

YATIRIM GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLAR VE BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

YATIRIM GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ YÖNETİM KURULU'NA:

A) Finansal Tabloların Bağımsız Denetimi

1) Görüş

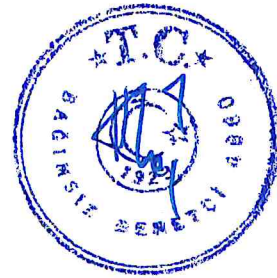
Yatırım Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi'nin ("Şirket" olarak anılacaktır) 31 Aralık 2025 tarihli finansal durum tablosu ile aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait; kâr veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu, öz kaynak değişim tablosu ve nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarının özeti de dâhil olmak üzere finansal tablo dipnotlarından oluşan finansal tablolarını denetlemiş bulunuyoruz. Görüşümüze göre ilişikteki finansal tablolar, Şirket'in 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla finansal durumunu ve aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait finansal performansını ve nakit akışlarını, Türkiye Muhasebe Standartlarına (TMS'lere) uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır.

2) Görüşün Dayanağı

Yaptığımız bağımsız denetim, Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu (KGK) tarafından yayımlanan Türkiye Denetim Standartlarının bir parçası olan Bağımsız Denetim Standartlarına (BDS'lere) uygun olarak yürütülmüştür. Bu Standartlar kapsamındaki sorumluluklarımız, raporumuzun Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları bölümünde ayrıntılı bir şekilde açıklanmıştır. KGK tarafından yayımlanan Bağımsız Denetçiler için Etik Kurallar (Etik Kurallar) ile finansal tabloların bağımsız denetimiyle ilgili mevzuatta yer alan etik hükümlere 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.

3) Kilit Denetim Konuları

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



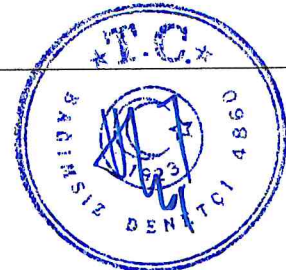
3) Kilit Denetim Konuları (Devamı)

Hasılatın muhasebeleştirilmesi	Konunun denetimde nasıl ele alındığı
<p>31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla Şirket'in hasılat tutarı 256.662.305 TL'dir.</p> <p>Şirket, müşterilerle yapılan her bir sözleşmede taahhüt ettiği hizmetleri değerlendirerek, söz konusu hizmetleri devretmeye yönelik verdiği her bir taahhüdü ayrı bir edim yükümlülüğü olarak belirlemektedir. Her bir edim yükümlülüğü için, edim yükümlülüğünün zamana yayılı olarak mı yoksa belirli bir anda mı yerine getirileceği sözleşme başlangıcında belirlenir. Şirket, taahhüt edilmiş hizmeti müşterisine devrederek edim yükümlülüğünü yerine getirdiğine veya getirecek, bu edim yükümlülüğüne tekabül eden işlem bedelini hasılat olarak finansal tablolara kaydeder. Buna göre, hasılatın muhasebeleştirilmesi finansal raporlamanın içerisindeki önemliliği göz önünde bulundurulduğunda ve doğasından ötürü hata ve önemli yanlış tespiti riskleri taşıdığından kilit denetim konusu olarak belirlenmiştir.</p> <p>Hasılat, finansal tablolar açısından önemli olduğundan, kilit denetim konusu olarak belirlenmiştir. (Muhasebe politikası için "Dipnot 2 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti" ve Hasılatın detayları için Dipnot 15'e bakınız.)</p>	<p>Bu alanda uyguladığımız denetim prosedürlerimiz aşağıdakileri içermektedir:</p> <ul style="list-style-type: none">• Hasılatın finansal tablolara alınmasına yönelik oluşturulan iç kontrollerin tasarımı, uygulaması ve işleyişinin etkinliğinin bilgi sistemleri uzmanlarımızdan da yardım alınmak suretiyle değerlendirilmesi.• Örneklem ile seçilen satış işlemleri için alınan satış belgeleri aracılığıyla kontrolün devrinin ne zaman gerçekleştiği incelenerek hasılatın muhasebe politikalarına uygunluğunun ve kontrolün devrildiği raporlama döneminde muhasebeleştirildiğinin değerlendirilmesi.• Müşterilerle yapılan sözleşmelerdeki koşullara ilişkin hükümlerin incelenerek; farklı düzenlemeler için hasılatın finansal tablolara alınma zamanlamasının değerlendirilmesi.• Örneklem ile seçilen ticari alacaklar için dış teyit alınması ve finansal tablolar ile uyumunun kontrol edilmesi.• Olağandışı işlemlerin varlığının tespit edilmesi amacıyla analitik incelemeler yapılması.• Raporlama dönemi sonrasında gerçekleşen iadelerin örneklem yöntemiyle ile seçilen işlemler için alınan destekleyici belgelerle hasılatın doğru raporlama döneminde muhasebeleştirildiğinin test edilmesi.



3) Kilit Denetim Konuları (Devamı)

TMS 29 “Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama” Standardının Uygulanması	Kilit denetim konusunun denetimde nasıl ele alındığı
<p>Şirket, 31 Aralık 2025 tarihli ve aynı tarihte sona eren yıla ilişkin finansal tablolarını TMS 29 “Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama” Standardına uygun olarak hazırlamıştır.</p> <p>TMS 29'a uygun olarak, finansal tablolar ve önceki dönemlere ait finansal bilgiler, Türk Lirası'nın genel satın alma gücündeki değişikliklerin yansıtılması için yeniden düzeltilmiş ve sonuç olarak, raporlama tarihine göre Türk Lirası'nın satın alma gücü cinsinden sunulmuştur.</p> <p>TMS 29'un uygulanması, Şirket'in 31 Aralık 2025 tarihli ve aynı tarihte sona eren yıla ilişkin finansal tablolarında önemli değişikliklere neden olmaktadır. Uygulamadaki detaylı hesaplamalar ve prosedürler göz önünde bulundurulduğunda, TMS 29'un uygulanması tarafımızca kilit denetim konusu olarak belirlenmiştir.</p> <p>Şirket'in TMS 29 standardının uygulamasına ilişkin muhasebe politikaları ve ilgili açıklamalar Not 2.1'de yer almaktadır.</p>	<p>Denetim çalışmalarımız sırasında, TMS 29 “Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama” standardının uygulanmasına ilişkin aşağıdaki denetim prosedürleri uygulanmıştır:</p> <ul style="list-style-type: none">-TMS 29 standardının uygulamasına ilişkin sürecin ve Şirket yönetimi tarafından tasarlanan kontrollerin anlaşılması ve değerlendirilmesi,-Şirket yönetimi tarafından yapılan parasal ve parasal olmayan kalemlerin ayrımının TMS 29'a uygun olarak yapıldığının kontrol edilmesi,-Parasal olmayan kalemlerin hesaplamalarına ilişkin destekleyici belgelerle karşılaştırılarak doğru bir şekilde hesaplanıp hesaplanmadığının test edilmesi,-Hesaplamalarda kullanılan genel fiyat endeksine bağlı katsayılarının, TÜİK tarafından yayınlanan Türkiye'deki Tüketici Fiyat Endeksi'nden elde edilen katsayılar ile karşılaştırılarak kontrol edilmesi,-Enflasyon etkileri ile yeniden düzenlenen parasal olmayan kalemlerin, gelir tablosunun ve nakit akış tablosunun matematiksel doğruluğunun test edilmesi,-TMS 29'un uygulanmasının finansal tablolara ilişkin dipnotlarda yer alan açıklamalarının yeterliliğinin değerlendirilmesi.



4) Yönetimin ve Üst Yönetimden Sorumlu Olanların Finansal Tablolara İlişkin Sorumlulukları

Şirket yönetimi; finansal tabloların TMS'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.

Tarafımızca üst yönetimden sorumlu olanlara bildirilen konular arasından cari döneme ait finansal tabloların denetiminde en çok önem arz eden konular ve dolayısıyla kilit denetim konuları belirlenmektedir. Aşağıdaki durumlar söz konusu olmadıkça, kilit denetim konuları bağımsız denetim raporumuzda açıklanmaktadır:

- İlgili konunun kamuya açıklanmasının mevzuat tarafından engellenmesi ya da
- İlgili konuyu kamuya açıklamanın olumsuz sonuçlarının, kamuya açıklamanın oluşturacağı kamu çıkarına yönelik faydaları aşacağına makul şekilde beklendiği çok istisnai durumlarda tarafımızca ilgili hususun bağımsız denetim raporumuzda bildirilmemesine karar verilmesi.

5) 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.

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 iletmiş bulunmaktayız.

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

B) Mevzuattan Kaynaklanan Diğer Yükümlülükler

1) Şirket'in yönetim kurulu, 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun 398'inci maddesine göre riskin erken saptanması sistemi ve komitesi kurmamıştır.

2) TTK'nın 402'nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca Topluluğun 1 Ocak - 31 Aralık 2025 hesap döneminde defter tutma düzeninin, finansal tabloların, kanun ile Topluluğa bağlı şirketlerin esas sözleşmelerinde finansal raporlamaya ilişkin hükümlerine uygun olmadığına dair önemli bir hususa rastlanmamıştır.

3) 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 Halil COŞKUN'dur.

AAC Bağımsız Denetim ve Danışmanlık A.Ş.



Halil COŞKUN

Sorumlu Denetçi

Ankara, 30.03.2026

İÇİNDEKİLER

	SAYFA
FİNANSAL DURUM TABLOSU	1-2
KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU	3
NAKİT AKIŞ TABLOSU	4-5
ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOSU	6
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR	7-49

YATIRIM GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2025 TARİHLİ FİNANSAL DURUM TABLOSU

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

VARLIKLAR	Dipnot	Cari Dönem 31 Aralık 2025	Geçmiş Dönem 31 Aralık 2024
Nakit ve nakit benzerleri	3	37.545.303	10.439.734
Finansal varlıklar	4	59.957.570	34.334.876
Ticari alacaklar		156.659	1.707.734
- İlişkili olmayan taraflardan alacaklar	5	156.659	1.707.734
Diğer alacaklar		1.128.896	5.575.334
- İlişkili taraflardan alacaklar	25	-	1.926.909
- İlişkili olmayan taraflardan alacaklar	6	1.128.896	3.648.425
Peşin ödenmiş giderler	7	4.327.627	1.097.746
Diğer dönen varlıklar		40.650	-
Toplam dönen varlıklar		103.156.705	53.155.424
Diğer alacaklar		9.600	16.309
- İlişkili olmayan taraflardan alacaklar	6	9.600	16.309
Maddi duran varlıklar	10	787.415	634.375
Maddi olmayan duran varlıklar	11	431.668	673.283
Kullanım hakkı varlığı	8	69.276.156	37.667.223
Peşin ödenmiş giderler	7	4.018	12.625
Ertelenmiş vergi varlığı	22	9.579.184	3.568.621
Toplam duran varlıklar		80.088.041	42.572.436
TOPLAM VARLIKLAR		183.244.746	95.727.860

YATIRIM GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2025 TARİHLİ FİNANSAL DURUM TABLOSU

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

KAYNAKLAR	Dipnot	Cari Dönem 31 Aralık 2025	Geçmiş Dönem 31 Aralık 2024
Kısa vadeli borçlanmalar	24	77.708	2.617.847
Kiralama işlemlerinden kaynaklanan yükümlülükler	24	37.152.326	10.715.578
Ticari borçlar		2.313.960	3.853.833
- İlişkili olmayan taraflara borçlar	5	2.313.960	3.853.833
Diğer borçlar		681.780	-
- İlişkili olmayan taraflara borçlar		681.780	-
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin borçlar	14	2.029.951	2.177.963
Ertelenmiş gelir		63.247	66.229
Kısa vadeli karşılıklar	12	1.838.488	1.349.512
Dönem karı vergi yükümlülüğü	22	-	4.350.559
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	15	1.526.528	949.226
Kısa vadeli yükümlülükler		45.683.988	26.080.747
Kiralama işlemlerinden kaynaklanan yükümlülükler	24	704.624	2.046.715
Uzun vadeli karşılıklar		1.770.327	2.713.004
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar	12	1.770.327	2.713.004
Ertelenmiş vergi yükümlülüğü	22	-	-
Uzun vadeli yükümlülükler		2.474.951	4.759.719
Ödenmiş sermaye	16	2.000.000	2.000.000
Sermaye düzeltmesi olumlu farkları	16	39.760.718	39.760.719
Kar ve Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler ve Giderler		(302.373)	(401.393)
- Tanımlanmış fayda planlarının yeniden ölçüm kazançları/kayıpları	16	(302.373)	(401.393)
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	16	10.077.430	12.987.338
Geçmiş yıllar karları / (zararları)		(1.035.285)	(1.649.119)
Net dönem karı / (zararı)		84.585.316	12.189.849
ÖZKAYNAKLAR		135.085.806	64.887.394
TOPLAM KAYNAKLAR		183.244.745	95.727.860

YATIRIM GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 1 OCAK-31 ARALIK 2025 DÖNEMİNE AİT KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

	Dipnot	Cari Dönem 1 Ocak – 31 Aralık 24	Geçmiş Dönem 1 Ocak – 31 Aralık 23
Hasılat	17	256.662.305	169.423.568
Satılan hizmet maliyeti (-)	17	(156.048.505)	(115.342.415)
Brüt kar/ (zarar)		100.613.800	54.081.152
Genel yönetim giderleri (-)	18	(9.233.879)	(4.957.938)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	19	2.801.290	2.773.199
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	19	(370.179)	(2.075.913)
Esas faaliyet karı/ (zararı)		93.811.032	49.820.500
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	20	22.414.764	5.923.611
Yatırım faaliyetlerinden giderler	20	-	(7.200.085)
Finansman gideri öncesi faaliyet karı/ (zararı)		116.225.796	48.544.026
Finansman gelirleri	21	8.894.315	1.546.812
Finansman giderleri (-)	21	(15.112.289)	(5.627.119)
Net parasal (kayıp) / kazanç	27	(12.778.428)	(24.277.467)
Vergi öncesi kar / (zarar)		97.229.394	20.186.253
Dönem vergi gideri	22	(20.485.526)	(10.109.794)
Ertelenmiş vergi geliri/ (gideri)	22	7.841.448	2.113.390
Dönem karı / (zararı)		84.585.316	12.189.849
DİĞER KAPSAMLI GELİR/ (GİDER)		(302.373)	(401.393)
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar:			
Tanımlanmış fayda planlarının yeniden ölçüm kazançları/(kayıpları)		(403.164)	(573.418)
Ertelenmiş vergi geliri/ (gideri)		100.791	172.025
TOPLAM KAPSAMLI GELİR/ (GİDER)		84.282.943	11.788.456
Hisse başına kazanç/ (kayıp) (TL)	23	42.29	6,09

YATIRIM GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 1 OCAK - 31 ARALIK 2025 DÖNEMİNE AİT NAKİT AKIŞ TABLOSU

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

	1 Ocak - 31 Aralık 2025	1 Ocak - 31 Aralık 2024
A. İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		
Dönem (karı)	84.585.316	12.189.849
Dönem Net Karı Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler		
Amortisman ve itfa payları ile ilgili düzeltmeler	4.385.436	4.134.937
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler	488.978	854.644
Parasal kazanç/kayıp	(12.778.428)	(4.616.282)
Faiz gelirleri ile ilgili düzeltmeler	(1.546.812)	
Kıdem tazminatı gideri ile ilgili düzeltmeler	(459.266)	
Aktüeryal kazanç/ (kayıp)	300.602	
Ticari ve diğer alacakların değer düşüklüğü ile ilgili düzeltmeler	(154.672)	
Reeskont faiz gelirleri/giderleri ile ilgili düzeltmeler	(182.015)	
Vergi gideri/geliri ile ilgili düzeltmeler	(9.478.393)	
İşletme sermayesindeki değişikliklerden önceki faaliyet karı	65.160.746	12.563.149
Ticari alacaklarıdaki artış/azalış ile ilgili düzeltmeler	1.551.075	(760.487)
Faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki artış /azalış ile ilgili düzeltmeler	2.526.238	376.868
Peşin ödenmiş giderlerdeki artış/azalış ile ilgili düzeltmeler	(3.217.256)	
Diğer varlıklardaki artış/azalış ile ilgili düzeltmeler	(31.608.933)	806.663
Ticari borçlardaki artış /azalışla ilgili düzeltmeler	(1.539.873)	2.782.835
Faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış /azalışla ilgili düzeltmeler	681.780	
Ertelenmiş gelirlerdeki artış/azalış ile ilgili düzeltmeler	(66.229)	
Diğer yükümlülüklerdeki artış/azalış ile ilgili düzeltmeler	577.302	
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin artış/azalış ile ilgili düzeltmeler	(148.012)	
Alınan faizler	1.546.812	
Ödenen kıdem tazminatları	(145.480)	
Vergi ödemeleri	(4.350.559)	
Diğer nakit girişleri/(çıkışları)	(729.663)	
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları	30.237.948	15.769.028
B. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		
Maddi ve maddi olmayan duran varlık alımından kaynaklanan nakit çıkışları	(324.309)	(759.606)
Yatırım amaçlı gayrimenkul satımından kaynaklanan nakit girişleri		6.401.890
Duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit girişleri		(15.370.731)
Ödenen temettüleri	(14.485.923)	(22.427.882)
Yatırım Faaliyetlerinden Kaynaklanan Nakit Akışları	(14.810.232)	(32.156.329)
C. FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		
İlişkili taraflardan diğer alacaklar/ ilişkili taraflara diğer borçlardan kaynaklanan nakit girişleri/çıkışları	1.926.909	
Finansal borçlanmalardan kaynaklanan net akışlar	22.554.518	2.617.847
Finansal borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları	(14.676.050)	(1.047.139)
Ödenen faiz	(5.505.011)	
Finansman Faaliyetlerinden Nakit Akışları	4.300.366	1.570.708
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ/ (AZALIŞ) (A+B+C)	19.728.082	(14.816.593)
Nakit ve nakit benzerlerine ilişkin enflasyon etkisi	7.377.486	5.563.989
D. DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	10.439.734	19.692.337
Dönem sonu nakit ve nakit benzerleri	37.545.303	10.439.734

YATIRIM GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 1 OCAK - 31 ARALIK 2025 DÖNEMİNE AİT ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

				Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelir veya giderler			
	Ödenmiş sermaye	Sermaye düzeltme olumlu farkları	Kardan Ayrılmış Kısıtlanmış Yedekler	Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm farkları	Geçmiş yıl karları/ (zararları)	Dönem net karı/ (zararı)	Özkaynaklar toplamı
1 Ocak 2024	2.000.000	39.760.719	12.987.338	(354.517)	(22.418.966)	36.140.577	68.115.152
Transferler	-	-	-	-	36.140.577	(36.140.577)	-
Diğer kapsamlı gelir	-	-	-	(46.876)	-	-	(46.876)
Yedeklere aktarılan	-	-	-	-	-	-	-
Dönem net karı/ (zararı)	-	-	-	-	-	12.189.849	12.189.849
Ödenen Temettü	-	-	-	-	(15.370.731)	-	(15.370.731)
31 Aralık 2024	2.000.000	39.760.719	12.987.338	(401.393)	(1.649.119)	12.189.849	64.887.394
1 Ocak 2025	2.000.000	39.760.719	12.987.338	(401.393)	(1.649.119)	12.189.849	64.887.394
Transferler	-	-	(2.909.908)	-	15.099.757	(12.189.849)	-
Diğer kapsamlı gelir	-	-	-	99.020	-	-	99.020
Sermaye artırım	-	-	-	-	-	-	-
Dönem net karı/ (zararı)	-	-	-	-	-	84.585.316	84.585.316
Ödenen Temettü	-	-	-	-	(14.485.923)	-	(14.485.923)
31 Aralık 2025	2.000.000	39.760.719	10.077.430	(302.373)	(1.035.285)	84.585.316	135.085.807

YATIRIM GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

DİPNOT 1 – ŞİRKET’İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

1.1. Faaliyet Konusu

Yatırım Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi, Ankara Vergi Dairesi Başkanlığı Cumhuriyet Vergi Dairesi Müdürlüğü’nün 940 046 6826 vergi kimlik numarasında kayıtlı kurumlar vergisi mükellefi olup, 15.02.2005 tarihinde Ankara Ticaret Sicil Müdürlüğüne tescil edilmiştir.

Kuruluş tescili ve ana sözleşmesi 18.02.2005 tarihi ve 6243 sayılı Türkiye Ticaret Sicil Gazetesinde yayımlanmıştır. Yatırım Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi, Ankara Ticaret Siciline 200910 sicil numarası ile kayıtlı Ankara Ticaret Odasının üyesidir.

“Şirket”in merkezi, Birlik Mahallesi 435. Cadde 457. Sokak No:5/5 Çankaya/ANKARA olup; faaliyet konusu her türlü gerçek ve tüzel kişilere ait gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri ve gayrimenkullere dayalı hak vb. taşınmazların taşınır hareketli malların yerinde tespiti ve değerlemesini yapmak, değerlerini tespit etmeye yönelik tüm raporları düzenlemek, analiz ve fizibilite çalışmalarını sunmak ve ana sözleşmedeki diğer belirtilen hususlara ilişkin olarak faaliyetlerini yürütmektedir.

“Şirket” 09.03.2007 tarihinde SPK Lisanslı Değerleme firmaları arasına katılmış ve 05.08.2009 tarihinde de

BDDK tarafından gayrimenkul değerlemesi yapmak üzere yetkilendirilmiştir. Sermaye Piyasası Kurulunun Seri: VIII, No:35 Sayılı Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde gayrimenkul değerlendirme hizmeti verecek şirketler ile bu şirketlerin kurulca listeye alınmalarına ilişkin esaslar hakkında tebliğ çerçevesinde kurulca, 29.12.2011 tarih ve 44/1176 sayılı karar ile listeye alınmıştır.

YATIRIM GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

DİPNOT 1 – ŞİRKET’İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU (DEVAMI)

“Şirket”in iletişim bilgileri aşağıda verilmiştir.

Alan	Bilgi
Unvan	Yatırım Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi
Adres	Birlik Mahallesi 435. Cadde 457. Sokak No:5/5 Çankaya/ANKARA
Telefon	0 (312) 496 08 08
Faks	0 (312) 495 15 16
E-Posta	info@yatirimdegerleme.com
İnternet Sitesi	www.yatirimdegerleme.com

1.2. Şirket’in Üst Düzey Yöneticileri ve Ortakları;

Şube	Adres
Ardahan	Karagöl Mahallesi Mareşal Fevzi Çakmak Cad. Ekız İnş. Apt. No: 25/18 Merkez/Ardahan
Gaziantep	Alleben Mahallesi Kemal Köker Cad. Vakıf Apt. No: 15/1 Şahinbey/Gaziantep
Samsun	Cumhuriyet Mah. 67. Sok. No: 6/4 Atakum/Samsun
Adana	Döşeme Mahallesi 60024 Sk. Yenikent Sabuncu Sitesi E Blok Apt. No: 3/33
İzmir	Ilıca Mahallesi Palandöken Sk. Çelikbilek Apt. No: 4 A Narlıdere/İzmir
İstanbul	İçerenköy Mah. Toplu İbrahim Sok. No: 5 Pak Plaza Kat 7 D:14 Ataşehir/İstanbul
Eskişehir	Kurtuluş Mah. Pazaryeri Sok. Petkon İş Mrk. D Blok No:3/6 Odunpazarı/Eskişehir

1.2.1. Şirket’in Sermaye Yapısı;

	31 Aralık 2025			31 Aralık 2024		
	Pay oranı (%)	Pay tutarı (TL)	Hisse Adedi	Pay oranı (%)	Pay tutarı (TL)	Hisse adedi
Mehmet Şahin AKAR	30	600.000	60.000	30	600.000	60.000
Cem GÜRPINAR	30	600.000	60.000	30	600.000	60.000
Nihat BEZEK	17	340.000	34.000	17	340.000	34.000
Ahmet Çetin AKAR	13	260.000	26.000	13	260.000	26.000
Satılmış YİTKİN	10	200.000	20.000	10	200.000	20.000
Toplam	100%	2.000.000	200.000	100%	2.000.000	200.000

YATIRIM GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak gösterilmiştir.)

DİPNOT 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 yayımlanan Seri II-14.1 No’lu “Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği” hükümlerine uygun olarak hazırlanmış olup Tebliğin 5. Maddesine istinaden Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu (“KGK”) tarafından yürürlüğe konulmuş olan Türkiye Finansal Raporlama Standartları (“TFRS”) ile bunlara ilişkin ek ve yorumları (“TFRS”) esas alınmıştır. Ayrıca KGK tarafından 4 Ekim 2022 tarihinde yayınlanan TMS taksonomisine uygun olarak sunulmuştur.

Fonksiyonel ve Raporlama Para Birimi ve Çevrim Farkları

Şirket’in muhasebe kayıtlarının tutulmasında ve kanuni finansal tablolarının hazırlanmasında, SPK tarafından çıkarılan prensiplere ve şartlara, Türk Ticaret Kanunu (“TTK”), vergi mevzuatı ve Maliye Bakanlığı tarafından çıkarılan Tekdüzen Hesap Planı şartlarına uymaktadır. Finansal tablolar ise, Şirket’in kanuni kayıtlarına dayandırılmış ve TL cinsinden ifade edilmiş olup, Şirket’in durumunu TFRS’ye uygun sunmak amacıyla TL’nin satın alma gücündeki değişimlerle ilgili olanlar dahil olmak üzere gerekli düzeltme ve sınıflandırmalar yansıtılarak düzenlenmiştir.

YATIRIM GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak gösterilmiştir.)

DİPNOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (DEVAMI)

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar (Devamı)

Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama

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

İlişikteki finansal tablolar, gerçeğe uygun değeri üzerinden ölçülen finansal yatırımlar haricinde, tarihi maliyet esasına göre hazırlanmaktadır.

Söz konusu finansal tablolar ile önceki dönemlere ait karşılaştırmalı tüm tutarlar, TMS 29 uyarınca Türk lirasının genel satın alma gücünde meydana gelen değişimlere göre düzeltilmiş ve nihayetinde Türk lirasının 31 Aralık 2025 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.

İşletme TMS 29 uygulamasında, KGK’nın yaptığı yönlendirme uyarınca Türkiye İstatistik Kurumu tarafından yayımlanan Tüketici Fiyat Endekslerine (“TÜFE”) göre elde edilen düzeltme katsayılarını kullanmıştır. Türk lirasının yüksek enflasyonlu bir ekonominin para birimi olarak tanımlanmasına son verildiği 31 Aralık 2022 tarihinden bu yana cari ve geçmiş dönemlere ait TÜFE ile karşılık gelen düzeltme katsayıları aşağıdaki gibidir:

Yıl sonu	Endeks	Düzeltilme katsayısı
31 Aralık 2025	3.513,87	1,00000
31 Aralık 2024	2.684,55	1,30892

YATIRIM GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak gösterilmiştir.)

DİPNOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (DEVAMI)

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar (Devamı)

Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama (Devamı)

TMS 29 uyarınca finansal tablolarda gerekli düzeltmeleri yapmak üzere, varlık ve yükümlülükler ilk olarak parasal ve parasal olmayan olarak ayrıştırılmış, parasal olmayan varlık ve yükümlülükler ayrıca cari değeriyle ölçülenler ve maliyet değeriyle ölçülenler olarak ilave bir ayrıştırmaya tabi tutulmuştur. Parasal kalemler (bir endekse bağlı olanlar hariç) ile raporlama dönemi sonundaki cari değerleriyle ölçülen parasal olmayan kalemler halihazırda 31 Aralık 2025 tarihindeki cari ölçüm biriminden ifade edildiklerinden enflasyon düzeltmesine tabi tutulmamıştır.

31 Aralık 2025 tarihindeki ölçüm biriminden ifade edilmeyen parasal olmayan kalemler ise ilgili katsayı kullanılarak enflasyon düzeltmesine tabi tutulmuştur. Parasal olmayan kalemlerin enflasyona göre düzeltilmiş değerinin geri kazanılabilir tutarı ya da net gerçekleşebilir değeri aştığı durumda, ilgili TFRS uygulanarak defter değerinde azaltıma gidilmiştir. Bunun yanı sıra, özkaynak unsurları ile kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosundaki tüm kalemlerde enflasyon düzeltmesi yapılmıştır.

Türk lirasının yüksek enflasyonlu bir ekonominin para birimi olarak tanımlanmasına son verildiği 1 Ocak 2005 tarihinden önce edinilmiş ya da üstlenilmiş parasal olmayan kalemler ile bu tarihten önce işletmeye konmuş ya da oluşmuş özkaynaklar TÜFE’de 1 Ocak 2005 tarihinden 31 Aralık 2025 tarihine kadar meydana gelen değişime göre düzeltmeye tabi tutulmuştur.

TMS 29’un uygulanması, Türk lirasının satın alma gücündeki azalıştan kaynaklı ve kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunun kar veya zarar bölümündeki Net Parasal Pozisyon Kazançları (Kayıpları) kaleminde sunulan düzeltmeleri gerekli kılmıştır. Parasal varlık veya yükümlülüklerin değeri endeksteki değişimlere bağlı olmadığı sürece, enflasyon döneminde, parasal yükümlülüklerden daha yüksek tutarda parasal varlık taşıyan işletmelerin satın alma gücü zayıflarken, parasal varlıklardan daha yüksek tutarda parasal yükümlülük taşıyan işletmelerin satın alma gücü artış gösterir. Net parasal pozisyon kazanç ya da kaybı, parasal olmayan kalemlerin, özkaynakların, kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosundaki kalemlerin ve endekse bağlı parasal varlık ve yükümlülüklerin düzeltme farklarından elde edilmiştir.

YATIRIM GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak gösterilmiştir.)

DİPNOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (DEVAMI)

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar (Devamı)

Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama (Devamı)

Ayrıca, TMS 29’un ilk kez uygulandığı raporlama döneminde, Standart hükümleri ilgili ekonomide her zaman yüksek enflasyonun olduğu varsayılarak uygulanmaktadır. Bu nedenle, sonraki raporlama dönemleri için temel teşkil etmesi amacıyla karşılaştırmalı en erken dönemin başlangıcına ait 1 Ocak 2022 tarihli finansal durum tablosu enflasyona göre düzeltilmiştir. 1 Ocak 2022 tarihli finansal durum tablosundaki geçmiş yıllar karları/zararları kaleminin enflasyona göre düzeltilmiş tutarı söz konusu tablonun diğer kalemlerinin enflasyona göre düzeltilmesinden sonra olması gereken bilanço denkleğinden elde edilmiştir.

2.2 TFRS'ye Uygunluk Beyanı

İlişikteki finansal tablolar, Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu (“KGK”) tarafından yürürlüğe konulmuş olan Türkiye Muhasebe Standartları/Türkiye Finansal Raporlama Standartları (“TMS/TFRS”) ile bunlara ilişkin ek ve yorumları (“TMS/TFRS”) esas alınarak hazırlanmıştır.

2.3 İşletmenin sürekliliği

Şirket, finansal tablolarını işletmenin sürekliliği ilkesine göre hazırlamıştır.

2.4 Netleştirme/Mahsup

Finansal varlık ve yükümlülükler, gerekli kanuni hakkın halihazırda mevcut olması, söz konusu varlık ve yükümlülükleri net esasa göre ödeme niyetinin olması veya varlıkların elde edilmesi ile yükümlülüklerin yerine getirilmesinin eş zamanlı gerçekleştirme niyetinin olması durumunda net olarak gösterilirler.

YATIRIM GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

DİPNOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (DEVAMI)

2.5 Karşılaştırmalı bilgiler ve önceki dönem tarihli finansal tabloların düzeltilmesi

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

2.6 Muhasebe Politikalarında Değişiklikler

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 Önemli muhasebe değerlendirme, tahmin ve varsayımları

Finansal tabloların hazırlanmasında Şirket yönetiminin, raporlanan varlık ve yükümlülük tutarlarını etkileyecek, raporlama dönemi tarihi itibarıyla vukuu muhtemel yükümlülük ve taahhütleri ve raporlama dönemi itibarıyla gelir ve gider tutarlarını belirleyen varsayımlar ve tahminler yapması gerekmektedir. Gerçekleşmiş sonuçlar tahminlerden farklı olabilmektedir. Tahminler düzenli olarak gözden geçirilmekte, gerekli düzeltmeler yapılmakta ve gerçekleştikleri dönemde kar veya zarar tablosuna yansıtılmaktadırlar.

- Finansal tablolara yansıtılan tutarlar üzerinde önemli derecede etkisi olabilecek yorumlar ve bilanço tarihinde var olan veya ileride gerçekleşebilecek tahminlerin esas kaynakları göz önünde bulundurularak yapılan varsayımlar aşağıdaki gibidir:
- Kıdem tazminatı, iskonto oranları, gelecekteki maaş artışları ve personel devir hızı gibi aktüeryal varsayımlar kullanılarak belirlenmektedir. Tahminler, bu uzun vadeli planlar nedeniyle ortaya çıkan önemli belirsizlikleri içermektedir.

YATIRIM GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak gösterilmiştir.)

DİPNOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (DEVAMI)

2.7 Önemli muhasebe değerlendirme, tahmin ve varsayımları (devamı)

- Davalara ilişkin karşılık ayırırken davaların kaybedilme olasılıkları ve kaybedilme durumunda ortaya çıkacak yükümlülükler Şirket Hukuk Müşaviri ve uzman görüşleri alınarak Şirket yönetimi tarafından değerlendirilir. Şirket yönetimi en iyi tahminlere dayanarak dava karşılık tutarını belirler.
- Stok değer düşüklüğü hesaplanırken stokların iskonto sonrası liste fiyatlarına ilişkin veriler kullanılır. Öngörülen net gerçekleştirilebilir değerlerin maliyet bedelinin altında kaldığı durumlarda stok değer düşüklüğü karşılığı ayrılır.
- Şirket yönetimi, maddi ve maddi olmayan duran varlıkların faydalı ömrünü belirlemede teknik personelin deneyimlerine dayanan bazı önemli varsayımlarda bulunmuştur.
- Ertelenmiş vergi varlıkları ve yükümlülükleri, varlıkların ve yükümlülüklerin defter değerleri ve matrahları arasındaki geçici farklılıklar için büyük ölçüde kullanılmakta olan vergi oranları kullanılarak kayda alınmıştır. Mevcut kanıta dayanarak, ertelenmiş vergi varlıklarının tamamının veya bir kısmının nakde dönüştürülebilir veya dönüştürülemez olması muhtemel olduğu değerlendirilmiştir. Dikkate alınan ana etkenler arasında gelecek dönem gelirleri potansiyeli, önceki yıllardan biriken zararlar, gerek olması halinde uygulamaya sokulacak olan vergi planlama stratejileri ve ertelenmiş vergi varlığını nakde dönüştürmek için kullanılabilir gelirin niteliği yer almaktadır.

YATIRIM GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak gösterilmiştir.)

DİPNOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (DEVAMI)

2.8 Türkiye Finansal Raporlama Standartları’ndaki (TFRS) Değişiklikler

31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemine ait finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları aşağıda özetlenen 1 Ocak 2025 tarihi itibarıyla geçerli yeni ve değiştirilmiş TFRS ve TFRS yorumları dışında önceki yılda kullanılanlar ile tutarlı olarak uygulanmıştır. Bu standartların ve yorumların Şirket’in mali durumu ve performansı üzerindeki etkileri ilgili paragraflarda açıklanmıştır.

1 Ocak 2025 tarihinden itibaren geçerli olan yeni standart, değişiklik ve yorumlar

- TMS 21 Değişiklikleri – Takas Edilebilirliğin Bulunmaması

Söz konusu değişikliklerin Şirket’in finansal durumu ve performansı üzerinde hiçbir etkisi olmamıştır.

Yayınlanan ama yürürlüğe girmemiş ve erken uygulamaya konulmayan standartlar

Finansal tabloların onaylanma tarihi itibarıyla yayımlanmış fakat cari raporlama dönemi için henüz yürürlüğe girmemiş ve Şirket tarafından erken uygulamaya başlanmamış yeni standartlar, yorumlar ve değişiklikler aşağıdaki gibidir. Şirket aksi belirtilmedikçe yeni standart ve yorumların yürürlüğe girmesinden sonra finansal tablolarını ve dipnotlarını etkileyecek gerekli değişiklikleri yapacaktır.

- TFRS 10 ve TMS 28 Değişiklikleri: Yatırımcı İşletmenin İştirak veya İş Ortaklığına Yaptığı Varlık Satışları veya Katkıları
- TFRS 17 – Yeni Sigorta Sözleşmeleri Standardı
- TFRS 18 – Yeni Finansal Tablolarda Sunum ve Açıklama Standardı
- TFRS 19 – Yeni Kamuya Hesap Verilebilirliği Bulunmayan Bağlı Ortaklıklar: Açıklamalar Standardı
- TFRS 9 ve TFRS 7 Değişiklikleri – Finansal Araçların Sınıflandırılması ve Ölçümü
- TFRS 9 ve TFRS 7 Değişiklikleri – Doğaya Bağlı Elektriğe Dayanan Sözleşmeler

Söz konusu değişikliklerin Şirket’in finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

YATIRIM GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak gösterilmiştir.)

DİPNOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (DEVAMI)

2.8 Türkiye Finansal Raporlama Standartları’ndaki (TFRS) Değişiklikler (Devamı)

Uluslararası Muhasebe Standartları Kurumu (UMSK) tarafından yayınlanmış fakat KGK tarafından yayınlanmamış düzeltilmiş standartlar

Aşağıda belirtilen UMS 21’e yönelik 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 – Yüksek Enflasyonlu Sunum Para Birimine Çevrim

Söz konusu değişikliklerin Şirket’in finansal durumu veya performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

YATIRIM GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak gösterilmiştir.)

DİPNOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (DEVAMI)

2.9 Önemli muhasebe politikalarının özeti

Nakit ve nakit benzerleri

Nakit ve nakit benzerleri, işletmedeki nakit, finansal kuruluşlarda tutulan vadesiz mevduat, orijinal vadeleri üç ay veya üç aydan kısa tutarı belirli bir nakde kolayca çevrilebilen diğer kısa vadeli yüksek likiditeye sahip ve değerindeki değişim riski önemsiz olan yatırımları ve bankalar nezdindeki cari hesapları kapsar

Finansal Varlıklar

Sınıflandırma

Şirket, finansal varlıklarını “itfa edilmiş maliyet bedelinden muhasebeleştirilen”, “gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelir tablosuna yansıtılan” ve “gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklar” olarak üç sınıfta muhasebeleştirmektedir. Sınıflandırma, finansal varlıkların yönetimi için işletmenin kullandığı iş modeli ve finansal varlığın sözleşmeye bağlı nakit akışlarının özellikleri esas alınarak yapılmaktadır. Şirket, finansal varlıklarının sınıflandırmasını satın alındıkları tarihte yapmaktadır.

Şirket’in finansal varlıkların yönetiminde kullandığı iş modelinin değiştiği durumlar hariç, finansal varlıklar ilk muhasebeleştirilmelerinden sonra yeniden sınıflanmazlar; iş modeli değişikliği durumunda ise, değişikliğin akabinde takip eden raporlama döneminin ilk gününde finansal varlıklar yeniden sınıflanırlar.

Muhasebe ve Ölçümleme

İtfa edilmiş maliyeti üzerinden ölçülen finansal varlıklar”, sözleşmeye bağlı nakit akışlarının tahsil edilmesini amaçlayan bir iş modeli kapsamında elde tutulan ve sözleşme şartlarında belirli tarihlerde sadece anapara ve anapara bakiyesinden kaynaklanan faiz ödemelerini içeren nakit akışlarının bulunduğu, türev araç olmayan finansal varlıklardır. Şirket’in itfa edilmiş maliyet bedelinden muhasebeleştirilen finansal varlıkları, “nakit ve nakit benzerleri”, “ticari alacaklar”, “diğer alacaklar” ve “finansal yatırımlar” kalemlerini içermektedir.

YATIRIM GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak gösterilmiştir.)

DİPNOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (DEVAMI)

2.9 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

Finansal Varlıklar (devamı)

Muhasebe ve Ölçümleme (devamı)

İlgili varlıklar, finansal tablolara ilk kayda alımlarında gerçeğe uygun değerleri ile sonraki muhasebeleştirmelerde ise etkin faiz oranı yöntemi kullanılarak iskonto edilmiş bedelleri üzerinden ölçülmektedir. İtfa edilmiş maliyeti üzerinden ölçülen ve türev olmayan finansal varlıkların değerlendirilmesi sonucu oluşan kazanç ve kayıplar kar veya zarar tablosunda muhasebeleştirilmektedir.

“Gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıklar”, sözleşmeye bağlı nakit akışlarının tahsil edilmesini ve finansal varlığın satılmasını amaçlayan bir iş modeli kapsamında elde tutulan ve sözleşme şartlarında belirli tarihlerde sadece anapara ve anapara bakiyesinden kaynaklanan faiz ödemelerini içeren nakit akışlarının bulunduğu türev araç olmayan finansal varlıklardır. İlgili finansal varlıklardan kaynaklanan kazanç veya kayıplardan, değer düşüklüğü kazanç ya da kayıpları ile kur farkı gelir veya giderleri dışında kalanlar diğer kapsamlı gelire yansıtılır.

Şirket, özkaynağa dayalı finansal varlıklara yapılan yatırımlar için, gerçeğe uygun değerinde sonradan oluşan değişimlerin diğer kapsamlı gelire yansıtılması yöntemini, ilk defa finansal tablolara alma sırasında geri dönülemez bir şekilde tercih edebilir. Söz konusu tercihin yapılması durumunda, ilgili yatırımlardan elde edilen temettüleri kar veya zarar tablosunda muhasebeleştirilir.

“Gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklar”, itfa edilmiş maliyeti üzerinden ölçülen ve gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıklar dışında kalan finansal varlıklardan oluşmaktadır. Söz konusu varlıkların değerlendirilmesi sonucu oluşan kazanç ve kayıplar gelir tablosunda muhasebeleştirilmektedir.

YATIRIM GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

DİPNOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (DEVAMI)

2.9 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

Finansal Varlıklar (devamı)

Finansal Tablo Dışı Bırakma

Şirket, finansal varlıklarla ilgili sözleşme uyarınca meydana gelen nakit akışları ile ilgili hakları sona erdiğinde veya ilgili haklarını, bu finansal varlık ile ilgili bütün risk ve getirilerinin sahipliğini bir alım satım işlemiyle devrettiğinde söz konusu finansal varlığı kayıtlarından çıkarır. Şirket tarafından devredilen finansal varlıkların yaratılan veya elde tutulan her türlü hak, ayrı bir varlık veya yükümlülük olarak muhasebeleştirilir.

Değer Düşüklüğü

Finansal varlıklar ve sözleşme varlıkları değer düşüklüğü "Beklenen Kredi Zararı" (BKZ) modeli ile hesaplanmaktadır. Değer düşüklüğü modeli, itfa edilmiş maliyet finansal varlıklara ve sözleşme varlıklarına uygulanmaktadır.

Finans sektörü faaliyetlerinden alacaklar

Şirket'in finans sektörü faaliyetlerinden alacakları etkin faiz yöntemi kullanılarak itfa edilmiş maliyetleri üzerinden muhasebeleştirilmektedir.

Kredi değer düşüklüğü karşılığı

Şirket, verilen krediler üzerinde yapılan değerlendirmeler sonucunda tahsili şüpheli görülen alacaklardan doğabilecek zararlar için belli bir karşılık ayırmaktadır. Karşılık tutarı, Şirket'in kredi risk politikası, mevcut kredi portföyünün yapısı, müşterilerinin mali yapıları ve ekonomik konjonktüre bağlı olarak belirlenmekte ve "Takipteki Krediler" olarak sınıflandırılarak hesaplanmaktadır. Karşılık hesabındaki değişiklikler gerçekleştikleri dönem içerisinde kar veya tablosuna yansıtılmaktadır. Yasal prosedürler tamamlandığı ve kredinin tahsil edilemeyeceği kesinleştiği takdirde, ilgili tutarlar hesaplardan silinmekte, silinen krediler ile ilgili tahsilâtlar gelir olarak kaydedilmektedir.

YATIRIM GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak gösterilmiştir.)

DİPNOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (DEVAMI)

2.9 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

Kredi değer düşüklüğü karşılığı (devamı)

Finansman kredilerinin değerlendirilmesi sonucunda belirlenen toplam finansman kredileri karşılığı Şirket’in finansman kredileri portföyündeki tahsili şüpheli alacakları kapsayacak şekilde belirlenmektedir. Şirket, alacakların tahsilinde herhangi bir gecikme bulunmasa dahi, alacak tutarları için borçlunun kredibilite değerlendirmelerine ilişkin bütün verileri dikkate alarak, teminat tutarını hesaplamaya dahil etmeksizin, belirlediği oranlarda genel karşılık ayırmaktadır.

Şirket ayrıca, faiz veya ana paranın tahsilinde gecikme olmayan veya 90 günden daha az gecikme olan alacaklardan doğması beklenen ancak miktarı kesin olarak belli olmayan zararların karşılanması amacıyla, herhangi bir işlemle doğrudan ilgili olmaksızın, karşılık ayırma yöntemini benimsemiş ancak zorunluluk olarak değerlendirmemiştir. Şirket, şüpheli hale gelmeyen finansman kredileri için bu kapsamda özel karşılık ayırmaktadır.

Ticari alacaklar

Alıcıya ürün veya hizmet sağlanması sonucunda oluşan ticari alacaklar orijinal fatura değerinden kayda alınan alacakların izleyen dönemlerde elde edilecek tutarlarının etkin faiz yöntemi ile itfa edilmiş değerinden muhasebeleştirilirler. Belirlenmiş faiz oranı olmayan kısa vadeli alacaklar, orijinal etkin faiz oranının etkisinin çok büyük olmaması durumunda, fatura tutarından gösterilmiştir. Finansal tablolarda itfa edilmiş maliyet bedelinden muhasebeleştirilen ve önemli bir finansman bileşeni içermeyen (1 yıldan kısa vadeli olan) ticari alacakların değer düşüklüğü hesaplamaları kapsamında “basitleştirilmiş yaklaşımı” uygulanmaktadır. Söz konusu yaklaşım ile, ticari alacakların belirli sebeplerle değer düşüklüğüne uğramadığı durumlarda (gerçekleşmiş değer düşüklüğü zararları haricinde), ticari alacaklara ilişkin zarar karşılıkları “ömür boyu beklenen kredi zararlarına” eşit bir tutardan ölçülmektedir.

Değer düşüklüğü karşılığı ayrılmasını takiben, değer düşüklüğüne uğrayan alacak tutarının tamamının veya bir kısmının tahsil edilmesi durumunda, tahsil edilen tutar ayrılan değer düşüklüğü karşılığından düşülerek esas faaliyetlerden diğer gelirlere kaydedilir.

YATIRIM GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak gösterilmiştir.)

DİPNOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (DEVAMI)

2.9 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

Ticari borçlar

Ticari borçlar, Şirket’in olağan faaliyetleri için tedarikçilerden sağlanan mal ve hizmetlere ilişkin yapılması zorunlu ödemeleri ifade etmektedir. Eğer ticari borçların ödenmesi için beklenen süre 1 yıl ya da daha kısa ise (ya da daha uzunsa ancak işletmenin normal faaliyet döngüsü içinde ise), bu borçlar kısa vadeli borçlar olarak sınıflandırılırlar. Aksi halde, uzun vadeli borçlar olarak sınıflandırılırlar. Ticari borçlar, gerçeğe uygun değerleriyle kaydedilirler ve müteakip dönemlerde etkin faiz oranı yöntemi kullanılarak iskonto edilmiş değerinden muhasebeleştirilirler.

Stoklar

Stoklar, net gerçekleşebilir değer veya maliyet değerinden düşük olanı ile değerlendirilmektedir. Maliyet belirleme yöntemi tüm stoklar için aylık ağırlıklı ortalama olup, yarı mamuller ve mamuller üretim maliyetlerinden pay almaktadır. Net gerçekleşebilir değer, tahmini satış fiyatından stokları satışa hazır hale getirebilmek için yapılan giderlerle, pazarlama ve satış giderleri düşüldükten sonraki değerdir. Kullanılamaz veya satılamaz durumdaki stoklar için değer düşüklüğü karşılığı kaydedilir (Not 8).

Maddi duran varlıklar

Maddi duran varlıklar maliyet değerleri üzerinden birikmiş amortisman ve varsa birikmiş değer düşüklüğü karşılığı düşülerek muhasebeleştirilmektedir. Maddi duran varlıklar satıldığı zaman bu varlığa ait maliyet ve birikmiş amortismanlar ve varsa değer düşüklüğü karşılıkları ilgili hesaplardan düşüldükten sonra oluşan gelir ya da gider, kar veya zarar tablosuna dahil edilmektedir.

Maddi duran varlığın maliyet değeri; alış fiyatı, ithalat vergileri ve iadesi mümkün olmayan vergiler ve maddi duran varlığı kullanıma hazır hale getirmek için yapılan masraflardan oluşmaktadır. Maddi duran varlığın kullanımına başlandıktan sonra oluşan tamir ve bakım gibi masraflar, oluştuğu dönemde gider kaydedilmektedir. Yapılan harcamalar ilgili maddi duran varlığa gelecekteki kullanımında ekonomik bir değer artışı sağlıyorsa bu harcamalar varlığın maliyetine eklenmektedir.

YATIRIM GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak gösterilmiştir.)

DİPNOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (DEVAMI)

2.9 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

Maddi duran varlıklar (devamı)

Amortisman tabi varlıklar, tahmini ekonomik ömürlerine dayanan oranlarla doğrusal amortisman yöntemine göre amortisman tabi tutulmaktadır (Not 10). Ekonomik ömür ve amortisman metodu düzenli olarak gözden geçirilmekte, buna bağlı olarak metodun ve amortisman süresinin ilgili varlıktan edinilecek ekonomik faydaları ile paralel olup olmadığına bakılmaktadır. Varlığın değerinin düştüğüne dair bir belirti oluşursa ilgili varlığın net gerçekleştirilebilir değeri yeniden tahmin edilir, değer düşüklüğü karşılığı finansal tablolara yansıtılır.

Bir varlığın kayıtlı değeri, varlığın geri kazanılabilir değerinden daha yüksekse, kayıtlı değer derhal geri kazanılabilir değerine indirilir. Geri kazanılabilir değer ilgili varlığın net satış fiyatı ya da kullanımdaki değerinin yüksek olanıdır. Net satış fiyatı, varlığın makul değerinden satışı gerçekleştirmek için katlanılacak maliyetlerin düşülmesi suretiyle tespit edilir. Kullanımdaki değer ise ilgili varlığın kullanılmasına devam edilmesi suretiyle gelecekte elde edilecek tahmini nakit akımlarının raporlama dönemi tarihi itibarıyla indirgenmiş tutarlarına artık değerlerinin eklenmesi ile tespit edilir.

Maddi duran varlıkların satışı dolayısıyla oluşan kar ve zararlar yatırım faaliyetlerden gelirler ve giderler hesaplarına dahil edilirler.

Maddi olmayan duran varlıklar

Maddi olmayan duran varlıklar elde etme maliyetleri üzerinden kayda alınır. Şirket bünyesinde yaratılan, üretimi planlanan yeni araçların geliştirilmesine yönelik katlanılan harcamalar hariç, maddi olmayan duran varlıklar aktifleştirilemez ve yapılan harcamalar oluştukları dönem içerisinde giderleştirilirler. Maddi olmayan duran varlıklar tahmini kullanım ömürleri doğrultusunda doğrusal amortisman metodu ile itfa edilirler. Aktifleştirilen geliştirme giderleri, ürünün ticari üretiminin başlamasını müteakip tahmini kullanım ömürleri doğrultusunda doğrusal amortisman metodu ile itfa edilirler. Maddi olmayan duran varlıklar; taşıdıkları değerler, koşullardaki değişikliklerin ve olayların taşınan değer düşebileceğine dair belirti oluşturmaları durumunda gözden geçirilir ve gerekli karşılık ayrılır (Not 11).

YATIRIM GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak gösterilmiştir.)

DİPNOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (DEVAMI)

2.9 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

Maddi olmayan duran varlıklar (devamı)

Ticari markalar ve lisanslar

Satın alınan ticari markalar ve lisanslar, tarihi maliyetleriyle gösterilir. Ticari markalar ve lisansların sınırlı faydalı ömürleri bulunmaktadır ve maliyet değerlerinden birikmiş amortismanlar düşüldükten sonraki tutarıyla gösterilirler. Satın alınan ticari markalar ve lisanslar, beklenen faydalı ömürlerine göre doğrusal amortisman yönetimi kullanılarak itfa edilir (3 yıl).

Bilgisayar yazılımı

Satın alınan bilgisayar yazılımları, satın alımı sırasında ve satın almadan kullanıma hazır olana kadar geçen sürede oluşan maliyetler üzerinden aktifleştirilir. Söz konusu maliyetler, faydalı ömürlerine göre (3 yıl) itfa edilir. Bilgisayar yazılımlarını geliştirmek ve sürdürmekle ilişkili maliyetler, oluştuğu dönemde kar veya zarar tablosuna kaydedilmektedir. Kontrolü Şirket’in elinde olan, saptanabilir ve kendine özgü yazılım ürünleri ile direkt ilişkilendirilebilen ve bir yıldan fazla süre ile maliyetinin üzerinde ekonomik fayda sağlayacak harcamalar maddi olmayan duran varlık olarak değerlendirilir. Maliyetler, yazılımı geliştiren çalışanların maliyetlerini ve genel üretim giderlerinin bir kısmını da içermektedir.

Duran varlık olarak değerlendirilen bilgisayar yazılım geliştirme maliyetleri, faydalı ömürleri üzerinden itfa edilir (3 yılı geçmemek kaydıyla).

Finansal olmayan varlıklarda değer düşüklüğü

Şirket, tüm maddi ve maddi olmayan duran varlıkları için, her rapor tarihinde söz konusu varlığa ilişkin değer düşüklüğü olduğuna dair herhangi bir gösterge olup olmadığını değerlendirir. Eğer böyle bir gösterge mevcutsa, o varlığın taşınmakta olan değeri, kullanım veya satış yoluyla elde edilecek olan tutarlardan yüksek olanı ifade eden net gerçekleşebilir değer ile karşılaştırılır.

YATIRIM GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak gösterilmiştir.)

DİPNOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (DEVAMI)

2.9 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

Finansal olmayan varlıklarda değer düşüklüğü (devamı)

Eğer söz konusu varlığın veya o varlığın ait olduğu nakit üreten herhangi bir birimin kayıtlı değeri, kullanım veya satış yoluyla geri kazanılacak tutardan yüksekse, değer düşüklüğü meydana gelmiştir. Bu durumda oluşan değer düşüklüğü zararları kar veya zarar tablosunda muhasebeleştirilir.

Değer düşüklüğünün iptali nedeniyle varlığın (veya nakit üreten birimin) kayıtlı değerinde meydana gelen artış, önceki yıllarda değer düşüklüğünün finansal tablolara alınmamış olması halinde oluşacak olan defter değerini (amortismanına tabi tutulduktan sonra kalan net tutar) aşmamalıdır. Değer düşüklüğünün iptali kar veya zarar tablosunda muhasebeleştirilir.

İlişkili taraflar

Aşağıdaki kriterlerden birinin varlığında, taraf Şirket ile ilişkili sayılır (Not 6):

- a) Bir kişi veya bu kişinin yakın ailesinin bir üyesi, aşağıdaki durumlarda Şirket ile ilişkili sayılır: Söz konusu kişinin,
 - (i) Şirket üzerinde kontrol veya müşterek kontrol gücüne sahip olması durumunda,
 - (ii) Şirket üzerinde önemli etkiye sahip olması durumunda,
 - (iii) Şirket veya Şirket’in bir ana ortaklığının kilit yönetici personelinin bir üyesi olması durumunda.
- (b) Aşağıdaki koşullardan herhangi birinin mevcut olması halinde işletme Şirket ile ilişkili sayılır:
 - (i) İşletme ve Şirket’in aynı grubun üyesi olması halinde.
 - (ii) İşletmenin, diğer işletmenin (veya diğer işletmenin de üyesi olduğu bir grubun üyesinin) iştiraki ya da iş ortaklığı olması halinde.
 - (iii) Her iki işletmenin de aynı bir üçüncü tarafın iş ortaklığı olması halinde.
 - (iv) İşletmelerden birinin üçüncü bir işletmenin iş ortaklığı olması ve diğer işletmenin söz konusu üçüncü işletmenin iştiraki olması halinde.

YATIRIM GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak gösterilmiştir.)

DİPNOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (DEVAMI)

2.9 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

İlişkili taraflar

(v) İşletmenin, Şirket’in ya da Şirket ile ilişkili olan bir işletmenin çalışanlarına ilişkin olarak işten ayrılma sonrasında sağlanan fayda plânlarının olması halinde. Şirket’in kendisinin böyle bir plânının olması halinde, sponsor olan işverenler de Şirket ile ilişkilidir.

(vi) İşletmenin (a) maddesinde tanımlanan bir kişi tarafından kontrol veya müştereken kontrol edilmesi halinde.

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

Müşteri sözleşmelerinden hasılat

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

- Müşteriler ile yapılan sözleşmelerin tanımlanması
- Sözleşmelerdeki edim yükümlülüklerinin tanımlanması
- Sözleşmelerdeki işlem bedelinin belirlenmesi
- İşlem bedelinin edim yükümlülüklerine dağıtılması
- 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.

YATIRIM GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak gösterilmiştir.)

DİPNOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (DEVAMI)

2.9 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

Müşteri sözleşmelerinden hasılat (devamı)

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. Mal veya hizmet devri taahhüdü niteliğindeki edim yükümlülükleri ile alakalı hasılat, mal veya hizmetlerin kontrolünün müşterilerin eline geçtiğinde muhasebeleştirilir.

Şirket, satışı yapılan mal veya hizmetin kontrolünün müşteriye devrini değerlendirirken,

- a) Şirket’in mal veya hizmete ilişkin tahsil hakkına sahipliği,
- b) müşterinin mal veya hizmetin yasal mülkiyetine sahipliği,
- c) mal veya hizmetin zilyetliğinin devri,
- d) müşterinin mal veya hizmetin mülkiyetine sahip olmaktan doğan önemli risk ve getirilere sahipliği,
- e) müşterinin mal veya hizmeti kabul etmesi koşullarını dikkate alır.

Borçlanmalar

Borçlanmalar ilk muhasebeleştirme esnasında gerçeğe uygun değerden katlanılan işlem maliyetleri düşülerek muhasebeleştirilirler. Borçlanmalar ilk muhasebeleştirmenin ardından itfa edilmiş maliyetlerinden ölçülürler. Tahsil edilen tutar (işlem maliyetleri düşülmüş) ile geri alınan tutar arasındaki fark, etkin faiz yöntemi kullanılmak sureti ile dönem süresince kar veya zarda muhasebeleştirilir. Kredi olanaklarının temininde ödenen ücretler, kredi olanağının bir kısmı ya da tamamının kullanılmasının muhtemel olması durumunda kredinin işlem maliyeti olarak muhasebeleştirilirler. Bu durumda, bu ücretler kredi kullanılıncaya kadar ertelenirler. Kredi olanağının bir kısmı ya da tamamının kullanılacağına dair bir kanıt bulunmadığında, bu ücretler likidite hizmetinin peşin ödemesi olarak aktifleştirilir ve kredi olanağının ilgili olduğu dönem boyunca itfa edilir

YATIRIM GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak gösterilmiştir.)

DİPNOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (DEVAMI)

2.9 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

Borçlanma maliyetleri

Bir özellikli varlığın elde edilmesi, inşası veya üretimi ile doğrudan ilişkilendirilebilen genel ve özel amaçlı alınmış borçların maliyetleri, ilgili varlığın maliyetinin bir parçası olarak, bu varlıkları amaçlanan kullanıma veya satışa hazır duruma getirilmesi için gerekli süre boyunca aktifleştirilir. Bu tür maliyetler güvenilir bir biçimde ölçülebilmeleri ve gelecekte ekonomik yararlarından işletmenin faydalanabilmesinin muhtemel olması durumunda, varlığın maliyetine dahil edilir. Özellikli varlıklarla ilgili alınmış harcanması beklenen özel amaçlı borçların geçici olarak nemalandırılması ile kazanılan yatırım geliri, aktifleştirme koşullarını sağlayan borçlanma maliyetlerinden düşülür. Bu kapsamda olmayan borçlanma maliyetleri ise oluştukları tarihte giderleştirilir.

Dönem vergi gideri ve ertelenen vergi

Dönem vergi gideri cari dönem vergi giderini ve ertelenmiş vergi giderini kapsar. Dönem vergisi ve ertelenmiş vergi gelir veya gider olarak, verginin doğrudan özkaynak veya diğer kapsamlı gelir altında muhasebeleştirilen bir işlemle ilgili olmaması koşuluyla, kar veya zarar tablosuna kaydedilir. Bu durumda ise, vergi sırasıyla diğer kapsamlı gelirler veya özkaynaklarda muhasebeleştirilir (Not 24).

Cari dönem vergi gideri, Şirket’in ve bağlı ortaklıklarının faaliyet gösterdiği ülkelerde yürürlükte olan veya yürürlüğe girmesi kesine yakın olan vergi kanunları dikkate alınarak hesaplanır. Şirket, yürürlükte olan vergi kanununun yorumuna açık olması durumunda periyodik olarak vergi beyanını değerlendirir ve gerekli görülen durumlarda vergi otoritelerine ödenecek borçlar için provizyon ayrılır.

Ertelenmiş vergi, yükümlülük yöntemi kullanılarak, varlık ve yükümlülüklerin finansal tablolarda yer alan değerleri ile vergi değerleri arasındaki geçici farklar üzerinden hesaplanır. Ertelenmiş vergi varlık ve yükümlülükleri, yürürlükte olan veya bilanço tarihi itibarıyla yürürlüğe giren vergi oranları ve vergi mevzuatı dikkate alınarak, vergi varlığının gerçekleşeceği veya yükümlülüğünün ifa edileceği dönemde uygulanması beklenen vergi oranları üzerinden hesaplanır.

YATIRIM GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak gösterilmiştir.)

DİPNOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (DEVAMI)

2.9 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

Dönem vergi gideri ve ertelenen vergi (devamı)

Ertelenmiş vergi varlıkları, gelecekte vergiye tabi kar elde etmek suretiyle geçici farklardan yararlanmanın kuvvetle muhtemel olması şartıyla hesaplanmaktadır.Şirket, vergilendirilebilir geçici farkların kapatılma zamanını kontrol edebilmesi ve geçici farklılığın öngörülebilir bir sürede kapatılmasının muhtemel olmaması durumu haricinde bağlı ortaklıkları ile ilgili tüm vergilendirilebilir geçici farklar için ertelenmiş vergi yükümlülüğü hesaplar.

Şirket, ertelenmiş vergi varlığı ile ertelenmiş vergi borcunu ancak ve ancak yasal olarak dönem vergi varlıklarını dönem vergi borçlarına mahsup etme hakkının olması ve aynı vergi mükellefi veya ertelenmiş vergi varlığı veya yükümlülüğünü net gösterme niyeti olan farklı mükelleflerin ertelenmiş vergi varlığı ve ertelenmiş vergi borcunun yukarıda belirtilen yasal düzenlemeyi yapan vergi idaresi ile aynı olması durumunda mahsup eder.

Kıdem tazminatı karşılığı

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

Şirket, ilişikteki finansal tablolarda kıdem tazminatı karşılığını “Projeksiyon Metodu”nu kullanarak ve Şirket’in personel hizmet süresini tamamlama ve kıdem tazminatına hak kazanma konularında geçmiş yıllarda kazandığı deneyimlerini baz alarak hesaplamış ve bilanço tarihinde devlet tahvilleri kazanç oranı ile iskonto etmiştir.

Gelir tablosuna çalışan giderleri olarak yansıtılmış olan, tanımlanmış fayda planlarına ilişkin cari hizmet maliyeti, bir varlığın maliyetine eklenenler hariç, cari yılda çalışan hizmetlerinden kaynaklanan tanımlanmış fayda yükümlülüğündeki, fayda değişikliği kısıntıları ve ödemelerdeki artışı ifade eder. Geçmiş hizmet maliyetleri oluştukları dönemde gelir tablosuna kaydedilir.

YATIRIM GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak gösterilmiştir.)

DİPNOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (DEVAMI)

2.9 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

Kıdem tazminatı karşılığı (devamı)

Net faiz gideri, tanımlanmış fayda yükümlülüğünün net değerine ve planlanmış varlığın gerçeğe uygun değerine, iskonto oranı uygulanarak hesaplanmasıyla bulunur. Bu maliyet kar veya zarar tablosunda çalışan giderleri altında muhasebeleştirilir.

Aktüeryal varsayımla gerçekleşen arasındaki fark düzeltmeleri ile aktüeryal varsayım değişikliklerinden doğan tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazanç ve kayıpları, oluştukları dönem içinde diğer kapsamlı gelirler olarak özkaynaklara yansıtılır

Pay başına kazanç

Kar veya zarar tablosunda belirtilen pay başına kazanç, net karın, raporlama boyunca piyasada bulunan hisse senetlerinin ağırlıklı ortalama adedine bölünmesiyle bulunmaktadır.

Türkiye’de şirketler sermayelerini halihazırda bulunan hissedarlarına, geçmiş yıl kazançlarından ve enflasyon düzeltmesi farkları hesabından dağıttıkları “bedelsiz hisse” yolu ile artırmaktadırlar. Bu tip “bedelsiz hisse” dağıtımları, pay başına kazanç hesaplamalarında, ihraç edilmiş hisse gibi değerlendirilir. Buna göre, bu hesaplamalarda kullanılan ağırlıklı ortalama hisse sayısı, söz konusu hisse senedi dağıtımlarının geçmişe dönük etkileri de dikkate alınarak bulunur

Karşılıklar

Karşılıklar, geçmiş olaylardan kaynaklanan mevcut bir hukuki veya zımni yükümlülüğün bulunması, yükümlülüğün yerine getirilmesi için ekonomik fayda içeren kaynakların işletmeden çıkmasının muhtemel olması ve yükümlülük tutarının güvenilir bir biçimde tahmin edilebiliyor olması durumlarında ayrılmaktadır. Gelecek dönemlerde oluşması beklenen faaliyet zararları için karşılık ayrılmaz.

YATIRIM GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak gösterilmiştir.)

DİPNOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (DEVAMI)

2.9 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

Karşılıklar (devamı)

Karşılık tutarı, paranın zaman değerine ilişkin mevcut piyasa değerlendirmelerini ve borca özgü riskleri yansıtan vergi öncesi oranlar kullanılarak yükümlülüğü yerine getirilmesi için tahmin edilen giderlerin bugünkü değeri olarak ölçülür. Karşılık tutarında zamanın geçmesinden kaynaklanan artış faiz gideri olarak kaydedilir. Karşılıklar her bilanço tarihinde gözden geçirilmekte ve yönetimin en iyi tahminlerini yansıtabilecek şekilde gerekli düzenlemeler yapılmaktadır.

Netleştirme

Bir finansal varlık ve borcun birbirine mahsup edilerek net tutarın bilançoda gösterilmesi ancak işletmenin; muhasebeleştirilen tutarları netleştirme konusunda yasal bir hakkının bulunması ve net esasa göre ödemede bulunma ya da varlığı elde etme ve borcu ödeme işlemlerini eş zamanlı olarak gerçekleştirme niyetinde olması durumunda mümkün olabilir. Yasal hak, gelecekteki bir olaya bağlı olmamalı, normal operasyonel akışta ve şirketin ya da karşı tarafın temerrüt, aciz hali ya da iflası durumunda dahi kullanılabilir olmalıdır.

Yabancı para cinsinden işlemler

Yabancı para cinsinden oluşan gelir ve giderler işlem tarihinde geçerli olan kurlar ile çevrilmektedir. Yabancı paralarla ifade edilen parasal aktiflerin ve pasiflerin çevriminde bilanço tarihinde T.C. Merkez Bankası tarafından ilan edilen kurlar kullanılmaktadır. Yabancı para cinsinden olan işlemlerin çevrilmesinden veya yabancı paralarla ifade edilen tutarların değerlendirilmesinden doğan kur farkı gelir ya da gideri ilgili dönemde kar veya zarar tablosuna yansıtılmaktadır.

YATIRIM GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

DİPNOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (DEVAMI)

2.10 Muhasebe Tahmin ve Varsayımları Kullanımı

Ertelenmiş Vergi

Şirket'e ait kullanım amaçlı gayrimenkullerden kaynaklanan ertelenmiş vergi borcu ve ertelenmiş vergi varlık hesaplamasında 15 Temmuz 2023 Tarihinden Önce Edinilen Taşınmazlar Kurumlar vergisi oranındaki değişiklik, 15 Temmuz 2023 tarihinden sonra sona eren ara dönem ve yıllık finansal tablolarda raporlanan ertelenmiş vergi hesaplamasında dikkate alınacaktır. Bu kapsamda 15 Temmuz 2023 tarihinden önce elde edilmiş olan taşınmazların ertelenmiş vergi hesaplamasında istisna %25 olarak uygulanacaktır. Bu durumda bu tür taşınmazlar için daha önce %50'lik istisna üzerinden hesaplanan ertelenmiş vergi, %25'lik istisna üzerinden tekrar hesaplanacaktır.

DİPNOT 3- NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

Şirket'in 31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibariyle nakit ve nakit benzerleri aşağıda açıklanmıştır:

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Kasa	88.876	55.452
Bankalar	37.456.426	10.384.282
	37.545.303	10.439.734

Şirket'in 31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibariyle nakit ve nakit benzerleri bakiyeleri üzerinde herhangi bir blokaaj veya kısıtlama bulunmamaktadır.

DİPNOT 4- FİNANSAL VARLIKLAR

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Yatırım Fonları	59.957.570	34.334.876
	59.957.570	34.334.876

YATIRIM GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak gösterilmiştir.)

DİPNOT 5- TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR

Şirket’in 31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibariyle Kısa Vadeli Ticari Alacakları aşağıda açıklanmıştır:

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	372.165	1.884.335
Şüpheli ticari alacaklar	154.672	324.614
Eksi : Şüpheli ticari alacak karşılığı (-)	(154.672)	(324.614)
Toplam	156.659	1.707.735

“Şirket” tahsil imkânı kalmayan alacaklar için şüpheli alacak karşılığı ayırmıştır. Şüpheli alacak karşılığı geçmiş tahsil edilememe tecrübesine dayanılarak belirlenmiştir. “Şirket”, alacaklarının tahsil edilip edilemeyeceğine karar verirken, söz konusu alacakların kredi kalitesinde, ilk oluştuğu tarihten rapor tarihine kadar bir değişiklik olup olmadığını değerlendirmiştir.

	1 Ocak- 31 Aralık 2025	1 Ocak- 31 Aralık 2024
Açılış bilançosu	324.614	1.321.346
Yıl içerisinde meydana gelen artışlar	154.672	324.614
Yıl içerisindeki tahsilatlar (-)	(12.760)	(757.164)
Enflasyon etkisi	(311.855)	(564.183)
Toplam	154.672	324.614

Şirket’in 31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibariyle Kısa Vadeli Ticari Borçları aşağıda açıklanmıştır:

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Ticari borçlar	529.592	977.007
Diğer ticari borçlar	1.817.860	2.938.611
Eksi : Tahakkuk etmiş vade farkı geliri (-)	(33.491)	(61.786)
Toplam	2.313.961	3.853.832

YATIRIM GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

DİPNOT 6- DİĞER ALACAK VE BORÇLAR

Şirket'in 31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibariyle Kısa Vadeli Diğer Alacakları aşağıda açıklanmıştır:

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
İlişkili taraflardan diğer alacaklar	-	1.926.909
Diğer alacaklar	1.130.627	3.648.425
Şüpheli diğer alacaklar	-	111.442
Eksi: Şüpheli diğer alacaklar karşılığı (-)	(1.731)	(111.442)
Toplam	1.128.896	5.575.334

Şirket'in 31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibariyle Uzun Vadeli Diğer Alacakları aşağıda açıklanmıştır:

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Verilen Depozito ve Teminatlar	9.600	16.309
Toplam	9.600	16.309

Şirket'in 31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibariyle Kısa Vadeli Diğer Borçları aşağıda açıklanmıştır:

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Diğer borçlar	681.780	-
Toplam	681.780	-

DİPNOT 7- PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER

Şirket'in 31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibariyle Kısa Vadeli Peşin Ödenmiş Giderleri aşağıda açıklanmıştır:

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Gelecek aylara ait giderler	2.432.126	1.085.208
İş avansları	1.895.500	12.537
Toplam	4.327.626	1.097.745

YATIRIM GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

DİPNOT 7- PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER (DEVAMI)

Şirket'in 31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibariyle Uzun Vadeli Peşin Ödenmiş Giderleri aşağıda açıklanmıştır:

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Gelecek yıllara ait giderler	4.018	12.626
Toplam	4.018	12.626

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Alınan sipariş avansları	63.247	66.229
Toplam	63.247	66.229

DİPNOT 8-KULLANIM HAKKI VARLIKLARI

Şirket'in 31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibariyle Kullanım Hakkı Varlıkları aşağıda açıklanmıştır:

	1 Ocak 2025	İlaveler	Çıkışlar	31 Aralık 2025
<u>Maliyet</u>				
Taşıtlar	26.829.679	23.405.249	-	50.234.928
Binalar	70.209.070	12.090.602		82.299.672
	97.038.749			132.534.600
<u>Birikmiş amortismanlar</u>				
Birikmiş Amortismanlar	(59.371.525)	(3.886.919)		(63.258.444)
	(59.371.525)			(63.258.444)
Net Defter Değeri	37.667.224			69.276.156

YATIRIM GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

DİPNOT 8-KULLANIM HAKKI VARLIKLARI (DEVAMI)

	1 Ocak 2024	İlaveler	Çıkışlar	31 Aralık 2024
<u>Maliyet</u>				
Taşıtlar	26.829.679	-	-	26.829.679
Binalar	70.209.070			70.209.070
	97.038.749			97.038.749
<u>Birikmiş amortismanlar</u>				
Birikmiş Amortismanlar	(45.599.777)	(13.771.747)	-	(59.371.525)
	(45.599.777)			(59.371.525)
Net Defter Değeri	51.438.972			37.667.224
			31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Kısa Vadeli Kiralama Yükümlülükleri			37.152.326	10.715.578
Toplam			37.152.326	10.715.578
			31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Uzun Vadeli Kiralama Yükümlülükleri			704.624	2.046.715
Toplam			704.624	2.046.715

DİPNOT 9-YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

	1 Ocak 2024	İlaveler	Çıkışlar	31 Aralık 2024
<u>Maliyet</u>				
Binalar	4.890.959	-	(4.890.959)	-
	4.890.959	-	(4.890.959)	-
<u>Birikmiş amortismanlar</u>				
Binalar	-	-	-	-
Net Defter Değeri	4.890.959		(4.890.959)	-

YATIRIM GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

DİPNOT 10-MADDİ DURAN VARLIKLAR

Şirket'in 31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibariyle Maddi Duran Varlıklarında ve Birikmiş Amortismanlarında gerçekleşen hareketler aşağıda açıklanmıştır:

	1 Ocak 2025	İlaveler	Çıkışlar	31 Aralık 2025
<u>Maliyet</u>				
Demirbaşlar	4.225.950	324.309		4.550.259
Özel maliyetler	1.230.678			1.230.678
	5.456.629	324.309	-	5.780.938
<u>Birikmiş amortismanlar</u>				
Birikmiş amortismanlar	(4.822.253)	(171.270)		(4.993.523)
	(4.822.253)	(171.270)		(4.993.523)
Net Defter Değeri	634.376			787.415
	1 Ocak 2024	İlaveler	Çıkışlar	31 Aralık 2024
<u>Maliyet</u>				
Demirbaşlar	3.918.072	307.878		4.225.950
Özel maliyetler	1.230.678			1.230.678
	5.148.751	307.878		5.456.629
<u>Birikmiş amortismanlar</u>				
Birikmiş amortismanlar	(4.720.464)	(101.788)	2.488.941	(4.822.253)
	(4.720.464)	(101.788)	2.488.941	(4.822.253)
Net Defter Değeri	428.286			634.376

YATIRIM GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

DİPNOT 11-MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

Şirket'in 31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla Maddi Olmayan Duran Varlıklarında ve Birikmiş Amortismanlarında gerçekleşen hareketler aşağıda açıklanmıştır:

	1 Ocak 2025	İlaveler	31 Aralık 2025
<u>Maliyet</u>			
Diğer maddi olmayan duran varlıklar	4.806.823		4.806.823
	4.806.823		4.806.823
<u>Birikmiş amortismanlar (-)</u>			
Birikmiş amortismanlar	(4.133.540)	(241.615)	(4.375.155)
	(4.133.540)	(241.615)	(4.375.155)
Net defter değeri	673.283		431.668

	1 Ocak 2024	İlaveler	31 Aralık 2024
<u>Maliyet</u>			
Diğer maddi olmayan duran varlıklar	4.355.095	451.728	4.806.823
	4.355.095	451.728	4.806.823
<u>Birikmiş amortismanlar (-)</u>			
Birikmiş amortismanlar	(3.875.519)	(258.022)	(4.133.540)
	(3.875.519)	(258.022)	(4.133.540)
Net defter değeri	479.576		673.283

YATIRIM GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak gösterilmiştir.)

DİPNOT 12- KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE BORÇLAR

Karşılıklar

Şirket’in 31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla ayırmış olduğu karşılık tutarları aşağıda açıklanmıştır:

Kısa Vadeli Karşılıklar	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
İzin Karşılıkları	1.838.488	1.349.512
Toplam	1.838.488	1.349.512

Şirket’in 31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla kullanılmayan izin karşılığının yıl içerisindeki hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

İzin Karşılıkları	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Açılış bakiyesi	1.349.510	494.867
Yıl içinde ayrılan/kullanılan karşılık tutarı-net	488.978	854.644
Kapanış bakiyesi	1.838.488	1.349.511

Uzun Vadeli Karşılıklar	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Kıdem Tazminatı Karşılıkları	1.770.327	2.713.003
Toplam	1.770.327	2.713.003

Şirket’in 31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla Kıdem tazminatının yıl içerisindeki hareketleri aşağıdaki gibidir;

Kıdem Tazminatı Karşılıkları	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Açılış bilançosu	2.713.004	1.606.278
Hizmet maliyeti	(1.195.847)	3.511.386
Faiz maliyeti	736.581	435.768
Yıl içerisindeki ödemeler	(145.480)	(2.932.768)
Aktüeryal kazançlar / kayıplar	302.373	401.393
Enflasyon etkisi	(640.305)	(309.052)
Kapanış bilançosu	1.770.327	2.713.003

YATIRIM GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak gösterilmiştir.)

DİPNOT 13- TAAHHÜTLER

“Şirket”in 31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibariyle rehin ve ipoteği bulunmamaktadır.
“Şirket”in 31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibariyle alınan nakit teminatı bulunmamaktadır.
“Şirket”in 31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihi itibariyle verilen nakit teminatı bulunmamaktadır.

DİPNOT 14- ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Personele borçlar	-	721.806
Ödenecek sosyal güvenlik kesintileri	2.029.951	1.456.158
Toplam	2.029.951	2.177.964

DİPNOT 15- DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

Diğer kısa vadeli yükümlülükler	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Ödenecek vergi ve fonlar	1.526.528	949.226
Toplam	1.526.528	949.201

YATIRIM GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak gösterilmiştir.)

DİPNOT 16- SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ

	31 Aralık 2025		31 Aralık 2024	
	Pay oranı (%)	Pay tutarı (TL)	Pay oranı (%)	Pay tutarı (TL)
Mehmet Şahin AKAR	30,00%	600.000	30,00%	600.000
Cem GÜRPINAR	30,00%	600.000	30,00%	600.000
Nihat BEZEK	17,00%	340.000	17,00%	340.000
Ahmet Çetin AKAR	13,00%	260.000	13,00%	260.000
Satılmış YİTKİN	10,00%	200.000	10,00%	200.000
Ödenmiş Sermaye		2.000.000		2.000.000
Sermaye düzeltmesi farkları		39.191.882		39.191.882
Sermaye		41.191.882		41.191.882
		31 Aralık 2025		31 Aralık 2024
Diğer sermaye yedekleri		10.077.430		12.987.339
Toplam		10.077.430		12.987.339
		31 Aralık 2025		31 Aralık 2024
Aktüeryal kayıp/kazançlar fonu		(302.373)		(401.392)
Toplam		(302.373)		(401.392)

DİPNOT 17-MÜŞTERİ SÖZLEŞMELERİNDEN HASILAT

	1 Ocak- 31 Aralık 2025	1 Ocak- 31 Aralık 2024
Yurtiçi satışlar	256.662.305	169.428.779
Satış iadeleri (-)	-	(5.212)
Hasılat	256.662.305	169.423.567
Satılan hizmet maliyeti (-)	(156.048.505)	(115.342.416)
Satışların maliyeti	(156.048.505)	(115.342.416)
Brüt kar	100.613.800	54.081.151

YATIRIM GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

DİPNOT 17-MÜŞTERİ SÖZLEŞMELERİNDEN HASILAT (DEVAMI)

Hasılat, yalnızca, işletmenin kendi adına aldığı ve alacağı brüt ekonomik yarar akışlarını içermekte olup üçüncü kişiler adına tahsil edilen satış vergileri, mal ve hizmet vergileri ve katma değer vergisi gibi tutarlar işletme tarafından elde edilen ekonomik yararlar hasılat dışında bırakılmıştır. Hasılat, işletme tarafından uygulanan ticari iskontolar ve miktar indirimleri de göz önünde tutularak, alınan veya alınacak olan bedelin gerçeğe uygun değeri ile ölçülmektedir. Hasılat tutarı bir finansman işlemi niteliği taşımamaktadır. Satış bedelinde vade farkı bulunmamakta ve satış vadeleri 1 yılın altında olduğu için nominal tutarı ile gerçeğe uygun değeri arasındaki fark, faiz gelir olarak muhasebeleştirilmemektedir. Mal veya hizmetlerin benzer özelliklere ve değere sahip mal ya da hizmetlerle değiştirilmesi veya vadeli takasa (swap) konu edilmesi, hasılat yaratıcı işlem olarak değerlendirilmemektedir. Hasılatın içinde satış sonrası (servis gelirleri gibi) gelirler yoktur.

DİPNOT 18- FAALİYET GİDERLERİ

Genel Yönetim Giderleri

	1 Ocak- 31.12.2025	1 Ocak- 31 Aralık 2024
Araç Giderleri	2.559.610	1.175.217
Amortisman Giderleri	412.885	280.586
Diğer Dışardan Sağlanan Fayda ve Hizmetler	104.885	104.693
Haberleşme Giderleri	417.744	598.359
Müşavirlik, Denetim ve Danışmanlık Giderleri	916.611	916.611
Oda ve İşyeri Aidat Giderleri	3.071.721	399.983
Temizlik ve Mutfak Giderleri	296.094	343.388
Elektrik, Su, Yakıt Giderleri	157.241	204.282
Diğer Giderler	396.110	-
Kırtasiye Giderleri	50.675	46.640
Vergi ve Harç Giderleri	23.263	269.655
Gider Kaydedilen Demirbaşlar	18.018	17.432
Banka ve Masraf Giderleri	17.684	38.645
Nakliye ve Kargo Giderleri	-	-
Mahkeme ve Noter Giderleri	12.249	31.948
Bakım, Onarım Giderleri	779.282	63.283
Toplam	9.233.879	4.957.938

YATIRIM GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

DİPNOT 19- ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER/GİDERLER

Esas Faaliyetlerden diğer gelirler

	1 Ocak- 31 Aralık 2025	1 Ocak- 31 Aralık 2024
Faiz, Ücret, Prim, Komisyon ve Diğer Gelirler	2.665.025	2.274.288
Ticari Alacaklar Vade Farkı ve Faiz Gelirleri	102.773	428.786
Reeskont faiz gelirleri	33.491	70.124
Toplam	2.801.290	2.773.199

Esas Faaliyetlerden diğer giderler

	1 Ocak- 31 Aralık 2025	1 Ocak- 31 Aralık 2024
Karşılık Giderleri	(154.672)	(1.673.057)
Karşılık Giderleri (Beklenen Kredi Zararları)	-	(55.657)
Önceki Dönem Gider ve Zararları	-	(141.930)
Reeskont faiz giderleri	(215.506)	(205.269)
Toplam	(370.178)	(2.075.913)

DİPNOT 20- YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER/GİDERLER

	1 Ocak- 31 Aralık 2025	1 Ocak- 31 Aralık 2024
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler		
Mevduat Faiz Gelirleri	-	-
Menkul Kıymet Gelirleri	22.414.764	5.923.611
Sabit Kıymet Satış Karları	-	-
Toplam	22.414.764	5.923.611

	1 Ocak- 31 Aralık 2025	1 Ocak- 31 Aralık 2024
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler		
Sabit Kıymet Satış Zararları	-	(7.200.085)
Toplam	-	(7.200.085)

YATIRIM GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

DİPNOT 21- FİNANSMAN GELİRLERİ/GİDERLERİ

Finansman gelirleri

	1 Ocak- 31 Aralık 2025	1 Ocak- 31 Aralık 2024
Vadeli mevduat faiz gelirleri	8.894.315	1.546.812
Toplam	8.894.315	1.546.812

Finansman giderleri

	1 Ocak- 31 Aralık 2025	1 Ocak- 31 Aralık 2024
Kısa vadeli Borçlanma Giderleri	(436.239)	(122.108)
Kullanım hakkı varlığı faiz gideri	(14.676.050)	(5.505.011)
Toplam	(15.112.289)	(5.627.119)

DİPNOT 22- ERTELENMİŞ VERGİ VARLIKLARI VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ

Şirket'in bilançoya yansıyan kurumlar vergisi yükümlülükleri ve ertelenmiş vergi aşağıdaki gibidir;

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
<u>Bilanço'da</u>		
Cari kurumlar vergisi	20.485.526	10.109.794
Bilanço'daki vergi karşılığı	20.485.526	10.109.794
Ertelenen vergi varlıkları	9.579.184	3.581.167
Ertelenen vergi yükümlülükleri	-	-
Ertelenen vergi varlığı, net	9.579.184	3.581.167

Şirket'in gelir tablosuna yansıyan vergi gelir/(giderleri) aşağıdaki gibidir;

	1 Ocak- 31 Aralık 2025	1 Ocak- 31 Aralık 2024
Vergi gideri/(geliri)		
Cari kurumlar vergisi	(20.485.526)	(10.109.794)
Ertelenmiş vergi (geliri) / gideri	7.841.448	2.113.390
	(12.644.078)	(7.996.403)

YATIRIM GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak gösterilmiştir.)

DİPNOT 23-PAY BAŞINA KAZANÇ

	1 Ocak- 31 Aralık 2025	1 Ocak- 31 Aralık 2024
Dönem net karı/ (zararı)	84.585.316	12.189.849
Hisse adedi	2.000.000	2.000.000
Hisse başına kazanç/ (kayıp) (TL)	42,29	6,09

Türkiye’de şirketler, mevcut hissedarlarına birikmiş karlardan ve öz kaynak enflasyon düzeltmesi farklarından hisseleri oranında hisse dağıtarak (bedelsiz hisseler) sermayelerini artırabilirler. Hisse başına kazanç hesaplanırken, bu bedelsiz hisseler çıkarılmış hisseler olarak sayılır. Dolayısıyla hisse başına kazanç hesaplamasında kullanılan ağırlıklı hisse senedi ortalaması, bedelsiz hisseler açısından geriye dönük olarak uygulanmak suretiyle elde edilir.

DİPNOT 24 -FİNANSAL BORÇLAR

Şirket’in finansal borçları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Banka kredileri	77.708	2.617.847
Kiralama işlemlerinden kaynaklanan yükümlülükler	37.152.326	10.715.578
Kısa vadeli finansal borçlar	37.230.034	13.333.425
Kiralama işlemlerinden kaynaklanan yükümlülükler	704.624	2.046.715
Uzun vadeli finansal borçlar	704.624	2.046.715
Toplam finansal borçlar	37.934.658	15.380.140

<i>Banka kredileri</i>	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
1 yıldan kısa	77.708	2.617.847
1 yıldan uzun	-	-
	77.708	2.617.847

YATIRIM GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak gösterilmiştir.)

DİPNOT 25 -İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

“Şirket” ‘in 31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla ilişkili taraflarla ilgili diğer alacak tutarları aşağıda açıklanmıştır.

<i>İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar</i>	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Sistem Oto Kir. A.Ş.	-	1.926.909
	-	1.926.909

DİPNOT 26- FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

Şirket faaliyetlerinden dolayı maruz kaldığı, borç ve sermaye piyasası fiyatlarındaki, döviz kurları ile faiz oranlarındaki değişimlerin etkileri dahil çeşitli finansal riskleri yönetmeye odaklanmıştır. Şirket risk yönetim programı ile piyasalardaki dalgalanmaların getireceği potansiyel olumsuz etkilerin en aza indirgenmesini amaçlamıştır.

	31.12.2025	31.12.2024
Finansal Borçlar	37.934.658	15.380.140
Eksi: Nakit ve nakit benzerleri	(37.545.303)	(10.439.734)
Net borçlar	389.355	4.940.406
Toplam özkaynaklar	133.509.608	64.887.394
Kullanılan sermaye	133.898.963	69.827.800
Net borçlar/sermaye oranı	0,003	0,07

Şirket sermaye yönetiminde, bir yandan faaliyetlerinin sürekliliğini sağlamaya çalışırken, diğer yandan borç ve öz kaynak dengesini en verimli şekilde kullanarak karlılığını artırmayı hedeflemektedir. Şirket’in sermaye maliyeti ile birlikte her bir sermaye sınıfıyla ilişkilendirilen riskler üst yönetim tarafından değerlendirilir. Üst yönetim değerlendirmelerine dayanarak, sermaye yapısını yeni borç edinilmesi veya mevcut olan borcun geri ödenmesiyle olduğu kadar, temettü ödemeleri, yeni hisse ihracı yoluyla dengede tutulması amaçlanmaktadır.

Kredi Riski

Borçlanma araçlarının elde bulundurulması, borçlanma araçlarının konu olduğu anlaşmanın gereklerini yerine getirememeye riskini taşımaktadır. Şirket’in tahsilat riski, esas olarak ticari alacaklarından doğmaktadır. Şirket, kredili müşterilerinden doğabilecek bu riski, alınan garantiler ve kredi sigortası vasıtasıyla azaltarak kontrol eder. Kredi limitlerinin kullanımı Şirket ve sigorta şirketi tarafından sürekli olarak izlenmekte ve müşterinin finansal pozisyonu, geçmiş tecrübeler ve diğer faktörler göz önüne alınarak müşterinin kredi kalitesi sürekli değerlendirilmektedir. Ticari alacaklar, Şirket politikaları ve prosedürleri dikkate alınarak değerlendirilmekte ve bu doğrultuda şüpheli alacak karşılığı ayrıldıktan sonra bilançoda net olarak gösterilmektedir. Finansal araç türleri itibarıyla maruz kalınan kredi riskleri aşağıdaki gibidir

YATIRIM GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

DİPNOT 26- FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (DEVAMI)

Likidite Riski

Likidite riski yönetimi ile ilgili esas sorumluluk, yönetim kuruluna aittir. Yönetim kurulu, Şirket yönetiminin kısa, orta ve uzun vadeli fonlama ve likidite gereklilikleri için, uygun bir likidite riski yönetimi oluşturmuştur. Şirket, likidite riskini tahmini ve fiili nakit akımlarını düzenli olarak takip etmek ve finansal varlık ve yükümlülüklerin vadelerinin eşleştirilmesi yoluyla yeterli fonların ve borçlanma rezervinin devamını sağlamak suretiyle, yönetir.

31.Ara.25	Defter değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı (I+II)	1-12 ay arası (I)	1-15 yıl arası (II)
Finansal Varlıklar				
Nakit ve nakit benzerleri	10.439.734	10.439.734	10.439.734	-
Ticari alacaklar	1.707.734	1.707.734	1.707.734	-
Diğer alacaklar	5.591.643	5.591.643	5.591.643	-
Finansal Yükümlülükler				
Finansal borçlar	13.333.425	13.333.425	13.333.425	-
Ticari borçlar	3.853.833	3.853.833	3.853.833	-
Diğer borçlar	0	0	0	-

31.Ara.24	Defter değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı (I+II)	1-12 ay arası (I)	1-15 yıl arası (II)
Finansal Varlıklar				
Nakit ve nakit benzerleri	37.545.303	37.545.303	37.545.303	-
Ticari alacaklar	156.659	156.659	156.659	-
Diğer alacaklar	1.138.496	1.138.496	1.138.496	-
Finansal Yükümlülükler				
Finansal borçlar	37.230.034	37.230.034	37.230.034	-
Ticari borçlar	2.313.960	2.313.960	2.313.960	-
Diğer borçlar	681.780	681.780	681.780	-

Faiz Oranı Riski

Şirket, faiz haddi bulunan varlık ve yükümlülüklerin tabi olduğu faiz oranlarının değişiminin etkisinden doğan faiz riskine açıktır. Şirket, bu riskini risk yönetimi stratejileri uygulayarak varlık ve yükümlülüklerin faiz değişim tarihlerini eşleştirerek yönetmektedir. Finansal borçlarla ilgili olan faiz oranlarının bir kısmı piyasada geçerli olan faiz oranlarına dayanmaktadır. Bundan dolayı Şirket ulusal ve uluslararası piyasalarda faiz oranlarındaki değişikliklerden etkilenmektedir. Şirket'in faiz oranlarındaki değişikliklerden kaynaklanan piyasa riskinden etkilenmesi öncelikli olarak borç yükümlülükleriyle ilişkilidir. Şirket'in finansal varlık ve yükümlülükleri sabit faizli finansal araçlardan oluşmaktadır.

YATIRIM GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak gösterilmiştir.)

DİPNOT 26- FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (DEVAMI)

Gerçeğe Uygun Değer

Gerçeğe uygun değer, zorunlu satış veya tasfiye gibi haller dışında, bir finansal aracın cari bir işlemde istekli taraflar arasında alım-satıma konu olan fiyatını ifade eder. Kote edilmiş piyasa fiyatı, şayet varsa, bir finansal aracın makul değerini en iyi yansıtan değerdir. Yabancı para bazlı finansal alacak ve borçlar finansal tablo tarihinde geçerli olan kurlar üzerinden değerlendirilmektedir. Şirket’in finansal araçlarının gerçeğe uygun değerlerinin tahmininde aşağıda belirtilen yöntemler ve varsayımlar kullanılmıştır:

Finansal Varlıklar

Bazı finansal varlıkların gerçeğe uygun değerleri maliyet bedelleri ile finansal tablolarda yer alan nakit ve nakit benzerleri, bunların üzerindeki faiz tahakkukları ve diğer kısa vadeli finansal varlıkları içermektedir ve kısa vadeli olmalarından dolayı, gerçeğe uygun değerlerinin taşınan değerlerine yakın olduğu düşünülmektedir. Ticari alacakların, şüpheli alacaklar karşılığı düşüldükten sonraki taşınan değerlerinin gerçeğe uygun değerlerine yakın olduğu düşünülmektedir.

Finansal Yükümlülükler

Ticari borçların ve diğer parasal yükümlülüklerin kısa vadeli olmaları nedeniyle gerçeğe uygun değerlerinin taşıdıkları değere yaklaştığı düşünülmektedir. Sabit faizli banka kredileri iskonto edilmiş maliyet ile ifade edilir ve işlem maliyetleri kredilerin ilk kayıt değerlerine eklenir. Değişken faizli kredilerin, üzerlerindeki faiz oranları değişen piyasa koşulları dikkate alınarak güncellendiği için kredilerin gerçeğe uygun değerlerinin taşıdıkları değeri ifade ettiği düşünülmektedir. Ticari borçların kısa vadeli olmalarından dolayı gerçeğe uygun değerlerinin taşıdıkları değere yakın olduğu öngörülmektedir.

YATIRIM GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

DİPNOT 27 ENFLASYON DÜZELTMELERİ

Finansal Durum Tablosu Kalemleri	31.12.2025	31.12.2024
Maddi duran varlıklar	265.084	-151.462
Maddi olmayan duran varlıklar	-234.503	-221.484
Kullanım Hakkı Varlıkları	-5.516.625	6.730.235
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	-	3.779.632
Ödenmiş sermaye	9.308.758	4.673.566
Özel Fonlar	-	-5.247.700
Geçmiş yıl karları/zararları	-	4.550.557
Peşin Ödenmiş giderler	-159.130	-192.359
Kar veya zarar tablosu kalemleri		
Hasılat	23.744.406	19.444.392
Satışların maliyeti	-15.206.969	-8.385.815
Genel yönetim giderleri	-953.893	-1.296.015
Esas faaliyetlerden diğer gelir/giderler	1.531.300	212.954
Diğer	-	380.966
Net parasal pozisyon kazançları/ (kayıpları)	12.778.428	24.277.467

DİPNOT 28- BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Bulunmamaktadır.

DİPNOT 29 – BAĞIMSIZ DENETİM KURULUŞLARDAN ALINAN HİZMETLERE İLİŞKİN ÜCRETLER

Şirket'in, KGK'nın 30 Mart 2021 tarihinde mükerrer Resmi Gazete'de yayımlanan Kurul Kararına istinaden hazırladığı ve hazırlanma esasları 19 Ağustos 2021 tarihli KGK yazısını temel alan bağımsız denetim kuruluşlarınca verilen hizmetlerin ücretlerine ilişkin açıklamaya aşağıda yer verilmiştir.

Raporlama dönemine ait bağımsız denetim ücreti 100.000 TL'dir (31 Aralık 2024: 60.000 TL). Bağımsız denetim kuruluşundan alınan denetim dışında hizmet yoktur.