

ÖZTÜRK GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLAR VE
BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

ÖZTÜRK GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
Genel Kurulu'na

A. Finansal Tabloların Bağımsız Denetimi

1. Görüş

Öztürk Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi'nin (Şirket) 31 Aralık 2025 31 Aralık 2025 tarihli finansal durum tablosu ile aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait; kâr veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu, özkaynak değişim tablosu ve nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarının özeti de dâhil olmak üzere finansal tablo dipnotlarından oluşan finansal tablolarını denetlemiş bulunuyoruz.

Görüşümüze göre ilişikteki finansal tablolar, Şirketin 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla finansal durumunu ve aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait finansal performansını ve nakit akışlarını, Türkiye Muhasebe Standartlarına (TMS'lere) uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır.

2. Görüşün Dayanağı

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

3. Kilit Denetim Konuları

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

Kilit Denetim Konuları

Hasılatın Muhasebeleştirilmesi	Denetimde Konunun Nasıl Ele Alındığı
Şirketin 31 Aralık 2025 tarihinde sona eren hesap dönemine ait kar veya zarar tablosunda Şirket faaliyet sonuçlarını etkileyen en önemli unsur olan hasılatın, yıl içinde gerçekleşen çok sayıda işlemden oluşması, hasılatın ölçme kriterlerin karmaşık olması sebebiyle, hasılat kilit denetim konusu olarak seçilmiştir.	<p>Bu alanda uyguladığımız denetim prosedürlerimiz aşağıdakileri içermektedir:</p> <p>Hasılatın muhasebeleştirilmesine yönelik iç kontrollerin tasarımı, uygulaması ve işleyişinin etkinliğinin değerlendirilmiştir.</p> <p>Örnekleme yöntemi ile seçilen satış işlemleri incelenerek Şirket tarafından uygulanan muhasebe politikalarının ilgili muhasebe/finansal raporlama standartlarına uygunluğu değerlendirilmiştir.</p> <p>Ticari alacaklar için örnekleme yöntemiyle dış teyitler alınarak finansal tablolar ile uyum kontrol edilmiştir.</p> <p>Örnekleme yöntemiyle hasılatın ve gerçekleşen iadelerin ilgili oldukları dönemlerde finansal tablolara alınıp alınmadığı değerlendirilmiştir.</p>



Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama Uygulaması	Denetimde Konunun Nasıl Ele Alındığı
<p>Şirketin 31 Aralık 2025 tarihinde sona eren hesap dönemine ait finansal tablolarında TMS 29, Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama ("TMS 29") standardı uygulanmıştır.</p> <p>TMS 29'a uygun olarak, önceki dönemlerde dahil finansal tablolar ve finansal bilgiler, Türk Lirası'nın satın alma gücündeki değişikliklerin yansıtılması için yeniden düzenlenmiş ve raporlama tarihine göre Türk Lirası'nın satın alma gücü cinsinden sunulmuştur. TMS 29 uygulaması finansal tablolarda yaygın ve tutarsal olarak önemli etkiye sahiptir. Bu sebeple, Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama uygulaması tarafımızca kilit denetim konusu olarak belirlenmiştir.</p>	<p>Bu alanda uyguladığımız denetim prosedürlerimiz aşağıdakileri içermektedir:</p> <p>Yönetim tarafından yapılan parasal ve parasal olmayan kalemler ayırımının uygunluğu değerlendirilmiştir.</p> <p>Enflasyon düzeltmesinde kullanılan hesaplama yöntemleri değerlendirilmiştir.</p> <p>Hesaplamalarda kullanılan genel fiyat endeksi oranlarının, Türkiye İstatistik Kurumu tarafından yayınlanan Türkiye'deki Tüketici Fiyat Endeksi'nden elde edilen katsayılar ile uygunluğu değerlendirilmiştir.</p> <p>Enflasyon etkileri ile yeniden düzenlenen parasal olmayan kalemlerin, gelir tablosunun ve nakit akış tablosunun matematiksel doğruluğunun test edilmiştir.</p> <p>Enflasyon düzeltmesine ilişkin olarak finansal tablo dipnotlarında yer alan açıklamaların yeterliliği kontrol edilmiştir.</p>

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

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

Finansal tabloları hazırlarken yönetim; 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.

5. Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları

Bir bağımsız denetimde, biz bağımsız denetçilerin sorumlulukları şunlardır:

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

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

*Finansal tablolardaki hata veya hile kaynaklı "önemli yanlışlık" riskleri belirlenmekte ve değerlendirilmekte; bu risklere karşılık veren denetim prosedürleri tasarlanmakta ve uygulanmakta ve görüşümüze dayanak teşkil edecek yeterli ve uygun denetim kanıtı elde edilmektedir. (Hile; muvazaa, sahtekârlık, kasıtlı ihmal, gerçeğe aykırı beyan veya iç kontrol ihlali fiillerini içerebildiğinden, hile kaynaklı önemli bir yanlışlığı tespit edememe riski, hata kaynaklı önemli bir yanlışlığı tespit edememe riskinden yüksektir.)

*Şirketin iç kontrolünün etkinliğine ilişkin bir görüş bildirmek amacıyla değil ama duruma uygun denetim prosedürlerini tasarlamak amacıyla denetimle ilgili iç kontrol değerlendirilmektedir.

*Yönetim tarafından kullanılan muhasebe politikalarının uygunluğu ile yapılan muhasebe tahminlerinin ve ilgili açıklamaların makul olup olmadığı değerlendirilmektedir.



*Elde edilen denetim kanıtlarına dayanarak, Şirketin sürekliliğini devam ettirme kabiliyetine ilişkin ciddi şüphe oluşturabilecek olay veya şartlarla ilgili önemli bir belirsizliğin mevcut olup olmadığı hakkında ve yönetimin işletmenin sürekliliği esasını kullanmasının uygunluğu hakkında sonuca varılmaktadır. Önemli bir belirsizliğin mevcut olduğu sonucuna varmamız hâlinde, raporumuzda, finansal tablolardaki ilgili açıklamalara dikkat çekmemiz ya da bu açıklamaların yetersiz olması durumunda olumlu görüş dışında bir görüş vermemiz gerekmektedir. Vardığımız sonuçlar, bağımsız denetçi raporu tarihine kadar elde edilen denetim kanıtlarına dayanmaktadır. Bununla birlikte, gelecekteki olay veya şartlar Şirketin sürekliliğini sona erdirebilir.

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 ilgili önlemleri üst yönetimden sorumlu olanlara iletmiş bulunmaktayız.

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

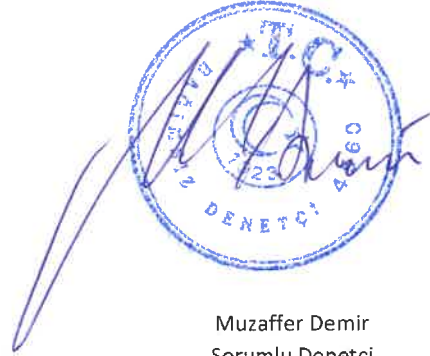
B. Mevzuattan Kaynaklanan Diğer Yükümlülükler

1. Şirket'in 31 Aralık 2025 tarihinde sonra eren hesap döneminde defter tutma düzeninin, finansal tablolarının, Türk Ticaret Kanunu'nu ile Şirket esas sözleşmesinin finansal raporlamaya ilişkin hükümlerine uygun olmadığına dair önemli bir hususa rastlanmamıştır.

2. 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun 402. maddesi uyarınca; Şirket Yönetim Kurulu tarafımıza denetim kapsamında istenen açıklamaları yapmış ve istenen belgeleri vermiştir.

Bu bağımsız denetimi yürütüp sonuçlandıran sorumlu denetçi Muzaffer Demir'dir.

Erciyes Yeminli Mali Müşavirlik ve
Bağımsız Denetim A.Ş.
KAYSERİ , 31.03.2026



Muzaffer Demir
Sorumlu Denetçi
Gevher Nesibe Mah. Tekin Sok.
İmtaş Park İş Mrk. 4/15 KAYSERİ

İÇİNDEKİLER	Sayfa No		Dipnot
			Açıklaması
31 Aralık 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL DURUM TABLOSU	6	- 8	
31 Aralık 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KAR VEYA ZARAR TABLOSU	9	- 9	
31 Aralık 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU	10	- 10	
31 Aralık 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU	11	- 11	
31 Aralık 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT NAKİT AKIŞ TABLOSU	12	- 12	
31 Aralık 2025 TARİHİ İTİBARI İLE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR	13	- 54	
1. ŞİRKETİN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU	13	- 13	
2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR	14	- 20	
3. İŞLETME BİRLEŞMELERİ	-	-	'Yoktur'
4. FİNANSAL YATIRIMLAR	-	-	'Yoktur'
5. BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA	-	-	'Yoktur'
6. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI	21	- 21	
7. TİCARİ ALACAKLAR VE BORÇLAR	22	- 22	
8. DİĞER ALACAKLAR VE BORÇLAR	23	- 23	
9. STOKLAR	-	-	'Yoktur'
10. CANLI VARLIKLAR	-	-	'Yoktur'
11. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER	24	- 24	
12. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER	25	- 25	
13. MADDİ DURAN VARLIKLAR	26	- 28	
14. HİZMETTEN ÇEKME, RESTORASYON VE ÇEVRE REHABİLİTASYON FONLARINDAN KAYNAKLANAN PAYLAR ÜZERİNDEKİ HAKLAR	-	-	'Yoktur'
15. ÜYELERİN KOOPERATİF İŞLETMELERDEKİ HİSSELERİ VE BENZERİ FİNANSAL ARAÇLAR	-	-	'Yoktur'
16. MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR	-	-	
17. ŞEREFİYE	-	-	'Yoktur'
18. MADEN KAYNAKLARININ ARAŞTIRILMASI VE DEĞERLENDİRİLMESİ	-	-	'Yoktur'
19. KİRALAMA İŞLEMLERİ	-	-	'Yoktur'
20. İMTİYAZLI HİZMET ANLAŞMALAR	-	-	'Yoktur'
21. VARLIKLARDA DEĞER DÜŞÜKLÜĞÜ	-	-	'Yoktur'
22. DEVLET TEŞVİK VE YARDIMLARI	29	- 29	
23. FİNANSAL BORÇLAR	30	- 30	
24. KARŞILIKLAR,KOŞULLU VARLIK VE BORÇLAR	31	- 31	
25. TAAHHÜTLER	-	-	'Yoktur'
26. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR	32	- 33	
27. DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER	34	- 34	
28. SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ	35	- 35	
29. HASILAT	36	- 36	
30. İNŞAAT SÖZLEŞMELERİ	-	-	'Yoktur'
31. GENEL YÖNETİM GİDERLERİ, PAZARLAMA, SATIŞ VE DAĞITIM GİDERLERİ, ARAŞTIRMA VE GELİŞTİRME GİDERLERİ	37	- 37	
32. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER	38	- 38	
33. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER VE GİDERLER	39	- 39	
34. ÇEŞİT ESASINA GÖRE SINIFLANDIRILMIŞ GİDERLER	40	- 40	
35. FİNANSMAN GİDERLERİ	41	- 41	
36. DİĞER KAPSAMLI GELİR UNSURLARININ ANALİZİ	42	- 42	
37. SATIŞ AMAÇLI ELDE TUTULAN DURAN VARLIKLAR VE DURDURULAN FAALİYETLER	-	-	'Yoktur'
38. GELİR VERGİLERİ (ERTELENMİŞ VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ DAHİL)	43	- 44	
39. PAY BAŞINA KAZANÇ	45	- 45	
40. PAY BAZLI ÖDEMELER	-	-	'Yoktur'
41. SİGORTA SÖZLEŞMELERİ	-	-	'Yoktur'
42. KUR DEĞİŞİMİNİN ETKİLERİ	-	-	'Yoktur'
43. YÜKSEK ENFLASYONLU EKONOMİDE RAPORLAMA	46	- 46	
44. FİNANSAL ARAÇLAR	47	- 47	
45. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ	48	- 52	
46. FİNANSAL ARAÇLAR (GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI VE FİNANSAL RİSKTEN KORUNMA MUHASEBESİ ÇERÇEVESİNDEKİ AÇIKLAMALAR)	-	-	'Yoktur'
47. RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR	-	-	'Yoktur'
48. FİNANSAL TABLOLARIN ÖNEMLİ ÖLÇÜDE ETKİLEYEN YA DA FİNANSAL TABLOLARIN AÇIK,YORUMLANABİLİR VE ANLAŞILABİLİR OLMASI AÇISINDAN AÇIKLANMASI GEREKEN DİĞER HUSUSLAR	-	-	'Yoktur'
49. TMS'YE İLK GEÇİŞ	-	-	'Yoktur'
50. BİREYSEL FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR	-	-	'Yoktur'
51. NAKİT AKIŞ TABLOSUNA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR	53	- 53	
52. DİĞER AÇIKLAMALAR	54	- 54	

ÖZTÜRK GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2025 TARİHLİ FİNANSAL DURUM TABLOSU

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın, 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak gösterilmiştir.)

VARLIKLAR	Dipnot	Cari Dönem	Önceki Dönem
	Referansı	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Dönen Varlıklar			
Nakit ve Nakit Benzerleri	51	6.951.177	2.393.914
Finansal Yatırımlar			
Ticari Alacaklar	7	2.686.023	2.876.243
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar			
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	7	2.686.023	2.876.243
Diğer Alacaklar	8	7.674.729	16.021.760
İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar	6	4.077.612	12.045.549
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	8	3.597.117	3.976.210
Stoklar			
Peşin Ödenmiş Giderler	11	200.047	1.273.718
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar	38	6.411.398	
Diğer Dönen Varlıklar	27	502.605	1.307.920
Ara Toplam		24.425.980	23.873.556
Satış Amaçlı Sınıflandırılan Duran Varlıklar	37		
Toplam Dönen Varlıklar		24.425.980	23.873.556
Duran Varlıklar			
Ticari Alacaklar			
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar			
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar			
Diğer Alacaklar	8	34.000	44.503
İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar			
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar		34.000	44.503
Finansal Yatırımlar			
Bağlı Ortaklıklar			
İş Ortaklıkları			
İştirakler			
Diğer Finansal Yatırımlar			
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	12	46.840.793	18.317.949
Maddi Duran Varlıklar	13	2.806.256	4.341.857
Maddi Olmayan Duran Varlıklar			
Peşin Ödenmiş Giderler	11		44.503
Ertelenmiş Vergi Varlığı	38	1.637.096	1.506.095
Diğer Duran Varlıklar			
Toplam Duran Varlıklar		51.318.145	24.254.907
TOPLAM VARLIKLAR		75.744.125	48.128.463



Ekteki notlar bu finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

ÖZTÜRK GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2025 TARİHLİ FİNANSAL DURUM TABLOSU

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın, 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak gösterilmiştir.)

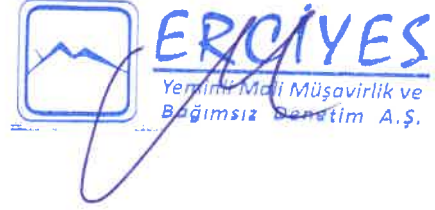
ÖZKAYNAKLAR

Ödenmiş Sermaye	
Sermaye Düzeltme Farkları	
Diğer Sermaye Yedekleri	
Geri Alınmış Paylar (-)	
Paylara İlişkin Primler	
Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelir	
Kâr veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar	
Kâr veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacaklar	
Kârdan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	
Geçmiş Yıllar Kârları/Zararları	
Dönem Net Kârı/Zararı	

Toplam Özkaynaklar

TOPLAM YÜKÜMLÜLÜK VE ÖZKAYNAKLAR

Dipnot Referansı	Cari Dönem	Önceki Dönem
	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
28	2.500.000	2.500.000
28	16.901.963	16.901.963
36	(26.803)	24.745
	(26.803)	24.745
28	1.619.049	1.619.049
28	19.151.496	12.401.259
28	14.246.245	7.753.008
	54.391.949	41.200.024
	75.744.125	48.128.463



Ekteki notlar bu finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

ÖZTÜRK GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın, 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak gösterilmiştir.)

Dipnot Referansı	Cari Dönem	Önceki Dönem
	01 Ocak-31 Aralık 2025	01 Ocak-31 Aralık 2024
KÂR VEYA ZARAR KISMI		
Hasılat	29 124.409.609	84.048.739
Satışların Maliyeti (-)	29 (92.971.715)	(61.970.839)
Brüt Kâr/Zarar	31.437.895	22.077.900
Genel Yönetim Giderleri (-)	31 (4.582.604)	(4.056.725)
Pazarlama, Satış ve Dağıtım Giderleri (-)		
Araştırma Giderleri (-)		
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	32 2.725.195	3.052.028
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	32 (1.688.059)	(20.805)
Esas Faaliyet Kârı/Zararı	27.892.427	21.052.398
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	33 2.308.147	12.176.560
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler (-)	33	(14.773.568)
FİNANSMAN GİDERİ/GELİRİ ÖNCESİ FAALİYET KÂRI/ZARARI	30.200.574	18.455.390
Finansman Giderleri (-)	35 (589.653)	(320.848)
Net Parasal Pozisyon Kayıp ve Kazançları (-)	43 (7.131.832)	(13.257.697)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ DÖNEM KÂRI/ZARARI	22.479.089	4.876.845
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gideri/Geliri	38 (8.232.844)	2.876.164
Dönem Vergi Gideri/Geliri	(8.827.541)	
Ertelenmiş Vergi Gideri/Geliri	594.697	2.876.164
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM NET KÂRI/ZARARI	14.246.245	7.753.008
DURDURULAN FAALİYETLER DÖNEM NET KÂRI/ZARARI		
DÖNEM NET KÂRI/ZARARI	14.246.245	7.753.008
Pay Başına Kazanç		
Adi Pay Başına Kazanç/Zarar	39	
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç/Zarar	5,70	3,10
Durdurulan Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç/Zarar		
Toplam Adi Pay Başına Kazanç/Zarar		
Sulandırılmış Pay Başına Kazanç/Zarar		
Sürdürülen Faaliyetlerden Sulandırılmış Pay Başına Kazanç/Zarar		
Durdurulan Faaliyetlerden Sulandırılmış Pay Başına Kazanç/Zarar		
Toplam Sulandırılmış Pay Başına Kazanç/Zarar		



Ekteki notlar bu finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

ÖZTÜRK GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOSU

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın, 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak gösterilmiştir.)

	Ödenmiş Sermaye	Sermaye Düzeltmesi Olumlu Farkları	Diğer Sermaye Yedekleri	Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelir/Gider		Geçmiş Yıllar Kar /Zararları	Net Dönem Karı /Zararı	Özkaynaklar Toplamı
				Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar				
				Maddi Duran Varlıklar Yeniden Değerleme Artışları /Azalışları	Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları /Kayıpları			
ÖNCEKİ DÖNEM	2.500.000	19.518.831				6.503.230	2.377.368	31.851.586
01 Ocak 2024 itibarıyla bakiyeler				(1.213.993)	2.166.150			
Hatalara ilişkin Düzeltmeler								
Transferler								
Toplam Kapsamlı Gelir				1.238.738		2.377.368	(2.377.368)	1.238.738
Sermaye Artırımı								
Temettüler								
Diğer Değişiklikler Nedeniyle Artış (Azalış)		(2.616.868)			(547.101)	3.520.662		356.692
Dönem Net Kar/Zararı							7.753.008	7.753.008
31 Aralık 2024 itibarıyla bakiyeler	2.500.000	16.901.963		24.745	1.619.049	12.401.259	7.753.008	41.200.024

	Ödenmiş Sermaye	Sermaye Düzeltmesi Olumlu Farkları	Diğer Sermaye Yedekleri	Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelir/Gider		Geçmiş Yıllar Kar /Zararları	Net Dönem Karı /Zararı	Özkaynaklar Toplamı
				Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar				
				Maddi Duran Varlıklar Yeniden Değerleme Artışları /Azalışları	Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları /Kayıpları			
ÖNCEKİ DÖNEM	2.500.000	16.901.963				12.401.259	7.753.008	41.200.024
01 Ocak 2025 itibarıyla bakiyeler				24.745	1.619.049			
Hatalara ilişkin Düzeltmeler								
Transferler								
Toplam Kapsamlı Gelir				(51.548)		7.753.008	(7.753.008,46)	(51.548)
Sermaye Artırımı								
Temettüler								
Diğer Değişiklikler Nedeniyle Artış (Azalış)						(1.002.772)		(1.002.772)
Dönem Net Kar/Zararı							14.246.245	14.246.245
31 Aralık 2025 itibarıyla bakiyeler	2.500.000	16.901.963		(26.803)	1.619.049	19.151.496	14.246.245	54.391.949

Ekteki notlar bu finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

ÖZTÜRK GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT NAKİT AKIŞ TABLOSU

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın, 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak gösterilmiştir.)

	Dipnot Referansı	Cari Dönem	Önceki Dönem
		31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
A. İşletme Faaliyetlerinden Kaynaklanan Nakit Akışları		26.303.249	72.728
Dönem Net Kârı/Zararı		14.246.245	7.753.008
Dönem Net Kârı/Zararı Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler			
Amortisman ve itfa gideri ile ilgili düzeltmeler		1.739.528	2.095.728
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler		199.443	1.524.958
Ticari alacaklardaki artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler		190.220	(1.841.426)
Faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler		8.347.031	(7.285.575)
Ticari borçlardaki artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler		1.089.250	697.125
Faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler		1.058.165	1.358.398
Nakit dışı kalemlere ilişkin diğer düzeltmeler		1.878.987	(428.844)
Duran varlıkların elden çıkarılmasından kaynaklanan kayıplar (kazançlar) ile ilgili düzeltmeler			1.295.196
Yatırım ya da finansman faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışlarına neden olan diğer kalemlere ilişkin düzeltmeler		(2.308.147)	
Parasal pozisyon kazançları (kayıpları) ile ilgili düzeltmeler		(13.680.703)	(19.110.937)
Toplam Düzeltmeler		(1.486.226)	(21.695.378)
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		13.543.230	14.015.098
Vergi iadeleri (ödemeleri)		6.411.398	757.401
İşletme faaliyetlerine ilişkin enflasyon etkisi (+/-)		7.131.832	13.257.697
B. Yatırım Faaliyetlerinden Kaynaklanan Nakit Akışları		(25.052.747)	2.147.757
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların satışından kaynaklanan nakit girişleri			12.507.788
Maddi ve maddi olmayan duran varlık alımından kaynaklanan nakit çıkışları		(28.726.771)	(10.907.083)
Verilen nakit avans ve borçlar			(44.503)
Verilen nakit avans ve borçlardan geri ödemeler		44.503	
Alınan faiz		2.308.147	
Yatırım faaliyetlerine ilişkin enflasyon etkisi (+/-)		1.321.373	591.556
C. Finansman Faaliyetlerinden Kaynaklanan Nakit Akışları		3.871.756	(600.962)
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri		3.774.303	
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları			(1.050.909)
Finansman faaliyetlerine ilişkin enflasyon etkisi (+/-)		97.453	449.947
Finansman faaliyetlerinden kaynaklanan net nakit akışı (+/-)			
Yabancı Para Çevirim Farklarından Önce Nakit ve Nakit Benzerlerindeki Net Artış (A+B+C)		5.122.258	1.619.523
D. Yabancı Para Çevirim Farklarının Nakit ve Nakit Benzerleri Üzerindeki Etkisi			
Nakit ve Nakit Benzerlerindeki Net Artış (Azalış) (A+B+C+D)		5.122.258	1.619.523
E. Dönem Başı Nakit ve Nakit Benzerleri		2.393.914	1.275.987
F. Nakit ve Nakit Benzerleri Üzerindeki Parasal Kayıp Kazanç Etkisi		564.995	(501.596)
G. Dönem Sonu Nakit ve Nakit Benzerleri (A+B+C+D+E)		6.951.177	2.393.914



ÖZTÜRK GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın, 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak gösterilmiştir.)

1. ŞİRKETİN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

ÖZTÜRK GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş. ('Şirket'), gayrimenkulün unsurlarını yerinde inceleme suretiyle değerlendirmelerini yapmak ve bunlara ekspertiz raporu düzenleme faaliyetlerinde bulunmaktadır.

	Ortaklar	31 Aralık 2025		31 Aralık 2024	
		Pay Oranı (%)	Tutar (TL)	Pay Oranı (%)	Tutar (TL)
1	Mustafa ÖZTÜRK	85,00	2.125.000	85,00	2.125.000
2	Hakkı BAYDOĞAN	15,00	375.000	15,00	375.000
	Sermaye	100	2.500.000	100	2.500.000

Şirket'in 31.12.2025 tarihi itibari ile 65 (31.12.2024 :59) çalışanı bulunmaktadır.

Şirket'in merkez adresi Yıldırım Beyazıt Mah. Şht. Ömer Delibaş Sk. No:11/1-2 Melikgazi/Kayseri'dir.

Şirketin, merkez dışında yedi şubesi bulunmaktadır. Şirket adresleri aşağıdaki gibidir.

Merkez: Yıldırım Beyazıt Mah. Şht. Ömer Delibaş Sk. No: 11/1-2 Melikgazi/KAYSERİ

İSTANBUL ŞUBE: Aziz Mahmut Hüdaî Mah. Halk Caddesi İffet Hanım Apartmanı No: 56 / 8 Üsküdar / İSTANBUL

ANKARA ŞUBE: Güzeltepe Mah. Sedat Simavi Sk. No:58/7 Çankaya/Ankara

İZMİR ŞUBE: Atatürk Mah.209/1 Sk. No:4/2 Buca/İzmir

DİYARBAKIR ŞUBE: Fabrika Mah. 876. Sk. D Blok No: 16D/8 Yenişehir/Diyarbakır

ÇORUM ŞUBE: YeniyoI Mah. Sel. Sk. Rifkı Katipoğlu İş Merkezi No:20/4 Merkez Çorum

MERSİN ŞUBE: Mahmudiye Mah. Burhan Felek Cad. Atik Plaza No:61/1 Akdeniz / MERSİN

MALATYA ŞUBE: Zaviye Mah. Yeşilseven Sk. No:1B Yeşilyurt/Malatya

Şirket, Sermaye Piyasası Kurulu (SPK) ve Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurulu'ndan aşağıdaki yetki belgelerini almıştır;

*Gayrimenkul Değerleme Yetki Belgesi (Alım Tarih/No:02.03.2012 / 415.01/206)

*Bankalara Değerleme Hizmeti Vermeye Yetki Belgesi (Alım Tarih/No: 08.08.2012/140.103-16352)

Şirket'in konsolidasyona tabi bağlı ortaklığı ve iştiraki bulunmamaktadır.



ÖZTÜRK GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AIT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın, 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak gösterilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1. TMS'ye Uygunluk Beyanı

Şirket, yasal defter kayıtlarını Türk Ticaret Kanunu'na ("TTK"), vergi mevzuatına ve Maliye Bakanlığı tarafından yayımlanan Tek Düzen Hesap Planı'na uygun olarak Türk Lirası cinsinden tutmaktadır.

Şirket, finansal tablolarını 6362 Sayılı Sermaye Piyasası Kanunu'nun 14. maddesi, Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği (II-14.1) ve Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu'nun ("KGGK") 24/04/2019 tarih ve 75935942-050.01.04 – [03/119] numaralı karar uyarınca Türkiye Muhasebe/Finansal Raporlama Standartlarına göre KGGK tarafından yayımlanan "Finansal Tablo Örnekleri ve Kullanım Rehberi"ne uygun olarak hazırlamaktadır.

Kullanılan Para Birimi

İşletme'nin finansal tabloları finansal tablolar için sunum para birimi olan Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.

Yabancı Para Cinsinden Yapılan İşlemler

Yabancı para cinsinden yapılan işlemler Topluluğun geçerli para birimlerine işlemin gerçekleştiği tarihteki kurdan çevrilir.

Her raporlama dönemi sonunda;

*Yabancı para parasal kalemler kapanış kurundan çevrilir.

*Tarihi maliyet cinsinden ölçülen yabancı para birimindeki parasal olmayan kalemler işlem tarihindeki döviz kuru kullanılarak çevrilir ve

*Gerçeğe uygun değerden ölçülen yabancı para birimindeki parasal olmayan kalemler gerçeğe uygun değerden ölçüldüğü tarihteki döviz kurları kullanılarak çevrilir.

Parasal kalemlerin ödenmesinden ya da dönem içinde veya önceki finansal tablolarda ilk muhasebeleştirme sırasında çevrildiklerinden farklı kurlardan çevrilmelerinden kaynaklanan kur farkları, (Raporlayan işletmenin yurtdışındaki işletmesindeki net yatırımının bir parçasını oluşturan parasal bir kalemden kaynaklanan kur farkları hariç) olmak üzere, oluştukları dönemde kâr veya zararda muhasebeleştirilir.

Raporlayan işletmenin yurtdışındaki işletmesindeki net yatırımının bir parçasını oluşturan parasal bir kalemden kaynaklanan kur farkları, raporlayan işletmenin bireysel finansal tablolarında ve yurtdışındaki işletmenin kendi finansal tablolarında kâr ya da zarar olarak muhasebeleştirilir. Yurtdışındaki işletmeyi ve raporlayan işletmeyi içeren finansal tablolarda (örneğin yurtdışındaki işletme bir bağlı ortaklık ise konsolide finansal tablolar), bu tür kur farkları başlangıçta diğer kapsamlı gelirin ayrı bir unsuru olarak muhasebeleştirilir ve net yatırımın elden çıkarılması durumunda kâr ya da zarar olarak muhasebeleştirilir.

Parasal olmayan bir kalemden kaynaklanan kazanç ya da zarar diğer kapsamlı gelirden muhasebeleştirilirse, bu kazanç ya da zararın kurdan kaynaklanan kısmı da diğer kapsamlı gelirden muhasebeleştirilir. Buna karşın, parasal olmayan bir kalemden kaynaklanan kazanç ya da zarar, kâr ya da zararda muhasebeleştirilirse, bu kazanç ya da zararın kurdan kaynaklanan kısmı da kâr ya da zararda muhasebeleştirilir.

Şirketin yabancı para cinsinden işlemlerine ilişkin raporlama dönemleri sonu itibarıyla kapanış kurları aşağıdaki gibidir:

Kurlar	31.12.2025		31.12.2024	
	Döviz Alış	Döviz Satış	Döviz Alış	Döviz Satış
1 Usd	42,8457 TL	42,9229 TL	35,2803 TL	35,3438 TL
1 Euro	50,2859 TL	50,3765 TL	36,7362 TL	36,8024 TL

Netleştirme ve Mahsup

Finansal varlık ve yükümlülükler, gerekli kanuni hak olması, söz konusu varlık ve yükümlülükleri net olarak değerlendirmeye niyet olması veya varlıkların elde edilmesi ile yükümlülüklerin yerine getirilmesinin eş zamanlı olduğu durumlarda net olarak gösterilirler.

ÖZTÜRK GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın, 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak gösterilmiştir.)

Yüksek Enflasyon Dönemlerinde Finansal Tabloların Enflasyona Göre Düzeltilmesi

Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu'nun 23.11.2023 tarihli duyurusunda ise Türkiye Finansal Raporlama Standartlarını uygulayan işletmelerin 31 Aralık 2023 tarihinde veya sonrasında sona eren yıllık raporlama dönemine ait finansal tablolarının TMS 29 Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama Standardı kapsamında enflasyon etkisine göre düzeltilerek sunulması gerektiği belirtilmiştir.

Bu çerçevede Şirketin 31 Aralık 2025 tarihinde sona eren hesap dönemine ait karşılaştırmalı finansal tablolar TMS 29'da belirtilen muhasebe ilkeleri kapsamında enflasyon etkisine göre düzeltilerek sunulmuştur. Bu konudaki açıklamalara 43 no.lu dipnotta yer verilmiştir.

Yeni ve revize edilmiş Türkiye Muhasebe Standartları

31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla sona eren döneme ait finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları TMS, TFRS ve TMS/TFRS Yorumları ile tutarlı olarak uygulanmıştır. 1 Ocak 2026 tarihinden itibaren geçerli olan yeni standart, değişiklik ve yorumların Şirket'in finansal tabloları üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

2.2. Muhasebe Politikalarında Değişiklikler

Muhasebe politikası değişiklikleri, şayet varsa, geçiş hükümlerine uygun olarak geriye veya ileriye dönük olarak uygulanmaktadır. Herhangi bir geçiş hükmünün yer almadığı değişiklikler, muhasebe politikasında isteğe bağlı yapılan önemli değişiklikler veya tespit edilen muhasebe hataları geriye dönük olarak uygulanmakta ve önceki dönem finansal tabloları yeniden düzenlenmektedir.

2.3. Muhasebe Tahminlerinde Değişiklikler ve Hatalar

Muhasebe tahminlerindeki değişiklikler, yalnızca bir döneme ilişkin ise, değişikliğin yapıldığı cari dönemde, gelecek dönemlere ilişkin ise, hem değişikliğin yapıldığı dönemde hem de gelecek dönemlerde, ileriye yönelik olarak uygulanır.

Tespit edilen önemli muhasebe hataları geriye dönük olarak uygulanır ve önceki dönem finansal tabloları yeniden düzenlenir. Bir hatanın, sunulan geçmiş dönem ya da dönemlere ait karşılaştırmalı bilgiler üzerinde dönemler itibarıyla yarattığı etkinin belirlenmesi mümkün olmadığında varlık, yükümlülük ve özkaynakların geriye dönük yeniden düzenleniminin mümkün olduğu en erken döneme (bu cari dönem de olabilir) ait açılış bakiyeleri yeniden düzenlenir.

2.4. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti

Hasılat

Satış gelirleri, ürünün teslimi veya hizmetin verilmesi, ürünle ilgili önemli risk ve getirilerin alıcıya nakledilmiş olması, gelir tutarının güvenilir bir şekilde ölçülebilmesi ve işlemle ilgili ekonomik faydaların Şirket tarafından elde edileceğinin kuvvetle muhtemel olması üzerine alınan veya alınabilecek bedelin makul değeri üzerinden tahakkuk esasına göre kayıtlara alınır. Net satışlar, mal satışlarından iade, indirim ve komisyonların düşülmesi suretiyle bulunmuştur.

Malların satışı:

Malların satışından elde edilen gelir, aşağıdaki şartların tamamı yerine getirildiğinde 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 ekonomik faydaların işletmeye akışının olası olması ve,
- * İşlemden kaynaklanan ya da kaynaklanacak maliyetlerin güvenilir bir şekilde ölçülmesi.

Şirket tarafından elde edilen diğer gelirlerden faiz gelirleri etkin faiz getirisini yöntemi üzerinden hesaplanarak tahakkuk esasına göre gelir yazılır.

ÖZTÜRK GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın, 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak gösterilmiştir.)

Vade Farkı Finansman Gelir/Giderleri

Vade farkı finansman gelir/giderleri vadeli alış ve satışlardan dolayı yüklenen gelir/giderleri ifade eder. Bu çeşit gelir/giderler dönem içindeki vadeli alım ve satımlardan kaynaklanan finansman gelir ve gideri kabul edilir ve vade süresince esas faaliyetlerden diğer gelirler ve giderlere dahil edilir.

Stoklar

Stoklar, maliyet veya net gerçekleştirilebilir değer düşük olanı ile değerlendirilir. Stokların maliyeti tüm satın alma maliyetlerini, dönüştürme maliyetlerini ve stokların mevcut durumuna ve konumuna getirilmesi için katlanılan diğer maliyetleri içerir. Birim maliyet, ürün grupları bazında "Ağırlıklı Ortalama Maliyet Yöntemi" ile hesaplanmaktadır. Net gerçekleştirilebilir değer, normal iş akışı içinde tahmini satış fiyatından tahmini tamamlama maliyeti ve satışı gerçekleştirmek için gerekli tahmini satış maliyeti toplamının indirilmesiyle elde edilen tutardır.

Stokların net gerçekleştirilebilir değeri maliyetinin altına düştüğünde, stoklar net gerçekleştirilebilir değerine indirgenir ve değer düşüklüğünün olduğu yılda gelir tablosuna gider olarak yansıtılır. Daha önce stokların net gerçekleştirilebilir değere indirgenmesine neden olan koşulların geçerliliğini kaybetmesi veya değişen ekonomik koşullar nedeniyle net gerçekleştirilebilir değerinde artış olduğu kanıtlandığı durumlarda, ayrılan değer düşüklüğü karşılığı iptal edilir. İptal edilen tutar önceden ayrılan değer düşüklüğü tutarı ile sınırlıdır.

Maddi Duran Varlıklar

Maddi duran varlıklar, elde etme maliyetleri üzerinden, birikmiş amortisman ve mevcutsa kalıcı değer düşüklüğünün indirilmesi sonrasında oluşan net değeri ile finansal tablolara yansıtılmaktadır. Maddi duran varlıklara ilişkin amortisman, varlıkların (arsalar hariç) faydalı ömürleri süresince doğrusal amortisman yöntemi kullanılarak ayrılmaktadır. Arsa, faydalı ömrünün sınırsız kabul edilmesinden dolayı amortismanına tabi tutulmamaktadır.

Maddi duran varlıkların tahmin edilen faydalı ömürleri aşağıdaki gibidir:

Taahhüt araçları	5 yıl
Demirbaşlar	3 - 15 yıl

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

Maddi duran varlığa yapılan normal bakım ve onarım harcamaları gider olarak muhasebeleştirilmektedir. Maddi duran varlığın kapasitesini genişleterek kendisinden gelecekte elde edilen faydayı artıran nitelikteki yatırım harcamaları, maddi varlığın maliyetine eklenmektedir. Maddi duran varlıkların elden çıkartılması veya hizmetten alınması sonucu oluşan kar / (zarar), kayıtlı değer ile tahsil olunan tutarların karşılaştırılması ile belirlenir. Maddi duran varlıkların satışı dolayısıyla oluşan kar ve zararlar diğer faaliyet gelirleri ve giderleri hesaplarına dahil edilirler.

Kiralama İşlemleri

1 Ocak 2019 tarihinden itibaren kiralamalar, kullanım hakkı olan bir varlık ve kiralanan varlığın Şirket tarafından kullanım için uygun olduğu tarihte ilgili bir borç olarak muhasebeleştirilmektedir. Her kira ödemesi yükümlülük ve finansman maliyeti arasında dağıtılır. Finansman maliyeti, her bir dönem için borcun kalan bakiyesinde sabit bir faiz oranı üretmek amacıyla, kiralama süresi boyunca kar veya zarara yansıtılır. Kullanım hakkı varlığı, ilgili varlığın faydalı ömrü veya kiralama süresinden kısa olanı boyunca doğrusal yöntemle göre amortismanına tabi tutulur. Bir kiralama işleminden kaynaklanan varlık ve borçlar başlangıçta bugünkü değer esasına göre ölçülür.

Kiralama borçları, aşağıdaki kira ödemelerinin net bugünkü değerini içerir:

- Sabit ödemeler (madde içi sabit ödemeler dahil), eksi kira teşvikleri alacakları
- Endekse veya orana bağlı değişken kira ödemeleri
- Artık değer garantisi altında kiracı tarafından ödenmesi beklenen tutarlar
- Eğer kiracı opsiyonu kullanacaksa bir satın alma opsiyonunun fiyatı
- Kira kontratı bu opsiyonu kullanan kiracıyı yansıtıyorsa, kira sözleşmesini feshetme cezalarının ödenmesi.

ÖZTÜRK GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın, 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak gösterilmiştir.)

Kira ödemeleri kiraya uygulanan faiz oranı kullanılarak iskonto edilir. Bu oran belirlenemezse, kiracının benzer bir ekonomik ortamda benzer şart ve koşullarla benzer değerde bir varlık elde etmek için gereken fonları ödünç almak zorunda kalacağı oran olarak, kiracının alternatif borçlanma oranı kullanılır.

Kullanım hakkı varlıkları aşağıdakiler kullanılarak maliyetten ölçülür:

- kiralama yükümlülüğünün ilk ölçüm tutarı
- başlangıç tarihinde veya bu tarihten önce yapılan kira ödemeleri, eksi alınan kira teşviklerinden
- ilk direkt maliyetler
- restorasyon maliyetleri

Kısa vadeli finansal kiralama sözleşmeleri ve düşük değerli varlıkların kiralınmasıyla ilgili ödemeler, doğrusal bir şekilde kar veya zarara yansıtılan bir gider olarak muhasebeleştirilir. Kısa vadeli kiralama süreleri 12 ay veya daha az olan kiralamalardır.

Maddi olmayan duran varlıklar

Satın alınan maddi olmayan duran varlıklar, maliyet değerlerinden birikmiş itfa payları ve birikmiş değer düşüklükleri düşüldükten sonraki tutarıyla gösterilir. Bu varlıklar beklenen faydalı ömürlerine göre doğrusal amortisman yöntemi kullanılarak itfa edilir. Beklenen faydalı ömür ve amortisman yöntemi, tahminlerde ortaya çıkan değişikliklerin olası etkilerini tespit etmek amacıyla her yıl gözden geçirilir ve tahminlerdeki değişiklikler ileriye dönük olarak muhasebeleştirilir.

Satın alınan bilgisayar yazılımları, satın alımı sırasında ve satın almadan kullanıma hazır olana kadar geçen sürede oluşan maliyetler üzerinden aktifleştirilir. Söz konusu maliyetler, faydalı ömürlerine göre itfa edilir.

Varlıklarda Değer Düşüklüğü

Şirket, ertelenmiş vergi varlıkları dışında kalan her varlık için her bir bilanço tarihinde, söz konusu varlığa ilişkin değer düşüklüğünün olduğuna dair herhangi bir gösterge olup olmadığını değerlendirir. Eğer böyle bir gösterge mevcutsa, o varlığın geri kazanılabilir tutarı tahmin edilir. Değer düşüklüğü, gelir tablosuna gider olarak yansıtılır. Bir varlıkta oluşan değer düşüklüğü kaybı, o varlığın geri kazanılabilir tutarındaki müteakip artışın, değer düşüklüğünün kayıtlara yansıtılmasını izleyen dönemlerde ortaya çıkan bir olayla ilişkilendirilebilmesi durumunda daha önce değer düşüklüğü ayrılan tutarı geçmeyecek şekilde geri çevrilir.

Borçlanma Maliyetleri

Kullanıma ve satışa hazır hale getirilmesi önemli ölçüde zaman isteyen varlıklar (özellikli 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. Diğer tüm borçlanma maliyetleri, oluştuğu dönemde gelir tablosuna kaydedilmektedir.

Finansal Araçlar

Krediler ve alacaklar

Krediler ve alacaklar, etkin bir piyasada kote olmayan ve sabit veya önceden belirlenebilen ödemelerden oluşan türevsel unsur içermeyen finansal varlıklardan oluşmaktadır. Krediler ve alacaklar, alım-satım amacıyla tutulmadan, Şirket'in herhangi bir borçluya doğrudan para, mal veya hizmet tedarik ettiğinde ortaya çıkmaktadır. Vadeleri bilanço tarihinden itibaren 12 aydan kısa ise, bu varlıklar dönen varlıklar içinde, 12 aydan fazla ise duran varlıklar içinde gösterilmektedir. Krediler ve alacaklar, bilançoda ticari alacaklar, vadeli mevduatlar ve diğer alacaklar içerisine dahil edilmiştir. Sabit ve belirlenebilir ödemeleri olan, piyasada işlem görmeyen ticari ve diğer alacaklar ve krediler bu kategoride sınıflandırılır. Kredi ve alacaklar etkin faiz yöntemi kullanılarak iskonto edilmiş maliyeti üzerinden varsa değer düşüklüğü düşülerek gösterilir.

Etkin faiz yöntemi

Etkin faiz yöntemi, finansal varlığın itfa edilmiş maliyet ile değerlendirilmesi ve ilgili faiz gelirinin ilişkili olduğu döneme dağıtılması yöntemidir. Etkin faiz oranı; finansal aracın beklenen ömrü boyunca veya uygun olması durumunda daha kısa bir zaman dilimi süresince tahsil edilecek tahmini nakit toplamının, ilgili finansal varlığın tam olarak net bugünkü değerine indirgeyen orandır. Gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklar dışında sınıflandırılan finansal varlıklar ile ilgili gelirler etkin faiz yöntemi kullanılmak suretiyle hesaplanmaktadır.

ÖZTÜRK GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın, 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak gösterilmiştir.)

Finansal varlıklarda değer düşüklüğü

Gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklar dışındaki finansal varlık veya finansal varlık grupları, her bilanço tarihinde değer düşüklüğüne uğradıklarına ilişkin göstergelerin bulunup bulunmadığına dair değerlendirilmeye tabi tutulur. Finansal varlığın ilk muhasebeleştirilmesinden sonra bir veya birden fazla olayın meydana gelmesi ve söz konusu olayın ilgili finansal varlık veya varlık grubunun güvenilir bir biçimde tahmin edilebilen gelecekteki nakit akımları üzerindeki olumsuz etkisi sonucunda ilgili finansal varlığın değer düşüklüğüne uğradığına ilişkin tarafsız bir göstergenin bulunması durumunda değer düşüklüğü zararı oluşur. İtf'a edilmiş değerinden gösterilen finansal varlıklar için değer düşüklüğü tutarı gelecekte beklenen tahmini nakit akımlarının finansal varlığın etkin faiz oranı üzerinden iskonto edilerek hesaplanan bugünkü değeri ile defter değeri arasındaki farktır.

Bir karşılık hesabının kullanılması yoluyla defter değerinin azaltıldığı ticari alacaklar haricinde, bütün finansal varlıklarda, değer düşüklüğü doğrudan ilgili finansal varlığın kayıtlı değerinden düşülür. Ticari alacağın tahsil edilememesi durumunda söz konusu tutar karşılık hesabından düşülerek silinir. Karşılık hesabındaki değişimler gelir tablosunda muhasebeleştirilir.

Nakit ve nakit benzerleri

Nakit ve nakit benzeri değerler bilançoda maliyet değeri ile yansıtılmaktadır. Nakit ve nakit benzeri değerler, nakit, vadesiz banka mevduatları ve tutarı belirli tarihte nakde kolayca çevrilebilen kısa vadeli, yüksek likiditeye sahip ve değerindeki değişim riski önemsiz olan ve orijinal vadesi 3 ay veya daha kısa olan yatırımları ve orijinal vadesi 3 aydan kısa olan menkul kıymetleri içermektedir.

Net varlıklardaki değişimleri, finansal yapıyı ve nakit akımlarının tutar ve zamanlamasını değişen şartlara göre yönlendirme yeteneği hakkında finansal tablo kullanıcılarına bilgi vermek üzere, nakit akım tabloları düzenlenmektedir.

Ticari Alacaklar ve Şüpheli Alacak Karşılıkları

Bir alıcıya ürün veya hizmet sağlanması sonucunda oluşan ticari alacaklar tahakkuk etmemiş finansman gelirinden netleştirilmiş olarak ölçülür. Tahakkuk etmemiş finansman geliri netleştirilmiş ticari alacaklar, orijinal fatura değerinden kayda alınan alacakların izleyen dönemlerde elde edilecek tutarlarının etkin faiz yöntemi ile iskonto edilmesi ile hesaplanır.

Tahsil imkanının kalmadığına dair objektif bir bulgu olduğu takdirde ilgili ticari alacaklar için şüpheli alacak karşılığı ayrılır. Söz konusu bu karşılığın tutarı, alacağın kayıtlı değeri ile tahsili mümkün tutar arasındaki farktır. Tahsili mümkün tutar, teminatlardan ve güvencelerden tahsil edilebilecek tutarlar da dâhil olmak üzere beklenen nakit girişlerinin, başlangıçta oluşan alacağın orijinal etkin faiz oranı esas alınarak iskonto edilen cari değeridir. Şirket yönetimi idari ve/veya kanuni takipte olması ve teminatsız olması ve tahsilat imkanının Şirket'in kendi normal ticari faaliyet döngüsü dışında sarkan vadede olan alacakları için şüpheli alacak karşılığı ayırmaktadır.

Şüpheli alacak tutarına karşılık ayrılmasını takiben, şüpheli alacak tutarının tamamının veya bir kısmının tahsil edilmesi durumunda, tahsil edilen tutar için ayrılan şüpheli alacak karşılığı diğer faaliyet gelirlerine kaydedilir.

Finansal Borçlar ve Borçlanma Maliyetleri

Finansal borçlar, alındıkları tarihlerde, alınan kredi tutarından işlem giderleri çıkartıldıktan sonraki değerleriyle kaydedilir. Finansal borçlar, müteakip tarihlerde, etkin faiz yöntemiyle hesaplanmış iskonto edilmiş değerleri ile finansal tablolarda takip edilirler. İşlem masrafları düşüldükten sonra kalan tutar ile iskonto edilmiş maliyet değeri arasındaki fark, gelir tablosuna kredi dönemi süresince finansman maliyeti olarak yansıtılır. İmal veya inşaatı bir yıldan uzun süren özellikli bir varlığa ilişkin finansman giderleri bu varlığın maliyetine dahil edilir.

Yabancı Para İşlemleri

Yabancı para işlemlerden kaynaklanan gelirler ve zararlar işlemin gerçekleştiği tarihte geçerli olan döviz kuru kullanılarak TL'ye çevrilmiştir. Yabancı para cinsinden olan parasal varlık ve yükümlülükler bilanço tarihinde geçerli olan yabancı para kuru kullanılarak TL'ye çevrilmiştir. Yabancı para cinsinden olan varlık veya yükümlülüklerin çevriminden kaynaklanan kur farkı gelir veya gideri gelir tablosunda muhasebeleştirilmiştir.

ÖZTÜRK GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın, 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak gösterilmiştir.)

Pay Başına Kar/(Zarar)

Pay başına (zarar)/kar, net dönem karından veya zararından adi pay senedi sahiplerine isabet eden kısmın, dönem içindeki ağırlıklı ortalama adi pay senedi sayısına bölünmesiyle hesaplanır.

Karşılıklar, Koşullu Varlık ve Yükümlülükler

Geçmiş olaylardan kaynaklanan mevcut bir hukuki yükümlülüğünün bulunması, bu yükümlülüğün yerine getirilmesi için ekonomik fayda içeren kaynaklarının işletmeden çıkmasının muhtemel olduğu ve söz konusu yükümlülük tutarının güvenilir bir biçimde tahmin edilebiliyor olması durumunda ilgili yükümlülük karşılık tutarı finansal tablolara alınır.

Koşullu yükümlülükler, ekonomik fayda içeren kaynakların işletmeden çıkma ihtimalinin muhtemel hale gelip gelmediğinin tespiti amacıyla sürekli olarak değerlendirmeye tabi tutulur. Koşullu yükümlülük olarak işleme tabi tutulan kalemler için gelecekte ekonomik fayda içeren kaynakların işletmeden çıkma ihtimalinin muhtemel hale gelmesi durumunda, bu koşullu yükümlülük, güvenilir tahminin yapılmadığı durumlar hariç, olasılıktaki değişikliğin meydana geldiği dönemin finansal tablolarında karşılık olarak kayıtlara alınır. Koşullu yükümlülüklerin muhtemel hale geldiği ancak ekonomik fayda içeren kaynakların tutarı hakkında güvenilir tahminin yapılamaması durumunda ilgili yükümlülük dipnotlarda açıklanmaktadır.

Geçmiş olaylardan kaynaklanan ve mevcudiyeti işletmenin tam anlamıyla kontrolünde bulunmayan bir veya daha fazla kesin olmayan olayın gerçekleşip gerçekleşmemesi ile teyit edilecek olan varlık, şarta bağlı varlık olarak değerlendirilir. Ekonomik fayda içeren kaynakların işletmeye girme ihtimalinin yüksek bulunması durumunda şarta bağlı varlıklar finansal tablo dipnotlarında açıklanır.

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

İlişkili Taraflar

Bu finansal tabloların amacı doğrultusunda, şirket üzerinde doğrudan veya dolaylı olarak; tek başına veya birlikte kontrol gücüne sahip gerçek ve tüzel kişi ortaklar ile bunların yakın aile üyeleri (ikinci dereceye kadar) ve bunlar tarafından doğrudan veya dolaylı olarak, tek başına veya birlikte kontrol edilen tüzel kişiler ile bunların önemli etkiye sahip olduğu ve/veya kilit yönetici personel olarak görev aldığı tüzel kişiler; Şirket'in Yönetim Kurulu Üyeleri, kilit yönetici personeli ile bunların yakın aile üyeleri (ikinci dereceye kadar) ve bunlar tarafından doğrudan veya dolaylı olarak, tek başına veya birlikte kontrol edilen tüzel kişiler, ilişkili taraflar olarak kabul edilmiştir.

Devlet Teşvik ve Yardımları

Devlet teşvikleri, bu teşviklerle karşılanması amaçlanan maliyetlerin gider olarak muhasebeleştirildiği dönemler boyunca sistematik şekilde kar veya zarara yansıtılır. Bir finansman aracı olan devlet teşvikleri, finanse ettikleri harcama kalemini netleştirmek amacıyla kar veya zararda muhasebeleştirilmek yerine, kazanılmamış gelir olarak finansal durum tablosu (bilanço) ile ilişkilendirilir ve ilgili varlıkların ekonomik ömrü boyunca sistematik şekilde kar veya zarara yansıtılır.

Önceden gerçekleşmiş gider veya zararları karşılamak ya da işletmeye gelecekte herhangi bir maliyet gerektirmeksizin acil finansman desteği sağlamak amacıyla verilen devlet teşvikleri, tahsil edilebilir hale geldiği dönemde kar ya da zararda muhasebeleştirilir.

Vergiler

Dönemin kar veya zararı üzerindeki toplam vergi yükümlülüğü, cari dönem vergisi ve ertelenmiş vergiyi içermektedir. Cari yıl vergi yükümlülüğü, dönem karının vergiye tabi olan kısmı üzerinden ve bilanço tarihi itibarıyla geçerli olan vergi oranları ile yürürlükteki vergi mevzuatı uyarınca hesaplanan vergi yükümlülüğünü ve geçmiş yıllardaki vergi yükümlülüğü ile ilgili düzeltme kayıtlarını içermektedir.

Ertelenmiş vergi, varlık ve yükümlülüklerin finansal tablolarda yer alan kayıtlı değerleri ile vergi değerleri arasındaki geçici farklar üzerinden hesaplanır. Ertelenmiş vergi hesaplanmasında yürürlükteki vergi mevzuatı uyarınca bilanço tarihi itibarıyla geçerli bulunan vergi oranları kullanılır. Önemli geçici farklar, şirket'in sahip olduğu yatırım indirimi teşvik belgesinden, şüpheli alacak karşılığında, kıdem tazminatı karşılığında, maddi duran varlıklar, maddi olmayan varlıklar ve stokların kayıtlı değerleri ile vergi matrahları arasındaki farklardan doğmaktadır.

ÖZTÜRK GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın, 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak gösterilmiştir.)

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

Aynı ülkenin vergi mevzuatına tabi olmak şartıyla ve cari vergi varlıklarının cari vergi yükümlülüklerinden mahsup edilmesi konusunda yasal olarak uygulanabilir bir hakkın bulunması durumunda ertelenmiş vergi varlıkları ve ertelenmiş vergi yükümlülükleri, karşılıklı olarak birbirinden mahsup edilir.

Nakit Akış Tablosu

Nakit akış tablosunda, döneme ilişkin nakit akımları esas faaliyetler ile yatırım ve finansman faaliyetleri şeklinde sınıflandırılarak raporlanır. Esas faaliyetlerden kaynaklanan nakit akımları, Şirket'in faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akımlarını gösterir. Yatırım faaliyetleriyle ilgili nakit akımları, Şirket'in yatırım faaliyetlerinde (duran varlık yatırımları) kullandığı ve elde ettiği nakit akımlarını gösterir. Finansman faaliyetlerine ilişkin nakit akımları, Şirket'in finansman faaliyetlerinde kullandığı kaynakları ve bu kaynakların geri ödemelerini gösterir.

Satış Amacıyla Elde Tutulan Duran Varlıklar

Duran varlıklar, ilgili varlıkların faaliyetlerde kullanımından ziyade satış işlemi vasıtasıyla geri kazanılabilir olduğu durumlarda, "satış amacıyla elde tutulan" olarak sınıflandırılır ve defter değerinin veya satışın tamamlanması ile ilgili giderler düşüldükten sonra kalan gerçeğe uygun değerinin düşük olanı ile değerlendirilir. Söz konusu varlıklar işletmenin bir parçası, elden çıkarılacak bir grup veya tek bir duran varlık olabilir.

Kıdem Tazminatları

Kanuni bir zorunluluk olarak Türk İş Kanunu ve diğer kanunlara göre emeklilik dolayısıyla veya istifa ve İş Kanunu'nda belirtilen davranışlar dışındaki sebeplerle iş akdi sona erdirilen çalışanlara kıdem tazminatı ödenme yükümlülüğü vardır.

Kıdem tazminatı karşılığı, Şirket'in çalışanlarının İş Kanunu uyarınca emekliye ayrılmasından doğacak gelecekteki olası yükümlülüklerinin tahmini toplam karşılığının aktüeryal varsayımlar uyarınca bugüne indirgenmiş değerini ifade eder.

Karşılığa ilişkin tüm aktüeryal kayıp ve kazançlar diğer kapsamlı gelir tablosunda muhasebeleştirilir.

Raporlama Döneminden Sonraki Olaylar

Raporlama döneminden sonraki olaylar, raporlama dönemi sonu ile finansal tabloların yönetim organı tarafından onaylandığı tarih arasında işletme lehine veya aleyhine ortaya çıkan olayları ifade eder. Raporlama döneminden sonra düzeltme gerektiren olayların ortaya çıkması durumunda, finansal tablolara alınan tutarlar bu yeni duruma uygun şekilde düzeltilir. Bilanço tarihinden sonra ortaya çıkan hususların düzeltme gerektirmeyen hususlar olması halinde finansal tablo dipnotlarında açıklama yapılır.

2.5. Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahmin ve Varsayımları

Önemli

Finansal tabloların hazırlanması, bilanço tarihi itibarıyla raporlanan varlıklar ve yükümlülüklerin tutarlarını, koşullu varlıkların ve yükümlülüklerin açıklamasını ve hesap dönemi boyunca raporlanan gelir ve giderlerin tutarlarını etkileyebilecek tahmin ve varsayımların kullanılmasını gerektirmektedir. Bu tahmin ve varsayımlar, Şirket yönetiminin mevcut olaylar ve işlemlere ilişkin en iyi bilgilerine dayanmasına rağmen, fiili sonuçlar varsayımlardan farklılık gösterebilir.



ÖZTÜRK GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın, 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak gösterilmiştir.)

6. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

Şirket'in ilişkili tarafları ile yaptığı işlemlerin iskonto edilmemiş tutarları aşağıdaki gibidir.

	31 Aralık 2025		31 Aralık 2024	
	Alacaklar	Borçlar	Alacaklar	Borçlar
Diğer Alacaklar ve Borçlar				
<u>İlişkili taraflar</u>				
Ortaklar ve üst düzey yönetim	4.077.612	Kısa vadeli	Kısa vadeli	Kısa vadeli
Toplam	4.077.612		12.045.549	12.045.549



ÖZTÜRK GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın, 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak gösterilmiştir.)

7. TİCARİ ALACAKLAR VE BORÇLAR

a) Ticari Alacaklar

Finansal durum tablosu tarihi itibarıyla Şirket'in ticari alacaklarının detayı aşağıdaki gibidir :

Kısa vadeli ticari alacaklar	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	2.506.023	2.418.120
Şüpheli Ticari Alacaklar	565.953	740.789
Şüpheli Ticari Alacaklar Karşılığı (-)	(565.953)	(740.789)
Vadeli Çekler ve Senetler	180.000	458.123
Toplam	2.686.023	2.876.243

Ticari alacaklar ile ilgili ortalama vade günü aşağıdaki şekildedir.

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
	(Gün)	(Gün)
Ortalama Vade	8	9

Ticari alacakların geçmiş tahsil edilememe tecrübesine dayanılarak ayrılan karşılık tutarları ile Şirket'in şüpheli ticari alacak karşılığına ilişkin hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	2025	2024
1 Ocak itibarıyla karşılık	(740.789)	
Dönem gideri		(740.789)
Parasal Kazanç / Kayıp	174.836	
31 Aralık itibarıyla karşılık	(565.953)	(740.789)

Döneme ait şüpheli alacak karşılığı aşağıdaki şekilde muhasebeleştirilmiştir.

	2025	2024
Genel yönetim giderlerine		(740.789)
Toplam		(740.789)

Ticari alacaklardaki risklerin niteliği ve düzeyine ilişkin açıklamalar Not 45'de verilmiştir.

b) Ticari Borçlar

Finansal durum tablosu tarihi itibarıyla Şirket'in ticari borçlarının detayı aşağıdaki gibidir.

Kısa vadeli ticari borçlar	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	2.517.531	1.428.280
Toplam	2.517.531	1.428.280

Ticari borçlar ile ilgili ortalama vade günü aşağıdaki şekildedir.

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
	(Gün)	(Gün)
Ortalama Vade	8	8

Ticari alacaklardaki risklerin niteliği ve düzeyine ilişkin açıklamalar Not 45'de verilmiştir.

ÖZTÜRK GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın, 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak gösterilmiştir.)

8. DİĞER ALACAKLAR VE BORÇLAR

a) Diğer Alacaklar

<u>Kısa vadeli diğer alacaklar</u>	<u>31 Aralık 2025</u>	<u>31 Aralık 2024</u>
İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar	4.077.612	12.045.549
Personelden Alacaklar		1.280.943
Vergi Dairesinden Alacaklar	3.597.117	2.695.267
Toplam	7.674.729	16.021.760

<u>Uzun vadeli diğer alacaklar</u>	<u>31 Aralık 2025</u>	<u>31 Aralık 2024</u>
Verilen depozito ve teminatlar	34.000	44.503
Toplam	34.000	44.503

b) Diğer Borçlar

<u>Kısa vadeli diğer borçlar</u>	<u>31 Aralık 2025</u>	<u>31 Aralık 2024</u>
Ödenecek vergi ve fonlar	315.486	296.060
Toplam	315.486	296.060

Diğer alacak borçlardaki risklerin niteliği ve düzeyine ilişkin açıklamalar Not 45'de verilmiştir.



ÖZTÜRK GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın, 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak gösterilmiştir.)

11. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER

a) Peşin Ödenmiş Giderler

Kısa Vadeli

Verilen sipariş avansları
Gelecek aylara ait giderler
Toplam

<u>31 Aralık 2025</u>	<u>31 Aralık 2024</u>
	1.217.010
200.047	56.708
200.047	1.273.718

Uzun Vadeli

Verilen sipariş avansları
Toplam

<u>31 Aralık 2025</u>	<u>31 Aralık 2024</u>
	44.503
	44.503

b) Ertelenmiş Gelirler

Kısa Vadeli

Alınan Avanslar
Toplam

<u>31 Aralık 2025</u>	<u>31 Aralık 2024</u>
	1.756.659
	1.756.659



ÖZTÜRK GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın, 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak gösterilmiştir.)

12. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

Yatırım amaçlı gayrimenkuller değer artış kazancı elde etmek amacıyla elde bulundurulmuş arsalardan ve binalardan oluşmaktadır. Yatırım amaçlı gayrimenkuller maliyet bedelinden oluşması halinde değer düşüklüğü zararları düşülerek izlenmektedir. Yatırım amaçlı gayrimenkullere ilişkin açıklamalar aşağıdaki şekildedir.

	<u>31 Aralık 2025</u>	<u>31 Aralık 2024</u>
Arazi ve Arsalar	45.618.746	17.070.487
Binalar	1.270.759	1.270.759
Birikmiş Amortismanlar	(48.712)	(23.297)
Toplam	46.840.793	18.317.949

Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin 31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla hareketi aşağıdaki tabloda gösterilmiştir:

	<u>Arazi ve arsalar</u>	<u>Yer altı ve yerüstü düzenleri</u>	<u>Binalar</u>
1 Ocak 2025 açılış bakiyesi	17.070.487		1.270.759
Alımlar	28.548.259		
Çıkışlar			
Transferler			
31 Aralık 2025 kapanış bakiyesi	45.618.746		1.270.759
Birikmiş Amortismanlar			(48.712)
Net Defter Değeri	45.618.746		1.222.047

	<u>Arazi ve arsalar</u>	<u>Yer altı ve yerüstü düzenleri</u>	<u>Binalar</u>
1 Ocak 2024 açılış bakiyesi	20.528.890		3.233.954
Alımlar	7.853.538		1.270.759
Çıkışlar	(11.311.941)		(3.233.954)
Transferler			
31 Aralık 2024 kapanış bakiyesi	17.070.487		1.270.759
Birikmiş Amortismanlar			(23.297)
Net Defter Değeri	17.070.487		1.247.462



ÖZTÜRK GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın, 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak gösterilmiştir.)

13. MADDİ DURAN VARLIKLAR

Şirket, maddi duran varlıklarını, maliyet bedelinden birikmiş amortisman ve oluşması halinde birikmiş değer düşüklüğü zararlarını düşerek izlemektedir. Maddi duran varlıklara ilişkin açıklamalar aşağıdaki şekildedir.

Maliyet Değeri	Yer altı ve			Yapılmakta olan				
	Arazi ve arsalar	Yerüstü düzenleri	Binalar	Tesis makine ve cihazlar	Taşıtlar	Demirbaşlar	Yatırımlar	Toplam
1 Ocak 2025 açılış bakiyesi					10.524.349	3.508.493		14.032.842
Alımlar						178.512		178.512
Çıkışlar								
Transferler								
31 Aralık 2025 kapanış bakiyesi					10.524.349	3.687.005		14.211.354

Birikmiş Amortismanlar	Yer altı ve			Yapılmakta olan				
	Arazi ve arsalar	Yerüstü düzenleri	Binalar	Tesis makine ve cihazlar	Taşıtlar	Demirbaşlar	Yatırımlar	Toplam
1 Ocak 2025 açılış bakiyesi					(6.922.171)	(2.768.814)		(9.690.985)
Dönem amortisman gideri					(1.451.269)	(262.844)		(1.714.113)
Çıkışlar								
Transferler								
31 Aralık 2025 kapanış bakiyesi					(8.373.440)	(3.031.658)		(11.405.098)
31 Aralık 2025 net defter değeri					2.150.909	655.347		2.806.256



ÖZTÜRK GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın, 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak gösterilmiştir.)

13. MADDİ DURAN VARLIKLAR

Maliyet Değeri	Yer altı ve			Tesis makine			Yapılmakta olan	
	Arazi ve arsalar	yerüstü düzenleri	Binalar	ve cihazlar	Taşıtlar	Demirbaşlar	yatırımlar	Toplam
1 Ocak 2024					11.389.148	2.965.744	425.348	14.780.240
					1.240.037	542.749		1.782.786
					(2.104.835)			(2.104.835)
							(425.348)	(425.348)
31 Aralık 2024					10.524.349	3.508.493		14.032.842

Birikmiş Amortismanlar	Yer altı ve			Tesis makine			Yapılmakta olan	
	Arazi ve arsalar	yerüstü düzenleri	Binalar	ve cihazlar	Taşıtlar	Demirbaşlar	yatırımlar	Toplam
1 Ocak 2024					(6.619.148)	(2.545.914)		(9.165.063)
					(1.848.957)	(223.474)		(2.072.430)
					1.545.934			1.545.934
						574		574
31 Aralık 2024					(6.922.171)	(2.768.814)		(9.690.985)
31 Aralık 2024					3.602.178	739.679		4.341.857



Yeminli Mali Müşavirlik ve
Bağımsız Denetim A.Ş.

ÖZTÜRK GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın, 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak gösterilmiştir.)

13. MADDİ DURAN VARLIKLAR

Maddi duran varlıklara ait amortisman süreleri aşağıdaki şekildedir:

	<u>Ekonomik</u> <u>Ömrü</u>
Taşıtlar	5 yıl
Demirbaşlar	3 - 15 yıl

Amortisman giderleri aşağıdaki şekilde muhasebeleştirilmiştir.

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Hizmet üretim maliyetine	<u>1.714.113</u>	<u>2.072.430</u>
Toplam	<u>1.714.113</u>	<u>2.072.430</u>



ÖZTÜRK GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın, 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak gösterilmiştir.)

22. DEVLET TEŞVİK VE YARDIMLARI

Şirket çalışanları için 01.01.2025-31.12.2025 döneminde 5510 sayılı Kanun ve ilgili diğer kanunlar uyarınca sigorta primi işveren hissesi desteğinden yararlanmaktadır.



ÖZTÜRK GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın, 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak gösterilmiştir.)

23. FİNANSAL BORÇLAR

Şirketin kısa ve uzun vadeli finansal borçları ile borçlanma maliyetleri 31.12.2025 tarihi itibarıyla TL satın alma gücü esasına göre aşağıda sunulmuştur.

A) KISA VADELİ FİNANSAL BORÇLAR

a) Kısa Vadeli Banka Kredileri

	Orijinal para cinsi tutarı		Yıllık faiz oranı (%)		TL karşılığı	
	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
TL	4.109.141	12.194			4.109.141	12.194
Usd						
Euro						
Toplam					4.109.141	12.194

b) Uzun Vadeli Kredilerin Kısa Vadeli Anapara ve Faiz Borçları

	Orijinal para cinsi tutarı		Yıllık faiz oranı (%)		TL karşılığı	
	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
TL	78.076	300.325			78.076	300.325
Usd						
Euro						
					78.076	300.325
Kısa Vadeli Finansal Borçlar Toplamı					4.187.218	312.520

B) UZUN VADELİ FİNANSAL BORÇLAR

a) Uzun Vadeli Banka Kredileri

	Orijinal para cinsi tutarı		Yıllık faiz oranı (%)		TL karşılığı	
	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
TL		100.396				100.396
Usd						
Euro						
						100.396
Uzun Vadeli Finansal Borçlar Toplamı						100.396

b) Uzun vadeli banka kredilerinin ödeme planları aşağıdaki şekildedir :

	2025	444.430
	2026	109.397
		553.827
Toplam Finansal Borçlar	4.187.218	412.915

ÖZTÜRK GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın, 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak gösterilmiştir.)

24. KARŞILIKLAR,KOŞULLU VARLIK VE BORÇLAR

Şirketin karşılıklar, koşullu varlıklar ve borçlara ilişkin bilgiler aşağıda sunulmuştur.

Karşılıklar

Borc karşılıkları

Dava karşılıkları

Toplam

Dava karşılıkları hareket tablosu aşağıdaki şekildedir.

1 Ocak itibarıyla karşılık

Ödenen tazminatlar(-)

Dönem gideri

Parasal Kazanç / Kayıp

31 Aralık itibarıyla karşılık

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Dava karşılıkları		250.560
Toplam		250.560
	2025	2024
1 Ocak itibarıyla karşılık	250.560	
Ödenen tazminatlar(-)	(191.425)	
Dönem gideri		250.560
Parasal Kazanç / Kayıp	(59.135)	
31 Aralık itibarıyla karşılık		250.560



ÖZTÜRK GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın, 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak gösterilmiştir.)

26. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR

a) Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar :

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Ücret ve diğer hakedişler	2.302.627	
Ödenecek vergi ve fonlar	563.101	243.061
Ödenecek sosyal güvenlik kesintileri	980.084	807.353
Toplam	3.845.811	1.050.414

b) Çalışanlara Sağlanan Kısa Vadeli Faydalar :

Kullanılmayan izin karşılıkları	767.098	800.216
---------------------------------	---------	---------

c) Çalışanlara Sağlanan Uzun Vadeli Faydalar :

Kıdem tazminatı karşılığı	891.490	762.745
---------------------------	---------	---------

Kıdem tazminatı karşılığı :

Yürürlükteki 4758 sayılı İş Kanunu ile mulga 1475 sayılı İş Kanunu ve diğer mevzuat hükümleri uyarınca, çalışanlardan kıdem tazminatına hak kazanacak şekilde iş sözleşmesi sona erenlere, hak kazandıkları kıdem tazminatlarının ödenmesi yükümlülüğü vardır.

Kıdem tazminatı tavanı 6 ayda bir revize edilmektedir.

Son dönemlerdeki kıdem tazminatı bilgileri aşağıdaki şekildedir.

En Son Açıklanan Kıdem Tazminatı Tavanı :	1 Ocak 2026	64.949
	31 Aralık 2025	53.920
	31 Aralık 2024	41.828

Şirket'in kıdem tazminatı karşılığının hesaplanmasında en son açıklanan kıdem tazminatı tavanı tutarı olan 64948,77 dikkate alınmıştır.

31.12.2025 tarihi itibarıyla ödenecek kıdem tazminatı, ilgili dönemdeki kıdem tazminatı tavanı geçmemek üzere çalışanların en son aldıkları brüt ücret ile sınırlıdır.

Kıdem tazminatı yükümlülüğü yasal olarak herhangi bir fonlamaya tabi değildir.

Kıdem tazminatı yükümlülüğü, Şirket'in çalışanlarının emekli olmasından doğan gelecekteki olası yükümlülüğün bugünkü değerinin tahminine göre hesaplanır. TMS 19 ("Çalışanlara Sağlanan Faydalar") Şirket'in yükümlülüklerinin, tanımlanmış fayda planları kapsamında, aktüeryal değerlendirme yöntemleri kullanılarak geliştirilmesini öngörür. Bu doğrultuda, toplam yükümlülüklerin hesaplanmasında kullanılan aktüeryal varsayımlar aşağıda belirtilmiştir.

Ana varsayım, her hizmet yılı için belirlenen azami yükümlülüğün enflasyona paralel olarak artmasıdır.

Dolayısıyla, uygulanan iskonto oranı, gelecek enflasyon etkilerinin düzeltilmesinden sonraki beklenen reel oranı ifade eder.

31.12.2025 tarihi itibarıyla, ekli finansal tablolarda karşılıklar, geleceğe ilişkin çalışanların emekliliğinden kaynaklanacak muhtemel yükümlülüğün bugünkü değeri tahmin edilerek hesaplanır.

31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihlerindeki ortalama reel iskonto oranları aşağıdaki şekildedir.

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Reel iskonto oranları	1,73%	1,92%

İsteğe bağlı işten ayrılmalar neticesinde ödenmeyecek olan kıdem tazminatı tutarlarının tahmini oranı da hesaplamada dikkate alınmıştır.

ÖZTÜRK GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın, 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak gösterilmiştir.)

26. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR (devamı)

	Kıdem Tazminatı Karşılıkları	Yıllık İzin Karşılığı
1 Ocak 2025 açılış bakiyesi	762.745	800.216
Hizmet gideri	226.777	155.744
Faiz gideri	8.346	
Aktüeryal kayıp/kazanç (+/-)	73.640	
Parasal Kazanç / Kayıp	(180.018)	(188.861)
31 Aralık 2025 kapanış bakiyesi	891.490	767.098
1 Ocak 2024 açılış bakiyesi	2.838.774	221.859
Hizmet gideri	205.812	578.357
Aktüeryal kayıp/kazanç (+/-)	(1.409.266)	
Enflasyon Düzeltmesi Farkları (SUNUM)	(872.575)	
31 Aralık 2024 kapanış bakiyesi	762.745	800.216

Dönem kıdem tazminatı ve yıllık izin karşılığı genel yönetim giderlerinde aktüeryal kayıp/kazanç özkaynaklarda muhasebeleştirilmiştir.



ÖZTÜRK GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın, 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak gösterilmiştir.)

27. DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

a) Diğer Varlıklar

Diğer Dönen Varlıklar

Devreden KDV

Verilen iş avansları

Toplam

	<u>31 Aralık 2025</u>	<u>31 Aralık 2024</u>
	82.605	1.307.920
	420.000	
	<u>502.605</u>	<u>1.307.920</u>



ÖZTÜRK GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın, 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak gösterilmiştir.)

28. SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ

a) Sermaye ve Ödenmiş Sermaye ve Ortaklık Yapısı

Şirket'in sermayesi ve ödenmiş sermayesi aşağıdaki gibidir.

Ortaklar	31.12.2025		31.12.2024	
	Pay Oranı (%)	Tutar (TL)	Pay Oranı (%)	Tutar (TL)
Mustafa ÖZTÜRK	85,00	2.125.000	85,00	2.125.000
Hakkı BAYDOĞAN	15,00	375.000	15,00	375.000
Sermaye Toplamı	100,00	2.500.000	100,00	2.500.000
Ödenmiş Sermaye		2.500.000		2.500.000
Sermaye Düzeltmesi Olumlu Farkları		16.901.963		16.901.963

b) Kar ve Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelir

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları/kayıpları	(26.803)	24.745

c) Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Yasal Yedekler	1.619.049	1.619.049

Yasal Yedekler, Türk Ticaret Kanunu'na göre ayrılan birinci ve ikinci tertip yasal yedek akçelerden oluşmaktadır. Birinci tertip yasal yedek akçeler, şirketin esas sermayesinin %20'sine ulaşıncaya kadar, kanuni net karın %5'i olarak ayrılır. İkinci tertip yasal yedek akçeler ise çıkarılmış sermayenin %5'ini aşan dağıtılan karın %10'udur. Türk Ticaret Kanunu'na göre, yasal yedekler esas sermayenin yarısını aşmadığı takdirde sadece zararların kapatılmasında, işlerin iyi gitmediği zamanlarda işletmeyi devam ettirmeye veya işsizliğin önüne geçmeye ve sonuçlarını hafifletmeye elverişli önlemler alınması için kullanılabilir.

d) Geçmiş Yıllar Karları / Zararları

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Geçmiş Yıllar Karları / Zararları	19.151.496	12.401.259

e) Dönem Net Karı / Zararı

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Dönem Net Karı / Zararı	14.246.245	7.753.008

Özkaynak Toplamı

	54.391.949	41.200.024
--	-------------------	-------------------



ÖZTÜRK GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın, 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak gösterilmiştir.)

29. HASILAT

a) Satışlar

	1 Ocak-31 Aralık 2025	1 Ocak-31 Aralık 2024
Yurtiçi satışlar	124.409.609	84.048.739
Toplam	124.409.609	84.048.739

b) Satışların Maliyeti

	1 Ocak-31 Aralık 2025	1 Ocak-31 Aralık 2024
Satılan hizmet maliyeti	92.971.715	61.970.839
Genel üretim giderleri	47.722.525	24.633.817
İşçilik	43.509.662	35.241.294
Amortisman giderleri	1.739.528	2.095.728
Toplam	92.971.715	61.970.839



ÖZTÜRK GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın, 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak gösterilmiştir.)

31. GENEL YÖNETİM GİDERLERİ, PAZARLAMA SATIŞ VE DAĞITIM GİDERLERİ, ARAŞTIRMA GİDERLERİ

	1 Ocak-31 Aralık 2025	1 Ocak-31 Aralık 2024
Genel yönetim giderleri (-)	4.582.604	4.056.725
Toplam	4.582.604	4.056.725

	1 Ocak-31 Aralık 2025	1 Ocak-31 Aralık 2024
a) Genel Yönetim Giderleri Detayı		
Kilit yönetici personele sağlanan faydalar	2.716.272	1.571.542
Vergi resim ve harçlar	199.925	70.012
Müşavirlik, danışmanlık ve eğitim giderleri		193.721
Sigorta giderleri	323.060	90.491
Akaryakıt giderleri	741.233	243.515
Tamir ve bakım giderleri	185.172	111.927
Şüpheli alacak karşılık giderleri		740.789
Kıdem ve yıllık izin karşılık giderleri	390.868	784.169
Diğer karşılık giderleri		250.560
Diğer genel yönetim giderleri	26.073	
Toplam	4.582.604	4.056.725



ÖZTÜRK GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın, 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak gösterilmiştir.)

32. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER

Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler

	1 Ocak-31 Aralık 2025	1 Ocak-31 Aralık 2024
Faiz gelirleri		465.052
Ticari işlemlere ilişkin kur farkı gelirleri	239.716	4.824
Kira gelirleri	326.087	282.035
Devlet teşvik gelirleri	1.756.631	1.731.129
Diğer esas faaliyet gelirleri	402.760	568.988
Toplam	2.725.195	3.052.028

Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler

	1 Ocak-31 Aralık 2025	1 Ocak-31 Aralık 2024
Ceza ve tazminat giderleri	507.297	20.805
Diğer esas faaliyet giderleri	1.180.762	
Toplam	1.688.059	20.805



ÖZTÜRK GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın, 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak gösterilmiştir.)

34. ÇEŞİT ESASINA GÖRE SINIFLANDIRILMIŞ GİDERLER

	1 Ocak-31 Aralık 2025	1 Ocak-31 Aralık 2024
Araç tamir bakım ve akaryakıt giderleri	741.233	243.515
Diğer genel yönetim giderleri	26.073	
Diğer karşılık giderleri		250.560
Kıdem ve yıllık izin karşılık giderleri	390.868	784.169
Kilit yönetici personele sağlanan faydalar	2.716.272	1.571.542
Müşavirlik, danışmanlık ve eğitim giderleri		193.721
Sigorta giderleri	323.060	90.491
Şüpheli alacak karşılık giderleri		740.789
Tamir ve bakım giderleri	185.172	111.927
Vergi resim ve harçlar	199.925	70.012
Toplam	4.582.604	4.056.725



ÖZTÜRK GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın, 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak gösterilmiştir.)

35. FİNANSMAN GİDERLERİ

Finansal Giderler :

Finansal Borçlanma Vade,Fiyat Farkı ve Komisyon Giderleri (-)

Finansal Borçlanma Faiz Giderleri (-)

Toplam

1 Ocak-31 Aralık 2025	1 Ocak-31 Aralık 2024
424.792	90.547
164.862	230.302
589.653	320.848



ÖZTÜRK GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın, 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak gösterilmiştir.)

36. DİĞER KAPSAMLI GELİR UNSURLARININ ANALİZİ

Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları/Kayıpları

Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları/kayıpları, tanımlanmış fayda planının bugünkü değeri ile kıdem tazminatı yükümlüğü hesaplanırken dikkate alınan iskonto oranı, enflasyon oranı, maaş artış oranı, personel devir hızı gibi varsayımlardaki değişikliklere sebebiyle kıdem tazminatı yükümlülüğündeki artış veya azalışa bağlı olarak ortaya çıkan kayıp ve kazançlardan oluşmaktadır.

	1 Ocak-31 Aralık 2025	1 Ocak-31 Aralık 2024
Açılış bakiyesi	24.745	(1.213.993)
Döneme ait aktüeryal kayıp/kazanç	(73.640)	1.661.518
Döneme ait aktüeryal kayıp/kazanç ertelenmiş vergisi	22.092	(498.455)
Düzeltilme (+/-)		75.675
Kapanış bakiyesi	(26.803)	24.745
Toplam	(26.803)	24.745



ÖZTÜRK GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın, 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak gösterilmiştir.)

38. GELİR VERGİLERİ (ERTELENMİŞ VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ DAHİL)

<u>Cari vergi yükümlülüğü</u>	<u>31 Aralık 2025</u>	<u>31 Aralık 2024</u>
Cari kurumlar vergisi karşılığı (*)	8.827.541	
Peşin ödenmiş vergi ve fonlar (-)	(6.411.398)	
Toplam	2.416.143	

<u>Vergi geliri/gideri aşağıdakilerden oluşmaktadır.</u>	<u>1 Ocak-31 Aralık 2025</u>	<u>1 Ocak-31 Aralık 2024</u>
Cari vergi karşılığı	8.827.541	
Ertelenmiş vergi geliri / gideri	(594.697)	(2.876.164)
Toplam	8.232.844	(2.876.164)

<u>Kurumlar Vergisi</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Karşılaştırma dönemlerinde uygulanan vergi oranları	30%	30%

Şirketler ilgili yılın kazancı üzerinden hesapladıkları kurumlar vergisini, hesap döneminin kapandığı ayı takip eden dördüncü ayın sonuna kadar vergi beyannamesi ile beyan ederler. Ayrıca yıllık kurumlar vergisine mahsuben ilgili hesap döneminin üçer aylık dönemleri itibarıyla geçici vergi hesaplanmakta ve ödenmektedir. Vergi İdaresi tarafından bu beyannameler 5 yıl içerisinde incelenerek değiştirilebilir. Zararlar, olduğu yılı takip eden 5 hesap döneminde oluşacak vergiye tabi kazançtan mahsup edilebilir. Ancak oluşan zararlar geriye dönük olarak, önceki yıllarda oluşan karlardan mahsup edilemez.

Gelir Vergisi Stopajı

Kurumlar vergisine ek olarak, dağıtılması durumunda kar payı elde eden ve bu kar paylarını kurum kazancına dahil ederek beyan eden tam mükellef kurumlar ve yurtdışı şirketlerin Türkiye'deki şubelerine dağıtılanlar hariç olmak üzere kar payları üzerinden ayrıca gelir vergisi stopajı hesaplanması gerekmektedir.

Ertelenmiş Vergi

Şirket'in vergi beyanına esas finansal tabloları ile TMS'ye göre hazırlanmış finansal tabloları arasındaki zamanlamadan kaynaklanan geçici farklar üzerinden ertelenmiş vergi varlığı ve yükümlülüğü muhasebeleştirilmektedir. Söz konusu farklılıklar genellikle bazı gelir ve gider kalemlerinin vergi beyanına esas finansal tablolar ile TMS'ye göre hazırlanan finansal tablolarda farklı dönemlerde yer almasından kaynaklanmaktadır. Şirketin ertelenmiş vergi varlık ve yükümlülüklerinin ölçülmesinde vergi oranı olarak; finansal tablolardaki varlık ve yükümlülüklerin vergi beyanına esas finansal tablolardaki değerleriyle eşitlenmesi öngörülen yılda uygulanacak kurumlar vergisi oranı kullanılmıştır.

Ertelenmiş vergi varlığı/(yükümlülükleri) matrahları

	<u>31 Aralık 2025</u>	<u>31 Aralık 2024</u>
MDV, MODV Değerleme ve Amortisman Farkları	3.773.781	2.629.889
Finansal Borç Reeskontu	24.617	8.480
Kıdem Tazminatı ve İzin Karşılıkları	1.611.956	2.131.387
Dava Karşılıkları		250.560
Kapsamlı Gelir Farkları	46.633	(568.427)
Kur Farkları		(211)
Ertelenmiş vergi varlığı / yükümlülüğü	5.456.987	4.451.889

ÖZTÜRK GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın, 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak gösterilmiştir.)

<u>Ertelenmiş vergi varlığı / yükümlülükleri :</u>	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
MDV, MODV Değerleme ve Amortisman Farkları	1.132.134	788.967
Finansal Borç Reeskontu	7.385	2.544
Kıdem Tazminatı ve İzin Karşılıkları	483.587	639.416
Dava Karşılıkları		75.168
Kapsamlı Gelir Farkları	13.990	(170.528)
Kur Farkları		(63)
Ertelenmiş vergi varlığı / yükümlülüğü	1.637.096	1.335.504
Ertelenmiş vergi varlığı	1.637.096	1.506.095
Ertelenmiş vergi yükümlülüğü		(170.591)
Toplam	1.637.096	1.335.504

31.12.2025 tarihi itibarıyla sona eren yıl içindeki ertelenmiş vergi varlıklarının / yükümlülüklerinin hareketi aşağıda verilmiştir.

<u>Ertelenmiş vergi varlıkları / yükümlülüklerinin hareketleri</u>	2025	2024
1 Ocak itibarıyla açılış bakiyesi	1.335.504	(1.613.982)
Ertelenmiş vergi geliri / gideri	594.697	2.876.164
Kapsamlı gelire kaydedilen ertelenmiş vergi geliri / gideri	22.092	(422.780)
Parasal Kazanç/Kayıp	(315.196)	496.102
31 Aralık itibarıyla kapanış bakiyesi	1.637.096	1.335.504

Dönem vergi giderinin dönem karı ile mutabakatı aşağıdaki gibidir.

<u>Vergi karşılığının mutabakatı</u>	1 Ocak-31 Aralık 2025	1 Ocak-31 Aralık 2024
Vergi oranı	30%	30%
Hesaplanan vergi	5.619.772	
Kanunen Kabul Edilmeyen Giderler	1.858.449	
Diğer gelir / gider etkisi	1.349.320	
Ödenmesi gereken kurumlar vergisi	8.827.541	



ÖZTÜRK GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın, 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak gösterilmiştir.)

39. PAY BAŞINA KAZANÇ

Cari yıla ait pay başına kar hesaplaması, var ise çıkarılan bedelli ve bedelsiz payların etkileri göz önüne alınarak, TMS 33'e uygun olarak yapılmıştır.

31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihlerinde sona eren yıla ait Şirket paylarının ağırlıklı ortalaması ve pay başına kar hesaplaması (1 TL değerli paya isabet eden) aşağıdaki gibidir :

	1 Ocak-31 Aralık 2025	1 Ocak-31 Aralık 2024
Dönem boyunca mevcut olan hisselerin ortalama sayısı (tam değeri)	2.500.000	2.500.000
Pay sahiplerine ait net kar/zarar	14.246.245	7.753.008
Pay başına kazanç/kayıp	5,70	3,10



ÖZTÜRK GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın, 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak gösterilmiştir.)

43. YÜKSEK ENFLASYONLU EKONOMİDE RAPORLAMA

Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu'nun 23.11.2023 tarihli duyurusunda ise Türkiye Finansal Raporlama Standartlarını uygulayan işletmelerin 31 Aralık 2023 tarihinde veya sonrasında sona eren yıllık raporlama dönemine ait finansal tablolarının TMS 29 Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama Standardı kapsamında enflasyon etkisine göre düzeltilerek sunulması gerektiği belirtilmiştir.

Bu çerçevede Şirketin 31 Aralık 2025 tarihinde sona eren hesap dönemine ait karşılatırmalı finansal tablolar TMS 29'da belirtilen muhasebe ilkeleri kapsamında enflasyon etkisine göre düzeltilerek aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak sunulmuştur.

Enflasyon düzeltmesinde parasal olmayan kıymetlerin düzeltmeye esas tarihleri için Türkiye İstatistik Kurumu ("TÜİK") tarafından yayınlanan Tüketici Fiyat Endeksleri dikkate alınmış olup, karşılatırmalı finansal tablo tarihleri itibarıyla uygulanan sunum katsayılarına aşağıda yer verilmiştir.

Dönem	Endeks	Katsayı	Dönem	Endeks	Katsayı	Dönem	Endeks	Katsayı
Aralık 24	2.684,55	1,30892	Nisan 25	3.043,23	1,15465	Ağustos 25	3.261,72	1,07731
Ocak 25	2.819,65	1,24621	Mayıs 25	3.089,74	1,13727	Eylül 25	3.367,22	1,04355
Şubat 25	2.883,75	1,21851	Haziran 25	3.132,17	1,12186	Ekim 25	3.453,09	1,01760
Mart 25	2.954,69	1,18925	Temmuz 25	3.196,66	1,09923	Kasım 25	3.482,96	1,00887
						Aralık 25	3.513,87	1,00000

IMS 29 Uyarınca;

- Nakit, ticari alacak ve borç gibi parasal varlık ve yükümlülükler finansal tablolarda cari satın alma gücü ile ifade edildiğinden düzeltilmemiştir. Raporlama tarihi itibarıyla cari satın alma gücü cinsinden ifade edilenler dışındaki tüm parasal olmayan kalemler ilgili düzeltme katsayıları kullanılarak düzeltilmiştir.

- Karşılatırmalı finansal tablolar sunulurken önceki döneme ait tüm parasal olan ve olmayan kalemler sunum katsayısı ile düzeltilerek gösterilmiştir.

-Parasal olmayan varlık ve yükümlülükler ile öz kaynaklar ilgili düzeltme katsayıları kullanılarak düzeltilmiştir. Birikmiş amortismanlar amortisman tabii varlığın değerindeki artış oranında düzeltilmiş, dönem amortismanları düzeltilmiş değerler üzerinden ayrılmıştır. Parasal olmayan kalemlerin enflasyona göre düzeltilmiş değerlerinin, geri kazanılabilir tutarı ya da net gerçekleştirilebilir değeri aşması durumunda değer düşüklüğü karşılığı ayrılır.

-Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosunun kapsamlı gelir kısmı hariç tüm gelir ve giderler oluştukları ilk tarih dikkate alınarak düzeltilmiş, kapsamlı gelir kısmındaki kalemlere ise parasal olmayan varlık ve yükümlülüklerin düzeltme işlemlerinin sonuçları yansıtılmıştır.

-Ertelenmiş vergi varlık ve yükümlülüklerin hesaplanmasında enflasyona göre düzeltilmiş değerler ile vergiye tabi değerleri arasındaki farklar esas alınmıştır.

-Nakit akış tablosundaki tüm kalemler, raporlama dönemi sonundaki cari ölçüm birimi cinsinden ifade edilmiştir.

-Net parasal pozisyon kayıp ve kazancı parasal olmayan kalemlerin, özkaynakların, Kâr veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu kalemlerinin ve endekse bağlı varlık ve yükümlülüklerin düzeltme farklarından hesaplanmıştır. Net parasal pozisyon kayıp ve kazanç unsurlarına aşağıda yer verilmiştir.

	1 Ocak-31 Aralık 2025	1 Ocak-31 Aralık 2024
Dönen Varlıklar	1.100	8.788
Duran Varlıklar	6.669.385	4.848.258
Öz Kaynaklar	(9.487.079)	(9.900.101)
Kar ve Zarar Tablosu	(4.315.239)	(8.214.642)
Net Parasal Pozisyon Kayıp ve Kazancı	(7.131.832)	(13.257.697)

ÖZTÜRK GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın, 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak gösterilmiştir.)

44. FİNANSAL ARAÇLAR

	Krediler ve alacaklar (nakit ve nakit benzerleri dahil)	Satılmaya hazır finansal yatırımlar	itfa edilmiş değerinden gösterilen finansal yükümlülükler	Defter değeri
31 Aralık 2025				
Finansal varlıklar				
Nakit ve nakit benzerleri	6.951.177			6.951.177
Menkul Kıymetler				
Ticari alacaklar (ilişkili taraflardan alacaklar dahil)	2.686.023			2.686.023
Diğer kısa ve uzun vadeli alacaklar	7.708.729			7.708.729
Finansal yükümlülükler				
Finansal borçlar			4.187.218	4.187.218
Ticari borçlar (ilişkili taraflara borçlar dahil)			2.517.531	2.517.531
Diğer kısa ve uzun vadeli borçlar (ilişkili taraflara borçlar dahil)			315.486	315.486
31 Aralık 2024				
Finansal varlıklar				
Nakit ve nakit benzerleri	2.393.914			2.393.914
Menkul Kıymetler				
Ticari alacaklar (ilişkili taraflardan alacaklar dahil)	2.876.243			2.876.243
Diğer kısa ve uzun vadeli alacaklar	16.066.263			16.066.263
Finansal yükümlülükler				
Finansal borçlar			412.915	412.915
Ticari borçlar (ilişkili taraflara borçlar dahil)			1.428.280	1.428.280
Diğer kısa ve uzun vadeli borçlar (ilişkili taraflara borçlar dahil)			296.060	296.060

ÖZTÜRK GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın, 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak gösterilmiştir.)

45. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

a) Sermaye risk yönetimi

Sermayeyi yönetirken Şirket'in hedefleri, ortaklarına getiri, diğer paydaşlara fayda sağlamak ve sermaye maliyetini azaltmak amacıyla en uygun sermaye yapısını sürdürmek için Şirket'in faaliyetlerinin devamını sağlayabilmektir.

Şirket sermayeyi net yükümlülük/toplam sermaye oranını kullanarak izlemektedir. Toplam sermaye, bilançoda gösterildiği gibi özkaynaklar ile net yükümlülüğün toplanmasıyla hesaplanır.

31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibari ile borç/öz sermaye oranı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Toplam Finansal Borçlar ⁽¹⁾	12.524.635	6.757.848
Nakit ve nakit benzerleri	(6.951.177)	(2.393.914)
Net yükümlülük	5.573.458	4.363.933
Toplam özkaynaklar	54.391.949	41.200.024
Net Finansal Borçlar + Toplam özkaynaklar	59.965.407	45.563.958
Net Finansal Borçlar / Net Finansal Borçlar + Toplam özkaynaklar	0,09	0,10

⁽¹⁾ Toplam finansal borç , kısa ve uzun vadeli yükümlülük toplamından varsa dönem karı vergi yükümlülüğü ve ertelenen vergi yükümlülüğü hesaplarının çıkarılmasıyla elde edilen tutarlardır.

b) Finansal Risk Faktörleri

Şirket, faaliyetlerinden dolayı çeşitli finansal risklere maruz kalmaktadır. Bu riskler; kredi riski, likidite riski ve piyasa riski (kur riski ve faiz riski)dir. Şirket'in genel risk yönetimi programı, finansal piyasaların değişkenliğine ve muhtemel olumsuz etkilerin Şirket'in finansal performansı üzerindeki etkilerini asgari seviyeye indirmeye yoğunlaşmaktadır.



ÖZTÜRK GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın, 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak gösterilmiştir.)

45. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (devamı)

b.2) Likidite risk yönetimi

Likidite risk yönetimi, yeterli ölçüde nakit ve menkul kıymet tutmayı, yeterli miktarda kredi işlemleri ile fon kaynaklarının kullanılabilirliğini ve piyasa pozisyonlarını kapatabilme gücünü ifade eder.

Finansal yükümlülüklerin iskonto edilmemiş nakit akımları ve kalan vadelerine göre gösterimi aşağıdaki tablolarda sunulmuştur:

31 Aralık 2025

<u>Finansal yükümlülükler</u>	Defter Değeri	3-12 ay		Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı
		3 aydan kısa	arası	
Banka kredileri	4.187.218	4.192.719		4.192.719
Ticari borçlar (ilişkili taraf borçları dahil)	2.517.531	2.517.531		2.517.531
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	3.845.811	3.845.811		3.845.811
Diğer borçlar (ilişkili taraf borçları dahil)	315.486	315.486		315.486
Toplam yükümlülük	10.866.046	10.871.548		10.871.548

31 Aralık 2024

<u>Finansal yükümlülükler</u>	Defter Değeri	3-12 ay		Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı
		3 aydan kısa	arası	
Banka kredileri	412.915	119.586	324.844	553.827
Ticari borçlar (ilişkili taraf borçları dahil)	1.428.280	1.428.280		1.428.280
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	1.050.414	1.050.414		1.050.414
Diğer borçlar (ilişkili taraf borçları dahil)	296.060	296.060		296.060
Toplam yükümlülük	3.187.669	2.894.339	324.844	3.328.581



ÖZTÜRK GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın, 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak gösterilmiştir.)

45. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (devamı)

b) Finansal Risk Faktörleri (devamı)

b.3) Piyasa riski yönetimi

b.3.1.) Kur riski yönetimi

Yabancı para cinsinden varlık ve yükümlülükleri sebebiyle kur riskine maruz kalan Şirket'in iskonto edilmemiş yabancı para pozisyonu aşağıdaki gibidir; Şirketin 2024 yılı TL karşılığı verileri 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla TL satın alma gücü esasına göre düzeltme katsayısıyla düzeltilmiştir.

<u>31 Aralık 2024</u>	<u>TL Karşılığı</u>	<u>ABD Doları</u>	<u>Euro</u>	<u>Diğer(TL Karşılığı)</u>
1. Nakit ve Benzerleri	406.317		8.450	
DÖNEN VARLIKLAR	406.317		8.450	
TOPLAM VARLIKLAR	406.317		8.450	
12. Net yabancı para varlık/(yükümlülük) pozisyonu	406.317		8.450	



ÖZTÜRK GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın, 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak gösterilmiştir.)

45. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (devamı)

b) Finansal Risk Faktörleri (devamı)

b.3) Piyasa riski yönetimi (devamı)

b.3.2) Faiz oranı riski yönetimi

Faiz oranı duyarlılığı

Şirket'in sabit ve değişken faizli finansal araçlarını gösteren tablo aşağıdaki gibidir:

Faiz Pozisyonu Tablosu

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Sabit faizli finansal araçlar		
Finansal varlıklar-Bankalar	5.650.158	1.910.280
Finansal yükümlülükler	4.187.218	190.666
Toplam	9.837.376	2.100.946



ÖZTÜRK GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın, 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak gösterilmiştir.)

51. NAKİT AKIŞ TABLOSUNA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR

Nakit ve nakit benzerlerine ilişkin bilgiler aşağıdaki gibidir.

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Kasa mevcudu	1.301.019	483.634
Vadesiz Mevduatlar	5.650.158	1.910.280
Toplam	6.951.177	2.393.914

Nakit ve nakit benzerlerindeki risklerin niteliği ve düzeyine ilişkin açıklamalar Not 45'de açıklanmıştır.



ÖZTÜRK GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar, aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın, 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak gösterilmiştir.)

52. DİĞER AÇIKLAMALAR

Bağımsız denetçi/bağımsız denetim kuruluşundan alınan hizmetlere ilişkin ücretlerin (KDV hariç) 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla TL satın alma gücü esasına göre tutarları aşağıdaki şekildedir.

a. Bağımsız Denetim Ücreti

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Rapor dönemine ait bağımsız denetim ücreti	168.280	143.228
Toplam	168.280	143.228

b. Diğer Hizmetlere İlişkin Ücretler

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Diğer Güvence Hizmetlerine İlişkin Ücret	Hizmet alınmamıştır.	Hizmet alınmamıştır.
Vergi Danışmanlık Hizmetlerine İlişkin Ücret	Hizmet alınmamıştır.	Hizmet alınmamıştır.
Bağımsız Denetim Dışı Diğer Hizmetlere İlişkin Ücretler	Hizmet alınmamıştır.	Hizmet alınmamıştır.
Toplam		

