

**SEAK GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM  
ŞİRKETİ**

**01 OCAK 2025 – 31 ARALIK 2025 HESAP DÖNEMİNE  
AİT FİNANSAL TABLOLAR VE BAĞIMSIZ  
DENETİM RAPORU**



**BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU**

**SEAK GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ**

**GENEL KURULU'NA**

**A) Finansal Tabloların Bağımsız Denetimi**

**1. Olumlu Görüş**

**Seak Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık Anonim Şirketi'nin (Şirket) 31 Aralık 2025** tarihli finansal durum tablosu ile aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait; kâr veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu, özkaynak değişim tablosu ve nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarının özeti de dâhil, finansal tablo dipnotlarından oluşan finansal tablolarını denetlemiş bulunuyoruz.

Görüşümüze göre, ilişikteki finansal tablolar, şirketin **31 Aralık 2025** tarihi itibarıyla finansal durumunu ve aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait finansal performansını ve nakit akışlarını, Türkiye Finansal Raporlama Standartları'na (TFRS'lere) uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır.

**2. Olumlu Görüşün Dayanağı**

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



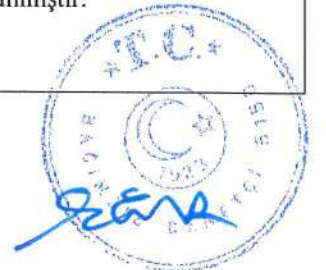


### 3. Kilit Denetim Konuları

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

Tarafımızca; *Olumlu Görüşün Dayanağı* bölümünde açıklanan konuya ilave olarak aşağıda açıklanan konular kilit denetim konuları olarak belirlenmiş ve raporumuzda bildirilmiştir.

Hasılatın Muhasebeleştirilmesi	Denetimde Konunun Nasıl Ele Alındığı
<p>Şirketin 1 Ocak 2025- 31 Aralık 2025 hesap dönemine ait kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunda yer alan "hasılat" kaleminin tutarı 107.818.926 TL'dir.</p> <p>Şirketin başlıca hasılat elde ettiği gelir unsuru bankalar ve kiralama şirketlerine verilen hizmet satışlarından oluşmaktadır. Şirket, tarafından ticareti yapılan ürünlerin kontrolünü müşterisine devrederek edim yükümlülüğünü yerine getirdiğinde (veya getirdikçe) hasılatı finansal tablolara alır. Şirket'in faaliyetlerinin niteliği ve operasyonlarının büyüklüğü gereği, hasılat tutarının doğru bir şekilde belirlenmesi ve ilgili olduğu raporlama döneminde finansal tablolara alınması önemli ölçüde yönetim muhakemesi gerektirmesi nedeniyle, hasılatın muhasebeleştirilmesi kilit denetim konularından biri olarak belirlenmiştir.</p>	<p>Mevcut denetim prosedürlerimizin yanı sıra Şirketin hasılatının doğrulanması amacıyla; hizmetin verilmesi, hasılat kaydedilmesi, fatura edilmesine ilişkin şirket kontrolleri test edilmiş ve önemli bir bulguya rastlanmamıştır. Bu kapsamda aşağıdaki denetim prosedürleri uygulanmıştır:</p> <p>-Şirketin ana faaliyeti kapsamındaki bankalara ve kiralama şirketlerine verilen hizmet gelirlerine ilişkin sürecin anlaşılması ve değerlendirilmesine ilişkin çalışma yapılmıştır.</p> <p>-Hasılatın muhasebeleştirilmesine yönelik oluşturulan iç kontrollerin tasarımı, uygulaması ve işleyişinin etkinliği değerlendirilmiş, analitik incelemeler yapılmış, detay testler uygulanmıştır.</p> <p>-Hizmetin verilmesine paralel olarak hasılatın doğru tutarda ve doğru zamanda muhasebeleştirilmesine ilişkin örneklem bazında çalışma yapılmış; banka ve kiralama şirketlerine verilen hizmet satışı gelirleri ve tahakkukları, müşteri hesabına işlenmesi, fatura kesilmesi, tahsilatlar ve bunların muhasebeleştirilmesi aşamaları kontrol edilmiş ve doğrulanmıştır.</p>
Satışların Maliyetinin Muhasebeleştirilmesi	Denetimde Konunun Nasıl Ele Alındığı
<p>Şirketin 1 Ocak 2025- 31 Aralık 2025 hesap dönemine ait kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunda yer alan "satışların maliyeti" kaleminin tutarı 74.787.693 TL'dir.</p> <p>Şirketin 1 Ocak 2025- 31 Aralık 2025 hesap dönemine ait gerçekleşen satış işlemlerine istinaden finansal tablolara yansıtılmış olan satışların maliyetinin gerçeğe uygun ve tam olarak hesaplanmasının karmaşık bir alan olduğu ve bu hesaplamaların önemli hata ve yanlışlıklar içerebilmesinin mümkün olması sebebi ile satışların maliyetinin kayıtlara alınması denetimimiz açısından kilit denetim konusu olarak belirlenmiştir.</p>	<p>Mevcut denetim prosedürlerimizin yanı sıra Şirket'in satışların maliyetinin doğrulanması amacıyla; hizmetin alınması, maliyet kaydedilmesi, muhasebe kayıtlarına alınmasına ilişkin şirket kontrolleri test edilmiş ve önemli bir bulguya rastlanmamıştır. Bu kapsamda aşağıdaki denetim prosedürleri uygulanmıştır:</p> <p>Satışların maliyetinin doğru tutarda muhasebeleştirilmiş olup olmadığını tespit etmek amacıyla detay testler uygulanmıştır. Bu kapsamda, malzeme alım giderleri, hizmet alım giderleri, hesaplarına ait işlemler ilgili belgeler ve faturalarıyla birlikte kontrol edilmiştir. Ayrıca personel ücret ve giderleri hesabı, ücret bordroları ile sosyal güvenlik kurumuna yapılan bildirimler uygunluk yönünden doğrulama yapılarak değerlendirilmiş ve hesaplamalara baz olan veriler kontrol edilmiştir.</p>



#### 4. Diğer Bilgiler; Finansal Tablolar ile Bu Tablolara İlişkin Bağımsız Denetçi Raporu Dışındaki Bilgiler

Diğer bilgilere ilişkin sorumluluk şirket yönetimine aittir. Finansal tablolara ilişkin verilen görüşümüz diğer bilgileri kapsamamakta olup, söz konusu bilgilere ilişkin tarafımızca herhangi bir güvence sonucu bildirilmemektedir.

Finansal tablolara ilişkin yaptığımız bağımsız denetimle bağlantılı olarak sorumluluğumuz diğer bilgileri incelemektir. Yaptığımız bu inceleme kapsamında diğer bilgilerin; finansal tablolarla veya denetim sırasında elde etmiş olduğumuz bilgilerle önemli ölçüde tutarsızlık gösterip göstermediği veya bu bilgilerin önemli yanlışlık içerip içermediği ya da bu bilgilerin önemli yanlışlık içerdiğine işaret eden durumların mevcut olup olmadığı tarafımızca değerlendirilmektedir.

Yapmış olduğumuz çalışmaya dayanarak, diğer bilgilerin önemli bir yanlışlık içerdiği sonucuna varmamız hâlinde, bu durumu raporlamamız gerekmektedir. Bu doğrultuda, raporlayacağımız herhangi bir husus bulunmamaktadır.

#### 5. Yönetimin Finansal Tablolara İlişkin Sorumlulukları

Şirket yönetimi; finansal tabloların Türkiye Finansal Raporlama Standartları'na (TFRS'lere) uygun olarak hazırlanmasından, gerçeğe uygun bir biçimde sunumundan sorumludur. Bu sorumluluk, finansal tabloların hata veya hile ve usulsüzlükten kaynaklı önemli yanlışlıklar içermeyen finansal tabloların hazırlanmasını, gerçeği dürüst bir şekilde yansıtmasını sağlamak amacıyla gerekli iç kontrol sisteminin tasarlanmasını, uygulanmasını ve devam ettirilmesini, koşulların gerektirdiği muhasebe tahminlerinin yapılmasını ve uygun muhasebe politikalarının seçilmesini gerekli gördüğü iç kontrolden sorumludur.

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

#### 6. Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları

Bir bağımsız denetimde, biz bağımsız denetçilerin sorumlulukları şunlardır:

Amacımız, bir bütün olarak finansal tabloların hata veya hile kaynaklı önemli bir yanlışlık içerip içermediğine ilişkin makul güvence elde etmek ve görüşümüzü içeren bir bağımsız denetçi raporu düzenlemektir. BDS'lere uygun olarak yürütülen bir 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 finansal 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 süresince meslekî muhakememizi kullanmakta ve meslekî şüpheciliğimizi sürdürmekteyiz.



Tarafımızca ayrıca.

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

Diğer hususların yanı sıra, denetim sırasında tespit ettiğimiz önemli iç kontrol eksiklikleri dâhil olmak üzere, bağımsız denetimin planlanan kapsamı ve zamanlaması ile önemli denetim bulgularını yönetime bildirmektediriz.

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

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



**B) Mevzuattan Kaynaklanan Diğer Yükümlülükler**

- a) 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun (TTK) 398'nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca düzenlenen Riskin Erken Saptanması Sistemi ve Komitesi Hakkında Denetçi Raporu **25.06.2026** tarihinde Şirket'in Yönetim Kurulu'na sunulmuştur.
- b) 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun (TTK) 402'nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca Şirketin **1 Ocak- 31 Aralık 2025** hesap döneminde defter tutma düzeninin, finansal tabloların, TTK ile Şirket esas sözleşmesinin finansal raporlamaya ilişkin hükümlerine uygun olmadığına dair önemli bir hususa rastlanmamıştır.
- c) TTK'nın 402'nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca Yönetim Kurulu tarafımıza denetim kapsamında istenen açıklamaları yapmış ve talep edilen belgeleri vermiştir.
- d) 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun (TTK) 514 ve 516'nci maddelerine göre Yönetim Kurulunun Yıllık Faaliyet Raporu hakkında denetçi raporu **25.06.2026** tarihinde Şirket'in Yönetim Kurulu'na sunulmuştur.

Bu bağımsız denetimi yürütüp sonuçlandıran sorumlu denetçi Recep ERAY' dır.

**İstanbul, 26.06.2026**

**ATR BAĞIMSIZ DENETİM VE  
SERBEST MALİ MÜŞAVİRLİK A.Ş.**

**Recep ERAY  
Sorumlu Denetçi**



## İÇİNDEKİLER

<b>FİNANSAL DURUM TABLOSU-VARLIKLAR</b> .....	<b>1</b>
<b>FİNANSAL DURUM TABLOSU-YÜKÜMLÜLÜKLER</b> .....	<b>2</b>
<b>FİNANSAL DURUM TABLOSU-ÖZKAYNAKLAR</b> .....	<b>3</b>
<b>KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU</b> .....	<b>5</b>
<b>NAKİT AKIŞ TABLOSU</b> .....	<b>6</b>
<b>ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOSU</b> .....	<b>8</b>
<b>FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR</b> .....	<b>9-59</b>
NOT 1 ŞİRKET ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU.....	12
NOT 2 FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR.....	13
NOT 3 İŞLETME BİRLEŞMELERİ.....	37
NOT 4 DİĞER İŞLETMELERDEKİ PAYLAR VE İŞ ORTAKLIKLARI.....	37
NOT 5 İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI.....	37
NOT 6 NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ.....	38
NOT 7 FİNANSAL YATIRIM VE YÜKÜMLÜLÜKLER.....	38
NOT 8 TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR.....	40
NOT 9 DİĞER ALACAKLAR VE BORÇLAR.....	41
NOT 10 STOKLAR.....	41
NOT 11 PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER.....	42
NOT 12 CARİ DÖNEM VERGİSİ İLE İLGİLİ VARLIKLAR.....	42
NOT 13 DİĞER DÖNEN VE DURAN VARLIKLAR / DİĞER KISA VE UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER.....	43
NOT 14 DİĞER KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER.....	43
NOT 15 SATIŞ AMAÇLI SINIFLANDIRILAN DURAN VARLIKLAR.....	43
NOT 16 YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER.....	43
NOT 17 MADDİ DURAN VARLIKLAR.....	43
NOT 18 MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR.....	45
NOT 19 ERTELENMİŞ VERGİ VARLIĞI / YÜKÜMLÜLÜĞÜ.....	46
NOT 20 KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE BORÇLAR.....	48
NOT 21 DEVLET TEŞVİK VE YARDIMLARI.....	49
NOT 22 ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR KAPSAMINDA BORÇLAR.....	49
NOT 23 ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR KAPSAMINDA KARŞILIKLAR.....	49
NOT 24 CARİ DÖNEM VERGİSİ İLE İLGİLİ YÜKÜMLÜLÜKLER.....	50
NOT 25 SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ.....	51
NOT 26 SATIŞLAR VE SATIŞLARIN MALİYETİ.....	53
NOT 27 ARAŞTIRMA VE GELİŞTİRME GİDERLERİ, PAZARLAMA SATIŞ VE DAĞITIM GİDERLERİ, GENEL YÖNETİM GİDERLERİ.....	54
NOT 28 ÇEŞİT ESASINA GÖRE SINIFLANDIRILMIŞ GİDERLER.....	54
NOT 29 ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER.....	55
NOT 30 ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GİDERLER.....	55
NOT 31 FİNANSMAN GELİRLERİ.....	55
NOT 32 FİNANSMAN GİDERLERİ.....	55
NOT 33 SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ GİDERİ/GELİRİ.....	55
NOT 34 HİSSE BAŞINA KAZANÇ/ZARAR.....	56
NOT 35 FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ.....	57
NOT 36 NAKİT AKIŞ TABLOSUNA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR.....	61
NOT 37 ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSUNA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR.....	61
NOT 38 BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR.....	61
NOT 39 AÇIKLANMASI GEREKEN DİĞER HUSUSLAR.....	61
NOT 40 NET PARASAL POZİSYON KAZANÇLARI/ KAYIPLARI.....	62



**SEAK GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.****31.12.2025 ve 31.12.2024 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT****FİNANSAL DURUM TABLOSU**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

	Dipnot	Bağımsız Denetimden Geçmiş Cari Dönem 31.12.2025	Bağımsız Denetimden Geçmiş Önceki Dönem 31.12.2024
<b>VARLIKLAR</b>			
<b>Dönen Varlıklar</b>			
Nakit ve Nakit Benzerleri	6	4.026.028	3.009.726
Ticari Alacaklar		2.295.407	2.538.542
-İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar (KV)	8	169.900	-
-İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar (KV)	8	2.125.507	2.538.542
Diğer Alacaklar		16.645.340	13.663.066
-İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar (KV)	9	1.141.610	1.223.909
-İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar (KV)	9	15.503.730	12.439.157
Stoklar	10	76.634	38.681
Peşin Ödenmiş Giderler	11	2.315.004	235.063
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar	12	-	1.342.313
Diğer Dönen Varlıklar		13.587.225	7.406.813
-İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Dönen Varlıklar	13	13.587.225	7.406.813
<b>Toplam Dönen Varlıklar</b>		<b>38.945.638</b>	<b>28.234.204</b>
<b>Duran Varlıklar</b>			
Diğer Alacaklar		2.501.011	3.273.632
-İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	9	2.501.011	3.273.632
Maddi Duran Varlıklar	17	13.069.334	4.565.582
Şerefiye Dışındaki Maddi Olmayan Duran Varlıklar	18	25.064	-115.855
Peşin Ödenmiş Giderler		195.990	174.430
-İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	11	195.990	174.430
Ertelenmiş Vergi Varlığı	19	4.318.407	-
<b>Toplam Duran Varlıklar</b>		<b>20.109.806</b>	<b>7.897.789</b>
<b>Toplam Varlıklar</b>		<b>59.055.444</b>	<b>36.131.993</b>

(\*) İlişikteki yer alan dipnotlar bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.



**SEAK GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.****31.12.2025 ve 31.12.2024 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT****FİNANSAL DURUM TABLOSU**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

		Bağımsız Denetimden Geçmiş Cari Dönem	Bağımsız Denetimden Geçmiş Önceki Dönem
	Dipnot	31.12.2025	31.12.2024
<b>KAYNAKLAR</b>			
<b>Kısa Vadeli Yükümlülükler</b>			
Kısa Vadeli Borçlanmalar		668.148	157.867
-İlişkili Olmayan Taraflardan Kısa Vadeli Borçlanmalar		668.148	157.867
--Banka Kredileri (İlişkili olmayan taraflardan KV)	7	668.148	157.867
Diğer Finansal Yükümlülükler		201.342	313.399
-Diğer Muhtelif Finansal Yükümlülükler (KV)	7	201.342	313.399
Ticari Borçlar		4.169.079	2.543.513
-İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar (KV)	8	4.169.079	2.543.513
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar (KV)	22	609.133	3.253.449
Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar) (KV)		458.913	-
-İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar) (KV)	11	458.913	-
Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü	24	1.456.047	-
Kısa Vadeli Karşılıklar		16.685	54.027
-Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar (KV)	23	-	32.188
-Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar	23	16.685	21.839
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	22	691.319	444.971
<b>Toplam Kısa Vadeli Yükümlülükler</b>		<b>8.270.666</b>	<b>6.767.226</b>
Ertelenmiş Gelirler	11	580.556	-
Uzun Vadeli Karşılıklar		7.481.216	-
-Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	23	7.481.216	-
<b>Toplam Uzun Vadeli Yükümlülükler</b>		<b>8.061.772</b>	<b>-</b>
<b>TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER</b>		<b>16.332.438</b>	<b>6.767.226</b>
<b>ÖZKAYNAKLAR</b>			
<b>Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar</b>		<b>42.723.006</b>	<b>29.364.767</b>
-Ödenmiş Sermaye	25	1.200.000	1.200.000
-Sermaye Düzeltme Farkları	25	15.810.949	6.522.624
-Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler (Giderler)		5.510.031	12.227.612
--Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		5.510.031	12.227.612
---Maddi Duran Varlık Yeniden Değerleme Artışları (Azalışları)	25	9.341.733	12.227.612
---Aktüeryal Kazanç/Kayıplar	25	(3.831.702)	-
-Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler (Giderler)		294.639	385.660
---Opsiyonların Zaman Değerindeki Değişikler	25	294.639	385.660
-Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler		3.138.499	7.004.838
--Sermayeye Eklenecek Gayrimenkul veya İştirak Satış Kazancı		-	6.633.538
--Yasal Yedekler	25	3.138.499	371.300
Diğer Özkaynak Payları	25	22.794.166	-
-Geçmiş Yıllar Karları veya Zararları	25	3.544.330	(4.522.604)
-Net Dönem Karı veya Zararı		(9.569.608)	6.546.637
<b>Toplam Özkaynaklar</b>		<b>42.723.006</b>	<b>29.364.767</b>
<b>Toplam Kaynaklar</b>		<b>59.055.444</b>	<b>36.131.993</b>

(\*) İlişikteki yer alan dipnotlar bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.



**SEAK GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.****31.12.2025 ve 31.12.2024 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT  
KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

		Bağımsız Denetimden Geçmiş Cari Dönem 31.12.2025	Bağımsız Denetimden Geçmiş Önceki Dönem 31.12.2024
	Dipnot		
Hasılat	26	107.818.926	70.401.291
Satışların Maliyeti	26	(74.787.693)	(46.828.905)
<b>TİCARİ FAALİYETLERDEN BRÜT KAR</b>		<b>33.031.233</b>	<b>23.572.386</b>
<b>BRÜT KAR (ZARAR)</b>		<b>33.031.233</b>	<b>23.572.386</b>
Genel Yönetim Giderleri	27	(10.654.386)	(10.287.861)
Pazarlama Giderleri	27	-	(99.281)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	29	9.513.188	3.739.577
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	30	(2.347.869)	(1.445.626)
<b>ESAS FAALİYET KARI (ZARARI)</b>		<b>29.542.166</b>	<b>15.479.195</b>
<b>FİNANSMAN GELİRİ (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI</b>		<b>29.542.166</b>	<b>15.479.195</b>
Finansman Giderleri	32	(1.322.351)	(69.255)
Net Parasal Pozisyon Kazançları (Kayıpları)	40	(34.097.964)	(7.053.827)
<b>SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI (ZARARI)</b>		<b>(5.878.149)</b>	<b>8.356.113</b>
Sürdürülen Faaliyetler Vergi (Gideri) Geliri		<b>(3.691.459)</b>	<b>(1.809.476)</b>
-Dönem Vergi (Gideri) Geliri	33	(6.865.332)	(1.809.476)
-Ertelenmiş Vergi (Gideri) Geliri	33	3.173.873	-
<b>SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI (ZARARI)</b>		<b>(9.569.608)</b>	<b>6.546.637</b>
<b>DÖNEM KARI (ZARARI)</b>		<b>(9.569.608)</b>	<b>6.546.637</b>
Dönem Karının (Zararının) Dağılımı		(9.569.608)	6.546.637
-Ana Ortaklık Payları		(9.569.608)	6.546.637
<b>Pay Başına Kazanç</b>		<b>(7,9747)</b>	<b>5,4555</b>
-Pay Başına Kazanç (Zarar)	34	(7,9747)	5,4555
--Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç (Zarar)		-	-
<b>Kar veya Zarar Olarak Yeniden Sınıflandırılmayacaklar</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
-Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları), Vergi Sonrası		-	-
<b>DİĞER KAPSAMLI GELİR (GİDER)</b>		<b>(7,9747)</b>	<b>5,4555</b>
<b>TOPLAM KAPSAMLI GELİR (GİDER)</b>		<b>(9.569.608)</b>	<b>6.546.637</b>
-Ana Ortaklık Payları		(9.569.608)	6.546.637

(\*) İlişikteki yer alan dipnotlar bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.



**SEAK GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.****31.12.2025 ve 31.12.2024 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT****NAKİT AKIŞ TABLOSU**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

	Bağımsız Denetimden Geçmiş Cari Dönem 31.12.2025	Bağımsız Denetimden Geçmiş Önceki Dönem 31.12.2024
<b>A) İşletme Faaliyetlerden Nakit Akışları</b>	<b>(16.692.351)</b>	<b>(13.650.148)</b>
<b>Dönem Karı (Zararı)</b>	<b>(9.569.608)</b>	<b>6.546.637</b>
Sürdürülen Faaliyetlerden Dönem Karı (Zararı)	(9.569.608)	6.546.637
<b>Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler</b>	<b>4.662.969</b>	<b>(6.447.502)</b>
<b>Amortisman ve İtfa Gideri İle İlgili Düzeltmeler</b>	<b>(1.458.554)</b>	-
<b>Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler</b>	<b>7.443.874</b>	<b>(5.066.384)</b>
-Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar (İptali) ile İlgili Düzeltmeler	7.449.028	(5.047.177)
-Diğer Karşılıklar (İptalleri) ile İlgili Düzeltmeler	(5.154)	(19.207)
<b>Faiz (Gelirleri) ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler</b>	<b>(1.322.351)</b>	-
<b>Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) İle İlgili Düzeltmeler</b>	-	<b>202.540</b>
-Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) ile İlgili Diğer Düzeltmeler	-	647.511
<b>Vergi (Geliri) Gideri İle İlgili Düzeltmeler</b>	-	<b>(1.583.658)</b>
<b>İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler</b>	<b>(13.241.759)</b>	<b>3.350.654</b>
<b>Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler</b>	<b>243.135</b>	<b>1.119.658</b>
-İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar (KV)	(169.900)	-
-İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış)	413.035	1.119.658
<b>Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler</b>	<b>(2.209.653)</b>	<b>(977.670)</b>
-İlişkili Taraflardan Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış)	82.299	3.084.131
-İlişkili Olmayan Taraflardan Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış)	(2.291.952)	(4.061.801)
<b>Stoklardaki Azalışlar (Artışlar) İle İlgili Düzeltmeler</b>	<b>(37.953)</b>	<b>3.160.572</b>
<b>Peşin Ödenmiş Giderlerdeki Azalış (Artış)</b>	<b>(759.188)</b>	<b>2.339.287</b>
<b>Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler</b>	<b>1.625.566</b>	<b>233.305</b>
-İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlardaki Artış (Azalış)	1.625.566	233.305
<b>Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlardaki Artış (Azalış)</b>	<b>(2.644.316)</b>	<b>2.341.070</b>
<b>Faaliyetler ile İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler</b>	-	<b>(1.887)</b>
-İlişkili Taraflara Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış)	-	(716)
-İlişkili Olmayan Taraflara Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış)	-	(1.171)
<b>Ertelenmiş Gelirlerdeki (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar) Artış (Azalış)</b>	<b>(3.278.938)</b>	<b>(58.658)</b>
<b>İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler</b>	<b>(6.180.412)</b>	<b>(4.805.023)</b>
-Faaliyetlerle İlgili Diğer Varlıklardaki Azalış (Artış)	(6.180.412)	(4.805.023)
<b>Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları</b>	<b>(18.148.398)</b>	<b>3.449.789</b>
<b>Vergi İadeleri (Ödemeleri)</b>	<b>1.456.047</b>	<b>(959.676)</b>
<b>İşletme faaliyetlerine ilişkin Enflasyon Etkisi (+/-)</b>	-	<b>(16.140.261)</b>
<b>B) Yatırım Faaliyetlerinden Kaynaklanan Nakit Akışları</b>	<b>(8.644.671)</b>	<b>14.839.866</b>
<b>Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri</b>	-	<b>14.839.866</b>
-Maddi Duran Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri	-	14.726.454
-Maddi Olmayan Duran Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri	-	113.412
-Maddi ve maddi olmayan duran varlık alımından nakit çıkışları (-)	(8.644.671)	-
<b>Finansman Faaliyetlerinden Net Nakit Akışı (+/-)</b>	<b>26.353.325</b>	<b>609.397</b>
<b>Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları</b>	<b>398.224</b>	<b>295.997</b>
-Kredi Geri Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları	398.224	141.476
-Diğer Finansal Borç Ödemelerinden Nakit Çıkışları	-	154.521
<b>İlişkili Taraflardan Alınan Diğer Borçlardaki Artış</b>	-	<b>313.399</b>
<b>Ödenen Faiz</b>	<b>(1.322.351)</b>	-
<b>Diğer Nakit Girişleri (Çıkışları)</b>	<b>246.348</b>	-
<b>Net Parasal Pozisyon Kazanç Kayıpları</b>	<b>27.031.104</b>	-
<b>Yabancı Para Çevrim Farklarının Etkisinden Önce Nakit ve Nakit Benzerlerindeki Net Artış/Azalış(A+B+C)</b>	<b>1.016.303</b>	<b>1.799.114</b>
<b>Nakit ve Benzerlerindeki Net Artış/Azalış (A+B+C+D)</b>	<b>1.016.303</b>	<b>1.799.114</b>
<b>E-DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ</b>	<b>3.009.726</b>	<b>1.210.611</b>
<b>DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ (A+B+C+D+E)</b>	<b>4.026.028</b>	<b>3.009.726</b>



SEAK GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.  
31.12.2025 ve 31.12.2024 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT  
ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOSU

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

Dönem	Açıklama	Ödenmiş Sermaye	Sermaye Düzeltme Farkları	Maddi Duran Varlık Yeniden Değerleme Artışları/Azalışları	Tamamlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları/Kayıpları	Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Diğer Yedekler	Geçmiş Yıllar Kar / Zararları	Net Dönem Karı Zararı	Özkaynaklar
<b>CARİ DÖNEM</b>										
Bağimsiz Denetimden Geçmiş 2024	1 Ocak 2024 İtibarıyla Bakiyeler (Dönem Baş)	1.200.000	15.810.953	17.654.075	-202.540	364.899	9.303.181	895.162	-5.417.766	39.607.964
	Diğer Düzeltmeler	-	-	-	202.540	-	-	-	-	202.540
	Transferler	-	-	-	-	-	-	(5.417.766)	12.350.062	6.932.296
	Toplam Kapsamlı Gelir (Gider)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	-Dönem Karı (Zararı)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	-Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Diğer Değişiklikler Nedeni İle Artış (Azalış)	-	(9.288.329)	(5.426.463)	-	6.401	(2.669.643)	-	-	(17.378.034)
	31 Aralık 2024 İtibarıyla Bakiyeler (Dönem Sonu)	1.200.000	6.522.624	12.227.612	-	371.300	6.633.538	(4.522.604)	6.932.296	29.364.766
<b>CARİ DÖNEM</b>										
Bağimsiz Denetimden Geçmiş 2025	1 Ocak 2025 İtibarıyla Bakiyeler (Dönem Baş)	1.200.000	6.522.624	12.227.612	-	371.300	6.633.538	(4.522.604)	6.932.296	29.364.766
	Diğer Düzeltmeler	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Transferler	-	-	-	-	-	-	6.932.296	(6.932.296)	-
	Toplam Kapsamlı Gelir (Gider)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	-Dönem Karı (Zararı)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	-Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Diğer Değişiklikler Nedeni İle Artış (Azalış)	-	9.288.325	(6.717.581)	-	2.767.199	16.160.628	1.134.638	(9.274.969)	13.358.240
	31 Aralık 2025 İtibarıyla Bakiyeler (Dönem Sonu)	1.200.000	15.810.949	5.510.031	-	3.138.499	22.794.166	3.544.330	(9.274.969)	42.723.006



(\*) İlişikteki yer alan dipnotlar bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

## SEAK GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

### 31.12.2025 ve 31.12.2024 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

## NOT 1 ŞİRKET ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

### 1.1. Faaliyet Konusu

Yürürlükteki mevzuat çerçevesinde, her türlü resmi ve özel, gerçek ve tüzel kuruluşlara ait gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin, gayrimenkule dayalı hak ve faydaların belirli bir tarihteki muhtemel değerlerini belirleyebilir. Bağımsız ve tarafsız olarak bu değerleri etkileyen gayrimenkulün niteliği, piyasa ve çevre koşullarını analiz ederek uluslararası alanda kabul görmüş değerlendirme standartları çerçevesinde takdir edilmesi konusunda değerlendirme raporları hazırlayabilir.

Sermaye Piyasası Kurulunun denetimine tabi kurum ve kuruluşların sahip oldukları hakların ve gayrimenkule dayalı projelerin değerlemesini yapabilir, kiraya verilmesi halinde kira bedellerini belirleyebilir. Bu kurum ve kuruluşların kiralayacakları gayrimenkullerin kira bedellerini belirleyebilir. İpotek kabul edilmesi, aynı sermaye alınması konularında değerlendirme işlemleri yapabilir.

Her türlü gayrimenkulün kira rayiç bedellerini tespit edebilir, bu konularla ilgili rapor yazabilir. Şehircilik ve kentsel dönüşüm projeleri ile ilgili olarak gayrimenkul ve gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlemesini yapabilir.

Bankalar, kamu ve özel sektör kuruluşları ile Sermaye Piyasası hükümleri doğrultusunda kurulan veya kurulacak gayrimenkul yatırım ortaklıkları ve yatırım fonlarının sahibi buldukları veya portföylerine girecek gayrimenkullerin ekspertiz ve değerlendirme işlemlerini yapabilir, bu konuda raporlar hazırlayabilir.

Şirket amacını gerçekleştirmek için her türlü gayrimenkul alabilir, satabilir, kiralayabilir, kiraya verebilir bunlar üzerinde aynı ve şahsi her türlü hakları tesis edebilir. Şirket gayrimenkulleri üzerinde gayrimenkul mükellefiyeti, kat irtifakı, kat mülkiyeti tesis edebilir. Her türlü gayrimenkullerle ilgili olarak tapu daireleri nezdinde cins tashihi, ifraz, tevhit, taksim, parselasyon ile ilgili her nevi muamele ve tasarrufları gerçekleştirebilir.

Şirket, 02.04.2009 tarihli Genel Kurul' da karar altına alınan amaç ve konuya ilişkin tadil tasarısında belirtilen işleri yapmaya yetkilidir. Belirtilen Genel Kurul Kararı, 03.04.2009 tarihinde tescil edilerek 08.04.2009 tarihli 7287 sayılı ticaret sicil gazetesinde ilan edilmiştir.

Şirket, 24 Mayıs 2007 yılında kurulmuş olup, 30 Mayıs 2007 tarihli 6819 sayılı ticaret sicil gazetesinde kuruluşla ilişkin ilan yayımlanmıştır.

Şirket Güneşli Vergi Dairesi'nin 757 037 6018 vergi kimlik numaralı mükellefidir. İstanbul Ticaret Odasında üyeliği bulunan şirket, İstanbul Ticaret Sicili Memurluğuna 627363 sicil numarası ile kayıtlıdır.

Şirket genel merkezi Mahmutbey Mahallesi Taşocağı Yolu Caddesi Ağaoglu My Office B Blok No:3 İç Kapı No: 189 Bağcılar / İstanbul adresinde faaliyet göstermektedir.

Şirketin 2025 yılında ortalama çalışan sayısı 24 kişidir. 2024 yılında ortalama çalışan sayısı 23 kişidir.



**SEAK GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.****31.12.2025 ve 31.12.2024 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

Şirketin sermayesini temsil eden ortakların adları, sermaye pay ve tutarları aşağıdaki gibidir:

Adı/Ünvanı	31.12.2025		31.12.2024	
	TL	PAY	TL	PAY
Mehmet Serkan AKÇİĞİT	1.063.200	10.632	1.063.200	10.632
Menekşe Gönül AKÇİĞİT	120.000	1.200	120.000	1.200
Mehmet Reşit ORTAÇ	12.000	120	12.000	120
Temel GEBEŞ	4.800	48	4.800	48
<b>Toplam</b>	<b>1.200.000</b>	<b>12.000</b>	<b>1.200.000</b>	<b>12.000</b>

**NOT 2 FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR****2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar****TFRS'ye Uygunluk Beyanı**

Şirket'in muhasebe kayıtlarının tutulmasında ve kanuni finansal tablolarının hazırlanmasında Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KKGK") tarafından çıkarılan prensipler ve şartlara, Türkiye Finansal Raporlama Standartları ("TFRS") ile bunlara ilişkin ek ve yorumlar esas alınarak hazırlanmıştır. TFRS, Uluslararası Finansal Raporlama Standartları'nda ("UFRS") meydana gelen değişikliklere paralellik sağlanması amacıyla tebliğler aracılığıyla güncellenmektedir..

İlişikteki finansal tablolar iKamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KKGK") 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, türev finansal araçların gerçeğe uygun değerinden gösterilmesi ve maddi duran varlıkların yeniden değerlendirilmesi haricinde, tarihi maliyet esasına göre hazırlanmaktadır. Tarihi maliyetin belirlenmesinde, genellikle varlıklar için ödenen tutarın gerçeğe uygun değeri esas alınmaktadır.

**Geçerli Para Birimi**

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

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

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

**İşletmenin Sürekliliği Varsayımı**

## SEAK GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

### 31.12.2025 ve 31.12.2024 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

Şirket 31.12.2025 tarihinde sona eren dönemine ilişkin finansal tablolarını işletmenin sürekliliği ilkesine göre hazırlamıştır. Finansal tablolar ve dipnotlar, KGK tarafından uygulanması tavsiye edilen formatlara uygun olarak ve zorunlu kılınan bilgiler dahil edilerek sunulmuştur.

#### **Yüksek enflasyonlu ekonomilerde finansal raporlama**

TFRS'leri uygulayan işletmeler, Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu (KGK) tarafından 23 Kasım 2023 tarihinde yapılan açıklamayla birlikte, 31 Aralık 2024 tarihinde veya sonrasında sona eren yıllık raporlama dönemine ait finansal tablolarından itibaren TMS 29 Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama Standardına göre enflasyon muhasebesi uygulamaya başlamıştır. TMS 29, geçerli para birimi yüksek enflasyonlu bir ekonominin para birimi olan işletmelerin, finansal tabloları da dahil olmak üzere, finansal tablolarında uygulanmaktadır.

Söz konusu standart uyarınca, yüksek enflasyonlu bir ekonomiye ait para birimi esas alınarak hazırlanan finansal tablolar, bu para biriminin bilanço tarihindeki satın alma gücünde hazırlanmıştır. Önceki dönem finansal tablolar da karşılaştırma amacıyla karşılaştırmalı bilgiler raporlama dönemi sonundaki cari ölçüm birimi cinsinden ifade edilmiştir. Şirket bu nedenle, 31 Aralık 2024 tarihli finansal tablolarını da, 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre sunmuştur.

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 2025 tarihi itibarıyla, finansal tabloların düzeltilmesinde kullanılan endeksler ve düzeltme katsayıları aşağıdaki gibidir:

<b>Tarih</b>	<b>Endeks</b>	<b>Düzeltilme Katsayısı</b>
31.12.2025	3.513,87	1,00000
31.12.2024	2.684,55	1,30892
31.12.2023	1.859,38	1,88981

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

- TL cinsinden hazırlanmış cari dönem finansal tablolar, bilanço tarihindeki satın alma gücü ile ifade edilmekte olup önceki raporlama dönemlerine ait tutarlar da yine raporlama dönemi sonundaki satın alma gücüne göre düzeltilerek ifade edilmektedir.
- Parasal varlık ve yükümlülükler, hali hazırda, bilanço tarihindeki cari satın alma gücü ile ifade edildiğinden düzeltilmemektedir. Parasal olmayan kalemlerin enflasyona göre düzeltilmiş değerlerinin, geri kazanılabilir tutarı ya da net gerçekleşebilir değeri aştığı durumda, sırasıyla TMS 36 Varlıklarda Değer Düşüklüğü ve TMS 2 Stoklar hükümleri uygulanmıştır.
- Bilanço tarihindeki cari satın alma gücüyle ifade edilmemiş olan parasal olmayan varlık ve yükümlülükler ile özkaynak kalemleri, ilgili düzeltme katsayıları kullanılarak düzeltilmiştir.



## SEAK GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

### 31.12.2025 ve 31.12.2024 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

#### 2.2 Önemli Muhasebe Politikalarındaki Değişiklikler

Gerekli olması veya Şirket'in mali durumu, performansı veya nakit akımları üzerindeki işlemlerin ve olayların etkilerinin mali tablolarda daha uygun ve güvenilir bir sunumu sonucunu doğuracak nitelikte ise muhasebe politikalarında değişiklik yapılır. Muhasebe politikalarında yapılan değişikliklerin önceki dönemleri etkilemesi durumunda, söz konusu politika hep kullanımdaymış gibi mali tablolarda geriye dönük olarak da uygulanır.

#### 2.3 Muhasebe Tahminlerindeki Değişiklikler ve Hatalar

Muhasebe tahminleri, güvenilir bilgilere ve makul tahmin yöntemlerine dayanılarak yapılır. Ancak, tahminin yapıldığı koşullarda değişiklik olması, yeni bir bilgi edinilmesi veya ilave gelişmelerin ortaya çıkması sonucunda tahminler gözden geçirilir. Muhasebe tahminindeki değişikliğin etkisi, yalnızca bir döneme ilişkinse, değişikliğin yapıldığı cari dönemde, gelecek dönemlere de ilişkinse hem değişikliğin yapıldığı dönemde hem de gelecek dönemlerde, ileriye yönelik olarak, dönem karı veya zararının belirlenmesinde dikkate alınacak şekilde mali tablolara yansıtılır.

Tespit edilen önemli muhasebe hataları geriye dönük olarak uygulanır ve önceki dönem finansal tabloları yeniden düzenlenir. Bir hata, ortaya çıktığı önceki dönemlere ilişkin karşılaştırmalı tutarların yeniden düzenlenmesi veya bir sonraki raporlama döneminden önce meydana geldiğinde, söz konusu döneme ait birikmiş karlar hesabının yeniden düzenlenmesi yoluyla düzeltilir. Bilgilerin yeniden düzenlenmesi aşırı bir maliyete neden oluyorsa önceki dönemlere ait karşılaştırmalı bilgiler yeniden düzenlenmemekte, bir sonraki dönemin birikmiş karlar hesabı, söz konusu dönem başlamadan önce hatanın kümülatif etkisiyle yeniden düzenlenmektedir.

#### 2.4 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti

Şirket'in finansal tablolarının hazırlanmasında izlenen önemli muhasebe politikaları aşağıda özetlenmiştir:

##### 2.4.1. Nakit ve Nakit Benzerleri

Nakit, işletmedeki nakit ile bankalardaki vadeli ve vadesiz mevduatı ifade eder. Nakit benzerleri, kısa vadeli nakit yükümlülükler için elde bulundurulmuş ve yatırım amacıyla veya diğer amaçlarla kullanılmayan varlıklardır. Bir varlığın nakit benzeri olarak kabul edilebilmesi için, değeri kesinlikle belirlenebilen bir nakde dönüştürülebilmesi ve değerindeki değişim riskinin ise önemsiz olması şarttır.

Nakit ve nakit benzerleri, işletmenin nakit yönetiminin ayrılmaz parçasıdır. Nakit benzerleri kapsamına dahil edilecek finansal araçlar; çekler (vadesiz), likit fonlar ve kısa vadeli tahvil ve bono fonları, ters-repo işlemlerinden alacaklar, vadesi 3 aydan kısa olan mevduat (vadesi 3 aydan uzun mevduat finansal yatırımlar arasında gösterilir), edinilme tarihinde vadesine 3 aydan az kalmış devlet tahvili ve hazine bonoları veya aktif bir piyasası olan likit diğer borçlanma araçları, para piyasalarından alacaklardan oluşmaktadır.

Şirket'in mali tablolarında nakit ve nakit benzerleri olarak bilanço tarihi itibarıyla kasa mevcudu, bankalardaki nakit para, orijinal vadesi 3 aydan kısa vadeli mevduatları ve kredi kartı alacaklarını içermektedir.

Nakit ve nakit eşdeğerleri elde etme maliyetleri ve tahakkuk etmiş faizlerinin toplamı ile gösterilmiştir.

Yabancı para cinsinden olan nakit ve nakit benzerleri dönem sonu kurundan değerlendirilmektedir.



## SEAK GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

### 31.12.2025 ve 31.12.2024 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

#### 2.4.2. Finansal Yatırımlar

TMS 32 Finansal Araçlar: Sunum Standardında ve TFRS 9'da tanımlanan finansal varlıklardan, yatırım amacıyla tutulanlar ile Nakit ve nakit benzerleri, Finans sektörü faaliyetlerinden alacaklar, Ticari ve diğer alacaklar ile Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlar dışında kalanlar bu kalemde gösterilir.

Dönen varlıklar içinde sınıflandırılan finansal varlıklar, kısa vadeli nakit yükümlülüklerin yerine getirilme amacı dışında, âtil fonlarını değerlendirilmesi, doğrudan faiz, temettü geliri, alım- satım kârı vs. elde edilmesi veya bir zarardan korunma amacıyla elde tutulan finansal varlıklardır.

Finansal varlıklardan, raporlama günü itibarıyla vadesine 12 aydan daha kısa süre kalanlarla, vadesi daha uzun olmakla birlikte 12 ay içinde elden çıkarılması düşünülenler, dönen varlıklar içinde "Finansal Yatırımlar" da vadesine 12 aydan daha uzun süre kalanlarla, 12 aydan uzun süre elde tutulması düşünülenler ise duran varlıklar içinde "Finansal Yatırımlar" da gösterilir.

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 muhasebeleştirmektedir. Sınıflandırma, finansal varlıklardan faydalanma amaçlarına göre belirlenen iş modeli ve beklenen nakit akışları esas alınarak yapılmaktadır. Şirket finansal varlıklarının sınıflandırmasını satın alındıkları tarihte yapar.

#### İtfa Edilmiş Maliyet Bedelinden Muhasebeleştirilen Finansal Varlıklar

Sözleşmeye dayalı nakit akışlarının tahsil edilmesi iş modelinin benimsendiği, sözleşme şartlarının belirli tarihlerde sadece anapara ve anapara bakiyesinden kaynaklanan faiz ödemelerini içerdiği, sabit veya belirli ödemeleri olan, aktif bir piyasada işlem görmeyen ve türev araç olmayan finansal varlıklar itfa edilmiş maliyet bedelinden muhasebeleştirilen varlıklar olarak sınıflandırılır.

İtfa edilmiş maliyet bedelinden muhasebeleştirilen varlıklar, finansal durum tablosunda "Ticari Alacaklar" ve "Nakit ve Nakit Benzerleri" kalemlerini içermektedir.

Şirket finansal tablolarda yer alan itfa edilmiş maliyet bedelinden muhasebeleştirilen ticari alacakların önemli bir finansman bileşeni içermemesi nedeniyle değer düşüklüğü hesaplamaları için kolaylaştırılmış uygulamayı seçmiştir. Buna göre şirket, ticari alacaklar belirli sebeplerle değer düşüklüğüne uğramadığı durumlarda, beklenen kredi zarar karşılığını ömür boyu beklenen kredi zararlarına eşit bir tutardan ölçmekte ve hesaplamalarında geçmiş kredi zararı deneyimleri ile birlikte geleceğe yönelik tahminleri dikkate almaktadır.

#### Gerçeğe Uygun Değer Farkı Üzerinden Muhasebeleştirilen Finansal Varlıklar

Şirket'in sözleşmeye dayalı nakit akışlarını tahsil etme ve/veya satış yapma iş modelini benimsediği varlıklar gerçeğe uygun değerinden muhasebeleştirilen varlıklar olarak sınıflandırılır.



## SEAK GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

### 31.12.2025 ve 31.12.2024 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

#### Finansal Varlıklarda Değer Düşüklüğü

Finansal varlıklar ve sözleşme varlıkları değer düşüklüğü "Beklenen Kredi Zararı" modeli ile hesaplanmaktadır. Değer düşüklüğü modeli, itfa edilmiş maliyet finansal varlıklara ve sözleşme varlıklarına uygulanmaktadır. Finansal tablolarda itfa edilmiş maliyet bedelinden muhasebeleştirilen ve önemli bir finansman bileşeni içermeyen (1 yıldan kısa vadeli olan) ticari alacakların değer düşüklüğü hesaplamaları kapsamında "Basitleştirilmiş Yaklaşımı" uygulanmaktadır. Söz konusu yaklaşım ile, ticari alacakların belirli sebeplerle değer düşüklüğüne uğramadığı durumlarda (gerçekleşmiş değer düşüklüğü zararları haricinde), ticari alacaklara ilişkin zarar karşılıkları "Ömür Boyu Beklenen Kredi Zararlarına" eşit bir tutardan ölçülmektedir.

#### **2.4.3. Türev Araçlar**

Türev finansal araçlar ilk olarak ilgili türev sözleşmenin yürürlüğe girdiği tarih itibarıyla makul değeri ile kayıtlara yansıtılmakta, izleyen dönemlerde de makul değerleri ile değerlendirilmektedir. Türev finansal araçlar makul değerleri pozitif ise varlıklar, negatif ise yükümlülükler içerisinde sınıflandırılırlar. Türev finansal araçlar ile ilgili kazanç ve kayıpların muhasebeleştirilme yöntemi, türev finansal aracın finansal riskten korunma amaçlı olup olmamasına ve riskten korunma aracın türüne göre değişim göstermektedir. Şirket işlem tarihinde, riskten korunma aracı ile riskten korunma kalemi arasındaki ilişkiyi, Şirket'in risk yönetim amaçları ve riskten korunma işlemleri ile ilgili stratejileri ile birlikte ilişkilendirmektedir. Ayrıca şirket, riskten korunma amaçlı kullanılan türev işlemlerin, riskten korunma kalemin gerçeğe uygun değer veya nakit akımlarındaki değişiklikleri etkin ölçüde dengeleyebildiğinin değerlendirmesini de düzenli olarak gerçekleştirmektedir.

#### Alım Satım Amaçlı Türev Finansal Araçlar

Şirket'in alım satım amaçlı türev finansal araçları vadeli yabancı para alım-satım sözleşmelerinden oluşmaktadır. Söz konusu türev finansal araçlar ekonomik olarak Şirket için risklere karşı etkin bir koruma sağlamakla birlikte, genellikle risk muhasebesi yönünden gerekli koşulları taşıması nedeniyle finansal tablolarda alım-satım amaçlı türev finansal araçlar olarak muhasebeleştirilmektedir. Bu tür türev finansal araçların gerçeğe uygun değerindeki değişimlerden kaynaklanan tüm kazanç ve kayıplar gelir tablosunda finansal gelir/ gider olarak muhasebeleştirilir.

#### Nakit Akıma Yönelik Riskten Korunma

Nakit akıma yönelik riskten korunma olarak belirlenen türev işlemlerin gerçeğe uygun değer değişikliklerinin etkin kısmı özkaynaklarda riskten korunma fonu içerisinde muhasebeleştirilir. Etkin olmayan kısım ile ilgili gelir ve giderler derhal finansal gelir/ gider olarak sınıflandırılıp kapsamlı gelir tablosuna yansıtılır. Riskten korunma fonu içerisinde biriken tutarlar riskten korunma kaleminin gelir tablosunu etkilediği dönemlerde (örneğin riskten korunma tahmini nakit akımlarının gerçekleşmesi) gelir tablosu ile ilişkilendirilir.

Nakit akış riskinden korunma muhasebesine, riskten korunma aracının sona ermesi, gerçekleşmesi, satılması veya etkinlik testinin etkin olmaması dolayısıyla devam edilmediği takdirde, özkaynak altında muhasebeleştirilen tutarlar riskten korunma konusu kaleme ilişkin nakit akışları gerçekleştikçe kar/zarar hesaplarına transfer edilmektedir. Buna istinaden Şirket'in yapmış olduğu bazı türev sözleşmeleri TMS 39'da yer alan risk muhasebesi yönünden gerekli koşulları taşıdığından riskten korunma amaçlı türev araçlar olarak değerlendirilmiş ve muhasebeleştirilmiştir. Şirket'in bilanço tarihi itibarıyla satılmaya hazır finansal varlıkları yoktur. Finansal yatırımları bulunmamaktadır.

TMS 32 kapsamında finansal varlık ya da finansal yükümlülük tanımına uyan türev araçların TFRS 9 hükümleri çerçevesinde muhasebeleştirilerek finansal durum tablosunda ayrıca sunulur.



## SEAK GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

### 31.12.2025 ve 31.12.2024 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

#### 2.4.4. Finans Sektörü Faaliyetlerinden Alacaklar

Finans sektörü faaliyetlerinden kaynaklanan, nakit ve nakit benzerleriyle finansal yatırımlar dışında kalan alacaklar burada gösterilir.

#### 2.4.5. Ticari Alacaklar/İlişkili Taraflar

##### Ticari Alacaklar

Bir hasılat unsurunun tamamına veya bir kısmına ilişkin olarak finansal tablolara alınan müşterilerden olan alacaklardır.

TFRS 15 Müşteri Sözleşmelerinden Hasılat uyarınca ticari alacak, işletmenin müşterisinden tahsil etmeyi beklediği bedeli koşulsuz olarak alma hakkı ortaya çıktığında doğmaktadır. Bedeli alma hakkının koşulsuz olması ancak bedelin tahsilinin sadece bir vadeye bağlı olması halinde söz konusu olmaktadır. Dolayısıyla bir alacağın ticari alacak olabilmesi için faturasının kesilmiş veya benzer şekillerde müşteriyle tarafları bağlayıcı şekilde mutabakata varılmış olması gerekir. İşletmenin bedeli koşulsuz olarak alma hakkı ortaya çıkmadan mal veya hizmetlerini müşteriye devrederek edimini yerine getirdiği durumlarda ticari alacak ortaya çıkmaz, ilgili varlık "Sözleşme Varlıkları" kaleminde gösterilir.

Ticari alacakların, ilişkili taraflardan olan kısmı ayrı bir alt kalemde gösterilir.

Verilen depozito ve teminatlar bu kalem altında değil, diğer alacaklarda gösterilir.

Ticari alacakların varsa vade farkları, faiz vb. tutarlar hasılat karşılığı değil faiz geliri, kur farkları vb. karşılığı finansal tablolara alınmakla birlikte, bu tutarlar da ticari alacaklarda gösterilir ve ilgili açıklamalar dipnotlarda yapılır. Söz konusu faiz gelirleri, kur farkları vb. Kâr veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosunda ise Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler içinde gösterilir.

Ticari alacakların paraya çevrilmesi için geçen süre, 12 aydan daha uzun olsa dahi işletmenin normal faaliyet döngüsü içinde ise bu tür alacakların dönen varlıklarda sınıflandırılması esastır.

Şirket tarafından bir alıcıya ürün veya hizmet sağlanması sonucunda oluşan ticari alacaklar ertelenen finansman gelirinden netleştirilmiş olarak gösterilirler.

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 temerrüde düşmesi veya önemli ve süresi öngörülemez bir gecikme yaşanacağına muhtemel olması gibi durumlardır. Söz konusu bu karşılığın tutarı, alacağın kayıtlı değeri ile tahsili mümkün tutar arasındaki farktır. Tahsili mümkün tutar, teminatlardan 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 alacaklarının 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.



## SEAK GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

### 31.12.2025 ve 31.12.2024 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

#### İlişkili Taraflar

Şirket'in ilişkili tarafları, hissedarlık, sözleşmeye dayalı hak, aile ilişkisi veya benzeri yollarla karşı tarafı doğrudan ya da dolaylı bir şekilde kontrol edebilen veya önemli derecede etkileyebilen kuruluşları kapsamaktadır. Ekteki finansal tablolarda Şirket'in hissedarları ve bu hissedarlar tarafından sahip olunan şirketlerle, bunların kilit yönetici personeli ve ilişkili oldukları bilinen diğer şirketler, ilişkili taraflar olarak tanımlanmıştır.

Finansal tablolarını hazırlayan işletmeyle (raporlayan işletme) ilişkili olan kişi veya işletme ilişkili taraftır.

a) Bir 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 üyesinin) iştiraki ya da iş ortaklığı olması halinde.

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

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

(v) İşletmenin, raporlayan işletmenin ya da raporlayan işletmeyle ilişkili olan bir işletmenin çalışanlarına ilişkin olarak işten ayrılma sonrasında sağlanan fayda plânlarının olması halinde. Raporlayan işletmenin kendisinin böyle bir plânının olması halinde, sponsor olan işverenler de 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.

İlişkili tarafla yapılan işlem, raporlayan işletme ile ilişkili bir taraf arasında kaynakların, hizmetlerin ya da yükümlülüklerin, bir bedel karşılığı olup olmadığına bakılmaksızın transferidir.

#### 2.4.6. Sözleşme Varlıkları

TFRS 15'te sözleşme varlıkları olarak tanımlanan varlıkların izlenmesinde kullanılır. TFRS 15'e göre sözleşme varlıkları, işletmenin müşteriye devrettiği mal veya hizmetler karşılığında, süre geçmesi dışında başka bir şarta (örneğin işletmenin gelecekteki edimine) bağlanmış olan bedeli alma hakkıdır. Sözleşme varlıklarının toplam tutarı finansal durum tablosunda ayrı bir şekilde gösterilir.



## SEAK GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

### 31.12.2025 ve 31.12.2024 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

#### 2.4.7. Diğer Alacaklar

Ticari alacaklar ile finansal yatırımlar dışında kalan alacaklardır. Verilen depozito ve teminatlar, ilişkili taraflardan diğer alacaklar, cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar dışındaki kamu idarelerinden alacaklar ve diğer çeşitli alacaklar örnek olarak gösterilebilir.

Bu alacakların, ilişkili taraflardan olan kısmı ayrı bir alt kalemde örnek formata uygun olarak gösterilir.

#### 2.4.8. Stoklar

Stoklar, maliyetin ya da net gerçekleşebilir değerinin düşük olanı ile değerlendirilmektedir. Sabit ve değişken genel üretim giderlerinin bir kısmını da içeren maliyetler stokların bağlı bulunduğu sınıfa uygun olan yöntemlere göre ve çoğunlukla ağırlıklı ortalama yöntemine göre değerlendirilir. Net gerçekleşebilir değer, olağan ticari faaliyet içerisinde oluşan tahmini satış fiyatından tahmini tamamlanma maliyeti ile satışı gerçekleştirmek için yüklenilmesi gereken tahmini maliyetlerin toplamının indirilmesiyle elde edilir. Stokların net gerçekleşebilir değeri maliyetinin altına düştüğünde, stoklar net gerçekleşebilir değerine indirgenir ve değer düşüklüğünün olduğu yılda kar veya zarar tablosuna gider olarak yansıtılır. Daha önce stokların net gerçekleşebilir değere indirgenmesine neden olan koşulların geçerliliğini kaybetmesi veya değişen ekonomik koşullar nedeniyle net gerçekleşebilir değerinde artış olduğu kanıtlandığı durumlarda, ayrılan değer düşüklüğü karşılığı iptal edilir. İptal edilen tutar önceden ayrılan değer düşüklüğü tutarı ile sınırlıdır.

Stokların maliyeti tüm satınalma maliyetlerini, stokların mevcut durumuna ve konumuna getirilmesi için katılan diğer maliyetleri içerir. Şirket ana faaliyet konusu ile ilgili satışlarında bulunmaktadır. Stokların tamamı şirket ana sözleşmesinde belirtilen faaliyet konusu ile ilgilidir.

#### 2.4.9. Canlı Varlıklar

TMS 41 kapsamındaki canlı varlıklar ile hasat anındaki tarımsal ürünler, tarımsal faaliyetle ilgili olmaları durumunda bu kalemde gösterilir. Bu kalem, sadece tarımsal faaliyette bulunan işletmeler tarafından kullanılır.

Şirket'in mali tablo dönemi itibarıyla canlı varlığı bulunmamaktadır.

#### 2.4.10. Peşin Ödenmiş Giderler

Genellikle tedarikçilere yapılan ve daha sonraki bir dönemde (veya dönemlerde) gider ve maliyet hesaplarına aktarılacak tutarlar bu kalemde gösterilir. Kalemin önemsiz olması durumunda ilgili tutarlar diğer dönen/duran varlıklar içinde sunulur.

#### 2.4.11. Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar

TMS 12 Gelir Vergileri Standardı çerçevesinde, peşin ödenen ve indirim konusu yapılabilecek gelir üzerinden ödenecek çeşitli vergi ve fonlar gibi cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar bu kalemde gösterilir.

#### 2.4.12. Diğer Dönen/Duran Varlıklar

Devreden KDV, indirim KDV, diğer KDV, sayım ve tesellüm noksanları gibi yukarıdaki kalemlerde gösterilmeyen dönen/duran varlıklar bu kalemde gösterilir.



## SEAK GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

### 31.12.2025 ve 31.12.2024 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

#### 2.4.13. Satış Amaçlı Sınıflandırılan Duran Varlıklar

TFRS 5 Satış Amaçlı Elde Tutulan Duran Varlıklar ve Durdurulan Faaliyetler Standardı çerçevesinde, defter değeri sürdürülmekte olan kullanımdan ziyade satış işlemi vasıtasıyla geri kazanılacak olması nedeniyle satış amaçlı olarak sınıflandırılmış duran varlıklar ile elden çıkarılacak gruplara ilişkin tüm varlıklar bu kalemde gösterilir.

Ayrıca, TFRS 5 uyarınca ortaklara dağıtım amacıyla sınıflandırılmış duran varlıklar ile elden çıkarılacak gruplara ilişkin tüm varlıklar da bunların ortaklara dağıtım yönünde taahhütte bulunulduğu andan itibaren bu kalemde gösterilir. Bu durumda kalem ismi, bu varlıkları ifade edecek şekilde isimlendirilebilir.

#### 2.4.14. Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar

TMS 28 İştiraklerdeki ve İş Ortaklıklarındaki Yatırımlar Standardı uyarınca özkaynak yöntemiyle değerlendirilen iştirakler ile iş ortaklıkları bu kalemde gösterilir.

Şirket'in mali tablo dönemi itibarıyla özkaynak yöntemiyle değerlendirilen iştirak ile iş ortaklıkları bulunmamaktadır.

#### 2.4.15. Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller

TMS 40 Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller Standardı çerçevesinde, kira geliri veya değer artış kazancı ya da her ikisini birden elde etmek amacıyla (sahibi veya finansal kiralama sözleşmesine göre kiracı tarafından) elde tutulan gayrimenkuller (arsa, bina, arsa ve bina, binanın bir kısmı) bu kalemde gösterilir.

Yatırım amaçlı gayrimenkul tanımına girmesi ve kiracının gerçeğe uygun değer yöntemini kullanması durumunda, faaliyet kiralaması çerçevesinde kiracı tarafından elde tutulan gayrimenkule ilişkin bir hakkın yatırım amaçlı gayrimenkul olarak bu kalemde gösterilmesi mümkündür.

#### 2.4.16. Maddi Duran Varlıklar

Mal ve hizmet üretimi veya arzında kullanılmak, başkalarına kiraya verilmek veya idari amaçlar çerçevesinde kullanılmak üzere elde tutulan ve bir dönemden fazla kullanımı öngörülen fiziki niteliği bulunan duran varlıklardır. TMS uyarınca maddi duran varlıklar, Finansal Durum Tablosunda ya da dipnotlarda, arazi ve arsalar, binalar, tesis, makine ve cihazlar, taşıtlar, demirbaşlar, yapılmakta olan yatırımlar, maden kaynaklarının araştırılması ve değerlendirilmesine ilişkin varlıklar, diğer maddi varlıklar vb. şeklinde sınıflandırılabilir.

Maddi duran varlıklar, maliyet değerlerinden, birikmiş amortisman düşüldükten sonraki net değeri ile belirtilir.

Şirket'in amortisman uygulamasında, maddi varlıkların değerleri üzerinden faydalı ömürleri esas alınarak doğrusal amortisman yöntemi ile ayrılmaktadır.



## SEAK GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

### 31.12.2025 ve 31.12.2024 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

Maddi varlıklar ekonomik ömürleri dikkate alınarak aşağıdaki sürelerde itfa edilmektedirler:

	Faydalı Ömür	Amortisman Oranı
Mobilya ve Demirbaşlar	2-25 yıl	%4-%50

Maddi duran varlıkların elden çıkarılması ya da bir maddi varlığın hizmetten alınması sonucu oluşan kazanç veya kayıp satış hasılatı ile varlığın defter değeri arasındaki fark olarak belirlenir ve gelir tablosuna dahil edilir.

Varlıkların nitelikleri ve işletmedeki fonksiyonu ile TMS 1'de yer alan diğer kriterler göz önünde bulundurularak önemine binaen ayrıca sunulması gerekenler Finansal Durum Tablosunda ayrı bir kalem olarak gösterilir.

Maddi duran varlık alımları için verilmiş olan avanslar, ilgili varlık aktifleştirilene kadar bu kalemdedir, "Peşin Ödenmiş Giderler" kalemi altında gösterilir.

#### 2.4.17. Kullanım Hakkı Varlıkları

TFRS 16 Kiralamalar uyarınca kiracının kullanım hakkı varlıklarını finansal durum tablosunda ya da dipnotlarında diğer varlıklarından ayrı bir şekilde sunması gerekir. Kullanım hakkı varlıklarını finansal durum tablosunda ayrı bir şekilde göstermeyi tercih eden işletmeler bu varlıklarını bu kalemdedir gösterir.

#### 2.4.18. Maddi Olmayan Duran Varlıklar

##### Satın Alınan Maddi Olmayan Duran Varlıklar

Satın alınan maddi olmayan duran varlıklardan sınırlı ömre sahip olanlar, maliyet değerlerinden birikmiş itfa payları ve birikmiş değer düşüklükleri düşüldükten sonraki tutarıyla gösterilirler. Bu varlıklar beklenen faydalı ömürlerine göre doğrusal amortisman yöntemi kullanılarak itfa edilir. Beklenen faydalı ömür ve amortisman yöntemi, tahminlerde ortaya çıkan değişikliklerin olası etkilerini tespit etmek amacıyla her yıl gözden geçirilir ve tahminlerdeki değişiklikler ileriye dönük olarak muhasebeleştirilir. Satın alınan maddi olmayan duran varlıklardan sınırsız ömre sahip olanlar maliyet değerlerinden birikmiş değer düşüklükleri düşüldükten sonraki tutarıyla gösterilirler.

##### Bilgisayar Yazılımı

Satın alınan bilgisayar yazılımları, satın alımı sırasında ve satın almadan kullanıma hazır olana kadar geçen sürede oluşan maliyetler üzerinden aktifleştirilir. Söz konusu maliyetler, faydalı ömürlerine göre itfa edilir.

Bilgisayar yazılımlarını geliştirmek ve sürdürmekle ilişkili maliyetler, oluştukları dönemde kar veya zarar tablosuna kaydedilmektedir. Kontrolü Şirket'in elinde olan, saptanabilir ve kendine özgü yazılım ürünleri ile direkt ilişkilendirilebilen ve bir yıldan fazla süre ile maliyetinin üzerinde ekonomik fayda sağlayacak harcamalar maddi olmayan duran varlık olarak değerlendirilir. Maliyetler, yazılımı geliştiren çalışanların maliyetlerini ve genel üretim giderlerinin bir kısmını da içermektedir.

##### İşletme İçi Yaratılan Maddi Olmayan Duran Varlıklar– Araştırma ve Geliştirme Giderleri

Aktifleştirilen geliştirme maliyetleri, üretilen araçların geliştirilmesine yönelik olarak işletme bünyesinde yapılan harcamalardan oluşmaktadır. İşletme bünyesinde oluşturulan maddi olmayan duran varlıklar, Şirket'e gelecekte ekonomik fayda sağlamanın mümkün olduğu durumlarda maliyet değerinden aktifleştirilmektedir.



## SEAK GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

### 31.12.2025 ve 31.12.2024 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

Araştırma masrafları, olduğu dönem içerisinde kar veya zarar tablosuna kaydedilir.

Geliştirme faaliyetleri (ya da şirket içi bir projenin gelişim aşaması) sonucu ortaya çıkan işletme içi yaratılan maddi olmayan duran varlıklar yalnızca aşağıda belirtilen şartların tamamı karşılandığında kayda alınır:

Maddi olmayan duran varlığın kullanıma hazır ya da satılmaya hazır hale getirilebilmesi için tamamlanmasının teknik anlamda mümkün olması,

Maddi olmayan duran varlığı tamamlama, kullanma veya satma niyetinin olması,

Maddi olmayan duran varlığın kullanılabilir veya satılabilir olması,

Varlığın ne şekilde ileriye dönük olası bir ekonomik fayda sağlayacağını belli olması,

Maddi olmayan duran varlığın gelişimini tamamlamak, söz konusu varlığı kullanmak ya da satmak için uygun teknik, finansal ve başka kaynakların olması ve,

Varlığın geliştirme maliyetinin, geliştirme sürecinde güvenilir bir şekilde ölçülebilir olması.

İşletme içi yaratılan maddi olmayan varlık tutarı, maddi olmayan duran varlığın yukarıda belirtilen muhasebeleştirme şartlarını karşıladığı andan itibaren oluşan harcamaların toplam tutarıdır. İşletme içi yaratılan maddi olmayan varlıklar kayda alınmadıklarında, geliştirme harcamaları oluştukları dönemde gider olarak kaydedilir.

Başlangıç muhasebeleştirilmesi sonrasında, işletme içi yaratılan maddi olmayan varlıklar da ayrı olarak satın alınan maddi olmayan duran varlıklar gibi maliyet değerlerinden birikmiş itfa payları ve birikmiş değer düşüklükleri düşüldükten sonraki tutar üzerinden gösterilirler.

#### **Maddi Olmayan Varlıkların Finansal Durum Tablosu Dışı Bırakılması**

Bir maddi olmayan duran varlık elden çıkarıldığında veya kullanımı ya da satışından, gelecekte ekonomik yarar elde edilmesinin beklenmemesi durumunda finansal durum tablosu dışı bırakılır. Bir maddi olmayan duran varlığın finansal durum tablosu dışı bırakılmasından kaynaklanan kâr ya da zarar, varsa, varlıkların elden çıkarılmasından sağlanan net tahsilatlar ile defter değerleri arasındaki fark olarak hesaplanır. Bu fark, ilgili varlık finansal durum tablosu dışına alındığı zaman kâr veya zararda muhasebeleştirilir.

#### **Maddi Duran Varlıklar ve Şerefiye Haricinde Maddi Olmayan Duran Varlıklarda Değer Düşüklüğü**

Şirket, her raporlama tarihinde varlıklarında değer düşüklüğü olup olmadığını belirlemek için maddi olan ve olmayan duran varlıklarının defter değerini inceler. Varlıklarda değer düşüklüğü olması durumunda, değer düşüklüğü tutarının belirlenebilmesi için varlıkların, varsa, geri kazanılabilir tutarı ölçülür. Bir varlığın geri kazanılabilir tutarının ölçülemediği durumlarda Şirket, varlıkla ilişkili nakit yaratan birimin geri kazanılabilir tutarını ölçer. Makul ve tutarlı bir tahsis esası belirlenmesi halinde şirket varlıkları nakit yaratan birimlere dağıtılır. Bunun mümkün olmadığı durumlarda, Şirket varlıkları makul ve tutarlı bir tahsis esasının belirlenmesi için en küçük nakit yaratan birimlere dağıtılır.

Süresiz ekonomik ömrü olan ve kullanıma hazır olmayan maddi olmayan duran varlıklar, yılda en az bir kez ya da değer düşüklüğü göstergesi olması durumunda değer düşüklüğü testine tabi tutulur. Geri kazanılabilir tutar, bir varlığın veya nakit yaratan birimin, satış maliyetleri düşülmüş gerçeğe uygun değeri ile kullanım değerinden yüksek olanıdır. Kullanım değeri, bir varlık veya nakit yaratan birimden elde edilmesi beklenen gelecekteki nakit akışlarının bugünkü değeridir. Kullanım değerinin hesaplanmasında mevcut dönemdeki piyasa değerlendirmesine göre paranın kullanım değerini ve gelecekteki nakit akımları tahminlerinde dikkate alınmayan varlığa özgü riskleri yansıtan vergi öncesi iskonto oranı kullanılır.



## SEAK GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

### 31.12.2025 ve 31.12.2024 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

Bir varlığın (ya da nakit yaratan birimin) geri kazanılabilir tutarının defter değerinden düşük olduğu durumlarda, varlığın (ya da nakit yaratan birimin) defter değeri, geri kazanılabilir tutarına indirilir. İlgili varlığın yeniden değerlendirilen tutarla ölçülmediği hallerde değer düşüklüğü zararı doğrudan kar/zarar içinde muhasebeleştirilir. Bu durumda değer düşüklüğü zararı yeniden değerlendirme değer azalışı olarak dikkate alınır.

Değer düşüklüğü zararının sonraki dönemlerde iptali söz konusu olduğunda, varlığın (ya da ilgili nakit yaratan birimin) defter değeri geri kazanılabilir tutar için yeniden güncellenen tahmini tutara denk gelecek şekilde artırılır.

Arttırılan defter değeri, ilgili varlık (ya da ilgili nakit yaratan birimi) için önceki dönemlerde varlık için değer düşüklüğü zararının ayrılmamış olması durumunda ulaşacağı defter değeri aşmamalıdır. Varlık yeniden değerlendirilmiş bir tutar üzerinden gösterilmedikçe, değer düşüklüğü zararına ilişkin iptal işlemi doğrudan kar/zarar içinde muhasebeleştirilir. Yeniden değerlendirilmiş bir varlığın değer düşüklüğü zararının iptali, yeniden değerlendirme artışı olarak dikkate alınır.

Parasal olmayan, fiziksel niteliği bulunmayan, tanımlanabilir duran varlıklar bu kalemde gösterilir.

Bu varlıklardan şerefiye, tek olarak tanımlanamayan ve ayrı olarak kaydedilemeyen, bir işletme birleşmesinde edinilmiş diğer varlıklardan ortaya çıkan gelecekteki ekonomik faydaları simgeleyen varlık olup örnek formata uygun olarak Finansal Durum Tablosunda ayrıca gösterilir.

Şerefiye dışındaki maddi olmayan duran varlıklar, haklar, geliştirme giderleri, yazılım programları, -petrol, doğal gaz gibi- yenilenemeyen kaynaklara ilişkin haklar ve rezervler, maden kaynaklarının araştırılması ve değerlendirilmesine ilişkin varlıklar, diğer maddi olmayan varlıklar şeklinde sınıflandırılabilir.

Şirket'in maddi olmayan varlıkları elde etme maliyetleri üzerinden kayda alınmıştır. Amortisman, varlığın faydalı ömürleri baz alınarak ayrılmaktadır.

	Faydalı Ömür	Amortisman Oranı
Bilgisayar Yazılımları	3 yıl	%33

#### 2.4.19. Ertelenmiş Vergi Varlığı

Ertelenmiş vergi varlıkları, indirilebilir geçici farklar, gelecek dönemlere devreden kullanılmamış mali zararlar ve gelecek dönemlere devreden kullanılmamış vergi avantajları nedeniyle gelir üzerinden alınan vergilere ilişkin gelecek dönemlerde geri kazanılacak olan tutarları ifade eder.

Vergi mevzuatı açısından indirim imkânı olmayan (sürekli) tutarlara ilişkin olarak ertelenmiş vergi varlığı kalemi kullanılmaz.

#### 2.4.20. Kısa Vadeli / Uzun Vadeli Yükümlülükler

Yükümlülükler, geçmişte meydana gelen olaylardan kaynaklanan ve ödenmesi/ifası durumunda, ekonomik fayda içeren değerlerin işletmeden çıkışına neden olacak olan mevcut zorunluluklardır. Bu tanım, yükümlülüklerin temel özelliklerini belirtmekte, bunların Finansal Durum Tablosunda yer verilebilmesi için karşılamaları gereken temel kriterleri belirlememektedir. Bu nedenle, yükümlülük tanımı, finansal tablolara yansıtma kriterlerini taşımadığı için finansal durum tablosunda yer verilemeyen yükümlülükleri de kapsamaktadır.



## SEAK GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

### 31.12.2025 ve 31.12.2024 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

TMS 1'in 69-76'ncı paragrafları çerçevesinde, aşağıdaki özelliklerden herhangi birini taşıyan yükümlülükler, kısa vadeli olarak sınıflandırılır:

- Normal faaliyet döngüsü içinde ödenmesinin beklenmesi;
- Öncelikle ticari amaçla elde tutulması;
- Raporlama döneminden (bilanço tarihinden) sonra on iki ay içinde ödenecek olması veya
- İşletmenin yükümlülüğün ödenmesini, raporlama döneminin (bilanço tarihinin) sonundan itibaren en az on iki ay süreyle erteleyebilmesine yönelik koşulsuz bir hakkının bulunmaması.

Yükümlülüğün, karşı tarafın seçimine bağlı olarak özkaynağa dayalı finansal araç ihraç edilmesi suretiyle ödenmesine yönelik hükümler, sınıflandırılmasını etkilemez.

#### 2.4.21. Borçlanmalar

TMS 32'de tanımlanan finansal yükümlülüklerden, borçlanma niteliğine sahip olan, diğer bir ifadeyle ilk muhasebeleştirilmeden sonra etkin faiz yöntemiyle hesaplanan itfa edilmiş maliyetinden ölçülen banka kredileri, ihraç edilmiş tahvil, bono ve senetler, bunlardan uzun dönemli olanların anapara taksitleri ve faizleri, finansal kiralama işlemlerinden borçlar gibi finansal piyasalardan yapılan borçlanmalar bu kalemde gösterilir.

Finansal borçlanmalardan kısa vadeli yükümlülüklerle ilişkin yukarıda yer verilen özellikleri taşıyanlar kısa vadeli, diğerleri uzun vadeli olarak sınıflandırılır.

Finansal borçlanmalarla ilgili olarak TFRS 7 Finansal Araçlar: Açıklamalar Standardı çerçevesinde dipnotlarda ilgili açıklamalar yapılır.

#### 2.4.22. Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları

Uzun vadeli borçların kısa vadeli kısımlarının gösterildiği kalemdir. Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımlarının önemiz olması halinde, "Kısa Vadeli Borçlanmalar"la birlikte "Finansal Borçlar" adlı yeni ve tek bir kalem altında gösterilir.

#### 2.4.23. Diğer Finansal Yükümlülükler

TMS 32'de tanımlanan finansal yükümlülüklerden, borçlanma niteliğine sahip olmayan, diğer bir ifadeyle ilk muhasebeleştirilmeden sonra, etkin faiz yöntemiyle hesaplanan itfa edilmiş maliyetinden ölçülmeyen türev araçlardan kaynaklanan yükümlülükler, finansal garanti sözleşmeleri gibi finansal yükümlülükler bu kalemde gösterilir.

#### 2.4.24. Finans Sektörü Faaliyetlerinden Borçlar

Finans sektöründe faaliyet gösteren ortaklıkların, bu faaliyetlerinden kaynaklanan borçları bu kalemde gösterilir. Dipnotta, her bir sektör bazında ayrıntıya yer verilir. Örneğin; bankacılık faaliyetlerinden borçlar (mevduat, katılım hesabı), sigortacılık faaliyetlerinden borçlar (sigortacılık ve reasürans faaliyetlerinden borçlar, depolar, emeklilik faaliyetlerinden borçlar vb.), finansal kiralama faaliyetlerinden borçlar vb. gibi.

Şirket'in mali tablo dönemi itibarıyla finans faaliyetlerinden borçları bulunmamaktadır.



## SEAK GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

### 31.12.2025 ve 31.12.2024 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

#### 2.4.25. Ticari Borçlar

Üçüncü kişilere tedarikçi sıfatları dolayısıyla bulunan borçlardır.

TMS 37'nin 11 inci paragrafı uyarınca bir borcun ticari borç olabilmesi için faturasının kesilmiş veya benzer şekillerde tedarikçiyle tarafları bağlayıcı şekilde mutabakata varılmış olması gerekir. Raporlama tarihi finansal tablolara alınma kriterlerini sağlayan ancak henüz bu şekilde mutabakata varılmamış borçlar, aynı paragrafta tahakkuk olarak sınıflandırılmıştır. Bununla birlikte, finansal raporlama konusundaki ülkemiz uygulamalarına paralellik sağlamak amacıyla, söz konusu tahakkuklar Finansal Durum Tablosunda "Ticari Borç" kalemleri içinde gösterilir.

Alınan depozito ve teminatlar bu kalem altında değil, diğer borçlarda gösterilir.

Ticari borçların varsa vade farkları, faiz vb. karşılığında yapılan tahakkuklar da ticari borçlarda gösterilir ve bunlara ilişkin açıklamalar dipnotlarda yapılır. Söz konusu faiz giderleri ve kur farkları Kâr veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosunda ise "Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler" içinde gösterilir.

Ticari borçlar vadeleri 12 aydan daha uzun olsa dahi işletmenin normal faaliyet döngüsü içinde ise bu tür borçların kısa vadeli yükümlülüklerde sınıflandırılması esastır.

Şirket mevcut vadeli borçları piyasa koşullarına uygun olarak belirlediği DİBS ve LIBOR faiz oranlarını dikkate alarak reeskonta tabi tutmuştur.

#### 2.4.26. Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar

Ücretler, maaşlar ve sosyal güvenlik katkıları gibi dönem içinde çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlanılan tutarlar bu kalemde gösterilir. İçeriğini yansıtmaması koşuluyla, alternatif olarak "Çalışanların Ücret Tahakkukları" vb. şekillerde isimlendirilebilir. Kalemın önemsiz olması durumunda, ilgili tutar "Ticari Borçlar" kaleminde gösterilir.

#### 2.4.27. Diğer Borçlar

Ticari borçlar dışında kalan ve finansman faaliyetlerinden kaynaklanmayan borçlardır. Tedarikçi veya müşteri sıfatı taşımayan ilişkili taraflara borçlar, alınan depozito ve teminatlar, kamu idarelerinden borçlar, diğer çeşitli borçlar örnek olarak gösterilebilir.

İlişkili taraflardan finansman sağlama amacıyla finansal piyasalardan yapılan borçlanmalar bu kalemde değil vadelerine göre kısa veya uzun vadeli borçlanmalar altında gösterilir. Tutarların önemli olması durumunda, bunlar için ayrı kalemler açılır.

#### 2.4.28. Sözleşme Yükümlülükleri

TFRS 15'te sözleşme yükümlülüğü olarak tanımlanan yükümlülüklerin izlenmesinde kullanılır. TFRS 15'e göre sözleşme yükümlülüğü, işletmenin müşteriden tahsil ettiği (veya tahsile hak kazandığı) bedel karşılığında mal veya hizmetleri müşterisine devretme yükümlülüğüdür.

Bir mal veya hizmet müşteriye devredilmeden önce, müşterinin bedeli ödemesi veya işletmenin bedeli koşulsuz olarak alma hakkının (başka bir ifadeyle, bir alacağının) bulunması durumunda, sözleşme yükümlülüğü ortaya çıkar. Sözleşme yükümlülüklerinin toplam tutarı finansal durum tablosunda ayrı bir şekilde gösterilir.



## SEAK GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

### 31.12.2025 ve 31.12.2024 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

#### 2.4.29. Devlet Teşvik ve Yardımları

TMS 20 kapsamında, varlıklara ilişkin teşviklerin sunumunda ilgili alternatifi seçilmesi halinde ertelenmiş gelir olarak gösterilen tutarlar bu kalemde yer alır.

#### 2.4.30. Ertelenmiş Gelirler (Sözleşme Yükümlülükleri Dışında Kalanlar)

İçinde bulunulan dönemde tahsil edilen ya da koşulsuz olarak tahsile hak kazanılan ancak gelecek dönemlere ait olan gelirlere ilişkin yükümlülüklerdir. Bu niteliklere haiz olmakla birlikte TFRS 15'e göre ayrı olarak finansal durum tablosunda sunulması gereken sözleşme yükümlülükleri bu kalemde değil, "Sözleşme Yükümlülükleri" kaleminde gösterilir.

#### 2.4.31. Dönem Kârı Vergi Yükümlülüğü

TMS 12 kapsamındaki gelir üzerinden alınan vergilerin takip eden dönemde vergi idaresine ödenmesi beklenen kısmı bu kalemde gösterilir. Dönem kârının peşin ödenen vergileri bu tutardan düşülerek "Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar" kaleminde gösterilir.

#### Kurum Kazancı Üzerinden Hesaplanan Vergiler

Dönemin kar veya zararı üzerindeki vergi yükümlülüğü, cari dönem vergisi ve ertelenmiş vergiyi içermektedir.

#### Cari Dönem Vergisi

Cari dönem vergi yükümlülüğü, dönem karının vergiye tabi olan kısmı üzerinden ve finansal durum tablosu tarihi itibarıyla geçerli olan vergi oranları ile yürürlükteki vergi mevzuatı uyarınca hesaplanan vergi yükümlülüğü kayıtlarını içermektedir.

#### Ertelenmiş Vergi

Ertelenmiş vergi, varlık ve yükümlülüklerin finansal durum tablosundaki kayıtlı değerleri ile vergi değerleri arasında oluşan geçici farklar üzerinden hesaplanır. Varlık ve yükümlülüklerin vergi değeri, vergi mevzuatı çerçevesinde söz konusu varlık ve yükümlülükler ile ilgili gelecek dönemlerde vergi matrahını etkileyecek tutarları ifade eder. Ertelenmiş vergi, finansal durum tablosu tarihi itibarıyla yürürlükte olan veya yürürlüğe giren vergi oranları ve vergi mevzuatı dikkate alınarak, vergi varlığının gerçekleşeceği veya yükümlülüğünün ifa edileceği dönemde uygulanması beklenen vergi oranları üzerinden hesaplanır.

Ertelenmiş vergi varlığı veya yükümlülüğü, söz konusu geçici farkların ortadan kalkacağı ilerideki dönemlerde ödenecek vergi tutarlarında yapacakları tahmin edilen artış ve azalış oranlarında finansal tablolara yansıtılmaktadırlar. Ertelenmiş vergi yükümlülüğü, tüm vergilendirilebilir geçici farklar için hesaplanırken ertelenmiş vergi varlığı gelecekte vergiye tabi kar elde etmek suretiyle indirilebilir geçici farklardan yararlanmanın kuvvetle muhtemel olması şartıyla finansal tablolara alınır. Ertelenmiş vergi varlığının bir kısmının veya tamamının sağlayacağı faydanın elde edilmesine imkân verecek düzeyde mali kar elde etmenin muhtemel olmadığı ölçüde, ertelenmiş vergi varlığının kayıtlı değeri azaltılır.

Aynı ülkenin vergi mevzuatına tabi olunması ve cari vergi varlıklarının cari vergi yükümlülüklerinden mahsup edilmesi konusunda yasal olarak uygulanabilir bir hakkın bulunması şartlarıyla ertelenmiş vergi varlıkları ve ertelenmiş vergi yükümlülükleri, karşılıklı olarak birbirinden mahsup edilir.



## SEAK GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

### 31.12.2025 ve 31.12.2024 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

#### Dönem Cari ve Ertelenmiş Vergisi

Doğrudan özkaynakta alacak ya da borç olarak muhasebeleştirilen kalemler (ki bu durumda ilgili kalemlere ilişkin ertelenmiş vergi de doğrudan özkaynakta muhasebeleştirilir) ile ilişkilendirilen ya da işletme birleşmelerinin ilk kayda alımından kaynaklananlar haricindeki cari vergi ile döneme ait ertelenmiş vergi, gelir tablosunda gider ya da gelir olarak muhasebeleştirilir.

#### 2.4.32. Karşılıklar

Karşılıklar, zamanı veya tutarı belli olmayan yükümlülüklerdir. TMS 19 Çalışanlara Sağlanan Faydalar Standardı kapsamında çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin olan karşılıklar, finans sektörü faaliyetlerine ilişkin karşılıklar ile garanti karşılıkları, olası tazminat, ceza ve zararlar, yeniden yapılandırma karşılıkları, ekonomik açıdan dezavantajlı sözleşmeler için ayrılan karşılıklar gibi TMS 37 kapsamında ayrılmış olan karşılıkları gösteren diğer karşılıklar alt kalemlerde gösterilir.

#### Çalışanlara Sağlanan Faydalar

##### Kıdem Tazminatları

UMS 19 Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında finansal tablolarda gösterilmesi gereken borç tahakkuklarına (veya karşılıklara) bu kalemde yer verilir.

Türkiye’de mevcut kanunlar ve toplu iş sözleşmeleri hükümlerine göre kıdem tazminatı, emeklilik veya işten çıkarılma durumunda ödenmektedir. UMS 19 Çalışanlara Sağlanan Faydalar Standardı (“UMS 19”) uyarınca söz konusu türdeki ödemeler tanımlanmış emeklilik fayda planları olarak nitelendirilir.

Türkiye’de mevcut kanunlar çerçevesinde, bir yıllık hizmet süresini dolduran ve herhangi bir geçerli nedene bağlı olmaksızın işine son verilen, askerlik hizmeti için göreve çağrılan, vefat eden, erkekler için 25, kadınlar için 20 yıllık hizmet süresini dolduran ya da emeklilik yaşına gelmiş personeline kıdem tazminatı ödemesi yapmak zorundadır. Kıdem tazminatı ödemeleri, her hizmet yılı için 30 günlük brüt maaş üzerinden hesaplanmaktadır. Hesaplama reel iskonto oranı ile gelecekte ödenecek kıdem tazminatının bilanço tarihi itibarıyla bugünkü değerleri bulunmaktadır.

Şirket personeli ile ilgili tanımlanmış fayda planlarında aktüeryal kar/zarar hesaplamış, finansal tablolarda da göstermiştir.

##### İzin Karşılığı

Şirket personelinin önceki yıllarda kullanmadığı izinler neticesinde oluşmuş bulunan izin ücretleri için karşılık ayrılmaktadır.

##### Emeklilik Planları

Şirket’in emeklilik fayda planları bulunmamaktadır.

#### 2.4.33. Cari Dönem Vergisiyle İlgili Borçlar

TMS 12 çerçevesinde, gelir üzerinden alınan vergilerin takip eden dönemden sonraki dönemlerde vergi idaresine ödenmesi beklenen kısmı bu kalemde gösterilir.



## SEAK GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

### 31.12.2025 ve 31.12.2024 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

#### 2.4.34. Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü

Vergilendirilebilir geçici farklar üzerinden gelecek dönemlerde ödenecek gelir vergilerini ifade eder.

Vergi mevzuatı açısından vergilendirme imkânı olmayan (sürekli) tutarlara ilişkin olarak "Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü" kalemi kullanılmaz.

#### 2.4.35. Diğer Kısa Vadeli / Uzun Vadeli Yükümlülükler

Sayım ve tesellüm fazlaları, diğer çeşitli borç ve yükümlülükler gibi yukarıdaki kalemlerde gösterilmeyen kısa vadeli / uzun vadeli yükümlülükler bu kalemde gösterilir.

#### 2.4.36. Satış Amaçlı Sınıflandırılan Varlık Gruplarına İlişkin Yükümlülükler

TFRS 5 çerçevesinde, defter değeri sürdürülmekte olan kullanımdan ziyade satış işlemi vasıtası ile geri kazanılacak olan elden çıkarılacak gruplara ilişkin yükümlülükler bu kalemde gösterilir.

Ayrıca, TFRS 5 uyarınca ortaklara dağıtım amacıyla sınıflandırılmış elden çıkarılacak gruplara ilişkin yükümlülükler de ortaklara dağıtım yönünde taahhütte bulunulan tarihten itibaren bu kalemde gösterilir. Bu durumda kalem ismi, bu yükümlülükleri ifade edecek şekilde isimlendirilebilir.

Şirket'in mali tablo dönemi itibarıyla satış amaçlı sınıflandırılan varlık gruplarına ilişkin yükümlülüğü bulunmamaktadır.

#### 2.4.37. Özkaynaklar

Özkaynaklar, işletmeye ait tüm yükümlülüklerin işletme varlıklarından indirilmesi durumunda geriye kalan varlıklar üzerindeki paylardır. Ödenmiş sermaye, hisse senedi ihraç primleri, sermaye düzeltmesi olumlu farkları, kardan kısıtlanmış yedekler, geçmiş yıl kar ve zararları ile dönem kâr zararı burada gösterilir.

#### 2.4.38. Geri Alınmış Paylar (-)

TMS 32'nin 33'üncü paragrafı kapsamında işletmenin kendi paylarını alması durumunda, bu paylara ilişkin alım bedelleri özkaynaktan düşülerek "Geri Alınmış Paylar (-)" kaleminde gösterilir. Payların konsolidasyona dahil olan diğer taraflarca satın alınması halinde de alınan paylar bu kapsama girmekle birlikte, bu tutarlar TMS 32 kapsamında "Karşılıklı İştirak Sermaye Düzeltmesi" kaleminde gösterilir, geri alınmış payların alımı ve satımı neticesinde doğan farklar kâr veya zararda gösterilmez.

#### 2.4.39. Karşılıklı İştirak Sermaye Düzeltmesi (-)

Bu kalem, işletmenin paylarının konsolidasyona dahil olan diğer taraflarca satın alınması halinde ödenmiş sermayesinin yasal kayıtlardaki tutarıyla gösterimini teminen ödenmiş sermaye tutarının, ödenmiş sermaye dışındaki bir kalemle düzeltilmesini sağlamak için kullanılır.

Şirket'in mali tablo dönemi itibarıyla karşılıklı iştirak sermaye düzeltmesi mevcut değildir.

#### 2.4.40. Paylara İlişkin Primler/İskontolar

Pay ihraç primleri, iptal edilen ortaklık payları, kontrol gücü devam eden ortaklıkların pay satış kârları gibi sermaye hareketleri dolayısıyla ortaya çıkan ve sermayenin bir parçası sayılan tutarların izlendiği kalemdir. Nominal değer in altında bir fiyatla ihraç edilen paylara ilişkin nominal değer ile ihraç fiyatı arasındaki fark nedeniyle oluşan negatif farklar dipnotlarda ayrıca gösterilir.



## SEAK GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

### 31.12.2025 ve 31.12.2024 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

#### 2.4.41. Kâr veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler

Bu kalemde, diğer kapsamlı gelir unsuru olarak tanımlanan ve ortaya çıktıkları dönemde doğrudan özkaynak unsuru olarak raporlanan ve hiçbir durumda kâr veya zarara aktarılamayacak yeniden değerlendirme ve ölçüm kazanç/kayıpları (maddi duran varlıklar yeniden değerlendirme artış/azalışları, maddi olmayan duran varlıklar yeniden değerlendirme artış/azalışları, tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları/kayıpları) ile diğer kazanç ve kayıplar gibi gelir unsurları izlenir.

Şirket'in mali tablo dönemi itibarıyla kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak kıdem tazminatı aktüeryal kazanç ve kayıptan kaynaklanan birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderleri mevcuttur.

#### 2.4.42. Kâr veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler

Bu kalemde, diğer kapsamlı gelir (gider) unsuru olarak tanımlanan ve ortaya çıktıkları dönemde doğrudan özkaynak unsuru olarak kaydedilen ve sonradan kâr veya zarara aktarılabilen Yabancı para çevirim farkları, Yeniden değerlendirme ve sınıflandırma kazanç/kayıpları (Satılmaya hazır finansal varlıkların yeniden değerlendirme ve/veya sınıflandırma kazançları/kayıpları, Özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımların diğer kapsamlı gelirinden kâr/zararda sınıflandırılacak paylar), Riskten korunma kazanç/kayıpları (Nakit akış riskinden korunma kazançları/kayıpları, Yurtdışındaki işletmeye ilişkin yatırım riskinden korunma kazançları/kayıpları) ile Diğer kazanç/kayıplar gibi kapsamlı gelir (gider) unsurları izlenir.

#### 2.4.43. Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler (Kar Dağıtım Amacı Dışında Ayrılmış Yedekler)

Önceki dönemlerin karından, kanun veya sözleşme kaynaklı zorunluluklar nedeniyle veya kar dağıtımını dışındaki belli amaçlar (örneğin iştirak satış kazançlarından vergi avantajı elde edebilmek) için ayrılmış yedeklerdir. Bu yedekler, yasal kayıtlardaki tutarları üzerinden gösterilecek olup, TMS çerçevesinde yapılan değerlemelerde ortaya çıkan farklılıklar geçmiş yıllar kar/zararıyla ilişkilendirilir.

#### 2.4.44. Geçmiş Yıllar Kar / Zararları

Net dönem kârı dışındaki birikmiş kâr/zararlar bu kalemde netleştirilerek gösterilir. Özleri birikmiş kâr/zarar niteliğinde olan -dolayısıyla kısıtlanmamış olan- olağan üstü yedekler de birikmiş kâr sayılır ve bu kalemde gösterilir.

#### 2.4.45. Nakit Akım Tablosu

Şirket net varlıklarındaki değişimleri, finansal yapısını ve nakit akımlarının tutar ve zamanlamasını değişen şartlara göre yönlendirme yeteneği hakkında finansal tablo kullanıcılarına bilgi vermek üzere, nakit akım tablolarını düzenlemektedir. Nakit akım tablosunda, döneme ilişkin nakit akımları işletme, yatırım ve finansman faaliyetlerine dayalı bir biçimde sınıflandırılarak raporlanır.

İşletme faaliyetlerden kaynaklanan nakit akımları, Şirket'in esas faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akımlarını gösterir. Yatırım faaliyetleriyle ilgili nakit akımları, Şirket'in yatırım faaliyetlerinde (duran varlık yatırımları ve finansal yatırımlar) kullandığı ve elde ettiği nakit akımlarını gösterir. Finansal faaliyetlere ilişkin nakit akımları, Şirket'in finansal faaliyetlerde kullandığı kaynakları ve bu kaynakların geri ödemelerini gösterir. Nakit ve nakit benzeri değerler, nakit ve vadesiz banka mevduatı ile tutarı belirli nakde kolayca çevrilebilen kısa vadeli, yüksek likiditeye sahip ve vadesi 3 ay veya daha kısa olan yatırımları içermektedir.

#### 2.3.46. Esas Faaliyetler

Esas faaliyetler, bir işletmenin ana hasılatını sağladığı faaliyetleridir. Aşağıda tanımı yapılan yatırım ve finansman faaliyeti kapsamına girmeyen diğer faaliyetler de esas faaliyetler kapsamında değerlendirilir.



## SEAK GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

### 31.12.2025 ve 31.12.2024 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

#### Hasılat/Gelir Kaydedilmesi

Gelirler; "TFRS 15 Müşteri Sözleşmelerinden Hasılat" standardı kapsamında Şirket'in müşterilerine taahhüt ettiği mal veya hizmetlerin devri karşılığında hak kazanmayı beklediği bedeli yansıtan bir tutar üzerinden finansal tablolara yansıtılmaktadır.

Bu amaçla TFRS 15 hükümleri çerçevesinde hasılatın kayda alınmasında 5 adımlık bir süreç uygulanmaktadır;

- Müşteriyle yapılan sözleşmelerin tanımlanması
- Sözleşmedeki ayrı performans kriterleri ve yükümlülüklerin belirlenmesi
- Sözleşme bedelinin tespit edilmesi
- Satış Bedelinin Yükümlülüklerle Dağıtılması
- Sözleşme yükümlülükleri yerine getirildikçe hasılatın kaydedilmesi

Şirket; TFRS 15 uyarınca müşteri sözleşmelerinde taahhüt edilen edim yükümlülüklerini yerine getirdiğinde, bir başka deyişle malların ve hizmetlerin kontrolü müşteriye devredildiğinde hasılatı finansal tablolara almaktadır. Sözleşmenin taraflarınca kararlaştırılan ödemelerin zamanlaması önemli bir finansal fayda sağlıyorsa, işlem bedeli belirlenirken taahhüt edilen bedelde paranın zaman değerinin etkisine göre düzeltme yapılmaktadır.

#### 2.4.47. Genel Yönetim Giderleri, Pazarlama Giderleri, Araştırma ve Geliştirme Giderleri

Genel yönetim giderleri, pazarlama, satış ve dağıtım giderleri ile TMS 38 Maddi Olmayan Duran Varlıklar Standardı çerçevesinde doğrudan kâr veya zararlar ile ilişkilendirilen araştırma ve geliştirme giderleri ayrı ayrı gösterilir. Söz konusu giderlere bunlara ilişkin amortisman ve itfa giderleriyle, çalışanlara sağlanan faydalar da dahildir.

#### 2.4.48. Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler/Giderler

Esas faaliyetlerden kaynaklanmakla birlikte, esas faaliyetlere ilişkin gelir ve giderlerin haricinde, hasılat tanımını karşılamayan kazançlar, satışların maliyetine girmeyen kayıplar, yatırım ve finansman faaliyeti kapsamına girmediği için esas faaliyet kapsamında değerlendirilen faaliyetlere ilişkin gelir ve giderlerdir.

#### 2.4.49. Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler/Giderler

Yatırım faaliyetleri, uzun vadeli varlıklar ile nakit benzerleri içerisinde yer almayan diğer yatırımların elde edilmesi ve elden çıkarılmasına ilişkin faaliyetlerdir. Hangi faaliyetlerin yatırım faaliyetleri kapsamına girdiği TMS 7 çerçevesinde değerlendirilir.

Yatırım faaliyetlerinden elde edilen gelirler ve bunlara ilişkin giderler düşülmek suretiyle yatırım faaliyeti kâr/zararı bulunur. Özkaynak yöntemine göre değerlendirilen yatırımların varsa kâr veya zarar payları ilgili kaleme eklenir ya da çıkarılır. Özkaynak yöntemi ile değerlendirilen yatırımların, raporlayan işletmenin esas faaliyetinin parçası olması durumunda, bu kalem "Esas Faaliyetler Bölümü" n de raporlanır.



## SEAK GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

### 31.12.2025 ve 31.12.2024 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

#### 2.4.50. Finansman Gelirleri/Finansman Giderleri

Finansman faaliyetleri, özkaynaklar ile yabancı kaynakların yapısında ve tutarında değişiklik meydana getiren faaliyetlerdir. Hangi faaliyetlerin finansman faaliyetleri kapsamına girdiği TMS 7 çerçevesinde değerlendirilir.

Faiz içeren bir menkul kıymetin ediniminden önce ödenmemiş faizin tahakkuku durumunda; sonradan tahsil edilen faiz, edinim öncesi ve edinim sonrası dönemlere ayrılır ve yalnızca edinim sonrasına ait gelir olarak finansal tablolara yansıtılır.

Kredili mevduat hesabı ile kısa ve uzun vadeli borçlanmalara uygulanan faizler, yabancı para ile borçlanmalarda, faiz maliyetlerine yönelik düzeltme olarak dikkate alındıkları ölçüde olmak üzere, kur farkları finansal giderlerde gösterilmektedir.

#### 2.4.51. Hisse Başına Kazanç

Adi hisse başına kazanç, ana ortaklığın adi hisse senedi sahiplerinin payına düşen kazanç veya zararının (pay), dönemin adi hisse senedi sayısının ağırlıklı ortalamasına (payda) bölünmesiyle hesaplanır. Sulandırılmış hisse başına kazancın hesaplanmasında, Şirket, ana ortaklığın adi hisse senedi sahiplerinin payına düşen kâr veya zarar ile ağırlıklı ortalama hisse senedi sayısını, sulandırma etkisi olan potansiyel adi hisse senetlerinin etkilerine göre düzeltir.

#### 2.4.52. Kur değişiminin etkileri

Yabancı para cinsinden yapılan işlemler, işlem tarihindeki yabancı para kuru ile TL'ye çevrilmektedir. Yabancı para parasal varlıklar ve borçlar, bilanço tarihinde geçerli kur üzerinden dönem sonunda TL'ye çevrilmektedir. Bu tip işlemlerden kaynaklanan kur farkları, gelir tablosuna yansıtılmaktadır.

Şirket tarafından kullanılan 31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihli kur bilgileri aşağıdaki gibidir;

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
USD	42,846	35,2803
EURO	50,286	36,7362
GBP	57,512	44,2073

#### 2.4.53. Bilanço Tarihinden Sonraki Olaylar

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



## SEAK GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

### 31.12.2025 ve 31.12.2024 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

#### 2.5. Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahmin ve Varsayımları

Finansal tabloların hazırlanması, finansal durum tablosu tarihi itibarıyla raporlanan varlıklar ve yükümlülüklerin tutarlarını, şarta bağlı varlıkların ve yükümlülüklerin açıklanmasını ve hesap dönemi boyunca raporlanan gelir ve giderlerin tutarlarını etkileyebilecek tahmin ve varsayımların kullanılmasını gerektirmektedir. Bu tahmin ve varsayımlar, Şirket yönetiminin mevcut olaylar ve işlemlere ilişkin en iyi bilgilerine dayanmasına rağmen, fiili sonuçlar varsayımlardan farklılık gösterebilir.

#### 2.6 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Finansal Raporlama Standartları

31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemine ait finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları aşağıda özetlenen 1 Ocak 2023 tarihi itibarıyla geçerli yeni ve değiştirilmiş Türkiye Muhasebe Standartları ("TMS")/IFRS ve TMS/IFRS yorumları dışında önceki yılda kullanılanlar ile tutarlı olarak uygulanmıştır. Bu standartların ve yorumların Şirket'in mali durumu ve performansı üzerindeki etkileri ilgili paragraflarda açıklanmıştır.

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

**TMS 1, Uygulama Bildirimi 2 ve TMS 8'deki dar kapsamlı değişiklikler;** 1 Ocak 2023 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler muhasebe politikası açıklamalarını iyileştirmeyi ve finansal tablo kullanıcılarının muhasebe tahminlerindeki değişiklikler ile muhasebe politikalarındaki değişiklikleri ayırt etmelerine yardımcı olmayı amaçlamaktadır. Söz konusu değişikliğin, Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

**TMS 12, Tek bir işlemde kaynaklanan varlık ve yükümlülüklerle ilişkin ertelenmiş vergiye ilişkin değişiklik;** 1 Ocak 2023 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler, şirketler tarafından ilk defa finansal tablolara alındığında vergilendirilebilir ve indirilebilir geçici farkların eşit tutarlarda oluşmasına neden olan işlemler üzerinden ertelenmiş vergi muhasebeleştirilmelerini gerektirmektedir. Söz konusu değişikliğin, Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

**TMS 12'de değişiklik, Uluslararası vergi reformu;** Geçici istisna, Aralık 2023 yıl sonu için geçerli olup açıklama gereksinimleri 1 Ocak 2023 tarihinden itibaren başlayan muhasebe dönemleri için geçerlidir ve erken uygulamaya izin verilir. Bu değişiklikler, Ekonomik İşbirliği ve Kalkınma Teşkilatı (OECD) tarafından yayımlanan İkinci Sütun Modeli Kurallarının uygulanması amacıyla yürürlüğe girmiş ya da yürürlüğe girmesi kesine yakın olan vergi kanunlarından ortaya çıkan gelir verilerine TMS 12'nin uygulanacağını açıklığa kavuşturmuştur. Bu değişiklikler ayrıca bu tür vergi kanunlarından etkilenen işletmeler için belirli açıklama hükümleri getirmektedir. Bu kapsamdaki ertelenmiş vergiler hakkındaki bilgilerin muhasebeleştirilmeyeceğine ve açıklanmayacağına yönelik istisna ile istisnanın uygulanmış olduğuna yönelik açıklama hükmü değişikliğin yayımlanmasıyla birlikte uygulanır. Bununla birlikte, değişiklikle getirilen belirli açıklama hükümlerinin 31 Aralık 2023 tarihi öncesinde sona eren ara hesap dönemlerinde uygulanması zorunlu değildir. Söz konusu değişikliğin, Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.



## SEAK GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

### 31.12.2025 ve 31.12.2024 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

**TFRS 17, 'Sigorta Sözleşmeleri';** 1 Ocak 2023 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu standart, hali hazırda çok çeşitli uygulamalara izin veren TFRS 4'ün yerine geçmektedir. TFRS 17, sigorta sözleşmeleri ile isteğe bağlı katılım özelliğine sahip yatırım sözleşmeleri düzenleyen tüm işletmelerin muhasebesini temelden değiştirecektir. Söz konusu değişikliğin, Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

Bununla birlikte, Kamu Gözetimi Kurumu'nun (KGK) Türkiye Sigorta, Reasürans ve Emeklilik Şirketleri Birliği'ne gönderdiği 6 Nisan 2023 tarihli yazısında sigorta, reasürans şirketleri ile emeklilik şirketleri, bu şirketlerde ortaklıkları/yatırımları bulunan bankalar ve yine bu şirketlerde ortaklıkları/yatırımları bulunan diğer şirketlere ait konsolide ve bireysel finansal tablolarda TFRS 17'nin 1 Ocak 2024 tarihinden itibaren uygulanmasının yerinde olacağı kanaatine ulaşıldığı bildirilmiştir.

**b) 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş olan standartlar, değişiklikler ve yorumlar:**

**TFRS 16, Satış ve geri kiralama işlemleri;** 1 Ocak 2024 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler, işletmenin TFRS 16'daki bir satış ve geri kiralama işlemi işlem tarihinden sonra nasıl muhasebeleştiğini açıklayan satış ve geri kiralama hükümlerini içerir. Kira ödemelerinin bir kısmı veya tamamı bir endekse veya orana bağlı olmayan değişken kira ödemelerinden oluşan satış ve geri kiralama işlemlerinin etkilenmesi muhtemeldir. Söz konusu değişikliğin, Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

**TMS 1, Sözleşme koşulları olan uzun vadeli yükümlülüklerle ilişkin değişiklik;** 1 Ocak 2024 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler, işletmenin raporlama döneminden sonraki on iki ay içinde uyması gereken koşulların bir yükümlülüğün sınıflandırmasını nasıl etkilediğine açıklık getirmektedir. Değişiklikler aynı zamanda işletmenin bu koşullara tabi yükümlülüklerle ilgili sağladığı bilgilerin iyileştirilmesini de amaçlamaktadır. Söz konusu değişikliğin, Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

**TMS 7 ve TFRS 7 'deki tedarikçi finansman anlaşmalarına ilişkin değişiklikler;** 1 Ocak 2024 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler tedarikçi finansman anlaşmalarının ve işletmelerin yükümlülükleri, nakit akışları ve likidite risklerinin üzerindeki etkilerine dair şeffaflığı arttırmak için açıklama yapılmasını gerektirir. Açıklama gereklilikleri, UMSK (Uluslararası Muhasebe Standartları Kurumu)'nun, yatırımcıların, bazı şirketlerin tedarikçi finansmanı anlaşmalarının yeterince açık olmadığı ve yatırımcıların analizini engellediği yönündeki endişelerine verdiği yanıttır. Söz konusu değişikliğin, Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

**TMS 21 Değiştirilebilirliğin Eksikliği;** 1 Ocak 2025 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir. Bir işletme, belirli bir amaç için belirli bir ölçüm tarihinde başka bir para birimine çevrilemeyen yabancı para biriminde yapılan bir işlem veya faaliyete sahip olduğunda bu değişikliklerden etkilenir. Bir para birimi, başka bir para birimini elde etme olanağı mevcut olduğunda (normal bir idari gecikmeyle) değiştirilebilir ve işlem; uygulanabilir haklar ve yükümlülükler yaratan bir piyasa veya takas mekanizması yoluyla gerçekleşir. Söz konusu değişikliğin, Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.



## SEAK GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

### 31.12.2025 ve 31.12.2024 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

**TSRS 1, “Sürdürülebilirlikle ilgili Finansal Bilgilerin Açıklanmasına İlişkin Genel Hükümler”;** 1 Ocak 2024 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu standart, bir şirketin değer zinciri içerisindeki sürdürülebilirlikle ilgili maruz kaldığı tüm ciddi riskler ve fırsatların açıklanmasına yönelik temel çerçeveyi içerir. Söz konusu değişikliğin, Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

**TSRS 2, “İklimle ilgili açıklamalar”;** 1 Ocak 2024 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu standart, şirketlerin iklimle ilgili riskler ve fırsatlar hakkında açıklama gerekliliklerini belirleme konusundaki ilk standarttır. Söz konusu değişikliğin, Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

Bununla birlikte, KGK'nın 29 Aralık 2023 tarihli Resmî Gazete'de yayımlanan Kurul Kararında belirli işletmelerin 1 Ocak 2024 tarihinden itibaren zorunlu sürdürülebilirlik raporlamasına tabi olacağı açıklanmıştır. 5 Ocak 2024 tarihli “Türkiye Sürdürülebilirlik Raporlama Standartları (TSRS) Uygulama Kapsamına İlişkin Kurul Kararı” Kapsamında Sürdürülebilirlik Raporlamasına Tabi Olacak İşletmelerin Belirlenmesi amacıyla sürdürülebilirlik uygulaması kapsamına giren işletmeler sayılmaktadır.

#### **TFRS'lere İlişkin Yıllık İyileştirmeler**

##### **TFRS 1 Türkiye Finansal Raporlama Standartlarının İlk Uygulamasında Yapılan Değişiklik**

TFRS 1'de yapılan değişiklikle, standardın D16(a) paragrafında yer alan ana ortaklığından daha sonraki bir tarihte TFRS'leri uygulamaya başlayan bağlı ortaklığa, varlık ve yükümlülüklerinin ölçümüne ilişkin tanınan muafiyetin kapsamına birikimli çevrim farkları da dahil edilerek, TFRS'leri ilk kez uygulamaya başlayanların uygulama maliyetleri azaltılmıştır.

##### **TFRS 9 Finansal Araçlarda Yapılan Değişiklik**

Bu değişiklik, bir finansal yükümlülüğün bilanço dışı bırakılmasına ilişkin değerlendirmede dikkate alınan ücretlere ilişkin açıklık kazandırılmıştır. Borçlu, başkaları adına borçlu veya alacaklı tarafından ödenen veya alınan ücretler de dahil olmak üzere, borçlu ile alacaklı arasında ödenen veya alınan ücretleri dahil eder.

##### **TMS 41 Tarımsal Faaliyetlerde Yapılan Değişiklik**

Bu değişiklikle TMS 41'in 22'nci paragrafında yer alan ve gerçeğe uygun değer belirlenmesinde vergilendirmeden kaynaklı nakit akışlarının hesaplamaya dahil edilmemesini gerektiren hüküm çıkarılmıştır. Değişiklik standardın ilgili hükümlerini TFRS 13 hükümleriyle uyumlu hale getirmiştir.

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

##### **TFRS 4 (Değişiklikler) TFRS 9'un Uygulanmasına İlişkin Geçici Muafiyet Süresinin Uzatılması**

TFRS 17'nin yürürlük tarihinin 1 Ocak 2023'e ertelenmesiyle sigorta şirketlerine sağlanan TFRS 9'un uygulanmasına ilişkin geçici muafiyet süresinin sona erme tarihi de 1 Ocak 2023 olarak revize edilmiştir.



## SEAK GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

### 31.12.2025 ve 31.12.2024 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

#### **TFRS 16 (Değişiklikler) COVID-19'la İlgili Olarak Kira Ödemelerinde 30 Haziran 2021 Tarihi Sonrasında Devam Eden İmtiyazlar**

Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") Haziran 2020'de yayımlanan ve kiracıların kira ödemelerinde COVID-19 sebebiyle tanınan belirli imtiyazların, kiralamada yapılan bir değişiklik olup olmadığını belirlemeleri konusundaki muafiyeti bir yıl daha uzatan COVID-19'la İlgili Olarak Kira Ödemelerinde 30 Haziran 2021 Tarihi Sonrasında Devam Eden İmtiyazlar-TFRS 16'ya İlişkin Değişiklikleri yayımlamıştır.

Değişiklik ilk yayımlandığında, kolaylaştırıcı uygulama kira ödemelerinde meydana gelen herhangi bir azalışın, sadece normalde vadesi 30 Haziran 2021 veya öncesinde dolan ödemeleri etkilemesi durumunda geçerliydi. Kiralayanların kiracılara COVID-19 ile ilgili kira imtiyazları sunmaya devam etmesi ve COVID-19 pandemisinin etkilerinin devam etmesi ve bu etkilerin önemli olması nedenleriyle, KGK kolaylaştırıcı uygulamanın kullanılabilmesi süreyi bir yıl uzatmıştır.

Bu yeni değişiklik kiracılar tarafından, 1 Nisan 2021 veya sonrasında başlayan yıllık hesap dönemlerinde uygulanacak olmakla birlikte erken uygulamaya izin verilmektedir.

#### **TMS 1 (Değişiklikler) Muhasebe Politikalarının Açıklanması**

Bu değişiklik muhasebe politikalarının açıklanmasında işletmelerin önemliliği (materiality) esas almalarını gerektirmektedir.

TMS 1'de yapılan bu değişiklik 1 Ocak 2023 veya sonrasında başlayan yıllık hesap dönemlerinde uygulanacak olmakla birlikte erken uygulamaya izin verilmektedir.

#### **TMS 8 (Değişiklikler) Muhasebe Tahminleri Tanımı**

Bu değişiklikte "muhasebe tahminlerindeki değişiklik" tanımı yerine "muhasebe tahmini" tanımına yer verilerek, tahminlere ilişkin örnek ve açıklayıcı paragraflar ilâve edilmiş, ayrıca tahminlerin ileriye yönelik uygulanması ile hataların geçmişe dönük düzeltilmesi hususları ve bu kavramlar arasındaki farklar netleştirilmiştir.

TMS 8'de yapılan bu değişiklikler, 1 Ocak 2023 veya sonrasında başlayan yıllık hesap dönemlerinde uygulanacak olmakla birlikte erken uygulamaya da izin verilmektedir.

#### **TMS 12 (Değişiklikler) Tek Bir İşlemden Kaynaklanan Varlık ve Yükümlülüklerle İlgili Ertelenmiş Vergi**

Bu değişiklikler ile bir varlık ya da yükümlülüğün ilk defa finansal tablolara yansıtılmasına ilişkin muafiyetin varlık ile yükümlülüğün ilk kayda alındığı sırada eşit tutarlarda vergiye tabi ve indirilebilir geçici farkların olduğu işlemlerde geçerli olmadığı hususuna açıklık getirilmiştir.

TMS 12'de yapılan bu değişiklikler, 1 Ocak 2023 veya sonrasında başlayan yıllık hesap dönemlerinde uygulanacak olmakla birlikte erken uygulamaya da izin verilmektedir.

Söz konusu standart, değişiklik ve iyileştirmelerin Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerindeki muhtemel etkileri değerlendirilmektedir.



**SEAK GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.****31.12.2025 ve 31.12.2024 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

**NOT 3 İŞLETME BİRLEŞMELERİ**

Şirket'in 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla iş birleşmeleri kapsamında herhangi bir işlemi bulunmamaktadır. (31 Aralık 2024 - Yoktur)

**NOT 4 DİĞER İŞLETMELERDEKİ PAYLAR VE İŞ ORTAKLIKLARI**

Şirket'in diğer işletmelerde payları ve iş ortaklıkları bulunmamaktadır. (31.12.2024 – Yoktur)

**NOT 5 İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI**

İlişkili taraflarla dönem içinde gerçekleştirilen işlemler ve bakiyeleri aşağıdaki gibidir:

**A- Alacak ve Borçlar****31 Aralık 2025**

Adı Soyadı/Ünvanı	Ticari Alacaklar	Ticari Olm. Alacaklar	Ticari Borçlar	Ticari Olm. Borçlar
Ortaklar	-	1.141.610	-	-
<b>Toplam</b>	-	<b>1.141.610</b>	-	-

**31 Aralık 2024**

Adı Soyadı/Ünvanı	Ticari Alacaklar	Ticari Olm. Alacaklar	Ticari Borçlar	Ticari Olm. Borçlar
Ortaklar	-	1.223.909	-	-
<b>Toplam</b>	-	<b>1.223.909</b>	-	-

**B- Mal ve Hizmet Alımı Satımı****a-Mal ve Hizmet Alışları**

Şirket'in ilişkili taraflardan Mal ve Hizmet Alım bulunmamaktadır. (31.12.2024 – Yoktur)

**b-Mal ve Hizmet Satışları**

Şirket'in ilişkili taraflardan Mal ve Hizmet Satım bulunmamaktadır. (31.12.2024 – Yoktur)

**C-Yönetim Kurulu Başkan, Üyelerine, Genel Müdür ve Yardımcılarına sağlanan ücret ve benzeri menfaatler**

Yönetim Kurulu Başkan, Üyelerine, Genel Müdür ve Yardımcılarına sağlanan ücret ve benzeri menfaatler 1.859.000,32 TL' dir. (31 Aralık 2024 – 658.666 TL' dir.)

**D-İlişkili Kuruluşlardan Olan İpotek ve Teminata Bağlanmış Alacaklar ve Borçlar ile Vade Koşulları**

İlişkili kuruluşlardan olan ipotek ve teminata bağlanmış alacakları yoktur. ( 31 Aralık 2024 - Yoktur.)

İlişkili kuruluşlardan olan ipotek ve teminata bağlanmış borç bulunmamaktadır. ( 31 Aralık 2024 - Yoktur.)



**SEAK GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.****31.12.2025 ve 31.12.2024 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

**E-İlişkili Kuruluşlardan Alacaklar Nedeniyle Ayrılan Şüpheli Alacak Karşılık Tutarları**

İlişkili kuruluşlardan alacaklar nedeniyle ayrılan şüpheli alacak karşılığı bulunmamaktadır. Beklenen kredizararı yoktur. ( 31 Aralık 2024 – Yoktur.)

**NOT 6 NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ**

Nakit ve nakit benzeri değerler, kasa, banka, alınan çekler ile verilen çeklerin bakiyesini gösterir. 31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla, nakit ve nakit benzerlerinin detayı aşağıdaki gibidir:

<b>Nakit ve Nakit Benzerleri</b>	<b>31.12.2025</b>	<b>31.12.2024</b>
Kasa	508.932	94.784
Bankalar	3.517.096	2.914.942
-Vadesiz/3 Aydan Kısa Vadeli Mevduat	3.517.096	2.914.942
<b>Toplam</b>	<b>4.026.028</b>	<b>3.009.726</b>

Banka mevcutlarının içerisinde blokeli mevduat bulunmamaktadır.

**NOT 7 FİNANSAL YATIRIM VE YÜKÜMLÜLÜKLER****A- Finansal Yatırımlar**

Şirketin 31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla, finansal yatırımları bulunmamaktadır.

**B- Finansal Borçlar**

Finansal borçlanmaları oluşturan hesaplar aşağıdaki gibidir:

**a) İlişkili Olmayan Taraflardan Kısa Vadeli Borçlanmalar**

31.12.2025 tarihi itibarıyla ilişkili olmayan taraflardan kısa vadeli borçlanmaları detayı aşağıda gibidir:

<b>Kısa Vadeli Borçlanmalar</b>	<b>31.12.2025</b>	<b>31.12.2024</b>
-Banka Kredileri (İlişkili olmayan taraflardan KV)	668.148	157.867
<b>Toplam</b>	<b>668.148</b>	<b>157.867</b>



**SEAK GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.****31.12.2025 ve 31.12.2024 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

**b) İlişkili Olmayan Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları**

Banka Kredileri	Para Birimi	Faiz Oranı	TL Tutarı	İşlemiş Faiz	Toplam
31 Aralık 2025	TL	-	-	-	-
31 Aralık 2024	TL	-	-	-	-

Kiralama İşlemlerinden Borçlar	Para Birimi	Faiz Oranı	TL Tutarı
31 Aralık 2025	TL	-	-
31 Aralık 2024	TL	-	-

**c) İlişkili Olmayan Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmalar**

Banka Kredileri	Para Birimi	Faiz Oranı	TL Tutarı
31 Aralık 2025	TL	-	-
31 Aralık 2024	TL	-	-

Şirketin 31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla ilişkili olmayan taraflara uzun vadeli ticari borcu bulunmamaktadır.

Krediler ve Kira Yükümlülükleri	31.12.2025	31.12.2024
0-3 ay	-	-
4-12 ay	-	-
1-5 yıl	-	-
<b>Toplam</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

**d) Diğer Finansal Yükümlülükler**

Şirketin 31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla diğer finansal yükümlülüklerine ilişkin hesap hareketleri aşağıdaki tabloda belirtilmiştir.

Diğer Finansal Yükümlülükler	31.12.2025	31.12.2024
Kredi Kartı Borçları	201.342	313.399
<b>Toplam</b>	<b>201.342</b>	<b>313.399</b>



**SEAK GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.****31.12.2025 ve 31.12.2024 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

**NOT 8 TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR****A-Ticari Alacaklar****a- Kısa Vadeli Ticari Alacaklar**

31.12.2025 ve 31.12.2024 tarihleri itibarıyla ticari alacakların detayı aşağıdaki gibidir;

<b>Ticari Alacaklar</b>	<b>31.12.2025</b>	<b>31.12.2024</b>
Alıcılar (İlişkili Olmayan Taraflar)	2.348.450	2.722.492
Alıcılar (İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar)	169.900	-
Alıcılar Reeskontu (İlişkili Olmayan Taraflar) (-)	(222.943)	(183.950)
<b>Toplam</b>	<b>2.295.407</b>	<b>2.538.542</b>

Şirketin uzun vadeli ticari alacağı bulunmamaktadır. (31.12.2024 – Yoktur)

Şirketin şüpheli ticari alacak karşılığı bulunmamaktadır:

Ticari alacaklar, normal iş akışında satılan hizmetler için müşteriden olan alacaklardan oluşmaktadır. Ticari alacakların vadesi ortalama 30 gündür.

Vadeli ticari alacaklar için piyasa koşullarına ve ürün türlerine göre müşterilere belirli vade farkları uygulanmakta, vadesini aşan vadeli satışlar için yine piyasa koşulları ve ürün türlerine göre gecikme faizi uygulanması yapılmaktadır.

Şirket, hukuki takibe intikal etmiş teminatsız bakiyelerinin tamamı için ilgili bakiyelere göre özel karşılık ayırmaktadır.

**B. Ticari Borçlar****a- Kısa Vadeli Ticari Borçlar**

31.12.2025 ve 31.12.2024 tarihleri itibarıyla ticari borçların detayı aşağıdaki gibidir;

<b>Kısa Vadeli Ticari Borçlar</b>	<b>31.12.2025</b>	<b>31.12.2024</b>
Satıcılar	4.211.312	2.477.351
Ticari Borçlar Reeskontu (-)	(213.424)	(98.212)
Alınan Sipariş Avansları	115.800	159.427
Diğer Ticari Borçlar	55.391	4.947
<b>Toplam</b>	<b>4.169.079</b>	<b>2.543.513</b>

**b- Uzun Vadeli Ticari Borçlar**

Şirketin 31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla uzun vadeli ticari borcu bulunmamaktadır.

Ticari borçlar, normal iş akışında satın alınan ürünler veya hizmetler için satıcılara olan borçlardan oluşmaktadır. Ticari borçların geri ödeme süresi ortalama 30 gündür.



**SEAK GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.****31.12.2025 ve 31.12.2024 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

**NOT 9 DİĞER ALACAKLAR VE BORÇLAR**

31.12.2025 ve 31.12.2024 tarihleri itibarıyla diğer alacakların detayı aşağıdaki gibidir:

**A-Diğer Alacaklar****a-Kısa Vadeli Diğer Alacaklar**

<b>Diğer Alacaklar</b>	<b>31.12.2025</b>	<b>31.12.2024</b>
Ortaklardan Alacaklar	1.141.610	1.223.909
Diğer Alacaklar	15.496.561	12.439.157
Verilen Depozito ve Teminatlar	7.169	-
<b>Toplam</b>	<b>16.645.340</b>	<b>13.663.066</b>

**b-Uzun Vadeli Diğer Alacaklar**

Şirketin 31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla uzun vadeli diğer alacaklarına ilişkin detay aşağıdaki gibidir.

<b>Uzun Vadeli Diğer Alacaklar</b>	<b>31.12.2025</b>	<b>31.12.2024</b>
Verilen Depozito ve Teminatlar	1.011	1.323
Diğer Çeşitli Alacaklar	2.500.000	3.272.309
<b>Toplam</b>	<b>2.501.011</b>	<b>3.273.632</b>

**B-Diğer Borçlar**

31.12.2025 ve 31.12.2024 tarihleri itibarıyla diğer borçların detayı aşağıdaki gibidir:

**a-Kısa Vadeli Diğer Borçlar**

<b>Diğer Borçlar</b>	<b>31.12.2025</b>	<b>31.12.2024</b>
Personele Borçlar	-	2.865.703
<b>Toplam</b>	<b>-</b>	<b>2.865.703</b>

**b-Uzun Vadeli Diğer Borçlar**

Şirketin 31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla uzun vadeli diğer borcu bulunmamaktadır.

**NOT 10 STOKLAR**

31.12.2025 ve 31.12.2024 tarihleri itibarıyla şirketin stok detayı aşağıda gibidir:

<b>Stoklar</b>	<b>31.12.2025</b>	<b>31.12.2024</b>
Ticari Mallar	76.634	38.681
<b>Toplam</b>	<b>76.634</b>	<b>38.681</b>



**SEAK GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.****31.12.2025 ve 31.12.2024 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

**NOT 11 PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER**

31.12.2025 ve 31.12.2024 tarihleri itibarıyla peşin ödenmiş giderlerinin ve ertelenmiş gelirlerinin detayı aşağıdaki gibidir:

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

<b>Peşin Ödenmiş Giderler</b>	<b>31.12.2025</b>	<b>31.12.2024</b>
Verilen Sipariş Avansları	2.315.004	-
Verilen İş Avansları	-	235.063
<b>Toplam</b>	<b>2.315.004</b>	<b>235.063</b>

**b- Uzun Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler**

<b>Peşin Ödenmiş Giderler</b>	<b>31.12.2025</b>	<b>31.12.2024</b>
Gelecek Yıllara Ait Giderler	195.990	174.430
<b>Toplam</b>	<b>195.990</b>	<b>174.430</b>

**B-ERTELENMİŞ GELİRLER****Kısa Vadeli Ertelenmiş Gelirler**

Şirketin 31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla ertelenmiş gelirleri aşağıdaki gibidir;

<b>Ertelenmiş Gelirler</b>	<b>31.12.2025</b>	<b>31.12.2024</b>
Alınan Sipariş Avansları	458.913	-
<b>Toplam</b>	<b>458.913</b>	<b>-</b>

**Uzun Vadeli Ertelenmiş Gelirler**

Şirketin 31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla ertelenmiş gelirleri aşağıdaki gibidir;

<b>Ertelenmiş Gelirler</b>	<b>31.12.2025</b>	<b>31.12.2024</b>
Alınan Sipariş Avansları	580.556	-
<b>Toplam</b>	<b>580.556</b>	<b>-</b>

**NOT 12 CARİ DÖNEM VERGİSİ İLE İLGİLİ VARLIKLAR**

31.12.2025 ve 31.12.2024 tarihleri itibarıyla şirketin cari dönem vergisi ile ilgili detay aşağıda gibidir:

<b>Cari Dönem Vergisi İle İlgili Varlıklar</b>	<b>31.12.2025</b>	<b>31.12.2024</b>
Peşin Ödenmiş Vergi ve Fonlar	-	1.342.313
<b>Toplam</b>	<b>-</b>	<b>1.342.313</b>



**SEAK GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.****31.12.2025 ve 31.12.2024 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT  
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

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

31.12.2025 ve 31.12.2024 tarihleri itibarıyla şirketin diğer dönen varlıklarını oluşturan hesaplar aşağıdaki gibidir:

<b>Diğer Dönen Varlıklar</b>	<b>31.12.2025</b>	<b>31.12.2024</b>
Devreden KDV	1.035.477	741.141
İş Avansları	12.494.690	6.647.021
Diğer Çeşitli Dönen Varlıklar	42.808	-
Personel Avansları	14.250	18.651
<b>Toplam</b>	<b>13.587.225</b>	<b>7.406.813</b>

**NOT 14 DİĞER KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER**

31.12.2025 ve 31.12.2024 tarihleri itibarıyla şirketin diğer kısa vadeli yükümlülükleri bulunmamaktadır.

**NOT 15 SATIŞ AMAÇLI SINIFLANDIRILAN DURAN VARLIKLAR**

Şirketin 31.12.2025 tarihi itibarıyla satış amaçlı duran varlığı bulunmamaktadır. (31.12.2024 – Yoktur)

**NOT 16 YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER**

Şirketin 31.12.2025 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkülü bulunmamaktadır. (31.12.2024 – Yoktur)

**NOT 17 MADDİ DURAN VARLIKLAR**

31.12.2025 ve 31.12.2024 tarihinde sona eren hesap dönemi içinde maddi duran varlıklar ve ilgili birikmiş amortismanlarında gerçekleşen hareketler aşağıdaki gibidir:

**31.12.2025**

	<b>Arsa ve Araziler</b>	<b>Binalar</b>	<b>Taşıtlar</b>	<b>Demirbaşlar</b>	<b>Özel Maliyetler</b>	<b>Toplam</b>
<b>Maliyet Değeri</b>						
1 Ocak 2025 itibarıyla açılış bakiyesi	-	-	10.997.762	1.419.773	95.288	12.512.824
Satın alım yoluyla edinilen varlıklar	-	-	8.880.182	988.601	93.523	9.962.306
Aktifleşen Yatırım	-	-	-	-	-	-
Çıkışlar	-	-	-	-	-	-
Düzeltilme	-	-	-	-	-	-
<b>31 Aralık 2025 Kapanış Bakiyesi</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>19.877.944</b>	<b>2.408.374</b>	<b>188.811</b>	<b>22.475.130</b>
<b>Birikmiş Amortismanlar</b>						
1 Ocak 2025 itibarıyla açılış bakiyesi	-	-	(6.560.830)	(1.291.219)	(95.193)	(7.947.242)
Dönem gideri	-	-	(903.419)	(555.135)	-	(1.458.554)
Çıkışlar	-	-	-	-	-	-
Düzeltilme	-	-	-	-	-	-
<b>31 Aralık 2025 Kapanış Bakiyesi</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(7.464.249)</b>	<b>(1.846.354)</b>	<b>(95.193)</b>	<b>(9.405.796)</b>
<b>31 Aralık 2025 Net Defter Değeri</b>	<b>-</b>	<b>-</b>				<b>13.069.334</b>



**SEAK GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.****31.12.2025 ve 31.12.2024 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

**31.12.2024**

	Arsa ve Araziler	Binalar	Taşıtlar	Demirbaşlar	Özel Maliyetler	Toplam
<b>Maliyet Değeri</b>						
1 Ocak 2024 itibarıyla açılış bakiyesi	-	-	8.152.105	1.419.773	95.288	9.667.167
Satın alım yoluyla edinilen varlıklar	-	-	-	-	-	-
Aktifleşen Yatırım	-	-	-	-	-	-
Çıkışlar	-	-	2.845.657	-	-	2.845.657
Virman	-	-	-	-	-	-
Düzeltilme	-	-	-	-	-	-
<b>31 Aralık 2024 Kapanış Bakiyesi</b>	-	-	<b>10.997.762</b>	<b>1.419.773</b>	<b>95.288</b>	<b>12.512.824</b>
<b>Birikmiş Amortismanlar</b>						
1 Ocak 2024 itibarıyla açılış bakiyesi	-	1.988.227	(4.154.601)	(1.284.079)	(94.978)	(3.545.431)
Dönem gideri	-	-	(2.406.229)	(7.140)	(215)	(2.413.584)
Çıkışlar	-	-	-	-	-	-
Virman	-	-	-	-	-	-
Düzeltilme	-	(1.988.227)	-	-	-	(1.988.227)
<b>31 Aralık 2024 Kapanış Bakiyesi</b>	-	-	<b>(6.560.830)</b>	<b>(1.291.219)</b>	<b>(95.193)</b>	<b>(7.947.242)</b>
<b>31 Aralık 2024 Net Defter Değeri</b>	-	-				<b>4.565.582</b>



**SEAK GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.****31.12.2025 ve 31.12.2024 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

**Maddi duran varlıkların, tahmin edilen ekonomik ömürleri aşağıdaki gibidir:**

	Faydalı Ömür	Amortisman Oranı
Binalar	25 Yıl	%4
Taşıtlar	2- 2,5 Yıl	%20- %40- %50
Mobilya ve Demirbaşlar	2 – 2,5 – 4- 5 – 7 Yıl	%14- %20- %25- %33- %40- %50
Özel Maliyetler	2,5 Yıl	%40

**Maddi Duran Varlıkların Teminat Gösterilme Durumu ve Üzerindeki Rehin, İpotekler**

Şirket'in 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla maddi duran varlıkları üzerinde rehin, teminat mekubu, ipotek vs. yoktur. (31 Aralık 2024 – Yoktur.)

**NOT 18 MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR**

31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihlerinde sona eren hesap dönemleri içinde maddi olmayan duran varlıklar ve ilgili birikmiş amortismanlarında gerçekleşen hareketler aşağıdaki gibidir:

**31 Aralık 2025**

Maliyet Değeri	Haklar	Toplam
1 Ocak 2025 itibarıyla açılış bakiyesi	76.910	76.910
Alımlar	-	-
Çıkışlar	-	-
Virman	140.919	140.919
<b>31 Aralık 2025 itibarıyla kapanış bakiyesi</b>	<b>217.829</b>	<b>217.829</b>
<b>Birikmiş İtfa Payları</b>		
1 Ocak 2025 itibarıyla açılış bakiyesi	(192.765)	(192.765)
Dönem gideri	-	-
Çıkışlar	-	-
Düzeltilme	-	-
<b>31 Aralık 2025 itibarıyla kapanış bakiyesi</b>	<b>(192.765)</b>	<b>(192.765)</b>
<b>31 Aralık 2025 itibarıyla net defter değeri</b>	<b>25.064</b>	<b>25.064</b>



**SEAK GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.****31.12.2025 ve 31.12.2024 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

**31 Aralık 2024**

<b>Maliyet Değeri</b>	<b>Haklar</b>	<b>Toplam</b>
1 Ocak 2024 itibarıyla açılış bakiyesi	76.910	76.910
Alımlar	-	-
Çıkışlar	-	-
Virman	-	-
<b>31 Aralık 2024 itibarıyla kapanış bakiyesi</b>	<b>76.910</b>	<b>76.910</b>

**Birikmiş İtfa Payları**

1 Ocak 2024 itibarıyla açılış bakiyesi	(66.699)	(66.699)
Dönem gideri	-	-
Çıkışlar	-	-
Düzeltilme	(126.066)	(126.066)
<b>31 Aralık 2024 itibarıyla kapanış bakiyesi</b>	<b>(192.765)</b>	<b>(192.765)</b>
<b>31 Aralık 2024 itibarıyla net defter değeri</b>	<b>(115.855)</b>	<b>(115.855)</b>

Maddi Olmayan Duran Varlıkların faydalı ömürleri dikkate alınarak belirlenen oranları aşağıdaki gibidir:

	<b>Faydalı Ömür</b>	<b>Amortisman Oranı</b>
Haklar	3 Yıl	%33

**NOT 19 ERTELENMİŞ VERGİ VARLIĞI / YÜKÜMLÜLÜĞÜ**

Ertelenmiş vergi varlığı / yükümlülüğünü oluşturan hesaplar aşağıdaki gibidir:

<b>Ertelenmiş Vergi Varlığı/ Yükümlülüğü</b>	<b>31.12.2025</b>	<b>31.12.2024</b>
Ertelenmiş Vergi Varlığı	4.318.407	-
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	-	-
<b>Toplam</b>	<b>4.318.407</b>	<b>-</b>

Şirket, vergiye esas yasal finansal tabloları ile Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yürürlüğe konulmuş olan Türkiye Muhasebe Standartları ("TMS") ile bunlara ilişkin ek ve yorumlarına uygun olarak hazırlanmış finansal tabloları arasındaki farklılıklardan kaynaklanan geçici zamanlama farkları için ertelenmiş vergi varlığı ve yükümlülüğünü muhasebeleştirmektedir. Söz konusu farklılıklar genellikle bazı gelir ve gider kalemlerinin vergiye esas tutarları ile TMS'ye göre hazırlanan finansal tablolarda farklı dönemlerde yer almasından ve değerlendirme farklarından kaynaklanmaktadır.



**SEAK GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.****31.12.2025 ve 31.12.2024 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

**A. Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü**

5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu'na göre kurumlar vergisi ve geçici vergi oranı % 25 olarak uygulanmaktadır. Bu oran, kurumların ticari kazancına vergi yasaları gereğince indirimi kabul edilmeyen giderlerin ilave edilmesi, vergi yasalarında yer alan istisna (iştirak kazançları istisnası gibi) ve indirimlerin (Arge indirimi gibi) indirilmesi sonucu bulunacak vergi matrahına uygulanmaktadır.

**B. Ertelenmiş Vergi Varlık ve Yükümlülüğü**

Şirket vergiye esas yasal finansal tabloları ile TMS'ye göre hazırlanmış finansal tabloları arasındaki farklılıklardan kaynaklanan geçici zamanlama farkları için ertelenmiş vergi varlığı ve yükümlülüğü muhasebeleştirilmektedir. Söz konusu farklılıklar genellikle bazı gelir ve gider kalemlerinin vergiye esas finansal tablolar ile TMS'ye göre hazırlanan finansal tablolarda farklı dönemlerde yer almasından kaynaklanmakta olup, söz konusu farklar aşağıda belirtilmektedir.

Ertelenmiş vergi aktifleri ve pasiflerinin hesaplanmasında kullanılan vergi oranı %25'dir (Önceki dönem: %25)

Ertelenmiş vergiye ve kurumlar vergisine baz teşkil eden kalemler aşağıda belirtilmiştir:

Ertelenmiş Vergi	31.12.2025		31.12.2024	
	Geçici Farklar	Ertelenmiş Vergi Varlık ve Yüküm.	Geçici Farklar	Ertelenmiş Vergi Varlık ve Yüküm.
A- Kıdem Tazminatı Karşılığı	7.800.502	1.950.126	2.139.735	-
B- Maddi Ve Maddi Olm. Dur. Var. Amort.	9.273.980	2.318.495	8.140.007	-
C- Alacak Reeskontları	127.967	31.992	183.951	-
E- Dava Karşılıkları	-	-	-	-
İ-Diğer	355.064	88.766	4.948	-
<b>Ertelenen Vergi Varlıkları</b>	<b>17.557.513</b>	<b>4.389.378</b>	<b>10.468.641</b>	-
A- Borç Reeskontları	-	-	-	-
B- Maddi Ve Maddi Olm. Dur. Var. Amort.	(283.884)	(70.971)	(192.765)	-
<b>Ertelenen Vergi Yükümlülükleri</b>	<b>(283.884)</b>	<b>(70.971)</b>	<b>(192.765)</b>	-
<b>Net Ertelenen Vergi Varlığı/ Yükümlülüğü</b>	<b>17.273.629</b>	<b>4.318.407</b>	<b>10.275.876</b>	-



**SEAK GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.**

**31.12.2025 ve 31.12.2024 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT  
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

**NOT 20 KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE BORÇLAR**

**A. Borç Karşılıkları**

**a- Kısa Vadeli Borç Karşılığı**

Şirket'in 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla kısa vadeli borç karşılığına ilişkin tablo aşağıda yer almaktadır.  
(31 Aralık 2024-Yoktur.)

**Kısa Vadeli Borç Karşılığı**

Şirket'in 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla kısa vadeli borç karşılığı bulunmamaktadır. (31 Aralık 2024-Yoktur.)

**b-Uzun Vadeli Borç Karşılığı**

Şirket'in 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla uzun vadeli borç karşılığı bulunmamaktadır. (31 Aralık 2024-Yoktur.)

**B.Koşullu Varlıklar ve Borçlar**

**Koşullu Varlıklar**

Şirketin koşullu varlığı bulunmamaktadır. (31.12.2024 – Yoktur.)

**Koşullu Borçlar**

Şirketin koşullu borcu bulunmamaktadır. (31.12.2024 – Yoktur.)

**C. Alınan ve Verilen Teminatlar:**

**a-Şirket Tarafından Alınan Teminat-Rehin-İpotekler**

Şirket tarafından alınan teminat-rehin-ipotekler bulunmamaktadır. (31.12.2024 – Yoktur)

**b- Şirket Tarafından Verilen Teminat-Rehin-İpotekler**

Şirket tarafından verilen teminat-rehin-ipotekler bulunmamaktadır. (31.12.2024 – Yoktur)



**SEAK GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.****31.12.2025 ve 31.12.2024 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

**NOT 21 DEVLET TEŞVİK VE YARDIMLARI**

Şirketin yararlandığı SGK teşviklerine ait tutarlar yıllar itibarıyla tabloda gösterilmiştir.

	31.12.2025	31.12.2024
5510 Sayılı Kanun Kapsamında Yararlanılan Teşvikler	744.663	642.066
6661 Sayılı Kanun Kapsamında Yararlanılan Teşvikler	55.361	18.322
27103 Sayılı Kanun Kapsamında Yararlanılan Teşvikler	-	-
<b>Toplam</b>	<b>800.024</b>	<b>660.388</b>

**NOT 22 ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR KAPSAMINDA BORÇLAR**

Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçları oluşturan hesaplar aşağıdaki gibidir:

Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	31.12.2025	31.12.2024
Personel Borçlar	12.307	2.865.703
Ödenecek Sosyal Güvenlik Kesintileri	596.826	387.746
Ödenecek Vergi ve Fonlar	691.319	444.971
<b>Toplam</b>	<b>1.300.452</b>	<b>3.698.420</b>

**NOT 23 ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR KAPSAMINDA KARŞILIKLAR**

Şirket'in raporlama dönemi itibarıyla çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıkları aşağıdaki gibidir:

**a- Kısa Vadeli Karşılıklar (Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar)**

Şirket'in raporlama dönemi itibarıyla çalışanlara sağlanan kısa vadeli karşılıklar kapsamında yer alan izin karşılıkları aşağıdaki gibidir:

Kullanılmayan İzin Ücretleri Karşılığı	31.12.2025	31.12.2024
Personel İzin Karşılıkları	-	32.188
<b>İzin Ücretleri Karşılığının Hareketleri</b>	<b>46.022</b>	<b>31.12.2024</b>
Dönem başı izin karşılığı	(41.661)	73.849
Yıl içindeki artış (+) / azalış (-)	41.661	(41.661)
<b>Dönem sonu izin karşılığı</b>	<b>-</b>	<b>32.188</b>
<b>Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar</b>	<b>31.12.2025</b>	<b>31.12.2024</b>
Diğer Karşılıklar	16.685	21.839
<b>Toplam</b>	<b>16.685</b>	<b>21.839</b>



**SEAK GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.****31.12.2025 ve 31.12.2024 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

**b- Uzun Vadeli Karşılıklar (Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar)****Kıdem Tazminatı Karşılığı**

Yürürlükteki İş Yasası hükümleri uyarınca, çalışanlardan kıdem tazminatına hak kazanacak şekilde iş sözleşmesi sona erenlere hak kazandıkları yasal kıdem tazminatlarının ödenmesi yükümlülüğü vardır. Ayrıca, halen yürürlükte bulunan 506 sayılı Sosyal Sigortalar Kanunu'nun 6 Mart 1981 tarih, 2422 sayılı ve 25 Ağustos 1999 tarih, 4447 sayılı Yasalar ile Değişik 60'ıncı Maddesi hükmü gereğince kıdem tazminatını alarak isten ayrılma hakkı kazananlara da yasal kıdem tazminatlarını ödeme yükümlülüğü bulunmaktadır.

Kıdem tazminatı yükümlülüğü, şirketin çalışanların emekli olmasından doğan gelecekteki olası yükümlülüğün bugünkü değerinin tahminine göre hesaplanır. Yeniden düzenlenmiş UMS 19 "Çalışanlara Sağlanan Haklar", işletmenin yükümlülüklerini tanımlanmış fayda planları kapsamında aktüeryal değerlendirme yöntemleri kullanılarak hesaplanmasını öngörür. Buna uygun olarak, toplam yükümlülüklerin hesaplanmasında kullanılan aktüeryal varsayımlar aşağıda belirtilmiştir.

Esas varsayım, her hizmet yılı için olan azami yükümlülüğün enflasyona paralel olarak artmasıdır. Dolayısıyla, uygulanan iskonto oranı, gelecek enflasyon etkilerinin düzeltilmesinden sonraki beklenen reel faiz oranını ifade eder. 31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla ekli finansal tablolarda yükümlülükler, çalışanların emekliliğinden kaynaklanan geleceğe ait olası yükümlülüğün bugünkü değeri tahmin edilerek hesaplanır.

	31.12.2025	31.12.2024
Kıdem Tazminatı Karşılığı	7.481.216	-
<b>Toplam</b>	<b>7.481.216</b>	<b>-</b>
<b>Kıdem Tazminatı Hareketleri</b>	<b>31.12.2025</b>	<b>31.12.2024</b>
a-Dönem başı kıdem tazminatları	-	-
b-Fiili ödemeler	(52.807)	-
c-Faiz maliyeti	1.580.991	-
d-Cari hizmet maliyetleri	976.797	-
e-Aktüeryal kazanç ve zararlar	4.976.235	-
f- Enflasyon etkisi	-	-
<b>f-Dönem sonu kıdem tazminatları</b>	<b>7.481.216</b>	<b>-</b>

**NOT 24 CARİ DÖNEM VERGİSİ İLE İLGİLİ YÜKÜMLÜLÜKLER**

31.12.2025 ve 31.12.2024 tarihleri itibarıyla şirketin cari dönem vergisi ile ilgili kalemlerini oluşturan hesaplar aşağıdaki gibidir:

	31.12.2025	31.12.2024
Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü		
Dönem Karının Vergi Karşılığı	1.456.047	-
<b>Toplam</b>	<b>1.456.047</b>	<b>-</b>



**SEAK GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.****31.12.2025 ve 31.12.2024 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT****FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

**NOT 25 SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ****a- Ödenmiş Sermaye**

Şirket'in sermayesi 1.200.000 TL olup tamamı ödenmiştir. Şirket ortaklarının unvanları ve ortaklık payları aşağıdaki gibidir:

Adı/Ünvanı	31.12.2025		31.12.2024	
	TL	PAY	TL	PAY
Mehmet Serkan AKÇİĞİT	1.063.200	10.632	1.063.200	10.632
Menekşe Gönül AKÇİĞİT	120.000	1.200	120.000	1.200
Mehmet Reşit ORTAÇ	12.000	120	12.000	120
Temel GEBEŞ	4.800	48	4.800	48
İbrahim GEBEŞ	-	-	-	-
<b>Toplam</b>	<b>1.200.000</b>	<b>12.000</b>	<b>1.200.000</b>	<b>12.000</b>

Şirketin sermayesi 12.000 paya ayrılmış olup, her pay 100 TL'den ibarettir. Hisselerin itibari değeri hisse başına 100 TL'dir.

**b-Aktüeryal Kazanç/(Kayıp) Fonu**

TMS 19'a yapılan değişiklikler tanımlanmış fayda planları ve işten çıkarma tazminatının muhasebesini değiştirmektedir. En önemli değişiklik tanımlanmış fayda yükümlülükleri ve plan varlıklarının muhasebeleştirilmesi ile ilgilidir. Değişiklikler, tanımlanmış fayda yükümlülüklerinde ve plan varlıklarının gerçeğe uygun değerlerindeki değişim olduğunda bu değişikliklerin kayıtlara alınmasını gerektirmekte ve böylece TMS 19'un önceki versiyonunun da izin verilen 'koridor yöntemi'ni ortadan kaldırmakta ve geçmiş hizmet maliyetlerinin kayıtlara alınmasını hızlandırmaktadır. Değişiklikler, finansal durum tablolarında gösterilecek net emeklilik varlığı veya yükümlülüğünün plan açığı ya da fazlasının tam değerini yansıtabilmesi için, tüm aktüeryal kayıp ve kazançların anında diğer kapsamlı gelir olarak muhasebeleştirilmesini gerektirmektedir. Buna ek olarak, TMS 19'un bir önceki baskısında açıklanan plan varlıklarından elde edilecek tahmini getiriler ile plan varlıklarına ilişkin faiz gideri yerine tanımlanmış net fayda yükümlülüğüne ya da varlığına uygulanan indirim oranı sonucu hesaplanan 'net bir faiz' tutarı kullanılmıştır.

Şirket bu kapsamda personeli ile ilgili tanımlanmış fayda planlarında aktüeryal kar/zarar hesaplamış ve finansal tablolarda da göstermiştir.

	31.12.2025	31.12.2024
Aktüeryal Kazanç/Kayıp	(3.831.702)	-
Maddi Duran Varlık Yeniden Değerleme Artışları (Azalışları)	9.341.733	12.227.612
<b>Aktüeryal Kazanç/Kayıp</b>	<b>5.510.031</b>	<b>12.227.612</b>



**SEAK GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.****31.12.2025 ve 31.12.2024 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

**c- Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler**

**Yasal Yedekler:** Yasal yedekler Türk Ticaret Kanunu'na göre ayrılan birinci ve ikinci tertip yasal yedeklerden oluşmaktadır. Birinci tertip yasal yedekler tarihi ödenmiş sermayenin %20'sine erişene kadar, geçmiş dönem ticari karından yıllık %5 oranında ayrılır. İkinci tertip yasal yedekler, birinci tertip yasal yedek ve temettülerden sonra, tüm nakdi temettü dağıtımları üzerinden yıllık %10 oranında ayrılır.

	31.12.2025	31.12.2024
Yasal Yedekler	3.138.499	371.300
Sermayeye Eklenecek Gayrimenkul veya İştirak Satış Kazancı	-	6.633.538
<b>Toplam</b>	<b>3.138.499</b>	<b>7.004.838</b>

31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla 1. tertip yasal yedek akçe tutarı olarak, kardan ayrılan kısıtlanmış yedek bulunmaktadır.

**d- Geçmiş Yıllar Kar / Zararları**

	31.12.2025	31.12.2024
Geçmiş Yıl Kar / Zararları	3.544.330	(4.522.604)
<b>Toplam</b>	<b>3.544.330</b>	<b>(4.522.604)</b>

**e- Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazanç / Kayıpları**

Şirketin yeniden değerlendirme ölçüm kazanç/kayıpları yoktur. (31.12.2024 – Yoktur)

**f- Sermaye Düzeltme Farkları**

	31.12.2025	31.12.2024
Sermaye Düzeltme Farkları	15.810.949	6.522.624
<b>Toplam</b>	<b>15.810.949</b>	<b>6.522.624</b>

**g- Diğer Kazanç / Kayıplar**

	31.12.2025	31.12.2024
Diğer Özkaynak Payları	22.794.166	-
<b>Toplam</b>	<b>22.794.166</b>	<b>-</b>

	31.12.2025	31.12.2024
Opsiyonların Zaman Değerindeki Değişikler	294.639	385.660
<b>Toplam</b>	<b>294.639</b>	<b>385.660</b>



**SEAK GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.****31.12.2025 ve 31.12.2024 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT  
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

**NOT 26 SATIŞLAR VE SATIŞLARIN MALİYETİ**

Satışlar ve satışların maliyetini oluşturan hesaplar aşağıdaki gibidir:

<b>Satışlar</b>	<b>01.01.- 31.12.2025</b>	<b>01.01.- 31.12.2024</b>
Yurt İçi Satışlar	88.399.594	53.691.750
Yurt Dışı Satışlar	-	-
Diğer Gelirler	19.780.410	16.729.174
Satıştan İadeler (-)	(361.078)	(19.633)
Diğer İndirimler (-)	-	-
<b>Toplam</b>	<b>107.818.926</b>	<b>70.401.291</b>

<b>Satışların Maliyeti</b>	<b>01.01.- 31.12.2025</b>	<b>01.01.- 31.12.2024</b>
Satılan Ticari Mamüller Maliyeti (-)	(8.229.430)	(2.177.194)
Satılan Hizmet Maliyeti (-)	(66.558.263)	(44.651.711)
<b>Toplam</b>	<b>(74.787.693)</b>	<b>(46.828.905)</b>

Ana gruplar itibarıyla satışların detayları aşağıdaki gibidir:

<b>Yurtiçi Satışlar</b>	<b>01.01.- 31.12.2025</b>	<b>01.01.- 31.12.2024</b>
Değerleme Hizmet Gelirleri	2.227.344	7.014.087
Yurtiçi Bankalara Verilen Hizmetler	86.172.250	46.677.663
<b>Toplam</b>	<b>88.399.594</b>	<b>53.691.750</b>

<b>Diğer Gelirler</b>	<b>01.01.- 31.12.2025</b>	<b>01.01.- 31.12.2024</b>
Tapu Ve Belediye Hizmet Gelirleri	202.774	5.251.614
SGK Teşvikleri	8.876.501	-
Diğer Gelirler	10.701.135	11.477.560
<b>Toplam</b>	<b>19.780.410</b>	<b>16.729.174</b>

Ana gruplar itibarıyla hizmet üretim maliyetlerinin gider dağılımları aşağıdaki gibidir:

<b>Niteliklerine Göre Satılan Hizmet Maliyetleri</b>	<b>01.01.- 31.12.2025</b>	<b>01.01.- 31.12.2024</b>
Tapu Ve Belediye Harç Masrafları	12.888.555	7.304.920
Araç Kira Bedelleri	1.098.847	772.265
Benzin Ve Araç Giderleri	4.558.493	1.638.193
Kargo Giderleri	38.309	17.619
Ekspertiz Bedelleri	12.358.250	8.688.244
Personel Giderleri	33.956.141	18.654.411
Diğer Giderler	9.889.098	9.753.253
<b>Toplam</b>	<b>74.787.693</b>	<b>46.828.905</b>



**SEAK GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.****31.12.2025 ve 31.12.2024 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT  
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

**NOT 27 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 oluşturan hesapların bakiyeleri aşağıdaki gibidir:

	01.01.- 31.12.2025	01.01.- 31.12.2024
Pazarlama Satış ve Dağıtım Giderleri (-)	-	(99.281)
Genel Yönetim Giderleri (-)	(10.654.386)	(10.287.861)
<b>Toplam</b>	<b>(10.654.386)</b>	<b>(10.387.142)</b>

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

**Genel Yönetim Giderleri**

Niteliklerine Göre Genel Yönetim Giderleri	01.01.- 31.12.2025	01.01.- 31.12.2024
Kira Ve Enerji Giderleri	631.233	33.253
Haberleşme Gideri	101.507	116.734
Amortisman Gideri	4.520.516	4.050.313
Vergi Resim Ve Harç Giderleri	243.179	228.640
Personel Gideri	659.864	2.053.871
Banka Masrafları	27.903	29.813
Huzur Hakkı Gideri	1.859.000	1.049.462
Diğer Çeşitli Giderler	2.611.184	2.725.775
<b>Toplam</b>	<b>10.654.386</b>	<b>10.287.861</b>

**Pazarlama Satış ve Dağıtım Giderleri**

Niteliklerine Göre Pazarlama Giderleri	01.01.- 31.12.2025	01.01.- 31.12.2024
Diğer Çeşitli Giderler	-	(99.281)
<b>Toplam</b>	<b>-</b>	<b>(99.281)</b>

**NOT 28 ÇEŞİT ESASINA GÖRE SINIFLANDIRILMIŞ GİDERLER**

a-Amortisman ve İtfa Giderleri (-)	01.01.- 31.12.2025	01.01.- 31.12.2024
Hizmet Üretim Giderleri	-	-
Genel Yönetim Giderleri	4.520.516	4.050.313
<b>Toplam</b>	<b>4.520.516</b>	<b>4.050.313</b>

b-Personel Giderleri (-)	01.01.- 31.12.2025	01.01.- 31.12.2024
Hizmet Üretim Maliyeti	33.956.141	18.654.411
Genel Yönetim Giderleri	659.863	2.053.871
<b>Toplam</b>	<b>34.616.004</b>	<b>20.708.282</b>



**SEAK GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.****31.12.2025 ve 31.12.2024 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

**NOT 29 ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER**

Esas faaliyetlerden diğer gelirleri oluşturan hesaplar aşağıdaki gibidir:

Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	01.01.-	01.01.-
	31.12.2025	31.12.2024
Konusu Kalmayan Karşılıklar	5.652.151	630.383
Kambiyo Kârları	-	178.919
Reeskont Faiz Gelirleri	138.391	98.211
Diğer Gelirler	3.722.646	2.832.064
<b>Toplam</b>	<b>9.513.188</b>	<b>3.739.577</b>

**NOT 30 ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GİDERLER**

Esas faaliyetlerden diğer giderleri oluşturan hesaplar aşağıdaki gibidir:

Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	01.01.-	01.01.-
	31.12.2025	31.12.2024
Reeskont Faiz Gideri (-)	(82.407)	(97.863)
Diğer Giderler (-)	(2.265.462)	(1.347.763)
<b>Toplam</b>	<b>(2.347.869)</b>	<b>(1.445.626)</b>

**NOT 31 FİNANSMAN GELİRLERİ**

Şirketin finansman gelirleri bulunmamaktadır. (31 Aralık 2024 – Yoktur.)

**NOT 32 FİNANSMAN GİDERLERİ**

Finansman giderlerini oluşturan hesaplar aşağıdaki gibidir:

Finansman Giderleri	01.01.-	01.01.-
	31.12.2025	31.12.2024
Kısa Vadeli Borçlanma Giderleri (-)	(1.322.351)	(69.255)
<b>Toplam</b>	<b>(1.322.351)</b>	<b>(69.255)</b>

**NOT 33 SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ GİDERİ/GELİRİ**

Sürdürülen faaliyetler vergi gideri/gelirini oluşturan hesaplar aşağıdaki gibidir:

Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gideri/Geliri	01.01.-	01.01.-
	31.12.2024	31.12.2024
Dönem Karı Vergi ve Diğer Yasal Yükümlük. Karş.	(6.865.332)	(1.809.476)
Ertelenmiş Vergi Gideri/Geliri	3.173.873	-
<b>Toplam</b>	<b>(3.691.459)</b>	<b>(1.809.476)</b>



## SEAK GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

### 31.12.2025 ve 31.12.2024 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

#### Kurumlar Vergisi

Şirket, Türkiye'de geçerli olan kurumlar vergisine tabidir. Şirket'in cari dönem faaliyet sonuçlarına ilişkin tahmini vergi yükümlülükleri için ekli finansal tablolarda gerekli karşılıklar ayrılmıştır.

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

2025 yılında uygulanan kurumlar vergisi oranı %25'tir (2024: % 25). Türkiye'de geçici vergi üçer aylık dönemler itibarıyla hesaplanmakta ve tahakkuk ettirilmektedir. 2025 yılı kurum kazançlarının geçici vergi dönemleri itibarıyla vergilendirilmesi aşamasında kurum kazançları üzerinden hesaplanması gereken geçici vergi oranı %25'tir. (2024: %25).

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

Türkiye'de ödenecek vergiler konusunda vergi otoritesi ile mutabakat sağlamak gibi bir uygulama bulunmamaktadır. Kurumlar vergisi beyannameleri hesap döneminin kapandığı ayı takip eden dördüncü ayın son günü akşamına kadar bağlı bulunulan vergi dairesine verilir. Bununla beraber, vergi incelemesine yetkili makamlar beş yıl zarfında muhasebe kayıtlarını inceleyebilir ve hatalı işlem tespit edilirse ödenecek vergi miktarları değişebilir.

#### Gelir Vergisi Stopajı

Kurumlar vergisine ek olarak, dağıtılması durumunda kar payı elde eden ve bu kar paylarını kurum kazancına dahil ederek beyan eden tam mükellef kurumlara ve yabancı şirketlerin Türkiye'deki şubelerine dağıtılanlar hariç olmak üzere kar payları üzerinden ayrıca gelir vergisi stopajı hesaplanması gerekmektedir. Gelir vergisi stopajı 24 Nisan 2003 – 22 Temmuz 2006 tarihleri arasında tüm şirketlerde %10 olarak uygulanmıştır. Bu oran, 22 Temmuz 2006 tarihinden itibaren, 2006/10731 sayılı Bakanlar Kurulu Kararı ile %15 olarak uygulanmaktadır. Dağıtılmayıp sermayeye ilave edilen kar payları gelir vergisi stopajına tabi değildir.

#### Ertelenmiş Vergi

Şirket, vergiye esas yasal finansal tabloları ile TFRS'ye göre hazırlanmış finansal tabloları arasındaki farklılıklardan kaynaklanan geçici zamanlama farkları için ertelenmiş vergi varlığı ve ertelenmiş vergi yükümlülüğünü muhasebeleştirilmektedir. Söz konusu farklılıklar genellikle bazı gelir ve gider kalemlerinin vergiye esas finansal tablolar ile TFRS'ye göre hazırlanan finansal tablolarda farklı dönemlerde yer almasından kaynaklanmakta olup, söz konusu farklar dipnot 19'da belirtilmiştir.

Ertelenmiş vergi varlık ve yükümlülüklerinin hesaplanmasında kullanılan vergi oranı, 2025 yılı gerçekleşecek vergilendirilebilir kazançlar için %25'dir. (2024: %25).

#### NOT 34 HİSSE BAŞINA KAZANÇ/ZARAR

Hisse Başına Kazanç/Zarar	31.12.2025	31.12.2024
Dönem Karı/Zararı	(9.569.608)	6.546.637
Hisse Sayısı	1.200.000	1.200.000
<b>Hisse Başına Kar / Zarar</b>	<b>(7,9747)</b>	<b>5,4555</b>

Hisse sayısı, dönem boyunca piyasada bulunan hisse senetlerinin ağırlıklı ortalama sayısına bölünmesi ile bulunmuştur. Hisse senetlerinin ağırlıklı ortalama sayısı, dönem boyunca ihraç edilen ve zaman ağırlık faktörüyle (hisselerin mevcut olduğu gün sayısının dönemin toplam gün sayısına bölünmesi sonucu bulunan oran) çarpılan adi hisse senedi sayısı ile düzeltilmiş dönem başı adi hisse senedi sayısını ifade eder.



## SEAK GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

### 31.12.2025 ve 31.12.2024 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

#### NOT 35 FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

Şirket faaliyetleri ve kullandığı finansal borçlardan dolayı, borç ve sermaye piyasası fiyatlarındaki, faiz oranlarındaki değişimlerin etkileri dahil çeşitli finansal risklere maruz kalmaktadır. Şirket'in toptan risk yönetim programı, mali piyasaların belirsizliğine odaklanmakta olup, Şirket'in mali performansı üzerindeki muhtemel olumsuz etkilerin en aza indirgenmesini amaçlamıştır.

##### Sermaye risk yönetimi:

Sermayeyi yönetirken şirketin hedefleri, ortaklarına fayda sağlamak ve sermaye maliyetini azaltmak amacıyla en uygun sermaye yapısını sürdürmek ve şirketin faaliyetlerinin devamlılığını sağlayabilmektir.

Şirketin sermaye maliyeti ile birlikte her bir sermaye sınıfıyla ilişkilendirilen riskler üst yönetim tarafından değerlendirilir. Üst yönetim değerlendirmelerine dayanarak, sermaye yapısını yeni borç edinilmesi veya mevcut olan borcun geri ödenmesiyle olduğu kadar, temettü ödemeleri, yeni hisse ihracı yoluyla dengede tutulması amaçlanmaktadır.

Şirket sermayeyi borç/toplam öz sermaye oranını kullanarak izler. Bu oran net borcun toplam öz sermayeye bölünmesiyle bulunur. Net borç, nakit ve nakit benzeri değerlerin toplam borç tutarından (bilançoda gösterildiği gibi kredileri ve ticari borçları içerir) düşülmesiyle hesaplanır.

Dönem sonları itibarıyla net borç/toplam öz sermaye oranı aşağıdaki gibidir:

	31.12.2025	31.12.2024
Toplam Borçlar	16.332.438	6.925.093
Nakit ve Nakit Benzerleri (-)	4.026.028	3.009.726
<b>Net Borç</b>	<b>12.306.410</b>	<b>3.915.367</b>
Toplam Öz Sermaye	42.723.006	29.364.767
<b>Net Borç /Toplam Öz Sermaye Oranı</b>	<b>0,29</b>	<b>0,13</b>

##### Kredi ve Alacak Riski Yönetimi:

Kredi riski, bir müşteri veya karşı tarafın sözleşmedeki yükümlülüklerini yerine getirmemesi riskidir. Alacak riski ise finansal varlıkları elinde bulundurma, karşı tarafın anlaşmanın gereklerini yerine getirememesi riski de taşımaktadır. Şirketin kredi ve alacak riski esas olarak ticari alacaklarından kaynaklanmaktadır. Şirket yönetimi bu riskleri, her anlaşmada bulunan karşı taraf (ilişkili taraflar hariç) için ortalama riski kısıtlayarak ve gerektiği takdirde teminat alarak karşılamaktadır.

Şirket kredi riskini minimuma indirmek için, kredibilitesi yüksek taraflarla çalışmayı ve temerrüt durumundaki finansal zarar riskini azaltmak adına da gerekli gördüğü durumlarda teminat alma politikasını benimsemiştir. Şirket işlem yaptığı tarafların kredibilitesini takip eder ve yaptığı finansal yatırımlarda da ilgili enstrümanların kredi notunu yatırım tercihini yaparken göz önünde bulundurur. Kredi notları, eğer mevcutsa, bağımsız derecelendirme kuruluşlarından temin edilir. Kredi notlarının temin edilememesi ya da olmaması durumunda Şirket, piyasadan elde ettiği bilgileri ve ticari kayıtlarını kullanarak, önemli müşterilerinin kredibilitelerine ilişkin değerlendirmelerini kendi yapar. Şirket, bu değerlendirmeleri düzenli olarak günceller ve ilgili taraflarla yapılan toplam işlem bedellerini de göz önünde bulundurarak kredi riskini yönetir. Yeni bir müşteri kabul edilirken müşterinin kredibilitesi ilgili departmanlar tarafından değerlendirilir ve gerekli görülen durumlarda teminat alınarak uygun kredi limitlerini tanımlanır.

Ticari alacaklar, şirket yönetiminin geçmiş tecrübeler ve cari ekonomik durum göz önüne alınarak değerlendirilmekte ve gerekli görüldüğü durumlarda uygun oranda şüpheli alacak karşılığı ayrıldıktan sonra bilançoda net olarak gösterilmektedir.



**SEAK GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.**  
**31.12.2025 ve 31.12.2024 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT**  
**FINANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

Finansal araç türleri itibarıyla maruz kalınan kredi riskleri:

	Alacaklar			Nakit ve Benzeri	
	Ticari Alacaklar	Diğer Alacaklar	Bankalardaki Mevduat ve Likit Fonlar	Nakit ve Benzerleri	
<b>31.12.2025</b>					
<b>Raporlama Tarihi İtibarıyla Maruz Kalınan Azami Kredi Riski</b>					
-Azami Riskin Teminat, Vs İle Güvence Altına Alınmış Kısmı					
A. Vadesi Geçmemiş Ya Da Değer Düşüklüğüne Ugramamış Finansal Varlıkların Net Defter Değeri	169.900	2.125.507	1.141.610	508.932	
B. Vadesi Geçmiş Ancak Değer Düşüklüğüne Ugramamış Finansal Varlıkların Net Defter Değeri	-	-	-	-	
C. Değer Düşüklüğüne Ugrayan Varlık Net Defter Değerleri	-	-	-	-	
- Vadesi Geçmiş (Brüt Defter Değeri)	-	-	-	-	
- Değer Düşüklüğü (-)	-	-	-	-	
- Net Değerin Teminat, Vs İle Güvence Altına Alınmış Kısmı	-	-	-	-	
- Vadesi Geçmemiş (Brüt Defter Değeri)	-	-	-	-	
D. Bilanço Dışı Kredi Riski İçeren Unsurlar	-	-	-	-	
-Brüt Değeri	-	-	-	-	
-Değer Düşüklüğü (-)	-	-	-	-	



SEAK GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.  
31.12.2025 ve 31.12.2024 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT  
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

	Alacaklar				Nakit ve Benzeri	
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar		Bankalardaki Mevduat ve Likit Fonlar	Nakit ve Benzerleri
	İlişkili Taraflar	Diğer Taraflar	İlişkili Taraflar	Diğer Taraflar		
31.12.2024	-	2.538.542	1.223.909	12.439.157	2.817.397	192.329
<b>Raporlama Tarihi İtibarıyla Maruz Kalınan Azami Kredi Riski</b>						
-Azami Riskin Teminat, Vs İle Güvence Altına Alınmış Kısmı	-	-	-	-	-	-
A. Vadesi Geçmemiş Ya Da Değer Düşüklüğüne Uğramamış Finansal Varlıkların Net Defter Değeri	-	2.538.542	1.223.909	12.439.157	2.817.397	192.329
B. Vadesi Geçmiş Ancak Değer Düşüklüğüne Uğramamış Finansal Varlıkların Net Defter Değeri	-	-	-	-	-	-
C. Değer Düşüklüğüne Uğrayan Varlık Net Defter Değerleri	-	-	-	-	-	-
- Vadesi Geçmiş (Brüt Defter Değeri)	-	-	-	-	-	-
- Değer Düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-
- Net Değerin Teminat, Vs İle Güvence Altına Alınmış Kısmı	-	-	-	-	-	-
- Vadesi Geçmemiş (Brüt Defter Değeri)	-	-	-	-	-	-
D. Bilanço Dışı Kredi Riski İçeren Unsurlar	-	-	-	-	-	-
-Brüt Değeri	-	-	-	-	-	-
-Değer Düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-



**SEAK GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.****31.12.2025 ve 31.12.2024 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

**Finansal varlıkların kredi kalitesine ilişkin açıklamalar:**

Finansal varlıklar için ayrılan şüpheli alacak karşılığı, geçmiş tahsil edilememe tecrübesine dayanılarak belirlenmektedir. Şirket vadesi geçmiş alacağı bulunmamaktadır.. (31 Aralık 2024 – Yoktur)

Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıklar yoktur. (31 Aralık 2024 – Yoktur.)

**Likidite Riski:**

Şirket'in fon kaynağı olarak bankaları, satıcılarını ve hissedarlarını kullanma hakkı vardır. Şirket, stratejisi dahilinde belirlenen hedeflerini gerçekleştirmek için gerekli olan fonlama şartlarındaki değişimleri saptayarak ve izleyerek likidite riskini sürekli olarak değerlendirmektedir.

**Likidite Riski Tablosu****31.12.2025**

Sözleşme Uyarınca Vadeler	Defter Değeri	Sözleşme Uyarınca Nakit Çıktılar Toplamı (=I+II+III)	3 Aydan Kısa (I)	3-12 Ay Arası (II)	1-5 Yıl Arası (III)
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler	869.490	869.490	869.490	-	-
Banka Kredileri	668.148	668.148	668.148	-	-
Diğer Borçlar	-	-	-	-	-
Ticari Borçlar	4.169.079	4.169.079	4.169.079	-	-
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	-	-	-	-	-

**31.12.2024**

Sözleşme Uyarınca Vadeler	Defter Değeri	Sözleşme Uyarınca Nakit Çıktılar Toplamı (=I+II+III)	3 Aydan Kısa (I)	3-12 Ay Arası (II)	1-5 Yıl Arası (III)
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler	2.733.567	2.733.567	2.733.567	-	-
Banka Kredileri	157.867	157.867	157.867	-	-
Diğer Borçlar	-	-	-	-	-
Ticari Borçlar	2.543.513	2.543.513	2.543.513	-	-
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	32.188	32.188	32.188	-	-

**Piyasa ve Yabancı Para Riski:**

Şirket satışlarının büyük kısmı Türk Lirası cinsinden olup, satışlara bağlı yabancı para kur riski düşüktür. Ticari borçlar ve finansal yükümlülükler arasında dövizli borç mevcut değildir. Bu sebeple şirket için kur riski bulunmamaktadır.

Sektördeki fiyat değişiklikleri ve piyasa koşulları düzenli olarak takip edilerek gerekli fiyat ayarlamaları anında yapılmaktadır.

Cari yılda şirketin maruz kaldığı piyasa riskinde ya da karşılaşılan riskleri ele alış yönteminde veya bu riskleri ölçme yöntemlerinde önceki yıla göre bir değişiklik olmamıştır.

Şirket'in 31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla yabancı para cinsinden varlık ve yükümlülüğü bulunmamaktadır.



## SEAK GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

### 31.12.2025 ve 31.12.2024 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

#### NOT 36 NAKİT AKIŞ TABLOSUNA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR

	31.12.2025	31.12.2024
Kasa	508.932	94.784
Banka / Vadesiz Mevduatlar	3.517.095	2.914.942
Diğer Hazır Değerler		
<b>Toplam</b>	<b>4.026.028</b>	<b>3.009.726</b>

Şirketin 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla bloke hazır değerleri ve vadeli mevduatı bulunmamaktadır. (31 Aralık 2024 – Yoktur)

#### NOT 37 ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSUNA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR

Ortaklık yapısına ilişkin bilgiler Not 1 ve 26'de açıklanmıştır.

Tanımlanmış fayda planlarından aktüeryal kazanç / kayıplar, yabancı para çevrim farkları ve kardan ayrılan yedekler hareketlerine ilişkin bilgiler Not 26'de detaylı açıklanmıştır.

#### NOT 38 BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

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

#### NOT 39 AÇIKLANMASI GEREKEN DİĞER HUSUSLAR

##### Finansal Tablo Açıklamaları:

-31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla şirket faaliyet kapsamı gereği olarak 5.000.000 TL tutarında mesleki sorumluluk sigortası yaptırmıştır. (31 Aralık 2024: 5.000.000 TL)

##### Önceki Dönem Finansal Tablolarına Yapılan Sınıflamalar ve Nitelikleri

Cari dönem finansal tabloların sunumu ile uygunluk sağlanması açısından karşılaştırmalı bilgiler gerekli görüldüğünde yeniden sınıflandırılmaktadır.

##### Önemli Muhasebe Politikaları

Şirketin finansal araçlarla ilgili önemli muhasebe politikaları Not 2'de yer alan Finansal Araçlar notunda açıklanmaktadır.



**SEAK GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.****31.12.2025 ve 31.12.2024 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (TL), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre Türk Lirası (TL) olarak ifade edilmiştir.)

**Bağımsız Denetçi/Bağımsız Denetim Kuruluşundan Alınan Hizmetlere İlişkin Ücretler**

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

	2025	2024
<b>a) Bağımsız Denetim Ücreti:</b>	<b>183.333</b>	<b>100.000</b>
<b>b) Diğer Hizmetlere İlişkin Ücretler:</b>	-	-
Diğer Güvence Hizmetlerine İlişkin Ücret:	-	-
Vergi Danışmanlık Hizmetlerine İlişkin Ücret:	-	-
Bağımsız Denetim Dışı Diğer Hizmetlere İlişkin Ücretler:	-	-

**NOT 40 NET PARASAL POZİSYON KAZANÇLARI/ KAYIPLARI**

Net Parasal Pozisyon Kazançları (Kayıpları)'nı oluşturan hesaplar aşağıdaki gibidir:

	31.12.2025
<b>Düzeltilme Kayıtları Öncesi Kar Tutarı</b>	<b>13.910.004</b>
Vergi Karşılığı Düzeltmeleri	3.173.873
Amortisman ve İtfa Giderleri İle İlgili Düzeltmeler	9.217.561
Kıdem Tazminatı Karşılıkları	(1.829.065)
Reeskont Alacakları Karşılığı Düzeltmeleri	55.984
<b>TFRS Sonrası Kar Tutarı</b>	<b>10.618.352</b>
Geçmiş Yıl Karı Enflasyon Düzeltmesi	(1.070.422)
Gelir Tablosu Enflasyon Düzeltmesi	(10.351.534)
Sermaye Enflasyon Düzeltmesi	(12.272.453)
Yasal Yedekler Enflasyon Düzeltmesi	(2.312.480)
Özel Fonlar Enflasyon Düzeltmesi	(15.892.852)
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıklar Enflasyon Düzeltmesi	7.801.778
<b>Toplam Enflasyon Etkisi</b>	<b>(34.097.964)</b>
<b>TOPLAM</b>	<b>(9.569.608)</b>

