

**ARGE GAYRİMENKUL DEĞERLEME
VE DANIŞMANLIK A.Ş.**

**01.01.2023 - 31.12.2023
Dönemine Ait Bağımsız Denetçi Raporu,
Finansal Tablolar ve
Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar**

Arge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 Tarihli Hesap Dönemlerine Ait
KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL DURUM TABLOLARI
(Para Birimi –Türk Lirası – (TL))

	Ref.	Cari Dönem Bağımsız Denetimden Geçmiş 31.12.2023	Önceki Dönem Bağımsız Denetimden Geçmiş 31.12.2022
VARLIKLAR			
Dönen Varlıklar		18.799.105	31.532.307
Nakit ve Nakit Benzerleri	4	10.860.842	6.215.894
Finansal Yatırımlar	5		
Ticari Alacaklar (Net)	8	2.279.997	22.647.354
- İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	8	2.279.997	1.596.104
- İlişkili Taraflardan Alacaklar	8	0	21.051.250
Diğer Alacaklar (Net)	9	2.030	2.030
- İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	9	2.030	2.030
- İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar	9		
Türev Araçlar			
Peşin Ödenmiş Giderler	11	1.492.353	538.623
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar	28	0	0
Diğer Dönen Varlıklar	18	4.163.883	2.128.406
ARA TOPLAM		18.799.105	31.532.307
Satış Amaçlı Sınıflandırılan Duran Varlıklar			
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR		18.799.105	31.532.307
Duran Varlıklar		28.336.830	7.823.141
Finansal Yatırımlar	5	0	0
Ticari Alacaklar (Net)	8	0	0
- İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	8		
- İlişkili Taraflardan Alacaklar	8		
Diğer Alacaklar (Net)	9	0	0
- İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	9		
- İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar	9		
Türev Araçlar		0	0
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar		0	0
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller		0	0
Maddi Duran Varlıklar (Net)	13	3.095.616	3.518.259
Maddi Olmayan Duran Varlıklar (Net)	14	16.477	1.227.373
- Özel Maliyet		0	0
- Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar		0	0
Peşin Ödenmiş Giderler	11	23.205.300	2.742.665
Ertelenmiş Vergi Varlığı	12	2.019.438	334.844
Diğer Duran Varlıklar	18	0	0
TOPLAM DURAN VARLIKLAR		28.336.830	7.823.141
TOPLAM VARLIKLAR		47.135.935	39.355.448

Arge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 Tarihli Hesap Dönemlerine Ait
KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL DURUM TABLOLARI
(Para Birimi –Türk Lirası – (TL))

	Ref.	Cari Dönem Bağımsız Denetimden Geçmiş 31.12.2023	Önceki Dönem Bağımsız Denetimden Geçmiş 31.12.2022
KAYNAKLAR			
Kısa Vadeli Yükümlülükler		24.382.924	15.185.123
Kısa Vadeli Borçlanmalar	6	4.546.421	4.394.173
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları			
Diğer Finansal Yükümlülükler			
Ticari Borçlar (Net)	8	9.758.930	8.348.199
- İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	8	4.034.233	2.924.755
- İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	8	5.724.697	5.423.444
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	17	3.897.598	1.698.829
Diğer Borçlar	9	8.427	7.335
- İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	9	8.427	7.335
- İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	9	0	0
Türev Araçlar			
Devlet Teşvik ve Yardımları	15		
Ertelenmiş Gelirler	10		
Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü	24	(1.463.598)	149.269
Kısa Vadeli Karşılıklar	17	1.329.098	299.275
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar		1.326.527	292.858
- Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar		2.571	6.418
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	18	6.306.049	288.044
ARA TOPLAM		24.382.924	15.185.123
Satış Amaçlı Sınıflandırılan Varlık Gruplarına İlişkin Yükümlülükler			
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		24.382.924	15.185.123
Uzun Vadeli Yükümlülükler		7.668.925	11.180.434
Uzun Vadeli Borçlanmalar	7	420.334	8.623.493
Diğer Finansal Yükümlülükler	9	407.172	0
Ticari Borçlar (Net)	8		
- İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	8		
- İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	8		
Diğer Borçlar	9		
- İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	9		
- İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	9		
Türev Araçlar			
Devlet Teşvik ve Yardımları	15		
Ertelenmiş Gelirler	10	25.701	
Uzun Vadeli Karşılıklar	17	6.815.718	2.556.941
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar		6.815.718	2.556.941
- Diğer Uzun Vadeli Karşılıklar			
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Borçlar			
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	24		
Diğer Uzun Vadeli Yükümlülükler	18		
TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		7.668.925	11.180.434
ÖZKAYNAKLAR	19	15.084.086	12.989.890
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		15.084.086	12.989.890
Ödenmiş Sermaye		7.000.000	1.000.000
Sermaye Düzeltme Farkları			
Geri Alınmış Paylar (-)			
Karşılıklı İştirak Sermaye Düzeltmesi (-)			
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler			
Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazanç/Kayıpları			
Paylara İlişkin Primler/İskontolar			
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler			
- Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazanç/Kayıpları		2.276.058	2.276.058
- Diğer Kazanç/Kayıplar			
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler			
- Yabancı Para Çevirim Farkları			
- Riskten Korunma Kazanç/Kayıpları			
- Yeniden Değerleme ve Sınıflandırma Kazanç/Kayıpları			
- Diğer Kazanç/Kayıplar			
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler		2.322.908	1.915.940
Net Dönem Karı/Zararı		1.687.227	1.537.967
Geçmiş Yıllar Kar/Zararları		1.797.893	6.259.926
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	0
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR		15.084.086	12.989.890
TOPLAM KAYNAKLAR		47.135.935	39.355.448

Takip eden dipnotlar bu mali tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

B. Mevzuattan Kaynaklanan Diğer Yükümlülükler

1. TTK'nın 402'inci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca Şirket'in 1 Ocak – 31 Aralık 2023 hesap döneminde defter tutma düzeninin, finansal tabloların, kanun ile Şirket esas sözleşmesinin finansal raporlamaya ilişkin hükümlerine göre uygun olmadığına dair önemli bir hususa rastlanmamıştır.

2. TTK'nın 402'inci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca Yönetim Kurulu tarafımıza denetim kapsamında istenen açıklamaları yapmış ve talep edilen belgeleri vermiştir.

3. 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun (TTK) 378. maddesine göre, pay senetleri borsada işlem gören şirketlerde ya da denetçinin gerekli görmesi ve bunu yazılı olarak yönetim kuruluna bildirmesi neticesinde, yönetim kurulu, şirketin varlığını, gelişmesini ve devamını tehlikeye düşüren sebeplerin erken teşhisi, bunun için gerekli önlemler ile çarelerin uygulanması ve riskin yönetilmesi amacıyla, uzman bir komite kurmak, sistemi çalıştırmak ve geliştirmekle yükümlüdür. Aynı kanunun 398.maddesinin 4. fıkrasına göre, denetçinin, yönetim kurulunun şirketi tehdit eden veya edebilecek nitelikteki riskleri zamanında teşhis edebilmek ve risk yönetimini gerçekleştirebilmek için 378.maddede öngörülen sistemi ve yetkili komiteyi kurup kurmadığını, böyle bir sistem varsa bunun yapısı ile komitenin uygulamalarını açıklayan esasları KGK (Kamu Gözetim Kurumu) tarafından belirlenecek, ayrı bir rapor düzenleyerek, denetim raporu ile birlikte, yönetim kuruluna sunması gerekmektedir. Denetimimiz, bu riskleri yönetmek için Şirket Yönetimi'nin, gerçekleştirdiği faaliyetlerin operasyonel etkinliğini ve yeterliliğini değerlendirmeyi kapsamamaktadır. 31 Aralık 2023 yılı bağımsız denetim raporunu düzenleyen bağımsız denetim şirketi riskin erken teşhis komitesinin kurulması için, şirketin özkaynak durumunu da gözönünde bulundurarak riskin erken teşhis komitesinin kurulmasına yönelik olarak yönetim kuruluna bir tavsiyede yazılı olmaksızın bulunmuş olduğu, şirket yönetim kurulu başkanından alınan şifalı bilgi neticesinde anlaşılmaktadır. Şirket tarafımızdan yapılan özkaynak yapısına ilişkin yazılı uyarı neticesinde "Riskin Erken Teşhis Komitesini 27/03/2015 tarihinde, 2015/5 numaralı yönetim kurulu kararı ile 2 kişi ile kurmuştur. Riskin erken teşhis komitesi 2019 yılı boyunca asgari 2 ayda bir TTK 378'e göre rapor ihdas etmiştir.

Bu bağımsız denetimi yürüttüğün sonuçlandıran sorumlu denetçi Durak ÇELİK'tir.

Ankara, 27 Mart 2024

NOTE OFFICE ULUSLARARASI BAĞIMSIZ DENETİM
DANIŞMANLIK VE YEMİNLİ MALİ MÜŞAVİRLİK AŞ
MEMBER OF EUROPEFIDES



Durak ÇELİK, YMM
Sorumlu Denetçi