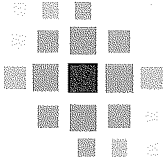


**TUVEO KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME
ANONİM ŞİRKETİ**

**31 Aralık 2023 TARİHİNDE SONA EREN
HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLAR ve
BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU**



GRC
Bağımsız Denetim A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

Tuveo Kurumsal Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi
Genel Kurulu'na,

A. Finansal Tabloların Bağımsız Denetimi

1. Görüş

Tuveo Kurumsal Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi' "Şirket" in 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla enflasyona göre düzeltilmiş finansal durum tablosu ile aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait; kâr veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu, özkaynak değişim tablosu ve nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarının özeti de dâhil olmak üzere finansal tablo dipnotlarından oluşan finansal tablolarını denetlemiştir. Bu mali tabloların tümü Türk Lirası'nın 31 Aralık 2023 tarihindeki satın alma gücü ile ifade edilmiştir.

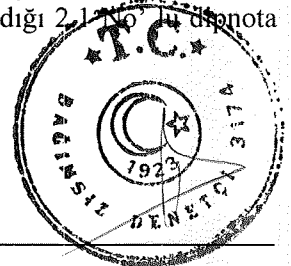
Görüşümüze göre ilişikteki finansal tablolar, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla finansal durumunu ve aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait finansal performansını ve nakit akışlarını, Türkiye Finansal Raporlama Standartlarına ("TFRS"lere) uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır.

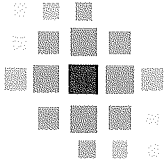
2. Görüşün Dayanağı

Yaptığımız bağımsız denetim, Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu (KGK) tarafından yayımlanan Türkiye Denetim Standartlarının bir parçası olan Bağımsız Denetim Standartlarına (BDS'lere) uygun olarak yürütülmüştür. Bu Standartlar kapsamındaki sorumluluklarımız, raporumuzun Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları bölümünde ayrıntılı bir şekilde açıklanmıştır. Finansal tabloların bağımsız denetimiyle ilgili olarak Türkiye' deki etik hükümler uyarınca Şirketten bağımsız olduğumuzu beyan ederiz. Söz konusu hükümler uyarınca 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. Dikkat Çekilen Hususlar

KGK tarafından yayımlanan 23 Kasım 2013 tarihli "*Bağımsız Denetime Tabi Şirketlerin Finansal Tablolarının Enflasyona Göre Düzeltilmesi Hakkında Duyuru*" kapsamında 31 Aralık 2023 tarihli finansal tablolar TMS 29 "*Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama*" standardı kapsamında enflasyon düzeltmesine tabi tutulmuştur. Bu kapsamda enflasyon muhasebesine geçişle ilgili açıklamaların yer aldığı 2.1.1.1. dipnota dikkat çekeriz. Bu husus tarafımızca verilen görüşü etkilememektedir.





GRC

Bağımsız Denetim A.Ş.

4. Kilit Denetim Konuları

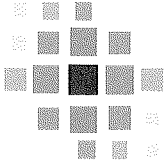
Kilit denetim konuları, mesleki muhakememize göre cari döneme ait finansal tabloların bağımsız denetiminde en çok önem arz eden konulardır. Kilit denetim konuları, bir bütün olarak finansal tabloların bağımsız denetimi çerçevesinde ve finansal tablolara ilişkin görüşümüzün oluşturulmasında ele alınmış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

Enflasyon muhasebesinin uygulanması	
Finansal Tablolara İlişkin Dipnot 2' ye bakınız	
Kilit Denetim Konusu	Denetimimizde Konunun Nasıl Ele Alındığı
<p>2 numaralı dipnotta açıklandığı üzere, Şirket'in fonksiyonel para biriminin (Türk Lirası) 31 Aralık 2023 tarihi itibari ile yüksek enflasyonlu ekonomi para birimi olarak değerlendirilmesi sebebi ile Şirket, "TMS 29 Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama" standardını uygulamaya başlamıştır.</p> <p>TMS 29'a uygun olarak, finansal tablolar ve önceki dönemlere ait finansal bilgiler, Türk Lirası'nın genel satın alma gücündeki değişikliklerin yansıtılması için yeniden düzeltilmiş ve sonuç olarak, raporlama tarihine göre Türk Lirası'nın satın alma gücü cinsinden sunulmuştur.</p> <p>TMS 29'un yönergelerine uygun olarak, Şirket, enflasyona duyarlı finansal tabloları hazırlamak için Türkiye tüketici fiyat endekslerini kullanmıştır. Enflasyon düzeltmesi için uygulanan prensipler, 2 numaralı dipnotta açıklanmıştır.</p> <p>TMS 29'nun Şirket'in raporlanan sonuçları ve finansal durumu üzerindeki önemli etkisi göz önüne alındığında, yüksek enflasyon muhasebesi bir kilit denetim konusu olarak değerlendirilmiştir.</p>	<p>Uygulanan denetim prosedürleri aşağıda açıklanmıştır;</p> <p>Finansal raporlamadan sorumlu yönetimle görüşüp, TMS 29'un uygulanması sırasında dikkate alınan prensipler, parasal olmayan hesapların belirlenmesi ve tasarlanan TMS 29 modelleri üzerinde yapılan testler hakkında incelemeler yapılmıştır,</p> <p>Hesaplamaların tamlığı ve doğruluğunu sağlamak amacıyla kullanılan girişler ve endeksler test edilmiştir,</p> <p>TMS 29 uyarınca yeniden düzenlenen finansal tablo ve ilgili finansal bilgiler kontrol edilmiştir,</p> <p>Enflasyon muhasebesi uygulanmış finansal tablolarda ve ilgili dipnot açıklamalarında verilen bilgilerin TMS 29 açısından yeterliliği değerlendirilmiştir.</p>

5. Diğer Hususlar

Şirket'in 31 Aralık 2022 tarihinde sona eren hesap dönemine ait finansal tabloların denetimi Yeditepe Bağımsız Denetim ve Yeminli Mali Müşavirlik A.Ş. tarafından yapılmış olup, söz konusu bağımsız denetim firması tarafından hazırlanan 12 Eylül 2023 tarihli bağımsız denetçi raporunda sınırlı olumlu görüş verilmiştir.





GRC
Bağımsız Denetim A.Ş.

6. Yönetimin ve Üst Yönetimden Sorumlu Olanların Finansal Tablolara İlişkin Sorumlulukları

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

Finansal tabloları hazırlarken yönetim; 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.

Üst yönetimden sorumlu olanlar, Şirketin finansal raporlama sürecinin gözetiminden sorumludur.

7. Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları

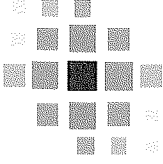
Bir bağımsız denetimde, biz bağımsız denetçilerin sorumlulukları şunlardır:

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

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

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





GRC
Bağımsız Denetim A.Ş.

- 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 faaliyet bölümlerine ilişkin finansal bilgiler hakkında yeterli ve uygun denetim kanıtı elde edilmektedir. Topluluk denetiminin yönlendirilmesinden, gözetiminden ve yürütülmesinden 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 üst yönetimden sorumlu olanlara bildirmekteyiz.


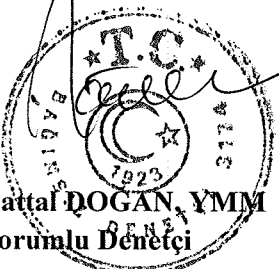
Bağımsızlığa ilişkin etik hükümlere uygunluk sağladığımızı üst yönetimden sorumlu olanlara bildirmiş bulunmaktayız. Ayrıca bağımsızlık üzerinde etkisi olduğu düşünülebilecek tüm ilişkiler ve diğer hususları ile varsa, ilgili önlemleri üst yönetimden sorumlu olanlara iletmış bulunmaktayız.

B. Mevzuattan Kaynaklanan Diğer Yükümlülüklerle İlişkin Rapor

- a) 6102 Sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun ("TTK") 378'nci maddesi çerçevesinde, Şirketin pay senetleri borsada işlem görmediği için, Riskin Erken Saptanması Sistemi ve Komitesi kurulması zorunluluğu bulunmamaktadır.
- b) 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun ("TTK") 402'nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca Şirketin **1 Ocak - 31 Aralık 2023** hesap döneminde defter tutma düzeninin, finansal tabloların, kanun 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.

Bu bağımsız denetimi yürütüp sonuçlandıran sorumlu denetçi Battal DOĞAN' dır.

GRC BAĞIMSIZ DENETİM AŞ.

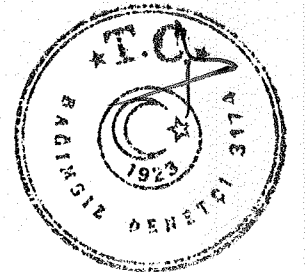


Battal DOĞAN, YMM
Sorumlu Denetçi

26 Haziran 2024

Kısıklı Mahallesi Bosna Bulvarı

No: 25/4 Üsküdar / İstanbul

FİNANSAL DURUM TABLOSU	1-2
KAR veya ZARAR TABLOSU	3
DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU	4
ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOSU	5
NAKİT AKIŞ TABLOSU	6
FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR	7-38
DİPNOT 1. ŞİRKETİN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU	7
DİPNOT 2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR	7
DİPNOT 3. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	22
DİPNOT 4. FİNANSAL YATIRIMLAR	22
DİPNOT 5. FİNANSAL BORÇLAR	22
DİPNOT 6. TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR	24
DİPNOT 7. DİĞER ALACAK VE BORÇLAR	24
DİPNOT 8. MADDİ DURAN VARLIKLAR	25
DİPNOT 9. MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR	26
DİPNOT 10. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER	26
DİPNOT 11. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDA KAPSAMINDA BORÇLAR VE KARŞILIKLAR	27
DİPNOT 12. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER	28
DİPNOT 13. ERTELENMİŞ GELİRLER	29
DİPNOT 14. DİĞER VARLIKLAR VE YÜKÜMLÜLÜKLER	29
DİPNOT 15. ÖZKAYNAKLAR	29
DİPNOT 16. HASILAT (SATIŞLAR) VE SATIŞLARIN MALİYETİ	30
DİPNOT 17. PAZARLAMA, SATIŞ VE DAĞITIM ve GENEL YÖNETİM GİDERLERİ	31
DİPNOT 18. NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER	31
DİPNOT 19. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİR VE GİDERLER	32
DİPNOT 20. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER VE GİDERLER	32
DİPNOT 21. FİNANSMAN GELİRLERİ VE GİDERLERİ	33
DİPNOT 22. VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ	33
DİPNOT 23. PAY BAŞINA KAZANÇ/ (KAYIP)	34
DİPNOT 24. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI	35
DİPNOT 25. KUR DEĞİŞİMİNİN ETKİLERİ	35
DİPNOT 26. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ	35
DİPNOT 27. BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR	38

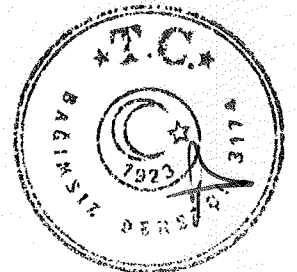


TUVEO KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME AŞ.

31 ARALIK 2023 TARİHLİ FİNANSAL DURUM TABLOSU

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

VARLIKLAR	Dipnot Ref.	Bağımsız Denetimden Geçmiş 31 Aralık 2023	Bağımsız Denetimden Geçmiş 31 Aralık 2022
Dönen Varlıklar		1.228.982	6.168.565
Nakit ve Nakit Benzerleri	3	20.549	26.384
Ticari Alacaklar			
-İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	6	467.022	571.420
Diğer Alacaklar			
-İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar	24	507.996	5.395.110
Peşin Ödenmiş Giderler	12	3.954	42.437
Diğer Dönen Varlıklar	14	229.461	133.214
Duran Varlıklar		4.542.502	4.418.366
Diğer Alacaklar			
-İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	7	728	1.200
Maddi Duran Varlıklar	8	4.541.774	3.958.741
Ertelenmiş Vergi Varlığı	22	-	458.425
TOPLAM VARLIKLAR		5.771.484	10.586.931

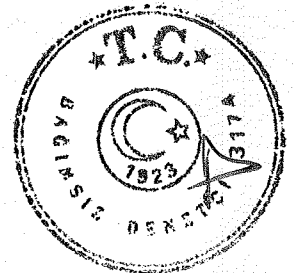


Ekli dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluşturur.

TUVEO KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME AŞ.**31 ARALIK 2023 TARİHLİ FİNANSAL DURUM TABLOSU**

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

KAYNAKLAR	Dipnot Ref.	Bağımsız	Bağımsız
		Denetimden Geçmiş 31 Aralık 2023	Denetimden Geçmiş 31 Aralık 2022
Kısa Vadeli Yükümlülükler		3.038.392	3.699.029
Kısa Vadeli Borçlanmalar	5	815.535	1.011.950
Ticari Borçlar			
-İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	6	816.138	989.405
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	7	686.748	499.452
Diğer Borçlar			
-İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	24	19.500	437.011
-İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	7	393.565	285.936
Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü	22	34.234	394.040
Kısa Vadeli Karşılıklar			
-Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar	11	272.672	63.365
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	14	-	17.870
Uzun Vadeli Yükümlülükler		1.489.948	2.346.473
Uzun Vadeli Borçlanmalar	5	358.317	1.191.050
Uzun Vadeli Karşılıklar			
-Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	11	769.031	1.155.423
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	22	362.600	-
ÖZKAYNAKLAR		1.243.144	4.541.429
Ödenmiş Sermaye	15	1.100.000	1.100.000
Sermaye Enflasyon Olumlu Farkları		4.788.643	4.788.643
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler			
-Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)	15	(204.326)	(378.113)
Geçmiş Yıllar Kar/(Zararları)	15	(969.101)	(4.431.082)
Net Dönem Karı/(Zararı)		(3.472.072)	3.461.981
TOPLAM KAYNAKLAR		5.771.484	10.586.931



Ekli dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluşturur.

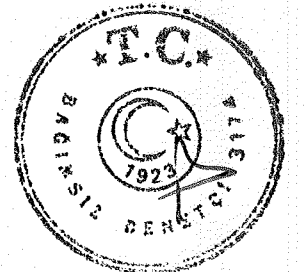
TUVEO KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME AŞ.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ

31 ARALIK 2023 TARİHLİ KAR veya ZARAR TABLOSU

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

	Dipnot Ref.	1 Ocak- 31 Aralık 2023	1 Ocak- 31 Aralık 2022
KAR VEYA ZARAR KISMI			
Hasılat	16	25.788.649	20.754.432
Satışların Maliyeti (-)	16	(19.651.426)	(13.606.974)
Ticari Faaliyetlerden Brüt Kar / Zarar		6.137.223	7.147.458
BRÜT KAR / ZARAR			
		6.137.223	7.147.458
Genel Yönetim Giderleri (-)	17	(2.012.104)	(2.334.899)
Pazarlama Giderleri (-)	17	(489.600)	(784.275)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	19	38.212	285.982
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	19	(4.461.256)	-
ESAS FAALİYET KARI / ZARARI			
		(787.525)	4.314.266
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	20	-	977.432
FİNANSMAN GELİRİ / GİDERİ ÖNCESİ FAALİYET KARI / ZARARI			
		(787.525)	5.291.698
Finansman Gelirleri	21	197.857	582
Finansman Giderleri (-)	21	(332.269)	(466.929)
Parasal Kazanç / (Kayıp)		(1.232.132)	(517.982)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI/ZARARI			
		(2.154.069)	4.307.369
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gelir/Gideri (-)		5.041.149	(31.894.892)
- Dönem Vergi Gideri (-)	22	(687.966)	(1.006.674)
- Ertelenmiş Vergi Geliri / Gideri (-)	22	(630.037)	161.286
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI/ZARARI			
		(3.472.072)	3.461.981
DÖNEM KARI / ZARARI (-)			
		(3.472.072)	3.461.981

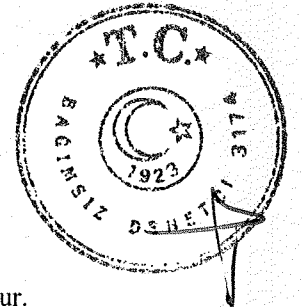


Ekli dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluşturur.

TUVEO KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ
31 ARALIK 2023 TARİHLİ DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

Dipnot Ref.	1 Ocak- 31 Aralık 2023	1 Ocak- 31 Aralık 2022
DÖNEM KARI/ ZARARI (-)	(3.472.072)	3.461.981
DİĞER KAPSAMLI GELİR / GİDER (-)		
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar	173.787	(378.113)
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları / Kayıpları - Ertelemiş Vergi Geliri / Gideri	22 248.267 22 (74.480)	(504.151) 126.038
DİĞER KAPSAMLI GELİR / GİDER (-)	173.787	(378.113)
TOPLAM KAPSAMLI GELİR / GİDER (-)	(3.298.285)	3.083.868



Ekli dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluşturur.

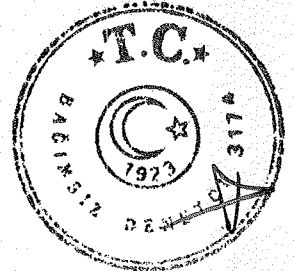
TUVEO KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ

31 ARALIK 2023 TARİHLİ ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOSU

(Tablolar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL.") olarak ifade edilmiştir.)

	Dipnot Referans	Ödenmiş Sermaye	Sermaye Enflasyon Olumlu Farkı	Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler ve Giderler		Birikmiş Karlar / Zararlar		Toplam Özkaynaklar
				Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazanç / Kayıpları	Diğer Kazanç / Kayıplar	Geçmiş Yıl Karları / (Zararları)	Dönem Karı / (Zararı)	
01 Ocak 2022 Bakiyesi	15	1.100.000	4.788.643	-	-	-	(4.431.082)	1.457.561
Toplam Kapsamlı Gelir/Gider		-	-	-	-	-	-	3.461.981
Dönem karı/ (zararı)		-	-	(378.113)	-	-	-	(378.113)
Diğer kapsamlı gelir/ (gider)		-	-	(378.113)	-	-	-	-
31 Aralık 2022 Bakiyesi	15	1.100.000	4.788.643	(378.113)	-	-	(4.431.082)	4.541.429
Transferler		-	-	-	-	-	-	-
Toplam Kapsamlı Gelir/Gider		-	-	-	-	-	3.461.981	(3.461.981)
Dönem karı/ (zararı)		-	-	-	-	-	-	(3.472.072)
Diğer kapsamlı gelir/ (gider)		-	-	173.787	-	-	-	173.787
31 Aralık 2023 Bakiyesi	15	1.100.000	4.788.643	(204.326)	-	-	(969.101)	1.243.144



Ekli dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluşturur.

TUVEO KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME AŞ.

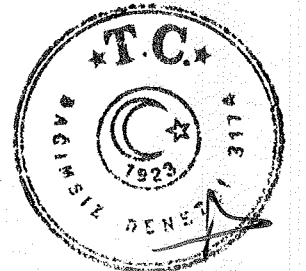
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ

31 ARALIK 2023 TARİHLİ NAKİT AKIŞ TABLOSU

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

	Dipnot Ref.	1 Ocak- 31 Aralık 2023	1 Ocak- 31 Aralık 2022
A. İŞLETME FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIMLARI			
Dönem net karı / (zararı)		(3.472.072)	3.461.981
Düzeltilmeler			
Amortisman ve itfa ve tükenme payları	8	241.060	209.496
Kıdem tazminatı karşılığı	11	135.694	127.321
İzin karşılıkları / (iptalleri)	11	209.307	(40.451)
Vergi Gideri/Geliri ile ilgili Düzeltilmeler	22	1.318.003	(845.388)
Ertelenmiş finansman gideri/(geliri)		(1.528)	4.785
Faiz gideri		332.269	-
Parasal Kazanç Kayıp		461.342	(332.093)
İşletme Sermayesindeki Değişikliklerden Önceki Faaliyet Karı (+)		(775.925)	2.585.651
Ticari alacaklardaki artışlar (-) / azalışlar (+)	6	101.141	(275.289)
Diğer alacaklardaki artışlar(-) / azalışlar (+)	7-24	4.887.586	(2.507.442)
Peşin ödenmiş giderlerde ki artışlar(-) / azalışlar (+)	12	38.483	2.891
Diğer dönen ve duran varlıklarda artış / azalış	14	(96.247)	-
Ticari borçlardaki azalışlar / (artışlar) (-)	6	(168.482)	437.784
Diğer kısa ve uzun vadeli borçlardaki azalışlar	7-24	(309.882)	-
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	7	187.296	178.491
Ödenen kıdem tazminatı	11	113.255	118.347
Vergi (geliri)/gideri ile ilgili düzeltilmeler	22	(1.047.772)	(406.050)
Diğer kısa ve uzun vadeli yükümlülüklerdeki artış / azalışlar	14	(17.870)	-
İşletme Faaliyetlerden Kaynaklanan Net Nakit		2.911.583	134.383
B. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIMI			
Maddi duran varlık alımından kaynaklanan nakit çıkışları (-)	8	(1.545.629)	(2.836.933)
Maddi duran varlık satışından kaynaklanan nakit girişleri (-)	8	-	2.554.631
Yatırım Faaliyetlerinde (Kullanılan) / Elde Edilen Nakit		(1.545.629)	(282.302)
C. FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIMI			
Banka kredilerindeki artış / azalışlar	5	(1.029.148)	172.402
Ödenen faizler		(332.269)	-
Finansman Faaliyetlerinden Kaynaklanan Net Nakit		(1.361.417)	172.402
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ/(AZALIŞ) A+B+C			
		4.537	24.482
Nakit Akımı Enflasyon Etkisi		(10.372)	(3.246)
Nakit Ve Benzerlerinde Meydana Gelen Net Artış		4.537	24.482
Dönem Başındaki Nakit Ve Nakit Benzerleri Mevcudu	3	26.384	5.148
Dönem Sonundaki Nakit Ve Nakit Benzerleri Mevcudu	3	20.549	26.384

Ekli dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluşturur.



TUVEO KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2023 TARİHLİ ENFLASYONA GÖRE DÜZELTİLMİŞ FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak)

DİPNOT 1. ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

Şirket Hakkında Genel Bilgi

Tuveo Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. 2005 yılında kurulmuş olup faaliyet konusu her türlü gayrimenkul danışmanlık hizmetinde ve ekspertiz faaliyetlerinde bulunmaktadır.

Şirketin adresi Yalı mahallesi 6402 Sokak Akgür Apt No: 15 Zemin Kat D:1 Karşıyaka/İzmir'dir.

Şirket'in 31.12.2023 tarihi itibarıyla çalışan personel sayısı 17 kişidir. (31.12.2022: 19 kişidir).

Şirket'in Faaliyet Alanı

Şirket'in ana faaliyet konusu; yürürlükteki mevzuat çerçevesinde her türlü resmi ve özel, gerçek ve tüzel kişi ve kuruluşlara ait gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin ve gayrimenkule dayalı hak ve faydaların, makine, teçhizat, gemi vb. taşınmazların, taşınır malların yerinde tespitlerini yapmak, bu tespitlere ilişkin bağımsız ve tarafsız olarak belli bir tarihteki değerlemesini yapmak, değerlerini tespit etmeye yönelik rapor düzenlemektir.

Şirket'in Ortalık Yapısı

Şirket'in 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla sermayesi 1.100.000 TL (31.12.2022: 1.100.000 TL)

31.12.2023 ve 31.12.2022 tarihleri itibarıyla Şirket'in ortakları ve pay oranları aşağıdaki gibidir:

Ortaklar	31 Aralık 2023			31 Aralık 2022		
	Pay Tutarı	Pay Oranı	Pay Adedi	Pay Tutarı	Pay Oranı	Pay Adedi
ZUHAL ÇERÇİ	209.000	19,00%	209.000	209.000	19,00%	209.000
MİRAY TUĞÇE ÇERÇİ	390.500	35,50%	390.500	390.500	35,50%	390.500
OĞUZHAN ÇERÇİ	390.500	35,50%	390.500	390.500	35,50%	390.500
SEBATİ ALTUN	110.000	10,00%	110.000	110.000	10,00%	110.000
Toplam	1.100.000	100,00%	1.100.000	1.100.000	100,00%	1.100.000

Şirket'in sermayesi her biri 1 TL kıymetinde 1.100.000 adet paya ayrılmıştır. (31.12.2022: 1 TL kıymetinde 1.100.000 adet pay). Kayıtlı sermaye tavanı ve pay imtiyazı yoktur.

DİPNOT 2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1.Sunuma İlişkin Temel Esaslar

Uygulanan Muhasebe Standartları

Finansal tablolar Şirket'in yasal kayıtlarına dayandırılmış ve Türk Lirası cinsinden ifade edilmiş olup, Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yayınlanan uluslararası standartlarla uyumlu olacak şekilde Türkiye Finansal Raporlama Standartları ("TFRS")'na göre Şirket'in durumunu layıkıyla arz edebilmek için bir takım düzeltme ve sınıflandırma değişikliklerine tabi tutularak hazırlanmıştır.

Şirket yasal defterlerini ve kanuni finansal tablolarını Türk Ticaret Kanunu ("TTK"), vergi mevzuatınca belirlenen muhasebe ilkelerine ve Maliye Bakanlığı tarafından çıkarılan Tek Düzen Hesap Planı şartlarına uygun olarak tutmakta ve hazırlamaktadır.



TUVEO KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2023 TARİHLİ ENFLASYONA GÖRE DÜZELTİLMİŞ FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak)

Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu tarafından 23.11.2023 tarihinde yapılan duyuruda; Türkiye Finansal Raporlama Standartları'nı uygulayan işletmelerin 31.12.2023 tarihinde veya sonrasında sona eren yıllık raporlama dönemine ait finansal tablolarının, Türkiye Muhasebe Standardı 29 "Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama"da (TMS 29) yer alan ilgili muhasebe ilkelerine uygun olarak enflasyon etkisine göre düzeltilerek sunulması gerektiği ile kendi alanlarında düzenleme ve denetleme yapmakla yetkili olan kurum ya da kuruluşların TMS 29 hükümlerinin uygulanmasına yönelik olarak farklı geçiş tarihleri belirleyebileceği hususları kamuya ilan edilmiştir.

Bu çerçevede 31 Aralık 2023, 31 Aralık 2022 ve 2021 tarihli finansal tablolar hazırlanırken TMS 29'a göre enflasyon düzeltmesi yapılmıştır.

Finansal tablolar ve önceki dönemlere ait ilgili rakamlar, fonksiyonel para biriminin genel satın alma gücündeki değişiklikler için yeniden düzenlenmiştir ve sonuç olarak, finansal tablolar ve önceki dönemlere ait ilgili rakamlar TMS 29 Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama standardı uyarınca raporlama dönemi sonunda geçerli olan ölçüm birimi cinsinden ifade edilmiştir.

TMS 29, konsolide finansal tablolar da dahil olmak üzere, fonksiyonel para birimi yüksek enflasyonlu bir ekonominin para birimi olan her işletmenin finansal tablolarına uygulanır. Bir ekonomide yüksek enflasyonun mevcut olması durumunda TMS 29 uyarınca, geçerli para birimi yüksek enflasyonlu bir ekonominin para birimi olan bir işletmenin finansal tablolarının raporlama dönemi sonu itibarıyla geçerli olan ölçüm birimi cinsinden ifade edilmesini gerektirmektedir.

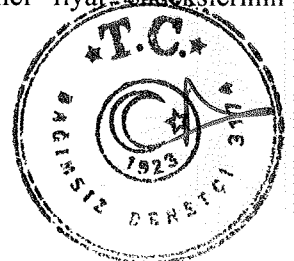
Raporlama tarihi itibarıyla, Tüketici Fiyat Endeksi ("TÜFE") rakamına göre son üç yılın genel satın alma gücündeki kümülatif değişim %100'ün üzerinde olduğu için, Türkiye'de faaliyet gösteren işletmelerin 31 Aralık 2023 tarihinde veya bu tarihten sonra sona eren raporlama dönemlerinde TMS 29 "Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama" standardını uygulamaları gerekmektedir.

Aşağıdaki tabloda Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK) tarafından yayınlanan Tüketici Fiyat Endeksleri dikkate alınarak hesaplanan ilgili yıllara ait enflasyon oranları yer almaktadır:

Tarih	Endeks	Düzeltilme katsayısı	Üç yıllık kümülatif enflasyon oranları
31.12.2023	1.859,38	1.00000	268%
31.12.2022	1.128,45	1.64773	156%
31.12.2021	686,95	2.70672	74%

TMS 29 endeksleme işlemlerinin ana hatları aşağıdaki gibidir:

- Bilanço tarihi itibarıyla cari satın alma gücü ile gösterilenler dışındaki tüm kalemler ilgili fiyat endeksi katsayıları kullanılarak endekslenmiştir. Önceki yıllara ait tutarlar da aynı şekilde endekslenmiştir.
- Parasal aktif ve pasif kalemler, bilanço tarihinde cari olan satın alma gücü ile ifade edildiklerinden endekslemeye tabi tutulmamışlardır. Parasal kalemler nakit para ve nakit olarak alınacak veya ödenecek kalemlerdir.
- Sabit kıymetler, iştirakler ve benzeri aktifler piyasa değerlerini geçmeyecek şekilde alım değerleri üzerinden endekslenmiştir. Amortismanlar da benzer şekilde düzeltilmişlerdir. Özkaynakların içerisinde yer alan tutarlar, bu tutarların şirkete katıldığı veya şirket içerisinde olduğu dönemlerdeki genel fiyat endekslerinin uygulanması neticesinde yeniden düzeltilmiştir.



TUVEO KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2023 TARİHLİ ENFLASYONA GÖRE DÜZELTİLMİŞ FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak)

- Bilançodaki parasal olmayan kalemlerin gelir tablosuna etkisi olanlar dışındaki gelir tablosunda yer alan tüm kalemler, gelir ve gider hesaplarının mali tablolara ilk olarak yansıtıldıkları dönemler üzerinden hesaplanan katsayılar ile endekslenmişlerdir.
- Net parasal pozisyon üzerinden genel enflasyon sonucunda oluşan kazanç veya kayıp, parasal olmayan aktiflere, özkaynak kalemlerine ve gelir tablosu hesaplarına yapılan düzeltmelerin farkıdır. Net parasal pozisyon üzerinden hesaplanan bu kazanç veya kayıp net kara dahil edilmiştir.

Karşılaştırmalı bilgiler

Finansal durum ve performans trendlerinin tespitine imkan 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.

Kullanılan Para Birimi

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

İşletmenin Sürekliliği

Finansal tablolar, Şirket'in önümüzdeki bir yılda ve faaliyetlerinin doğal akışı içerisinde varlıklarından fayda elde edeceği ve yükümlülüklerini yerine getireceği varsayımı altında işletmenin sürekliliği esasına göre hazırlanmıştır.

Netleştirme / Mahsup

Finansal tablolardaki varlık ve yükümlülükler TMS/TFRS kapsamında izin verilen ve zorunlu haller dışında birbirinden mahsup edilmemiştir. Gelir ve gider kalemleri de ancak TMS/TFRS kapsamında öngörülmesi halinde birbirinden mahsup edilmiş, aksi halde mahsup edilmemiştir.

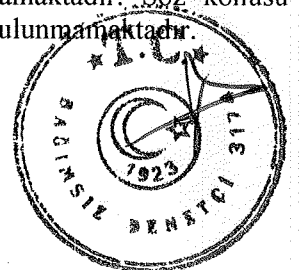
TMS'ye Uygunluk Beyanı

İlişikteki finansal tablolar muhasebe kayıtlarını Türk Ticaret Kanunu ve vergi mevzuatına uygun olarak tutmaktadır. İlişikteki finansal tablolar kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yayımlanan Türkiye Muhasebe Standartlarına / Türkiye Finansal Raporlama Standartları ile bunlara ilişkin ek ve yorumları ("TMS/TFRS") uygun olarak hazırlanmıştır.

Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar

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 değişikliklerin Şirket'un finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi bulunmamaktadır.



TUVEO KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2023 TARİHLİ ENFLASYONA GÖRE DÜZELTİLMİŞ FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak)

• **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 değişikliklerin Şirket'un finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi bulunmamaktadır.

• **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, şirketlere Asgari Vergi Uygulama Kılavuzu uluslararası vergi reformundan kaynaklanan ertelenmiş vergilerin muhasebeleştirilmesi konusunda geçici bir kolaylık sağlar. Ayrıca değişiklikler, etkilenen şirketler için açıklama gereksinimlerini de içerir. Söz konusu değişikliklerin Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi bulunmamaktadır.

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 değişikliklerin Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi bulunmamaktadır.

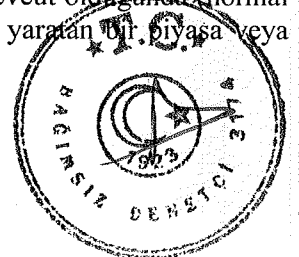
b. 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş olan standartlar, değişiklikler ve yorumlar:

• **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 işlemini işlem tarihinden sonra nasıl muhasebelediğini 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 değişikliklerin Şirket'in finansal durumu veya 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 değişikliklerin Şirket'in finansal durumu veya 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 yanıtıdır. Söz konusu değişikliklerin Şirket'un finansal durumu veya 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



TUVEO KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2023 TARİHLİ ENFLASYONA GÖRE DÜZELTİLMİŞ FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak)

takas mekanizması yoluyla gerçekleşir. Söz konusu değişikliklerin Şirket'un finansal durumu veya performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

• **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 değişikliklerin Şirket'in finansal durumu veya 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. 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. Söz konusu değişikliklerin Şirket'un finansal durumu veya performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

2.2. Muhasebe Politikalarında Değişiklikler

Şirket'in muhasebe politikalarında yapılan önemli değişiklikler geriye doğru olarak uygulanır ve önceki dönem finansal tabloları yeniden düzenlenir. Şirketin finansal durumu, performansı veya nakit akışları üzerindeki işlemlerin ve olayların etkilerinin finansal tablolarda daha uygun ve güvenilir bir şekilde sunulmasını etkileyecek nitelikte muhasebe politikalarında herhangi bir değişiklik yapılmamıştır.

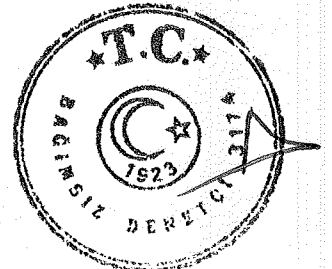
Bir işletme muhasebe politikalarını ancak aşağıdaki hallerde değiştirebilir;

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

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

2.3. Muhasebe Tahminlerindeki Değişiklikler ve Hatalar

Bir muhasebe tahminindeki değişikliğin etkisi, yalnızca bir döneme ilişkinse, değişikliğin yapıldığı cari dönemde; gelecek dönemlere de ilişkinse, hem değişikliğin yapıldığı hem de gelecek dönemde, ileriye yönelik olarak, net dönem karı veya zararının belirlenmesinde dikkate alınacak şekilde finansal tablolara yansıtılır. Bir hatanın düzeltme tutarı geriye dönük olarak dikkate alınır. 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.



TUVEO KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2023 TARİHLİ ENFLASYONA GÖRE DÜZELTİLMİŞ FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak)

2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti

Finansal tabloların hazırlanmasında izlenen önemli muhasebe politikaları aşağıda özetlenmiştir:

Nakit ve Nakit Benzerleri

Nakit ve nakit benzerleri, kasadaki nakit varlıkları, bankalardaki nakit para ve vadesi üç aydan kısa vadeli mevduatları içermektedir. Nakit ve nakit benzerleri, kolayca nakde dönüştürülebilir, vadesi üç ayı geçmeyen ve değer kaybetme riski bulunmayan kısa vadeli yüksek likiditeye sahip varlıklardır.

Yabancı para cinsinden olan banka bakiyeleri mevcut olduğu durumda, dönem sonu kurundan değerlendirilmektedir. Bilançodaki diğer kasa ve banka mevcudunun kayıtlı değeri, tahmini rayiç değeridir.

Ticari alacaklar

Doğrudan bir borçluya mal veya hizmet tedariki ile oluşan vadeli satışlardan kaynaklanan ticari alacaklar, şüpheli ticari alacak karşılıkları düşüldükten sonra fatura değeri ile kayda alınmakta ve indirgenmiş net değerleri ile yansıtılmaktadır. Alacakların içerdiği finansman maliyeti ilgili alacağın vadesine uygun vadelerle TC Merkez Bankası ağırlıklı ortalama mevduat faiz oranları dikkate alınarak hesaplanır ve bulunan tutarlar finansal tablolarda yansıtılır. Belirtilmiş bir faiz oranı bulunmayan kısa vadeli ticari alacaklar, faiz tahakkuk etkisinin önemsiz olması durumunda fatura tutarı baz alınarak değerlendirilir.

Şirket'in, ödenmesi gereken meblağları tahsil edemeyecek olduğunu gösteren bir durumun söz konusu olması halinde ticari alacaklar için bir değer düşüklüğü karşılığı oluşturulur. Söz konusu bu karşılığın tutarı, alacağın kayıtlı değeri ile tahsili mümkün tutar arasındaki farktır. Tahsili mümkün tutar, teminatlardan ve güvencelerden tahsil edilebilecek meblağlar da dahil olmak üzere tüm nakit akışlarının, oluşan ticari alacağın orijinal etkin faiz oranı esas alınarak iskonto edilen değeridir. Şüpheli alacak karşılığı Yönetim tarafından piyasa şartlarına dayanarak yapabildiği en iyi tahminlere göre ayrılmaktadır. Değer düşüklüğü tutarı, zarar yazılmasından sonra oluşacak bir durum dolayısıyla azalır, söz konusu tutar, cari dönemde diğer gelirlere yansıtılır.

İlişkili taraflar

İlişkili taraf: Finansal tablolarını hazırlayan işletmeyle ilişkili olan kişi veya işletmedir.

Aşağıdaki kriterlerin birinin varlığında, taraf Şirket ile ilişkili sayılır:

- Bir kişi veya bu kişinin yakın ailesinin bir üyesi, aşağıdaki durumlarda raporlayan işletmeyle ilişkili sayılır:
 - Raporlayan işletme üzerinde kontrol veya müşterek kontrol gücüne sahip olması durumunda,
 - Raporlayan işletme üzerinde önemli etkiye sahip olması durumunda,
 - Raporlayan işletmenin veya raporlayan işletmenin bir ana ortaklığının kilit yönetici personelinin bir üyesi olması durumunda.
- Aşağıdaki koşullardan herhangi birinin mevcut olması halinde işletme raporlayan işletme ile ilişkili sayılır:
 - İşletme ve raporlayan işletmenin aynı grubun üyesi olması halinde (yani her bir ana ortaklık, bağlı ortaklık ve diğer bağlı ortaklık diğerleri ile ilişkilidir).
 - İşletmenin, diğer işletmenin (veya diğer işletmenin de üyesi olduğu bir grubun üyesinin) iştiraki ya da iş ortaklığı olması halinde.
 - Her iki işletmenin de aynı bir üçüncü tarafın iş ortaklığı olması halinde.
 - İşletmelerden birinin üçüncü bir işletmenin iş ortaklığı olması ve diğer işletmenin söz konusu üçüncü işletmenin iştiraki olması halinde.
 - 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.
 - İşletmenin (a) maddesinde tanımlanan bir kişi tarafından kontrol veya müştereken kontrol edilmesi halinde.



TUVEO KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2023 TARİHLİ ENFLASYONA GÖRE DÜZELTİLMİŞ FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak)

(vii) (a) maddesinin (i) bendinde tanımlanan bir kişinin işletme üzerinde önemli etkisinin bulunması veya sözkonusu işletmenin (ya da bu işletmenin ana ortaklığının) kilit yönetici personelinin bir üyesi olması halinde.

Diğer Alacaklar ve Borçlar

Ticari alacak ve borç sınıfına girmeyen diğer alacak ve borçlar bu kalemlerde gösterilir. Örneğin, verilen depozito ve teminatlar, ilişkili taraflardan ticari olmayan alacaklar, vergi dairelerinden alacaklar, diğer çeşitli alacaklar, şüpheli diğer alacaklar, vb. Burada tanımlanan herhangi bir borç sınıfına girmeyen diğer borçlar bu kalemlerde gösterilir. Örneğin; tedarikçi veya müşteri sıfatı taşımayan ilişkili taraflara borçlar, alınan depozito ve teminatlar, kamu otoritelerine borçlar, diğer çeşitli borçlar. Diğer alacak ve borçlar maliyet değerleri üzerinden gösterilmektedir.

Stoklar

İşin normal akışı içinde satılmak için elde tutulan, satılmak üzere üretilmekte olan ya da üretim sürecinde ya da hizmet sunumunda kullanılacak madde ve malzemeler şeklinde bulunan varlıkların gösterildiği kalemdir. Verilen sipariş avansları ilgili stok muhasebeleştirilinceye kadar diğer dönen varlıklar olarak sınıflandırılır.

Stoklar, maliyeti ve net gerçekleştirilebilir değerinin düşük olanı ile değerlendirilmektedir. Stokların maliyeti; tüm satın alma maliyetlerini, dönüştürme maliyetlerini ve stokların mevcut durumuna ve konumuna getirilmesi için katılan diğer maliyetleri içerir. Stokların dönüştürme maliyetleri; direk işçilik giderleri gibi, üretimle doğrudan ilişkili maliyetleri kapsar. Bu maliyetler ayrıca ilk madde ve malzemenin mamule dönüştürülmesinde katılan sabit ve değişken genel üretim giderlerinden sistematik bir şekilde dağıtılan tutarları da içerir.

Net gerçekleştirilebilir değer, olağan ticari faaliyet içerisinde oluşan tahmini satış fiyatından tahmini tamamlanma maliyeti ve satış gerçekleştirilmek için yüklenilmesi gereken tahmini maliyetlerin toplamının indirilmesiyle elde edilir. Stoklar finansal tablolarda, kullanımları veya satış sonucu elde edilmesi beklenen tutardan daha yüksek bir bedelle izlenemez. Maliyetlerin kullanım veya satış sonucu elde edilecek tutardan yüksek olması durumunda, stok değer düşüklüğü karşılığı ayrılır. Şirket'in ana faaliyet konusu değerlendirme hizmeti olduğundan stokları bulunmamaktadır.

Maddi duran varlıklar

Maddi duran varlıklar satın alım maliyet değerinden, birikmiş tükenme payları ile kalıcı değer kayıpları düşülmüş olarak gösterilirler. Maddi duran varlığın maliyet değeri; alış fiyatı ve iadesi mümkün olmayan vergiler ve maddi varlığı kullanıma hazır hale getirmek için yapılan masraflardan oluşmaktadır. Maddi duran varlıkların maliyet tutarları, beklenen faydalı ömürlerine göre doğrusal amortisman yöntemi kullanılarak kıst amortismanına tabi tutulur. Beklenen faydalı ömür, kalıntı değer ve amortisman yöntemi, tahminlerde ortaya çıkan değişikliklerin olası etkileri için her yıl gözden geçirilir ve tahminlerde bir değişiklik varsa ileriye dönük olarak muhasebeleştirilir. Söz konusu varlıkların tahmin edilen faydalı ömürleri aşağıda belirtilmiştir:

Cinsi	31.12.2023 Faydalı Ömür(Yıl)	31.12.2022 Faydalı Ömür(Yıl)
Taşıtlar	5	5
Döşeme ve Demirbaş	3-14	3-14
Özel Maliyet	5	5

Maddi duran varlıkların herhangi bir parçasını değiştirmekten doğan giderler bakım onarım maliyetleri ile birlikte varlığın gelecekteki ekonomik faydasını artırıcı nitelikte ise aktifleştirilebilirler. Tüm diğer giderler oluştuğunda kar veya zarar tablosunda gider kalemleri içinde muhasebeleştirilir. Maddi varlıklarda değer düşüklüğü oluştuğuna işaret eden koşulların mevcut olması halinde olası bir değer düşüklüğünün tespiti amacıyla inceleme yapılır ve bu inceleme sonunda maddi varlığın kayıtlı değeri, geri kazanılabilir değerinden



TUVEO KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2023 TARİHLİ ENFLASYONA GÖRE DÜZELTİLMİŞ FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak)

fazla ise, karşılık ayrılmak suretiyle kayıtlı değeri geri kazanılabilir değerine indirilir. Geri kazanılabilir değer, ilgili maddi varlığın mevcut kullanımından gelecek net nakit akımları ile net satış fiyatından yüksek olanı olarak kabul edilir. Maddi duran varlıkların satışı dolayısıyla oluşan kar ve zararlar diğer faaliyet gelirleri ve giderleri hesaplarına dahil edilirler.

Maddi Olmayan Duran Varlıklar

Şirket'in maddi olmayan duran varlıkları, satın alma maliyeti değerinden, birikmiş itfa ve tükenme payları ile kalıcı değer kayıpları düşülmüş olarak finansal tablolara yansıtılmaktadır. Satın alınan maddi olmayan duran varlıklar, çeşitli yazılımlardan oluşmakta olup 3 ila 5 yıllık sınırlı faydalı ömürleri üzerinden doğrusal itfa yöntemi kullanılarak itfa edilir.

Varlıklarda değer düşüklüğü

Şirket, her bir bilanço tarihinde, bir varlığa ilişkin değer kaybının olduğuna dair herhangi bir gösterge olup olmadığını değerlendirir. Eğer böyle bir gösterge mevcutsa, o varlığın geri kazanılabilir tutarı tahmin edilir. Eğer söz konusu varlığın veya o varlığa ait nakit üreten herhangi bir biriminin kayıtlı değeri, kullanım veya satış yoluyla geri kazanılacak tutarından yüksekse değer düşüklüğü meydana gelmiştir.

Geri kazanılabilir tutar varlığın net satış fiyatı ile kullanım değerinden yüksek olanı seçilerek bulunur. Kullanım değeri, bir varlığın sürekli kullanımından ve faydalı ömrü sonunda elden çıkarılmasından elde edilmesi beklenen nakit akımlarının tahmin edilen bugünkü değeridir. Değer düşüklüğü kayıpları gelir tablosunda muhasebeleştirilir.

Bir alacakta oluşan değer düşüklüğü kaybı, o varlığın geri kazanılabilir tutarındaki müteakip artışın, değer düşüklüğünün kayıtlara alınmalarını izleyen dönemlerde ortaya çıkan bir olayla ilişkilendirilebilmesi durumunda geri çevrilir. Diğer varlıklarda oluşan değer düşüklüğü kaybı, geri kazanılabilir tutar belirlenirken kullanılan tahminlerde bir değişiklik olduğu takdirde geri çevrilir. Değer düşüklüğü kaybının iptali nedeniyle varlığın kayıtlı değerinde meydana gelen artış, önceki yıllarda hiç değer düşüklüğü kaybının finansal tablolara alınmamış olması halinde belirlenmiş olacak kayıtlı değeri (amortismanına tabi tutulduktan sonra kalan net tutar) aşmamalıdır.

Kiralama İşlemleri

Kiracı olarak

Şirket, bir sözleşmenin başlangıcında, sözleşmenin kiralama niteliği taşıyıp taşımadığını ya da kiralama işlemi içerip içermediğini değerlendirir. Sözleşmenin, bir bedel karşılığında tanımlanan varlığın kullanımını kontrol etme hakkını belirli bir süre için devretmesi durumunda, bu sözleşme kiralama niteliği taşımaktadır ya da bir kiralama işlemi içermektedir. Şirket, bir sözleşmenin tanımlanan bir varlığın kullanımını kontrol etme hakkını belirli bir süre için devredip devretmediğini değerlendirirken aşağıdaki koşulları göz önünde bulundurur:

- Sözleşmenin tanımlanan varlık içermesi; bir varlık genellikle sözleşmede açık veya zımni bir şekilde belirtilerek tanımlanır.
- Varlığın işlevsel bir bölümünün fiziksel olarak ayrı olması veya varlığın kapasitesinin tamamına yakını temsil etmesi. Tedarikçinin varlığı ikame etme yönünde asli bir hakka sahip olması ve bundan ekonomik fayda sağlaması durumunda varlık tanımlanmış değildir.
- Tanımlanan varlığın kullanımından sağlanacak ekonomik yararların tamamına yakını elde etme hakkının olması,



TUVEO KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2023 TARİHLİ ENFLASYONA GÖRE DÜZELTİLMİŞ FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak)

d) Tanımlanan varlığın kullanımını yönetme hakkının olması. Şirket, varlığın nasıl ve ne amaçla kullanılacağına ilişkin kararların önceden belirlenmiş olması durumunda varlığın kullanım hakkına sahip olduğunu değerlendirmektedir. Şirket varlığın kullanımını yönetme hakkına aşağıdaki durumlarda sahip olmaktadır:

i. Şirket'in, kullanım süresi boyunca varlığı işletme hakkına sahip olması (veya varlığı kendi belirlediği şekilde işletmeleri için başkalarını yönlendirmesi) ve tedarikçinin bu işletme talimatlarını değiştirme hakkının bulunmaması veya

ii. Şirket'in, kullanım süresi boyunca varlığın nasıl ve ne amaçla kullanılacağını önceden belirleyecek şekilde varlığı (ya da varlığın belirli özelliklerini) tasarlamış olması.

Şirket, kiralamanın fiilen başladığı tarihte finansal tablolarına bir kullanım hakkı varlığı ve bir kira yükümlülüğü yansıtır.

Kullanım hakkı varlığı

Şirket, kiralamanın fiilen başladığı tarihte kullanım hakkı varlığını maliyeti üzerinden ölçer. Kullanım hakkı varlığının maliyeti aşağıdakileri içerir:

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

Şirket maliyet yöntemini uygularken, kullanım hakkı varlığını:

- Birikmiş amortisman ve birikmiş değer düşüklüğü zararları düşülmüş ve
- Kira yükümlülüğünün yeniden ölçümüne göre düzeltilmiş maliyeti üzerinden ölçer.

Şirket, kullanım hakkı varlığını amortismanına tabi tutarken TMS 16 Maddi Duran Varlıklar Standardında yer alan amortisman hükümlerini uygular.

Kullanım hakkı varlığının değer düşüklüğüne uğramış olup olmadığını belirlemek ve belirlenen herhangi bir değer düşüklüğü zararını muhasebeleştirmek için TMS 36 Varlıklarda Değer Düşüklüğü Standardı uygulanır.

Kira yükümlülüğü

Kiralamanın fiilen başladığı tarihte, Şirket kira yükümlülüğünü o tarihte gerçekleşmemiş olan kira ödemelerinin bugünkü değeri üzerinden ölçer. Kira ödemeleri, kiralamadaki zımnî faiz oranının kolaylıkla belirlenebilmesi durumunda, bu oran kullanılarak; zımnî faiz oranının kolaylıkla belirlenememesi durumunda ise kiracının alternatif borçlanma faiz oranı kullanılarak iskonto edilir.

Şirket'in kira yükümlülüğünün ölçümüne dâhil olan ve kiralamanın fiilen başladığı tarihte gerçekleşmemiş olan kira ödemeleri aşağıdakilerden oluşur:

- Sabit ödemelerden her türlü kiralama teşvik alacaklarının düşülmesiyle elde edilen tutar,
- Bir endeks ya da orana bağlı olan, ilk ölçümü kiralamanın fiilen başladığı tarihte bir endeks veya oran kullanılarak yapılan kira ödemeleri,



TUVEO KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2023 TARİHLİ ENFLASYONA GÖRE DÜZELTİLMİŞ FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak)

c) Kiralama süresinin kiracının kiralamayı sonlandırmak için bir opsiyon kullanacağını göstermesi durumunda, kiralamanın sonlandırılmasına ilişkin ceza ödemeleri.

Kiralamanın fiilen başladığı tarihten sonra Şirket, kira yükümlülüğünü aşağıdaki şekilde ölçer:

- Defter değerini, kira yükümlülüğündeki faizi yansıtacak şekilde artırır,
- Defter değerini, yapılmış olan kira ödemelerini yansıtacak şekilde azaltır ve defter değerini, varsa yeniden değerlendirmeleri ve yeniden yapılandırmaları yansıtacak şekilde yeniden ölçer.

Şirket, kira yükümlülüğünün yeniden ölçüm tutarını, kullanım hakkı varlığında düzeltme olarak finansal tablolarına yansıtır.

Kısa vadeli kiralamalar

Şirket, kısa vadeli kiralama kayıt muafiyetini, 12 aydan kısa vadeli kiralama sözleşmelerine uygulamaktadır (yani, başlangıç tarihinden itibaren 12 ay veya daha kısa bir kiralama süresi olan ve bir satın alma opsiyonu olmayan varlıklar). Aynı zamanda, düşük değerli varlıkların muhasebeleştirilmesi muafiyetini, kira bedelinin düşük değerli olduğu düşünülen kiralalarda uygulamaktadır. Kısa vadeli kiralama sözleşmeleri ve düşük değerli varlıkların kiralama sözleşmeleri, kiralama süresi boyunca doğrusal yönteme göre gider olarak kaydedilir.

Şirket 12 ay ve daha kısa olan kısa vadeli kiralama sözleşmeleri ile Şirket tarafından düşük değerli olarak belirlenen kira sözleşmeleri, standardın tanıdığı istisna kapsamında değerlendirilmiş olup, bu sözleşmelerle ilişkin ödemeler oluştukları dönemde gider olarak kaydedilmeye devam edilmektedir.

Borçlanma maliyeti

Banka kredileri, alındıkları tarihlerde, alınan kredi tutarından işlem masrafları çıkartıldıktan sonraki değerleriyle kaydedilir. Banka kredileri, sonradan etkin faiz yöntemi kullanılarak iskonto edilmiş maliyet değeri üzerinden gösterilir. İşlem masrafları düşüldükten sonra kalan tutar ile iskonto edilmiş maliyet değeri arasındaki fark, gelir tablosuna kredi dönemi süresince finansman maliyeti olarak yansıtılır. Kredilerden kaynaklanan finansman maliyeti, oluştuğunda gelir tablosuna yansıtılır.

Finansal Araçlar

Finansal varlıklar

Sınıflandırma ve ölçüm

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

(a) İtfa edilmiş maliyet bedelinden muhasebeleştirilen finansal varlıklar

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



TUVEO KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2023 TARİHLİ ENFLASYONA GÖRE DÜZELTİLMİŞ FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak)

Değer düşüklüğü

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

(b) Gerçeğe uygun değeri üzerinden muhasebeleştirilen finansal varlıklar

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

i) Gerçeğe uygun değeri kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklar

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

ii) Gerçeğe uygun değeri diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıklar

Gerçeğe uygun değeri diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıklar, finansal durum tablosunda "finansal yatırımlar" kalemlerini içermektedir. Gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire kaydedilen varlıkların satılması durumunda diğer kapsamlı gelire sınıflandırılan değerlendirme farkı geçmiş yıl karlarına sınıflandırılır.

Finansal borçlar

Finansal borçlar, alındıkları tarihlerde, alınan finansal borç tutarından işlem giderleri çıkartıldıktan sonraki değerleriyle kaydedilir. Finansal borçlar, takip eden tarihlerde, etkin faiz oranı ile hesaplanmış iskonto edilmiş değerleri ile finansal tablolarda takip edilirler. Alınan finansal borç tutarı (işlem giderleri hariç) ile geri ödeme değeri arasındaki fark, kar veya zarar tablosunda finansal borç süresince tahakkuk esasına göre muhasebeleştirilir.

Ticari borçlar

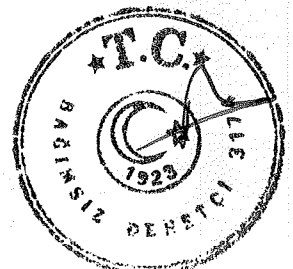
Ticari borçlar, gerçeğe uygun değerleriyle deftere alınır ve müteakip dönemlerde etkin faiz oranı kullanılarak iskonto edilmiş değerleri ile muhasebeleştirilir.

Gelirlerin kaydedilmesi

Hasılat

Şirket değerlendirme hizmeti vermekte olup bu hizmeti gelirlerine yansıtmaktadır.

Şirket, taahhüt edilmiş bir mal veya hizmeti müşterisine devrederek edim yükümlülüğünü yerine getirdiğinde veya getirdikçe hasılatı finansal tablolara kaydeder. Bir varlığın kontrolü müşterinin eline geçtiğinde (veya geçtikçe) varlık devredilmiş olur.



TUVEO KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2023 TARİHLİ ENFLASYONA GÖRE DÜZELTİLMİŞ FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak)

Şirket aşağıda yer alan temel prensipler doğrultusunda hasılatı finansal tablolarına kaydetmektedir:

- Müşteriler ile sözleşmeleri belirlenmesi
- Sözleşmedeki performans yükümlülüklerini belirlenmesi
- Sözleşmedeki işlem fiyatını saptanması
- İşlem fiyatını sözleşmedeki performans yükümlülüklerine bölüştürülmesi
- Her performans yükümlülüğü yerine getirildiğinde hasılatın muhasebeleştirilmesi

Şirket aşağıdaki şartların tamamının karşılanması durumunda müşterisi ile yaptığı bir sözleşmeyi hasılat olarak muhasebeleştirir:

- Sözleşmenin tarafları sözleşmeyi (yazılı, sözlü ya da diğer ticari teamüllere uyarınca) onaylamış ve kendi edimlerini ifa etmeyi taahhüt etmektedir,
- Şirket her bir tarafın devredeceği mal veya hizmetlerle ilgili hakları tanımlayabilmektedir,
- Şirket devredilecek mal veya hizmetlerle ilgili ödeme koşulları tanımlayabilmektedir,
- Sözleşme özü itibarıyla ticari niteliktedir,
- Şirket'in müşteriye devredilecek mal veya hizmetler karşılığı bedel tahsil edecek olması muhtemeldir. Bir bedelin tahsil edilebilirliğinin muhtemel olup olmadığını değerlendirirken işletme, sadece müşterinin bu bedeli vadesinde ödeyebilmesini ve buna ilişkin niyetini dikkate alır.

Şirket, değerlendirme hizmeti karşılığında hasılat elde etmektedir. Hasılat, hizmet gerçekleştirildiğinde kaydedilir. Şirket, başka bir taraf mal veya hizmetin müşteriye sağlanmasına müdahil olduğunda, taahhüdünün niteliğinin belirlenen mal veya hizmetleri bizzat sağlamaya (asil) veya diğer tarafça sağlanan bu mal veya hizmetlere aracılık etmeye (vekil) yönelik bir edim yükümlülüğü olduğunu belirler. Şirket, belirlenmiş mal veya hizmetleri, o mal veya hizmetleri müşteriye devretmeden önce kontrol ediyorsa asildir. Söz konusu durumda edim yükümlülüğünü yerine getirdiğinde (veya getirdikçe), devredilen belirlenmiş mal veya hizmetler karşılığında hak etmeyi beklediği bedelin brüt tutarı kadar hasılatı finansal tablolarına kaydeder. Şirket, edim yükümlülüğü belirlenmiş mal veya hizmetlerin başka bir tarafça temin edilmesine aracılık etmekse ise vekil durumundadır ve söz konusu edim yükümlülüğü için hasılatı finansal tablolara yansıtmaz.

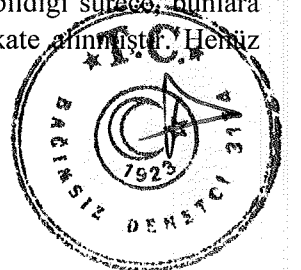
Şirket, müşterilerinden tamamlanan ediminin müşteri açısından değerine doğrudan karşılık gelen bir bedelin tahsiline hak kazanması durumunda (ürünlerin tesliminde), faturalama hakkına sahip olduğu tutar kadar hasılatı finansal tablolara almaktadır. Şirket, sözleşmenin başlangıcında, müşteriye taahhüt ettiği mal veya hizmetin devir tarihi ile müşterinin bu mal veya hizmetin bedelini ödediği tarih arasında geçen sürenin bir yıl veya daha az olacağını öngörmesi sebebiyle taahhüt edilen bedelde önemli bir finansman bileşeninin etkisi olmayacağı için düzeltme yapmamaktadır.

Şirket, TFRS 15 uyarınca sözleşmenin başlangıcında, müşteriye taahhüt ettiği malın devir tarihi ile müşterinin bu mal bedelini ödediği tarih arasında geçen sürenin bir yıldan daha az olduğunu öngörmesinden dolayı kolaylaştırıcı uygulamayı seçmiştir. Bu sebeple, Şirket hasılat tutarında önemli bir finansman bileşeninin etkisi için düzeltme yapmamıştır.

Şirket'in müşterileri ile yapılan sözleşmelerinden doğan kontrat varlıkları ve söz konusu kontratlara ilişkin aktifleştirilecek kontrat maliyetleri bulunmamaktadır.

Faiz, temettü, kazanç ve kayıplar

Hisse ihraç edilmesinden kaynaklanan işlem maliyetleri (kayda alma ücretleri, hukuk, muhasebe ve diğer profesyonel danışmanlara ödenen tutarlar, baskı maliyetleri, damga vergisi ve benzeri giderler), bu işlemler ile doğrudan ilgili ilave dış maliyetlerden oluştuğu ve aksi takdirde katlanmaktan kaçınılabildiği süreçte, bunlara ilişkin vergi avantajları ile netleştirildikten sonra öz sermayede bir indirim olarak dikkate alınmıştır. Henüz tamamlanmamış hisse senedi işlemlerinin maliyetleri gider olarak mali tablolara alınır.



TUVEO KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2023 TARİHLİ ENFLASYONA GÖRE DÜZELTİLMİŞ FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak)

Vade farkı finansman gelir/giderleri

Vade farkı finansman gelir/giderleri vadeli alış ve satışlardan dolayı yüklenilen gelir/giderleri ifade eder. Bu çeşit gelir/giderler dönem içindeki vadeli alım ve satımlardan kaynaklanan finansman gelir ve gideri kabul edilir ve vade süresince finansman gelir ve giderine dahil edilirler.

Karşılıklar, Koşullu Varlık ve Koşullu Yükümlülükler

Karşılıklar

Geçmiş olaylardan kaynaklanan mevcut bir hukuki veya zımni yükümlülüğün bulunması ve yükümlülüğün yerine getirilmesi için ekonomik fayda içeren kaynakların Şirketten çıkmalarının muhtemel olması ve yükümlülük tutarının güvenli bir biçimde tahmin ediliyor olması durumunda finansal tablolarda karşılık ayrılmaktadır. Karşılıklar, bilanço tarihi itibarıyla yükümlülüğün yerine getirilmesi için yapılacak harcamanın Şirket yönetimi tarafından yapılan en gerçekçi tahminine göre hesaplanmakta ve etkisinin önemli olduğu durumlarda bugünkü değerine indirmek için iskonto edilmektedir.

Koşullu Yükümlülükler

Bu gruba giren yükümlülükler, geçmiş olaylardan kaynaklanan ve mevcudiyeti işletmenin tam olarak kontrolünde bulunmayan bir veya daha fazla kesin mahiyette olmayan olayın ileride gerçekleşip gerçekleşmemesi ile mevcudiyeti teyit edilebilecek olan yükümlülükler koşullu yükümlülükler olarak değerlendirilmekte ve finansal tablolara dahil edilmemektedir. Çünkü, yükümlülüğün yerine getirilmesi için, ekonomik fayda içeren kaynakların işletmeden çıkma ihtimali bulunmamakta veya yükümlülük tutarı yeterince güvenilir olarak ölçülememektedir. Şirket ekonomik fayda içeren kaynakların işletmeden çıkmaları ihtimali çok uzak olmadıkça, koşullu yükümlülüklerini finansal tablo dipnotlarında göstermektedir.

Koşullu Varlıklar

Şirket'te geçmiş olaylardan kaynaklanan ve mevcudiyeti işletmenin tam anlamıyla kontrolünde bulunmayan bir veya daha fazla kesin olmayan olayın gerçekleşip gerçekleşmemesi ile teyit edilecek olan varlık, koşullu varlık olarak değerlendirilmektedir. Ekonomik fayda içeren kaynakların işletmeye girişi kesin değil ise koşullu varlıklar finansal tablo dipnotlarında açıklanmaktadır.

Karşılık tutarının ödenmesi için kullanılan ekonomik faydaların tamamının ya da bir kısmının üçüncü taraflarca karşılanmasının beklendiği durumlarda tahsil edilecek olan tutar, bu tutarın geri ödemesinin kesin olması ve tutarın güvenilir bir şekilde hesaplanması durumunda, bir varlık olarak muhasebeleştirilmekte ve raporlanmaktadır.

Kurum kazancı üzerinden hesaplanan vergiler

Gelir vergisi gideri, cari vergi ve ertelenmiş vergi giderinin toplamından oluşur.

Cari vergi

Cari yıl vergi yükümlülüğü, dönem karının vergiye tabi olan kısmı üzerinden hesaplanır. Vergiye tabi kar, diğer yıllarda vergilendirilebilir ya da vergiden indirilebilir kalemler ile vergilendirilmesi ya da vergiden indirilmesi mümkün olmayan kalemleri hariç tutması nedeniyle, gelir tablosunda yer verilen kardan farklılık gösterir. Şirket'in cari vergi yükümlülüğü bilanço tarihi itibarıyla yasallaşmış vergi oranı kullanılarak hesaplanmıştır.

Ertelenmiş vergi

Ertelenmiş vergi yükümlülüğü veya varlığı, varlıkların ve yükümlülüklerin finansal tablolarda gösterilen tutarları ile yasal vergi matrahı hesabında dikkate alınan tutarları arasındaki geçici farklılıkların bilanço yöntemine göre vergi etkilerinin yasallaşmış vergi oranları dikkate alınarak hesaplanmasıyla belirlenmektedir.



TUVEO KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2023 TARİHLİ ENFLASYONA GÖRE DÜZELTİLMİŞ FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak)

Ertelenmiş vergi yükümlülükleri vergilendirilebilir geçici farkların tümü için hesaplanırken, indirilebilir geçici farklardan oluşan ertelenmiş vergi varlıkları, gelecekte vergiye tabi kar elde etmek suretiyle söz konusu farklardan yararlanmanın kuvvetle muhtemel olması şartıyla hesaplanmaktadır. Bahse konu varlık ve yükümlülükler, ticari ya da mali kar/zararı etkilemeyen işleme ilişkin geçici fark, Şerefiye veya diğer varlık ve yükümlülüklerin ilk defa finansal tablolara alınmasından (işletme birleşmeleri dışında) kaynaklanıyorsa muhasebeleştirilmez.

Ertelenmiş vergi yükümlülükleri, Şirket'in geçici farklılıkların ortadan kalkmasını kontrol edebildiği ve yakın gelecekte bu farkın ortadan kalkma olasılığının düşük olduğu durumlar haricinde, bağlı ortaklık ve iştiraklerdeki yatırımlar ile ilişkilendirilen vergilendirilebilir geçici farkların tümü için hesaplanır. Bu tür yatırım ve paylar ile ilişkilendirilen vergilendirilebilir geçici farklardan kaynaklanan ertelenmiş vergi varlıkları, yakın gelecekte vergiye tabi yeterli kar elde etmek suretiyle söz konusu farklardan yararlanmanın kuvvetle muhtemel olması ve gelecekte ilgili farkların ortadan kalkmasının muhtemel olması şartlarıyla hesaplanmaktadır.

Ertelenmiş vergi varlığının kayıtlı değeri, her bilanço tarihi itibarıyla gözden geçirilir. Ertelenmiş vergi varlığının kayıtlı değeri, bir kısmının veya tamamının sağlayacağı faydanın elde edilmesine imkan verecek düzeyde mali kar elde etmenin muhtemel olmadığı ölçüde azaltılır.

Ertelenmiş vergi varlıkları ve yükümlülükleri varlıkların gerçekleşeceği veya yükümlülüklerin yerine getirileceği dönemde geçerli olması beklenen ve bilanço tarihi itibarıyla yasallaşmış veya önemli ölçüde yasallaşmış vergi oranları (vergi düzenlemeleri) üzerinden hesaplanır. Ertelenmiş vergi varlıkları ve yükümlülüklerinin hesaplanması sırasında, Şirket'in bilanço tarihi itibarıyla varlıklarının defter değerini geri kazanması ya da yükümlülüklerini yerine getirmesi için tahmin ettiği yöntemlerin vergi sonuçları dikkate alınır.

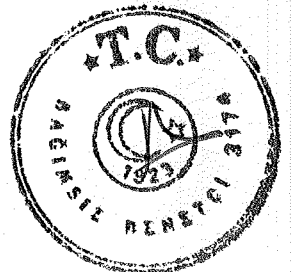
Dönem cari ve ertelenmiş vergisi

Doğrudan özkaynakta alacak ya da borç olarak muhasebeleştirilen kalemler (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. İşletme birleşmelerinde, şerefiye hesaplanmasında ya da satın alanın, satın alınan bağlı ortaklığın tanımlanabilen varlık, yükümlülük ve şarta bağlı borçlarının gerçeğe uygun değerinde elde ettiği payın satın alım maliyetini aşan kısmının belirlenmesinde vergi etkisi göz önünde bulundurulur.

Aynı ülkenin vergi mevzuatına tabi olmak şartıyla ve cari vergi varlıklarının cari vergi yükümlülüklerinden mahsup edilmesi konusunda yasal olarak uygulanabilir bir hakkın bulunması durumunda ertelenen vergi varlıkları ve ertelenen vergi yükümlülükleri, karşılıklı olarak birbirinden mahsup edilir. Ertelenen vergi varlık veya yükümlülükleri finansal tablolarda uzun vadeli olarak sınıflandırılmıştır.

Çalışanlara sağlanan faydalar / kıdem tazminatları

Kıdem tazminatı karşılığı, Şirket'in, Türk İş Kanunu uyarınca personelin emekliye ayrılmasından doğacak gelecekteki olası yükümlülüklerinin tahmini toplam karşılığının bugünkü değerini ifade eder. Türkiye'de geçerli olan çalışma hayatını düzenleyen yasalar ve Türk İş Kanunu uyarınca, Şirket, en az bir yıllık hizmetini tamamlayan, kendi isteği ile işten ayrılması veya uygunsuz davranışlar sonucu iş akdinin feshedilmesi dışında kalan sebepler yüzünden işten çıkarılan, vefat eden veya emekliye ayrılan her personeline toplu olarak kıdem tazminatı ödemekle yükümlüdür. Tanımlanmış sosyal yardım yükümlülüğünün bugünkü değeri ile ilgili ayrılan karşılık öngörülen yükümlülük yöntemi kullanılarak hesaplanır. Tüm aktüeryal kazanç ve kayıplar oluşturduğu dönem içinde diğer kapsamlı gelir/gider olarak özkaynaklara yansıtılır.



TUVEO KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2023 TARİHLİ ENFLASYONA GÖRE DÜZELTİLMİŞ FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak)

Kullanılmamış izin hakları

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

Emeklilik planları

Şirket'in emeklilik planları başlıklı kısım kapsamında değerlemeye tabi tutulacak işlemi bulunmamaktadır.

Tahminlerin kullanılması

Finansal tabloların TMS/TFRS'ye göre hazırlanmasında Şirket Yönetiminin, raporlanan varlık ve yükümlülük tutarlarını etkileyecek, bilanço tarihi itibarı ile oluşması muhtemel yükümlülük ve taahhütleri ve raporlama dönemi itibarıyla gelir ve gider tutarlarını belirleyen varsayımlar ve tahminler yapması gerekmektedir. Gerçekleşmiş sonuçlar tahminlerden farklı olabilmektedir. Tahminler düzenli olarak gözden geçirilmekte, gerekli düzeltmeler yapılmakta ve gerçekleştirildiği dönem gelir tablosunda yansıtılmaktadırlar.

Finansal tabloların hazırlanmasında kullanılan tahminler aşağıda belirtilmiştir;

Bilançoda muhasebeleştirilen kıdem tazminatı yükümlülüğü, tüm çalışanların emeklilikleri dolayısıyla ileride doğması beklenen yükümlülük tutarlarının net bugünkü değerine göre hesaplanmış ve finansal tablolara yansıtılmıştır.

Ticari alacak ve borçların etkin faiz yöntemiyle itfa edilmiş maliyetinin hesaplanmasında alacak ve borçlara ilişkin ortalama tahsil ve ödeme vadeleri dikkate alınmıştır.

Kullanılan tahminler ilgili muhasebe politikalarında gösterilmektedir.

Kur değişiminin etkileri

Yabancı para cinsinden yapılan işlemleri ve bakiyeleri TL'ye çevirirken işlem tarihinde geçerli olan ilgili kurları esas almaktadır. Bilançoda yer alan yabancı para birimi bazındaki parasal varlıklar ve borçlar bilanço tarihindeki döviz kurları kullanılarak TL'ye çevrilmiştir. Yabancı para cinsinden olan işlemlerin TL'ye çevrilmesinden veya parasal kalemlerin ifade edilmesinden doğan kur farkı gider veya gelirleri ilgili dönemde gelir tablosuna yansıtılmaktadır.

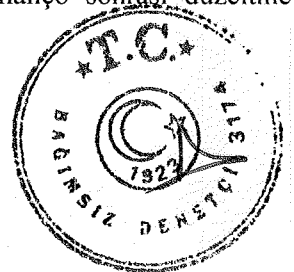
Pay başına kazanç

İlişkitedeki gelir tablosunda belirtilen hisse başına kar, net karın ilgili yıl içinde mevcut hisselerin ağırlıklı ortalama adedine bölünmesi suretiyle hesaplanmıştır. Şirketler mevcut hissedarlara birikmiş karlardan ve izin verilen yedeklerden hisseleri oranında hisse dağıtarak ("Bedelsiz Hisseler") sermayelerini artırabilir. Hisse başına kar hesaplanırken, bu bedelsiz hisse ihracı çıkarılmış hisseler olarak sayılır. Dolayısıyla hisse başına kar hesaplanmasında kullanılan ağırlıklı hisse adedi ortalaması, hisselerin bedelsiz olarak çıkarılmasını geriye dönük olarak uygulamak suretiyle elde edilir.

Bilanço Tarihinden Sonraki Olaylar

Bilanço tarihinden sonraki olaylar, bilanço tarihi ile finansal tabloların yayınlanması için onaylandığı tarih arasında, Şirket lehine veya aleyhine ortaya çıkan olayları ifade etmektedir. Düzeltme yapıp yapılmamasına göre, iki tür durum tanımlanmaktadır:

- Bilanço sonrası düzeltme gerektiren olaylar; bilanço tarihi itibarıyla ilgili olayların var olduğuna ilişkin kanıtları gösteren koşulların bulunduğu durumlar,
- İlgili olayların bilanço tarihinden sonra ortaya çıktığını gösteren gelişmeler (bilanço sonrası düzeltme gerektirmeyen olaylar)



TUVEO KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2023 TARİHLİ ENFLASYONA GÖRE DÜZELTİLMİŞ FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak)

Şirket' in ilişikteki finansal tablolarında, bilanço tarihinden sonraki düzeltme gerektiren olaylar kayda alınır ve bilanço sonrası düzeltme gerektirmeyen olaylar dipnotlarda gösterilir.

Finansal bilgilerin bölümlere göre raporlanması

Faaliyet bölümleri, Şirket'in faaliyetlere ilişkin karar almaya yetkili organlara veya kişilere sunulan iç raporlama ve stratejik bölümlere paralel olarak değerlendirilmektedir. Söz konusu bölümlere tahsis edilecek kaynaklara ilişkin kararların alınması ve bölümlerin performansının değerlendirilmesi amacıyla Şirket'in faaliyetlerine ilişkin stratejik karar almaya yetkili organlar ve kişiler, Şirket'in üst düzey yöneticileri olarak tanımlanmıştır.

Nakit akış tablosu

Nakit akım tablosunda, döneme ilişkin nakit akımları esas, yatırım ve finansman faaliyetlerine dayalı bir biçimde sınıflandırılarak raporlanır.

Esas faaliyetlerden kaynaklanan nakit akımları, Şirket'in hizmet alım-satım faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akımlarını gösterir.

Yatırım faaliyetleriyle ilgili nakit akımları, Şirket'in yatırım faaliyetlerinde (sabit yatırımlar ve finansal yatırımlar) kullandığı ve elde ettiği nakit akımlarını gösterir.

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

Nakit akım tablolarında yer alan nakit ve nakit benzerleri, nakit, vadesiz mevduat ve satın alım tarihinden itibaren vadeleri 3 ay veya 3 aydan daha az olan, hemen nakde çevrilebilecek olan ve önemli tutarda değer değişikliği riski taşımayan yüksek likiditeye sahip diğer kısa vadeli yatırımlardır.

Sermaye ve temettüler

Adi hisseler, özsermaye olarak sınıflandırılır. Adi hisseler üzerinden dağıtılan temettüler, temettü kararının alındığı dönemde geçmiş yıllar karlarından indirilerek kaydedilir.

DİPNOT 3. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Kasa	17.118	5.464
- Vadesiz mevduat	3.431	20.920
Toplam	20.549	26.384

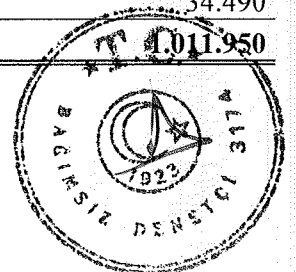
DİPNOT 4. FİNANSAL YATIRIMLAR

Bulunmamaktadır. (31.12.2022 : Bulunmamaktadır).

DİPNOT 5. FİNANSAL BORÇLAR

Kısa Vadeli Borçlanmalar

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Banka kredileri	793.274	977.460
Kredi kartı borçları	22.261	34.490
Toplam	815.535	1.011.950



TUVEO KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2023 TARİHLİ ENFLASYONA GÖRE DÜZELTİLMİŞ FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak)

31 Aralık 2023 - Kısa Vadeli Krediler

Kredi Türü	Faiz Aralığı %	Döviz Tutarı	Toplam TL Karşılığı
TL Krediler	22-31,5	793.274	793.274
Toplam			793.274

Kredi Türü	0 - 3 ay	3 - 12 Ay	Toplam TL Karşılığı
TL Krediler	236.095	557.179	793.274
Toplam			793.274

31 Aralık 2022 - Kısa Vadeli Krediler

Kredi Türü	Faiz Aralığı %	Döviz Tutarı	Toplam TL Karşılığı
TL Krediler	21,6%	977.461	977.461
Toplam			977.461

Kredi Türü	0 - 3 ay	3 - 12 Ay	Toplam TL Karşılığı
TL Krediler	553.451	424.010	977.461
Toplam			977.461

Uzun Vadeli Borçlanmalar

31 Aralık 2023 - Uzun vadeli krediler

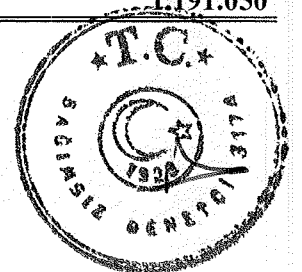
Kredi Türü	Faiz Aralığı %	Döviz Tutarı	Toplam TL Karşılığı
TL Krediler	22-31,5	358.317	358.317
Toplam			358.317

Kredi Türü	1-2 yıl	2-3 yıl	3-4 yıl	4-5 yıl	Toplam TL Karşılığı
TL Krediler	358.317	-	-	-	358.317
Toplam					358.317

31 Aralık 2022 - Uzun vadeli krediler

Kredi Türü	Faiz Aralığı %	Döviz Tutarı	Toplam TL Karşılığı
TL Krediler	21,6%	1.191.050	1.191.050
Toplam			1.191.050

Kredi Türü	1-2 yıl	2-3 yıl	3-4 yıl	4-5 yıl	Toplam TL Karşılığı
TL Krediler	715.815	475.235	-	-	1.191.050
Toplam					1.191.050



TUVEO KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2023 TARİHLİ ENFLASYONA GÖRE DÜZELTİLMİŞ FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak)

DİPNOT 6. TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR

Kısa Vadeli Ticari Alacaklar	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Alıcılar	470.280	571.420
Alacak reeskontu (-)	(3.257)	-
Toplam	467.023	571.420

Uzun vadeli ticari alacaklar

Bulunmamaktadır. (31.12.2022 : Bulunmamaktadır).

Kısa vadeli ticari borçlar

Kısa vadeli ticari borçlar	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Satıcılar	619.538	595.989
Diğer ticari borçlar	201.384	393.414
Ticari borç reeskontu (-)	(4.785)	-
Toplam	816.137	989.403

Uzun vadeli ticari borçlar

Bulunmamaktadır. (31.12.2022 : Bulunmamaktadır).

31.12.2023 tarihi itibarıyla ticari alacaklar ve borçların reeskontunda alacak ve borçlarda etkin faiz oranı olarak TCMB internet sitesinde yayımlanan TL, USD ve EURO mevduat ağırlıklı ortalama faiz oranları kullanılmıştır. 31 Aralık 2023 Oranlar: TL % 43,68 – 42,29, USD % 2,59 – 2,49, EURO % 1,08 – 1,36 (31 Aralık 2022 Oranlar TL % 16,06 – 20,98, USD % 2,74 – 2,28, EURO % 0,77 – 1,55)

DİPNOT 7. DİĞER ALACAK VE BORÇLAR

Kısa Vadeli Diğer Alacaklar

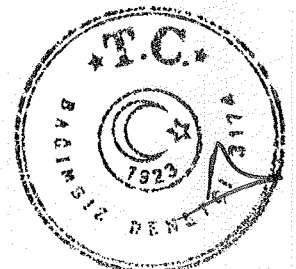
Bulunmamaktadır. (31.12.2022 : Bulunmamaktadır).

Uzun Vadeli Diğer Alacaklar

Uzun Vadeli Diğer Alacaklar	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Verilen depozito ve teminatlar	728	1.200
Toplam	728	1.200

Kısa Vadeli Diğer Borçlar

Kısa Vadeli Diğer Borçlar	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Diğer çeşitli borçlar	237.659	185.627
Ödenecek vergi ve fonlar	135.784	96.122
Ödenecek diğer yükümlülükler	20.122	4.187
Toplam	393.565	285.936



TUVEO KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2023 TARİHLİ ENFLASYONA GÖRE DÜZELTİLMİŞ FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak)

Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Personele borçlar	493.122	262.915
Ödenecek sosyal güvenlik kesintileri	193.626	236.537
Toplam	686.748	499.452

Uzun vadeli diğer borçlar

Bulunmamaktadır. (31.12.2022: Bulunmamaktadır).

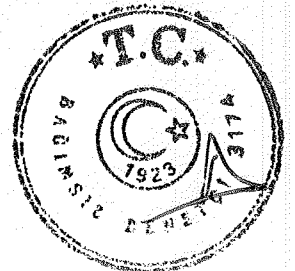
DİPNOT 8. MADDİ DURAN VARLIKLAR

31 Aralık 2023 ve 2022 tarihlerinde sona eren yıllar içinde maddi duran varlıklar ve ilgili birikmiş amortismanlarında gerçekleşen hareketler aşağıdaki gibidir:

Cari Dönem Tablosu

Maddi Duran Varlıklar	1 Ocak 2023	Giriş	Çıkış	31 Aralık 2023
Taşıtlar	5.251.856	1.584.812	-	6.836.668
Demirbaşlar	1.735.772	114.587	-	1.850.359
Diğer maddi duran varlıklar	-	-	-	-
Özel maliyetler	32.971	31.272	-	64.243
Yapılmakta olan yatırımlar	-	-	-	-
Toplam	7.020.599	1.730.671	-	8.751.270
Birikmiş Amortismanlar				
Taşıtlar	(1.734.580)	(950.277)	-	(2.684.857)
Demirbaşlar	(1.299.228)	(190.112)	-	(1.489.340)
Diğer maddi duran varlıklar	-	-	-	-
Özel maliyetler	(28.051)	(7.248)	-	(35.299)
Toplam	(3.061.858)	(1.147.637)	-	(4.209.495)
Maddi duran varlıklar, net	3.958.740			4.541.774

Şirket'in cari dönemdeki amortisman giderlerinin tamamı hizmet üretim maliyetinde muhasebeleştirilmiştir.



TUVEO KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2023 TARİHLİ ENFLASYONA GÖRE DÜZELTİLMİŞ FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak)

Önceki Dönem Tablosu

<i>Maddi Duran Varlıklar</i>	1 Ocak 2022	Giriş	Çıkış	31 Aralık 2022
Taşıtlar	5.248.214	2.741.701	(2.738.059)	5.251.856
Demirbaşlar	1.598.979	136.793	-	1.735.772
Diğer maddi duran varlıklar	-	-	-	-
Özel maliyetler	32.971	-	-	32.971
Toplam	6.880.164	2.878.494	(2.738.059)	7.020.599
<i>Birikmiş Amortismanlar</i>				
Taşıtlar	(1.393.965)	(895.910)	555.297	(1.734.580)
Demirbaşlar	(1.131.946)	(167.281)	-	(1.299.228)
Diğer maddi duran varlıklar	-	-	-	-
Özel maliyetler	(26.016)	(2.035)	-	(28.051)
Toplam	(2.551.927)	(1.065.226)	555.297	(3.061.858)
Maddi duran varlıklar, net	4.328.237			3.958.740

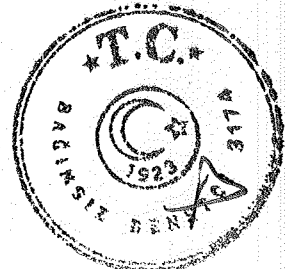
DİPNOT 9. MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

31 Aralık 2023 tarihinde sona eren yıl içinde maddi olmayan duran varlıklar ve ilgili birikmiş amortismanlarında gerçekleşen hareketler aşağıdaki gibidir:

<i>Maddi Olmayan Duran Varlıklar</i>	1 Ocak 2022	Giriş	Çıkış	31 Aralık 2022	Giriş	Çıkış	31 Aralık 2023
Haklar	48.953	-	-	48.953	-	-	48.953
Toplam	48.953	-	-	48.953	-	-	48.953
<i>Birikmiş Amortismanlar</i>							
Haklar	(48.952)	-	-	(48.952)	-	-	(48.952)
Toplam	(48.952)	-	-	(48.952)	-	-	(48.952)
Maddi olmayan duran varlıklar, net	0			0			0

DİPNOT 10. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
A. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ toplamı	106.869	-
- Verilen teminat mektupları	-	-
B. Tam konsolidasyon kapsamına dahil edilen ortaklıklar lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
C. Olağan ticari faaliyetlerinin yürütülmesi amacıyla diğer 3. kişilerin borcunu temin amacıyla vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
D. Diğer verilen TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
İ. Ana ortak lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
İi. B ve c maddeleri kapsamına girmeyen diğer grup şirketleri lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
İii. C maddesi kapsamına girmeyen 3. kişiler lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
Toplam	106.869	-
Özkaynaklar	1.243.143	4.541.429
Şirket'in vermiş olduğu TRİ'lerin Şirket özkaynaklarına oranı	9%	0%



TUVEO KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2023 TARİHLİ ENFLASYONA GÖRE DÜZELTİLMİŞ FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak)

Verilen teminatların detayları aşağıdaki gibidir

Teminat Cinsi	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Teminat mektubu-Çiğli Vergi Dairesi	106.869	-
Verilen teminat mektupları	106.869	-

Alınan teminatlar:

Bulunmamaktadır. (31.12.2022 : Bulunmamaktadır).

Dava detayları :

31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla Şirket aleyhine veya lehine açılmış ve devam eden dava yoktur. (31 Aralık 2022: Yoktur).

DİPNOT 11. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDA KAPSAMINDA BORÇLAR VE KARŞILIKLAR

Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Personele borçlar	493.122	262.915
Ödenecek sosyal güvenlik kesintileri	193.626	236.537
Toplam	686.748	499.452

Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Kıdem tazminatı karşılığı	-	-
İzin karşılıkları	272.672	63.365
Toplam	272.672	63.365

Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Kıdem tazminatı karşılığı	769.031	1.155.423
Toplam	769.031	1.155.423

Kıdem tazminatı karşılığı aşağıdaki açıklamalar çerçevesinde ayrılmaktadır.

Türkiye’de mevcut kanunlar çerçevesinde, Şirket 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 (kadınlarda 58, erkeklerde 60 yaş) personeline kıdem tazminatı ödemesi yapmak zorundadır. Kıdem tazminatı yükümlülüğü yasal olarak herhangi bir fonlamaya tabi değildir. Kıdem tazminatı karşılığı, Şirket’in, çalışanların emekli olmasından kaynaklanan muhtemel yükümlülük tutarını göstermektedir.

Kıdem tazminatı yükümlülüğü yasal olarak herhangi bir fonlamaya tabi değildir. Kıdem tazminatı karşılığı, Şirket’in, çalışanların emekli olmasından kaynaklanan gelecekteki muhtemel yükümlülük tutarının bugünkü değerinin tahmin edilmesi yoluyla hesaplanmaktadır. TMS 19 (“Çalışanlara Sağlanan Faydalar”) şirketin



TUVEO KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2023 TARİHLİ ENFLASYONA GÖRE DÜZELTİLMİŞ FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak)

yükümlülüklerinin, tanımlanmış fayda planları kapsamında aktüeryal değerlendirme yöntemleri kullanılarak geliştirilmesini öngörür. Bu doğrultuda, toplam yükümlülüklerin hesaplanmasında kullanılan aktüeryal varsayımlar aşağıda belirtilmiştir:

Ana varsayım, her hizmet yılı için olan azami yükümlülük tutarının enflasyona paralel olarak artacak olmasıdır. Dolayısıyla, uygulanan iskonto oranı, gelecek enflasyon etkilerinin düzeltilmesinden sonraki beklenen reel oranı ifade eder. Bu nedenle, **31 Aralık 2023** ve **31 Aralık 2022** tarihleri itibariyle, ekli finansal tablolarda karşılıklar, geleceğe ilişkin çalışanların emekliliğinden kaynaklanacak muhtemel yükümlülüğünün bugünkü değeri tahmin edilerek hesaplanmaktadır.

Kıdem tazminatı tavanı her altı ayda bir ayarlanmakta olup 31 Aralık 2023 tarihi itibariyle geçerli olan tavan 23.489,83 TL'dir. (31 Aralık 2022: 15.371,40 TL)

Buna göre aşağıdaki finansal ve demografik aktüer varsayımlar kullanılmıştır:

Aktüer varsayımlar	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
İskonto oranı	3,20%	2,16%
Enflasyon oranı (%)	21,00%	22,30%
Faiz oranı (%)	25,00%	25,00%

Kıdem tazminatı karşılığının dönem içindeki hareketleri aşağıdaki gibidir:

	01 Ocak - 31 Aralık 2023	01 Ocak - 31 Aralık 2022
1 Ocak itibariyle karşılık	1.155.423	831.204
Faiz maliyeti	22.439	14.787
Hizmet maliyeti/iptali(-)	113.255	195.004
Ödenen tazminat	(31.956)	(33.007)
Aktüeryal farklar	(35.928)	472.640
Parasal kazanç/(kayıp)	(454.202)	(325.204)
31 Aralık itibariyle karşılık	769.031	1.155.423

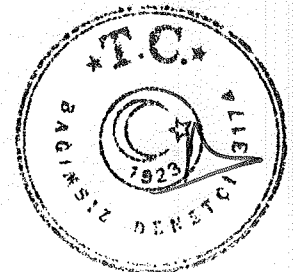
DİPNOT 12. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER

Şirket'in peşin ödenen giderleri aşağıdaki gibidir:

Kısa Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Gelecek aylara ait giderler	3.954	42.437
Toplam	3.954	42.437

Uzun Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler

Bulunmamaktadır. (31.12.2022 : Bulunmamaktadır).



TUVEO KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2023 TARİHLİ ENFLASYONA GÖRE DÜZELTİLMİŞ FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak)

DİPNOT 13. ERTELENMİŞ GELİRLER

Bulunmamaktadır. (31.12.2022 : Bulunmamaktadır).

DİPNOT 14. DİĞER VARLIKLAR VE YÜKÜMLÜLÜKLER

DİĞER DÖNEN VARLIKLAR	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Devreden kdv	197.717	133.214
Diğer kdv	31.744	-
Toplam	229.461	133.214

Kısa Vadeli Diğer Yükümlülükler

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Hesaplanan kdv	-	17.870
Toplam	-	17.870

DİPNOT 15. ÖZKAYNAKLAR

a) Sermaye

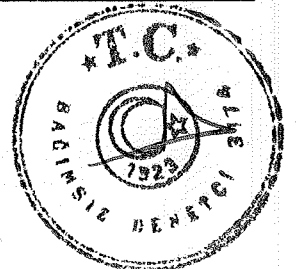
Şirket'in 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla sermayesi 1.100.000 TL (31.12.2022: 1.100.000 TL) Şirket'in ortakları ve pay oranları aşağıdaki gibidir:

Adı Soyadı	31.12.2023		31.12.2022	
	Pay Oranı	Pay Tutarı	Pay Oranı	Pay Tutarı
ZUHAL ÇERÇİ	19,00%	209.000	19,00%	209.000
MİRAY TUĞÇE ÇERÇİ	35,50%	390.500	35,50%	390.500
OĞUZHAN ÇERÇİ	35,50%	390.500	35,50%	390.500
SEBATİ ALTUN	10,00%	110.000	10,00%	110.000
Toplam	100%	1.100.000	100%	1.100.000

Şirket'in sermayesi her biri 1 TL kıymetinde 1.100.000 adet paya ayrılmıştır. (31.12.2022: 1 TL kıymetinde 1.100.000 adet pay). Kayıtlı sermaye tavanı ve pay imtiyazı yoktur.

b) Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler

Emeklilik Planlarından Aktüeryal Kazanç / Kayıp Fonu	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Emeklilik planlarından aktüeryal kazanç / kayıp fonu	(204.326)	(378.113)
Toplam	(204.326)	(378.113)



TUVEO KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2023 TARİHLİ ENFLASYONA GÖRE DÜZELTİLMİŞ FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak)

c) Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler ve Geçmiş Yıl Kar/ Zararları

Türk Ticaret Kanunu'na göre, yasal yedekler birinci ve ikinci tertip yasal yedekler olmak üzere ikiye ayrılır. Türk Ticaret Kanunu'na göre birinci tertip yasal yedekler, ödenmiş sermayesinin %20'sine ulaşıncaya kadar, kanuni net karın %5'i olarak ayrılır. İkinci tertip yasal yedekler ise ödenmiş sermayenin %5'ini aşan dağıtılan karın %10'udur. Türk Ticaret Kanunu'na göre, yasal yedekler ödenmiş sermayenin %50'sini geçmediği sürece sadece zararları netleştirmek için kullanılabilir, bunun dışında herhangi bir şekilde kullanılması mümkün değildir. İkinci tertip kanuni yedek akçe, % 5 birinci tertip kanuni yedek akçe ayrıldıktan sonra kalan kar, dağıtım tabi tutulacaksa bu kısım üzerinden sınırsız olarak % 10 oranında ayrılır. İkinci tertip kanuni yedek akçe şirketlerin zararlarına karşı kullanılabilir.

Geçmiş Yıl Karı / Zararları (-)

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Geçmiş yıl kar/zararları	3.419.027	2.596.000
Geçmiş yıl zararları	(4.388.126)	(7.027.081)
Toplam	(969.100)	(4.431.081)

Kar Payı Dağıtımı

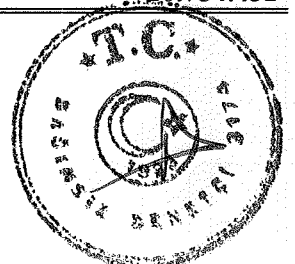
Ortaklıklar, karlarını genel kurulları tarafından belirlenecek kar dağıtım politikaları çerçevesinde ve ilgili mevzuat hükümlerine uygun olarak genel kurul kararıyla dağıtır. Söz konusu tebliğ kapsamında, asgari bir dağıtım oranı tespit edilmemiştir. Şirketler esas sözleşmelerinde veya kar dağıtım politikalarında belirlenen şekilde kar payı öderler. Ayrıca, kar payları eşit veya farklı tutarlı taksitler halinde ödenebilecektir ve ara dönem finansal tablolarda yer alan kâr üzerinden nakden kar payı avansı dağıtılabilecektir.

TTK'ya göre ayrılması gereken yedek akçeler ile esas sözleşmede veya kar dağıtım politikasında pay sahipleri için belirlenen kar payı ayrılmadıkça; başka yedek akçe ayrılmasına, ertesi yıla kar aktarılmasına ve intifa senedi sahiplerine, yönetim kurulu üyelerine, ortaklık çalışanlarına ve pay sahibi dışındaki kişilere kardan pay dağıtılmasına karar verilemeyeceği gibi, pay sahipleri için belirlenen kar payı nakden ödenmedikçe bu kişilere kardan pay dağıtılamaz.

DİPNOT 16. HASILAT (SATIŞLAR) VE SATIŞLARIN MALİYETİ

Şirket'in esas faaliyet gelirleri "gayrimenkul değerlendirme gelirlerinden" oluşturmaktadır.

	01 Ocak – 31 Aralık 2023	01 Ocak – 31 Aralık 2022
Satış Gelirleri		
Yurt içi satışlar	25.741.842	20.821.005
Diğer gelirler	136.292	13.182
Brüt Satışlar	25.878.134	20.834.187
Satıştan iadeler	(89.485)	(79.755)
Satış İade ve İskontolar	(89.485)	(79.755)
Net Satışlar	25.788.649	20.754.432



TUVEO KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2023 TARİHLİ ENFLASYONA GÖRE DÜZELTİLMİŞ FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak)

	01 Ocak – 31 Aralık 2023	01 Ocak – 31 Aralık 2022
Satılan hizmet maliyeti	(19.651.426)	(13.606.974)
Toplam	(19.651.426)	(13.606.974)

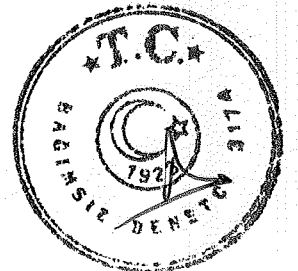
Gider Türü:	31.12.2023	31.12.2022
Personel Giderleri	9.102.466	5.333.349
Danışmanlık Giderleri	7.655.450	5.083.052
Harç Giderleri	1.277.161	1.228.245
Kira Giderleri	245.418	675.309
Taşıt Giderleri	872.815	336.691
Amortisman Giderleri	410.257	674.390
Diğer Giderler	87.859	275.939
Toplam	19.651.426	13.606.974

DİPNOT 17. PAZARLAMA, SATIŞ VE DAĞITIM ve GENEL YÖNETİM GİDERLERİ

	01 Ocak – 31 Aralık 2023	01 Ocak – 31 Aralık 2022
Pazarlama, Satış Ve Dağıtım Giderleri (-)	489.600	784.275
Genel Yönetim Giderleri (-)	2.148.497	2.334.899
Toplam	2.638.097	3.119.174

DİPNOT 18. NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER

Genel Yönetim Giderleri	01 Ocak – 31 Aralık 2023	01 Ocak – 31 Aralık 2022
Taşıt Giderleri	882.547	1.225.819
Müşavirlik ve Danışmanlık Giderleri	517.491	205.346
Personel Giderleri	376.004	342.107
Ofis Giderleri	116.285	144.690
Reklam ve Haberleşme Giderleri	54.487	-
Vergi, harç Giderleri	29.656	41.766
Sigorta Giderleri	-	66.741
Diğer Giderler	172.027	308.431
Toplam	2.148.497	2.334.899



TUVEO KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2023 TARİHLİ ENFLASYONA GÖRE DÜZELTİLMİŞ FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak)

Bağımsız denetim kuruluşundan alınan hizmetlere ilişkin ücretler

Şirket'in; Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu'nun "KGK" Resmi Gazete'de yayınlanan Kurul Karar'ına istinaden raporlama dönemi itibarıyla bağımsız denetçi/bağımsız denetim kuruluşundan aldığı hizmetlere ilişkin ücretler aşağıdaki gibidir:

	01 Ocak - 31 Aralık 2023	01 Ocak - 31 Aralık 2022
Raporlama dönemine ait bağımsız denetim ücreti	45.000	24.716
Toplam	45.000	24.716

DİPNOT 19. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİR VE GİDERLER

	01 Ocak - 31 Aralık 2023	01 Ocak - 31 Aralık 2022
Reeskont faiz gelirleri	4.785	-
SGK Teşvik Gelirleri	21.525	-
Diğer olağan dışı gelir ve kârlar	11.902	285.982
Toplam	38.212	285.982

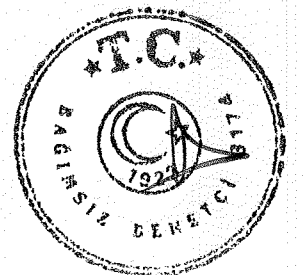
	01 Ocak - 31 Aralık 2023	01 Ocak - 31 Aralık 2022
7440 Sayılı K.Kasa ve Diğer Hesap Düzeltme giderleri	4.237.234	-
Bağış	195.561	-
Reeskont faiz giderleri	3.257	-
Diğer	25.204	-
Toplam	4.461.256	-

DİPNOT 20. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER VE GİDERLER

	01 Ocak - 31 Aralık 2023	01 Ocak - 31 Aralık 2022
Sabit kıymet satış karları	-	977.432
Toplam	-	977.432

Yatırım Faaliyetlerinden Giderler

Bulunmamaktadır. (31.12.2022 : Bulunmamaktadır).



TUVEO KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2023 TARİHLİ ENFLASYONA GÖRE DÜZELTİLMİŞ FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak)

DİPNOT 21. FİNANSMAN GELİRLERİ VE GİDERLERİ

	01 Ocak – 31 Aralık 2023	01 Ocak – 31 Aralık 2022
Faiz Gelirleri	197.857	582
Toplam	197.857	582

	01 Ocak – 31 Aralık 2023	01 Ocak – 31 Aralık 2022
Finansman giderleri	332.269	466.929
Toplam	332.269	466.929

DİPNOT 22. VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ

Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar

Bulunmamaktadır. (31.12.2022 : Bulunmamaktadır).

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Dönem başı vergi yükümlülüğü		
Cari dönem kurumlar vergisi karşılığı	687.966	1.006.674
Peşin ödenen geçici vergi ve fonlar (-)	(653.732)	(612.634)
Dönem sonu vergi yükümlülüğü	34.234	394.040

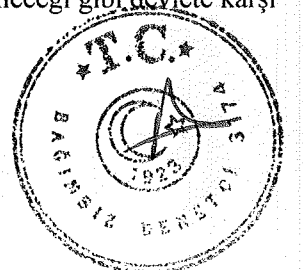
Kurumlar Vergisi

Şirket, Türkiye’de kurumlar vergisi mükellefidir. Vergiye tabi kurum kazancı üzerinden tahakkuk ettirilecek kurumlar vergisi, ticari kazancın tespitinde gider yazılan ancak vergi matrahından indirilemeyen giderlerin eklenmesi ve yurtiçinde yerleşik şirketlerden alınan temettüler, vergiye tabi olmayan gelirler ve kullanılan yatırım indirimi düşüldükten sonra kalan matrah üzerinden hesaplanır.

Türkiye’de, kurumlar vergisi oranı 2023 yılı için %30’dur. (2022 yılı: %25) Kurumlar vergisi oranı kurumların ticari kazancına vergi yasaları gereğince indirimi kabul edilmeyen giderlerin ilave edilmesi, vergi yasalarında yer alan istisna (iştirak kazançları istisnası, yatırım indirimi istisnası vb.) ve indirimlerin (arge indirimi gibi) indirilmesi sonucu bulunacak vergi matrahına uygulanır.

Türkiye’deki bir işyeri ya da daimi temsilcisi aracılığı ile gelir elde eden kurumlar ile Türkiye’de yerleşik kurumlara ödenen kar paylarından (temettüler) stopaj yapılmaz. Bunların dışında kalan kişi ve kurumlara yapılan temettü ödemeleri %15 oranında stopaja tabidir. Karın sermayeye ilavesi, kar dağıtımı sayılmaz ve stopaj uygulanmaz.

Şirketler üçer aylık mali karları üzerinden %30 oranında (2022 yılı: %25) geçici vergi hesaplar ve o dönemi izleyen ikinci ayın 17 inci günü akşamına kadar beyan eder ve öderler. Yıl içinde ödenen geçici vergi o yıla ait olup izleyen yıl verilecek kurumlar vergisi beyannamesi üzerinden hesaplanacak kurumlar vergisinden mahsup edilir. Mahsuba rağmen ödenmiş geçici vergi tutarı kalmış ise bu tutar nakden iade alınabileceği gibi devlete karşı olan herhangi bir başka mali borca da mahsup edilebilir.



TUVEO KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2023 TARİHLİ ENFLASYONA GÖRE DÜZELTİLMİŞ FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak)

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

Ertelenmiş Vergi:

Şirket, vergiye esas yasal finansal tabloları ile Türkiye Muhasebe Standartları'na (TMS'ye) göre hazırlanmış finansal tabloları arasındaki farklılıklardan kaynaklanan geçici zamanlama farkları için ertelenmiş vergi varlığı ve yükümlülüğü muhasebeleştirilir. Söz konusu farklılıklar genellikle bazı gelir ve gider kalemlerinin vergiye esas mali tablolar ile TMS'ye göre hazırlanan finansal tablolarda farklı dönemlerde yer almasından kaynaklanmaktadır. Birikmiş geçici farklar ve yukarıda izah edilen vergi oranları kullanılarak 31.12.2023 ve 31.12.2022 tarihinde hesaplanan ertelenmiş vergi varlığı ve yükümlülüğü aşağıdaki gibidir.

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Ertelenen vergi varlıkları	-	458.425
Ertelenen vergi yükümlülükleri	(362.600)	-
Ertelenen vergi varlıkları / (yükümlülükleri), net	(362.600)	458.425

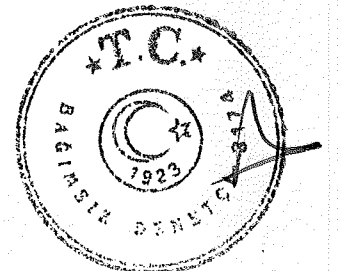
Ertelenen Vergi Varlıkları/(Yükümlülükleri)	Birikmiş Geçici Farklar		Ertelenen Vergi	
	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Ticari alacaklar reeskontu	3.257	-	977	-
Enflasyon düzeltme farkları	(1.752.681)	840.667	(525.804)	252.200
MDV-MODV düzeltme farkları	(527.208)	(409.324)	(158.162)	(102.331)
İzin karşılıkları	272.672	63.365	81.802	15.841
Kadem tazminatı karşılığı	769.031	1.155.423	230.709	288.856
Banka kredileri	31.047	15.434	9.314	3.859
Ticari borçlar reeskontu	(4.785)	-	(1.436)	-
Net ertelenen vergi varlığı / (yükümlülüğü)	(1.208.667)	1.665.565	(362.600)	458.425

	01 Ocak – 31 Aralık 2023	01 Ocak – 31 Aralık 2022
1 Ocak açılışındaki ertelenen vergi varlığı / yükümlülüğü (-)	458.425	332.829
Ertelenmiş vergi gideri / (geliri)	(630.037)	161.286
Diğer kapsamlı gelire ait ertelenmiş vergi etkisi	(74.480)	126.038
Parasal kayıp/kazanç	(116.508)	(161.728)
Cari dönem ertelenen vergi varlığı/yükümlülüğü	(362.600)	458.425

DİPNOT 23. PAY BAŞINA KAZANÇ/ (KAYIP)

	01 Ocak – 31 Aralık 2023	01 Ocak – 31 Aralık 2022
Net dönem karı / (zararı)	(3.472.072)	3.461.981
Çıkarılmış adi hisselerin ağırlıklı ortalama adedi	1.100.000	1.100.000
Pay Başına Kazanç / Kayıp (-)	(3,16)	3,15

Pay başına kar/(zarar) hesaplamaları bu rapor kapsamında verilen gelir tablosundaki net dönem karı/(zararı) üzerinden hesaplanmıştır.



TUVEO KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2023 TARİHLİ ENFLASYONA GÖRE DÜZELTİLMİŞ FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak)

DİPNOT 24. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

31.12.2023 ve 31.12.2022 tarihleri itibariyle ilişkili taraflardan alacaklar ve borçlar ticari ve diğer olarak aşağıdaki gibidir:

İlişkili taraflardan diğer alacaklar

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Ortaklardan alacaklar	507.996	5.395.110
Toplam	507.996	5.395.110

İlişkili Taraflara Diğer Borçlar

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Ortaklara borçlar	19.500	-
Toplam	19.500	-

İlişkili taraflardan yapılan alım-satımlar

Bulunmamaktadır. (31.12.2022 : Bulunmamaktadır).

Kilit Yönetici Personele Sağlanan Faydalar

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Çalışanlara sağlanan kısa vadeli faydalar-Huzur Hakkı	413.215	-
Toplam	413.215	-

Çalışanlara sağlanan kısa vadeli faydalar ücret ödemelerinden oluşmaktadır.

DİPNOT 25. KUR DEĞİŞİMİNİN ETKİLERİ

Bulunmamaktadır (31.12.2022 : Bulunmamaktadır).

DİPNOT 26. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

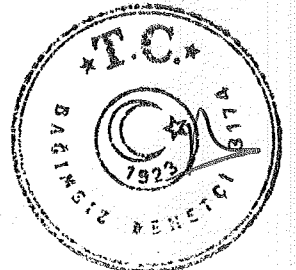
Finansal risk yönetimindeki hedefler

Şirket'in yönetimi, finansal piyasalara erişimin düzenli bir şekilde sağlanmasından ve Şirket faaliyetleri ile ilgili maruz kalınan finansal risklerin seviyesine ve büyüklüğüne göre analizini gösteren faaliyet raporları vasıtasıyla izlenmesinden ve yönetilmesinden sorumludur. Söz konusu bu riskler; piyasa riski (döviz kuru riski, faiz oranı riski ve menkul kıymet piyasası riski içerir), kredi riski, likidite riskini kapsar.

Şirket'in finansman ihtiyacının en önemli belirleyicisi olan net işletme sermayesi ihtiyacı Şirket'in özkaynakları ve gerekli olması durumunda kısa vadeli banka kredileri ile karşılanmaktadır. Bu itibarla ticari alacakların dağılımı, ödeme koşulları ve kredi kalitesi sürekli olarak izlenmektedir.

Kredi Riski Açıklamaları:

Şirket'in kredi riskine maruz kaldığı finansal araçları ve tutarları aşağıdaki gibidir;



TUVEO KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2023 TARİHLİ ENFLASYONA GÖRE DÜZELTİLMİŞ FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak)

Finansal araç türleri itibariyle maruz kalınan kredi riskleri

31 Aralık 2023	Alacaklar				Nakit ve Benzerleri
	Ticari Alacaklar	Diğer Alacaklar			
	İlişkili Taraflar	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	
Raporlama tarihi itibariyle maruz kalınan azami kredi riski	-	-	-	507.996	1.228.982
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş yada değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	-	-	-	507.996	1.228.982
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmiş (Brüt defter değeri)	-	-	-	-	-
E. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-

(*) Tutarın belirlenmesinde, alınan teminatlar gibi, kredi güvenilirliğinde artış sağlayan unsurlar dikkate alınmamıştır.

31 Aralık 2022	Alacaklar				Nakit ve Benzerleri
	Ticari Alacaklar	Diğer Alacaklar			
	İlişkili Taraflar	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	
Raporlama tarihi itibariyle maruz kalınan azami kredi riski	-	-	-	5.395.110	6.168.565
A. Vadesi geçmemiş yada değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	-	-	-	5.395.110	6.168.565
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmiş (Brüt defter değeri)	-	-	-	-	-

** Tutarın belirlenmesinde, alınan teminatlar gibi, kredi güvenilirliğinde artış sağlayan unsurlar dikkate alınmamıştır.

Likidite Riski Açıklamaları:

Şirket, nakit akımlarını düzenli olarak takip ederek finansal varlıkların ve yükümlülüklerin vadelerinin eşleştirilmesi yoluyla yeterli fonların ve borçlanma rezervinin devamını sağlayarak, likidite riskini yönetir.

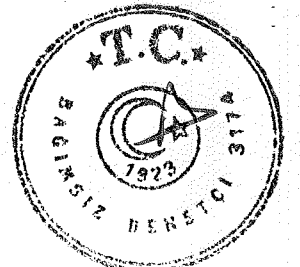
İhtiyatlı likidite riski yönetimi, yeterli ölçüde nakit tutmayı, yeterli miktarda kredi işlemleri ile fon kaynaklarının kullanılabilirliğini ve piyasa pozisyonlarını kapatabilme gücünü ifade eder.

Mevcut ve ilerideki muhtemel borç gereksinimlerinin fonlanabilme riski, yeterli sayıda ve yüksek kalitedeki kredi sağlayıcılarının erişilebilirliğinin sürekli kılınması suretiyle yönetilmektedir. Kredi kaynaklarının her an kullanıma hazır tutulması bir yönetim politikasıdır. Ayrıca yönetim ve ortaklar aynı olduğundan yönetim sermaye artışı yoluyla hemen nakit oluşturma yolunu açık tutmaktadırlar.

Şirket, finansal araçların kayıtlı değerlerinin makul değerlerini yansıttığını düşünmektedir.

31.12.2023 tarihi itibariyle Şirket'in finansal yükümlülüklerinin vadesel dağılımı aşağıdaki gibidir:

31.12.2023	Sözleşme uyarınca nakit çıkışları toplamı				
Sözleşme uyarınca vadeler	Defter Değeri	3 aydan kısa	0-12 ay arası	1-5 yıl arası	5 yıldan uzun
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler	1.173.852	258.356	557.179	358.317	-
Banka kredileri	1.151.591	236.095	557.179	358.317	-
Diğer finansal borçlar	22.261	22.261	-	-	-
Beklenen Vadeler	Defter Değeri	3 aydan kısa	3-12 ay arası	1-5 yıl arası	5 yıldan uzun
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler	3.354.488	3.354.489	-	-	-
Ticari borçlar	816.137	816.138	816.138	-	-
Diğer borçlar	393.565	393.565	393.565	-	-
Diğer yükümlülükler	2.144.786	2.144.786	2.144.786	-	-



TUVEO KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2023 TARİHLİ ENFLASYONA GÖRE DÜZELTİLMİŞ FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak)

31.12.2022						
Sözleşme uyarınca vadeler	Defter Değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışları toplamı	3 aydan kısa	3-12 ay arası	1-5 yıl arası	5 yıldan uzun
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler	2.203.000	2.203.002	587.941	424.010	1.191.050	-
Banka kredileri	2.168.510	2.168.512	553.451	424.010	1.191.050	-
Diğer finansal borçlar	34.490	34.490	34.490	-	-	-
Beklenen Vadeler	Defter Değeri	Beklenen nakit çıkışları toplamı	3 aydan kısa	3-12 ay arası	1-5 yıl arası	5 yıldan uzun
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler	3.842.502	3.842.502	3.842.502	-	-	-
Ticari borçlar	989.403	989.403	989.403	-	-	-
Diğer borçlar	1.426.416	1.426.416	1.426.416	-	-	-
Diğer yükümlülükler	1.426.683	1.426.683	1.426.683	-	-	-

Sermaye yönetimi

Şirket'in sermaye yönetiminin birincil amacı, hisse değerlerini maksimize etmek sağlıklı sermaye yapısının devamlılığını sağlamaktır. Şirket, ekonomik koşulların değişimi ışığında, sermaye yapısını yönetmekte ve düzeltmeler yapmaktadır.

Şirket, üst yönetimin değerlendirmelerine dayanarak, yeni borç edinilmesi veya mevcut olan borcun geri ödenmesiyle; temettü politikası çerçevesinde nakit ve/veya bedelsiz hisse senedi şeklinde temettü dağıtılması ya da son olarak hisse ihracı yoluyla sermaye yapısını dengede tutmayı amaçlamaktadır.

Şirket, sermaye yönetiminde, bir yandan faaliyetlerinin sürekliliğini sağlamaya çalışırken, diğer yandan da borç ve özkaynak dengesini en verimli şekilde kullanarak karlılığını artırmayı hedeflemektedir.

Şirket'in sermaye maliyeti ile birlikte her bir sermaye sınıfıyla ilişkilendirilen riskler üst yönetim tarafından değerlendirilir.

Şirket sermayeyi borç/kullanılan sermaye oranını kullanarak izler. Bu oran net borcun kullanılan sermayeye bölünmesiyle bulunur. Net borç, nakit ve nakit benzeri değerlerin toplam borç tutarından düşülmesiyle hesaplanır. Kullanılan sermaye, bilançoda gösterildiği gibi öz sermaye ile net borcun toplanmasıyla hesaplanır.

31.12.2023 ve 31.12.2022 tarihleri itibarıyla net borç/kullanılan sermaye oranı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Toplam Borçlar	4.528.340	6.045.502
Eksi(-): Nakit ve Nakit Benzerleri	1.228.982	6.168.565
Net Borç	3.299.358	(123.063)
Toplam Özkaynak	1.243.144	4.541.429
Sermaye	1.100.000	1.100.000
Net Borç/Toplam Özkaynak Oranı	2,65	(0,03)
Net Borç/Toplam Sermaye Oranı	3,00	(0,11)

Piyasa Riski Açıklamaları:

a. Döviz pozisyonu tablosu ve ilgili duyarlılık analizi

Şirket, döviz cinsinden varlık ve yükümlülüklerinin olmamasından dolayı bu kalemlerin Türk Lirası'na çevriminde kullanılan kur oranlarının değişimi nedeniyle, önemli bir kur riskine maruz kalmamaktadır.

Şirket esas faaliyet konusunu oluşturan satışları ve alımlarını TL olarak yapmaktadır. Alımlardan kaynaklı mal/hizmetlerde kurlardan kaynaklı olabilecek değişiklikler anında satıcı ve alıcılara yansıtılabilmekte ve bir risk oluşmamaktadır.



TUVEO KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2023 TARİHLİ ENFLASYONA GÖRE DÜZELTİLMİŞ FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (TL) olarak)

b. Faiz pozisyonu tablosu ve ilgili duyarlılık analizi

Ticari borçların ve diğer borçlar taşınan değerinin rayiç değeri olduğu düşünülmektedir. Krediler, etkin faiz yöntemi kullanılarak iskonto edilmiş maliyet değeri üzerinden belirtilir.

c. Diğer risklere ilişkin duyarlılık analizi

Fiyat riski

Şirket, mal/hizmet fiyatlarındaki meydana gelebilecek düşüşler itibarıyla minimum düzeyde fiyat riskine maruz kalmaktadır. Alımların çoğu fiyat değişikliklerini satıcılara yansıtılacak şekilde yapılmaktadır. Etkin satın alma yönetiminin de yardımıyla bu doğrultuda bir risk oluşmamaktadır.

DİPNOT 27. BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

31 Aralık 2023 tarihli finansal tabloları önemli ölçüde etkileyecek ya da finansal tabloların açık ve yorumlanabilir olması açısından açıklanması gereken başka bir husus bulunmamaktadır.

