

**ELİT GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ**

**31 ARALIK 2023 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLAR,  
NOTLAR VE BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU**

## BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

### Elit Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi Yönetim Kurulu'na

#### Finansal Tabloların Bağımsız Denetimi

#### Görüş

Elit Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi'nin ("Şirket") 31 Aralık 2023 tarihli finansal durum tablosu ile aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait; kâr veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu, özkaynak değişim tablosu ve nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarının özeti de dâhil olmak üzere finansal tablo notlarından oluşan finansal tablolarını denetlemiş bulunuyoruz.

Görüşümüze göre ilişikteki finansal tablolar, Şirket'in 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.

#### Görüşün Dayanağı

Yaptığımız bağımsız denetim, Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri çerçevesinde kabul edilen ve Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yayımlanan Türkiye Denetim Standartlarının bir parçası olan Bağımsız Denetim Standartlarına ("BDS") uygun olarak yürütülmüştür. Bu standartlar kapsamındaki sorumluluklarımız, raporumuzun "Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları" bölümünde ayrıntılı bir şekilde açıklanmıştır. KGK tarafından yayımlanan Bağımsız Denetçiler için Etik Kurallar ("Etik Kurallar") ile Sermaye Piyasası Kurulu mevzuatında ve ilgili diğer mevzuatta finansal tabloların bağımsız denetimiyle ilgili olarak yer alan etik ilkelere uygun olarak Şirket'ten bağımsız olduğumuzu beyan ederiz. Etik Kurallar ve mevzuat kapsamındaki etiğe ilişkin diğer sorumluluklar da tarafımızca yerine getirilmiştir. Bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bağımsız denetim kanıtlarının, görüşümüzün oluşturulması için yeterli ve uygun bir dayanak oluşturduğuna inanıyoruz.

#### Dikkat Çekilen Hususlar

KGK tarafından yayımlanan 23 Kasım 2023 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 2.4 No'lu dipnota dikkat çekeriz. Bu husus tarafımızca verilen görüşü etkilememektedir.

#### İşletmenin Sürekliliğiyle İlgili Önemli Belirsizlik

31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla Şirket'in özkaynakları toplamı (190.765) TL olarak gerçekleşmiştir. Bu husus, Şirket'in sürekliliğini devam ettirme kabiliyetine ilişkin önemli bir belirsizliğin mevcut olduğunu göstermektedir. Şirket ortakları, sermaye yeterliliğini sağlayana kadar finansal desteğini sürdüreceğini beyan etmiştir. Bu husus, tarafımızca verilen görüşü etkilememektedir.

### 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.

Kilit denetim konusu	Konunun denetimde nasıl ele alındığı
<p><b>Hasılatın kaydedilmesi</b></p> <p>Şirket'in hasılatı değerlendirme hizmet gelirlerinden oluşmaktadır.</p> <p>31 Aralık 2023 tarihi itibarı ile Şirket'in satış gelirleri 18.672.923 TL tutarında olup değerlendirme hizmeti gelirlerinden oluşmaktadır. Hasılatın, performans takibi açısından önemli bir ölçüm kriteri olması ve büyüklük göstergelerinden birisi olması sebebiyle hasılatın kaydedilmesi kilit denetim konusu olarak seçilmiştir.</p> <p>Şirket'in hasılatı ile ilgili muhasebe politikalarına ve tutarlarına ilişkin bilgiler Not 2 ve Not 16'da yer almaktadır.</p>	<p>Hasılat için denetimlerimiz ana hatlarıyla aşağıdakileri içermektedir:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>-Hasılatın muhasebeleştirilmesine yönelik Şirket'in muhasebe politikasının uygunluğu değerlendirilmesi,</li><li>-Hasılat tutarının doğru dönemde finansal tablolara yansıtılıp yansıtılmadığının kontrol edilmesi,</li><li>-Olağandışı işlemlerin varlığının tespit edilmesi amacıyla analitik inceleme ve detay testlerin yapılması,</li><li>-Maddi doğrulama prosedürleri ile faturalanmış olan satışların uygulanan muhasebe politikasına göre gerçekleşen hasılat olup olmadığı test edilmesi,</li><li>-Örneklem seçimi ile belirlemiş olduğumuz müşteriler için doğrudan temin edilen dış teyitler ile ticari alacakların varlığı ve bakiyelerin doğruluğu test edilmesi.</li></ul>

### 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; Şirket'in sürekliliğini devam ettirme kabiliyetinin değerlendirilmesinden, gerektiğinde süreklilikle ilgili hususları açıklamaktan ve Şirket'i tasfiye etme ya da ticari faaliyeti sona erdirmeye niyeti ya da mecburiyeti bulunmadığı sürece işletmenin sürekliliği esasını kullanmaktan sorumludur.

Üst yönetimden sorumlu olanlar, Şirket'in finansal raporlama sürecinin gözetiminden sorumludur.

## **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 bir 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, Şirket'in sürekliliğini devam ettirme kabiliyetine ilişkin ciddi şüphe oluşturabilecek olay veya şartlarla ilgili önemli bir belirsizliğin mevcut olup olmadığı hakkında ve yönetimin işletmenin sürekliliği 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 Şirket'in sürekliliğini sona erdirebilir.
- Finansal tabloların, açıklamalar dâhil olmak üzere, genel sunumu, yapısı ve içeriği ile bu tabloların, temelini oluşturan işlem ve olayları gerçeğe uygun sunumu sağlayacak şekilde yansıtıp yansıtmadığı değerlendirilmektedir.

### **Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları (Devamı)**

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 ve -varsa- ilgili önlemleri üst yönetimden sorumlu olanlara iletmış bulunmaktayız.

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

### **Mevzuattan Kaynaklanan Diğer Yükümlülüklerle İlişkin Rapor**

- 1) TTK'nın 402'nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca Şirket'in 1 Ocak – 31 Aralık 2023 hesap döneminde defter tutma düzeninin, finansal tabloların, TTK ile esas sözleşmenin finansal raporlamaya ilişkin hükümlerine uygun olmadığına dair önemli bir hususa rastlanmamıştır.
- 2) 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 Mehmet Saat'tir.

Yeditepe Bağımsız Denetim ve Yeminli Mali Müşavirlik A.Ş.  
(Associate member of PRAXITY AISBL)



Mehmet Saat, YMM  
Sorumlu Denetçi

27 Kasım 2024, İstanbul

<b>İÇİNDEKİLER</b>	<b>Sayfa No</b>
<b>FİNANSAL DURUM TABLOSU .....</b>	<b>1</b>
<b>KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU .....</b>	<b>2</b>
<b>ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU .....</b>	<b>3</b>
<b>NAKİT AKIŞ TABLOSU.....</b>	<b>4</b>
<b>FİNANSAL TABLOLARA AİT AÇIKLAYICI DİPNOTLAR .....</b>	<b>5- 36</b>

**ELİT GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.****31 ARALIK 2023 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL DURUM TABLOSU**

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

VARLIKLAR	Not	Denetimden	Denetimden
		Geçmiş	Geçmiş
		31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
<b>Cari / Dönen Varlıklar</b>		<b>3.130.653</b>	<b>6.700.482</b>
Nakit ve Nakit Benzerleri	4	239.744	250.638
Finansal Yatırımlar	5	1.399.160	1.105.826
Ticari Alacaklar	6	498.304	795.180
Diğer Alacaklar			
- İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar	3-7	947.196	4.491.958
- İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	7	14.500	23.991
Peşin Ödenmiş Giderler	9	31.749	32.889
<b>Cari Olmayan / Duran Varlıklar</b>		<b>1.436.733</b>	<b>2.644.993</b>
Diğer Alacaklar	7	1.342	2.211
Maddi Duran Varlıklar	10	65.777	126.233
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	11	682.152	1.706.444
Ertelenmiş Vergi Varlığı	21	687.462	810.105
<b>TOPLAM VARLIKLAR</b>		<b>4.567.386</b>	<b>9.345.475</b>
<b>KAYNAKLAR</b>			
<b>Kısa Vadeli Yükümlülükler</b>		<b>2.333.772</b>	<b>1.769.734</b>
Kısa Vadeli Borçlanmalar	13	70.100	101.162
Ticari Borçlar	6	406.948	179.227
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	14	788.136	582.255
Diğer Borçlar			
- İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Borçlar	7	1.900	4.366
Ertelenmiş Gelirler	9	356.044	9.432
Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü	21	263.308	95.812
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	8	447.336	797.480
<b>Uzun Vadeli Yükümlülükler</b>		<b>2.424.379</b>	<b>4.176.631</b>
Kıdem Tazminatı Karşılığı	14	2.424.379	3.825.627
Diğer Uzun Vadeli Yükümlülükler	8	--	351.004
<b>ÖZKAYNAKLAR</b>		<b>(190.765)</b>	<b>3.399.110</b>
Ödenmiş Sermaye	15	1.000.000	1.000.000
Sermaye Düzeltmesi Farkları	15	8.688.664	8.688.664
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler			
- Diğer Kazançlar / (Kayıplar)	15	(2.194.846)	(1.561.293)
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	15	573.551	573.551
Geçmiş Yıllar Karları		(5.301.812)	(4.746.150)
Net Dönem Karı/Zararı		(2.956.322)	(555.662)
<b>TOPLAM KAYNAKLAR</b>		<b>4.567.386</b>	<b>9.345.475</b>

İlişikteki notlar bu finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluşturur.

**ELİT GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.****31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT****KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU**

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

	Not	Denetimden Geçmiş 1 Ocak- 31 Aralık 2023	Denetimden Geçmiş 1 Ocak- 31 Aralık 2022
<b>KAR VEYA ZARAR KISMI</b>			
Hasılat	16	18.672.923	20.594.417
Satışların Maliyeti (-)	16	(14.718.118)	(17.783.240)
<b>Brüt Esas Faaliyet Karı</b>		<b>3.954.805</b>	<b>2.811.177</b>
Genel Yönetim Giderleri (-)	17	(2.782.095)	(2.234.724)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	18	88.895	94.909
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	18	(3.594.538)	(90.592)
<b>Faaliyet Karı/Zararı</b>		<b>(2.332.933)</b>	<b>580.770</b>
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	20	355.798	1.268.660
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler (-)	20	--	--
<b>Finansman Gideri Öncesi Faaliyet Karı/Zararı</b>		<b>(1.977.135)</b>	<b>1.849.430</b>
Finansman Geliri	19	--	--
Finansman Gideri (-)	19	(140.866)	(367.101)
Net parasal pozisyon kazançları/kayıpları		(460.826)	(1.221.447)
<b>Vergi Öncesi Karı/Zararı</b>		<b>(2.578.827)</b>	<b>260.882</b>
<b>Vergi Gideri</b>		<b>(377.495)</b>	<b>(816.544)</b>
- Dönem Vergi Gelir/Gideri	21	(301.785)	(541.582)
- Ertelenmiş Vergi Gelir/Gideri	21	(75.710)	(274.962)
<b>Dönem Karı/Zararı</b>		<b>(2.956.322)</b>	<b>(555.662)</b>
<b>Pay Başına Kazanç</b>			
Pay Başına Kazanç/Kayıp	22	(2,956)	(0,556)
<b>DİĞER KAPSAMLI GELİR/(GİDER) KISMI</b>			
- Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)	14	(905.076)	(1.951.616)
- Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Diğer Kapsamlı Gelire İlişkin Vergiler	21	271.523	390.323
<b>Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)</b>		<b>(633.553)</b>	<b>(1.561.293)</b>
<b>TOPLAM KAPSAMLI GELİR/GİDER</b>		<b>(3.589.875)</b>	<b>(2.116.955)</b>

İlişikteki notlar bu finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluşturur.



**ELİT GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.****31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU**

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

	Not	Sermaye	Sermaye Düzeltilme Farkları	Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Aktüeryal Kazanç / (Kayıp)	Geçmiş Yıllar Karları	Net Dönem Karı/(Zararı)	Toplam Özkaynaklar
<b>1 Ocak 2022 Bakiyesi</b>		<b>1.000.000</b>	<b>8.688.664</b>	<b>573.551</b>	--	<b>(4.746.150)</b>	--	<b>5.516.065</b>
Transfer		--	--	--	--	--	--	--
Toplam Kapsamlı Gelir/(Gider)		--	--	--	(1.561.293)	--	<b>(555.662)</b>	<b>(2.116.955)</b>
<b>31 Aralık 2022 Bakiyesi</b>		<b>1.000.000</b>	<b>8.688.664</b>	<b>573.551</b>	<b>(1.561.293)</b>	<b>(4.746.150)</b>	<b>(555.662)</b>	<b>3.399.110</b>
<b>1 Ocak 2023 Bakiyesi</b>		<b>1.000.000</b>	<b>8.688.664</b>	<b>573.551</b>	<b>(1.561.293)</b>	<b>(4.746.150)</b>	<b>(555.662)</b>	<b>3.399.110</b>
Transfer		--	--	--	--	(555.662)	555.662	--
Toplam Kapsamlı Gelir/(Gider)		--	--	--	(633.553)	--	<b>(2.956.322)</b>	<b>(3.589.875)</b>
<b>31 Aralık 2023 Bakiyesi</b>		<b>1.000.000</b>	<b>8.688.664</b>	<b>573.551</b>	<b>(2.194.846)</b>	<b>(5.301.812)</b>	<b>(2.956.322)</b>	<b>(190.765)</b>

İlişikteki notlar bu finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluşturur.

**ELİT GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.****31 ARALIK 2023 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT NAKİT AKIŞ TABLOSU**

(Tüm tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

	Not	Denetimden Geçmiş 1 Ocak- 31 Aralık 2023	Denetimden Geçmiş 1 Ocak- 31 Aralık 2022
<b>A. İŞLETME FAALİYETLERDEN NAKİT AKIŞLARI</b>		<b>616.958</b>	<b>681.266</b>
Dönem Net Karı/Zararı		(2.956.322)	(555.662)
<b>Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı ile İlgili Düzeltmeler</b>		<b>3.573.280</b>	<b>1.236.928</b>
Amortisman ve İtfa Gideriyle İlgili Düzeltmeler	10-11	1.098.488	1.217.566
Karşılıklarla İlgili Düzeltmeler	12	(2.648.485)	(3.747.459)
Maddi/Maddi Olmayan Duran Varlıkların Elden Çıkarılmasından Kaynaklanan Kayıplar/Kazançlar ile İlgili Düzeltmeler		--	(179.456)
Faiz Geliri/Gideri İle İlgili Düzeltmeler		--	--
Vergi Geliri İle İlgili Düzeltmeler		377.495	816.544
Ticari Alacaklardaki Artış/Azalış İle İlgili Düzeltmeler	6	(15.713)	1.321.577
Finansal Yatırımlardaki Artış/Azalış İle İlgili Düzeltmeler	5	(728.039)	(169.309)
Diğer Alacaklardaki Artış/Azalış İle İlgili Düzeltmeler	7	1.779.013	(2.769.474)
Ticari Borçlardaki Artış/Azalış İle İlgili Düzeltmeler	6	157.266	198.341
Diğer Borçlardaki Artış/Azalış İle İlgili Düzeltmeler	7	(4.182)	(1.071)
Nakit Dışı Kalemlere İlişkin Diğer Düzeltmeler		(966.594)	(240.883)
Vergi İadeleri/Ödemeleri	21	(171.953)	(470.364)
Kıdeme ilişkin ödeme		(1.161.710)	(293.927)
Parasal kayıp Kazanç		4.695.984	5.260.916
<b>B. Yatırım Faaliyetlerinden Kaynaklanan Nakit Akışları</b>		<b>(13.740)</b>	<b>179.456</b>
Maddi/Maddi Olmayan Duran Varlık Alımları Nedeniyle Oluşan Nakit Çıkışları	10-11	(13.740)	--
Maddi/Maddi Olmayan Duran Varlık Satışları Nedeniyle Oluşan Nakit Girişleri	10-11	--	179.456
<b>C. Finansman Faaliyetlerinden Nakit Akışları</b>		<b>(515.585)</b>	<b>(820.836)</b>
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri/(Çıkışları), Net	13	(70.829)	(29.293)
Kiralama sözleşmelerinden nakit çıkışları, Net	8	(444.756)	(791.543)
<b>D. Nakit ve nakit benzerlerindeki enflasyon etkisi</b>		<b>(98.527)</b>	<b>(135.451)</b>
<b>Nakit ve Nakit Benzerlerindeki Net Artış (Azalış)</b>		<b>(10.894)</b>	<b>(95.565)</b>
<b>D.Dönem Başı Nakit ve Nakit Benzerleri</b>	<b>4</b>	<b>250.638</b>	<b>346.203</b>
<b>Dönem Sonu Nakit ve Nakit Benzerleri (A+B+C+D)</b>	<b>4</b>	<b>239.744</b>	<b>250.638</b>

İlişikteki dipnotlar bu mali tabloların ayrılmaz parçasını oluşturur.

**ELİT GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.****31 ARALIK 2023 TARİHİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir).

---

**NOT 1 – ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU**

Elit Gayrimenkul Değerleme A.Ş. ("Şirket") 2003 yılında kurulmuştur. Şirket'in başlıca faaliyet konusu, yürürlükteki mevzuat çerçevesinde her türlü resmi ve özel, gerçek ve tüzel kişi ve kuruluşlara ait gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri ve gayrimenkule dayalı hak ve faydalar ile makine, teçhizatın yerinde tespiti ve değerlemesini yapmak, değerlerini tespit etmeye yönelik tüm raporları düzenlemek, analiz ve fizibilite çalışmalarını sunmak ve problemleri durumlarda görüş raporu vermektir.

Şirket'in kayıtlı merkez adresi Büyükdere Cad. Akçam Sok. No:17/1, 4. Levent 34330 İstanbul/Türkiye'dir.

Şirket'in 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla personel sayısı 20'dir (31 Aralık 2022: 24 personel).

31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla Şirket'in ortaklık yapısı Not 15'te açıklanmıştır.

**NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR****2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar**

İlişikteki finansal tablolar Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK") 13 Haziran 2013 tarih ve 28676 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanan Seri II, 14.1 nolu "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" ("Tebliğ") hükümlerine uygun olarak hazırlanmıştır.

Şirket Tebliğin 5. Maddesine göre Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yayımlanan Türkiye Muhasebe Standartları'nı / Türkiye Finansal Raporlama Standartları ile bunlara ilişkin ek ve yorumları ("TFRS") uygulamaktadır.

Şirket, yasal defterlerini 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'na (TTK), vergi mevzuatına ve T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı tarafından yayınlanan Tek Düzen Hesap Planı'na uygun olarak tutmaktadır. Bununla birlikte TFRS uyarınca doğru sunum yapılması amacıyla Türk parasının satın alma gücündeki değişimlerle ilgili olanlar dahil olmak üzere Not 2.8'de belirtilen muhasebe politikaları çerçevesinde düzenlenmiştir.

Finansal tablolar, tarihi maliyet esasına göre hazırlanmış kanuni kayıtlara TFRS uyarınca doğru enflasyon sunumun yapılması amacıyla gerekli düzeltme ve sınıflandırmalar yansıtılarak düzenlenmiştir.

**Finansal Tabloların Onaylanması**

Şirket'in 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla hazırlanan finansal tabloları, Yönetim Kurulu tarafından onaylanmıştır. Genel Kurul'un finansal tabloları değiştirme yetkisi bulunmaktadır.

**2.2 Para Ölçüm Birimi ve Raporlama Birimi**

Şirket'in fonksiyonel ve raporlama para birimi Türk Lirası'dır ("TL").

**ELİT GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.****31 ARALIK 2023 TARİHİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir).

**NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)****2.3 İşletmenin Sürekliliği**

Şirket'in finansal tabloları, Şirket'in sürekliliğini devam ettirme kabiliyetine ilişkin önemli bir belirsizliğin mevcut olduğunu göstermektedir.

31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla Şirket'in özkaynakları toplamı (190.765) TL olarak gerçekleşmiştir. Bu husus, Şirket'in sürekliliğini devam ettirme kabiliyetine ilişkin önemli bir belirsizliğin mevcut olduğunu göstermektedir. Şirket ortakları, sermaye yeterliliğini sağlayana kadar finansal desteğini sürdüreceğini beyan etmiştir. Bu husus, tarafımızca verilen görüşü etkilememektedir.

**2.4 Yüksek enflasyon dönemlerinde finansal tabloların düzeltilmesi**

SPK, 17 Mart 2005 tarihinde almış olduğu bir kararla, Türkiye'de faaliyette bulunan ve SPK Muhasebe Standartları'na uygun mali tablo hazırlayan şirketler için, 1 Ocak 2005 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere enflasyon muhasebesi uygulamasının gerekli olmadığını ilan ettiği için bu tarihten itibaren Türkiye Muhasebe Standardı 29 "Yüksek Enflasyonist Ekonomilerde Finansal Raporlama"ya göre finansal tabloların hazırlanması ve sunumu uygulamasını sona erdirmiştir.

Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") 23 Kasım 2023 tarihinde Türkiye'de enflasyon muhasebesi uygulanmasına ilişkin açıklamada bulunmuş olup söz konusu duyuruya göre, TFRS uygulayan işletmelerin 31 Aralık 2023 tarihinde veya sonrasında sona eren yıllık raporlama dönemine ait finansal tablolarının TMS 29'da yer alan ilgili muhasebe ilkelerine uygun olarak enflasyon etkisine göre düzeltilerek sunulması gerekmektedir. Bu finansal tabloların hazırlanmış olduğu tarih itibarıyla 31 Aralık 2023 tarihli finansal tablolar hazırlanırken TMS 29'a göre enflasyon düzeltilmesi yapılmıştır.

TMS 29, hiper enflasyonist ekonomilerin para birimi ile hazırlanan mali tabloların bilanço tarihindeki ölçüm biriminden gösterilmesini ve genel fiyat endeksinin kullanılarak daha önceki dönemlere ait bakiyelerin de aynı birimden gösterilmesini öngörmektedir. TMS 29'un uygulanmasını gerektiren durumlardan biri, üç yıllık kümülatif enflasyon oranının, yaklaşık %100 veya üzerinde olmasıdır. Türkiye'de Türkiye İstatistik Kurumu ("TÜİK") tarafından yayımlanan tüketici fiyat endeksi ("TÜFE") baz alındığında söz konusu kümülatif oran 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla sona eren üç yıllık dönem için %268 olmuştur.

Fiyat endekslerinde yukarıda belirtilen düzeyde artış olmamakla beraber, halkın tasarruflarını ağırlıklı olarak yabancı para cinsinden tutması, mal ve hizmet fiyatlarının yabancı para birimi üzerinden belirlenmesi, faiz oranlarının, ücret ve fiyatların genel fiyat endekslerine bağlanması, kısa vadeli işlemler de dahil satın alma gücündeki kayıpları karşılamak için fiyatların vade farkı konularak belirlenmesi gibi yüksek enflasyon emarelerinin mevcut bulunması halinde de TMS 29'un uygulanması gerekmektedir.

**ELİT GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.****31 ARALIK 2023 TARİHİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir).

**NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)****2.4 Yüksek enflasyon dönemlerinde finansal tabloların düzeltilmesi (Devamı)**

Enflasyona göre yapılan düzeltmeler, TÜİK tarafından yayımlanan Türkiye'deki Tüketici Fiyat Endeksi kullanılarak bulunan katsayılar esas alınarak hesaplanmıştır. 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla ekte sunulan mali tabloların düzeltilmesinde kullanılan endeks ve katsayılar aşağıda belirtilmiştir:

Dönem	Endeks	Düzeltilme Katsayısı
31 Aralık 2023	1.859,39	1
31 Aralık 2022	1.128,45	1,64773
31 Aralık 2021	686,95	2,70673

***TMS 29 endeksleme işlemlerinin ana hatları aşağıdaki gibidir:***

Bilanço tarihi itibarıyla cari satın alma gücü ile gösterilenler dışındaki tüm kalemler ilgili tüketici fiyat endeksi katsayıları kullanılarak endekslenmiştir. Önceki yıllara ait tutarlar da yine aynı şekilde endekslenmiştir.

Önceki raporlama dönemlerine ait mali tablolar paranın en son bilanço tarihindeki cari satın alma gücü esas alınarak düzeltilmiştir. Cari dönem düzeltme katsayısı önceki dönem finansal tablolarına uygulanmıştır.

Parasal aktif ve pasif kalemler, bilanço tarihinde cari satın alma gücü ile ifade edildiklerinden endekslemeye tabi tutulmamışlardır. Parasal kalemler nakit para ve nakit olarak alınacak veya ödenecek kalemlerdir.

Parasal olmayan aktif ve pasifler satın alma veya ilk kayda alınma tarihinden bilanço tarihine kadar olan süre içerisinde genel fiyat endeksinde meydana gelen değişikliklerin alım maliyetlerine ve birikmiş amortisman tutarlarına yansıtılması suretiyle yeniden ifade edilmiştir. Böylece maddi duran varlıklar, maddi olmayan duran varlıklar, kullanım hakkı varlıkları ve benzeri aktifler piyasa değerlerini geçmeyecek şekilde alım değerleri üzerinden endekslenmiştir. Amortismanlar da benzeri şekilde yeniden düzeltilmişlerdir. Özkaynakların içerisinde yer alan tutarlar, bu tutarların şirkete katıldığı veya şirket içerisinde olduğu dönemlerdeki tüketici fiyat endekslerinin uygulanması neticesinde yeniden düzeltilmiştir.

Finansal durum tablosundaki parasal olmayan kalemlerin kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosuna etkisi olanlar dışında kar veya zarar ve diğer kapsamlı 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 neticesinde oluşan kazanç veya kayıp; parasal olmayan aktiflere, özkaynak kalemlerine ve kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu hesaplarına yapılan düzeltmelerin farkıdır. Net parasal pozisyon üzerinden hesaplanan bu kazanç veya kayıp net kara dahil edilmiştir.

Nakit akış tablosunda sunulan tüm kalemler raporlama dönemi sonundaki cari ölçüm birimine göre ifade edilerek enflasyona göre düzeltilmiştir. Enflasyonun işletme, yatırım ve finansman faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları üzerindeki etkisi ilgili kaleme atfedilmiş ve nakit ve nakit benzerleri üzerindeki parasal kazanç veya kayıp ayrı olarak sunulmuştur.

**ELİT GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.****31 ARALIK 2023 TARİHİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir).

**NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)****2.5 Yeni ve Revize Edilmiş Finansal Raporlama Standartları**

31 Aralık 2023 tarihinde sona eren yıla ait finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları aşağıda özetlenen 1 Ocak 2023 tarihi itibarıyla geçerli yeni ve değiştirilmiş TFRS standartları ve TFRYK yorumları dışında önceki yılda kullanılanlar ile tutarlı olarak uygulanmıştır. Bu standartların ve yorumların Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri ilgili paragraflarda açıklanmıştır.

**a) 1 Ocak 2023 Tarihinden İtibaren Geçerli Olan Yeni Standart, Değişiklik ve Yorumlar****TFRS 17 – Sigorta Sözleşmeleri**

KGK Şubat 2019'da, sigorta sözleşmeleri için muhasebeleştirme ve ölçüm, sunum ve açıklamayı kapsayan kapsamlı yeni bir muhasebe standardı olan TFRS 17'yi yayımlamıştır. TFRS 17 hem sigorta sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerin güncel bilanço değerleri ile ölçümünü hem de karın hizmetlerin sağlandığı dönem boyunca muhasebeleştirmesini sağlayan bir model getirmektedir. Gelecekteki nakit akış tahminlerinde ve risk düzeltmesinde meydana gelen bazı değişiklikler de hizmetlerin sağlandığı dönem boyunca muhasebeleştirilmektedir. İşletmeler, iskonto oranlarındaki değişikliklerin etkilerini kar veya zarar ya da diğer kapsamlı gelirden muhasebeleştirmeyi tercih edebilirler. Standart, katılım özelliklerine sahip sigorta sözleşmelerinin ölçüm ve sunumu için özel yönlendirme içermektedir. TFRS 17, 1 Ocak 2023 veya sonrasında başlayan yıllık hesap dönemlerinde yürürlüğe girecek olup bu tarihte veya öncesinde TFRS 9 Finansal Araçlar ve TFRS 15 Müşteri Sözleşmelerinden Hasılatı uygulayan işletmeler için erken uygulamaya izin verilmektedir. KGK tarafından Aralık 2021'de yayımlanan değişikliklere göre, TFRS 17 ilk kez uygulandığında sunulan karşılaştırmalı bilgilerde yer alan finansal varlıklar ile sigorta sözleşmesi yükümlülükleri arasındaki muhtemel muhasebe uyumsuzluklarını gidermek amacıyla işletmeler "sınıflandırmanın örtüştürülmesi"ne yönelik geçiş opsiyonuna sahiptir.

TFRS 17'nin uygulanmasının Şirket'in finansal tabloları üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

**TMS 1 Değişiklikleri – Yükümlülüklerin Kısa ve Uzun Vade Olarak Sınıflandırılması**

Ocak 2021'de KGK, "TMS 1 Finansal Tabloların Sunumu" standardında değişiklikler yapmıştır. 1 Ocak 2023 tarihinde veya sonrasında başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerli olmak üzere yapılan bu değişiklikler yükümlülüklerin uzun ve kısa vade sınıflandırılmasına ilişkin kriterlere açıklamalar getirmektedir. Yapılan değişiklikler TMS 8 "Muhasebe Politikaları, Muhasebe Tahminlerinde Değişiklikler ve Hatalar" e göre geriye dönük olarak uygulanmalıdır. Erken uygulamaya izin verilmektedir.

TMS 1'de yapılan bu değişikliğin, Şirket'in finansal tabloları üzerindeki önemli bir etkisi olmamıştır.

**ELİT GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.****31 ARALIK 2023 TARİHİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir).

---

**NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)****2.5 Yeni ve Revize Edilmiş Finansal Raporlama Standartları (Devamı)****a) 1 Ocak 2023 Tarihinden İtibaren Geçerli Olan Yeni Standart, Değişiklik ve Yorumlar (Devamı)****TMS 1 Değişiklikleri – Muhasebe Politikalarının Açıklanması**

Ağustos 2021'de KGK, TMS 1 için işletmelerin muhasebe politikası açıklamalarına önemlilik tahminlerini uygulamalarına yardımcı olmak adına rehberlik ve örnekler sağladığı değişiklikleri yayınlamıştır. TFRS'de "kayda değer" teriminin bir tanımının bulunmaması nedeniyle, KGK, muhasebe politikası bilgilerinin açıklanması bağlamında bu terimi "önemli" terimi ile değiştirmeye karar vermiştir. 'Önemli' TFRS'de tanımlanmış bir terimdir ve KGK'ya göre finansal tablo kullanıcıları tarafından büyük ölçüde anlaşılmaktadır. Muhasebe politikası bilgilerinin önemliliğini değerlendirirken, işletmelerin hem işlemlerin boyutunu, diğer olay veya koşulları hem de bunların niteliğini dikkate alması gerekir. Ayrıca işletmenin muhasebe politikası bilgilerinin önemli olarak değerlendirilebileceği durumlara örnekler eklenmiştir.

TMS 1'de yayınlanan değişiklikler 1 Ocak 2023 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerlidir. TMS 1'de yapılan bu değişikliğin, Şirket'in finansal tabloları üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

**TMS 8 Değişiklikleri – Muhasebe Tahminlerinin Tanımı**

Ağustos 2021'de KGK, TMS 8'de "muhasebe tahminleri" için yeni bir tanım getiren değişiklikler yayınlamıştır. Değişiklikler, muhasebe tahminlerindeki değişiklikler ile muhasebe politikalarındaki değişiklikler ve hataların düzeltilmesi arasındaki ayrıma açıklık getirmektedir. Ayrıca, işletmelerin muhasebe tahminlerini geliştirmek için ölçüm tekniklerini ve girdilerini nasıl kullanacaklarına açıklık getirir. Değiştirilen standart, girdideki bir değişikliğin veya bir ölçüm tekniğindeki değişikliğin muhasebe tahmini üzerindeki etkilerinin, önceki dönem hatalarının düzeltilmesinden kaynaklanmıyorsa, muhasebe tahminlerindeki değişiklikler olduğuna açıklık getirmektedir. Muhasebe tahminindeki değişikliğin önceki tanımı, muhasebe tahminlerindeki değişikliklerin yeni bilgilerden veya yeni gelişmelerden kaynaklanabileceğini belirtmekteydi. Bu nedenle, bu tür değişiklikler hataların düzeltilmesi olarak değerlendirilmemektedir.

TMS 8 için yayınlanan değişiklikler, 1 Ocak 2023 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerlidir. TMS 8'de yapılan bu değişikliğin, Şirket'in finansal tabloları üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

**ELİT GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.****31 ARALIK 2023 TARİHİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir).

**NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)****2.5 Yeni ve Revize Edilmiş Finansal Raporlama Standartları (Devamı)****a) 1 Ocak 2023 Tarihinden İtibaren Geçerli Olan Yeni Standart, Değişiklik ve Yorumlar (Devamı)****TMS 12 Değişiklikleri – Tek Bir İşlemden Kaynaklanan Varlık ve Yükümlülüklerle İlişkin Ertelenmiş Vergi**

Ağustos 2021'de KGK, TMS 12'de ilk muhasebeleştirme istisnasının kapsamını daraltan ve böylece istisnanın eşit vergilendirilebilir ve indirilebilir geçici farklara neden olan işlemlere uygulanmamasını sağlayan değişiklikler yayınlamıştır. Değişiklikler, bir yükümlülüğe ilişkin yapılan ödemelerin vergisel açıdan indirilebilir olduğu durumlarda, bu tür indirimlerin, finansal tablolarda muhasebeleştirilen yükümlülüğe (ve faiz giderine) ya da ilgili varlık bileşenine (ve faiz giderine) vergi amacıyla ilişkilendirilebilir olup olmadığı (geçerli vergi kanunu dikkate alındığında) bir muhakeme meselesi olduğuna açıklık getirmektedir. Bu muhakeme, varlık ve yükümlülüğün ilk defa finansal tablolara alınmasında herhangi bir geçici farkın olup olmadığının belirlenmesinde önemlidir.

TMS 12'ye yapılan değişiklikler 1 Ocak 2023'te veya bu tarihten sonra başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerlidir. TMS 12'de yapılan bu değişikliğin, Şirket'in finansal tabloları üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

**b) 31 Aralık 2023 Tarihi İtibarıyla Yayımlanan Ama Yürürlüğe Girmemiş ve Erken Uygulamaya Konulmayan Standartlar****TMS 1 İlişkin Değişiklikleri – Kredi Sözleşmesi Şartları İçeren Uzun Vadeli Yükümlülükler**

Kredi Sözleşmesi Şartları İçeren Uzun Vadeli Yükümlülükler'de belirtilen değişiklikler, raporlama tarihinde, işletmenin borcun kısa vadeli veya uzun vadeli olarak sınıflandırılmasını değerlendirirken gelecekte uyulması gereken kredi sözleşmesi şartlarını dikkate almasına gerek olup olmadığına açıklık getirmektedir. İşletmeler kredi sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerin ödemesini erteleme hakkının; raporlama döneminden sonraki on iki ay içinde kredi sözleşmesi şartlarına uygunluk sağlanmasına bağlı olması durumunda, söz konusu yükümlülükler uzun vadeli olarak sınıflandırılabilir. Bu tür durumlarda işletme, finansal tablo kullanıcılarının yükümlülüklerin raporlama döneminden sonraki on iki ay içinde geri ödenme riski taşıdığını anlamalarını sağlayacak bilgileri dipnotlarda açıklar. Bu değişikliklerle, yatırımcıların bu tür borçların erken ödenebilir hale gelme riskini anlamalarına yardımcı olmak amacıyla uzun vadeli borçlar hakkında sağlanan bilgileri iyileştirilmiştir.

Bu değişiklikler, 1 Ocak 2024 veya sonrasında başlayan yıllık hesap dönemlerinde uygulanır. Erken uygulamaya izin verilmektedir. Şirket, bu değişikliğin, finansal tabloları üzerindeki muhtemel etkilerini değerlendirmektedir.



**ELİT GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.****31 ARALIK 2023 TARİHİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir).

**NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)****2.5 Yeni ve Revize Edilmiş Finansal Raporlama Standartları (Devamı)****b) 31 Aralık 2023 Tarihi İtibarıyla Yayınlanan Ama Yürürlüğe Girmemiş ve Erken Uygulamaya Konulmayan Standartlar (Devamı)****TFRS 16 Değişiklikleri – Satış ve geri kiralama işlemlerinde kira yükümlülükleri**

Ocak 2023'te KGK TFRS 16'ya yönelik değişiklikler yayımlanmıştır. Söz konusu değişiklikler, elde kalan kullanım hakkıyla ilgili herhangi bir kazanç ya da zarar muhasebeleştirilmemesini sağlayacak şekilde, satıcı-kiracı tarafından satış ve geri kiralama işleminden doğan kira yükümlülüklerinin ölçümünde uygulanacak hükümleri belirlemektedir. Bu kapsamda, satıcı-kiracı satış ve geri kiralama işleminin fiilen başladığı tarihten sonra "Kira yükümlülüğünün sonraki ölçümü" başlığı altındaki TFRS 16 hükümlerini uygularken, elde kalan kullanım hakkıyla ilgili herhangi bir kazanç ya da zarar muhasebeleştirmeyecek şekilde "kira ödemeleri"ni ya da "revize edilmiş kira ödemeleri"ni belirleyecektir. Değişiklikler, geri kiralamadan ortaya çıkan kira yükümlülüklerinin ölçümüne yönelik spesifik bir hüküm içermemektedir. Söz konusu kira yükümlülüğünün ilk ölçümü, TFRS 16'da yer alan kira ödemeleri tanımına dahil edilenlerden farklı ödemelerin kira ödemesi olarak belirlenmesine neden olabilecektir. Satıcı-kiracının TMS 8'e göre güvenilir ve ihtiyaca uygun bilgi sağlayacak muhasebe politikası geliştirmesi ve uygulaması gerekecektir.

Bu Değişiklikler 1 Ocak 2024 tarihinde ya da bu tarihten sonra başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerlidir. Erken uygulamaya izin verilmektedir. Satıcı-kiracı değişiklikleri TFRS 16'nın ilk uygulama tarihinden sonra girdiği satış ve geri kiralama işlemlerine TMS 8'e göre geriye dönük uygular. Şirket, bu değişikliğin, finansal tabloları üzerindeki muhtemel etkilerini değerlendirmektedir.

**TMS 7 ve TFRS 7'ye İlişkin Değişiklikler – Tedarikçi Finansmanı Anlaşmaları**

Tedarikçi Finansmanı Anlaşmaları TMS 7 ile TFRS 7 değişikliklerine ilişkin Kurul Kararı, 19 Eylül 2023 tarihinde KGK tarafından yayımlanmıştır.

Yapılan değişiklikle birlikte işletmelerin tedarikçi finansmanı anlaşmalarına yönelik olarak aşağıdaki hususları açıklamaları yapmaları öngörülmektedir:

- Anlaşmaların hüküm ve koşulları,
- Tedarikçi finansmanı anlaşmasının parçası olan finansal yükümlülüklerin ve finansal durum tablosunda bu yükümlülüklerle ilişkilendirilen kalemlerin defter değeri, bu yükümlülüklerin ödenen kısımları; yükümlülüklerin nerede sınıflandırıldığı,
- Vade aralıkları,
- Likidite riski hakkında bilgiler.

TMS 7 ve TFRS 7'ye ilişkin değişiklikler, erken uygulanmasına izin verilmekte birlikte, 1 Ocak 2024 tarihi ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemlerinde uygulanmak üzere yürürlüğe girecektir. Şirket, bu değişikliğin, finansal tabloları üzerindeki muhtemel etkilerini değerlendirmektedir.

**ELİT GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.****31 ARALIK 2023 TARİHİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir).

**NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)****2.5 Yeni ve Revize Edilmiş Finansal Raporlama Standartları (Devamı)****b) 31 Aralık 2023 Tarihi İtibarıyla Yayınlanan Ama Yürürlüğe Girmemiş ve Erken Uygulamaya Konulmayan Standartlar (Devamı)****TMS 12 Gelir Vergileri'ne İlişkin Değişiklikler – Uluslararası Vergi Reformu-İkinci Sütun Modeli Kuralları**

TMS 12 Gelir Vergileri değişikliklerine ilişkin Kurul Kararı 19 Eylül 2023 tarihinde KGK tarafından yayımlanmıştır.

Uluslararası Vergi Reformu-İkinci Sütun Modeli Kurallarına ilişkin değişiklikler ile bir şirketin İkinci Sütun Modeli'nden kaynaklı gelir vergisine maruz kalma durumunu daha iyi anlamalarına yardımcı olmak amacıyla ilâve açıklama yükümlülüğü getirilmiştir. Bu değişiklik ile TMS 12 Gelir Vergileri standardındaki hükümlerin bir istisnası olarak işletmeler, İkinci Sütun Gelir Vergileriyle ilgili ertelenmiş vergi varlıkları ve yükümlülükleri hakkındaki bilgileri finansal tablolarına yansıtma ve açıklamaz.

İşletmeler, Uluslararası Vergi Reformu—İkinci Sütun Modeli Kuralları'nda tanınan geçici istisnadan hemen yararlanabilir ancak 1 Ocak 2024 veya sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için açıklamaları yapmak zorundadır. Şirket, bu değişikliğin, finansal tabloları üzerindeki muhtemel etkilerini değerlendirmektedir.

**c) Uluslararası Muhasebe Standartları Kurumu (UMSK) tarafından yayınlanmış fakat KGK tarafından yayınlanmamış değişiklikler**

Aşağıda belirtilen değişiklikler UMSK tarafından yayınlanmış ancak henüz KGK tarafından TFRS'ye uyarlanmamıştır/yayınlanmamıştır. Bu sebeple TFRS'nin bir parçasını oluşturmazlar. Şirket finansal tablolarında ve dipnotlarda gerekli değişiklikleri bu değişiklikler TFRS'de yürürlüğe girdikten sonra yapacaktır.

**UMS 21 Değişiklikleri - Konvertibl olmama**

Ağustos 2023'te UMSK, UMS 21'e yönelik değişiklikler yayımlamıştır. Değişiklikler bir para biriminin konvertibl olup olmadığının nasıl değerlendirileceği ile para birimi konvertibl olmadığındaki döviz kurunun ne şekilde tespit edileceğini belirlemektedir. Değişikliğe göre, bir para birimi konvertibl olmadığı için döviz kuru tahmini yapıldığında, ilgili para biriminin konvertibl olmaması durumunun işletmenin performansı, finansal durumu ve nakit akışını nasıl etkilediğini ya da nasıl etkilemesinin beklendiğini finansal tablo kullanıcılarının anlamasını sağlayan bilgiler açıklanır. Şirket'in finansal tabloları üzerinde önemli bir etkisinin olması beklenmemektedir.

**ELİT GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.****31 ARALIK 2023 TARİHİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir).

**NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)****2.6 Muhasebe Politikaları ve Tahminlerindeki Değişiklikler ve Hatalar**

Yeni bir standardın ilk kez uygulanmasından kaynaklanan muhasebe politikası değişiklikleri, şayet varsa, geçiş hükümlerine uygun olarak geriye veya ileriye dönük olarak uygulanmaktadır. Herhangi bir geçiş hükmünün yer almadığı değişiklikler, muhasebe politikasında isteğe bağlı yapılan önemli değişiklikler veya tespit edilen muhasebe hataları geriye dönük olarak uygulanmakta ve önceki dönem finansal tabloları yeniden düzenlenmektedir. Muhasebe tahminlerindeki değişiklikler, yalnızca bir döneme ilişkin ise, değişikliğin yapıldığı cari dönemde, gelecek dönemlere ilişkin ise, hem değişikliğin yapıldığı dönemde, hem de ileriye yönelik olarak uygulanır.

**2.7 Netleştirme / Mahsup**

Finansal varlıklar ve yükümlülükler, yasal olarak netleştirme hakkı var olması, net olarak ödenmesi veya tahsilinin mümkün olması veya varlığın elde edilmesi ile yükümlülüğün yerine getirilmesinin eş zamanlı olarak gerçekleşebilmesi halinde, finansal tabloda net değerleri ile gösterilirler.

**2.8 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti**

İlişikteki finansal tabloların hazırlanması sırasında uygulanan önemli muhasebe politikaları aşağıdaki gibidir:

**Nakit ve nakit benzerleri**

Nakit ve nakit benzerleri, kasadaki nakit varlıkları, bankalardaki nakit para mevduatları ve vadesi 3 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.

**Ticari alacaklar**

Doğrudan bir borçluya mal veya hizmet tedariki ile oluşan Şirket kaynaklı ticari alacaklar, etkin faiz yöntemi kullanılarak itfa edilmiş maliyet üzerinden değerlendirilmiştir. Belirtilmiş bir faiz oranı bulunmayan kısa vadeli ticari alacaklar, faiz tahakkuku etkisinin önemsiz olması durumunda fatura tutarından değerlendirilmiştir.

Şirket, TFRS 9'un finansal varlıklar için öngördüğü beklenen kredi zararları modelini itfa edilmiş maliyeti üzerinden gösterilen ticari alacaklarına uygulamıştır. Şirket, kolaylaştırılmış yöntemi uygulayıp ticari alacaklar üzerindeki ömür boyu beklenen kredi zararlarını muhasebeleştirme yolunu seçmiş ancak yaptığı değerlendirme sonucunda, ticari alacakların kredi riskini düşük olması nedeniyle, bir değer düşüklüğü karşılığı ayırmamıştır.

**Ticari borçlar**

Ticari borçlar, mal ve hizmet alımı ile ilgili ileride doğacak faturalanmış ya da faturalanmamış tutarın rayiç değerini temsil eden itfa edilmiş maliyet değeriyle kayıtlarda yer almaktadır.

**ELİT GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.****31 ARALIK 2023 TARİHİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir).

**NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)****2.8 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)****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:

	Amortisman Yılı
Binalar	50 yıl
Taşıtlar	5 yıl
Döşeme ve demirbaşlar	5-50 yıl
Özel maliyet	5 yıl

**Hasılatın kaydedilmesi**

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

Şirket, TFRS 15 "Müşteri Sözleşmelerinden Hasılat Standardı" doğrultusunda hasılatın muhasebeleştirilmesinde aşağıda yer alan beş aşamalı modeli kullanmaktadır.

- Müşteriler ile sözleşmelerin belirlenmesi
- Sözleşmedeki performans yükümlülüklerinin belirlenmesi
- Sözleşmedeki işlem fiyatının saptanması
- İşlem fiyatının sözleşmedeki performans yükümlülüklerine bölüştürülmesi
- Her performans yükümlülüğü yerine getirildiğinde hasılatın muhasebeleştirilmesi

Bu modele göre öncelikle müşterilerle yapılan her bir sözleşmede taahhüt edilen mal veya hizmetler değerlendirilmekte ve söz konusu mal veya hizmetleri devretmeye yönelik verilen her bir taahhüdü ayrı bir edim yükümlülüğü olarak belirlenmektedir. Sonrasında ise edim yükümlülüklerinin zamana yayılı olarak mı yoksa belirli bir anda mı yerine getirileceği tespit edilmektedir. Şirket, bir mal veya hizmetin kontrolünü zamanla devreder ve dolayısıyla ilgili satışlara ilişkin edim yükümlülüklerini zamana yayılı olarak yerine getirirse, söz konusu edim yükümlülüklerinin tamamen yerine getirilmesine yönelik ilerlemeyi ölçerek hasılatı zamana yayılı olarak finansal tablolara alır.

**ELİT GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.****31 ARALIK 2023 TARİHİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir).

**NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)****2.8 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)****Bilanço tarihinden sonraki olaylar**

Finansal tablo tarihinden sonraki olaylar; dönem karına ilişkin herhangi bir duyuru veya diğer seçilmiş finansal bilgilerin kamuya açıklanmasından sonra ortaya çıkmış olsalar bile, finansal tablo tarihi ile Finansal tablonun yayımı için yetkilendirilme tarihi arasındaki tüm olayları kapsar.

Şirket, finansal tablo tarihinden sonraki düzeltme gerektiren olayların ortaya çıkması durumunda, finansal tablolara alınan tutarları bu yeni duruma uygun şekilde düzeltir.

**Karşılıklar, şarta bağlı varlıklar ve yükümlülükler**

Herhangi bir karşılık tutarının finansal tablolara alınabilmesi için Şirket'in geçmiş olaylardan kaynaklanan mevcut bir hukuki veya zımni yükümlülüğünün bulunması, bu yükümlülüğün yerine getirilmesi için ekonomik fayda içeren kaynakların işletmeden çıkmasının muhtemel olması ve söz konusu yükümlülük tutarının güvenilir bir biçimde tahmin edilebiliyor olması gerekmektedir. Söz konusu kriterler oluşmamışsa Şirket söz konusu hususları ilgili notlarında açıklamaktadır. Şarta bağlı varlıklar gerçekleşmedikçe muhasebeleştirilmemekte ve sadece notlarda açıklanmaktadır.

Koşullu varlıklar, ilgili gelişmelerin finansal tablolarda doğru olarak yansıtılmalarını teminen sürekli olarak değerlendirmeye tabi tutulur. Ekonomik faydanın işletmeye girmesinin neredeyse kesin hale gelmesi durumunda ilgili varlık ve buna ilişkin gelir, değişikliğin olduğu dönemin finansal tablolarına yansıtılır. Ekonomik fayda girişinin muhtemel hale gelmesi durumunda, işletme söz konusu koşullu varlığı finansal tablo dipnotlarında gösterir.

**Sermaye ve temettüleri**

Adi hisseler, sermaye olarak sınıflandırılır. Adi hisseler üzerinden dağıtılan temettüleri, beyan edildiği dönemde birikmiş kardan indirilerek kaydedilir.

**Nakit akış tablosu**

Nakit akış tablosunda, döneme ilişkin nakit akışları esas, yatırım ve finansman faaliyetlerine dayalı bir biçimde sınıflandırılarak raporlanır. Nakit akış tablosunda yer alan nakit ve nakit benzerleri, nakit ve banka mevduatını içermektedir.

**Dövizli işlemler**

Yıl içinde gerçekleşen dövizli işlemler, işlem tarihlerinde geçerli olan döviz kurları üzerinden çevrilmiştir. Dövizde dayalı parasal varlık ve yükümlülükler, dönem sonunda geçerli olan döviz kurları üzerinden Türk Lirası'na çevrilmiştir. Dövizde dayalı parasal varlık ve yükümlülüklerin çevrimlerinden doğan kur farkı geliri veya zararları kar veya zarar tablosuna yansıtılmıştır.

Şirket Yönetimi dövizli bakiyelerinin çevriminde, 31 Aralık 2023 tarihli spot kur yerine 30 Aralık 2023 tarihli alış kurundan çevrilmesi durumu değerlendirmiş ve finansal tabloları üzerinde önemli bir etkisi olmaması nedeniyle 30 Aralık 2023 tarihli alış kurunu kullanmayı tercih etmiştir.

**ELİT GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.****31 ARALIK 2023 TARİHİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir).

**NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)****2.8 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)**

Dönem sonlarında kullanılan kurlar aşağıdaki gibidir:

	<b>31 Aralık 2023</b>	<b>31 Aralık 2022</b>
ABD Doları	29,43820	18,69830
Euro	32,57390	19,93490

**İlişkili taraflar**

Bu rapor kapsamında Şirket'in hissedarları, Şirket'in hissedarlarının doğrudan veya dolaylı sermaye ve yönetim ilişkisi içinde bulunduğu iştirakleri ve bağlı ortaklıkları ve bağlı ortaklıkları dışındaki kuruluşlar, Şirket faaliyetlerinin planlanması, yürütülmesi ve denetlenmesi ile doğrudan veya dolaylı olarak yetkili ve sorumlu olan, Şirket veya Şirket'in yönetim kurulu üyesi, genel müdür gibi yönetici personel, bu kişilerin yakın aile üyeleri ve bu kişilerin doğrudan veya dolaylı olarak kontrolünde bulunan şirketler, ilişkili taraflar olarak kabul edilmektedir. İlişkili taraflarla olan işlemler finansal tablo dipnotlarında açıklanır.

**Banka kredileri**

Krediler, alındıkları tarihlerde alınan kredi tutarından işlem masrafları çıkartıldıktan sonraki değerleriyle kaydedilir. Uzun vadeli krediler, sonradan etkin faiz yöntemi kullanılarak iskonto edilmiş maliyet değeri üzerinden belirtilir. İskonto işlem masrafları düşüldükten sonra kalan tutar ile iskonto edilmiş maliyet değeri arasındaki fark, kar veya zarar tablosuna kredi dönemi süresince finansman maliyeti olarak yansıtılır. Kredilerden kaynaklanan finansman maliyeti, oluştuğunda kar veya zarar tablosuna kaydedilir.

**Kurum kazancı üzerinden hesaplanan vergiler**

Vergi gideri veya geliri, dönem içerisinde ortaya çıkan kazanç veya zararlar ile alakalı olarak hesaplanan yasal ve ertelenmiş verginin toplamıdır.

Ertelenmiş vergi, bilanço yükümlülüğü metoduna göre bilanço tarihinde geçerli olan vergi oranları kullanılarak hesaplanmıştır. Ertelenmiş vergi, aktif ve pasiflerin finansal tablolarda yansıtılan değerleri ile vergi matrahları arasındaki geçici farkların vergi etkisi olup, finansal raporlama amacıyla dikkate alınarak yansıtılmaktadır.

Ertelenmiş vergi aktifleri ilerde bu zamanlama farklılıklarının kullanılabileceği bir mali kar oluşabileceği ölçüde; tüm indirilebilir geçici farklar, kullanılmayan teşvik tutarları ile geçmiş dönemlere ilişkin taşınan mali zararlar için tanımlanır. Ertelenmiş vergi aktifleri her bilanço döneminde gözden geçirilmekte ve ertelenmiş vergi aktifinin ilerde kullanılması için yeterli mali karın oluşmasının mümkün olmadığı durumlarda, bilançoda taşınan değeri azaltılmaktadır.

Ertelenmiş vergi aktifleri ve pasifinin hesaplanmasında, Şirket'in bu geçici farkları kullanabileceğini düşündüğü tarihlerde geçerli olacak vergi oranları –bilanço tarihi itibarıyla yürürlüğe girmiş veya girmesi kesinleşmiş olan oranlar baz alınarak- kullanılmaktadır.

Her bilanço döneminde Şirket, ertelenmiş vergi varlıklarını gözden geçirmekte ve gelecekte indirilebilir olması ihtimali göz önüne alınarak muhasebeleştirilmektedir.

**ELİT GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.****31 ARALIK 2023 TARİHİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir).

**NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)****2.8 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)****Kiralama işlemleri**

Eğer bir sözleşme, sözleşmede tanımlanan varlığın kullanımını kontrol etme hakkını, belirli bir süre için ve belirli bir bedel karşılığında devredilmesi halini düzenliyorsa, bu sözleşmenin bir kiralama sözleşmesi niteliği taşıdığı ya da bir kiralama işlemini içerdiği kabul edilir. Şirket, bir sözleşmenin başlangıcında, sözleşmenin kiralama sözleşmesi niteliği taşıyıp taşımadığını ya da kiralama işlemi içerip içermediğini değerlendirir.

Şirket başlangıç tarihinden itibaren 12 ay veya daha kısa bir kiralama süresi olan ve bir satın alma opsiyonu olmayan varlıklar için kısa vadeli kiralama kayıt muafiyetini uygulamaktadır. Kısa vadeli kiralama sözleşmeleri ve düşük değerli varlıkların kiralama sözleşmeleri, kiralama süresi boyunca doğrusal yöntemle göre gider olarak kaydedilmektedir.

**Çalışanlara sağlanan faydalar****Tanımlanmış fayda planı**

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

Şirket, ilişikteki finansal tablolarda yer alan kıdem tazminatı karşılığını çalışanların emekliliğinden kaynaklanan geleceğe ait olası yükümlülüğünün bugünkü değeri tahmin edilerek hesaplanır. Hesaplanan tüm aktüeryal kazançlar ve kayıplar kar veya zarar tablosuna yansıtılmıştır.

**Tanımlanmış katkı planı**

Şirket, Türkiye'de Sosyal Güvenlik Kurumu'na zorunlu olarak sosyal sigortalar primi ödemektedir. Şirket'in, bu primleri ödediği sürece başka yükümlülüğü kalmamaktadır. Bu primler tahakkuk ettikleri dönemde personel giderlerine yansıtılmaktadır.

**Maddi Olmayan Duran Varlıklar**

Maddi olmayan duran varlıklar başlıca haklar ve bilgisayar yazılımlarından oluşan varlıklar olup ilk olarak alış fiyatından değerlendirilmiştir. Maddi olmayan duran varlıklar gelecekte ekonomik fayda elde edilebilmesi ve maliyetin doğru bir şekilde belirlenebilmesi durumunda aktifleştirilirler. İlk kayıt sonrasında maddi olmayan duran varlıklar, maliyetten birikmiş itfa payı ve var ise birikmiş değer düşüklüğü karşılıkları düşüldükten sonraki değerleriyle gösterilmektedir. Maddi olmayan duran varlıklar tahmini ekonomik ömürlerine dayanan oranlarla doğrusal amortismanına tabi tutulmuştur.

**ELİT GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.****31 ARALIK 2023 TARİHİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir).

**NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)****2.8 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)****Pay başına kazanç**

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

**2.9 Önemli Muhasebe Tahminleri ve Varsayımları**

Varlık ve yükümlülüklerin kayıtlı değerleri üzerinde önemli etkisi olan muhasebe tahminleri aşağıdaki gibidir:

**Faydalı ömür:**

Maddi ve maddi olmayan varlıklar tahmini faydalı ömürleri boyunca amortismanına ve itfaya tabi tutulmuştur.

**Kıdem tazminatı**

Kıdem tazminatı karşılığı, personel devir hızı oranı geçmiş yıl tecrübeleri ve beklentiler doğrultusunda devir hızı hesaplanarak bilanço tarihindeki değerine indirgenmiştir.

**Şüpheli alacak karşılığı**

Şirket yönetimi vadesi geçmiş ve tahsilat riski taşıyan alacaklar ile dava ve icra aşamasındaki alacaklar için karşılık ayırmaktadır.

Kullanılan tahminler ilgili muhasebe politikalarında veya notlarda gösterilmektedir.

**NOT 3 – İLİŞKİLİ TARAFLAR****a) Alacak / Borç Bakiyeleri**

Şirket'in 31 Aralık 2023 ve 2022 tarihleri itibarıyla ilişkili taraflardan ticari alacakları ve ilişkili taraflara ticari borçları bulunmamaktadır.

Şirket'in 31 Aralık 2023 ve 2022 tarihleri itibarıyla ilişkili taraflardan diğer alacakları aşağıdaki gibidir:

	<b>31 Aralık 2023</b>	<b>31 Aralık 2022</b>
Ortaklardan alacaklar	947.196	4.491.958
	<b>947.196</b>	<b>4.491.958</b>

Şirket'in 31 Aralık 2023 ve 2022 tarihleri itibarıyla ilişkili taraflara diğer borçları bulunmamaktadır.



**ELİT GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.****31 ARALIK 2023 TARİHİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir).

**NOT 3 – İLİŞKİLİ TARAFLAR (Devamı)****b) Alışlar/Satışlar**

Şirket'in 1 Ocak- 31 Aralık 2023 ve 2022 tarihleri itibarıyla ilişkili taraflara satışları aşağıdaki gibidir.

	1 Ocak – 31 Aralık 2023		1 Ocak – 31 Aralık 2022	
	Alışlar	Satışlar (*)	Alışlar	Satışlar (*)
Türker Polat	--	52.665	--	162.287
İhsan Karabacak	--	53.631	--	169.967
İsmail Kilimci	--	67.089	--	181.338
	--	<b>173.385</b>	--	<b>513.592</b>

(\*) İlgili satışlar ilişkili taraflardan elde edilen adet gelirlerinden oluşmaktadır.

**c) Üst Yönetime Sağlanan Fayda Ve Menfaatler**

1 Ocak- 31 Aralık 2023 dönemi içerisinde üst yönetime sağlanan fayda ve menfaatler bulunmamaktadır (1 Ocak- 31 Aralık 2022: 291.948 TL).

**NOT 4 – NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ**

Şirket'in 31 Aralık 2023 ve 2022 tarihleri itibarıyla nakit ve nakit benzerleri aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Kasa	7.433	7.655
Bankalar		
- Vadesiz mevduat	232.311	242.983
	<b>239.744</b>	<b>250.638</b>

**NOT 5 – FİNANSAL YATIRIMLAR**

Şirket'in 31 Aralık 2023 ve 2022 tarihleri itibarıyla finansal yatırımları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
İş Bankası B tipi likit fon	1.399.160	1.105.826
	<b>1.399.160</b>	<b>1.105.826</b>

**ELİT GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.****31 ARALIK 2023 TARİHİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir).

**NOT 6 – TİCARİ ALACAKLAR VE BORÇLAR**

Şirket'in 31 Aralık 2023 ve 2022 tarihleri itibarıyla ticari alacakları aşağıdaki gibidir:

<b>Ticari Alacaklar</b>	<b>31 Aralık 2023</b>	<b>31 Aralık 2022</b>
Ticari alacaklar	529.210	795.180
Tahsili şüpheli ticari alacaklar	17.036	96.550
	546.246	891.730
Ertelenmiş finansman geliri (-)	(30.906)	--
Şüpheli ticari alacaklar karşılığı (-)	(17.036)	(96.550)
	<b>498.304</b>	<b>795.180</b>

	<b>31 Aralık 2023</b>	<b>31 Aralık 2022</b>
Dönem başı karşılık tutarı	(96.550)	(158.603)
Dönem içinde ayrılan karşılıklar	(17.036)	--
Konusu kalmayan karşılıklar	58.596	--
Parasal Kazanç/Kayıp	37.954	62.053
	<b>(17.036)</b>	<b>(96.550)</b>

Şirket'in 31 Aralık 2023 ve 2022 tarihleri itibarıyla ticari borçları aşağıdaki gibidir:

	<b>31 Aralık 2023</b>	<b>31 Aralık 2022</b>
Satıcılar	433.337	179.227
Ertelenmiş finansman geliri (-)	(39.972)	--
Diğer	13.583	--
	<b>406.948</b>	<b>179.227</b>

**ELİT GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.****31 ARALIK 2023 TARİHİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir).

**NOT 7 – DİĞER ALACAKLAR VE BORÇLAR**

Şirket'in 31 Aralık 2023 ve 2022 tarihleri itibarıyla kısa vadeli diğer alacakları aşağıdaki gibidir:

<b>Kısa Vadeli Diğer Alacaklar</b>	<b>31 Aralık 2023</b>	<b>31 Aralık 2022</b>
Ortaklardan alacaklar (Not 3)	947.196	4.491.958
Verilen depozito ve teminatlar	8.500	14.100
Diğer alacaklar	6.000	9.891
	<b>961.696</b>	<b>4.515.949</b>

Şirket'in 31 Aralık 2023 ve 2022 tarihleri itibarıyla uzun vadeli diğer alacakları aşağıdaki gibidir:

<b>Uzun Vadeli Diğer Alacaklar</b>	<b>31 Aralık 2023</b>	<b>31 Aralık 2022</b>
Verilen Depozito ve Teminatlar	1.342	2.211
	<b>1.342</b>	<b>2.211</b>

Şirket'in 31 Aralık 2023 ve 2022 tarihleri itibarıyla diğer borçları aşağıdaki gibidir:

<b>Diğer Borçlar</b>	<b>31 Aralık 2023</b>	<b>31 Aralık 2022</b>
Diğer borçlar	1.900	4.366
	<b>1.900</b>	<b>4.366</b>

**NOT 8 – DİĞER DÖNEN VARLIKLAR VE YÜKÜMLÜLÜKLER**

Şirket'in 31 Aralık 2023 ve 2022 tarihleri itibarıyla kısa ve uzun vadeli diğer yükümlülükleri aşağıdaki gibidir:

<b>Kısa Vadeli Diğer Yükümlülükler</b>	<b>31 Aralık 2023</b>	<b>31 Aralık 2022</b>
Kiralama işlemlerinden borçlar	276.699	651.896
Ödenecek vergi ve fonlar	143.531	111.240
Ödenecek KDV	27.106	34.344
	<b>447.336</b>	<b>797.480</b>

<b>Uzun Vadeli Diğer Yükümlülükler</b>	<b>31 Aralık 2023</b>	<b>31 Aralık 2022</b>
Kiralama işlemlerinden borçlar	--	351.004
	--	351.004

**ELİT GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.****31 ARALIK 2023 TARİHİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir).

**NOT 9 – PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER**

Şirket'in 31 Aralık 2023 ve 2022 tarihleri itibarıyla peşin ödenmiş giderleri aşağıdaki gibidir:

<b>Peşin Ödenmiş Giderler</b>	<b>31 Aralık 2023</b>	<b>31 Aralık 2022</b>
Gelecek aylara ait giderler	31.749	32.889
	<b>31.749</b>	<b>32.889</b>

Şirket'in 31 Aralık 2023 ve 2022 tarihleri itibarıyla ertelenmiş gelirleri aşağıdaki gibidir:

<b>Ertelenmiş Gelirler</b>	<b>31 Aralık 2023</b>	<b>31 Aralık 2022</b>
Alınan avanslar	356.044	9.432
	<b>356.044</b>	<b>9.432</b>

**NOT 10 – MADDİ DURAN VARLIKLAR**

Şirket'in 1 Ocak- 31 Aralık 2023 ve 2022 dönemlerinde maddi duran varlıklar ve ilgili birikmiş amortismanlarında gerçekleşen hareketler aşağıdaki gibidir:

<b>Cari Dönem</b>	<b>1 Ocak 2023</b>	<b>İlaveler</b>	<b>Çıkışlar</b>	<b>31 Aralık 2023</b>
<b>Maliyet</b>				
Taşıtlar	--	--	--	--
Demirbaşlar	3.817.582	13.740	--	3.831.322
Özel maliyetler	197.861	--	--	197.861
	<b>4.015.443</b>	<b>13.740</b>	--	<b>4.029.183</b>
<b>Birikmiş amortisman</b>				
Taşıtlar	--	--	--	--
Demirbaşlar	3.691.349	74.196	--	3.765.545
Özel maliyetler	197.861	--	--	197.861
	<b>3.889.210</b>	<b>74.196</b>	--	<b>3.963.406</b>
<b>Net kayıtlı değer</b>	<b>126.233</b>			<b>65.777</b>
<b>Önceki Dönem</b>	<b>1 Ocak 2022</b>	<b>İlaveler</b>	<b>Çıkışlar</b>	<b>31 Aralık 2022</b>
<b>Maliyet</b>				
Taşıtlar	250.296	--	(250.296)	--
Demirbaşlar	3.817.582	--	--	3.817.582
Özel maliyetler	197.861	--	--	197.861
	<b>4.265.739</b>	--	<b>(250.296)</b>	<b>4.015.443</b>
<b>Birikmiş amortisman</b>				
Taşıtlar	250.296	--	(250.296)	--
Demirbaşlar	3.608.901	82.448	--	3.691.349
Özel maliyetler	197.861	--	--	197.861
	<b>4.057.058</b>	<b>82.448</b>	<b>(250.296)</b>	<b>3.889.210</b>
<b>Net kayıtlı değer</b>	<b>208.681</b>			<b>126.233</b>

**ELİT GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.****31 ARALIK 2023 TARİHİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir).

**NOT 11 – MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR**

Şirket'in 1 Ocak- 31 Aralık 2023 ve 2022 dönemlerinde maddi olmayan duran varlıklar ve ilgili birikmiş amortismanlarında gerçekleşen hareketler aşağıdaki gibidir:

<b>Cari Dönem</b>	<b>1 Ocak 2023</b>	<b>İlaveler</b>	<b>İlaveler</b>	<b>31 Aralık 2023</b>
<b>Maliyet</b>				
Haklar	25.078	--	--	25.078
Kullanım hakkı varlığı	3.408.137	--	--	3.408.137
	<b>3.433.215</b>	<b>--</b>	<b>--</b>	<b>3.433.215</b>
<b>Birikmiş amortisman</b>				
Haklar	23.521	1.557	--	25.078
Kullanım hakkı varlığı	1.703.250	1.022.735	--	2.725.985
	<b>1.726.771</b>	<b>1.024.292</b>	<b>--</b>	<b>2.751.063</b>
<b>Net kayıtlı değer</b>	<b>1.706.444</b>			<b>682.152</b>
<b>Cari Dönem</b>	<b>1 Ocak 2022</b>	<b>İlaveler</b>	<b>İlaveler</b>	<b>31 Aralık 2022</b>
<b>Maliyet</b>				
Haklar	25.078	--	--	25.078
Kullanım hakkı varlığı	4.179.597	--	(771.460)	3.408.137
	<b>4.204.675</b>	<b>--</b>	<b>(771.460)</b>	<b>3.433.215</b>
<b>Birikmiş amortisman</b>				
Haklar	21.348	2.173	--	23.521
Kullanım hakkı varlığı	1.341.765	1.132.945	(771.460)	1.703.250
	<b>1.363.113</b>	<b>1.135.118</b>	<b>(771.460)</b>	<b>1.726.771</b>
<b>Net kayıtlı değer</b>	<b>2.841.562</b>			<b>1.706.444</b>

Şirket'in kullanım hakkı varlıkları taşıt ve ofis kirasından oluşmakta olup 2023 yılında içerisinde 444.756 TL kira ödemesi gerçekleşmiştir (1 Ocak-31 Aralık 2022: 791.543 TL).

**ELİT GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.****31 ARALIK 2023 TARİHİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir).

**NOT 12 – KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE BORÇLAR****12.1 Kısa vadeli borç karşılıkları**

31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla Şirket'in kısa vadeli borç karşılıkları bulunmamaktadır (31 Aralık 2022: Yoktur).

**12.2 Dava ve ihtilaflar**

Şirketin bir adet aleyhe açılmış davası bulunmakta olup, bu dava 2015/397E dava numaralı, Türkiye Vakıflar Bankası A.Ş. tarafından açılmış 2.000.000 TL tutarında tazminat davasıdır. Yerel mahkeme, 18.11.2021 tarihinde 2021/705 sayılı karar ile davayı reddetmiş olup, davacı tarafından karar istinaf edilmiştir. İstanbul Bölge Adliyesi 46. Hukuk dairesi 2022/811 sayılı dosya üzerinden istinaf incelemesi devam etmektedir. Ayrıca, Söz konusu dava Şirket tarafından yapılan mesleki sorumluluk sigortası kapsamındadır. Hukuki sürecin henüz istinaf incelemesinde olması ve Şirket hukuk müşavirlerinden alınan görüş doğrultusunda söz konusu dava ile ilgili, ilişikteki mali tablolarda karşılık ayrılmamıştır.

**12.3 Verilen/alınan teminatlar/ipotekler/rehinler**

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Verilen teminatlar	--	494.319
	--	<b>494.319</b>

Şirket'in ayrıca ortaklardan alarak bankalara vermiş olduğu 880.000 TL tutarında kefaleti bulunmaktadır.

**NOT 13 – BORÇLANMALAR**

Şirket'in 31 Aralık 2023 ve 2022 tarihleri itibarıyla finansal borçları aşağıdaki gibidir:

<b>Kısa Vadeli Borçlanmalar</b>	<b>31 Aralık 2023</b>	<b>31 Aralık 2022</b>
Kredi kartı borçları	70.100	101.162
	<b>70.100</b>	<b>101.162</b>

**ELİT GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.****31 ARALIK 2023 TARİHİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir).

**NOT 14 – ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR****14.1 Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar**

Şirket'in 31 Aralık 2023 ve 2022 tarihleri itibarıyla çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Ödenecek sosyal güvenlik kesintileri	93.850	433.528
Personele borçlar	646.429	128.899
Ödenecek vergi ve fonlar	47.857	19.828
	<b>788.136</b>	<b>582.255</b>

**14.2 Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar****Kıdem Tazminatı Karşılığı**

Türkiye'de mevcut kanunlar çerçevesinde, bir yıllık hizmet süresini dolduran ve herhangi bir geçerli nedene bağlı olmaksızın işine son verilen, askerlik hizmeti için göreve çağrılan, vefat eden, erkekler için 25, kadınlar için 20 yıllık hizmet süresini dolduran ya da emeklilik yaşına gelmiş personeline kıdem tazminatı ödemesi yapmak zorundadır. Hesaplama yapılırken aylık kıdem tazminatı tavanı aşılmamaktadır.

31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla ödenecek kıdem tazminatı, 1 Ocak 2024 tarihinden itibaren geçerli olan aylık 35.058,58 TL (31 Aralık 2022: 19.982,83 TL) tavanından hesaplanmıştır.

Kıdem tazminatı yükümlülüğü yasal olarak herhangi bir fonlamaya tabi değildir.

Kıdem tazminatı yükümlülüğü, Şirket'in çalışanların emekli olmasından doğan gelecekteki olası yükümlülüğün bugünkü değerinin tahminine göre hesaplanır. TMS 19, "Çalışanlara Sağlanan Faydalar" uyarınca şirketin yükümlülüklerini tanımlanmış fayda planları kapsamında aktüeryal değerlendirme yöntemleri kullanılarak geliştirilmesini öngörür. Buna uygun olarak, toplam yükümlülüklerin hesaplanmasında kullanılan aktüeryal varsayımlar aşağıda belirtilmiştir:

Esas varsayım, her hizmet yılı için olan azami yükümlülüğün enflasyona paralel olarak artmasıdır. Dolayısıyla, uygulanan iskonto oranı, gelecek enflasyon etkilerinin düzeltilmesinden sonraki beklenen reel oranı ifade eder. 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla, ekli finansal tablolarda karşılıklar, çalışanların emekliliğinden kaynaklanan geleceğe ait olası yükümlülüğünün bugünkü değeri tahmin edilerek hesaplanır. 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla karşılıklar yıllık %21,70 enflasyon oranı ve %25,50 iskonto oranı varsayımına göre, %3,12 reel iskonto oranı ile hesaplanmıştır. İsteğe bağlı işten ayrılımlar neticesinde ödenmeyip, Şirket'e kalacak olan kıdem tazminatı tutarlarının tahmini oranı da dikkate alınmıştır.

**ELİT GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.****31 ARALIK 2023 TARİHİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir).

**NOT 14 – ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR (Devamı)****14.2 Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar (Devamı)****Kıdem Tazminatı Karşılığı (Devamı)**

Şirket'in 31 Aralık 2023 ve 2022 tarihleri itibarıyla kıdem tazminatı karşılığı hesabı hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	<b>31 Aralık 2023</b>	<b>31 Aralık 2022</b>
<b>Dönem başı</b>	<b>3.825.627</b>	<b>2.851.492</b>
Ödemeler	(1.161.710)	(293.927)
Faiz maliyeti	72.495	50.687
Cari hizmet maliyeti	286.762	381.394
Aktüeryal kayıp/kazanç	905.076	1.951.616
Parasal kazanç kayıp	(1.503.871)	(1.115.635)
<b>Dönem sonu itibarıyla karşılık</b>	<b>2.424.379</b>	<b>3.825.627</b>

**NOT 15 – ÖZKAYNAKLAR**

Şirket'in sermayesi 1.000.000 TL olup, her biri 1.000 TL itibari kıymette ve tamamı nama yazılı 1.000 paya bölünmüştür. 31 Aralık 2023 ve 2022 tarihleri itibarıyla Şirket'in ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir:

	<b>31 Aralık 2023</b>		<b>31 Aralık 2022</b>	
	<b>Pay yüzdesi</b>	<b>Pay tutarı</b>	<b>Pay yüzdesi</b>	<b>Pay tutarı</b>
Türker Polat	16%	160.000	32%	320.000
İsmail Kilimci	19%	190.000	32%	320.000
İhsan Karabacak	18%	180.000	22%	220.000
Ercan Bilgen	14%	140.000	14%	140.000
Tuna Güleroglu	11%	110.000	--	--
Onur Geç	11%	110.000	--	--
Barış Ataş	11%	110.000	--	--
	<b>100,00</b>	<b>1.000.000</b>	<b>100,00</b>	<b>1.000.000</b>

Şirketin sermayesi 1.000.000 TL 'dir. Bu sermayenin her biri 1 TL nominal bedelli 1.000.000 adet paya bölünmüş olup imtiyazlı pay bulunmamaktadır (31 Aralık 2022: 1.000.000 TL tutarında ve 1.000.000 adet). Sermayenin tamamı ödenmiştir.

Şirket'in 31 Aralık 2023 ve 2022 tarihleri itibarıyla sermaye düzeltmesi olumlu farkları aşağıdaki gibidir:

	<b>31 Aralık 2023</b>	<b>31 Aralık 2022</b>
Sermaye düzeltmesi olumlu farkları	8.688.664	8.688.664
	<b>8.688.664</b>	<b>8.688.664</b>

**Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler**

Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler yasal yedeklerden oluşmaktadır. 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 sermayenin %20'sine ulaşmaya 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.



**ELİT GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.****31 ARALIK 2023 TARİHİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir).

**NOT 15 – ÖZKAYNAKLAR (Devamı)****Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler (Devamı)**

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Yasal yedekler	573.551	573.551
<b>Toplam</b>	<b>573.551</b>	<b>573.551</b>

**Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları/Kayıpları:**

TMS-19 "Çalışanlara Sağlanan Faydalar" standardındaki değişikliklerle birlikte kıdem tazminatı karşılığının hesaplanmasında dikkate alınan aktüeryal kayıp kazançların kar veya zarar tablosunda muhasebeleştirilmesine izin vermemektedir. Aktüeryal varsayımların değişmesi sonucu oluşan kayıp ve kazançlar özkaynaklar içerisinde muhasebeleştirilmiştir.

Kıdem tazminatı karşılığı aktüeryal kayıp/kazanç fonu kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak niteliktedir.

**Kar dağıtımı:**

Şirket 2023 yılı içerisinde kar payı dağıtmamıştır (2022: Yoktur).

**Özkaynak Kalemlerine İlişkin İlave Açıklamalar**

31 Aralık 2023 itibarıyla Şirketin Vergi Usul Kanunu'na uygun olarak hazırlanan finansal tablolarında özkaynaklar içerisinde yer alan fon kalemleri aşağıdaki gibidir:

	ÜFE Endeksli Yasal Kayıtlar	TÜFE Endeksli Yasal Kayıtlar	Geçmiş Yıllar Karları/Zararlarında Takip Edilecek Farklar
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	1.950.672	573.551	1.377.121
Sermaye Düzeltme Farkları	10.156.741	8.688.664	1.468.077

Şirket'in 7 Mart 2024 tarihinde yayımlanan Sermaye Piyasası Kurulu Bülteni'ne istinaden hazırladığı TMS 29 uyarınca düzeltilmiş geçmiş yıl karları hesapları ile ilgili açıklama aşağıdaki gibidir:

	Enflasyon Muhasebesi Öncesi Tutar	Enflasyon Muhasebesi Sonrası Tutar
1 Ocak 2022	1.312.004	(4.746.150)
31 Aralık 2022	991.442	(4.746.150)

**ELİT GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.****31 ARALIK 2023 TARİHİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir).

**NOT 16 – HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ**

Şirket'in 1 Ocak- 31 Aralık 2023 ve 2022 dönemleri itibarıyla satış gelirleri ve satışların maliyetleri ile ilgili detaylar aşağıdaki gibidir:

	<b>1 Ocak – 31 Aralık 2023</b>	<b>1 Ocak – 31 Aralık 2022</b>
<i>Zamana yaygın</i>		
Yurtiçi satışlar	17.719.258	19.264.872
Yurtdışı satışlar	12.512	23.599
Diğer gelirler	987.763	1.387.397
<b>Brüt satışlar</b>	<b>18.719.533</b>	<b>20.675.868</b>
Satış iadeleri	(46.610)	(81.451)
<b>Net satışlar</b>	<b>18.672.923</b>	<b>20.594.417</b>
	<b>1 Ocak – 31 Aralık 2023</b>	<b>1 Ocak – 31 Aralık 2022</b>
<b>Satışların Maliyeti</b>		
Personel giderleri	8.408.218	10.138.060
Değerleme hizmet giderleri	2.391.977	3.367.948
Vergi, resim ve harç giderleri	1.437.910	2.098.453
Seyahat ve konaklama giderleri	322.815	431.353
Yemek giderleri	404.570	418.352
Amortisman giderleri	1.022.735	1.132.944
Kira giderleri	494.533	--
Diğer giderler	235.360	196.130
<b>Satışların Hizmet Maliyeti</b>	<b>14.718.118</b>	<b>17.783.240</b>

**NOT 17 – GENEL YÖNETİM GİDERLERİ**

Şirket'in 1 Ocak- 31 Aralık 2023 ve 2022 dönemleri itibarıyla genel yönetim giderlerine ait detaylar aşağıdaki gibidir:

	<b>1 Ocak – 31 Aralık 2023</b>	<b>1 Ocak – 31 Aralık 2022</b>
Personel giderleri	1.419.682	389.060
Ofis giderleri	413.854	617.389
İş geliştirme giderleri	230.908	622.338
Amortisman gideri	75.753	84.622
Kira giderleri	439.272	374.677
Diğer giderler	202.626	146.638
	<b>2.782.095</b>	<b>2.234.724</b>

**ELİT GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.****31 ARALIK 2023 TARİHİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir).

**NOT 18 - ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER**

Şirket'in 1 Ocak- 31 Aralık 2023 ve 2022 dönemleri itibarıyla diğer gelirleri aşağıdaki gibidir:

<b>Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler</b>	<b>1 Ocak – 31 Aralık 2023</b>	<b>1 Ocak – 31 Aralık 2022</b>
Konusu kalmayan karşılıklar	73.176	--
Reeskont faiz gelirleri	11.322	74.761
Diğer gelirler	4.397	20.148
	<b>88.895</b>	<b>94.909</b>

Şirket'in 1 Ocak- 31 Aralık 2023 ve 2022 dönemleri itibarıyla diğer giderleri aşağıdaki gibidir:

<b>Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler</b>	<b>1 Ocak – 31 Aralık 2023</b>	<b>1 Ocak – 31 Aralık 2022</b>
Yapılandırma giderleri	129.292	--
Matrah artımından kaynaklanan giderler	3.438.088	61.307
Şüpheli alacak karşılıkları	21.275	--
Diğer giderler	5.883	29.285
	<b>3.594.538</b>	<b>90.592</b>

**NOT 19 – FİNANSMAN GELİRLERİ VE GİDERLERİ**

Şirket'in 1 Ocak- 31 Aralık 2023 ve 2022 dönemleri itibarıyla finansman giderleri aşağıdaki gibidir:

<b>Finansman Giderleri</b>	<b>1 Ocak – 31 Aralık 2023</b>	<b>1 Ocak – 31 Aralık 2022</b>
Banka faiz ve komisyon giderleri	140.866	367.101
	<b>140.866</b>	<b>367.101</b>

Şirket'in 1 Ocak- 31 Aralık 2023 ve 2022 dönemleri itibarıyla finansman gelirleri bulunmamaktadır (31 Aralık 2022: Yoktur).

**ELİT GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.****31 ARALIK 2023 TARİHİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir).

**NOT 20 – YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER VE GİDERLER**

Şirket'in 1 Ocak- 31 Aralık 2023 ve 2022 dönemleri itibarıyla yatırım faaliyetlerinden gelirleri aşağıdaki gibidir:

<b>Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler</b>	<b>1 Ocak – 31 Aralık 2023</b>	<b>1 Ocak – 31 Aralık 2022</b>
Adat faiz gelirleri	244.276	595.552
Maddi duran varlık satış karları	--	179.456
Menkul kıymet satış karı	--	35.818
Yatırım fonu değerlendirme gelirleri	111.522	457.834
	<b>355.798</b>	<b>1.268.660</b>

Şirket'in 1 Ocak- 31 Aralık 2023 ve 2022 dönemleri itibarıyla yatırım faaliyetlerinden giderleri bulunmamaktadır.

**NOT 21 – GELİR VERGİLERİ****Kurumlar Vergisi**

Şirket, Türkiye'de yürürlükte bulunan vergi mevzuatı ve uygulamalarına tabidir. Kurumlar vergisi, ilgili olduğu hesap döneminin sonunu takip eden dördüncü ayın son günü akşamına kadar beyan edilmekte ve ilgili ayın sonuna kadar tek taksitte ödenmektedir.

Türkiye'de 21 Haziran 2006 tarihli ve 26205 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe girmiş olan 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu ile 1 Ocak 2006 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere, kurum kazançları için %20 oranında belirlenmiştir. 22 Nisan 2021 tarihli ve 31462 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren 7316 Sayılı Amme Alacaklarının Tahsil Usulü Hakkında Kanun ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun'un 11 inci maddesi ile 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanununa eklenen Geçici 13 üncü madde ile Kurumlar Vergisi oranı 2022 yılı vergilendirme dönemine ait kurum kazançları için %23 olarak değiştirilmiştir. Ancak, 15 Nisan 2022 tarih ve 31810 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren 5520 sayılı Kanunun geçici 13 üncü maddesinin birinci fıkrasında yapılan değişiklik uyarınca bankalar, 6361 sayılı Kanun kapsamındaki şirketler, elektronik ödeme ve para kuruluşları, yetkili döviz müesseseleri, varlık yönetim şirketleri, sermaye piyasası kurumları ile sigorta ve reasürans şirketleri ve emeklilik şirketlerinin 2023 yılı vergilendirme dönemine ait kurum kazançları için kurumlar vergisi oranı %30 olarak uygulanacaktır.

Bu değişiklik ile 31 Aralık 2023 tarihinden itibaren verilmesi gereken beyannamelerden başlamak üzere 1 Ocak 2023 tarihinden itibaren başlayan dönemlere ait kurum kazançlarının vergilendirilmesinde %30 oranı geçerli olacaktır (31 Aralık 2022: %25).

**ELİT GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.****31 ARALIK 2023 TARİHİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir).

**NOT 21 – GELİR VERGİLERİ (Devamı)****Kurumlar Vergisi (Devamı)**

Kurumlar Vergisi Kanunu'na göre beyanname üzerinde gösterilen mali zararlar 5 yılı aşmamak kaydıyla dönemin kurumlar vergisi matrahından indirilebilir. Beyanlar ve ilgili muhasebe kayıtları vergi dairesince beş yıl içerisinde incelenebilmekte ve vergi hesapları revize edilebilmektedir.

Türkiye'de mukim anonim şirketlerden, kurumlar vergisi ve gelir vergisinden sorumlu olmayanlar ve muaf tutulanlar haricindekilere yapılanlarla Türkiye'de mukim olan ve olmayan gerçek kişilere ve Türkiye'de mukim olmayan tüzel kişilere yapılan temettü ödemeleri %10 gelir vergisine tabidir.

Türkiye'de mukim anonim şirketlerden yine Türkiye'de mukim anonim şirketlere yapılan temettü ödemeleri gelir vergisine tabi değildir. Ayrıca karın dağıtılmaması veya sermayeye eklenmesi durumunda gelir vergisi hesaplanmamaktadır.

31 Aralık 2023 ve 2022 tarihleri itibarıyla bilançoya yansıyan kurumlar vergisi yükümlülükleri aşağıdaki gibidir:

	<b>31 Aralık 2023</b>	<b>31 Aralık 2022</b>
Kurumlar vergisi karşılığı	301.785	541.582
Peşin ödenmiş vergi ve fonlar	(38.477)	(445.770)
<b>Ödenecek kurumlar vergisi</b>	<b>263.308</b>	<b>95.812</b>

31 Aralık 2023 ve 2022 tarihleri itibarıyla kar veya zarar tablosuna yansıyan vergi gideri aşağıdaki gibidir:

	<b>1 Ocak – 31 Aralık 2023</b>	<b>1 Ocak – 31 Aralık 2022</b>
Cari kurumlar vergisi	(301.785)	(541.582)
Ertelenmiş vergi (geliri) / gideri	(75.710)	(274.962)
	<b>(377.495)</b>	<b>(816.544)</b>

	<b>1 Ocak – 31 Aralık 2023</b>	<b>1 Ocak – 31 Aralık 2022</b>
<b>Vergi öncesi muhasebe zararı</b>	<b>(2.578.827)</b>	<b>260.882</b>
Yerel vergi oranı %30 üzerinden hesaplanan vergi (2022: %25)	(773.648)	32.994
Kanunen kabul edilmeyen giderler	73.572	50.218
Diğer	1.077.571	733.332
	<b>377.495</b>	<b>816.544</b>

**ELİT GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.****31 ARALIK 2023 TARİHİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir).

**NOT 21 – GELİR VERGİLERİ (Devamı)****Ertelenmiş vergiler (Devamı)**

Şirket vergiye esas yasal finansal tabloları ile TFRS'ye göre hazırlanmış finansal tabloları arasındaki farklılıklardan kaynaklanan geçici zamanlama farkları için ertelenmiş vergi varlığını ve yükümlülüğünü muhasebeleştirilmektedir. Söz konusu farklılıklar genellikle bazı gelir ve gider kalemlerinin vergiye esas tutarları ile TFRS'ye göre hazırlanan finansal tablolarda farklı dönemlerde yer almasından kaynaklanmakta olup aşağıda açıklanmaktadır. Ertelenmiş vergi varlığı ve yükümlülüğünün hesaplanmasında kullanılan vergi oranı 2023 yılı için %30 oranındadır (31 Aralık 2022: %25).

	Toplam Geçici Farklar		Ertelenen Vergi Varlık /(Yükümlülükleri)	
	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Ertelenmiş finansman gideri	30.906	--	9.272	--
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların kayıtlı değeri ile vergi matrahları arasındaki net fark	1.051	(94.441)	315	(23.610)
Kıdem tazminatı karşılığı	2.424.379	3.825.627	727.314	956.407
Ertelenmiş finansman geliri	(39.972)	--	(11.992)	--
Şüpheli alacak karşılığı	17.036	96.550	5.111	24.138
Avans	5.215	682	1.565	171
Kullanım hakkı varlığı	(405.453)	(701.987)	(121.636)	(175.498)
Diğer Varlıklar	258.377	113.990	77.513	28.497
Ertelenmiş vergi varlıkları	2.736.964	4.036.849	821.090	1.009.213
Ertelenmiş vergi yükümlülükleri (-)	(445.425)	(796.428)	(133.628)	(199.108)
<b>Ertelenen vergi varlıkları/(yükümlülükleri), net</b>	<b>2.291.539</b>	<b>3.240.421</b>	<b>687.462</b>	<b>810.105</b>

Şirket'in 31 Aralık 2023 ve 2022 tarihleri itibarıyla ertelenmiş vergi varlıkları hareketleri aşağıdaki gibidir;

<b>Ertelenmiş vergi varlıkları:</b>	<b>31 Aralık 2023</b>	<b>31 Aralık 2022</b>
1 Ocak itibarıyla açılış bakiyesi	810.105	1.141.253
Özkaynağa yansıtılan	271.523	390.323
Ertelenmiş vergi geliri/(gideri)	(75.710)	(274.962)
Parasal kazanç/kayıp	(318.456)	(446.509)
<b>31 Aralık itibarıyla kapanış bakiyesi</b>	<b>687.462</b>	<b>810.105</b>

**ELİT GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.****31 ARALIK 2023 TARİHİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir).

**NOT 22 – PAY BAŞINA KAZANÇ/KAYIP**

Pay başına zarar, hissedarlara ait net zararın adi hisselerin ağırlıklı ortalama adedine bölünmesi ile hesaplanır. Şirket'in 31 Aralık 2023 ve 2022 tarihleri itibarıyla hisse başına zararı aşağıdaki gibidir:

	<b>1 Ocak – 31 Aralık 2023</b>	<b>1 Ocak – 31 Aralık 2022</b>
Net dönem karı/(zararı )	(2.956.322)	(555.662)
Çıkarılmış adi hisselerin ağırlıklı ortalama adedi	1.000.000	1.000.000
<b>Pay Başına Kazanç/(Kayıp)</b>	<b>(2,956)</b>	<b>(0,556)</b>

**NOT 23 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ****Finansal risk yönetimi**

Şirket'in mali işler bölümü, 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 ticari borçları ile ticari alacak ve stoklarının farkından oluşan '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 kalitesinin izlenmesi ve kontrolü açısından 'risk yönetimi' büyük önem arz ettiğinden müşteri riskleri sürekli olarak izlenmektedir.

Şirket'in finansal risk yönetim politikalarında önceki döneme göre değişiklik olmamıştır.

**ELİT GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.****31 ARALIK 2023 TARİHİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir).

**NOT 23 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)****Kredi riski**

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

<b>Cari dönem</b>	<b>Ticari Alacaklar</b>	<b>Diğer Alacaklar</b>	<b>Bankalardaki Mevduat</b>
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D) <sup>(1)</sup>	<b>498.304</b>	<b>963.038</b>	<b>232.311</b>
Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--
<b>A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri</b>	<b>498.304</b>	<b>963.038</b>	<b>232.311</b>
<b>B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri</b>	--	--	--
- Teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--
<b>C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri</b>	--	--	--
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	17.036	--	--
- Değer düşüklüğü (-)	(17.036)	--	--
<b>D. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar</b>	--	--	--

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

<b>Geçmiş Dönem</b>	<b>Ticari Alacaklar</b>	<b>Diğer Alacaklar</b>	<b>Bankalardaki Mevduat</b>
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D) <sup>(1)</sup>	<b>795.180</b>	<b>4.518.160</b>	<b>242.983</b>
Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--
<b>A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri</b>	<b>795.180</b>	<b>4.518.160</b>	<b>242.983</b>
<b>B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri</b>	--	--	--
- Teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--
<b>C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri</b>	--	--	--
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	96.550	--	--
- Değer düşüklüğü (-)	(96.550)	--	--
<b>D. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar</b>	--	--	--

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



**ELİT GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.****31 ARALIK 2023 TARİHİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir).

**NOT 23 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)****Likidite riski**

Likidite riski, Şirket'in net fonlama yükümlülüklerini yerine getirmeme ihtimalidir. Şirket yönetimi, fon kaynaklarını dağıtarak mevcut ve muhtemel yükümlülüklerini yerine getirmek için yeterli tutarda nakit ve benzeri kaynağı bulundurmaya suretiyle likidite riskini yönetmektedir.

Şirket'in likidite risk tablosu aşağıdaki gibidir:

**31 Aralık 2023**

Sözleşme uyarınca vadeler	Defter değeri	Sözleşme uyarınca	
		nakit çıkışlar toplamı	6 aydan kısa
<b>Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler</b>	<b>478.948</b>	<b>478.948</b>	<b>478.948</b>
Borçlanmalar	70.100	70.100	70.100
Ticari borçlar	406.948	406.948	406.948
Diğer borçlar	1.900	1.900	1.900

**31 Aralık 2022**

Sözleşme uyarınca vadeler	Defter değeri	Sözleşme uyarınca	
		nakit çıkışlar toplamı	6 aydan kısa
<b>Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler</b>	<b>284.755</b>	<b>284.755</b>	<b>284.755</b>
Borçlanmalar	101.162	101.162	101.162
Ticari borçlar	179.227	179.227	179.227
Diğer borçlar	4.366	4.366	4.366

**Piyasa riski**

Piyasa riski faiz oranlarında, kurlarda veya menkul kıymetlerin değerinde meydana gelecek ve Şirket'i olumsuz etkileyecek değişimlerdir.

**Kur riski**

Şirket'in döviz cinsinden olan finansal araçları kur değişimlerinden dolayı kur riskine maruz kalmaktadır. 31 Aralık 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla Şirket önemli bir kur riskine maruz kalmamaktadır.

**Faiz oranı riski**

Şirket'in kullandığı banka kredileri sabit faizli olduğundan dolayı Şirket faiz oranında meydana gelen değişikliklerden etkilenmemektedir.

**Sermaye riski yönetimi**

Şirket sermayeyi yönetirken Şirket'in hedefleri, ortaklarına getiri ve sermaye maliyetini azaltmak amacıyla en uygun sermaye yapısını sürdürmek ve Şirket'in faaliyetlerinin devamını sağlayabilmektir.

	31 Aralık 2023	31 Aralık 2022
Toplam borçlar	4.758.151	5.946.365
Eksi: Nakit ve nakit benzeri değerler (Not 4)	(239.744)	(250.638)
<b>Net borç</b>	<b>4.518.407</b>	<b>5.695.727</b>
Toplam özsermaye	(190.765)	3.399.110
Toplam sermaye	4.327.642	9.094.837
<b>Borç/sermaye oranı</b>	<b>104%</b>	<b>63%</b>

**ELİT GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.****31 ARALIK 2023 TARİHİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir).

**NOT 24 - FİNANSAL ARAÇLAR (GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI VE FİNANSAL RİSKTEN KORUNMA MUHASEBESİ ÇERÇEVESİNDEKİ AÇIKLAMALAR)**

Rayiç bedel, bir finansal enstrümanın zorunlu bir satış veya tasfiye işlemi dışında gönüllü taraflar arasındaki bir cari işlemde el değiştirebileceği tutar olup, eğer varsa, oluşan bir piyasa fiyatı ile en iyi şekilde belirlenir.

Rayiç bedel tahmininde ve piyasa verilerinin yorumlanmasında tahminler kullanılır. Buna göre, burada sunulan tahminler, Şirket'in bir güncel piyasa işleminde elde edebileceği tutarları göstermeyebilir.

Aşağıdaki metotlar ve varsayımlar rayiç değeri belirlemenin mümkün olduğu durumlarda her bir finansal aracın rayiç değerini tahmin etmekte kullanılmıştır.

**Finansal varlıklar**

Nakit ve nakit benzerleri finansal varlıklar taşınan değerlerinin rayiç değerlerine yakın olduğu düşünülmektedir. Ticari alacakların şüpheli alacaklar karşılığı düşüldükten sonraki taşınan değerlerinin rayiç değerlerine yakın olduğu düşünülmektedir.

**Finansal yükümlülükler**

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

**NOT 25 - BAĞIMSIZ DENETİM KURULUŞUNDAN ALINAN HİZMETLERE İLİŞKİN ÜCRETLER**

1) Şirket'in 31 Aralık 2023 tarihinde sona eren raporlama dönemine ilişkin bağımsız denetim ücret gideri 37.500 TL tutarındadır (31 Aralık 2022: 34.602 TL).

2) Şirket'in 31 Aralık 2023 tarihinde sona eren raporlama döneminde bağımsız denetim kuruluşundan alınan finansal tabloların bağımsız denetimi dışında farklı bir hizmet bulunmamaktadır.

**NOT 26 - BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR**

Yoktur.

**NOT 27 - DİĞER HUSUSLAR**

Yoktur.