

**Değer Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık
Anonim Şirketi
31 Aralık 2025 Tarihli
Finansal Tabloları ve Bağımsız Denetçi Raporu**

*Bu Rapor, Beş Sayfa Bağımsız Denetçi Görüşü ve Otuz Dokuz Sayfa Finansal Tablolar ve
Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Dipnotları İçermektedir.*

BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

DEĞER GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ

Genel Kuruluna

A. Finansal Tabloların Bağımsız Denetimi

1. Görüş

Değer Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık Anonim Şirketi'nin ("Şirket") 31 Aralık 2025 tarihli ilişikteki finansal durum tablosunun ve aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait kâr veya zarar tablosunun, diğer kapsamlı gelir tablosunun, öz kaynaklar değişim tablosunun ve nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarının özetinin ve finansal tablo dipnotlarından oluşan finansal tablolarını denetlemiş bulunuyoruz.

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

2. Görüşün Dayanağı

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

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, finansal tablolara ilişkin görüşümüzün oluşturulmasında ele alınmış olup, bu konular hakkında ayrı bir görüş bildirmemekteyiz.

4. İşletmenin Sürekliliği ile İlgili Önemli Belirsizlik

31.12.2025 tarihi itibarıyla, Şirket'in, finansal durum tablosuna göre; Ödenmiş Sermayesi: 1.000.000 TL, Yasal Yedekler Toplamı: 34.804 TL, Geçmiş Yıllar Zararları: (9.073.865) TL, Dönem Zararı (1.029.491) TL ve Öz Kaynaklar Toplamı (441.394) TL'dir. Türk Ticaret Kanunu'nun 376'ncı maddesinin uygulanması başlıklı ilke kararı doğrultusunda yapılan hesaplamada, Grup'un sermaye ile kanuni yedek akçeler toplamının üçte ikisinin zarar sebebiyle karşılıksız kaldığı görülmektedir. Söz konusu durum İşletmenin sürekliliğini devam ettirme kabiliyetine ilişkin ciddi şüphe oluşturabilecek önemli bir belirsizliğe işaret etmektedir. Bu husus tarafımızca verilen görüşü etkilememektedir.

Kilit Denetim Konuları	
TMS 29 "Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama" Standardının Uygulanması	Kilit Denetim Konuları İle İlgili Yapılan Çalışmalar
Şirket' in 31 Aralık 2025 tarihinde sona eren yıla ait finansal tablolarında TMS 29, "Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama" ("TMS 29") standardı uygulanmıştır. TMS 29, finansal tabloların raporlama dönemi sonundaki cari satın alım gücüne göre yeniden düzenlenmesini gerektirmektedir. Bu nedenle, 2025 yılı içerisindeki işlemler ve dönem sonundaki parasal olmayan bakiyeler, 31 Aralık 2025 bilanço tarihindeki güncel fiyat endeksini yansıtacak şekilde yeniden düzenlenmiştir. TMS 29 uygulaması finansal tablolarda yaygın ve tutarsal olarak önemli etkiye sahiptir. Bu sebepler ile birlikte, TMS 29'un uygulanmasında kullanılan verilerin doğru ve tam olmaması riski ve harcanan ek denetim çabası göz önünde bulundurulduğunda, TMS 29'un uygulanması tarafımızca kilit denetim konusu olarak belirlenmiştir. TMS 29'un uygulanmasına yönelik açıklamalar Not 2'de yer almaktadır.	Denetimimiz sırasında, TMS 29 ile ilgili aşağıdaki denetim prosedürleri uygulanmıştır: Yönetim tarafından tasarlanan ve uygulanan TMS 29 uygulamasına ilişkin sürecin ve kontrollerin anlaşılması ve değerlendirilmesi, Yönetim tarafından yapılan parasal ve parasal olmayan kalemler ayrımının TMS 29'a uygun bir şekilde yapılıp yapılmadığının kontrol edilmesi, Parasal olmayan kalemlerin detay listeleri temin edilerek, orijinal kayıt tarihlerinin ve tutarlarının örneklem yöntemiyle test edilmesi, Yönetimin kullandığı hesaplama yöntemlerinin değerlendirilmesi ve her dönemde tutarlı bir şekilde kullanılıp kullanılmadığının kontrol edilmesi, Hesaplamalarda kullanılan genel fiyat endeksi oranlarının, Türkiye İstatistik Kurumu tarafından yayınlanan Türkiye'deki Tüketici Fiyat Endeksi'nden elde edilen katsayılar ile 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 TMS'lere göre yeterliliğinin değerlendirilmesi. TMS 29 uygulamasına ilişkin gerçekleştirdiğimiz bu çalışmalar neticesinde önemli bir bulgumuz olmamıştır.

Hasılatın Denetimi	Kilit Denetim Konuları İle İlgili Yapılan Çalışmalar
Şirket'in ana faaliyet konusu gayrimenkul değerlendirme ve danışmanlık faaliyetlerinde bulunmaktadır. Hasılat, Şirket'in faaliyette bulunduğu sektöründe doğal olarak en önemli finansal tablo kalemi olmasının yanı sıra, yıl içerisinde uygulanan stratejilerin sonuçlarının yönetim tarafından değerlendirilmesi ve performans ölçümü açılarından en önemli kriterdir. Hasılatın çok fazla sayıda gerçekleşmesinden tamlığı ve doğruluğu konusunda güvence sağlanmasının göreceli olarak zorluğu ve hasılatın finansal tablolar açısından önemli seviyede olması nedenleriyle hasılat denetimimiz açısından kilit önemde bir konudur. Hasılat ile ilgili açıklamalar Dipnot.18'de sunulmuştur.	Denetimimiz sırasında, hasılat ile ilgili aşağıdaki denetim prosedürleri uygulanmıştır: -Uyguladığımız denetim prosedürleri, hasılatın muhasebeleştirilmesi sürecine ilişkin analitik prosedürler ve detay testlerin kombinasyonundan oluşmaktadır. - Örneklem seçimi ile yapılan Şirket hasılat süreci, satış ve teslimat prosedürleri incelenerek ve gözlemlenerek değerlendirilmiştir. - Örneklem seçimi ile yapılan satışları test etmek için cari mutabakatlar gönderilmiştir. Bu sayede Şirket'in satışlarının önemli bir kısmı test edilmiştir. - Örneklem seçimi ile Ürün ve kategori bazlı satışlar ve brüt kar marjları geçmiş dönemlerle karşılaştırılmış ve tutarlılıkları değerlendirilmiştir. - Örneklem seçimi ile satıştan iadeler hesabının denetim tarihi itibarıyla detayları talep edilerek bilanço tarihi sonrasında yüksek tutarlı bir iade olup olmadığı değerlendirilmiştir. -Örneklem seçimi ile belirlemiş olduğumuz müşteriler için doğrudan temin edilen dış teyitler ile ticari alacakların mevcudiyeti ve alacak bakiyelerinin doğruluğunun kontrol edilmesi. - Dönem içerisinde hasılat ile ilişkilendirilen yevmiye kayıtlarının incelenmesi

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

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

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

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

6. Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları

Bir bağımsız denetimde, biz bağımsız denetçilerin sorumlulukları şunlardır;

Amacımız, bir bütün olarak finansal tabloların hata veya hile kaynaklı önemli 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, finansal tablolara istinaden alacakları ekonomik kararları etkilemesi makul ölçüde bekleniyorsa bu yanlışlıklar önemli olarak kabul edilir.

BDS'lere uygun olarak yürütülen bağımsız denetimin gereği olarak, bağımsız denetim 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, gereceğe aykırı beyan veya iç kontrol ihlali fiillerini içerebildiğinden, hile kaynaklı önemli bir yanlışlığı tespit edememe riski, hata ve hile kaynaklı önemli bir yanlışlığı tespit edememe riskinden yüksektir.

Şirket'in iç kontrolünün etkinliğine ilişkin bir görüş bildirmek amacıyla değil, ama duruma uygun denetim prosedürlerinin tasarlamak amacı ile denetimle ilgili iç kontrol değerlendirilmektedir.

Yönetim tarafından kullanılan muhasebe politikalarının uygunluğu ile yapılan muhasebe tahminleri ile 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 sürekliliğinin esasının kullanılmasının uygunluğu hakkında sonuca varılmaktadır. Önemli bir belirsizliğin mevcut olduğu sonucuna varmamız halinde, raporumuzda, finansal tablolardaki ilgili açıklamalara dikkat çekmememiz 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 açıklamaları dâhil olmak üzere genel sunumu yapısı ve içeriği ile bu tabloların temelini oluşturan işlem ve olayları gerçeğe uygun sunumu sağlayacak şekilde yansıtıp yansıtmadığı değerlendirilmektedir.

Finansal tablolar hakkında görüş vermek amacıyla, "Şirket" içerisindeki işletmelere veya faaliyet bölümlerine ilişkin finansal bilgiler hakkında yeterli ve uygun denetim kanıtı elde edilmektedir. Şirket denetiminin yönlendirilmesinde gözetiminden ve yürütülmesinden sorumluyuz. Verdiğimiz denetim görüşünden de tek başımıza sorumluyuz.

Diğer hususların yanı sıra, denetim sırasında tespit ettiğimiz önemli iç kontrol eksiklikleri dâhil olmak üzere, bağımsız denetimin planlanan kapsamı ve zamanlaması ile önemli denetim bulgularını üst yönetimden sorumlu olanlara bildirmekteyiz.

Bağımsızlığa ilişkin etik hükümlere uygunluk sağladığımızı üst yönetimden sorumlu olanlara bildirmiş bulunmaktayız. Ayrıca bağımsızlık üzerinde etkisi olduğu düşünülebilecek tüm ilişkiler ve diğer hususlar ile varsa, tehditleri ortadan kaldırmak amacıyla atılan adımlar ile alınan önlemleri ilgili önlemleri üst yönetimden sorumlu olanlara iletmış bulunmaktayız.

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

B. Mevzuattan Kaynaklanan Diğer Yükümlülükler

1. TTK'nın 402'nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca Şirket'in 1 Ocak – 31 Aralık 2025 hesap döneminde defter tutma düzeninin, finansal tabloların, kanun ile Şirket esas sözleşmesinin finansal raporlamaya ilişkin hükümlerine göre uygun olmadığına dair önemli bir hususa rastlanmamıştır.
2. TTK'nın 402'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 Durak ÇELİK'tir.

Ankara, 21 Temmuz 2026

NOTE OFFICE ULUSLARARASI BAĞIMSIZ
DENETİM DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
MEMBER OF EUROPEFIDES



Durak ÇELİK, YMM
Sorumlu Denetçi

İÇİNDEKİLER

FİNANSAL DURUM TABLOSU	2
GELİR TABLOSU	4
ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOSU	5
NAKİT AKIŞ TABLOSU	6
1. ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU	7
2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR.....	7
3. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	19
4. TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR	19
5. FİNANSAL BORÇLAR.....	19
6. DİĞER ALACAK VE BORÇLAR	20
7. CARİ DÖNEM VERGİSİYLE İLGİLİ VARLIKLAR.....	20
8. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR KAPSAMINDA BORÇLAR.....	20
9. STOKLAR.....	20
10. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER.....	21
11. DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER	21
12. MADDİ DURAN VARLIKLAR.....	22
13. MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR.....	24
14. ÖZKAYNAKLAR.....	24
15. ERTELENMİŞ VERGİ	25
16. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALARA İLİŞKİN KARŞILIKLAR.....	27
17. TAHHÜTLER, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER.....	30
18. SATIŞLAR VE SATIŞLARIN MALİYETİ	30
19. FAALİYET GİDERLERİ.....	31
20. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER FAALİYET GELİR VE GİDERLERİ	32
21. FİNANSAL GELİR VE GİDERLER	32
22. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI	33
23. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ	34
24. FİNANSAL TABLOLARIN ANLAŞILABİLİR OLMASI AÇISINDAN AÇIKLANMASI GEREKEN DİĞER HUSUSLAR	38
25. BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR.....	38
26. BAĞIMSIZ DENETİM KURULUŞUNDAN ALINAN HİZMETLERE İLİŞKİN ÜCRETLER.....	39
27. NET PARASAL POZİSYON KAZANÇLARI / (KAYIPLARI)'NA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR	39

Değer Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık Anonim Şirketi

31 Aralık 2025 Tarihli Finansal Durum Tablosu

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

		Cari Dönem	Önceki Dönem
		Bağımsız Denetimden Geçmiş	Bağımsız Denetimden Geçmiş
VARLIKLAR	Not	31.12.2025	31.12.2024
Dönen Varlıklar			
Nakit ve Nakit Benzerleri	3	1.184.157	238.553
Ticari Alacaklar	4	5.117.336	2.054.909
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar		5.117.336	2.054.909
Diğer Alacaklar	6	34.668.643	8.810.666
İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar		31.533.223	4.803.068
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar		3.135.420	4.007.598
Peşin Ödenmiş Giderler	10	6.078.521	3.591.888
İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler		6.078.521	3.591.888
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar	7	-	391.745
Diğer Dönen Varlıklar	11	10.537.698	18.386.379
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Dönen Varlıklar		10.537.698	18.386.379
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR		57.586.355	33.474.140
Duran Varlıklar			
Maddi Duran Varlıklar	12	4.884.285	2.661.813
Taşıtlar		192.808	258.484
Mobilya ve Demirbaşlar		4.560.880	2.403.330
Kullanım Hakkı Varlıkları		130.597	-
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	13	5.699	8.741
Bilgisayar Yazılımları		5.699	8.741
Peşin Ödenmiş Giderler	10	113.686	258.108
İlişkili Olmayan Taraflardan Peşin Ödenmiş Giderler		113.686	258.108
Ertelenmiş Vergi Varlığı	15	1.256.082	465.043
TOPLAM DURAN VARLIKLAR		6.259.752	3.393.706
TOPLAM VARLIKLAR		63.846.107	36.867.845

İlişikteki dipnotlar, finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluşturmaktadır.

Değer Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık Anonim Şirketi

31 Aralık 2025 Tarihli Finansal Durum Tablosu

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

		Cari Dönem	Önceki Dönem
		Bağımsız Denetimden Geçmiş	Bağımsız Denetimden Geçmiş
KAYNAKLAR	Not	31.12.2025	31.12.2024
Kısa Vadeli Yükümlülükler			
Kısa Vadeli Borçlanmalar	5	-	765.423
İlişkili Olmayan Taraflardan Kısa Vadeli Borçlanmalar		-	765.423
Banka Kredileri		-	765.423
Diğer Finansal Yükümlülükler	5	130.002	66.950
Kullanım Hakkı Varlıklarına İlişkin Yükümlülükler		130.002	-
Kredi Kartı Borçları		-	66.950
Ticari Borçlar	4	41.763.843	12.028.098
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar		41.763.843	12.028.098
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	8	3.912.536	1.357.085
Diğer Borçlar	6	9.115.605	-
İlişkili Taraflara Diğer Borçlar		6.505.740	-
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar		2.609.865	-
Ertelenmiş Gelirler	10	336.835	946.585
İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler		336.835	946.585
Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü	15	-	2.910.760
Kısa Vadeli Karşılıklar	16	2.801.801	-
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar		2.801.801	-
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	11	2.981.807	13.794.092
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Yükümlülükler		2.981.807	13.794.092
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		61.042.429	31.868.993
Uzun Vadeli Yükümlülükler			
Uzun Vadeli Karşılıklar	16	3.245.072	3.216.513
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar		3.245.072	3.216.513
TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		3.245.072	3.216.513
ÖZKAYNAKLAR			
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar	14	(441.394)	1.782.340
Ödenmiş Sermaye	14	1.000.000	1.000.000
Sermaye Düzeltme Farkları		9.267.157	9.267.157
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş			
Diğer Kapsamlı Gelirler (Giderler)	14	(650.045)	544.197
Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		(650.045)	544.197
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm		(650.045)	544.197
Kazançları (Kayıpları)			
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	14	34.804	34.804
Yasal Yedekler		34.804	34.804
Diğer Yedekler		10.046	10.046
Geçmiş Yıllar Karları veya Zararları		(9.073.865)	(15.668.313)
Net Dönem Karı/Zararı		(1.029.491)	6.594.448
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR		(441.394)	1.782.340
TOPLAM KAYNAKLAR		63.846.107	36.867.845

İlişikteki dipnotlar, finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluşturmaktadır.

Değer Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık Anonim Şirketi

31 Aralık 2025 Tarihli Kar veya Zarar ve Kapsamlı Gelir Tablosu

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

		Cari Dönem	Önceki Dönem
		Bağımsız Denetimden Geçmiş	Bağımsız Denetimden Geçmiş
		01.01.2025	01.01.2024
Not		31.12.2025	31.12.2024
Hasılat	18	256.383.283	157.330.090
Satışların Maliyeti (-)	18	(234.253.174)	(122.445.784)
BRÜT KAR (ZARAR)		22.130.109	34.884.307
Genel Yönetim Giderleri (-)	19	(15.944.243)	(28.658.057)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	20	2.764.360	1.865.284
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	20	(6.641.147)	(47.100)
ESAS FAALİYET KARI (ZARARI)		2.309.079	8.044.433
FİNANSMAN GELİRİ (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI (ZARARI)		2.309.079	8.044.433
Finansman Giderleri	21	(242.113)	(947.892)
Net Parasal Pozisyon Kazançları (Kayıpları)		(925.637)	1.979.083
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI (ZARARI)		1.141.329	9.075.624
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gideri/Geliri		(2.170.820)	(2.481.175)
Dönem Vergi Gideri/Geliri	15	(2.716.347)	(2.910.760)
Ertelenmiş Vergi Gideri/Geliri	15	545.527	429.585
DÖNEM KARI (ZARARI)		(1.029.491)	6.594.448
Ana Ortaklık Payları		(1.029.491)	6.594.448
PAY BAŞINA KAZANÇ (ZARAR)		(10.294,91)	65.944,48
Pay Başına Kazanç (Zarar)		(10.294,91)	65.944,48
		01.01.2025	01.01.2024
DİĞER KAPSAMLI GELİRLER		31.12.2025	31.12.2024
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar	14	(1.194.241)	1.197.502
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		(1.559.883)	1.647.293
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları), Vergi Etkisi		365.642	(449.791)
DİĞER KAPSAMLI GELİR		(1.194.241)	1.197.502
TOPLAM KAPSAMLI GELİR		(2.223.732)	7.791.950

İlişikteki dipnotlar, finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluşturmaktadır.

Değer Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık Anonim Şirketi

31 Aralık 2025 Tarihli Özkaynak Değişim Tablosu

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

Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler									
	Dipnot	Ödenmiş Sermaye	Sermaye Düzeltme Farkları	Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları) (+/-)	Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Diğer Yedekler	Önceki Yıl Kar/Zararı	Dönem Net Kar/Zararı	Toplam Özkaynaklar
Bağımsız Denetimden Geçmiş- Önceki Dönem									
1.01.2024		1.000.000	9.267.157	(653.305)	34.804	10.046	(14.037.833)	(1.630.480)	(6.009.610)
Transferler		-	-	-	-	-	(1.630.480)	1.630.480	-
Toplam Diğer Kapsamlı Gelir (+)/(-)	Dipnot.14	-	-	1.197.502	-	-	-	-	1.197.502
Dönem Net Karı/(Zararı)		-	-	-	-	-	-	6.594.448	6.594.448
31.12.2024		1.000.000	9.267.157	544.197	34.804	10.046	(15.668.313)	6.594.448	1.782.340
Bağımsız Denetimden Geçmiş-Cari Dönem									
1.01.2025		1.000.000	9.267.157	544.197	34.804	10.046	(15.668.313)	6.594.448	1.782.340
Transferler		-	-	-	-	-	6.594.448	(6.594.448)	-
Toplam Diğer Kapsamlı Gelir (+)/(-)	Dipnot.14	-	-	(1.194.242)	-	-	-	-	(1.194.242)
Dönem Net Karı/(Zararı)		-	-	-	-	-	-	(1.029.491)	(1.029.491)
31.12.2025		1.000.000	9.267.157	(650.045)	34.804	10.046	(9.073.865)	(1.029.491)	(441.394)

İlişikteki dipnotlar, finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluşturmaktadır.

Değer Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık Anonim Şirketi

31 Aralık 2025 Tarihli Nakit Akış Tablosu

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

	Cari Dönem	Önceki Dönem
	Bağımsız Denetimden Geçmiş	Bağımsız Denetimden Geçmiş
TFRS - Nakit Akış Tablosu - Dolaylı Yöntem	01.01.2025 31.12.2025	01.01.2024 31.12.2024
A. İŞLETME FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI	3.455.128	(137.637)
Dönem Net Karı/(Zararı)	(1.029.491)	6.594.448
Sürdürülen Faaliyetlerden Dönem Karı (Zararı)	(1.029.491)	6.594.448
Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler	1.996.539	112.528
Amortisman ve itfa gideri ile ilgili düzeltmeler	415.749	569.807
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar (İptali) ile İlgili Düzeltmeler	2.523.696	1.927.833
Genel Karşılıklar (İptali) ile İlgili Düzeltmeler	983.835	8.639
Vergi (Geliri) Gideri İle İlgili Düzeltmeler	(900.795)	(97.354)
Parasal Kazanç (Kayıplara) İlişkin Düzeltmeler	(1.025.946)	(2.296.397)
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler	17.364.932	(8.850.513)
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler	(3.547.413)	(459.164)
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler	(28.681.075)	(4.006.029)
Peşin Ödenmiş Giderlerdeki Azalış (Artış)	(3.250.861)	(2.065.265)
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler	32.574.536	8.806.677
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlardaki Artış (Azalış)	2.875.741	(1.040.654)
Faaliyetler ile İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler	9.115.605	(341.494)
Ertelenmiş Gelirlerdeki Artış (Azalış)	(386.343)	873.650
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler	8.664.742	(10.618.233)
Vergi İadeleri (Ödemeleri)	(14.876.852)	2.005.899
B. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI	(1.855.404)	(464.092)
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	(1.855.404)	(464.092)
C. FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI	(597.817)	388.876
Kredilerden Nakit Girişleri	221.957	968.603
Kredi Geri Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları	(800.056)	(423.980)
Ödenen Faiz	(19.718)	(155.747)
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ/AZALIŞ (A+B+C)	1.001.906	(212.853)
D. YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ ÜZERİNDEKİ ETKİSİ	-	-
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ/AZALIŞ (A+B+C+D)	1.001.906	(212.853)
E. PARASAL KAYIP KAZANÇLARIN NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ ÜZERİNDEKİ ETKİSİ	(56.302)	(200.328)
F. DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	238.553	651.734
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ (A+B+C+D+E+F)	1.184.157	238.553

İlişikteki dipnotlar, finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluşturmaktadır.

1. ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

Değer Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık Anonim Şirketi'nin ("Şirket") faaliyet konusu; her türlü gayrimenkulün, gayrimenkul projesinin veya gayrimenkule bağlı hak ve faydalar ile gemi, makine teçhizat ve donanımların belli bir tarihteki muhtemel değerinin bağımsız ve tarafsız olarak belirlenmesi, değerleme hizmetlerinin yapılması ve ekspertiz raporu ile raporlanmasıdır.

Şirket 259867 sicil numarası ile Değer Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık Limited Şirketi adıyla 12 Kasım 2008 tarihinde Ankara Ticaret Sicil Memurluğundan tescil edilerek 17 Kasım 2008 tarih ve 7190 sayılı Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi'nde yayımlanmıştır. Daha sonra unvan değişikliği yaparak Değer Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık Limited Şirketi olan unvanını, Değer Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık Anonim Şirketi olarak değiştirmiş olup, 12 Ağustos 2013 tarih ve 8381 sayılı Türkiye Ticaret Sicil Gazetesi'nde yayımlanmıştır.

Şirket'in merkezi, Mustafa Kemal Mahallesi 2458. Sokak No:5/9 Çankaya/ANKARA adresinde kayıtlıdır. Şirketin merkez adresinden başka şubesi bulunmamaktadır.

Şirket, Sermaye Piyasası Kanunu'nun 35.maddesine göre sermaye piyasasında faaliyette bulunabilecek sermaye piyasası kuruluşlarından olup SPK tarafından yetkilendirilmiş gayrimenkul değerleme şirkettir. Şirket aynı zamanda bankacılık mevzuatı uyarınca BDDK tarafından bankalarda değerleme hizmeti vermeye yetkili kuruluş olarak da yetkiye sahiptir.

Şirket değerleme hizmeti ile ilgili yetki belgelerini, 05.11.2013 tarih ve 620 sayılı onay ile Sermaye Piyasası Kurulundan, 27.03.2014 tarih ve 5781 sayılı onay ile Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulundan almıştır.

Sermayenin dağılımı ve hissedarların oranları aşağıdaki gibidir:

Nominal Sermaye	31.12.2025	
	Oran	Tutar
UBEYDULLAH AHISKALI	80,00%	800.000
EMEL GEMALMAZOĞLU	20,00%	200.000
Toplam	100%	1.000.000

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1. SUNUMA İLİŞKİN TEMEL ESASLAR

Finansal Tabloların Hazırlanış Şekli ve TMS'ye Uygunluk Beyanı

Şirket'in finansal tabloları, SPK'nın 13 Haziran 2013 tarih ve 28676 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri II, 14.1 nolu "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" ("Tebliğ") hükümlerine uygun olarak, Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yayımlanan uluslararası standartlarla uyumlu olacak şekilde Türkiye Finansal Raporlama Standartları ("TFRS") ile bunlara ilişkin ek ve yorumlar esas alınarak hazırlanmıştır. TFRS, Uluslararası Finansal Raporlama Standartları'nda ("UFRS") meydana gelen değişikliklere paralellik sağlanması amacıyla tebliğler aracılığıyla güncellenmektedir.

Finansal tablolar, KGK tarafından 4 Ekim 2022 tarihinde yayımlanan "TFRS taksonomisi" Finansal Tablo Örnekleri ve Kullanım Rehberi'nde belirlenmiş olan formatlara uygun olarak sunulmuştur.

Şirket muhasebe kayıtlarının tutulmasında ve kanuni finansal tablolarının hazırlanmasında, Türk Ticaret Kanunu ("TTK"), vergi mevzuatı ve Maliye Bakanlığı tarafından çıkarılan Tekdüzen Hesap Planı şartlarına uymaktadır. Yabancı ülkelerde faaliyet gösteren İş Ortaklıkları kanuni finansal tablolarını faaliyet gösterdikleri ülkelerde geçerli olan kanun ve yönetmeliklerine uygun olarak hazırlamıştır.

Finansal tablolar, gerçeğe uygun değerleri ile gösterilen finansal varlık ve yükümlülüklerin dışında tarihi maliyet esasına göre hazırlanmış, kanuni kayıtlara TFRS uyarınca doğru sunumun yapılması amacıyla gerekli düzeltme ve sınıflandırmalar yansıtılarak düzenlenmiştir.

Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama

KGK 23 Kasım 2023 tarihinde TMS 29 kapsamı ve uygulamasına yönelik bir açıklama yapmıştır. Türkiye Finansal Raporlama Standartları uygulayan işletmelerin 31 Aralık 2023 tarihinde veya sonrasında sona eren yıllık raporlama dönemine ait finansal tablolarının TMS 29'da yer alan ilgili muhasebe ilkelerine uygun olarak enflasyon etkisine göre düzeltilerek sunulması gerektiğini belirtmiştir.

Bu çerçevede 31 Aralık 2025 tarihli finansal tablolar hazırlanırken TMS 29'a göre enflasyon düzeltmesi yapılmıştır.

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

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

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

31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla Türk Lirası'nın genel satın alma gücündeki değişikliklerle ilgili olarak TMS 29 ("Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Mali Raporlama") şartlarına göre düzeltme yapılmıştır. TMS 29 şartları, yüksek enflasyonun bulunduğu ekonomide tedavülde bulunan para birimi cinsinden hazırlanan mali tabloların bu para biriminin bilanço tarihinde geçerli olan alım gücünden sunulmasını ve daha önceki dönemlerdeki oluşan tutarların da aynı şekilde yeniden düzenlenmesini gerektirmektedir. TMS 29 uygulamasını gerektiren zorunluluklardan biri, %100'e yaklaşan veya %100'ü aşan üç yıllık bileşik enflasyon oranıdır. Endeksleme işlemi Türkiye İstatistik Kurumu ("TÜİK") tarafından yayınlanan Türkiye'deki Tüketici Fiyat Endeksi'nden elde edilen katsayı kullanılarak yapılmıştır. 1 Ocak 2005 tarihinden bu yana cari ve önceki dönemlere ait finansal tabloların düzeltilmesinde kullanılan endeksler ve düzeltme katsayıları aşağıdaki gibidir:

Tarih	Endeks	Düzeltilme katsayısı
31.12.2025	5.513,87	1,00000
31.12.2024	2.684,55	1,30892
31.12.2023	1.859,38	1,88981

TMS 29 endeksleme işlemlerinin ana hatları aşağıdaki gibidir:

- Bilanço tarihi itibarıyla cari satın alma gücü ile gösterilenler dışındaki tüm kalemler ilgili fiyat endeksi katsayıları kullanılarak endekslenmiştir. Önceki yıllara ait tutarlar da aynı şekilde endekslenmiştir.
- Parasal aktif ve pasif kalemler, bilanço tarihinde cari olan satın alma gücü ile ifade edildiklerinden endekslemeye tabi tutulmamışlardır. Parasal kalemler nakit para ve nakit olarak alınacak veya ödenecek kalemlerdir.
- Sabit kıymetler, iştirakler ve benzeri aktifler piyasa değerlerini geçmeyecek şekilde alım değerleri üzerinden endekslenmiştir. Amortismanlar da benzer şekilde düzeltilmişlerdir. Özkaynakların içerisinde yer alan tutarlar, bu tutarların şirkete katıldığı veya şirket içerisinde olduğu dönemlerdeki genel fiyat endekslerinin uygulanması neticesinde yeniden düzeltilmiştir.
- Bilançodaki parasal olmayan kalemlerin gelir tablosuna etkisi olanlar dışındaki gelir tablosunda yer alan tüm kalemler, gelir ve gider hesaplarının mali tablolara ilk olarak yansıtıldıkları dönemler üzerinden hesaplanan katsayılar ile endekslenmişlerdir.
- Net parasal pozisyon üzerinden genel enflasyon sonucunda oluşan kazanç veya kayıp, parasal olmayan aktiflere, özkaynak kalemlerine ve gelir tablosu hesaplarına yapılan düzeltmelerin farkıdır. Net parasal pozisyon üzerinden hesaplanan bu kazanç veya kayıp net kara dahil edilmiştir.

TMS 29 Enflasyon Muhasebesi standardının uygulanmasının etkisi aşağıda özetlenmiştir:

Finansal Durum Tablosunun Yeniden Düzenlenmesi

Finansal durum tablosunda yer alan tutarlardan raporlama dönemi sonunda geçerli olan ölçüm birimiyle ifade edilmemiş olanlar yeniden düzenlenir.

Buna göre, parasal kalemler raporlama dönemi sonunda cari olan para birimi cinsinden ifade edildikleri için yeniden düzenlenmezler. Parasal olmayan kalemler, raporlama dönemi sonunda cari tutarları üzerinden gösterilmedikleri sürece, yeniden düzenlenmeleri gerekmektedir.

Parasal olmayan kalemlerin yeniden düzenlenmesinden kaynaklanan net parasal pozisyonadaki kazanç veya kayıp kar veya zarara dahil edilir ve kapsamlı gelir tablosunda ayrıca sunulur.

Kâr veya Zarar Tablosunun Yeniden Düzenlenmesi

Kâr veya zarar tablosundaki tüm kalemler raporlama dönemi sonunda geçerli olan ölçüm birimi cinsinden ifade edilir. Bu nedenle, tüm tutarlar aylık genel fiyat endeksindeki değişiklikler uygulanarak yeniden düzenlenmiştir.

Satılan stokların maliyeti, yeniden düzenlenmiş stok bakiyesi kullanılarak düzeltilmiştir.

Amortisman ve itfa giderleri, maddi duran varlıklar, maddi olmayan duran varlıklar, yatırım amaçlı gayrimenkuller ve kullanım hakkı varlıklarının yeniden düzenlenmiş bakiyeleri kullanılarak düzeltilmiştir.

Nakit Akış Tablosunun Yeniden Düzenlenmesi

Nakit akış tablosundaki tüm kalemler, raporlama dönemi sonunda geçerli olan ölçüm birimi cinsinden ifade edilmektedir.

Finansal tablolar

Geçerli para birimi yüksek enflasyonlu bir ekonominin para birimi olan bir bağlı ortaklığın finansal tabloları, ana ortaklık tarafından hazırlanan finansal tablolara dahil edilmeden önce genel fiyat endeksi uygulanarak yeniden düzenlenir. Böyle bir bağlı ortaklığın yabancı bir bağlı ortaklık olması durumunda, yeniden düzenlenmiş finansal tabloları kapanış kurundan çevrilir.

Raporlama dönemi sonları farklı olan finansal tabloların edilmesi durumunda, parasal ya da parasal olmayan tüm kalemler, finansal tabloların tarihinde geçerli olan ölçüm birimine göre yeniden düzenlenir.

Karşılaştırmalı rakamlar

Önceki raporlama dönemine ait ilgili rakamlar, karşılaştırmalı mali tabloların raporlama dönemi sonunda geçerli olan ölçüm birimi cinsinden sunulması için genel fiyat endeksi uygulanarak yeniden düzenlenir. Daha önceki dönemlere ilişkin olarak açıklanan bilgiler de raporlama dönemi sonunda geçerli olan ölçüm birimi cinsinden ifade edilir.

Karşılaştırmalı Bilgiler ve Önceki Dönem Finansal Tabloların Yeniden Düzenlenmesi

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

Finansal Tabloların Onaylanması:

Finansal tablolar Yönetim Kurulu tarafından 21 Temmuz 2026 tarihinde yayımlanmak üzere onaylanmıştır. Finansal tabloları Şirket Genel Kurulu'nun değiştirme, ilgili düzenleyici kurumların ise değiştirilmesini talep etme hakkı bulunmaktadır.

Kullanılan Para Birimi

Şirketin finansal tabloları faaliyette bulunduğu temel ekonomik çevrede geçerli olan para birimi (fonksiyonel para birimi) ile sunulmuştur. Şirketin fonksiyonel para birimi Türk lirasıdır ("TL"). Şirketin finansal durumu ve faaliyet sonuçları, geçerli para birimi olan TL cinsinden sunulmuştur

İşletmenin Sürekliliği Varsayımı

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

2.2. MUHASEBE POLİTİKALARINDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

Bir işletme muhasebe politikalarını ancak; aşağıdaki hallerde değiştirebilir:

- a) Bir TMS/IFRS tarafından gerekli kılınıyorsa veya
- b) İşletmenin finansal durumu, performansı veya nakit akışları üzerindeki işlemlerin ve olayların etkilerinin finansal tablolarda daha uygun ve güvenilir bir şekilde sunulmasını sağlayacak nitelikte ise.

Bir muhasebe politikası değiştirildiğinde, finansal tablolarda sunulandan daha önceki dönemlere ilişkin toplam düzeltme tutarı bir sonraki dönem birikmiş karlara alınır. Önceki dönemlere ilişkin diğer bilgiler de yeniden düzenlenir.

Muhasebe politikalarındaki değişikliklerin cari döneme, önceki dönemlere veya birbirini izleyen dönemlerin faaliyet sonuçlarına etkisi olduğunda; değişikliğin nedenleri, cari döneme ve önceki dönemlere ilişkin düzeltme tutarı, sunulandan daha önceki dönemlere ilişkin düzeltme tutarları ve karşılaştırmalı bilginin yeniden düzenlendiği ya da aşırı bir maliyet gerektirdiği için bu uygulamanın yapılmadığı kamuya açıklanır.

2.3. MUHASEBE TAHMİNLERİNDEKİ DEĞİŞİKLİKLER VE HATALAR

Muhasebe tahminlerindeki değişiklikler, Şirket tarafından, yalnızca bir döneme ilişkin ise, değişikliğin yapıldığı cari dönemde, gelecek dönemlere ilişkin ise hem değişikliğin yapıldığı dönemde hem de gelecek dönemde, ileriye yönelik olarak, net dönem karı veya zararının belirlenmesinde dikkate alınacak şekilde finansal tablolara yansıtılır.

2.4. YENİ VE REVİZE EDİLMİŞ TÜRKİYE MUHASEBE STANDARTLARI

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.

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

TMS 21 Değişiklikleri – Takas Edilebilirliğin Bulunmaması

Mayıs 2024'te KGK, TMS 21'e yönelik değişiklikler yayımlamıştır. Değişiklikler bir para biriminin takas edilebilirliğinin olup olmadığının nasıl değerlendirileceği ile para biriminin takas edilebilirliğinin olmadığı durumda geçerli kurun ne şekilde tespit edileceğini belirlemektedir. Değişikliğe göre, bir para biriminin takas edilebilirliği olmadığı için geçerli kur tahmini yapıldığında, ilgili para biriminin diğer para birimiyle takas edilememesinin işletmenin performansı, finansal durumu ve nakit akışını nasıl etkilediğini ya da nasıl etkilemesinin beklendiğini finansal tablo kullanıcılarının anlamasını sağlayan bilgiler açıklanır. Değişiklikler uygulandığında, karşılaştırmalı bilgiler yeniden düzenlenmez.

- ii) 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 uygulanmaya 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

KGK, özkaynak yöntemi ile ilgili devam eden araştırma projesi çıktılarına bağlı olarak değiştirilmek üzere, Aralık 2017'de TFRS 10 ve TMS 28'de yapılan söz konusu değişikliklerin geçerlilik tarihini süresiz olarak ertelemiştir. Ancak, erken uygulamaya halen izin vermektedir.

IFRS 17 – Yeni Sigorta Sözleşmeleri Standardı

KGK Şubat 2019’da, sigorta sözleşmeleri için muhasebeleştirme ve ölçüm, sunum ve açıklamayı kapsayan kapsamlı yeni bir muhasebe standardı olan IFRS 17’yi yayımlamıştır. IFRS 17 hem sigorta sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerin güncel bilanço değerleri ile ölçümünü hem de karın hizmetlerin sağlandığı dönem boyunca muhasebeleştirmesini sağlayan bir model getirmektedir. Gelecekteki nakit akış tahminlerinde ve risk düzeltmesinde meydana gelen bazı değişiklikler de hizmetlerin sağlandığı dönem boyunca muhasebeleştirilmektedir. İşletmeler, iskonto oranlarındaki değişikliklerin etkilerini kar veya zarar ya da diğer kapsamlı gelirden muhasebeleştirmeyi tercih edebilirler. Standart, katılım özelliklerine sahip sigorta sözleşmelerinin ölçüm ve sunumu için özel yönlendirme içermektedir. Ayrıca, KGK tarafından Aralık 2021’de yayımlanan değişikliklere göre, IFRS 17 ilk kez uygulandığında sunulan karşılaştırmalı bilgilerde yer alan finansal varlıklar ile sigorta sözleşmesi yükümlülükleri arasındaki muhtemel muhasebe uyumsuzluklarını gidermek amacıyla işletmeler “sınıflandırmanın örtüşürülmesi”ne yönelik geçiş opsiyonuna sahiptir.

KGK tarafından yapılan duyuruyla aşağıdaki işletmeler açısından Standardın zorunlu yürürlük tarihi 1 Ocak 2026 ya da sonrasında başlayan hesap dönemleri olarak ertelenmiştir:

- Sigorta, reasürans şirketleri ile emeklilik şirketleri.
- Sigorta, reasürans şirketleri ile emeklilik şirketlerinde ortaklıkları/yatırımları bulunan bankalar.
- Sigorta, reasürans şirketleri ile emeklilik şirketlerinde ortaklıkları/yatırımları bulunan diğer şirketler.

KGK Şubat 2019’da sigorta sözleşmeleri için muhasebeleştirme ve ölçüm, sunum ve açıklamayı kapsayan kapsamlı yeni bir muhasebe standardı olan IFRS 17’yi yayımlamıştır. IFRS 17 hem sigorta sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerin güncel bilanço değerleri ile ölçümünü hem de karın hizmetlerin sağlandığı dönem boyunca muhasebeleştirmesini sağlayan bir model getirmektedir. KGK tarafından yapılan duyuruyla Standardın zorunlu yürürlük tarihi 1 Ocak 2026 ya da sonrasında başlayan hesap dönemleri olarak ertelenmiştir.

IFRS 9 ve IFRS 7 Değişiklikleri – Finansal Araçların Sınıflandırılması ve Ölçümü

Ağustos 2025’te KGK, finansal araçların sınıflandırılmasına ve ölçümüne yönelik (IFRS 9 ve IFRS 7’ye ilişkin) değişiklikler yayımlamıştır. Değişiklik finansal yükümlülüklerin “sona erme tarihi”nde finansal tablo dışı bırakılacağını açıklığa kavuşturmuştur. Bununla birlikte değişiklikle, belirli koşulların sağlanması durumunda, elektronik ödeme sistemiyle yerine getirilen finansal yükümlülüklerin sona erme tarihinden önce finansal tablo dışı bırakılmasına yönelik muhasebe politikası tercihi getirilmektedir. Ayrıca yapılan değişiklik, Çevresel, Sosyal Yönetimsel (ESG) bağlantılı ya da koşula bağlı benzer diğer özellikler içeren finansal varlıkların sözleşmeye bağlı nakit akış özelliklerinin nasıl değerlendirileceği ile sınırsız sorumluluk doğurmayan varlıklar ve sözleşmeyle birbirine bağlı finansal araçlara yönelik uygulamalar hakkında açıklayıcı hükümler getirmektedir. Bunun yanı sıra bu değişiklik ile birlikte, koşullu bir olaya (ESG bağlantılı olanlar dahil) referans veren sözleşmesel hükümler içeren finansal varlık ve yükümlülükler ile gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçülen özkaynağa dayalı finansal araçlar için IFRS 7’ye ilave açıklamalar eklenmiştir. Söz konusu değişiklik, 1 Ocak 2026 tarihinde ya da sonrasında başlayan yıllık raporlama döneminde yürürlüğe girecektir. İşletmelerin, finansal varlıkların sınıflandırılması ile bununla ilgili açıklamalara yönelik değişiklikleri erken uygulaması ve diğer değişiklikleri sonrasında uygulaması mümkündür. Yeni hükümler, geçmiş yıllar karları (zararları) kaleminin açılış bakiyesinde düzeltme yapılmak suretiyle geriye dönük olarak uygulanacaktır.

IFRS’lere İlişkin Yıllık İyileştirmeler – Cilt 11

KGK tarafından, Eylül 2025’te “IFRS’lere İlişkin Yıllık İyileştirmeler - Cilt 11”, aşağıda belirtilen değişiklikleri içerecek şekilde yayınlanmıştır:

- IFRS 1 Türkiye Finansal Raporlama Standartlarının İlk Uygulaması – IFRS’leri ilk kez uygulayan bir işletme tarafından gerçekleştirilen korunma muhasebesi: Değişiklik, IFRS 1’de yer alan ifadeler ile IFRS 9’daki korunma muhasebesine ilişkin hükümler arasındaki tutarsızlığın yaratacağı muhtemel karışıklığın ortadan kaldırılması amacıyla gerçekleştirilmiştir.
- IFRS 7 Finansal Araçlar: Açıklamalar – Finansal tablo dışı bırakmaya ilişkin kazanç ya da kayıplar: IFRS 7’de, gözlemlenemeyen girdilerin ifade edilişinde değişikliğe gidilmiş ve IFRS 13’e referans eklenmiştir.

- TFRS 9 Finansal Araçlar – Kira yükümlülüğünün kiracı tarafından finansal tablo dışı bırakılması ile işlem fiyatı: Kiracı açısından kira yükümlülüğü ortadan kalktığında, kiracının TFRS 9'daki finansal tablo dışı bırakma hükümlerini uygulaması gerekliliği ile birlikte ortaya çıkan kazanç ya da kaybın kar veya zararda muhasebeleştirileceğini açıklığa kavuşturmak amacıyla TFRS 9'da değişikliğe gidilmiştir. Ayrıca, "işlem bedeli"ne yapılan referansın kaldırılması amacıyla TFRS 9'da değişiklik gerçekleştirilmiştir.
- TFRS 10 Konsolide Finansal Tablolar – "Fiili vekilin" belirlenmesi: TFRS 10 paragraflarındaki tutarsızlıkların giderilmesi amacıyla Standartta değişiklik yapılmıştır.
- TMS 7 Nakit Akış Tablosu – Maliyet yöntemi: Daha önceki değişikliklerle "maliyet yöntemi" ifadesinin kaldırılması sonrası Standartta geçen söz konusu ifade silinmiştir.

Değişiklikler 1 Ocak 2026 tarihi ya da sonrasında başlayan yıllık raporlama dönemlerinde yürürlüğe girecek olup tüm değişiklikler için erken uygulama mümkündür.

TFRS 9 ve TFRS 7 Değişiklikleri – Doğaya Bağlı Elektriğe Dayanan Sözleşmeler

KGK, Ağustos 2025'te "Doğaya Bağlı Elektriğe Dayanan Sözleşmeler" değişikliğini (TFRS 9 ve TFRS 7'ye ilişkin) yayımlamıştır. Değişiklik, "kendi için kullanım" istisnasına yönelik hükümlerin uygulanmasını açıklığa kavuşturmakta ve bu tür sözleşmelerin korunma aracı olarak kullanılması durumunda korunma muhasebesine izin vermektedir. Değişiklik ayrıca, bu sözleşmelerin işletmenin finansal performansı ve nakit akışları üzerindeki etkisinin yatırımcılar tarafından anlaşılmasını sağlamak amacıyla yeni açıklama hükümleri getirmektedir. Değişiklik, 1 Ocak 2026 tarihinde ya da sonrasında başlayan yıllık hesap dönemlerinde yürürlüğe girmektedir. Erken uygulamaya izin verilmekte olup erken uygulama durumunda bu husus dipnotlarda açıklanır. "Kendi için kullanım" hükümleriyle ilgili olarak yapılan açıklığa kavuşturmalar geriye dönük olarak uygulanır, ancak riskten korunma muhasebesine izin veren hükümler ilk uygulama tarihi ya da sonrasında tanımlanan yeni riskten korunma ilişkilerine ileriye yönelik uygulanır.

TFRS 18 – Yeni Finansal Tablolarda Sunum ve Açıklama Standardı

KGK Mayıs 2025'te, TMS 1'in yerini alan TFRS 18 Standardını yayımlamıştır. TFRS 18 belirli toplam ve alt toplamların verilmesi dahil, kar veya zarar tablosunun sunumuna ilişkin yeni hükümler getirmektedir. TFRS 18 işletmelerin, kar veya zarar tablosunda yer verilen tüm gelir ve giderleri, esas faaliyetler, yatırım faaliyetleri, finansman faaliyetleri, gelir vergileri ve durdurulan faaliyetler olmak üzere beş kategoriden biri içerisinde sunmasını zorunlu kılmaktadır. Standart ayrıca yönetim tarafından belirlenmiş performans ölçütlerinin açıklanmasını gerektirmekte ve bunun yanı sıra asli finansal tablolar ile dipnotlar için tanımlanan işlemlere uygun şekilde finansal bilgilerin toplulaştırılmasına ya da ayrıştırılmasına yönelik yeni hükümler getirmektedir. TFRS 18'in yayımlanmasıyla beraber TMS 7, TMS 8 ve TMS 34 gibi diğer finansal raporlama standartlarında da belirli değişiklikler meydana gelmiştir. TFRS 18 ve ilgili değişiklikler 1 Ocak 2027 tarihinde ya da sonrasında başlayan raporlama dönemlerinde yürürlüğe girecektir. Bununla birlikte, erken uygulamaya izin verilmektedir. TFRS 18 geriye dönük olarak uygulanacaktır.

TFRS 19 – Yeni Kamuya Hesap Verilebilirliği Bulunmayan Bağlı Ortaklıklar: Açıklamalar Standardı

Ağustos 2025 tarihinde KGK, belirli işletmeler için, TFRS'lerdeki finansal tablolara alma, ölçüm ve sunum hükümlerini uygularken azaltılmış açıklamalar verilmesi opsiyonunu sunan TFRS 19'u yayımlamıştır. Aksi belirtilmedikçe, TFRS 19'u uygulamayı seçen kapsam dahilindeki işletmelerin diğer TFRS'lerdeki açıklama hükümlerini uygulamasına gerek kalmayacaktır. Bağlı ortaklık niteliğinde olan, kamuya hesap verilebilirliği bulunmayan ve kamunun kullanımına açık şekilde TFRS'lerle uyumlu konsolide finansal tablolar hazırlayan ana ortaklığı (ara ya da nihai) bulunan bir işletme TFRS 19'u uygulamayı seçebilecektir. TFRS 19, 1 Ocak 2027 tarihi ya da sonrasında başlayan raporlama dönemlerinde yürürlüğe girmekle birlikte erken uygulamaya izin verilmektedir. Bu Standardın erken uygulanması tercih edildiğinde, bu husus dipnotlarda açıklanır. Bu Standardın ilk kez uygulandığı ilk raporlama döneminde (yıllık ya da ara dönem), karşılaştırmalı dönem için sunulan açıklamaların, TFRS 19 uyarınca cari dönemde yer verilen açıklamalar ile uyumlu hale getirilmesi gerekir.

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

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

Kasım 2025 tarihinden UMSK tarafından yayımlanan söz konusu değişiklikler, yüksek enflasyonlu olmayan bir fonksiyonel para biriminden yüksek enflasyonlu sunum para birimine çevrimde kapanış kurunun kullanımını zorunlu kılmıştır. Buna göre, fonksiyonel para birimi yüksek enflasyonlu olmayan bir ekonominin para birimi olmakla birlikte, sunum para birimi yüksek enflasyonlu bir ekonominin para birimi olan bir işletme; faaliyet sonuçları ve finansal durumunun çevriminde, karşılaştırmalı tutarlar dahil ilgili tüm tutarları için (diğer bir ifadeyle, varlıklar, yükümlülükler, özkaynak kalemleri, gelir ve giderleri için), cari dönem sonundaki kapanış kurunu kullanır. Bununla birlikte, fonksiyonel para birimi ve sunum para birimi yüksek enflasyonlu bir ekonominin para birimi olan bir işletme, fonksiyonel para birimi yüksek enflasyonlu olmayan bir ekonominin para birimi olan bir yurtdışı işletmesine ait karşılaştırmalı tutarları, UMS 29 uyarınca genel fiyat endeksi uygulamak suretiyle cari ölçüm biriminden ifade eder. Bu değişiklikler ayrıca belirli ilave açıklama yükümlülükleri de getirmektedir.

2.5. UYGULANAN DEĞERLEME İLKELERİ/MUHASEBE POLİTİKALARI

Finansal Varlıklar

Sınıflandırma ve Ölçüm

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

İtfa Edilmiş Maliyet Bedelinden Muhasebeleştirilen Finansal Varlıklar

Finansal varlığın, sözleşmeye bağlı nakit akışlarının tahsil edilmesini amaçlayan bir iş modeli kapsamında elde tutulması ve finansal varlığa ilişkin sözleşme şartlarının, belirli şartlarda sadece anapara ve anapara bakiyesinden kaynaklanan faiz ödemelerini içeren nakit akışlarına yol açması durumunda finansal varlık itfa edilmiş maliyeti ile ölçülen finansal varlık olarak sınıflandırılmaktadır. İtfa edilmiş maliyeti ile ölçülen finansal varlıklar ilk olarak gerçeğe uygun değerlerini yansıtan elde etme maliyet bedellerine işlem maliyetlerinin eklenmesi ile kayda alınmakta ve kayda alınmalarını takiben “Etkin faiz (iç verim) oranı yöntemi” kullanılarak “itfa edilmiş maliyeti” ile ölçülmektedir. Vadeleri bilanço tarihinden itibaren 12 aydan kısa ise dönen varlıklar, 12 aydan uzun ise duran varlıklar olarak sınıflandırılırlar. İtfa edilmiş maliyet bedelinden muhasebeleştirilen varlıklar, finansal durum tablosunda “ticari alacaklar” ve “nakit ve nakit benzerleri” kalemlerini içermektedir.

Nakit ve Nakit Benzeri Değerler

Nakit ve nakit benzeri kalemler, nakit para, vadesiz mevduat ve vadeleri 3 aydan daha az olan, hemen nakde çevrilebilecek olan ve önemli tutarda değer değişikliği riskini taşımayan yüksek likiditeye sahip diğer kısa vadeli yatırımlardır.

Nakit ve Nakit Benzerleri; kasa, vadesiz çekler, vadesiz mevduatlar, vadesi 3 aydan kısa olan mevduatlar, likit fonlar ve kısa vadeli tahvil ve bono fonları, edinilme tarihine göre vadesine 3 aydan az kalmış devlet tahvili ve hazine bonoları veya aktif bir piyasası olan likit diğer borçlanma araçları, para piyasasından alacaklar ile ters-repo işlemlerinden alacaklardan oluşmaktadır.

Şirket' in bankalardaki vadeli mevduatlarına, mevduatın açılış tarihinden bilanço döneminin sonuna kadar geçen süre için, faiz tahakkuk ettirilmektedir. Söz konusu faiz tahakkuku ilgili mevduat hesabının üzerine eklenmiş, diğer taraftan gelir tablosu ile ilişkilendirilmiştir.

Ticari Alacaklar

Şirket tarafından bir alıcıya ürün sağlanması sonucunda oluşan ticari alacaklar tahakkuk etmemiş finansman gelirlerden netleştirilmiş olarak gösterilirler. Tahakkuk etmemiş finansman gelirleri sonrası ticari alacaklar, orijinal fatura değerinden kayda alınan alacakların izleyen dönemlerde elde edilecek tutarlarının etkin faiz yöntemi ile iskonto edilmesi ile hesaplanır. Belirlenmiş faiz oranı olmayan kısa vadeli alacaklar, orijinal etkin faiz oranının etkisinin çok büyük olmaması durumunda, maliyet değerleri üzerinden gösterilmiştir.

Şirket, tahsil imkanının kalmadığına dair objektif bir bulgu olduğu takdirde ilgili ticari alacaklar için şüpheli alacak karşılığı ayırmaktadır. Söz konusu bu karşılığın tutarı, alacağın kayıtlı değeri ile tahsili mümkün tutar arasındaki farktır. Tahsili mümkün tutar, teminatlardan ve güvencelerden tahsil edilebilecek meblağlar da dahil olmak üzere tüm nakit akışlarının, oluşan ticari alacağın orijinal etkin faiz oranı esas alınarak iskonto edilen değeridir.

Şüpheli alacak tutarına karşılık ayrılmasını takiben, tutarının tamamının veya bir kısmının tahsil edilmesi durumunda, tahsil edilen tutar, ayrılan şüpheli alacak karşılığından düşülerek diğer faaliyet gelirleri altında muhasebeleştirilir.

Ticari Alacaklar, "etkin faiz oranı yöntemi" kullanılarak "itfa edilmiş maliyeti" ile ölçülmektedir. Geçmiş aylardan gelen ve tahsili şüpheli hale gelmiş alacaklar için finansal tablolarda karşılık ayrılmıştır.

Gerçeğe Uygun Değer Farkı Kar veya Zarara Yansıtılan Finansal Varlıklar

Gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklar; alım-satım amacıyla elde tutulan finansal varlıklardır. Şirket, finansal varlığı kısa vadede elden çıkarmak amacıyla edindiği zaman, söz konusu kategoride sınıflandırılır.

Gerçeğe Uygun Değer Farkı Diğer Kapsamlı Gelire Yansıtılan Finansal Varlıklar

Finansal varlığın sözleşmeye bağlı nakit akışlarının tahsil edilmesini ve finansal varlığın satılmasını amaçlayan ve buna ek olarak finansal varlığa ilişkin sözleşme şartlarının, belirli tarihlerde sadece anapara ve anapara bakiyesinden kaynaklanan faiz ödemelerini içeren nakit akışlarına yol açması durumlarında finansal varlık, gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan olarak sınıflandırılmaktadır.

Gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıkların müteakip değerlemesi gerçeğe uygun değerleri üzerinden yapılmaktadır. Ancak, gerçeğe uygun değerleri güvenilir bir şekilde tespit edilemiyorsa, sabit bir vadesi olanlar için iç verim oranı yöntemi kullanılarak iskonto edilmiş bedel üzerinden; sabit bir vadesi olmayanlar için gerçeğe uygun değer fiyatlandırma modelleri veya iskonto edilmiş nakit akış teknikleri kullanılarak değerlendirilmektedir. Gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıkların gerçeğe uygun değerlerindeki değişikliklerden kaynaklanan ve menkul kıymetlerin etkin faiz yöntemiyle hesaplanan itfa edilmiş maliyeti ile gerçeğe uygun değeri arasındaki farkı ifade eden gerçekleşmemiş kar veya zararlar özkaynak kalemleri içerisinde "Finansal Varlıklar Değer Artış / Azalış Fonu" hesabı altında gösterilmektedir. Gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıklar elden çıkarılmaları durumunda gerçeğe uygun değer uygulaması sonucunda özkaynak hesaplarında oluşan değer, dönem kar/zararına yansıtılmaktadır.

Stoklar

İşletmenin olağan faaliyetleri kapsamında satılmak üzere elde tutulan, satılmak üzere üretilen üretim sürecinde ya da hizmet sunumunda kullanılacak madde ve malzemeler şeklinde bulunan varlıklar Stoklar kalemi içinde gösterilir.

Stoklar, maliyetin ya da net gerçekleştirilebilir değerinin düşük olanı ile değerlendirilmektedir. Stokların maliyeti; tüm satın alma maliyetlerini, dönüştürme maliyetlerini ve stokların mevcut durumuna ve konumuna getirilmesi için katlanılan diğer maliyetleri içerir.

Stokların dönüştürme maliyetleri; direkt işçilik giderleri gibi, üretimle doğrudan ilişkili maliyetleri kapsar. Bu maliyetler ayrıca ilk madde ve malzemenin mamule dönüştürülmesinde katlanılan sabit ve değişken genel üretim giderlerinden sistematik bir şekilde dağıtılan tutarları da içerir.

Stokların maliyetinin hesaplanmasında ortalama maliyet yöntemi uygulanmaktadır. Net gerçekleştirilebilir değer, olağan ticari faaliyet içerisinde oluşan tahmini satış fiyatından tahmini tamamlanma maliyeti ve satışı gerçekleştirmek için yüklenilmesi gereken tahmini maliyetlerin toplamının indirilmesiyle elde edilir.

Satış Amaçlı Sınıflandırılan ve Durdurulan Faaliyetlere İlişkin Varlık ve Yükümlülükler

TFRS 5 Satış Amaçlı Elde Tutulan Duran Varlıklar ve Durdurulan Faaliyetler Standardı çerçevesinde, bir duran varlığın defter değerinin sürdürülmekte olan kullanımından ziyade satış işlemi vasıtasıyla geri kazanılacak olması nedeniyle satış amaçlı olarak sınıflandırılmış duran varlıklar ile elden çıkarılacak Şirketlere ilişkin tüm varlıklar bu kalem altında sınıflandırılır. İşletme bir satış amaçlı elde tutulan varlık olarak sınıflandırılan bir duran varlığı veya elden çıkarılacak bir duran varlık grubunu defter değeri ile satış maliyeti düşülmüş gerçeğe uygun değerinden düşük olanı ile ölçer. Satış amaçlı elde bulundurulan bir duran varlık veya satış amaçlı olarak sınıflandırılan duran varlık grubu amortismanına tabi değildir.

Varlıklarda Değer Düşüklüğü

Amortismanına tabi olan varlıklar için ise defter değerinin geri kazanılmasının mümkün olmadığı durum veya olayların ortaya çıkması halinde değer düşüklüğü testi uygulanır. Varlığın defter değerinin geri kazanılabilir tutarını aşması durumunda değer düşüklüğü karşılığı kaydedilir. Geri kazanılabilir tutar, satış maliyetleri düşüldükten sonra elde edilen gerçeğe uygun değer veya kullanımdaki değer büyük olanıdır.

Değer düşüklüğünün değerlendirilmesi için varlıklar ayrı tanımlanabilir nakit akımlarının olduğu en düşük seviyede gruplanır. Şerefiye haricinde değer düşüklüğüne tabi olan finansal olmayan varlıklar her raporlama tarihinde değer düşüklüğünün olası iptali için gözden geçirilir.

Finansal varlıklar dışındaki uzun vadeli varlıklar dahil olmak üzere tüm varlıkların kayıtlı değeri piyasa değerinin (geri kazanılacak tutar) altına düşmüş ise bu varlıklar için değer düşüş karşılığı ayrılmaktadır. Şirket, her bilanço tarihinde maddi ve maddi olmayan varlıklarının, maliyet değerinden birikmiş amortismanlar ve itfa payları düşülerek bulunan defter değerine ilişkin değer kaybının olduğuna dair herhangi bir gösterge olup olmadığını değerlendirir. İleride meydana gelecek olaylar sonucunda oluşması beklenen kayıplar olasılığı yüksek dahi olsa muhasebeleştirilmemektedir.

İtfa Edilmiş Maliyet Bedelinden Muhasebeleştirilen Finansal Yükümlülükler

Kısa Vadeli Borçlanmalar

Başlangıçta işlem maliyetlerinden arındırılmış gerçeğe uygun değerleriyle muhasebeleştirilir. Diğer finansal yükümlülükler sonraki dönemlerde etkin faiz oranı üzerinden hesaplanan faiz gideri ile birlikte etkin faiz yöntemi kullanılarak itfa edilmiş maliyet bedelinden muhasebeleştirilir.

Etkin faiz yöntemi, finansal yükümlülüğün itfa edilmiş maliyetlerinin hesaplanması ve ilgili faiz giderinin ilişkili olduğu döneme dağıtılması yöntemidir. Etkin faiz oranı; finansal aracın beklenen ömrü boyunca veya uygun olması halinde daha kısa bir zaman dilimi süresince gelecekte yapılacak tahmini nakit ödemelerini tam olarak ilgili finansal yükümlülüğün net bugünkü değerine indirgeyen orandır.

Ticari Borçlar

Ticari borçlar “etkin faiz oranı yöntemi” kullanılarak “itfa edilmiş maliyeti” ile ölçülmektedir. Şirketin ticari borçları, diğer borçları, gerçekleşmiş hizmet alımları ile ilgili faturalanmış tutarları ihtiva etmektedir. Söz konusu hesaplar, başlangıçta makul değerleri ile sonraki raporlama dönemlerinde etkin faiz yöntemi kullanılarak itfa edilmiş değerleri ile değerlendirilmiştir.

Borçlanma Maliyetleri

Kullanıma ve satışa hazır hale getirilmesi önemli ölçüde zaman isteyen varlıklar söz konusu olduğunda, satın alınması, yapımı veya üretimi ile doğrudan ilişkilendirilen borçlanma maliyetleri, ilgili varlık kullanıma veya satışa hazır hale getirilene kadar varlığın maliyetine dahil edilmektedir. Bunun dışında kalan tüm finansman maliyetleri doğrudan oluştukları dönemlerde gider olarak gelir tablosuna kaydedilmektedir.

Hasılat

Gelirler, gelir tutarının güvenilir şekilde belirlenebilmesi ve işlemle ilgili ekonomik yararların Şirket'e akmasının muhtemel olması üzerine alınan veya alınabilecek bedelin gerçeğe uygun değeri üzerinden tahakkuk esasına göre kayıtlara alınır. Net satışlar, mal satışlarından iade ve satış iskontolarının düşülmesi suretiyle bulunmuştur.

Malların satışından elde edilen gelir, aşağıdaki şartlar karşılandığında muhasebeleştirilir:

- Şirket'in mülkiyetle ilgili tüm önemli riskleri ve kazanımları alıcıya devretmesi,
- Şirket'in mülkiyetle ilişkilendirilen ve süregelen bir idari katılımının ve satılan mallar üzerinde etkin bir kontrolünün olmaması,
- Gelir tutarının güvenilir bir şekilde ölçülmesi,
- İşlemle ilişkili olan ekonomik faydaların işletmeye akışının olası olması,
- İşlemden kaynaklanacak maliyetlerin güvenilir bir şekilde ölçülmesi.

Faiz geliri, kalan anapara bakiyesi ile beklenen ömrü boyunca ilgili finansal varlıktan elde edilecek tahmini nakit girişlerini söz konusu varlığın kayıtlı değerine indirgeyen orijinal etkin faiz oranı nispetinde ilgili dönemde tahakkuk ettirilir.

Hisse senedi yatırımlarından elde edilen temettü geliri, hissedarların temettü alma hakkı doğduğu zaman kayda alınır. Gayrimenkullerden elde edilen kira geliri, ilgili kiralama sözleşmesi boyunca doğrusal yönteme göre muhasebeleştirilir. Satışlar içerisinde önemli bir finansman unsurunun bulunması durumunda makul bedel gelecekte oluşacak nakit akımlarının finansman unsuru içerisinde yer alan gizli orijinal etkin faiz oranı ile indirgenmesi ile tespit edilir. Fark tahakkuk esasına göre finansal tablolara yansıtılır.

Kazanç / Kayıpların Muhasebeleştirilmesi

Şirket personelinin Türk İş Kanunu uyarınca emekliye ayrılmasından doğacak gelecekteki olası yükümlülüklerinin tahmini toplam karşılığının, bilanço tarihindeki indirgenmiş değerini ifade eder.

"TMS 19 Çalışanlara Sağlanan Faydalar" standardı, kıdem tazminatı karşılığının hesaplanması kapsamında, aktüeryal varsayımlar (net iskonto oranı, emekli olma olasılığına ilişkin kullanılan devir hızı oranı vb.) yapılmasını gerektirmektedir. Aktüeryal varsayımlar ile gerçekleşen arasındaki fark düzeltmeleri ve aktüeryal varsayımlardaki değişikliklerin etkileri, aktüeryal kazanç / kayıpları oluşturmaktadır. Söz konusu aktüeryal kazanç / kayıplar diğer kapsamlı gelir altında muhasebeleştirilmiştir.

Yabancı Para Cinsinden İşlemler

Yıl içinde gerçekleşen yabancı paraya bağlı işlemler, işlem tarihindeki T.C Merkez Bankası tarafından ilan edilen döviz kurları kullanılarak Türk lirasına çevrilmektedir. Bilançoda yer alan yabancı paraya bağlı varlıklar ve borçlar bilanço tarihindeki T.C. Merkez Bankası (TCMB) döviz kurları kullanılarak Türk Lirasına çevrilmiş olup bu işlemlerden doğan kur farkı gelir ve giderleri gelir tablosuna dahil edilmiştir.

Rapor tarihleri itibarıyla kullanılan yabancı paralar ve ilgili tarihteki kurları aşağıdaki gibidir:

Döviz Kurları	31.12.2025	31.12.2024
USD		
Alış Kuru	42,8457	35,2803
Satış Kuru	42,9229	35,3438
EURO		
Alış Kuru	50,2859	36,7362
Satış Kuru	50,3765	36,8024

Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası tarafından 31 Aralık 2025 saat 15:30'da açıklanan gösterge niteliğindeki döviz kurları (TMS 21 Kur Değişiminin Etkileri Standardı'na göre 31 Aralık 2025 tarihli spot kurlar esas alınmıştır.)

Hisse Başına Kazanç

Cari döneme ait hisse başına kazanç hesaplaması, net dönem karından veya zararından adi hisse senedi sahiplerine isabet eden kısmın, dönem içindeki ağırlıklı ortalama adi hisse senedi sayısına bölünmesiyle hesaplanır. (Bkz. **Dipnot.18**) Dönem içinde ortakların elinde bulunan ağırlıklı ortalama adi hisse senedi sayısı, dönem başındaki adi hisse senedi sayısı ve dönem içinde ihraç edilen hisse senedi sayısının bir zaman ağırlıklı faktör ile çarpılarak toplanması sonucu bulunan hisse senedi sayısıdır. Türkiye'de şirketler, sermayelerini, hissedarlarına geçmiş yıl karlarından dağıttıkları "bedelsiz hisse" yolu ile arttırabilmektedirler. Bu tip bedelsiz hisse dağıtımları, hisse 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 bulunmuştur.

Nakit Akım Tablosu

Nakit akım tablosunda yer alan nakit ve nakit benzeri değerler, kasa ve bankalarda bulunan nakit ve orijinal vadesi 3 ay veya daha kısa bloke olmayan mevduatları içermektedir. Şirket net varlıklarındaki değişimleri, finansal yapısını ve nakit akımlarının tutar ve zamanlamasını değişen şartlara göre yönlendirme yeteneği hakkında finansal tablo kullanıcılarına bilgi vermek üzere, diğer finansal tablolarının ayrılmaz bir parçası olarak nakit akım tablosu düzenlemektedir.

Bilanço Tarihinden Sonraki Olaylar

Şirketin bilanço tarihinden sonra ortaya çıkan ve bilanço tarihindeki durumunu etkileyebilecek düzeltme gerektiren olaylar mali tablolara yansıtılmaktadır. Düzeltme gerektirmeyen olaylar sadece dipnotlarda açıklanmaktadır.

Karşılıklar, Şarta Bağlı Yükümlülükler ve Şarta Bağlı Varlıklar

TMS 37, "Karşılıklar, Koşullu Yükümlülükler ve Koşullu Varlıklara İlişkin Türkiye Muhasebe Standardında belirtildiği üzere herhangi bir karşılık tutarının finansal tablolara alınabilmesi için; Şirket'in geçmiş olaylardan kaynaklanan mevcut bir hukuki veya taahhüde bağlı yükümlülüğünün bulunması, bu yükümlülüğün yerine getirilmesi için ekonomik fayda içeren kaynakların işletmeden çıkmasının muhtemel olması ve söz konusu yükümlülük tutarının güvenilir bir biçimde tahmin edilebiliyor olması gerekmektedir. Söz konusu kriterler oluşmamışsa Şirket; söz konusu hususları ilgili finansal tablolara ilişkin açıklayıcı notlarında açıklamaktadır. Paranın zaman değerinin etkisinin önemli olduğu durumlarda, karşılık tutarı; yükümlülüğün yerine getirilmesi için gerekli olması beklenen nakit çıkışlarının bugünkü değeri olarak belirlenir. Karşılıkların bugünkü değerlerine indirgenmesinde kullanılacak iskonto oranının belirlenmesinde, ilgili piyasalarda oluşan faiz oranı ile söz konusu yükümlülükle ilgili risk dikkate alınır. Koşullu varlıklar gerçekleşmedikçe muhasebeleştirilmemekte ve sadece dipnotlarda açıklanmaktadır.

Kurum Kazancı Üzerinden Hesaplanan Vergiler

Genel olarak Vergi karşılığı, dönem karı veya zararı hesaplanmasında dikkate alınan cari dönem ve ertelenen vergi karşılıklarının tamamıdır. Ertelenen vergi, bilanço yükümlülüğü metodu dikkate alınarak, aktif ve pasiflerin finansal raporlamada yansıtılan değerleri ile yasal vergi hesabındaki bazları arasındaki geçici farklardan oluşan vergi etkileri dikkate alınarak yansıtılmaktadır. Ertelenen vergi yükümlülüğü vergilendirilebilir tüm geçici farklar üzerinden hesaplanır. Ertelenen vergi varlıkları, indirilebilir geçici farkların ve kullanılmamış vergi zararlarının ileride indirilebilmesi için yeterli karların oluşması mümkün görünüyorsa, tüm geçici farklar ve kullanılmamış vergi zararları üzerinden ayrılır. Her bilanço döneminde Şirket, ertelenen vergi varlıklarını gözden geçirmekte ve gelecekte indirilebilir olması ihtimali göz önüne alınarak muhasebeleştirilmektedir.

Özsermaye hesabı altında muhasebeleştirilen gelir ve gider kalemlerine ilişkin ertelenmiş vergi tutarları da özsermaye hesabı altında takip edilir. Ertelenen vergi varlıklarının ve yükümlülüklerinin hesaplanmasında söz konusu varlığın gerçekleşeceği ve yükümlülüğün yerine getirileceği dönemlerde oluşması beklenen vergi oranları, bilanço tarihi itibarıyla uygulanan vergi oranları (vergi mevzuatı) baz alınarak hesaplanır.

Netleştirme/Mahsup

Finansal tablolara alınan tutarların netleştirilmesi için hukuki bir hakkın bulunması ve finansal varlık ve finansal borcu netleştirmek suretiyle kapatma veya borcun ifası ile varlığın finansal tablolara alınmasını aynı zamanda yapma niyetinin olması söz konusu olduğunda finansal varlık ve borçlar netleştirilerek finansal durum tablosunda net tutarları ile gösterilir.

Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahmin ve Varsayımları

Muhasebe politikalarında yapılan önemli değişiklikler ve tespit edilen önemli muhasebe hataları geriye dönük olarak uygulanır ve önceki dönem mali tabloları yeniden düzenlenir. Muhasebe tahminlerindeki değişiklikler, yalnızca bir döneme ilişkin ise, değişikliğin yapıldığı cari dönemde, gelecek dönemlere ilişkin ise, gelecek dönemleri kapsayacak şekilde, ileriye yönelik olarak uygulanır.

Solo Finansal tabloların Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları ("KGK") tarafından yayınlanan finansal raporlama standartlarına göre hazırlanması, yönetimin, politikaların uygulanması ve raporlanan varlık, yükümlülük, gelir ve gider tutarlarını etkileyen kararlar, tahminler ve varsayımlar yapmasını gerektirmektedir. Gerçekleşen sonuçlar bu tahminlerden farklılık gösterebilir. Tahminler ve tahminlerin temelini teşkil eden varsayımlar sürekli olarak gözden geçirilmektedir. Muhasebe tahminlerindeki güncellemeler, güncellemenin yapıldığı dönemde ve bu güncellemelerden etkilenen müteakip dönemlerde kayıtlara alınır.

Tahminlerin kullanıldığı başlıca notlar aşağıdaki gibidir:

- Ticari alacak ve borçlar
- Maddi duran varlıklar
- Karşılıklar, koşullu varlık ve yükümlülükler
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar
- Finansal araçlardan kaynaklanan risklerin niteliği ve düzeyi
- Finansal araçlar

3. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

Şirket'in rapor tarihi itibarıyla nakit ve nakit benzerleri aşağıdaki gibidir:

Nakit ve Nakit Benzerleri	31.12.2025	31.12.2024
Kasa	7.380	13.278
Bankalar	1.176.777	225.275
Vadesiz Mevduat - TL	1.176.777	225.275
Toplam	1.184.157	238.553

Nakit ve Nakit Benzerlerine İlişkin Likidite Pozisyonu	31.12.2025	31.12.2024
30 güne kadar	1.184.157	238.553
Toplam	1.184.157	238.553

4. TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR

Şirket'in rapor tarihi itibarıyla ticari alacak ve borçlara ilişkin detay aşağıdaki gibidir:

Ticari Alacaklar - Kısa Vadeli	31.12.2025	31.12.2024
Alıcılar	5.117.336	2.054.909
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	5.117.336	2.054.909
Toplam	5.117.336	2.054.909

Ticari Borçlar - Kısa Vadeli	31.12.2025	31.12.2024
Satıcılar	41.763.344	12.028.098
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	41.763.344	12.028.098
Diğer Ticari Borçlar	499	-
Toplam	41.763.843	12.028.098

5. FİNANSAL BORÇLAR

Şirketin rapor tarihi itibarıyla kısa vadeli borçlanmalarına ilişkin detay aşağıdaki gibidir:

Kısa Vadeli Borçlanmalar	31.12.2025	31.12.2024
Kısa Vadeli Kredi Borçları	-	765.423
Toplam	-	765.423

Kısa Vadeli Diğer Finansal Yükümlülükler	31.12.2025	31.12.2024
Kullanım Hakkı Varlıklarına İlişkin Yükümlülükler	130.002	-
Kredi Kartı Borçları	-	66.950
Toplam	130.002	66.950

Kredi Borçlarına İlişkin Likidite Pozisyonu	31.12.2025	31.12.2024
90 Güne Kadar	-	832.373
Toplam	-	832.373

6. DİĞER ALACAK VE BORÇLAR

Şirket'in rapor tarihi itibarıyla diğer alacak ve borçlara ilişkin detay aşağıdaki gibidir:

Diğer Alacaklar - Kısa Vadeli	31.12.2025	31.12.2024
Diğer Alacaklar	2.885.996	4.095.116
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	2.885.996	4.095.116
Ortaklardan Alacaklar	31.533.223	4.803.068
Verilen Depozito ve Teminatlar	249.424	12.111
İlişkili Olmayan Taraflara Verilen Depozito ve Teminatlar	249.424	12.111
Şüpheli Diğer Alacaklar	1.066.550	8.639
İlişkili Olmayan Taraflardan Şüpheli Diğer Alacaklar	1.066.550	8.639
Şüpheli Diğer Alacaklar Karşılığı (-)	(1.066.550)	(108.268)
İlişkili Olmayan Taraflardan Şüpheli Diğer Alacaklar Karşılığı	(1.066.550)	(108.268)
Toplam	34.668.643	8.810.666

Şüpheli Diğer Alacak Karşılıkları	31.12.2025	31.12.2024
Dönem Başı Bakiyesi	(82.715)	(108.268)
Parasal Kayıp Kazanç Etkisi	(983.835)	-
Dönem Sonu Bakiyesi	(1.066.550)	(108.268)

Diğer Borçlar - Kısa Vadeli	31.12.2025	31.12.2024
Ortaklara Borçlar	6.505.740	-
Diğer Borçlar	2.609.865	-
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	2.609.865	-
Toplam	9.115.605	-

7. CARİ DÖNEM VERGİSİYLE İLGİLİ VARLIKLAR

Şirket'in rapor tarihi itibarıyla cari dönem vergisiyle ilgili varlıkları aşağıdaki gibidir:

Cari Dönem Vergisiyle İlgili Kısa Vadeli Varlıklar	31.12.2025	31.12.2024
Peşin Ödenen Vergiler ve Fonlar	-	391.745
Toplam	-	391.745

8. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR KAPSAMINDA BORÇLAR

Şirket'in rapor tarihi itibarıyla çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar aşağıdaki gibidir:

Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamındaki Kısa Vadeli Borçlar	31.12.2025	31.12.2024
Personele Borçlar	2.083.997	-
Ödenecek Sosyal Güvenlik Kesintileri	1.828.539	1.357.085
Toplam	3.912.536	1.357.085

9. STOKLAR

Uygulanan Muhasebe Politikası

Stoklar, maliyet ve net gerçekleşebilir değerin düşük olanıyla değerlendirilir.

Stok maliyetleri ilk giren ilk çıkar yöntemiyle belirlenir ve stokların satın alma maliyetini, üretim veya dönüştürme maliyetlerini ve stokların mevcut durumuna ve konumuna getirilmesi için katlanılan diğer maliyetleri içerir. Üretimi gerçekleşmiş mamul ve yarı mamullerde maliyet, normal üretim kapasitesine uygun oranda genel üretim giderlerini de içerir. Maliyet ayrıca yabancı para ile satın alınan stoklar için, öz kaynaklardan transfer olan özellikli nakit akış riskinden korunma işlemlerinden doğan kazanç ve zararları da içerir. Net gerçekleşebilir değer, işin normal akışı içinde, tahmini satış fiyatından, tahmin edilen tamamlanma maliyeti ve satışı gerçekleştirmek için gerekli tahmini satış giderleri toplamının, düşürülmesiyle elde edilen tutarı ifade eder.

Şirket'in raporlama tarihi itibarıyla stokları bulunmamaktadır.

10. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER

Şirket'in raporlama tarihi itibarıyla peşin ödenmiş giderleri ve ertelenmiş gelirleri aşağıdaki gibidir:

Peşin Ödenmiş Giderler - Kısa Vadeli	31.12.2025	31.12.2024
Gelecek Aylara Ait Giderler	3.167	-
İlişkili Olmayan Taraflardan Gelecek Aylara Ait Giderler	3.167	-
Verilen Sipariş Avansları	6.075.354	3.591.888
İlişkili Olmayan Taraflara Verilen Sipariş Avansları	6.075.354	3.591.888
Toplam	6.078.521	3.591.888
Peşin Ödenmiş Giderler - Uzun Vadeli	31.12.2025	31.12.2024
Gelecek Yıllara Ait Giderler	113.686	258.108
İlişkili Olmayan Taraflardan Gelecek Aylara Ait Giderler	113.686	258.108
Toplam	113.686	258.108
Ertelenmiş Gelirler - Kısa Vadeli	31.12.2025	31.12.2024
Alınan Sipariş Avansları	336.835	946.585
İlişkili Olmayan Taraflardan Alınan Sipariş Avansları	336.835	946.585
Toplam	336.835	946.585

11. DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

Şirket'in raporlama dönemi itibarıyla diğer varlık ve yükümlülükleri aşağıdaki gibidir.

Diğer Dönen Varlıklar	31.12.2025	31.12.2024
Devreden KDV	10.537.698	6.730.531
Personel Avansları	-	11.655.848
İlişkili Olmayan Taraflardan Personel Avansları	-	11.655.848
Toplam	10.537.698	18.386.379
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	31.12.2025	31.12.2024
Ödenecek Vergi ve Fonlar	1.876.579	12.347.433
Taksitlendirilmiş Vergi Yükümlülükleri	1.105.228	1.446.659
Toplam	2.981.807	13.794.092

12. MADDİ DURAN VARLIKLAR

Uygulanan Muhasebe Politikası

Muhasebeleştirme ve Ölçüm

Maliyet değerleriyle ölçülen maddi duran varlıklar; maliyet değerlerinden, birikmiş amortisman ve her türlü değer düşüklüğü karşılığı düşülerek ölçülürler.

Yeniden değerlendirme modeliyle ölçülen maddi duran varlıklar ise; gerçeğe uygun değerinden, müteakip birikmiş amortisman ve müteakip birikmiş değer düşüklüğü zararlarının indirilmesi suretiyle ölçülürler.

Maliyet, varlık alımlarıyla doğrudan ilişkilendirilebilen harcamaları içermektedir. Şirket tarafından elde edilen varlıkların maliyeti aşağıdaki kalemleri içermektedir.

- i) Malzeme ve doğrudan işçilik maliyetleri
- ii) Varlığın kullanım amacına uygun olarak çalışır hale getirilmesiyle doğrudan ilişkilendirilebilen maliyetler
- iii) Şirket'in varlığı elden çıkarma veya bulunduğu sahayı eski haline getirme yükümlülüğü bulunması durumunda parçaların sökümüne veya restorasyonuna, parçaların yer değiştirmesine ve yerleştirildiği alanın restorasyonuna ilişkin maliyetler ve
- iv) Aktifleştirilmiş borçlanma maliyetleri

Maliyetler, yabancı para ile satın alınan maddi duran varlıklar için, özellikli nakit akışı riskinden korunma işlemlerinden doğan kazanç veya kayıpların öz kaynaktan transferlerini içerir. Satın alınan yazılı, ilgili ekipmanın kullanılabilmesi için tamamlayıcı unsur olduğunda ekipmanın parçası olarak aktifleştirilir.

Maddi duran varlıkları oluşturan parçalar farklı faydalı ömürlere sahip olduğunda bunlar maddi duran varlığın ayrı kısımları olarak muhasebeleştirilir.

Bir maddi varlığın elden çıkartılmasıyla oluşan kazanç veya kayıplar, (söz konusu maddi duran varlığın elden çıkartılmasıyla elde edilen net tutar ile defter değeri arasındaki hesaplanan fark) kar veya zararda muhasebeleştirilir.

Yatırım Amaçlı Elde Tutulan Gayrimenkullere Sınıflandırma

Bir arazi veya bina, sahibi tarafından kullanılırken, kullanım amacı yatırım amaçlı gayrimenkul olarak değiştirilirse, bu gayrimenkul gerçeğe uygun değeri ile yeniden ölçülür ve yatırım amaçlı elde tutulan gayrimenkul olarak sınıflandırılır.

Gerçeğe uygun değerın yeniden belirlenmesi esnasında ortaya çıkan kazançlar, belirli bir gayrimenkul üzerindeki önceden var olan bir değer düşüklüğü tutarı kadar kar veya zarara; geri kalan kısmı diğer kapsamlı gelirden muhasebeleştirilir ve özkaynaklarda yeniden değerlendirme değer artışı yedeği olarak sunulur. Zararlar ise doğrudan kar veya zararda muhasebeleştirilir.

Sonradan Oluşan Maliyetler

Sonradan yapılan harcamalar sadece bu harcamalar sonucunda ileride oluşacak ekonomik faydaların Şirket'e aktarılmasının mümkün olduğu durumlarda aktifleştirilebilir. Devam eden onarım ve bakım yapıldıkça gider olarak muhasebeleştirilir.

Değer Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık Anonim Şirketi

31 Aralık 2025 Tarihli Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

Amortisman

Maddi duran varlık kalemleri, hali hazırda kullanılabilir oldukları veya Şirket tarafından inşa edilen varlıklar için bu varlıkların tamamlandığı ve kullanıma hazır hale geldikleri gün itibarıyla amortismanına tabi tutulurlar.

Amortisman, maddi duran varlık kalemlerinin maliyetlerinden tahmini kalıntı değerlerinin düşülmesinden sonra, bu kalemlerin tahmini faydalı ömürleri boyunca doğrusal yöntem ile hesaplanmaktadır. Amortisman, başka bir varlığın defter değerine dahil edilmediği sürece, genellikle kar veya zararda muhasebeleştirilir. Kiralanan varlıklar,

Şirket kiralanan varlığın mülkiyetini kiralama sonunda makul bir kesinlikte üzerine almayacaksa, varlığın kiralama süresi ile faydalı ömürden kısa olanı üzerinden amortismanına tabi tutulur. Arazi amortismanına tabi değildir.

Cari ve karşılaştırmalı dönemlerde önemli maddi duran varlık kalemlerinin tahmin edilen faydalı ömürleri aşağıdaki gibidir:

Maddi Duran Varlıklar	Faydalı Ömrü
Taşıtlar	10 Yıl
Mobilya ve Demirbaşlar	6-15 Yıl
Özel Maliyetler	10 Yıl

Amortisman yöntemleri, faydalı ömürler ve kalıntı değerler her raporlama tarihi itibarıyla gözden geçirilir ve gerektiğinde düzeltilir.

Şirket'in rapor tarihi itibarıyla maddi duran varlıklarına ait hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

Brüt Değeri	01.01.2025	Dönem İçi Girişler	Dönem İçi Çıkışlar	Transferler	Değerleme Farkları	31.12.2025
Taşıtlar	579.159	101.691	-	-	-	680.850
Mobilya ve Demirbaşlar	4.988.496	2.395.613	-	-	-	7.384.109
Kullanım Hakkı Varlıkları	-	130.597	-	-	-	130.597
Toplam	5.567.655	2.627.901	-	-	-	8.195.556

Birikmiş Amortismanlar	01.01.2025	Dönem İçi Girişler	Dönem İçi Çıkışlar	Transferler	Değerleme Farkları	31.12.2025
Taşıtlar	(320.675)	(167.367)	-	-	-	(488.042)
Mobilya ve Demirbaşlar	(2.585.167)	(238.062)	-	-	-	(2.823.229)
Toplam	(2.905.842)	(405.429)	-	-	-	(3.311.271)

Net Defter Değeri	2.661.813					4.884.285
--------------------------	------------------	--	--	--	--	------------------

Değer Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık Anonim Şirketi

31 Aralık 2025 Tarihli Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

Brüt Değeri	01.01.2024	Dönem İçi Girişler	Dönem İçi Çıkışlar	Transferler	Değerleme Farkları	31.12.2024
Taşıtlar	579.159	-	-	-	-	579.159
Mobilya ve Demirbaşlar	4.129.641	858.855	-	-	-	4.988.496
Toplam	4.708.800	858.855	-	-	-	5.567.655

Birikmiş Amortismanlar	01.01.2024	Dönem İçi Girişler	Dönem İçi Çıkışlar	Transferler	Değerleme Farkları	31.12.2024
Taşıtlar	(265.728)	(54.947)	-	-	-	(320.675)
Mobilya ve Demirbaşlar	(2.077.689)	(507.478)	-	-	-	(2.585.167)
Toplam	(2.343.417)	(562.425)	-	-	-	(2.905.842)

Net Defter Değeri	2.365.383					2.661.813
--------------------------	------------------	--	--	--	--	------------------

13. MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

Şirket'in rapor tarihi itibarıyla maddi duran varlıklarına ait hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

Brüt Değeri	01.01.2025	Dönem İçi Girişler	Dönem İçi Çıkışlar	Transferler	Değerleme Farkı	31.12.2025
Program ve Yazılımlar	24.017	7.278	-	-	-	31.295
Toplam	24.017	7.278	-	-	-	31.295

Birikmiş Amortismanlar	01.01.2025	Dönem İçi Girişler	Dönem İçi Çıkışlar	Transferler	Değerleme Farkı	31.12.2025
Program ve Yazılımlar	(15.276)	(10.320)	-	-	-	(25.596)
Toplam	(15.276)	(10.320)	-	-	-	(25.596)

Net Defter Değeri	8.741					5.699
--------------------------	--------------	--	--	--	--	--------------

Brüt Değeri	01.01.2024	Dönem İçi Girişler	Dönem İçi Çıkışlar	Transferler	Değerleme Farkı	31.12.2024
Program ve Yazılımlar	24.017	-	-	-	-	24.017
Toplam	24.017	-	-	-	-	24.017

Birikmiş Amortismanlar	01.01.2024	Dönem İçi Girişler	Dönem İçi Çıkışlar	Transferler	Değerleme Farkı	31.12.2024
Program ve Yazılımlar	(7.894)	(7.382)	-	-	-	(15.276)
Toplam	(7.894)	(7.382)	-	-	-	(15.276)

Net Defter Değeri	16.123					8.741
--------------------------	---------------	--	--	--	--	--------------

14. ÖZKAYNAKLAR

Şirket'in rapor tarihi itibarıyla ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir:

Nominal Sermaye	31.12.2025		31.12.2024	
	Oran	Tutar	Oran	Tutar
AHMET AKKOÇ	0,00%	-	55,00%	550.000
UBEYDULLAH AHISKALI	80,00%	800.000	35,00%	350.000
CEM BAYRAKTAR	0,00%	-	10,00%	100.000
EMEL GEMALMAZOĞLU	20,00%	200.000	0,00%	-
Toplam	100%	1.000.000	100%	1.000.000

Sermaye Düzeltme Farkları	9.267.157	9.267.157
----------------------------------	------------------	------------------

Ödenmiş Sermaye	10.267.157	10.267.157
------------------------	-------------------	-------------------

Hisse Başına Kazanç

Şirket'in rapor tarihi itibarıyla hisse başına kazanç / (kayıp) hesaplaması aşağıdaki gibidir:

Hisse Başına Kazanç	31.12.2025	31.12.2024
Sermaye Pay Adedi	100	100
Ağırlıklı Ortalama Sermaye Payı	100	100
Hisse nominal Değeri	10.000	10.000
Pay Başına Kazanç	(10.294,92)	65.944,48

Adi hisse başına kazanç, TMS 33 Hisse Başına Kazanç Standardı kapsamında; Şirket'in adi hisse senedi sahiplerinin payına düşen kazanç veya zararının (pay), dönemin adi hisse senedi sayısının ağırlıklı ortalamasına (payda) bölünmesiyle hesaplanmıştır.

Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelir (Giderler)

Rapor tarihi itibarıyla "Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler" aşağıdaki gibidir:

Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler (Giderler)	31.12.2025	31.12.2024
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)	(971.733)	588.150
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları), Vergi Etkisi	321.688	(43.954)
Toplam	(650.045)	544.197

Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler ve Diğer Yedekler

Türk Ticaret Kanunu'na göre genel kanuni yedek akçe, şirketin ödenmiş sermayesinin %20'sine ulaşılmıyaya kadar, yıllık karın %5'i olarak ayrılır. Diğer kanuni yedek akçe, pay sahiplerine yüzde beş oranında kâr payı ödendikten sonra, kârdan pay alacak kişilere dağıtılacak toplam tutarın %10'u oranında ayrılır ve genel kanuni yedek akçeye eklenir. Türk Ticaret Kanunu'na göre, genel kanuni yedek akçe sermayenin veya çıkarılmış sermayenin yarısını aşmadığı takdirde, sadece zararların kapatılmasına, işlerin iyi gitmediği zamanlarda işletmeyi devam ettirmeye veya işsizliğin önüne geçmeye ve sonuçlarını hafifletmeye elverişli önlemler alınması için kullanılabilir. Rapor tarihi itibarıyla yasal yedek akçe tutarı 34.804 TL'dir. (31.12.2024: 34.804 TL.)

15. ERTELENMİŞ VERGİ**Uygulanan Muhasebe Politikası**

Vergi gideri, dönem vergisi ve ertelenmiş vergi toplamından oluşur. Dönem vergisi ve ertelenmiş vergi işletme birleşmeleri veya doğrudan öz kaynaklar veya diğer kapsamlı gelir ile ilişkilendirilenler dışında kar veya zararda muhasebeleştirilir.

Dönem Vergisi

Dönem vergisi, raporlama dönemi sonu itibarıyla yürürlükte olan veya yürürlüğe girmesi kesine yakın olan vergi oranları dikkate alınarak hesaplanan cari yılda vergiye konu kar veya zarar üzerinden beklenen vergi yükümlülüğü veya alacağıdır ve geçmiş yıllardaki vergi yükümlülükleri ile ilgili düzeltme kayıtlarını da içerir. Dönem vergi yükümlülüğü aynı zamanda temettü dağıtım bildirimlerinden kaynaklanan vergi yükümlülüklerini de içerir.

31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla Türkiye'de, kurumlar vergisi oranı %25'tir.

Kurumlar vergisi oranı kurumların ticari kazancına vergi yasaları gereğince indirimi kabul edilmeyen giderlerin ilave edilmesi, vergi yasalarında yer alan istisna ve indirimlerin indirilmesi sonucu bulunacak safi kurum kazancına uygulanır.

Ertelenmiş Vergi

Ertelenmiş vergi, varlık ve yükümlülüklerin finansal tablolarda yer alan defter değerleri işe vergi matrahında kullanılan değerler arasındaki geçici farklar üzerinden hesaplanır. Aşağıdaki durumlarda meydana gelen geçici farklar için ertelenmiş vergi muhasebeleştirilemez:

- Bir işletme birleşmesi olmayan ve ne muhasebe karını ne de vergiye tabi kar veya zararı etkilemeyen bir işlem sonucu oluşan varlık veya yükümlülüklerin ilk kayıtlara alınmasında ortaya çıkan geçici farklar;
- Öngörülebilir bir gelecekteki tersine dönmesi muhtemel olmayan ve Şirket'in geri çevrim zamanını kontrol edemediği bağlı ortaklık, iştirak ve müştereken kontrol edilen işletmelerdeki yatırımlarıyla ilgili geçici farklar ve
- Şerefiyenin ilk muhasebeleştirilmesi sırasında oluşan vergilendirilebilir geçici farklar.

Şirket, ertelenmiş vergi borçlarını ve ertelenmiş vergi varlıklarını, defter değerlerini ne şekilde geri kazanacağı veya borçlarını ne şekilde ödeyeceği ile ilgili raporlama dönemi sonundaki beklentilerinin vergisel sonuçlarıyla tutarlı bir şekilde ölçer. Gerçeğe uygun değer yöntemi kullanılarak ölçülen yatırım amaçlı gayrimenkuller için, söz konusu yatırım amaçlı gayrimenkulün defter değerinin satış yoluyla geri kazanılacağına ilişkin aksi ispat edilene kadar geçerli bir varsayım bulunmaktadır.

Ertelenmiş vergi, raporlama dönem sonu itibarıyla geçici farkların geri çevrileceği zamandaki yürürlükte olan veya yürürlüğe girmesi kesine yakın olan vergi oranı ile ölçülür.

Ertelenmiş vergi varlığı ve ertelenmiş vergi yükümlülüğü, yasal olarak dönem vergi varlıklarını dönem vergi yükümlülüklerine mahsup etme hakkının olması ve aynı vergi mükellefi olması veya vergiye tabi işletmeler farklı işletmeler olmakla birlikte bu işletmeler vergi borçlarını ve vergi alacaklarını ya net esasa göre yerine getirecek veya tahsilat ve ödemeyi ayrı ayrı ancak aynı zamanda yapacak olması durumunda mahsuplaştırabilmektedir.

Kullanılmamış geçmiş yıl mali zararları, vergi avantajları ve indirilebilir geçici farklar için ilerideki dönemde bunların mahsup edilmesine yeterli olacak tutarda vergilendirilebilir kar elde edileceğinin muhtemel olması halinde ertelenmiş vergi varlığı muhasebeleştirilir.

Ertelenmiş vergi varlıkları her raporlama tarihinde gözden geçirilir ve ilgili vergi avantajının kullanımının muhtemel olmadığı kısımlar için ertelenmiş vergi varlıkları azaltılır.

Şirket, ertelenen vergi varlıklarını ve yükümlülüklerini, finansal durum tablosu kalemlerinin KGK tarafından yayımlanan TMS/TFRS'ler uyarınca düzenlenmiş ve yasal finansal tabloları arasındaki farklı değerlendirilmeleri sonucunda ortaya çıkan geçici farkların etkilerini dikkate alarak hesaplamaktadır.

Söz konusu geçici farklar genellikle gelir ve giderlerin, TMS/TFRS'ler ve Vergi Kanunları'na göre değişik raporlama dönemlerinde muhasebeleşmesinden kaynaklanmaktadır.

Vergi Riski

Dönem vergi gideri ile ertelenmiş vergi gideri tutarları belirlenirken, Şirket belirsiz vergi pozisyonlarını ve ödemesi gerekecek ek vergi ve faiz yükümlülüğü olup olmadığını dikkate almaktadır. Bu değerlendirme gelecekteki olaylarla ilgili birçok mesleki kanaat içerebilir ve tahmin ve varsayımlara dayanmaktadır.

Şirket'in mevcut vergi yükümlülüğünün yeterliliği ile ilgili mesleki kanaatini değiştirecek yeni bilgiler ortaya çıkması durumunda vergi yükümlülüğündeki bu değişim, bu durumun belirlendiği döneme ait vergi giderini etkileyecektir.

Vergi Varlık ve Yükümlülükleri	31.12.2025	31.12.2024
Dön.Kar.Vergi ve Diğer Yasal Yüküm. Karşılıkları	2.403.209	2.910.760
Dön.Kar. Peşin Öde. Vergi ve Diğer Yüküm. (-)	(2.403.209)	-
Ödenecek Vergi ve Fonlar	-	2.910.760

Değer Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık Anonim Şirketi

31 Aralık 2025 Tarihli Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

	1.01.2025	1.01.2024
	31.12.2025	31.12.2024
Cari Dönem Kurumlar Vergisi Gideri	(2.716.347)	(2.910.760)
Ertelenen Vergi Gelir/Gideri	545.527	429.585
Toplam Vergi Gelir/Gideri	(2.170.820)	(2.481.175)

	31.12.2025		31.12.2024	
	Geçici Fark	Ertelenen Vergi Etkisi	Geçici Fark	Ertelenen Vergi Etkisi
Kıdem Tazminatı ve Kullanılmamış İzin Karşılıkları	6.046.873	1.511.718	3.216.513	804.128
Reeskont Faizlerine İlişkin Düzeltmeler	-	-	8.736	2.184
Şüpheli Alacaklara Ayrılan Karşılıklar	1.066.550	266.638	-	-
Duran Varlıklara İlişkin Düzeltmeler	-	-	47.503	11.876
Kullanım Hakkı Varlıklarına İlişkin Düzeltmeler	595	149	-	-
Ertelenen Vergi Varlığı		1.778.505		818.188
Diğer Değişikliklere İlişkin Düzeltmeler	33.027	(8.257)	158.762	(39.690)
Duran Varlıklara İlişkin Düzeltmeler	2.056.659	(514.165)	1.253.816	(313.454)
Ertelenen Vergi Yükümlülüğü		(522.422)		(353.144)
Net		1.256.082		465.043

	1.01.2025	1.01.2024
	31.12.2025	31.12.2024
Vergi Gelir Gideri		
Dönem başı açılış bakiyesi	465.044	405.574
Ertelenmiş vergi gideri/geliri	911.169	(20.206)
Parasal Kayıp Kazanç Etkisi	(120.130)	79.676
Dönem sonu kapanış bakiyesi	1.256.082	465.043

16. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALARA İLİŞKİN KARŞILIKLAR**Uygulanan Muhasebe Politikası**

Çalışanlara sağlanan kısa vadeli fayda yükümlülükler iskonto edilmeksizin ölçülür ve ilgili fayda verildikçe giderleştirilir. Çalışanlarının geçmiş hizmetleri sonucunda Şirket'in yasal veya zımni kabulden doğan, ödemekle yükümlü olduğu ve bu yükümlülüğün güvenilir olarak tahmin edilebildiği durumlarda kısa vadeli nakit ikramiye veya kar paylaşım planları kapsamında ödenmesi beklenen tutarlar için bir yükümlülük kaydedilir.

Tanımlanmış Fayda Planları

Tanımlanmış fayda planları, tanımlanmış katkı planları dışında kalan, işten ayrılma sonrası sağlanan planlardır. Şirket'in tanımlanmış fayda planları bakımından net yükümlülüğü, her plan için çalışanların şimdiki ve önceki dönemlerde verdikleri hizmetlerin karşılığında kazanacakları gelecekteki fayda tahmin edilerek ayrı hesaplanır. Bu fayda bugünkü değerinin belirlenmesi için iskonto edilir. Kaydedilmemiş geçmiş hizmet maliyetleri ve plan varlıklarının gerçeğe uygun değeri düşülmüştür. İskonto oranı, vade tarihi

Şirket'in yükümlülük vadelerine yakın olan ve faydaların ödenmesi beklenen para birimiyle aynı para biriminden çıkarılan ve bir kredi derecelendirme kurumundan kredi değerlendirmesi en az AA olan özel sektör borçlanma senetlerinin raporlama dönemi sonundaki getirisidir.

Hesaplama yıllık olarak yetkin bir aktüer tarafından öngörülen yükümlülük yöntemi kullanılarak yapılır.

Hesaplama neticesinde Şirket lehine bir sonuç çıkarsa, kaydedilmiş varlık, kaydedilmemiş geçmiş hizmet maliyetleri ile gelecekteki plandan iade veya katkı paylarından indirimler şeklinde sağlanacak faydaların bugünkü değerleri toplamıyla sınırlıdır. Ekonomik faydaların bugünkü değerini hesaplamak için Şirket'teki herhangi bir plana uygulanan asgari finansman şartları dikkate alınır.

Ekonomik fayda, planın ömrü süresince gerçekleştirilebilir veya plan yükümlülükleri yerine getirilebilir ise Şirket için mümkündür.

Bir planın faydaları arttığında, artan faydanın çalışanların geçmiş hizmetleriyle ilgili olan kısmı faydaya hak kazanan kadar geçecek olan ortalama süre üzerinden doğrusal olarak kar veya zararda muhasebeleştirilir.

Faydaya hak kazanıldığı anda, giderler doğrudan kar veya zararda muhasebeleştirilir.

Şirket tanımlanmış fayda planlarından oluşan aktüeryal kazanç ve kayıplarını doğrudan diğer kapsamlı gelire ve tanımlanmış fayda planlarıyla ilgili tüm giderleri kar veya zararda çalışanlara sağlanan fayda giderlerine kaydeder.

Şirket, tanımlanmış fayda planına ilişkin azaltma veya ödemelerle ilgili kazanç veya zararları ilgili azaltma veya ödemeler gerçekleştiğinde finansal tablolara yansıtır. Azaltma veya ödemelerden kaynaklanan kazanç veya zararlar tanımlanmış fayda yükümlülüğünün bugünkü değerinde meydana gelen değişiklikleri, plan varlıklarının gerçeğe uygun değerindeki değişimleri ve ilişkili aktüeryal kazanç ve kayıplar ile daha önceden muhasebeleştirilmemiş geçmiş hizmet maliyetini içermektedir.

Çalışanlara Sağlanan Diğer Uzun Vadeli Faydalar

Şirket'in emeklilik planları dışında çalışanlara sağlanan diğer uzun vadeli faydalarla ilgili net yükümlülük, çalışanların bu dönem ve geçmiş dönemlerdeki hizmetlerine karşılık kazanacakları gelecekteki fayda tutarıdır. Bu fayda bugünkü değerine indirgenmesi için iskonto edilir ve bu fayda ile ilgili herhangi bir varlığın gerçeğe uygun değeri faydanın belirlenen değerinden düşülür.

İskonto oranı, vade tarihi Şirket'in yükümlülük vadelerine yakın olan ve faydaların ödenmesi beklenen para birimi ile aynı para biriminde çıkartılan ve bir kredi derecelendirme kurumundan kredi değerlendirmesi en az AA olan özel sektör borçlanma senetlerinin raporlama dönemi sonundaki getirisidir. Hesaplama öngörülen biri kredi yöntemi kullanılarak yapılır.

Aktüeryal kazanç ve kayıplar ortaya çıktıkları dönemin kar veya zararında muhasebeleştirilir.

Değer Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık Anonim Şirketi

31 Aralık 2025 Tarihli Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

İşten Çıkarma Tazminatları

Şirket, uygulamada gerçekçi bir geri adım atma olasılığı olmaksızın ya normal emeklilik yaşından önce iş sözleşmesinin feshedilmesi veya gönüllü olarak işten ayrılmaların teşvik edilmesi amacıyla resmi bir detay plan taahhüt ettiğinde işten çıkarma tazminatlarını gider olarak muhasebeleştirir. Gönüllü olarak işten ayrılmalar için ödenen işten çıkarma tazminatları,

Şirket gönüllü işten ayrılma için bir teklifte bulunduğu, teklifin kabul edileceği olası ise ve kabul edenlerin sayısı güvenilir olarak tahmin edilecek ise gider olarak muhasebeleştirilir. Eğer tazminatlar rapor tarihinden itibaren 12 aydan fazla bir sürede ödenecekse bugünkü değerine iskonto edilir.

Kıdem tazminatı karşılığı, Şirket'in, çalışanların emekli olmasından kaynaklanan gelecekteki muhtemel yükümlülük tutarının bugünkü değerinin tahmin edilmesi yoluyla hesaplanmaktadır. TMS 19 Çalışanlara Sağlanan Faydalar, şirketin yükümlülüklerinin, tanımlanmış fayda planları kapsamında aktüeryal değerlendirme yöntemleri kullanılarak geliştirilmesini öngörür.

Rapor tarihi itibarıyla çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar aşağıdaki gibidir:

Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar	31.12.2025	31.12.2024
Kıdem Tazminatı Karşılığı	1.154.287	-
Kullanılmayan İzin Karşılığı	1.647.514	-
Toplam	2.801.801	-

Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	31.12.2025	31.12.2024
Kıdem Tazminatı Karşılığı	3.245.072	3.216.513
Toplam	3.245.072	3.216.513

Kıdem tazminatı karşılığına ilişkin, toplam yükümlülüklerin hesaplanmasında kullanılan aktüeryal varsayımlar aşağıda belirtilmiştir:

	31.12.2025	31.12.2024
Çalışma süresi	K: 20yıl, E: 25 yıl	K: 20yıl, E: 25 yıl
Zam Oranı	27,00%	30,00%
Tazminat almadan ayrılanların oranı	3,65%	3,38%
İskonto Oranı	30%	30%
Kıdem tazminatı tavanı	64.949	46.655

31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla Şirket'in çalışan personel sayısı 91'dir. (31 Aralık 2024: 68 personel.)

Şirket'in kıdem tazminatına ilişkin dönem içi işlemler aşağıdaki gibidir:

	31.12.2025	31.12.2024
Dönem Başı Kıdem Tazminatı	3.216.513	2.520.841
Parasal Kayıp Kazançlara İlişkin Düzeltmeler	(759.140)	(338.688)
İşten Ayrılanlara Yapılan Ödemeler	(373.656)	-
Faiz Maliyeti	135.326	763.754
Cari Hizmet Maliyeti	2.181.579	1.599.528
Aktüeryal Kazanç ve Zararlar	(1.263)	(1.328.922)
Dönem Sonu Kıdem Tazminatı	4.399.359	3.216.513

17. TAAHHÜTLER, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

Şirket'in taahhütler koşullu varlık ve yükümlülükleri aşağıdaki gibidir:

Koşullu Yükümlülükler	31.12.2025	31.12.2024
Verilen Teminat Mektupları-TL	7.500.000 TL	22.251.696 TL
Verilen Kefalet -TL	2.000.000 TL	0 TL
	31.12.2025	31.12.2024
A Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ'ler	9.500.000	22.251.696
B Tam konsolidasyon kapsamına dahil edilen ortaklıklar lehine vermiş olduğu TRİ'ler	-	-
C Olağan ticari faaliyetlerinin yürütülmesi amacıyla diğer 3. kişilerin borcunu temin amacıyla vermiş olduğu TRİ'ler	-	-
D Diğer verilen TRİ'ler	-	-
- Ana ortak lehine vermiş olduğu TRİ'ler	-	-
- B ve C maddeleri kapsamına girmeyen diğer grup şirketleri lehine vermiş olduğu TRİ'ler	-	-
- C maddesi kapsamına girmeyen 3. kişiler lehine vermiş olduğu TRİ'ler	-	-
Toplam	9.500.000	22.251.696
	31.12.2025	31.12.2024
Diğer TRİ'lerin şirketin özkaynaklarına oranı	0%	0%

18. SATIŞLAR VE SATIŞLARIN MALİYETİ**Uygulanan Muhasebe Politikası****Mal Satışı**

Asıl faaliyet konusuna ilişkin malların satışından elde edilen hasılat; karşılığında alınan veya alınacak tutardan iadeler, satış iskontoları ve ciro primleri düşüldükten sonraki gerçeğe uygun değeri ile ölçülür. Hasılat, önemli risk ve getirilerin satın alana transfer olmuş olması, ödenecek bedelin tahsilatının muhtemel olması, yüklenilecek ilgili maliyetlerin ve malların muhtemel iade tutarlarının güvenilir şekilde tahmin edilebilmesi, satışa konu mal üzerinde devam eden yönetim etkinliğinin kalmamış olması ve hasılat tutarının güvenilir bir şekilde ölçülebildiği durumlarda kaydedilir.

Bir indirimin verilmesi muhtemel ve tutarı güvenilir bir biçimde ölçülebiliyorsa, hasılat kaydedildiği anda indirim tutarı hasılatтан düşülerek kaydedilir.

Hizmet Sunumu

Verilen hizmetlerden elde edilen hasılat, işlemin raporlama dönemi sonundaki tamamlanma düzeyi dikkate alınarak kar veya zararda muhasebeleştirilir. Tamamlanma oranı yapılan işle ilgili saha incelemelerine göre değerlendirilir.

Müşteri Sözleşmelerinden Hasılat

Sözleşe hasılatı, sözleşmede ilk anlaşılan tutara ilave olarak gelir yaratması muhtemel olduğu ve bu tutarların güvenilir bir şekilde ölçülebildiği durumda, sözleşme kapsamındaki işte yapılacak değişiklikleri, istihkakları ve teşvik ödemelerini içerir. Bir inşaat sözleşmesinin sonucu güvenilir bir şekilde tahmin edilebildiğinde sözleşme hasılatı tamamlanma oranına göre kar veya zararda muhasebeleştirilir.

Tamamlanma oranı, yapılan işle ilgili saha incelemelerine göre değerlendirilir. Bir inşaat sözleşmesinin sonucunun güvenilir bir şekilde tahmin edilemediği durumda sözleşme hasılatı oluşan sözleşme maliyetlerinin geri alınabilir tutarı kadar muhasebeleştirilir.

Gelecekteki sözleşme faaliyetleriyle ilgili bir varlık yaratmadıkları sürece sözleşme maliyetleri oluştuğu dönemde kar veya zararda muhasebeleştirilir. Beklenen sözleşme zararları hemen kar veya zararda muhasebeleştirilir.

Değer Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık Anonim Şirketi

31 Aralık 2025 Tarihli Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

Raporlanan döneme ait satışların maliyeti tablosu aşağıdaki gibidir:

	1.01.2025	1.01.2024
	31.12.2025	31.12.2024
Yurtiçi ve Yurtdışı Satışlar		
Yurtiçi Satışlar	256.500.082	157.330.091
Brüt Satışlar	256.500.082	157.330.091
Satıştan İadeler (-)	(116.799)	-
Net Satışlar	256.383.283	157.330.091
Satışların Maliyeti	(234.253.174)	(122.445.784)
Brüt Satış Karı	22.130.109	34.884.307
	1.01.2025	1.01.2024
	31.12.2025	31.12.2024
ÜRETİM MALİYETİ		
A. SATILAN MAMUL MALİYETİ	-	-
B. SATILAN TİCARİ MALLAR MALİYETİ	-	-
C. SATILAN HİZMET MALİYETİ	(234.253.174)	(122.445.784)
Amortisman Giderleri	(415.749)	(569.807)
Satılan Hizmet Maliyeti	(233.837.425)	(121.875.977)
D. DİĞER SATIŞLARIN MALİYETİ	-	-
SATIŞLARIN MALİYETİ (A+B+C+D)	(234.253.174)	(122.445.784)

19. FAALİYET GİDERLERİ

Genel yönetim giderleri, Pazarlama Satış ve Dağıtım giderleri ve Araştırma ve Geliştirme giderleri aşağıdaki gibidir.

	1.01.2025	1.01.2024
	31.12.2025	31.12.2024
Genel Yönetim Giderleri		
Dışarıdan Sağlanan Fayda ve Hizmetler	(11.303.991)	(20.568.352)
Sigorta Giderleri	(129.955)	(596.471)
Kira Giderleri	(1.082.381)	(1.191.375)
Danışmanlık ve Müşavirlik Giderleri	(229.839)	(605.186)
Bakım ve Onarım Giderleri	(29.193)	(395)
Haberleşme Giderleri	(355.409)	(348.965)
Temizlik Giderleri	(52.678)	(64.951)
Aidat Giderleri	(447.998)	(148.846)
Nakliye ve Kargo Giderleri	(81.090)	(65.052)
Seyahat ve Konaklama Giderleri	(532.544)	(500.903)
Vergi, Resim ve Harç Giderleri	(61.334)	(123.689)
Dava İcra ve Noter Giderleri	(57.308)	(27.635)
Diğer Giderler	(505.080)	(2.568.373)
Temsil Ağırlama Giderleri	(876.484)	(1.645.010)
Elektrik, Su ve Isınma Giderleri	(14.659)	(79.280)
Taşıt Giderleri	(184.300)	(123.574)
Toplam	(15.944.243)	(28.658.057)

20. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER FAALİYET GELİR VE GİDERLERİ

Raporlama dönemi itibarıyla diğer faaliyet gelirleri ve giderleri aşağıdaki gibidir.

	1.01.2025	1.01.2024
	31.12.2025	31.12.2024
Diğer Gelirler		
Teşvik Gelirleri	2.393.406	1.384.935
Diğer Gelirler	370.954	480.349
Toplam	2.764.360	1.865.284
	1.01.2025	1.01.2024
	31.12.2025	31.12.2024
Diğer Giderler		
Karşılık Giderleri	(983.835)	(8.639)
Kanunen Kabul Edilmeyen Giderler	(4.699.211)	-
Diğer Giderler	(958.101)	(38.461)
Toplam	(6.641.147)	(47.100)

21. FİNANSAL GELİR VE GİDERLER**Uygulanan Muhasebe Politikası**

Finansal gelirler, yatırımdan elde edilen faiz gelirlerini (satılmaya hazır finansal varlıkları da içerecek şekilde), temettü gelirlerini, satılmaya hazır finansal varlıkların satışından elde edilen gelirleri, gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal varlıkların değerlerindeki kazançları, işletme birleşmesiyle edinilen işletmede önceden var olan payların gerçeğe uygun değerinin yeniden ölçümünden olan kazançları, kar veya zararda muhasebeleştirilen riskten korunma amaçlı elde tutulan finansal araçlardan elde edilen gelirleri ve önceden diğer kapsamlı gelirden muhasebeleştirilmiş net kazançların sınıflamalarını içerir. Faiz geliri, etkin faiz yöntemi kullanılarak tahakkuk esasına göre kar veya zararda muhasebeleştirilir.

Temettü gelirleri Şirket'in ödemeyi almaya hak kazandığı tarihte (kayıtlı menkul kıymetlerde bu tarih eski temettü tarihidir.) kar veya zararda muhasebeleştirilir.

Finansal giderler, alınan kredilerin faiz giderlerini, karşılıklar ve ertelenmiş bedel üzerindeki iskontoların çözülmesi, satılmaya hazır finansal varlıkların satışında oluşan zararlar, yükümlülük olarak sınıflandırılan imtiyazlı hisselerin temettüleri, gerçeğe uygun değeri kar veya zararda ve koşullu edel olarak muhasebeleştirilen finansal varlıklarla ilgili gerçeğe uygun değer kayıpları, ticari alacaklar dışında kalan finansal varlıklar üzerinde kaydedilen değer düşüklüğü zararları, kar veya zararda muhasebeleştirilen türev korunma araçlarından kayıpları ve daha önceden diğer kapsamlı gelirden muhasebeleştirilen kar veya zarara yeniden sınıflandırılan net zararları içerir.

Bir özellikli varlık satın alımı, inşası veya üretimiyle doğrudan ilgili olmayan borçlanma maliyetleri etkin faiz yöntemi kullanılarak kar veya zararda muhasebeleştirilir.

Finansal varlık ve yükümlülüklerin üzerindeki kur farkı gelir ve giderleri kur farkı hareketlerinin net pozisyonuna göre finansal gelirler veya finansal giderler içerisinde net olarak raporlanır.

Raporlanan dönemlere ilişkin finansal gelir ve giderlerin detayı aşağıdaki gibidir:

	1.01.2025	1.01.2024
	31.12.2025	31.12.2024
Finansal Giderler		
Kur Farkı Gideri	-	(14.410)
Kıdem Tazminatı Faiz Gideri	(135.326)	(763.754)
Faiz Gideri	(106.787)	(169.728)
Toplam	(242.113)	(947.892)

22. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

Uygulanan Muhasebe Politikası

İlişkili taraflar, finansal tablolarını hazırlayan işletmeyle (raporlayan işletme) ilişkili olan kişi veya işletmedir.

a) Bir kişi veya bu kişinin yakın ailesinin bir üyesi, aşağıdaki durumlarda raporlayan işletmeyle ilişkili sayılır: Söz konusu kişinin,

(i) raporlayan işletme üzerinde kontrol veya müşterek kontrol gücüne sahip olması durumunda,

(ii) raporlayan işletme üzerinde önemli etkiye sahip olması durumunda,

(iii) raporlayan işletmenin veya raporlayan işletmenin bir ana ortaklığının kilit yönetici personelinin bir üyesi olması durumunda.

(b) Aşağıdaki koşullardan herhangi birinin mevcut olması halinde işletme raporlayan işletme ile ilişkili sayılır:

(i) İşletme ve raporlayan işletmenin aynı grubun üyesi olması halinde (yani her bir ana ortaklık, bağlı ortaklık ve diğer bağlı ortaklık diğerleri ile ilişkilidir).

(ii) İşletmenin, diğer işletmenin (veya diğer işletmenin de üyesi olduğu bir grubun üyesinin) iştiraki ya da iş ortaklığı olması halinde.

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

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

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

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

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

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

Rapor tarihi itibarıyla ilişkili taraflarla yapılan işlemler ve dönem sonu tutarları aşağıdaki gibidir:

Dönen Varlıklar	31.12.2025	31.12.2024
Ortaklardan Alacaklar	31.533.223	4.803.068
Toplam	31.533.223	4.803.068
Kısa Vadeli Borçlanmalar	31.12.2025	31.12.2024
Ortaklara Borçlar	6.505.740	-
Toplam	6.505.740	-

23. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

Kredi Riski: Karşılıklı ilişki içinde olan taraflardan birinin bir finansal amaca ilişkin olarak yükümlülüğünü yerine getirememesi sonucu diğer tarafın finansal açıdan zarara uğraması riskidir. Şirket'in önemli ölçüde kredi riski yoğunlaşmasına sebep olabilecek finansal araçları ticari alacaklardan oluşmaktadır. Şirket'in maruz kalabileceği maksimum kredi riski, finansal tablolarda yansıtılan tutarlar kadardır. Ticari alacaklardan kaynaklanabilecek kredi riski yüksek müşteri hacmi ve Finansal araç türleri itibarıyla maruz kalınan kredi riskleri, raporlama dönemi itibarıyla aşağıdaki gibidir:

31.12.2025	Alacaklar				Bankalardaki Mevduat
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar		
	İlişkili Taraf	Diğer	İlişkili Taraf	Diğer	
Raporlama tarihi itibariyle maruz kalınan azami kredi riski		5.117.336	31.533.223	3.135.420	1.176.777
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı					
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri		5.117.336	31.533.223	3.135.420	1.176.777
B. Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan, aksi takdirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların defter değeri					
C. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri					
- Teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı					
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri					
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)					
- Değer düşüklüğü (-)					
- Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı					
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)					
- Değer düşüklüğü (-)					
- Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı					
E. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar					
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı					

Değer Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık Anonim Şirketi

31 Aralık 2025 Tarihli Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

Kredi Riski (Devamı):

31.12.2024	Alacaklar				Bankalardaki Mevduat
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar		
	İlişkili Taraf	Diğer	İlişkili Taraf	Diğer	
Raporlama tarihi itibariyle maruz kalınan azami kredi riski		2.054.909	4.803.068	4.007.598	225.275
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı					
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri		2.054.909	4.803.068	4.007.598	225.275
B. Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan, aksi takdirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların defter değeri					
C. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri					
- Teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı					
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri					
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)					
- Değer düşüklüğü (-)					
- Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı					
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)					
- Değer düşüklüğü (-)					
- Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı					
E. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar					
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı					

Değer Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık Anonim Şirketi

31 Aralık 2025 Tarihli Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

Likidite Riski; Likidite riski, Şirket'in net fonlama yükümlülüklerini yerine getirmeme ihtimalidir. Piyasalarda meydana gelen bozulmalar veya kredi puanının düşürülmesi gibi fon kaynaklarının azalması sonucunu doğuran olayların meydana gelmesi, likidite riskinin oluşmasına sebebiyet vermektedir. Şirket yönetimi, fon kaynaklarını dağıtarak mevcut ve muhtemel yükümlülüklerini yerine getirmek için yeterli tutarda nakit ve benzeri kaynağı bulundurmak suretiyle likidite riskini yönetmektedir. Şirketin likidite riskini gösteren tablo aşağıdadır;

31.12.2025						
Sözleşme Uyarınca Vadeler	Defter Değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı	3 aydan kısa	3-12 ay arası	1-5 yıl arası	5 yıldan uzun
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler	64.287.501	125.917.142	58.110.626			67.806.516
Finansal Borçlar	130.002					
Ticari Borçlar	41.763.843	41.763.843	41.763.843			
Finans Sektörü Faaliyetlerinden Borçlar						
Çalışanlara Borçlar	3.912.536	3.912.536	3.912.536			
Diğer Borçlar	9.115.605	9.115.605	9.115.605			
Devam Eden İnşaat, Taahhüt veya Hizmet Sözleşmelerinden Borçlar						
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlardan Yükümlülükler						
Türev Araçlar						
Devlet Teşvik ve Yardımları						
Ertelenmiş Gelirler	336.835	336.835	336.835			
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar	6.046.873	67.806.516				67.806.516
Diğer Karşılıklar						
Diğer Yükümlülükler	2.981.807	2.981.807	2.981.807			

Değer Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık Anonim Şirketi

31 Aralık 2025 Tarihli Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

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

Likidite Riski (Devamı):

31.12.2024						
Sözleşme Uyarınca Vadeler	Defter Değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı	3 aydan kısa	3-12 ay arası	1-5 yıl arası	5 yıldan uzun
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler	35.085.506	78.595.616	31.868.993			46.726.623
Finansal Borçlar	832.373	832.373	832.373			
Ticari Borçlar	12.028.098	12.028.098	12.028.098			
Finans Sektörü Faaliyetlerinden Borçlar						
Çalışanlara Borçlar	1.357.085	1.357.085	1.357.085			
Diğer Borçlar						
Devam Eden İnşaat, Taahhüt veya Hizmet Sözleşmelerinden Borçlar						
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlardan Yükümlülükler						
Türev Araçlar						
Devlet Teşvik ve Yardımları						
Ertelenmiş Gelirler	946.585	946.585	946.585			
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar	3.216.513	46.726.623				46.726.623
Diğer Karşılıklar						
Diğer Yükümlülükler	16.704.852	16.704.852	16.704.852			

Yabancı Para Pozisyonu

2025 yılına ait yabancı para pozisyonu bulunmamaktadır. (2024 yılı: Bulunmamaktadır.)

Faiz Riski

Sabit Faizli Finansal Araçlar	31.12.2025	31.12.2024
Banka Kredi Borçları	-	765.423
Kullanım Hakkı Varlıklarına İlişkin Borçlar	130.002	-
Diğer Borçlanmalar	-	66.950

Sermaye Riski Yönetimi

Şirket'in sermaye yönetimindeki hedefleri; faaliyetlerinin devamlılığını sağlayarak ortaklara getiri ve diğer hissedarlara fayda sağlayabilmek ve hizmetleri risk seviyesine uygun bir şekilde fiyatlandırarak karlılığını arttırmaktır.

Şirket, sermaye miktarını risk düzeyi ile orantılı olarak belirlemektedir. Ekonomik koşullara ve varlıkların risk karakterine göre şirket öz kaynakların yapısını düzenlemektedir.

Şirket, sermaye yönetimini finansal borç/öz kaynak oranını kullanarak izlemektedir. Bu oran, net finansal borcun toplam öz kaynaklara bölünmesiyle bulunur.

Toplam net borçların sermayeye oranları aşağıdaki gibidir:

Sermaye Riski	31.12.2025	31.12.2024
Finansal Borçlar	130.002	832.373
Nakit ve Nakit Benzerleri (-)	(1.184.157)	(238.553)
Net Finansal Borçlar	(1.054.155)	593.821
Özkaynaklar	(441.394)	1.782.340
Özkaynaklar - Net Finansal Borçlar	(441.394)	1.188.519
Net Finansal Borçlar/Özkaynaklar	0%	33%

* Net finansal borçların sıfırın altında olması durumunda sermaye riski oranı hesaplanmamaktadır.

24. FİNANSAL TABLOLARIN ANLAŞILABİLİR OLMASI AÇISINDAN AÇIKLANMASI GEREKEN DİĞER HUSUSLAR

Bulunmamaktadır.

25. BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Bulunmamaktadır.

26. BAĞIMSIZ DENETİM KURULUŞUNDAN ALINAN HİZMETLERE İLİŞKİN ÜCRETLER

Şirketin Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu'nun ("KGK") 30 Mart 2021 tarihinde Mükerrer Resmî Gazete' de yayımlanan Kurul Kararına istinaden hazırladığı ve 19 Ağustos 2021 tarihli KGK yazısını temel alan Bağımsız denetim kuruluşundan alınan hizmetlere ilişkin ücretler aşağıdaki gibidir:

	1.01.2025	1.01.2024
Parasal Olmayan Hesap Kalemleri	31.12.2025	31.12.2024
Diğer Dönen Varlıklara İlişkin Düzeltmeler	33.027	-
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıklara İlişkin Düzeltmeler	1.114.786	863.330
Özkaynak Hesaplarına İlişkin Düzeltmeler	(292.217)	1.646.408
Kar veya Zarar Tablosu Hesaplarına İlişkin Düzeltmeler	(1.781.233)	(530.655)
Toplam	(925.637)	1.979.083

(*) Bağımsız Denetim Kuruluşundan önceki dönem ve cari dönemde başka bir hizmet alınmamıştır.

27. NET PARASAL POZİSYON KAZANÇLARI / (KAYIPLARI)'NA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR

Net Parasal Pozisyon Kazançları (Kayıpları) Kalemine ilişkin Dipnot Açıklamalarının Sunulması Hakkında Kurul Kararı, 26 Ekim 2024 tarihli ve 32704 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanmıştır. Bu doğrultuda Şirket'in 01.01.2025-31.12.2025 dönemine ait net parasal pozisyon kazanç (kayıplarına) ilişkin detaylı sunum aşağıdaki gibidir:

	1.01.2025	1.01.2024
Parasal Olmayan Hesap Kalemleri	31.12.2025	31.12.2024
Diğer Dönen Varlıklara İlişkin Düzeltmeler	33.027	-
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıklara İlişkin Düzeltmeler	1.114.786	863.330
Özkaynak Hesaplarına İlişkin Düzeltmeler	(292.217)	1.646.408
Kar veya Zarar Tablosu Hesaplarına İlişkin Düzeltmeler	(1.781.234)	(530.655)
Toplam	(925.638)	1.979.083