

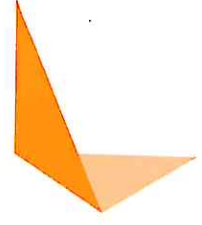
YKY

BAĞIMSIZ DENETİM
ve
YEMİNLİ MALİ MÜŞAVİRLİK A.Ş.

**ETKİN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK
ANONİM ŞİRKETİ**

**31 ARALIK 2025 HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLAR VE
BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU**

Adres : Üsküp Caddesi 24/5
Çankaya / ANKARA
Telefon : (312) 468 30 25 - 26
Faks : (312) 468 67 76
E-posta : info@ykyymm.com.tr



YKY

BAĞIMSIZ DENETİM
ve
YEMİNLİ MALİ MÜŞAVİRLİK A.Ş.

BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

ETKİN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ

GENEL KURULU'NA

A- FİNANSAL TABLOLARIN BAĞIMSIZ DENETİMİ

1) Görüş

Etkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık Anonim Şirketi'nin (Şirket) 31 Aralık 2025 tarihli Finansal Durum Tablosu ile aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait; Kâr veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu, Öz kaynak Değişim Tablosu ve Nakit Akış Tablosu ile Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti de dâhil olmak üzere Finansal Tablo Dipnotlarından oluşan finansal tablolarını denetlemiş bulunuyoruz.

Görüşümüze göre ilişikteki Finansal Tablolar, Şirketin 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla finansal durumunu ve aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait finansal performansını ve nakit akışlarını, Türkiye Muhasebe Standartları/ Türkiye Finansal Raporlama Standartları'na (TMS/TFRS'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.

Finansal tabloların bağımsız denetimiyle ilgili olarak KGK tarafından yayımlanan Bağımsız Denetçiler İçin Etik Kurallar ile ilgili mevzuatta yer alan etik hükümlere uygun olarak Şirketten bağımsız olduğumuzu beyan ederiz. Söz konusu hükümler uyarınca 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 konulan, mesleki muhakememize göre cari döneme ait finansal tabloların bağımsız denetiminde en çok önem arz eden konulardır.



Adres : Üsküp Caddesi 24/5
Çankaya / ANKARA
Telefon : (312) 468 30 25 - 26
Faks : (312) 468 67 76
E-posta : info@ykyymm.com.tr



BAĞIMSIZ DENETİM
ve
YEMİNLİ MALİ MÜŞAVİRLİK A.Ş.

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	Konunun denetimde nasıl ele alındığı
<p>TMS 29 "Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama" Uygulaması</p> <p>Dipnot 2.4'de açıklandığı üzere, Şirket için TMS 29 "Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama" standardı ("TMS 29") geçerlidir.</p> <p>TMS 29, finansal tabloların raporlama dönemi sonundaki cari satın alım gücüne göre yeniden düzenlenmesini gerektirmektedir. Bu nedenle, 2025 yılı içerisindeki işlemler ve dönem sonundaki parasal olmayan bakiyeler, 31 Aralık 2025 bilanço tarihindeki güncel fiyat endeksini yansıtabilecek şekilde yeniden düzenlenmiştir.</p> <p>TMS 29'un uygulanması, Şirket'in özellikle finansal raporlamayla ilgili kontrol faaliyetlerinde değişikliğe yol açmıştır. TMS 29 uygulaması finansal tablolarda yaygın ve tutarsal olarak önemli etkiye sahip olup, çeşitli yönetim tahminlerini de içermektedir. Mali tabloların güncel satın alım gücü kullanılarak hazırlanması, doğru sonuçların elde edilmesini sağlamak için bir dizi karmaşık prosedür ve işlem gerektirir.</p> <p>Yeniden düzenlemede kullanılan tahminlerin varlığı, hesaplamadaki yüksek karmaşıklık ve yeniden düzenlemede kullanılan verilerin eksik veya hatalı olma riski nedeniyle, TMS 29'un uygulanması kilit denetim konusu olarak belirlenmiştir.</p>	<p>TMS29 "Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama" uygulamasına ilişkin aşağıdaki denetim prosedürleri uygulanmıştır:</p> <ul style="list-style-type: none">•Yönetim tarafından tasarlanan ve uygulanan TMS29 uygulamasına ilişkin süreçleri ve muhasebe politikaları anlaşılmış ve değerlendirilmiştir.•TMS 29'un uygulanması sırasında yönetim tarafından tasarlanan ve uygulanan controller anlaşılmış ve değerlendirilmiştir.•Yönetim tarafından yapılan parasal ve parasal olmayan kalemler ayrımının TFRS'ye uygunluğu kontrol edilmiştir.•Parasal olmayan kalemlerin ayrıntısı temin edilmiş, tarihi maliyetleri ve satın alım tarihleri destekleyici belgelerle örneklem yöntemiyle test edilmiştir.• Bilinen uygulamalarla karşılaştırarak ve sektör bilgisi ve deneyimimizle değerlendirerek, yönetim tarafından kullanılan tahminlerin makul olup olmadığı değerlendirilmiştir. Ayrıca, tahminlerin tüm dönemlerde tutarlı olarak kullanıldığı kontrol edilmiştir.• Kullanılan metodoloji ve fiyat endeksi oranları kontrol edilerek, parasal olmayan kalemlerin endekslenmesi, kar veya zarar, özkaynaklar değişim ve nakit akış tablolarının TMS 29 dikkate alınarak hazırlandığı kontrol edilmiştir.• TMS 29'un uygulanmasının finansal tablolara ilişkin dipnotlarda yer alan açıklamalarının TFRS'ye göre yeterliliği değerlendirilmiştir.

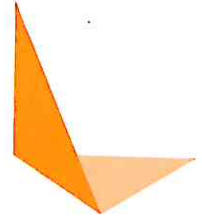
4) Yönetimin ve Üst Yönetimden Sorumlu Olanların Finansal Tablolara İlişkin Sorumlulukları

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

Finansal tabloları hazırlarken yönetim; 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.



Adres : Üsküp Caddesi 24/5
Çankaya / ANKARA
Telefon : (312) 468 30 25 - 26
Faks : (312) 468 67 76
E-posta : info@ykyymm.com.tr



YKY

BAĞIMSIZ DENETİM
ve
YEMİNLİ MALİ MÜŞAVİRLİK A.Ş.

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.

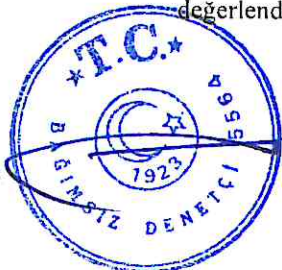
BDS'lere uygun olarak yürütülen bir bağımsız denetim sonucunda verilen makul güvence; yüksek bir güvence seviyesidir ancak, var olan önemli bir yanlışlığın her zaman tespit edileceğini garanti etmez.

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.

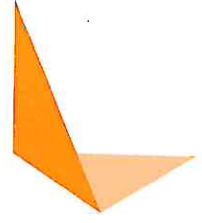
BDS'lere uygun olarak yürütülen bağımsız denetimin gereği olarak, bağımsız denetim boyunca mesleki muhakememizi kullanmakta ve meslekî şüpheciliğimizi sürdürmekteyiz.

Tarafımızca ayrıca:

- Finansal tablolardaki hata veya hile kaynaklı "önemli yanlışlık" riskleri belirlenmekte ve değerlendirilmekte; bu risklere karşılık veren denetim prosedürleri tasarlanmakta ve uygulanmakta ve görüşümüze dayanak teşkil edecek yeterli ve uygun denetim kanıtı elde edilmektedir. Hile; muvazaa, sahtekârlık, kasıtlı ihmal, gerçeğe aykırı beyan veya iç kontrol ihlali fiillerini içerebildiğinden, hile kaynaklı önemli bir yanlışlığı tespit edememe riski, hata kaynaklı önemli bir yanlışlığı tespit edememe riskinden yüksektir.
- Şirket'in iç kontrolünün etkinliğine ilişkin bir görüş bildirmek amacıyla değil ama duruma uygun denetim prosedürlerini tasarlamak amacıyla denetimle ilgili iç kontrol değerlendirilmektedir.
- Yönetim tarafından kullanılan muhasebe politikalarının uygunluğu ile yapılan muhasebe tahminleri ile ilgili açıklamaların makul olup olmadığı değerlendirilmektedir.
- Elde edilen denetim kanıtlarına dayanarak Şirket'in sürekliliğini devam ettirme kabiliyetine ilişkin ciddi şüphe oluşturabilecek olay veya şartlarla ilgili önemli bir belirsizliğin mevcut olup olmadığı hakkında ve yönetimin işletmenin sürekliliği esasının kullanılmasının uygunluğu hakkında sonuca varılmaktadır.
- Önemli bir belirsizliğin mevcut olduğu sonucuna varmamız hâlinde, raporumuzda, finansal tablolardaki ilgili açıklamalara dikkat çekmemiz ya da bu açıklamaların yetersiz olması durumunda olumlu görüş dışında bir görüş vermemiz gerekmektedir. Vardığımız sonuçlar, bağımsız denetçi raporu tarihine kadar elde edilen denetim kanıtlarına dayanmaktadır. Bununla birlikte, gelecekteki olay veya şartlar Şirket'in sürekliliğini sona erdirebilir.
- Finansal tabloların açıklamaları dâhil olmak üzere, genel sunumu, yapısı ve içeriği ile bu tabloların, temelini oluşturan işlem ve olayları gerçeğe uygun sunumu sağlayacak şekilde yansıtıp yansıtmadığı değerlendirilmektedir.



Adres : Üsküp Caddesi 24/5
Çankaya / ANKARA
Telefon : (312) 468 30 25 - 26
Faks : (312) 468 67 76
E-posta : info@ykyymm.com.tr



YKY

BAĞIMSIZ DENETİM
ve
YEMİNLİ MALİ MÜŞAVİRLİK A.Ş.

- Finansal tablolar hakkında görüş vermek amacıyla, finansal bilgiler hakkında yeterli ve uygun denetim kanıtı elde edilmektedir. Şirket denetiminin yönlendirilmesinden, gözetiminden ve yürütülmesinden sorumluyuz. Verdiğimiz denetim görüşünden de tek başımıza sorumluyuz.

Diğer hususların yanı sıra, denetim sırasında tespit ettiğimiz önemli iç kontrol eksiklikleri dâhil olmak üzere, bağımsız denetimin planlanan kapsamı ve zamanlaması ile önemli denetim bulgularını üst yönetimden sorumlu olanlara bildirmekteyiz. Bağımsızlığa ilişkin etik hükümlere uygunluk sağladığımızı üst yönetimden sorumlu olanlara bildirmiş bulunmaktayız. Ayrıca bağımsızlık üzerinde etkisi olduğu düşünülebilecek tüm ilişkiler ve diğer hususlar ile varsa, 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 aşacağına makul şekilde beklendiği oldukça istisnai durumlarda, ilgili hususun bağımsız denetçi raporumuzda bildirilmemesine karar verebiliriz.

B- MEVZUATTAN KAYNAKLANAN DİĞER YÜKÜMLÜLÜKLER

- 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun ("TTK") 402'nci Maddesi'nin dördüncü fıkrası uyarınca, Şirket'in 1 Ocak 2025 – 31 Aralık 2025 hesap döneminde defter tutma düzeninin, kanun ile şirket ana sözleşmesinin finansal raporlamaya ilişkin hükümlerine uygun olmadığına dair önemli bir hususa rastlanmamıştır.
- TTK'nin 402'nci Maddesi'nin dördüncü fıkrası uyarınca, Yönetim Kurulu tarafımıza denetim kapsamında istenen açıklamaları yapmış ve istenen belgeleri vermiştir.
- TTK'nin 398'inci Maddesi'nin dördüncü fıkrası uyarınca düzenlenmesi gereken Riskin Erken Saptanması Sistemi ve Komitesi Hakkında Denetçi Raporu, TTK'nin 378'inci maddesi birinci paragrafının son kısmına istinaden düzenlenmemiştir.

Bu bağımsız denetimi yürütüp sonuçlandıran Sorumlu Denetçi **İbrahim GÖÇMEN**'dir.

Ankara, 31.03.2026

YKY BAĞIMSIZ DENETİM
VE YEMİNLİ MALİ MÜŞAVİRLİK A.Ş.

İbrahim GÖÇMEN

Sorumlu Denetçi

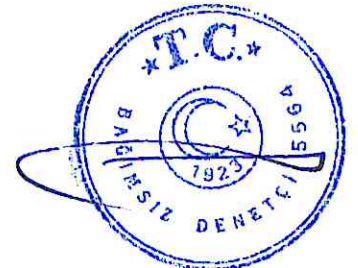


Adres : Üsküp Caddesi 24/5
Çankaya / ANKARA
Telefon : (312) 468 30 25 - 26
Faks : (312) 468 67 76
E-posta : info@ykyymm.com.tr

İÇİNDEKİLER

SAYFA

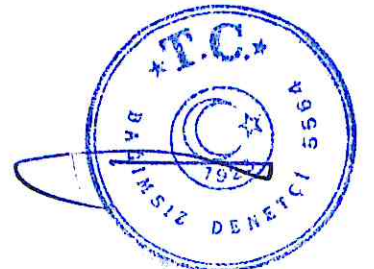
	FİNANSAL DURUM TABLOSU (BİLANÇO)	1-2
	KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU	3-4
	ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOSU	5
	NAKİT AKIŞ TABLOSU	6
NOT 1	ŞİRKETİN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU	7
NOT 2	FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR	7-21
NOT 3	BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA	21
NOT 4	NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	21
NOT 5	TİCARİ ALACAKLAR VE BORÇLAR	21
NOT 6	DİĞER ALACAK VE BORÇLAR	22
NOT 7	STOKLAR	22
NOT 8	PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER, ERTELENMİŞ GELİRLER	22-23
NOT 9	DİĞER VARLIK / YÜKÜMLÜLÜK VE KARŞILIKLAR	23
NOT 10	FİNANSAL YÜKÜMLÜLÜKLER	23-24
NOT 11	MADDİ DURAN VARLIKLAR	24-25
NOT 12	MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR	25
NOT 13	KULLANIM HAKKI VARLIKLARI	25
NOT 14	ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR	26
NOT 15	TAAHHÜTLER	26
NOT 16	ÖZKAYNAKLAR	27-28
NOT 17	SATIŞLAR VE SATIŞLARIN MALİYETİ	28
NOT 18	FAALİYET GİDERLERİ	28
NOT 19	ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER/GİDERLER	29
NOT 20	YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER/GİDERLER	29
NOT 21	FİNANSMAN GELİRLERİ/GİDERLERİ	29
NOT 22	NET PARASAL POZİSYON KAZANÇLARI (KAYIPLARI)	30
NOT 23	VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ	30-32
NOT 24	PAY BAŞINA KAZANÇ	32
NOT 25	İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI	32
NOT 26	FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ	32-
NOT 27	FİNANSAL TABLOLARI ÖNEMLİ ÖLÇÜDE ETKİLEYEN YA DA MALİ TABLOLARIN AÇIK, YORUMLANABİLİR VE ANLAŞILABİLİR OLMASI AÇISINDAN AÇIKLANMASI GEREKLİ OLAN DİĞER HUSUSLAR	35
NOT 28	NAKİT AKIŞ TABLOSUNA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR	36
NOT 29	DEVLET TEŞVİK VE YARDIMLARI	35
NOT 30	DİĞER KAPSAMLI GELİR UNSURLARININ ANALİZİ	36
NOT 31	BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR	36



ETKİN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2025 VE 31 ARALIK 2024 TARİHLERİ İTİBARIYLA FİNANSAL DURUM TABLOLARI
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

VARLIKLAR	DİPNOT	Bağımsız Denetimden Geçmiş Cari Dönem 31.12.2025	Bağımsız Denetimden Geçmiş Önceki Dönem 31.12.2024
Dönen Varlıklar		3.155.123	2.046.763
Nakit ve Nakit Benzerleri		2.260.227	1.503.303
Ticari Alacaklar		775.485	--
-İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar		775.485	--
Diğer Alacaklar		82.415	337.985
-İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar		59.704	325.569
-İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar		22.712	12.416
Peşin Ödenmiş Giderler		36.995	38.903
Diğer Dönen Varlıklar		--	166.571
Duran Varlıklar		10.718.424	3.325.260
Maddi Duran Varlıklar		7.666.181	1.794.386
Kullanım Hakkı Varlıkları		2.806.516	1.530.874
Peşin Ödenmiş Giderler		68.050	--
Ertelenmiş Vergi Varlığı		177.678	--
Toplam Varlıklar		13.873.547	5.372.024

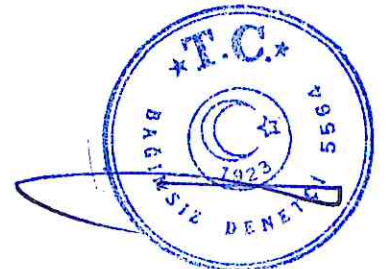
İlişikteki dipnotlar bu finansal tabloların ayrılmaz birer parçasıdır.



ETKİN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2025 VE 31 ARALIK 2024 TARİHLERİ İTİBARIYLA FİNANSAL DURUM TABLOLARI
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

KAYNAKLAR	DİPNOT	Bağımsız	Bağımsız
		Denetimden	Denetimden
		Geçmiş	Geçmiş
		Cari Dönem	Önceki Dönem
		31.12.2025	31.12.2024
Kısa Vadeli Yükümlülükler		4.560.377	2.232.908
Kısa Vadeli Borçlanmalar		2.685.150	--
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları		82.092	--
Kiralama İşlemlerinden Kaynaklanan Yükümlülükler		481.589	578.504
Ticari Borçlar		295.182	1.420.367
-İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar		295.182	1.420.367
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar		73.180	150.892
Diğer Borçlar		230.501	--
-İlişkili Taraflara Diğer Borçlar		230.501	--
Ertelenmiş Gelirler (Sözleşme Yükümlülükleri Dışında Kalanlar)		101.700	115.185
Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü		--	(78.148)
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler		610.983	46.108
Uzun Vadeli Yükümlülükler		7.064.723	1.309.551
Uzun Vadeli Borçlanmalar		4.674.450	--
Kiralama İşlemlerinden Kaynaklanan Yükümlülükler		1.981.860	674.882
Uzun Vadeli Karşılıklar		408.413	462.284
-Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar		408.413	462.284
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü		--	172.385
Özkaynaklar		2.248.448	1.829.566
Ödenmiş Sermaye		1.000.000	1.000.000
Sermaye Düzeltme Farkları		10.655.125	10.655.125
Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelir (+/-)		162.118	(26.240)
-Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar (+/-)		162.118	(26.240)
Geçmiş Yıllar Karları / Zararları (+/-)		(9.549.524)	(8.740.921)
Dönem Net Karı/Zararı (+/-)		(19.271)	(1.058.399)
Toplam Yükümlülük ve Özkaynaklar		13.873.547	5.372.024

İlişteki dipnotlar bu finansal tabloların ayrılmaz birer parçasıdır.

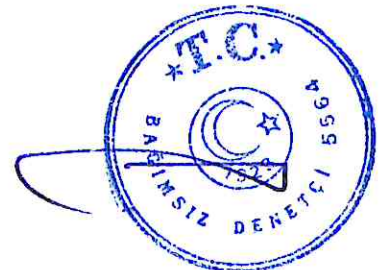


ETKİN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2025 VE 31 ARALIK 2024 TARİHLERİ İTİBARIYLA KAR VEYA ZARAR VE DİĞER
KAPSAMLI GELİR TABLOLARI

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

KAR ZARAR TABLOSU	DİPNOT	Bağımsız	Bağımsız
		Denetimden	Denetimden
		Geçmiş	Geçmiş
		Cari Dönem	Önceki Dönem
		31.12.2025	31.12.2024
Hasılat		17.806.746	11.439.303
Satışların Maliyeti (-)		(16.004.626)	(11.481.836)
Brüt Kar (Zarar) (+/-)		1.802.120	(42.533)
Genel Yönetim Giderleri (-)		(1.528.455)	(475.112)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler		41.931	123.998
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)		(88.861)	(54.730)
Esas Faaliyet Karı (Zararı) (+/-)		226.735	(448.377)
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler		1.236.498	904.929
Finansman Gideri (Geliri) Öncesi Faaliyet Karı (Zararı) (+/-)		1.463.233	456.552
Finansman Gelirleri		671.627	165.536
Finansman Giderleri (-)		(1.146.563)	(246.540)
Net Parasal Pozisyon Kazançları (Kayıpları) (+/-)		(780.634)	(1.324.753)
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Öncesi Dönem Karı (Zararı) (+/-)		207.663	(949.205)
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gideri (Geliri) (+/-)		(226.934)	(109.191)
-Dönem Vergi Gideri/Geliri (+/-)		(495.626)	(76.569)
-Ertelenmiş Vergi Gideri/Geliri (+/-)		268.692	(32.623)
Sürdürülen Faaliyetler Dönem Net Karı (Zararı) (+/-)		(19.271)	(1.058.396)

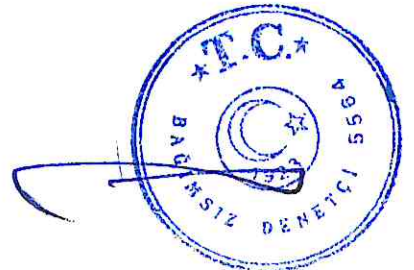
İlişikteki dipnotlar bu finansal tabloların ayrılmaz birer parçasıdır.



ETKİN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2025 VE 31 ARALIK 2024 TARİHLERİ İTİBARIYLA KAR VEYA ZARAR VE DİĞER
KAPSAMLI GELİR TABLOLARI
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

DİĞER KAPSAMLI GELİR	DİPNOT	Bağımsız	Bağımsız
		Denetimden	Denetimden
		Geçmiş	Geçmiş
		Cari Dönem	Önceki Dönem
		31.12.2025	31.12.2024
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar, Vergi Öncesi (+/-)		133.568	(157.331)
-Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları), Vergi Öncesi (+/-)		133.568	(157.331)
Toplam Diğer Kapsamlı Gelir, Vergi Öncesi (+/-)		133.568	(157.331)
Diğer Kapsamlı Gelir Unsurlarına İlişkin Toplam Vergiler (+/-)		15.605	(39.184)
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Diğer Kapsamlı Gelire İlişkin Toplam Vergiler (+/-)		15.605	(39.184)
-Ertelenmiş Vergi Gideri/Geliri (+/-)		15.605	(39.184)
Toplam Diğer Kapsamlı Gelir (+/-)		149.173	(196.515)
Toplam Kapsamlı Gelir (+/-)		129.901	(1.254.911)

İlişikteki dipnotlar bu finansal tabloların ayrılmaz birer parçasıdır.



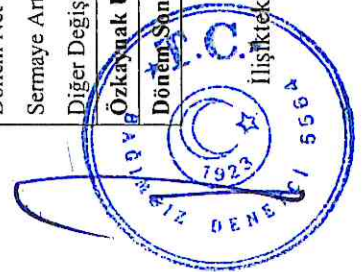
ETKİN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2025 VE 31 ARALIK 2024 DÖNEMLERİNE AİT ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOLARI

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

Özkaynak Değişim Tablosu	Ödenmiş Sermaye	Sermaye Düzeltme Farkları	Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelir	Geçmiş Yıllar Karları / Zararları (+/-)	Dönem Net Karı / Zararı (+/-)	Özkaynaklar Toplamı
Cari Dönem						
Düzeltilmelerden Önceki Dönem Başı Bakiyeler 01.01.2025	1.000.000	10.655.125	(26.240)	(8.740.921)	(1.058.399)	1.829.566
Düzeltilmelerden Sonraki Dönem Başı Bakiyeler 01.01.2025	1.000.000	10.655.125	(26.240)	(8.740.921)	(1.058.399)	1.829.566
Transfer		188.357		(1.058.399)	1.058.399	188.357
Dönem Net Kârı (Zararı)					(19.271)	(19.271)
Sermaye Artırımı						
Diğer Değişiklikler Nedeniyle Artış/Azalış				249.796		249.796
Özkaynak Unsurlarındaki Toplam Artış (Azalış)			188.357	(808.603)	1.039.128	418.882
Dönem Sonu Bakiyeler -31.12.2025	1.000.000	10.655.125	162.118	(9.549.524)	(19.271)	2.248.448

Özkaynak Değişim Tablosu	Ödenmiş Sermaye	Sermaye Düzeltme Farkları	Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelir	Geçmiş Yıllar Karları / Zararları (+/-)	Dönem Net Karı / Zararı (+/-)	Özkaynaklar Toplamı
Önceki Dönem						
Düzeltilmelerden Önceki Dönem Başı Bakiyeler 01.01.2024	1.000.000	10.655.125	188.412	(7.797.704)	(1.660.661)	2.385.172
Düzeltilmelerden Sonraki Dönem Başı Bakiyeler 01.01.2024	1.000.000	10.655.125	188.412	(7.797.704)	(1.660.661)	2.385.172
Transfer			(214.652)	(1.660.661)	1.660.661	(214.652)
Dönem Net Kârı (Zararı)					(1.058.399)	(1.058.399)
Sermaye Artırımı						
Diğer Değişiklikler Nedeniyle Artış/Azalış				717.444		717.444
Özkaynak Unsurlarındaki Toplam Artış (Azalış)			(214.652)	(943.217)	602.262	(555.607)
Dönem Sonu Bakiyeler -31.12.2024	1.000.000	10.655.125	(26.240)	(8.740.921)	(1.058.399)	1.829.566

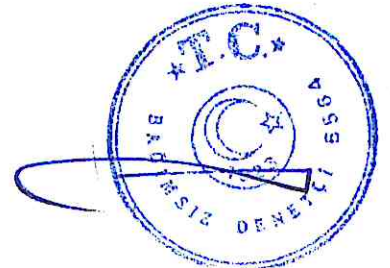
İlişkitedeki dipnotlar bu finansal tabloların ayrılmaz birer parçasıdır.



ETKİN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
1 OCAK -31 ARALIK 2025 VE 2024 DÖNEMLERİNE AİT NAKİT AKIŞ TABLOLARI
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

Nakit Akış Tablosu - Dolaylı Yöntem	Bağımsız Denetimden Geçmiş Cari Dönem 31.12.2025	Bağımsız Denetimden Geçmiş Önceki Dönem 31.12.2024
İşletme Faaliyetlerinden Kaynaklanan Nakit Akışları		
Dönem Net Karı (Zararı) (+/-)	(19.271)	(1.058.399)
Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatıyla İlgili Toplam Düzeltmeler (+/-)	(512.788)	281.646
<i>Vergi Geliri/Gideriyle İlgili Düzeltmeler (+/-)</i>	<i>(350.062)</i>	<i>32.623</i>
<i>Finansman Giderleriyle İlgili Düzeltmeler</i>	<i>(81.119)</i>	<i>(16.428)</i>
<i>Faiz Gelirleriyle İlgili Düzeltmeler (-)</i>	<i>32.930</i>	<i>67.347</i>
<i>Ticari Alacaklardaki Azalışlar (Artışlar) ile İlgili Düzeltmeler (+/-)</i>	<i>(807.438)</i>	<i>202.297</i>
<i>Faaliyetler ile İlgili Diğer Alacaklardaki Azalışlar (Artışlar) ile İlgili Düzeltmeler (+/-)</i>	<i>370.751</i>	<i>69.003</i>
<i>Ticari Borçlardaki Artışlar (Azalışlar) ile İlgili Düzeltmeler (+/-)</i>	<i>(1.177.377)</i>	<i>1.365.243</i>
<i>Faaliyetler ile İlgili Diğer Borçlardaki Artışlar (Azalışlar) ile İlgili Düzeltmeler (+/-)</i>	<i>791.823</i>	<i>(1.877.594)</i>
<i>Amortisman ve İtfa Gideriyle İlgili Düzeltmeler</i>	<i>752.574</i>	<i>151.508</i>
<i>Değer Düşüklüğü (İptali) ile İlgili Düzeltmeler (+/-)</i>	<i>9.000</i>	<i>--</i>
<i>Karşılıklarla İlgili Düzeltmeler (+/-)</i>	<i>(53.870)</i>	<i>287.647</i>
Diğer Nakit Girişleri (Çıkışları) (+/-)	2.255.546	102.144
A. İşletme Faaliyetlerinden Kaynaklanan Net Nakit Akışı (+/-)	1.723.487	(674.609)
B. Yatırım Faaliyetlerinden Kaynaklanan Net Nakit Akışı (+/-)	(7.228.384)	866.263
Maddi Duran Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri	--	28.535
Maddi Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları (-)	(6.326.112)	--
Maddi Olmayan Duran Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri	--	672.193
Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları (-)	(1.573.898)	--
Alınan Faiz	671.627	165.536
C. Finansman Faaliyetlerinden Kaynaklanan Net Nakit Akışı (+/-)	6.295.129	(710.463)
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri	7.441.691	--
Kiralama Yükümlülükleriyle İlgili Nakit Çıkışları (-)	--	(463.924)
Ödenen Faiz (-)	(1.146.563)	(246.540)
Enflasyon Etkisi(+/-)		
Yabancı Para Çevrim Farklarının Etkisinden Önce Nakit ve Nakit Benzerlerindeki Net Artış (Azalış) (+/-) (A+B+C)	790.232	(518.809)
Nakit ve Nakit Benzerlerindeki Net Artış (Azalış) (+/-)(A+B+C+D)	790.232	(518.809)
E. Dönem Başındaki Nakit ve Nakit Benzerleri	1.503.303	1.642.882
F. Nakit ve Nakit Benzerlerine İlişkin Enflasyon Etkisi(+/-)	(33.308)	379.230
Dönem Sonundaki Nakit ve Nakit Benzerleri (A+B+C+D+E+F)	2.260.227	1.503.303

İlişikteki dipnotlar bu finansal tabloların ayrılmaz birer parçasıdır.



ETKİN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2025 VE 31 ARALIK 2024 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

NOT 1 – ŞİRKETİN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

Etkin Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık Anonim Şirketi ("Şirket") 01 Nisan 2008 tarihinde kurulmuştur. Şirket'in ana faaliyet konusu, her türlü gayrimenkul ile gayrimenkule bağlı makina, teçhizat ve demirbaş gibi taşınır ve hareketli malların yerinde incelemelerini gerçekleştirmek suretiyle değerlemelerini ve bunlara ilişkin ekspertiz raporlarını düzenlemektedir.

Şirket'in faaliyette bulunduğu merkez adres;

"Mustafa Kemal Mahallesi, 2133. Sokak, No:2, Kat: 2, Daire: 5, Çankaya / ANKARA"

31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla Şirket'in hisselerini elinde bulunduran hissedarlar ve hisse oranları aşağıdaki gibidir:

<u>Ortaklar</u>	<u>(%)</u>	<u>31 Aralık 2025</u>	<u>(%)</u>	<u>31 Aralık 2024</u>
Yılmaz GÜNEY	42,00%	420.000	42,00%	420.000
Pelin ŞEKERCİ	23,00%	230.000	23,00%	230.000
Pınar MÜFTÜOĞLU	22,00%	220.000	22,00%	220.000
Muhammet ÖLÇER	1,00%	10.000	1,00%	10.000
Necdet DEMİRCİ	10,00%	100.000	10,00%	100.000
Deniz Naz ÖZLÜK	1,00%	10.000	1,00%	10.000
Çetin ÇAKAR	1,00%	10.000	1,00%	10.000
	%100	1.000.000	%100	1.000.000

Personel Sayısı

31.12.2025 tarihinde personel sayısı 9 kişidir. (31.12.2024 7 kişi)

Finansal tabloların onaylanması:

31 Aralık 2025 dönemine ait finansal tablolar yönetim kurulu tarafından 26.03.2026 tarihinde onaylanmıştır. Genel Kurul ve belirli düzenleyici kurullar yasal mevzuata göre düzenlenmiş finansal tabloları değiştirme hakkına sahiptir.

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1 Finansal Tabloların Hazırlanma İlkeleri

Uygunluk Beyanı

Finansal tablolar Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK") 13 Haziran 2013 tarih ve 28676 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri II, 14.1 No'lu "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" ("Tebliğ") hükümleri uyarınca Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGGK") tarafından yürürlüğe konulmuş olan Türkiye Muhasebe Standartları/Türkiye Finansal Raporlama Standartları'na ("TMS/TFRS") ve bunlara ilişkin ek ve yorumlara uygun olarak hazırlanmıştır.

Şirket, muhasebe kayıtlarını ve yasal finansal tablolarını Türkiye'de geçerli olan ticari mevzuat, mali mevzuat ve Maliye Bakanlığı'nca yayımlanan Tek Düzen Hesap Planı ("THP") gereklerine göre Türk Lirası ("TL") olarak tutmaktadır.

Finansal tablolar, KGGK tarafından 4 Temmuz 2024 tarihli kararı ile belirlenip kamuya duyurulan 2025 TFRS Taksonomisi'ne uygun olarak hazırlanmıştır. "

Finansal tablolar Şirket'in yasal kayıtlarına dayandırılmış olup KGGK tarafından yayımlanan Türkiye Muhasebe Standartları'na göre Şirket'in durumunu layıkıyla arz edebilmek için bir takım düzeltme ve sınıflandırma değişikliklerine tabi tutularak hazırlanmıştır.



ETKİN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2025 VE 31 ARALIK 2024 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

Söz konusu düzeltmeler genel olarak ertelenmiş vergiler, kıdem tazminatı, maddi duran varlık amortismanlarının ekonomik ömürlerine ve kıst esasına göre ayrılması, karşılıkların muhasebeleşmesi, ticari alacak ve borçların reeskonta tabi tutulmasından oluşmaktadır.

31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla Türk Lirası'nın genel satın alma gücündeki değişikliklerle ilgili olarak TMS 29 ("Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Mali Raporlama") şartlarına göre düzeltme yapılmıştır.

TMS 29 şartları, yüksek enflasyonun bulunduğu ekonomide tedavülde bulunan para birimi cinsinden hazırlanan mali tabloların bu para biriminin bilanço tarihinde geçerli olan alım gücünden sunulmasını ve daha önceki dönemlerdeki oluşan tutarların da aynı şekilde yeniden düzenlenmesini gerektirmektedir. TMS 29 uygulamasını gerektiren zorunluluklardan biri, %100'e yaklaşan veya %100'ü aşan üç yıllık bileşik enflasyon oranıdır. Endeksleme işlemi Türkiye İstatistik Kurumu ("TÜİK") tarafından yayınlanan Türkiye'deki Tüketici Fiyat Endeksi'nden elde edilen katsayı kullanılarak yapılmıştır. Şirket'in cari ve önceki dönemlere ait finansal tabloların düzeltilmesinde kullanılan endeksler ve düzeltme katsayıları aşağıdaki gibidir:

<u>Tarih</u>	<u>Endeks</u>	<u>Düzeltilme Katsayısı</u>	<u>Üç Yıllık Bileşik Enflasyon Oranı</u>
31 Aralık 2025	3.513,87	1,00000	%211
31 Aralık 2024	2.684,55	1,30892	%291
31 Aralık 2023	1.859,38	1,88981	%268

Şirket bu nedenle, 31 Aralık 2024 tarihli finansal tablolarını da 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre sunmuştur.

Şirket'in yüksek enflasyonlu ekonomilerde finansal raporlama amacıyla yaptığı düzeltme işleminin ana unsurları aşağıdaki gibidir:

- TL cinsinden hazırlanmış cari dönem finansal tablolar, paranın bilanço tarihinde geçerli olan satın alma gücü ile, önceki raporlama dönemlerine ait tutarlar da yine paranın en son bilanço tarihindeki satın alma gücüne göre düzeltilerek ifade edilmektedir.

- Parasal varlık ve yükümlülükler (nakit ve nakit benzerleri, ticari alacak ve borçlar, borçlanmalar gibi) hali hazırda, bilanço tarihindeki cari satın alma gücü ile ifade edildiğinden düzeltilmemektedir. Parasal olmayan kalemlerin (stoklar, maddi ve maddi olmayan duran varlıklar ve sermaye kalemleri gibi) enflasyona göre düzeltilmiş değerlerinin, geri kazanılabilir tutarı ya da net gerçekleşebilir değeri aştığı durumda, sırasıyla TMS 36 ve TMS 2 hükümleri uygulanmıştır.

- Bilanço tarihindeki cari satın alma gücüyle ifade edilmemiş olan parasal olmayan varlık ve yükümlülükler ile özkaynak kalemleri, ilgili düzeltme katsayıları kullanılarak düzeltilmiştir.

- Bilançolardaki parasal olmayan kalemlerin gelir tablosuna etkisi olanlar dışındaki, gelir tablosunda yer alan tüm kalemler, gelir ve gider hesaplarının finansal tablolara ilk olarak yansıtıldıkları dönemler üzerinden hesaplanan katsayılar ile endekslenmiştir.

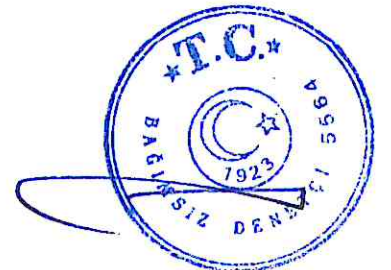
- Enflasyonun Şirket'in cari dönemdeki net parasal varlık pozisyonu üzerindeki etkisi, gelir tablosunda net parasal pozisyon kaybı hesabına kaydedilmiştir. Parasal yükümlülüklerden daha yüksek tutarda parasal varlık taşıyan şirketlerin satın alma gücü enflasyon artışı ile zayıflarken, parasal varlıklardan daha yüksek tutarda parasal yükümlülük taşıyan şirketlerin satın alma gücü enflasyon artışı ile artış gösterir. Net parasal pozisyon kazanç ya da kaybı, parasal olmayan kalemlerin, özkaynakların, gelir tablosu ve diğer kapsamlı gelir tablosundaki kalemlerin ve endekse bağlı parasal varlık ve yükümlülüklerin düzeltme farklarından elde edilmiştir.

İşlevsel ve Sunum Para Birimi

Finansal tablolar, Şirket'in işlevsel ve sunum para birimi olan TL kullanılarak sunulmuştur.

İşletmenin Sürekliliği

Şirket finansal tablolarını işletmenin sürekliliği ilkesine göre hazırlamıştır.



ETKİN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2025 VE 31 ARALIK 2024 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

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

Netleştirme / Mahsup

Finansal varlık ve yükümlülükler, netleştirmeye yönelik yasal bir hakka ve yaptırım gücüne sahip olunması ve söz konusu varlık ve yükümlülükleri net bazda tahsil etme/ödeme veya eş zamanlı sonuçlandırma niyetinin olması durumunda bilançoda netleştirilerek gösterilmektedir.

Karşılaştırmalı Bilgiler ve Önceki Dönem Mali Tablolarının Düzeltilmesi

Finansal Tablolar, Şirket'in finansal durumu, performansı ve nakit akışı eğilimleri belirleyebilmek amacıyla, önceki dönem ile karşılaştırmalı hazırlanmaktadır. Finansal tablo kalemlerinin gösterimi veya sınıflandırılması değiştiğinde karşılaştırılabilirliği sağlamak amacıyla, önceki dönem finansal tabloları da buna uygun olarak yeniden sınıflandırılmakta ve bu hususlara ilişkin açıklamalar yapılmaktadır.

Muhasebe Tahminlerindeki Değişiklikler ve Hatalar

Şirket, benzer nitelikteki işlemleri, olayları ve durumları tutarlı olarak finansal tablolara alır, değerler ve sunar. Tespit edilen önemli muhasebe hataları geriye dönük olarak uygulanır ve önceki dönem finansal tabloları yeniden düzenlenir. Şirket, muhasebe politikalarını bir önceki dönem ile tutarlı olarak uygulamıştır.

Muhasebe tahminlerindeki değişiklikler, yalnızca bir döneme ilişkin ise, değişikliğin yapıldığı cari dönemde, gelecek dönemlere ilişkin ise, hem değişikliğin yapıldığı dönemde hem de gelecek dönemde, ileriye yönelik olarak uygulanır. 31 Aralık 2025 tarihinde sona eren hesap dönemine ait finansal tabloların hazırlanması sırasında kullanılan önemli tahminler, 31 Aralık 2024 tarihinde sona eren hesap dönemine ait finansal tabloların hazırlanması sırasında uygulanan tahminlerle tutarlıdır.

2.2 Muhasebe Politikalarında Değişiklikler

Şirket'in finansal durumu, performansı veya nakit akışları üzerindeki işlemlerin ve olayların etkilerinin finansal tablolarda daha uygun ve güvenilir bir sunumu sonucunu doğuracak nitelikte olması durumunda muhasebe politikalarında değişiklik yapılır. İsteğe bağlı olarak muhasebe politikalarında yapılan değişikliklerin önceki dönemleri etkilemesi durumunda, söz konusu politika hep kullanımdaymış gibi finansal tablolarda geriye dönük olarak uygulanır.

Yeni bir standardın uygulanmasından kaynaklanan muhasebe politikası değişiklikleri, söz konusu standardın şayet varsa geçiş hükümlerine uygun olarak geriye ya da ileriye dönük olarak uygulanır. Herhangi bir geçiş hükmünün yer almadığı değişiklikler geriye dönük olarak uygulanır.

2.3 Türkiye Finansal Raporlama Standartları'ndaki Değişiklikler

31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla sona eren yıla ait finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları aşağıda özetlenen 1 Ocak 2024 tarihi itibarıyla geçerli yeni ve değiştirilmiş TFRS ve TFRS yorumları dışında, 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla hazırlanan finansal tablolar ile tutarlı olarak uygulanmıştır. Bu standartların ve yorumların Şirket'in mali durumu ve performansı üzerindeki etkileri ilgili paragraflarda açıklanmıştır.

- a) *31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla yürürlükte olan yeni standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar:*

TMS 21 Değişiklikleri; Takas Edilebilirliğin Bulunmaması

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



ETKİN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2025 VE 31 ARALIK 2024 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

b) 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş olan standartlar ve değişiklikler

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

TFRS 10 - TMS 28 Değişiklikleri; Yatırımcı İşletmenin İştirak veya İş Ortaklığına Yaptığı Varlık Satışları veya Katkıları

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

TFRS 17 – Yeni Sigorta Sözleşmeleri Standardı

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

TFRS 18 – Yeni Finansal Tablolarda Sunum ve Açıklama Standardı

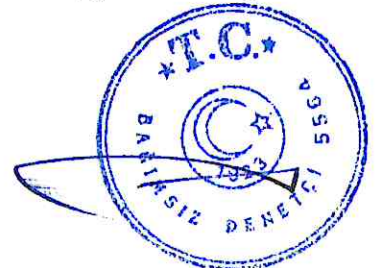
KGK Mayıs 2025'te, TMS 1'in yerini alan TFRS 18 Standardını yayımlamıştır. TFRS 18 belirli toplam ve alt toplamların verilmesi dahil, kar veya zarar tablosunun sunumuna ilişkin yeni hükümler getirmektedir. TFRS 18 işletmelerin, kar veya zarar tablosunda yer verilen tüm gelir ve giderleri, esas faaliyetler,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

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

Ağustos 2025'te KGK, finansal araçların sınıflandırılmasına ve ölçümüne yönelik değişiklikler yayımlamıştır. Değişiklik finansal yükümlülüklerin sona erme tarihinde finansal tablo dışı bırakılacağını açıklığa kavuşturmuştur.

Bununla birlikte değişiklikle, belirli koşulların sağlanması durumunda, elektronik ödeme sistemiyle yerine getirilen finansal yükümlülüklerin sona erme tarihinden önce finansal tablo dışı bırakılmasına yönelik muhasebe politikası tercihi getirilmektedir. Ayrıca yapılan değişiklik, Çevresel, Sosyal Yönetimsel (ESG) bağlantılı ya da koşula bağlı benzer diğer özellikler içeren finansal varlıkların sözleşmeye bağlı nakit akış özelliklerinin nasıl değerlendirileceği ile sınırsız sorumluluk doğurmayan varlıklar ve sözleşmeyle birbirine bağlı finansal araçlara yönelik uygulamalar hakkında açıklayıcı hükümler getirmektedir.

Bunun yanı sıra bu değişiklik ile birlikte, koşullu bir olaya (ESG bağlantılı olanlar dahil) referans veren sözleşmesel hükümler içeren finansal varlık ve yükümlülükler ile gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçülen özkaynağa dayalı finansal araçlar için TFRS 7'ye ilave açıklamalar eklenmiştir. Söz konusu değişiklik, 1 Ocak 2026 tarihinde ya da sonrasında başlayan yıllık raporlama döneminde yürürlüğe girecektir. İşletmelerin, finansal varlıkların sınıflandırılması ile bununla ilgili açıklamalara yönelik değişiklikleri erken uygulaması ve diğer değişiklikleri sonrasında uygulaması mümkündür.



ETKİN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2025 VE 31 ARALIK 2024 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

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

KGK, Ağustos 2025'te "Doğaya Bağlı Elektriğe Dayanan Sözleşmeler" değişikliğini (TFRS 9 ve TFRS 7'ye ilişkin) yayımlamıştır.

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

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

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

TFRS'lere İlişkin Yıllık İyileştirmeler – 11. Değişiklik

1 Ocak 2026 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir (erken uygulamaya izin verilir). Yıllık iyileştirmeler, bir Muhasebe Standardındaki ifadeleri açıklığa kavuşturan veya Muhasebe Standartlarındaki hükümler arasındaki nispeten küçük beklenmeyen sonuçları, gözden kaçırılan noktaları veya tutarsızlıkları düzelteren değişikliklerle sınırlıdır. 2025 değişiklikleri aşağıdaki standartlara ilişkin yapılmıştır:

- TFRS 1 Türkiye Finansal Raporlama Standartlarının İlk Uygulaması;
- TFRS 7 Finansal Araçlar: Açıklamalar ve Standardın ilişkiindeki TFRS 7'nin uygulanmasına yönelik Rehber;
- TFRS 9 Finansal Araçlar;
- TFRS 10 Konsolide Finansal Tablolar;
- TMS 7 Nakit Akış Tablosu;

2.4 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti

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

Finansal tablolara yansıtılan tutarlar üzerinde önemli derecede etkisi olabilecek yorumlar ve bilanço tarihinde var olan veya ileride gerçekleşebilecek tahminlerin esas kaynakları göz önünde bulundurularak yapılan varsayımlar aşağıdadır:

- a) Ertelenmiş vergi aktifi gelecek yıllarda vergilendirilebilen gelirin oluşmasının muhtemel olduğunun tespiti halinde kayıtlara alınmaktadır. Vergilendirilebilen gelirin oluşmasının muhtemel olduğu durumlarda ertelenmiş vergi aktifi indirilebilir geçici farklar üzerinden hesaplanmaktadır. 31 Aralık 2025 tarihinde sona eren yıl için Şirket, öngörülebilir gelecekte vergilendirilebilir karının olduğuna dair göstergeleri yeterli bulduğundan ertelenmiş vergi aktifini kayıtlara almıştır. (31.12.2024 ertelenmiş vergi aktifini kayıtlara almıştır.)
- b) Şirket yönetimi maddi ve maddi olmayan varlıkların faydalı ekonomik ömürlerinin belirlenmesinde teknik ekibinin tecrübeleri doğrultusunda varsayımlarda bulunmuştur.



ETKİN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2025 VE 31 ARALIK 2024 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

Hasılatın Kaydedilmesi

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

Şirket, aşağıda yer alan temel prensipler doğrultusunda hasılatı finansal tablolarına kaydetmektedir:

- (a) Müşteriler ile sözleşmeleri belirlenmesi
- (b) Sözleşmedeki performans yükümlülüklerini belirlenmesi
- (c) Sözleşmedeki işlem fiyatını saptanması
- (d) İşlem fiyatını sözleşmedeki performans yükümlülüklerine bölüştürülmesi

Her performans yükümlülüğü yerine getirildiğinde hasılatın muhasebeleştirilmesi

Şirket aşağıdaki şartların tamamının karşılanması durumunda müşterisi ile yaptığı bir sözleşmeyi hasılat olarak muhasebeleştirir.

- (a) Sözleşmenin tarafları sözleşmeyi (yazılı, sözlü ya da diğer ticari teamüllere uyarınca) onaylamış ve kendi edimlerini ifa etmeyi taahhüt etmektedir,
- (b) Şirket her bir tarafın devredeceği mal veya hizmetlerle ilgili hakları tanımlayabilmektedir,
- (c) Şirket devredilecek mal veya hizmetlerle ilgili ödeme koşulları tanımlayabilmektedir,
- (d) Sözleşme özü itibarıyla ticari niteliktedir,
- (e) Şirket'in müşteriye devredilecek mal veya hizmetler karşılığı bedel tahsil edecek olması muhtemeldir.

Bir bedelin tahsil edilebilirliğinin muhtemel olup olmadığını değerlendirirken işletme, sadece müşterinin bu bedeli vadesinde ödeyebilmesini ve buna ilişkin niyetini dikkate alır.

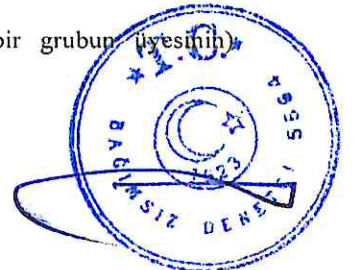
Hizmet gelirleri hizmetin verildiği dönemde gelir kaydedilir.

Satışların içerisinde finansman maliyeti bulunması durumunda, makul bedel, gelecekte oluşacak tahsilatların, finansman maliyeti içerisinde yer alan zımnî faiz oranı ile indirgenmesi ile tespit edilir. Gerçek değerleri ile nominal değerleri arasındaki fark, tahakkuk esasına göre faiz geliri olarak değerlendirilir.

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

İlişkili Taraflar

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



ETKİN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2025 VE 31 ARALIK 2024 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

- (iv) İşletmelerden birinin üçüncü bir işletmenin iş ortaklığı olması ve diğer işletmenin söz konusu üçüncü işletmenin iştiraki olması halinde.
- (v) İşletmenin, Şirket'in ya da Şirket ile ilişkili olan bir işletmenin çalışanlarına ilişkin olarak işten ayrılma sonrasında sağlanan fayda plânlarının olması halinde. Şirket'in kendisinin böyle bir plânının olması halinde, sponsor olan işverenler de Şirket ile ilişkilidir.
- (vi) İşletmenin (a) maddesinde tanımlanan bir kişi tarafından kontrol veya müştereken kontrol edilmesi halinde.
- (vii) (a) maddesinin (i) bendinde tanımlanan bir kişinin işletme üzerinde önemli etkisinin bulunması veya söz konusu işletmenin (ya da bu işletmenin ana ortaklığının) kilit yönetici personelinin bir üyesi olması halinde.

Stoklar

Stoklar, net gerçekleştirilebilir değer ya da maliyet bedelinden düşük olanı ile değerlendirilir. Stokların maliyeti tüm satın alma maliyetlerini, dönüştürme maliyetlerini ve stokların mevcut durumuna ve konumuna getirilmesi için katılan diğer maliyetleri içerir.

Net gerçekleştirilebilir değer, olağan ticari faaliyet içerisinde oluşan tahmini satış fiyatından tahmini tamamlanma maliyeti ve satış gerçekleştirilmek için gerekli tahmini satış maliyeti toplamının indirilmesiyle elde edilen tutardır.

Maddi Duran Varlıklar

Bütün maddi duran varlıklar başlangıç olarak maliyet değerinden kaydedilmektedir. Maddi duran varlıklar, elde etme maliyetinden birikmiş amortismanı düşüldükten ve eğer var ise değer düşüklüğü karşılığı ayrıldıktan sonraki net değerleri ile gösterilmektedir.

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

Ekonomik ömür ve amortisman metodu düzenli olarak gözden geçirilmekte, bu süreçte kullanılan metodun ve amortisman süresinin ilgili varlıktan edinilecek ekonomik faydalar ile paralel olup olmadığına dikkat edilmektedir. Amortisman, maddi duran varlıkların faydalı ömürlerine göre doğrusal amortisman yöntemi kullanılarak ayrılmaktadır.

Söz konusu varlıkların tahmin edilen faydalı ömürleri aşağıda belirtilmiştir:

Taşıtlar	5 Yıl
Demirbaşlar	3-10 Yıl
Özel Maliyetler	5 Yıl

Arazi ve arsalar için sınırsız ömürleri olması sebebiyle amortisman ayrılmamaktadır.

Maddi duran varlıkların satışı dolayısıyla oluşan kar ve zararlar faaliyet gelirleri ve giderleri kalemleri altında muhasebeleştirilmiştir.

Maddi Olmayan Duran Varlıklar

Maddi olmayan duran varlıklar, iktisap edilmiş hakları, bilgi sistemlerini, yeni ürün geliştirilmesine ilişkin proje maliyetlerini ve bilgisayar yazılımlarını içermektedir. Maddi olmayan varlıklar maliyet değerinden kaydedilmektedir.

Maddi olmayan duran varlıklar, maliyet değerinden birikmiş itfa payı ve eğer varsa değer düşüklüğü indirilerek yansıtılır.



ETKİN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2025 VE 31 ARALIK 2024 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

Maddi olmayan duran varlıklar iktisap edildikleri tarihten sonra 5 yılı geçmeyen bir süre için tahmini faydalı ömürleri üzerinden doğrusal amortisman yöntemi ile amortismanına tabi tutulur.

Maddi olmayan varlıkların aktifleştirilebilmesi için ilgili varlığın işletmeye gelecekte sağlayacağı ekonomik fayda tespit edilebilir olmalı ve varlığın maliyeti güvenilir bir şekilde ölçülebilmelidir. Değer düşüklüğünün olması durumunda maddi olmayan duran varlıkların kayıtlı değeri, geri kazanılabilir değerine indirilir.

Araştırma ve Geliştirme Giderleri

Araştırma masrafları, olduğu dönem içerisinde gelir tablosuna kaydedilir.

Geliştirme faaliyetleri (ya da Şirket içi bir projenin gelişim aşaması) sonucu ortaya çıkan işletme içi yaratılan maddi olmayan duran varlıklar yalnızca aşağıda belirtilen şartların tamamı karşılandığında kayda alınır:

- Maddi olmayan duran varlığın kullanıma hazır ya da satılmaya hazır hale getirilebilmesi için tamamlanmasının teknik anlamda mümkün olması,
- Maddi olmayan duran varlığı tamamlama, kullanma veya satma niyetinin olması,
- Maddi olmayan duran varlığın kullanılabilir veya satılabilir olması,
- Varlığın ne şekilde ileriye dönük olası bir ekonomik fayda sağlayacağını belli olması,
- Maddi olmayan duran varlığın gelişimini tamamlamak, söz konusu varlığı kullanmak ya da satmak için uygun teknik, finansal ve başka kaynakların olması ve
- Varlığın geliştirme maliyetinin, geliştirme sürecinde güvenilir bir şekilde ölçülebilir olması.

Diğer geliştirme giderleri gerçekleştiğinde gider olarak kaydedilmektedir. Önceki dönemde gider kaydedilen geliştirme gideri sonraki dönemde aktifleştirilemez. Aktifleştirilen geliştirme gideri, ürünün ticari üretiminin başlaması ile beklenen ömür olan 5 yıl içerisinde, doğrusal amortisman yöntemi uygulanarak itfa edilmektedir.

Yatırım, Araştırma ve Geliştirme Teşvikleri

Tüm devlet teşvikleri, elde edilmesi için gerekli şartların Şirket tarafından yerine getirileceğine ve teşvikin Şirket tarafından elde edilebileceğine dair makul bir güvence olduğunda finansal tablolara alınır. Teşvik, bir gider ile ilişkili olması durumunda bu teşvikin karşılayacağı giderler ile eşleşecek şekilde gelirleştirilir. Teşvikin bir varlık ile ilişkili olması durumunda ise bu gelir ertelenmiş gelir olarak bilançoya kaydedilir.

Yatırım, araştırma ve geliştirme teşvikleri, Şirket'in teşvik talepleri yetkili makamlar tarafından onaylandığı zaman tanımlanır.

Kurum Kazancı Üzerinden Hesaplanan Vergiler

Vergi karşılığı, dönem karı veya zararı hesaplanmasında dikkate alınan cari dönem ve ertelenmiş vergi karşılıklarının tamamıdır.

Dönem vergi gideri, bilanço tarihi itibarıyla Türkiye'de yürürlükte olan vergi kanunları dikkate alınarak hesaplanır. Türk Vergi mevzuatına göre, kanuni veya iş merkezleri Türkiye'de bulunan kurumlar, kurumlar vergisine tabidir.

Şirket'in faaliyet sonuçlarından doğacak kurumlar vergisi, ve gelir vergisine ilişkin yükümlülükler için finansal tablolarda tahmini karşılık ayrılmıştır. Cari dönem vergisi, Şirket'in faaliyet sonuçları üzerinden vergisel açıdan kabul edilmeyen giderler ve istisnalar dikkate alınarak hesaplanmaktadır. Şirket, Türkiye'de geçerli olan kurumlar vergisine tabidir. Şirket'in cari dönem faaliyet sonuçlarına ilişkin tahmini vergi yükümlülükleri için ekli finansal tablolarda gerekli karşılıklar ayrılmıştır.



ETKİN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2025 VE 31 ARALIK 2024 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

Kurumlar Vergisi Kanunu 32. Madde (1) göre kurumlar vergisi, kurum kazancı üzerinden %20 oranında alınır. 17.07.2023 tarihinde yayınlanan 7456 sayılı Kanun ile Kurumlar vergisi, kurum kazancı üzerinden 1/10/2023 tarihinden itibaren verilmesi gereken beyannamelerden başlamak üzere; kurumların 2023 yılı ve izleyen vergilendirme dönemlerinde elde edilen kazançlarına, özel hesap dönemine tabi olan kurumların ise 2023 takvim yılında başlayan özel hesap dönemi ve izleyen vergilendirme dönemlerinde elde edilen kazançlarına uygulanmak üzere %25, bankalar, 6361 sayılı Kanun kapsamındaki şirketler, elektronik ödeme ve para kuruluşları, yetkili döviz müesseseleri, varlık yönetim şirketleri, sermaye piyasası kurumları ile sigorta ve reasürans şirketleri ve emeklilik şirketlerinin kurum kazançları üzerinden kurumlar vergisi %30 oranında alınır.

2025 yılı kazançlarına uygulanan kurumlar vergisi oranı 2025 yılı için %25'tir (2024: %25). Kurumlar vergisi oranı kurumların ticari kazancına vergi yasaları gereğince indirimi kabul edilmeyen giderlerin ilave edilmesi, vergi yasalarında yer alan istisna ve indirimlerin indirilmesi sonucu bulunacak safi kurum kazancına uygulanır. Zararlar Kanun'da öngörülen şartların sağlanması koşuluyla gelecek yıllarda oluşacak vergilendirilebilir kardan düşülmek üzere, maksimum 5 yıl taşınabilir. Ancak oluşan zararlar geriye dönük olarak önceki yıllarda oluşan karlardan düşülemez.

Ayrıca, kurumlar vergisine mahsup edilmek üzere yıl içinde ara dönemlerde beyan edilen matrahlar üzerinden % 25 oranında (2024 yılları için % 25) oranında geçici vergi ödenmektedir.

Ertelenen vergi, yükümlülük yöntemi kullanılarak, varlık ve yükümlülüklerin finansal tablolarda yer alan kayıtlı değerleri ile vergi değerleri arasındaki geçici farklar üzerinden hesaplanır. Ertelenen vergi hesaplanmasında yürürlükteki vergi mevzuatı uyarınca bilanço tarihi itibarıyla hali hazırda yürürlükte olan vergi oranları kullanılır.

Ertelenen vergi yükümlülüğü vergilendirilebilir geçici farkların tümü için hesaplanırken, indirilebilir geçici farklardan oluşan ertelenen vergi varlıkları, gelecekte vergiye tabi kar elde etmek suretiyle bu farklardan yararlanmanın kuvvetle muhtemel olması şartıyla hesaplanmaktadır. Her bilanço döneminde Şirket, ertelenmiş vergi varlıklarını gözden geçirmekte ve gelecekte indirilebilir olması ihtimali göz önüne alınarak muhasebeleştirilmektedir.

Çalışanlara Sağlanan Faydalar Tanımlanan Fayda Planı: Kıdem Tazminatı Karşılığı

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

Şirket, finansal tablolardaki kıdem tazminatı karşılığını "Projeksiyon Metodu" nu kullanarak ve Şirket'in personel hizmet süresini tamamlama ve kıdem tazminatına hak kazanma konularında geçmiş yıllarda kazandığı deneyimlerini baz alarak hesaplamış ve bilanço tarihi itibarıyla iskonto edilmiş değerini kayıtlara almıştır. Hesaplanan tüm aktüeryal kazançlar ve kayıplar diğer kapsamlı gelir tablosuna yansıtılmıştır.

Dövizli İşlemler

Yıl içinde gerçekleşen dövizli işlemler, işlem tarihlerinde geçerli olan döviz kurları üzerinden çevrilmiştir. Dövizle dayalı parasal varlık ve yükümlülükler, yıl sonunda geçerli olan Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası ("TCMB") döviz alış kurları üzerinden Türk Lirası'na çevrilmiştir.

Karşılıklar

Karşılıklar bir işletmenin geçmişten gelen ve halen devam etmekte olan bir yükümlülüğü (yasal ya da yapısal) varsa ve bu yükümlülük sebebiyle işletmeye ekonomik çıkar sağlayan kaynakların elden çıkması olası ise ve gerçekleşecek yükümlülüğün miktarı güvenilir bir şekilde tahmin edilebiliyorsa kayıtlara alınmaktadır.

Paranın zaman içindeki değer kaybı önem kazandığında, karşılıklar ileride oluşması muhtemel giderlerin bilanço tarihindeki indirgenmiş değeriyle yansıtılır. Karşılıklar her bilanço tarihinde gözden geçirilmekte ve yönetimin en iyi tahminlerini yansıtacak şekilde gerekli düzenlemeler yapılmaktadır.



ETKİN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2025 VE 31 ARALIK 2024 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

Koşullu Varlıklar ve Yükümlülükler

Geçmiş olaylardan kaynaklanan ve mevcudiyeti işletmenin tam olarak kontrolünde bulunmayan gelecekteki bir veya daha fazla kesin olmayan olayın gerçekleşip gerçekleşmemesi ile teyit edilebilmesi mümkün yükümlülükler ve varlıklar finansal tablolara alınmamakta ve şarta bağlı yükümlülükler ve varlıklar olarak değerlendirilmektedir.

Şarta bağlı yükümlülükler, kaynak aktarımını gerektiren durum yüksek bir olasılık taşıyor ise finansal tablolarda yansıtılmayıp dipnotlarda açıklanmaktadır. Şarta bağlı varlıklar ise finansal tablolara yansıtılmayıp ekonomik getiri yaratma ihtimali yüksek olduğu takdirde dipnotlarda açıklanır.

Sermaye ve Temettüleri

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

Finansal Araçlar

Finansal Varlıklar

Şirket, finansal varlıklarını şu şekilde sınıflandırmıştır: itfa edilmiş maliyet ve gerçeğe uygun değer değişimi kar zarara yansıtılan. Sınıflandırma, finansal varlıkların alınma amaçlarına göre yapılır. Yönetim, finansal varlıklarının sınıflandırmasını satın alındıkları tarihte yapar.

İtfa edilmiş maliyeti üzerinden muhasebeleştirilen finansal varlıklar

İtfa edilmiş maliyeti üzerinden muhasebeleştirilen finansal varlıklar, sabit veya belirli ödemeleri olan, aktif bir piyasaya kota olmayan ve türev araç olmayan finansal varlıklardır. Vadeleri raporlama tarihinden itibaren 12 aydan kısa ise dönen varlıklarda, 12 aydan uzun ise duran varlıklarda gösterilirler. Şirket'in ticari alacakları ve nakit ve nakit benzerleri bu kategoriye sınıflandırılmaktadır.

Gerçeğe uygun değer değişimi kar zarara yansıtılan finansal varlıklar

Gerçeğe uygun değer değişimi kar zarara yansıtılan finansal varlıklar, finansal durum tablosunda "türev araçlar" kalemlerini içermektedir. Türev araçlar, gerçeğe uygun değer pozitif olması durumunda varlık, negatif olması durumunda ise yükümlülük olarak muhasebeleştirilmektedir.

Nakit ve Nakit Benzerleri

Nakit ve nakit benzerleri, nakit ve banka mevduatı ile tutarı belirli nakde kolayca çevrilebilen kısa vadeli ve yüksek likiditeye sahip ve değerindeki değişim riski önemsiz olan ve vadesi üç ay veya daha kısa olan yatırımları içermektedir.

Banka mevduatları, vadeli ve vadesiz mevduatlardan ve bu mevduatların tahakkuk eden faizlerinden oluşmaktadır. Türk Lirası mevduatları maliyet değerleriyle, döviz tevdiat hesapları ise bilanço tarihinde T.C. Merkez Bankası döviz alış kuru kullanılmak suretiyle Türk Lirası'na çevrilmiş değerleriyle kayıtlarda gösterilmektedir. Vadeli mevduat hesapları, bilanço tarihi itibarıyla, tahakkuk etmiş faizlerini de içermektedir.

Ticari Alacaklar

Doğrudan bir borçluya mal veya hizmet tedariki ile oluşan ticari alacaklar ile ticari alacaklar içine sınıflandırılan senetler ve vadeli çekler, etkin faiz yöntemi kullanılarak iskonto edilmiş maliyeti üzerinden değerlendirilmiştir. Belirtilmiş bir faiz oranı bulunmayan kısa vadeli ticari alacaklar, faiz tahakkuk etkisinin önemsiz olması durumunda fatura tutarından değerlendirilmektedir.

Şirket'in, ödenmesi gereken meblağları tahsil edemeyecek olduğunu gösteren bir durumun söz konusu olması halinde ticari alacaklar için bir alacak risk karşılığı oluşturulur. Söz konusu bu karşılığın tutarı, alacağın kayıtlı değeri ile tahsili mümkün tutar arasındaki farktır.



ETKİN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2025 VE 31 ARALIK 2024 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

Tahsili mümkün tutar, teminatlardan ve güvencelerden tahsil edilebilecek meblağlar da dahil olmak üzere tüm nakit akışlarının, oluşan ticari alacağın orijinal etkin faiz oranı esas alınarak iskonto edilen değeridir.

Ticari alacakların tahsil edilemeyeceğinin muhtemel olması halinde ticari alacaklar için bir karşılık kayda almır. Karşılık, müşteriden alınan teminatlar göz önüne alınarak, Şirket yönetimi tarafından tahmin edilen ve ekonomik koşullardan ya da hesabın doğası gereği taşıdığı riskten kaynaklanabilecek olası zararları karşıladığı düşünülen tutardır. Tahsili tamamen mümkün olmayan alacaklar tespit edildikleri durumlarda kayıtlardan tamamen silinirler. Şüpheli alacak karşılığı, belirlendiği dönemde gider olarak kayıtlara yansıtılmaktadır.

Şüpheli alacak tutarına karşılık ayrılmasını takiben, şüpheli alacak tutarının tamamının veya bir kısmının tahsil edilmesi durumunda, tahsil edilen tutar ayrılan şüpheli alacak karşılığından düşülerek kapsamlı gelir tablosuna gelir olarak kaydedilir.

Finansal tablolarda itfa edilmiş maliyet bedelinden muhasebeleştirilen ve önemli bir finansman bileşeni içermeyen (1 yıldan kısa vadeli olan) ticari alacakların değer düşüklüğü hesaplamaları kapsamında "basitleştirilmiş yaklaşımı" uygulanmaktadır. Söz konusu yaklaşım ile, ticari alacakların belirli sebeplerle değer düşüklüğüne uğramadığı durumlarda (gerçekleşmiş değer düşüklüğü zararları haricinde), ticari alacaklara ilişkin zarar karşılıkları "ömür boyu beklenen kredi zararlarına" eşit bir tutardan ölçülmektedir.

Ticari Borçlar

Ticari borçlar, makul değerleriyle deftere alınır ve müteakip dönemlerde etkin faiz oranı yöntemi kullanılarak iskonto edilmiş tutarlardan muhasebeleştirilir.

Krediler

Kısa ve uzun vadeli banka kredileri, anapara ve bilanço tarihi itibarıyla tahakkuk eden faiz giderlerinin toplanması sonucu oluşan değerleri ile kayıtlarda gösterilmektedir.

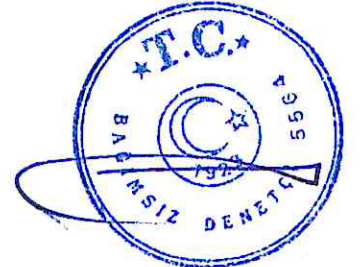
Banka kredileri, alındıkları tarihlerde, alınan kredi tutarından işlem masrafları düşüldükten sonraki değerleriyle kaydedilir. Banka kredileri, sonradan etkin faiz yöntemi kullanılarak itfa edilmiş maliyet değeri üzerinden belirtilir. İşlem masrafları düşüldükten sonra kalan tutar ile itfa edilmiş maliyet değeri arasındaki fark, kredi dönemi süresince finansman maliyeti olarak kapsamlı gelir tablosuna yansıtılır. Özellikle varlıkların ediniminin finansmanı dışındaki sebeplerle katlanılan borçlanma maliyetleri gerçekleştiği dönemde gider olarak kaydedilmektedir.

Finansal Varlıklarda Değer Düşüklüğü

Gerçeğe uygun değer değişimi kâr/zarara yansıtılan finansal varlıklar dışındaki finansal varlık veya finansal varlık grupları Şirket tarafından, her bilanço tarihinde değer düşüklüğüne uğradıklarına ilişkin göstergelerin bulunup bulunmadığına dair değerlendirmeye 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. Kredi ve alacaklar 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 kapsamlı gelir tablosunda muhasebeleştirilir.



ETKİN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2025 VE 31 ARALIK 2024 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

Finansal Varlık ve Yükümlülüklerin Kayda Alınması Ve Kayıttan Çıkarılması

Şirket, finansal varlık veya yükümlülükleri, ilgili finansal araç sözleşmelerine taraf olduğu takdirde bilançosuna yansıtmaktadır. Şirket finansal varlığın tamamını veya bir kısmını, sadece söz konusu varlıkların konu olduğu sözleşmeden doğan haklar üzerindeki kontrolünü kaybettiği zaman kayıtlarından çıkartır. Şirket finansal yükümlülükleri, ancak sözleşmede tanımlanan yükümlülüğü ortadan kalkar, iptal edilir veya zaman aşımına uğrar ise kayıtlarından çıkartır.

Bütün normal finansal varlık alım ve satımları işlem tarihinde, yani Şirket'in varlığı almayı veya satmayı taahhüt ettiği tarihte kayıtlara yansıtılır. Söz konusu alım ve satımlar genellikle piyasada oluşan genel teamül ve düzenlemelerle belirlenen zaman dilimi içerisinde finansal varlığın teslimini gerektiren alım satımlardır.

Yabancı Para Cinsinden Finansal Varlık ve Borçlar

Bilançoda yer alan yabancı para cinsinden finansal varlıklar ve borçlar bilanço tarihindeki T.C. Merkez Bankası döviz alış kuru kullanılarak Türk Lirası'na çevrilmiştir. Dönem içinde gerçekleşen yabancı paraya bağlı işlemler, işlem tarihindeki fiili kurlar kullanılarak Türk Lirası'na çevrilmiştir. Bu işlemlerden doğan kur farkı gelir ve giderleri kapsamlı gelir tablosunda muhasebeleşmektedir.

Kiralamalar

Şirket - Kiracı olarak

Şirket, bir sözleşmenin başlangıcında, sözleşmenin kiralama niteliği taşıyıp taşımadığını ya da kiralama işlemi içerip içermediğini değerlendirir. Sözleşmenin, bir bedel karşılığında tanımlanan varlığın kullanımını kontrol etme hakkını belirli bir süre için devretmesi durumunda, bu sözleşme kiralama niteliği taşımaktadır ya da bir kiralama işlemi içermektedir. Şirket, bir sözleşmenin tanımlanan bir varlığın kullanımını kontrol etme hakkını belirli bir süre için devredip devretmediğini değerlendirirken aşağıdaki koşulları göz önünde bulundurur:

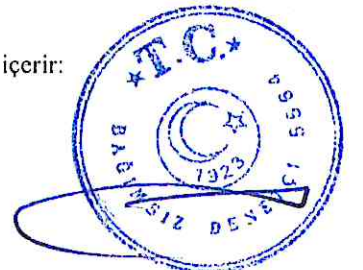
- Sözleşmenin tanımlanan varlık içermesi; bir varlık genellikle sözleşmede açık veya zımni bir şekilde belirtilerek tanımlanır.
- Varlığın işlevsel bir bölümünün fiziksel olarak ayrı olması veya varlığın kapasitesinin tamamına yakını temsil etmesi. Tedarikçinin varlığı ikame etme yönünde aslı bir hakka sahip olması ve bundan ekonomik fayda sağlaması durumunda varlık tanımlanmış değildir.
- Tanımlanan varlığın kullanımından sağlanacak ekonomik yararların tamamına yakını elde etme hakkının olması,
- Tanımlanan varlığın kullanımını yönetme hakkının olması. Şirket, varlığın nasıl ve ne amaçla kullanılacağına ilişkin kararların önceden belirlenmiş olması durumunda varlığın kullanım hakkına sahip olduğunu değerlendirmektedir. Şirket varlığın kullanımını yönetme hakkına aşağıdaki durumlarda sahip olmaktadır:
 - Şirket'in, kullanım süresi boyunca varlığı işletme hakkına sahip olması (veya varlığı kendi belirlediği şekilde işletmeleri için başkalarını yönlendirmesi) ve tedarikçinin bu işletme talimatlarını değiştirme hakkının bulunmaması veya
 - Şirket' kullanım süresi boyunca varlığın nasıl ve ne amaçla kullanılacağını önceden belirleyecek şekilde varlığı (ya da varlığın belirli özelliklerini) tasarlamış olması.

Şirket, kiralamanın fiilen başladığı tarihte finansal tablolarına bir kullanım hakkı varlığı ve bir kira yükümlülüğü yansıtır.

Kullanım Hakkı Varlığı

Kullanım hakkı varlığı ilk olarak maliyet yöntemiyle muhasebeleştirilir ve aşağıdakileri içerir:

- Kira yükümlülüğünün ilk ölçüm tutarı,



ETKİN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2025 VE 31 ARALIK 2024 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

- b) Kiralamanın fiilen başladığı tarihte veya öncesinde yapılan tüm kira ödemelerinden alınan tüm kiralama teşviklerinin düşülmesiyle elde edilen tutar,
- c) Şirket tarafından katlanılan tüm başlangıçtaki doğrudan maliyetler ve
- d) Dayanak varlığın, kiralamanın hüküm ve koşullarının gerektirdiği duruma getirilmesi için restore edilmesiyle ilgili olarak Şirket tarafından katlanılan maliyetler (stok üretimi için katlanılan maliyetler hariç).

Şirket maliyet yöntemini uygularken, kullanım hakkı varlığını:

- a) Birikmiş amortisman ve birikmiş değer düşüklüğü zararları düşülmüş ve
- b) Kira yükümlülüğünün yeniden ölçümüne göre düzeltilmiş maliyeti üzerinden ölçer.

Şirket, kullanım hakkı varlığını amortismanına tabi tutarken TMS 16, "Maddi Duran Varlıklar" standardında yer alan amortisman hükümlerini uygular.

Kullanım hakkı varlığının değer düşüklüğüne uğramış olup olmadığını belirlemek ve belirlenen herhangi bir değer düşüklüğü zararını muhasebeleştirmek için TMS 36, "Varlıklarda Değer Düşüklüğü" standardını uygular.

Kira Yükümlülüğü

Kiralamanın fiilen başladığı tarihte, Şirket kira yükümlülüğünü o tarihte gerçekleşmemiş olan kira ödemelerinin bugünkü değeri üzerinden ölçer. Kira ödemeleri, kiralamadaki zımî faiz oranının kolaylıkla belirlenebilmesi durumunda, bu oran kullanılarak; zımî faiz oranın kolaylıkla belirlenememesi durumunda ise kiracının alternatif borçlanma faiz oranı kullanılarak iskonto edilir.

Şirket'in kira yükümlülüğünün ölçümüne dâhil olan ve kiralamanın fiilen başladığı tarihte gerçekleşmemiş olan kira ödemeleri aşağıdakilerden oluşur:

- a) Sabit ödemelerden her türlü kiralama teşvik alacaklarının düşülmesiyle elde edilen tutar,
- b) Bir endeks ya da orana bağlı olan, ilk ölçümü kiralamanın fiilen başladığı tarihte bir endeks veya oran kullanılarak yapılan kira ödemeleri,
- c) Kiralama süresinin kiracının kiralamayı sonlandırmak için bir opsiyon kullanacağını göstermesi durumunda, kiralamanın sonlandırılmasına ilişkin ceza ödemeleri.

Kiralamanın fiilen başladığı tarihten sonra Şirket, kira yükümlülüğünü aşağıdaki şekilde ölçer:

- a) Defter değerini, kira yükümlülüğündeki faizi yansıtacak şekilde artırır,
- b) Defter değerini, yapılmış olan kira ödemelerini yansıtacak şekilde azaltır ve
- c) Defter değerini, varsa yeniden değerlendirmeleri ve yeniden yapılandırmaları yansıtacak şekilde yeniden ölçer. Şirket, kira yükümlülüğünün yeniden ölçüm tutarını, kullanım hakkı varlığında düzeltme olarak finansal tablolarına yansıtır.

Uzatma ve erken sonlandırma opsiyonları

Kiralama yükümlülüğü, sözleşmelerdeki uzatma ve erken sonlandırma opsiyonları dikkate alınarak belirlenmektedir. Sözleşmelerde yer alan uzatma ve erken sonlandırma opsiyonlarının büyük kısmı Şirket ve kiralayan tarafından müştereken uygulanabilir opsiyonlardan oluşmaktadır. Şirket kiralama süresini, söz konusu uzatma ve erken sonlandırma opsiyonları ilgili sözleşmeye göre Şirket'in inisiyatifindeyse ve opsiyonların kullanımı makul derecede kesinse kiralama süresine dâhil ederek belirlemektedir. Eğer şartlarda önemli bir değişiklik olursa yapılan değerlendirme yönetim tarafından gözden geçirilmektedir. Cari dönemde yapılan değerlendirmeler sonucunda, uzatma ve erken sonlandırma opsiyonlarının kiralama süresine dahil edilmesi nedeniyle oluşan kiralama yükümlülüğü veya varlık kullanım hakkı bulunmamaktadır.



ETKİN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2025 VE 31 ARALIK 2024 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

Hisse Başına Kazanç

Hisse başına kar, net karın ilgili yıl içinde mevcut hisselerin ağırlıklı ortalama adedine bölünmesi ile tespit edilir.

Şirketler mevcut hissedarlara birikmiş karlardan ve öz sermaye enflasyon düzeltmesi farklarından hisseleri oranında hisse dağıtarak ("Bedelsiz Hisseler") sermayelerini arttırabilir. Hisse başına kazanç hesaplanırken, bu bedelsiz hisse, ihracı çıkarılmış hisseler olarak sayılır. Dolayısıyla hisse başına kazanç hesaplamasında kullanılan ağırlıklı hisse adedi ortalaması, hisselerin bedelsiz olarak çıkarılmasını geriye dönük olarak uygulamak suretiyle elde edilir.

Bilanço Tarihinden Sonraki Olaylar

Bilanço tarihinden sonraki olaylar; kamuya ilişkin herhangi bir duyuru veya diğer seçilmiş finansal bilgilerin kamuya açıklanmasından sonra ortaya çıkmış olsalar bile, bilanço tarihi ile bilançonun yayımı için yetkilendirilme tarihi arasındaki tüm olayları kapsar.

Şirket, bilanço tarihinden sonra düzeltme gerektiren olayların ortaya çıkması durumunda, finansal tablolara alınan tutarları bu yeni duruma uygun şekilde düzeltmekte, bilanço tarihinden sonra ortaya çıkan düzeltme gerektirmeyen olayların olması halinde ise önemli olması durumunda ilgili dönemde açıklamaktadır.

Finansal Olmayan Varlıklarda Değer Düşüklüğü

Ertelenmiş vergi aktifi ve finansal varlıklar dışındaki varlıklar, her bir bilanço tarihinde söz konusu varlığın değer kaybına uğradığına dair herhangi bir gösterge olup olmadığının tespiti için değerlendirilir. Eğer böyle bir gösterge mevcutsa, değer düşüklüğü tutarını belirleyebilmek için o varlığın geri kazanılabilir tutarı tahmin edilir. Varlığın tek başına geri kazanılabilir tutarının hesaplanmasının mümkün olmadığı durumlarda, o varlığın ait olduğu nakit üreten biriminin geri kazanılabilir tutarı hesaplanır.

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. Varlığın (veya nakit üreten birimin) geri kazanılabilir tutarının defter değerinden daha az olması durumunda varlığın (veya nakit üreten birimin) defter değeri, geri kazanılabilir tutarına indirilir. Bu durumda oluşan değer düşüklüğü kayıpları kapsamlı gelir tablosunda muhasebeleştirilir.

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

Borçlanma Maliyetleri

Borçlanma maliyetleri, faiz giderleri, kur farkı giderleri ve borçlanma ile ilgili diğer maliyetleri içermektedir.

Özellikli varlıkla ilişkili borçlanma maliyetleri doğrudan ilgili bulunduğu özellikli varlığın maliyetine dahil edilir. Özellikli bir varlığın amaçlandığı şekilde kullanıma veya satışa hazır hale getirilmesi için gerekli faaliyetlerin tamamen bitirilmesi durumunda, borçlanma maliyetlerinin aktifleştirilmesine son verilir. Özellikli varlıklar, kullanıma ve satışa hazır hale getirilmesi önemli ölçüde zaman isteyen varlıklardır.

Bunun dışındaki borçlanma maliyetleri gerçekleştiği dönemde gider olarak kaydedilmektedir.

Nakit Akım Tablosu

Nakit akım tablosunda, döneme ilişkin nakit akımları esas, yatırım ve finansman faaliyetlerine dayalı bir biçimde sınıflandırılarak raporlanır.



ETKİN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2025 VE 31 ARALIK 2024 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

Esas faaliyetlerden kaynaklanan nakit akımları, Şirket'in esas faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akımlarını gösterir.

Yatırım faaliyetleriyle ilgili nakit akımları, Şirket'in yatırım faaliyetlerinde (duran varlık yatırımları ve finansal yatırımlar) kullandığı ve elde ettiği nakit akımlarını gösterir.

Finansman faaliyetlerine ilişkin nakit akımları, Şirket'in finansman faaliyetlerinde kullandığı kaynakları ve bu kaynakların geri ödemelerini gösterir.

Nakit ve nakit benzeri değerler, nakit ve banka mevduat ile tutarı belirli nakde kolayca çevrilebilen kısa vadeli, yüksek likiditeye sahip ve orijinal vadesi 3 ay veya daha kısa olan yatırımları içermektedir.

NOT 3 - BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA

Şirket bölümlere göre raporlama yapmamaktadır.

NOT 4 - NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

31.12.2025 ve 31.12.2024 tarihleri itibariyle Nakit ve Nakit Benzerlerinin detayı aşağıdaki gibidir;

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Kasa	1.858.624	1.478.454
Banka	401.603	24.849
-Vadesiz Mevduatlar	401.603	24.849
	2.260.227	1.503.303

NOT 5 – TİCARİ ALACAKLAR VE BORÇLAR

31.12.2025 ve 31.12.2024 tarihleri itibariyle Kısa Vadeli Ticari Vadeli Ticari Alacakların detayı aşağıdaki gibidir;

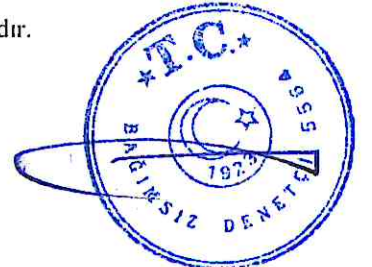
Kısa Vadeli Ticari Alacaklar	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	775.485	--
-Alıcılar	807.438	--
-Alıcılar Reeskontu (-)	(31.953)	--
-Şüpheli Ticari Alacaklar	--	11.780
-Şüpheli Ticari Alacaklar Karşılığı (-)	--	(11.780)
	775.485	--

31.12.2025 ve 31.12.2024 tarihleri itibariyle Uzun Vadeli Ticari Alacakları bulunmamaktadır.

31.12.2025 ve 31.12.2024 tarihleri itibariyle Kısa Vadeli Ticari Borçların detayı aşağıdaki gibidir;

Kısa Vadeli Ticari Borçlar	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	295.182	1.420.367
-Satıcılar	307.345	1.484.722
-Satıcılar Reeskontu (-)	(12.163)	(64.355)
	295.182	1.420.367

31.12.2025 ve 31.12.2024 tarihleri itibariyle Uzun Vadeli Ticari Borçları bulunmamaktadır.



ETKİN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2025 VE 31 ARALIK 2024 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

NOT 6 – DİĞER ALACAKLAR VE BORÇLAR

31.12.2025 ve 31.12.2024 tarihleri itibariyle Kısa Vadeli Diğer Alacakların detayı aşağıdaki gibidir;

Kısa Vadeli Diğer Alacaklar	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar	59.704	325.569
-Ortaklardan Alacaklar	59.704	340.320
-Ortaklardan Alacaklar Reeskontu (-)	--	(14.751)
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	22.712	12.416
-Verilen Depozito Ve Teminatlar	2.302	3.013
-Personelden Alacaklar	20.410	--
-Diğer Çeşitli Alacaklar	--	9.404
	82.415	337.985

31.12.2025 ve 31.12.2024 tarihleri itibariyle Uzun Vadeli Diğer Alacakları bulunmamaktadır.

31.12.2025 ve 31.12.2024 tarihleri itibariyle Kısa Vadeli Diğer Borçların detayı aşağıdaki gibidir;

Kısa Vadeli Diğer Borçlar	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	230.501	--
-Ortaklara Borçlar	239.998	--
-Ortaklara Borçlar Reeskontu (-)	(9.497)	--
	230.501	--

31.12.2025 ve 31.12.2024 tarihleri itibariyle Uzun Vadeli Diğer Borçları bulunmamaktadır.

NOT 7 – STOKLAR

31.12.2025 ve 31.12.2024 tarihleri itibariyle Stokları bulunmamaktadır.

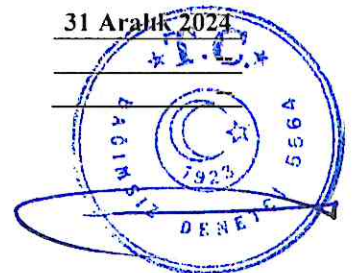
NOT 8– PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER, ERTELENMİŞ GELİRLER

31.12.2025 ve 31.12.2024 tarihleri itibariyle Kısa Vadeli Peşin Ödenmiş Giderlerin detayı aşağıdaki gibidir;

Kısa Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Gelecek Aylara Ait Giderler	11.226	25.446
İş Avansları	--	13.458
Verilen Sipariş Avansları	25.770	--
	36.995	38.903

31.12.2025 ve 31.12.2024 tarihleri itibariyle Uzun Vadeli Peşin Ödenmiş Giderlerin detayı aşağıdaki gibidir;

Uzun Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Verilen Avanslar	68.050	--
	68.050	--



ETKİN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2025 VE 31 ARALIK 2024 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

31.12.2025 ve 31.12.2024 tarihleri itibariyle Kısa Vadeli Ertelenmiş Gelirlerin detayı aşağıdaki gibidir;

<u>Kısa Vadeli Ertelenmiş Gelirler</u>	<u>31 Aralık 2025</u>	<u>31 Aralık 2024</u>
Alınan Sipariş Avansları	101.700	115.185
	101.700	115.185

31.12.2025 ve 31.12.2024 tarihleri itibariyle Uzun Vadeli Ertelenmiş Gelirleri bulunmamaktadır.

NOT 9 – DİĞER VARLIK / YÜKÜMLÜLÜK VE KARŞILIKLAR

31.12.2025 ve 31.12.2024 tarihleri itibariyle Diğer Dönen Varlıkların detayı aşağıdaki gibidir;

<u>Diğer Dönen Varlıklar</u>	<u>31 Aralık 2025</u>	<u>31 Aralık 2024</u>
Devreden Katma Değer Vergisi	--	166.571
	--	166.571

31.12.2025 ve 31.12.2024 tarihleri itibariyle Diğer Duran Varlıkları bulunmamaktadır.

31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihi itibariyle Diğer Kısa Vadeli Yükümlülüklerin detayı aşağıdaki gibidir;

<u>Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler</u>	<u>31 Aralık 2025</u>	<u>31 Aralık 2024</u>
Ödenecek Vergi ve Fonlar	610.983	46.108
	610.983	46.108

31.12.2025 ve 31.12.2024 tarihleri itibariyle Diğer Uzun Vadeli Yükümlülükleri bulunmamaktadır.

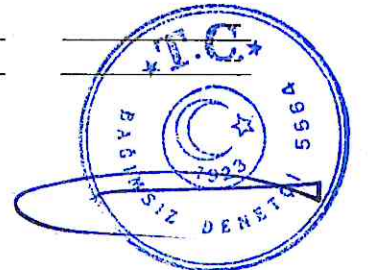
NOT 10 – FİNANSAL YÜKÜMLÜLÜKLER

31.12.2025 ve 31.12.2024 tarihleri itibariyle Kısa Vadeli Yükümlülüklerin detayı aşağıdaki gibidir;

<u>Kısa Vadeli Yükümlülükler</u>	<u>31 Aralık 2025</u>	<u>31 Aralık 2024</u>
Kısa Vadeli Borçlanmalar	2.685.150	--
-Banka Kredileri	2.685.150	--
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	82.092	--
-Uzun Vadeli Kredilerin Anapara Taksitleri ve Faizleri	82.092	--
	2.767.242	--

31.12.2025 ve 31.12.2024 tarihleri itibariyle Uzun Vadeli Yükümlülüklerin detayı aşağıdaki gibidir;

<u>Uzun Vadeli Yükümlülükler</u>	<u>31 Aralık 2025</u>	<u>31 Aralık 2024</u>
Uzun Vadeli Borçlanmalar	4.674.450	--
-Banka Kredileri	4.674.450	--
	4.674.450	--



ETKİN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2025 VE 31 ARALIK 2024 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

Banka kredilerinin vadeleri aşağıdaki gibidir;

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
1 Yıl İçinde Ödenecek Kısım	2.767.242	--
2 Yıl İçinde Ödenecek Kısım	3.300.936	--
3 Yıl İçinde Ödenecek Kısım	1.373.513	--
	7.441.691	--

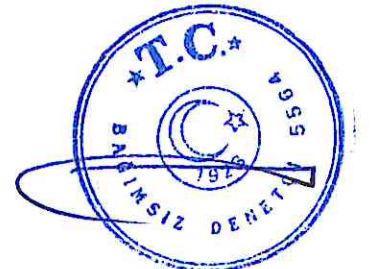
NOT 11 - MADDİ DURAN VARLIKLAR

31 Aralık 2025 tarihinde sona eren hesap döneminde maddi duran varlıklar ve ilgili birikmiş amortismanlarda gerçekleşen hareketler aşağıdaki gibidir;

Maliyet Değeri	Taahhütler	Demirbaşlar	Özel Maliyetler	Toplam
1 Ocak 2025 İtibarıyla Açılış Bakiyesi	1.541.221	2.627.457	1.239.516	5.408.194
Alımlar	6.607.405	1.259.927		7.867.332
Transferler				
Çıkışlar	(1.541.221)			(1.541.221)
31 Aralık 2025 İtibarıyla Kapanış Bakiyesi	6.607.405	3.887.383	1.239.516	11.734.305

Birikmiş Amortisman

1 Ocak 2025 İtibarıyla Açılış Bakiyesi	(770.538)	(2.016.926)	(826.344)	(3.613.809)
Dönem Gideri	(316.423)	(495.260)	(413.172)	(1.224.854)
Transferler				
Çıkışlar	770.538			770.538
31 Aralık 2025 İtibarıyla Kapanış Bakiyesi	(316.423)	(2.512.186)	(1.239.516)	(4.068.125)
31 Aralık 2025 İtibarıyla Net Defter Değeri	6.290.982	1.375.197		7.666.181



ETKİN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2025 VE 31 ARALIK 2024 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

31 Aralık 2024 tarihinde sona eren hesap döneminde maddi duran varlıklar ve ilgili birikmiş amortismanlarda gerçekleşen hareketler aşağıdaki gibidir;

Maliyet Değeri	Taahhütler	Demirbaşlar	Özel Maliyetler	Toplam
1 Ocak 2024 İtibarıyla Açılış Bakiyesi	1.832.545	2.364.668	1.239.516	5.436.729
Alımlar	601.558	262.789		864.346
Transferler				
Çıkışlar	(892.882)			(892.882)
31 Aralık 2024 İtibarıyla Kapanış Bakiyesi	1.541.221	2.627.457	1.239.516	5.408.194

Birikmiş Amortisman

1 Ocak 2024 İtibarıyla Açılış Bakiyesi	(1.425.357)	(1.756.243)	(578.441)	(3.760.041)
Dönem Gideri	(238.063)	(260.684)	(247.904)	(746.650)
Transferler				
Çıkışlar	892.882			892.882
31 Aralık 2024 İtibarıyla Kapanış Bakiyesi	(770.538)	(2.016.926)	(826.344)	(3.613.809)
31 Aralık 2024 İtibarıyla Net Defter Değeri	770.682	610.530	413.172	1.794.386

NOT 12 – MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla Maddi Olmayan Duran Varlıklar bulunmamaktadır.

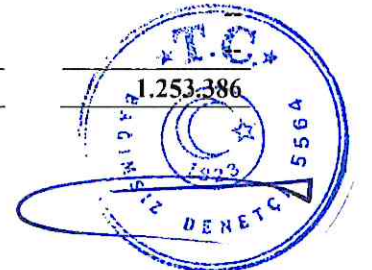
NOT 13 – KULLANIM HAKKI VARLIKLARI

31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla Kullanım Hakkı Varlıklarının detayı aşağıdaki gibidir;

Kullanım Hakkı Varlıkları	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Kullanım Hakkı Varlıkları	3.961.578	2.387.679
Kullanım Hakkı Varlıkları Birikmiş Amortisman (-)	(1.155.061)	(856.805)
	2.806.516	1.530.874

Kullanım Hakkı Yükümlülükleri	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Kısa Vadeli Kiralama İşlemlerinden Kaynaklanan Yükümlülükler	481.589	578.504
Uzun Vadeli Kiralama İşlemlerinden Kaynaklanan Yükümlülükler	1.981.860	674.882
	2.463.449	1.253.386

Kiralama Yükümlülükleri Vade Analizleri:	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
1. Yıl	481.589	578.504
2. Yıl	561.822	674.882
3. Yıl	655.422	
4. Yıl	764.615	
	2.463.449	1.253.386



ETKİN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2025 VE 31 ARALIK 2024 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

NOT 14- ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR

31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla Çalışanlara Sağlanan Faydaların detayı aşağıdaki gibidir;

Çalışanlara Sağlanan Kısa Vadeli Faydalar Kapsamında Borçlar	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Ödenecek Sosyal Güvenlik Kesintileri	61.640	53.627
Personele Borçlar	11.540	97.266
	73.180	150.892

31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar Bulunmamaktadır.

31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıkların detayı aşağıdaki gibidir;

Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Kıdem Tazminatı Karşılığı	408.413	462.284
	408.413	462.284

Kıdem Tazminatı Karşılığı

Ödenecek tazminat her hizmet yılı için bir aylık brüt maaş kadardır ve bu tutar 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla 53.919,68 TL (31 Aralık 2024 : 41.828,42 TL) ile sınırlandırılmıştır.

Kıdem tazminatı karşılığı yasal olarak herhangi bir fonlamaya tabi değildir ve herhangi bir fonlama şartı bulunmamaktadır.

Kıdem tazminatı karşılığı çalışanların emekliliği halinde ödenmesi gerekecek muhtemel yükümlülüğün bugünkü değerinin tahminiyle hesaplanır.

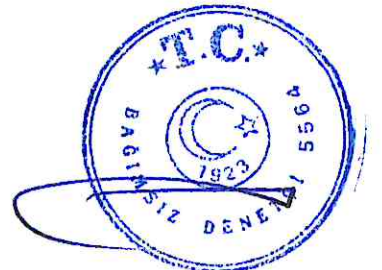
KGK tarafından yayımlanan Türkiye Muhasebe Standartları, Şirket'in kıdem tazminatı karşılığını tahmin etmek için aktüer değerlendirme yöntemlerinin geliştirilmesini öngörmektedir.

Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıkların detayı aşağıdaki şekildedir:

Kıdem Tazminatı Karşılığı	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Önceki Dönemden Devreden Kıdem Tazminatı	353.179	120.958
Cari Hizmet Maliyeti	138.509	131.366
Faiz Maliyeti	98.890	53.222
Aktüeryal Kazanç / Kayıp (Ertelenmiş Vergi)	(45.541)	39.184
Aktüeryal (Kazanç) / Kayıp (Net Gösterim Rakamı)	(136.623)	117.553
	408.413	462.284

NOT 15- TAAHHÜTLER

Şirket'in 31 Aralık 2025 Taahhüt ve Yükümlülüğü bulunmamaktadır. (31.12.2024 bulunmamaktadır.)



ETKİN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2025 VE 31 ARALIK 2024 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

NOT 16- ÖZKAYNAKLAR

Şirket'in 31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihlerindeki hissedarları ve sermaye içindeki payları aşağıdaki gibidir;

Ortaklar	(%)	31 Aralık 2025	(%)	31 Aralık 2024
Yılmaz GÜNEY	42,00%	420.000	42,00%	420.000
Pelin ŞEKERCİ	23,00%	230.000	23,00%	230.000
Pınar MÜFTÜOĞLU	22,00%	220.000	22,00%	220.000
Muhammet ÖLÇER	1,00%	10.000	1,00%	10.000
Necdet DEMİRCİ	10,00%	100.000	10,00%	100.000
Deniz Naz ÖZLÜK	1,00%	10.000	1,00%	10.000
Çetin ÇAKAR	1,00%	10.000	1,00%	10.000
	%100	1.000.000	%100	1.000.000

Türk Ticaret Kanunu'na göre yasal yedekler birinci ve ikinci tertip yasal yedekler olmak üzere ikiye ayrılır. Türk Ticaret Kanunu'na göre birinci tertip yasal yedekler, Şirket'in ödenmiş sermayesinin %20'sine ulaşıncaya kadar, kanuni net karın %5'i olarak ayrılır. İkinci tertip yasal yedekler ise ödenmiş sermayenin %5'ini aşan dağıtılan karın %10'udur.

Türk Ticaret Kanunu'na göre, yasal yedekler ödenmiş sermayenin %50'sini geçmediği sürece sadece zararları netleştirmek için kullanılabilir, bunun dışında herhangi bir şekilde kullanılması mümkün değildir.

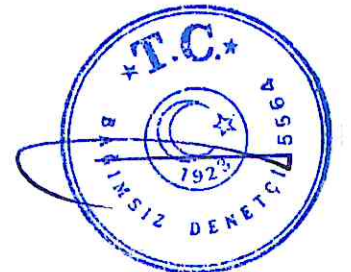
Halka açık şirketler, kar payı dağıtımlarını SPK'nın 1 Şubat 2014 tarihinden itibaren yürürlüğe giren II-19.1 no'lu Kâr Payı Tebliği'ne göre yaparlar.

Ortaklıklar, kârlarını genel kurulları tarafından belirlenecek kâr dağıtım politikaları çerçevesinde ve ilgili mevzuat hükümlerine uygun olarak genel kurul kararıyla dağıtır. Söz konusu tebliğ kapsamında, asgari bir dağıtım oranı tespit edilmemiştir. Şirketler esas sözleşmelerinde veya kar dağıtım politikalarında belirlenen şekilde kar payı öderler. Ayrıca, kar paylarının eşit veya farklı tutarlı taksitler halinde ödenebilecektir ve ara dönem finansal tablolarda yer alan kâr üzerinden nakden kâr payı avansı dağıtabilecektir.

TTK'ya göre ayrılması gereken yedek akçeler ile esas sözleşmede veya kâr dağıtım politikasında pay sahipleri için belirlenen kâr payı ayrılmadıkça; başka yedek akçe ayrılmasına, ertesi yıla kâr aktarılmasına ve intifa senedi sahiplerine, yönetim kurulu üyelerine, ortaklık çalışanlarına ve pay sahibi dışındaki kişilere kârdan pay dağıtılmasına karar verilemeyeceği gibi, pay sahipleri için belirlenen kâr payı nakden ödenmedikçe bu kişilere kârdan pay dağıtılamaz.

Şirket'in Öz Kaynakları aşağıdaki gibidir;

ÖZ KAYNAKLAR	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Ödenmiş Sermaye	1.000.000	1.000.000
Sermaye Düzeltme Farkları	10.655.125	10.655.125
Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelir	162.118	(26.240)
<i>-Kar Veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar</i>	162.118	(26.240)
Geçmiş Yıl Karları / Zararları	(9.549.524)	(8.740.921)
<i>-Olağanüstü Yedekler</i>	1.376.339	1.376.339
<i>-Geçmiş Yıllar Karları</i>	10.949.998	10.894.641
<i>-Geçmiş Yıllar Zararları (-)</i>	(21.875.861)	(21.011.901)
Dönem Net Kar /Zararı	(19.271)	(1.058.399)
	2.248.448	1.829.566



ETKİN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2025 VE 31 ARALIK 2024 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelir	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Kar Veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar	162.118	(26.240)
-Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları / Kayıpları	146.513	12.945
-Dönemde Ortaya Çıkan Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Diğer Kapsamlı Gelirlere (Giderlere) İlişkin Vergiler (+/-)	15.605	(39.185)
	162.118	(26.240)

NOT 17- SATIŞLAR VE SATIŞLARIN MALİYETİ

31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla Satışlar ve Satışların Maliyetlerinin detayı aşağıdaki gibidir;

Hasılat	31 Aralık 2025	31 Aralık 2025
Yurtiçi Satışlar	17.810.203	11.439.303
Satıştan İadeler (-)	(3.457)	--
	17.806.746	11.439.303
Satışların Maliyeti (-)	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Satılan Hizmet Maliyeti (-)	(16.004.626)	(11.481.836)
	1.802.120	(42.533)

NOT 18- FAALİYET GİDERLERİ

Faaliyet Giderleri (-)	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Genel Yönetim Giderleri (-)	(1.528.455)	(475.112)
	(1.528.455)	(475.112)

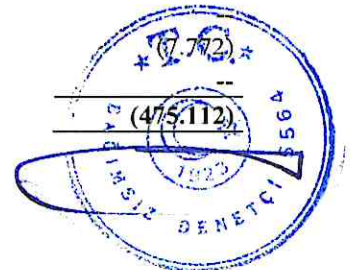
Bağımsız Denetim Kuruluşlarından Alınan Hizmetlere İlişkin Ücretler

Bağımsız Denetçi/Bağımsız Denetim Kuruluşundan Alınan Hizmetlere İlişkin Ücretler Şirket'in, KGK'nın 30 Mart 2021 tarihinde mükerrer Resmi Gazete'de yayımlanan Kurul Kararına istinaden hazırladığı ve hazırlanma esasları 19 Ağustos 2021 tarihli KGK yazısını temel alan bağımsız denetim kuruluşlarınca verilen hizmetlerin ücretlerine ilişkin açıklaması aşağıdaki gibidir:

31.12.2025 Raporlama dönemine ait bağımsız denetim ücreti KDV dahil 102.000 TL'dir. Bağımsız denetim kuruluşu tarafından verilen diğer güvence hizmetleri, vergi danışmanlık hizmetleri ve bağımsız denetim dışı diğer hizmetler bulunmamaktadır.(31.12.2024 Raporlama dönemine ait bağımsız denetim ücreti 78.535 TL'dir.)

31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla Genel Yönetim Giderlerinin detayı aşağıdaki gibidir;

Genel Yönetim Giderleri (-)	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Ofis Giderleri (-)	(209.771)	(189.150)
Amortisman ve İtfa Payları (-)	(1.268.989)	(278.190)
Bakım ve Onarım Giderleri (-)	(6.936)	--
Vergi, Resim ve Harçlar (-)	(26.065)	--
Dışardan Sağlanan Fayda ve Hizmet Giderleri (-)	(15.678)	--
Diğer Giderler (-)	(1.016)	--
	(1.528.455)	(475.112)



ETKİN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2025 VE 31 ARALIK 2024 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

NOT 19- ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER / GİDERLER

31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirlerin detayı aşağıdaki gibidir;

Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Konusu Kalmayan Karşılıklar	9.000	--
Reeskont Faiz Gelirleri	32.930	67.347
Diğer Olağan Gelir ve Karlar	--	56.650
Diğer Olağandışı Gelir ve Karlar	--	--
	41.931	123.998

31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla Esas Faaliyetlerden Diğer Giderlerin detayı aşağıdaki gibidir;

Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Karşılık Giderleri (-)	--	(11.780)
Reeskont Faiz Giderleri (-)	(81.119)	(16.428)
Diğer Olağan Gider ve Zararlar (-)	(7.742)	(26.522)
	(88.861)	(54.730)

NOT 20 – YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER/GİDERLERİ

31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla Yatırım Faaliyetlerinden Gelirlerin detayı aşağıdaki gibidir;

Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Devlet Teşviklerinden Elde Edilen Nakit Gelirler	23.354	--
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlık Satış Karları	1.213.143	904.929
	1.236.498	904.929

31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla Yatırım Faaliyetlerinden Giderleri bulunmamaktadır.

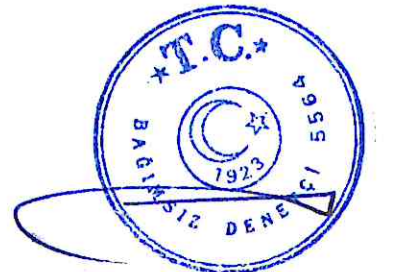
NOT 21 – FİNANSMAN GELİRLERİ/GİDERLERİ

31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla Finansman Gelirlerinin detayı aşağıdaki gibidir;

Finansman Gelirleri	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Faiz Gelirleri	671.627	165.536
	671.627	165.536

31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla Finansman Giderlerinin detayı aşağıdaki gibidir;

Finansman Giderleri	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Kısa Vadeli Borçlanma Giderleri (-)	(1.146.563)	(246.540)
	(1.146.563)	(246.540)



ETKİN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2025 VE 31 ARALIK 2024 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

NOT 22- NET PARASAL POZİSYON KAZANÇLARI (KAYIPLARI)

Net Parasal Pozisyon Kazançları (Kayıpları) (+/-)	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Net Parasal Pozisyon Kazançları	6.821.585	4.852.524
Net Parasal Pozisyon Kayıpları (-)	(7.602.219)	(6.177.277)
	(780.634)	(1.324.753)

31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla Net Parasal Pozisyon Kazançları ve Kayıplarının detayı aşağıdaki gibidir;

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Finansal Durum Tablosu Kalemleri (a)	(662.781)	(1.277.139)
Peşin Ödenmiş Giderler	--	4.304
Maddi / Maddi Olmayan Duran Varlıklar	571.736	985.923
Maddi / Maddi Olmayan Duran Varlıklar Amortismanları	(836.685)	(825.900)
Verilen Avanslar	--	(1.215)
Kullanım Hakkı Varlıkları	306.660	(124.539)
Kullanım Hakkı Varlıkları Amortismanları	(57.386)	(86.990)
Ertelenmiş Vergi Yükümlülükleri	40.685	(42.960)
Geçmiş Yıl Karları	(2.571.280)	(1.042.428)
Geçmiş Yıl Zararları (-)	4.959.088	3.862.298
Ödenmiş Sermaye	(2.750.764)	(3.582.575)
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	(324.834)	(423.056)
Kar veya Zarar Tablosu Kalemleri (b)	(117.853)	(47.615)
Hasılat	(1.026.167)	(1.090.813)
Satılan Hizmet Maliyeti (-)	909.525	1.050.517
Genel Yönetim Giderleri (-)	33.153	45.506
Faiz Gelirleri	(5.188)	(8.861)
Diğer Olağan Gelir ve Karlar	--	(61.771)
Diğer Olağan Gider ve Zararlar (-)	739	17.808
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlık Satış Karları	(28.934)	--
Devlet Teşviklerinden Elde Edilen Nakit Gelirler	(980)	--
Net Parasal Pozisyon Kazançları (Kayıpları) (a+b)	(780.634)	(1.324.753)

NOT 23-VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ

Dönem Vergi Gideri ve Ertelenen Vergi

Şirket, Türkiye’de geçerli olan kurumlar vergisine tabidir. Şirket’in cari dönem faaliyet sonuçlarına ilişkin tahmini vergi yükümlülükleri için ekli finansal tablolarda gerekli karşılıklar ayrılmıştır.

Kurumlar Vergisi Kanunu 32. Madde (1) göre kurumlar vergisi, kurum kazancı üzerinden %20 oranında alınır. 22.4.2021 tarihinde yayınlanan 7316 sayılı Kanun 11.maddesi ile eklenen Geçici Madde 13 (1) Bu Kanunun 32nci maddesinin birinci fıkrasında yer alan %20 oranı, kurumların 2025 yılı vergilendirme dönemine ait kurum kazançları için %25, 2024 yılı vergilendirme dönemine ait kurum kazançları için %25 olarak uygulanır.



ETKİN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2025 VE 31 ARALIK 2024 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

Kurumlar vergisi oranı kurumların ticari kazancına vergi yasaları gereğince indirimi kabul edilmeyen giderlerin ilave edilmesi, vergi yasalarında yer alan istisna ve indirimlerin indirilmesi sonucu bulunacak safi kurum kazancına uygulanır. Zararlar Kanun'da öngörülen şartların sağlanması koşuluyla gelecek yıllarda oluşacak vergilendirilebilir kardan düşülmek üzere, maksimum 5 yıl taşınabilir.

Ancak oluşan zararlar geriye dönük olarak önceki yıllarda oluşan karlardan düşülemez. Kar dağıtılmadığı takdirde başka bir vergi ödenmemektedir. (Gelir Vergisi Kanunu Geçici 61. madde kapsamında yararlanılan yatırım indirimi istisnası olması halinde yararlanılan istisna tutarı üzerinden hesaplanıp ödenen stopaj hariç).

Şirketler üçer aylık mali karları üzerinden 2025 yılı için % 25, 2024 %25 oranında geçici vergi hesaplar ve o dönemi izleyen ikinci ayın 14. gününe kadar beyan edip 17. günü akşamına kadar öderler. Yıl içinde ödenen geçici vergi o yıla ait olup izleyen yıl verilecek kurumlar vergisi beyannamesi üzerinden hesaplanacak kurumlar vergisinden mahsup edilir. Mahsuba rağmen ödenmiş geçici vergi tutarı kalmış ise bu tutar nakden iade alınabileceği gibi mahsup edilebilir.

Ertelenen vergi yükümlülüğü vergilendirilebilir geçici farkların tümü için hesaplanırken, indirilebilir geçici farklardan oluşan ertelenen vergi varlıkları, gelecekte vergiye tabi kar elde etmek suretiyle bu farklardan yararlanmanın kuvvetle muhtemel olması şartıyla hesaplanmaktadır.

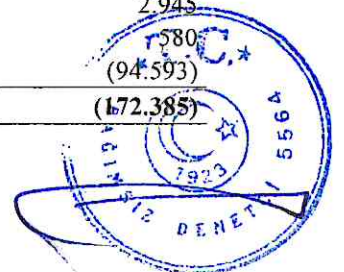
Aynı ülkenin vergi mevzuatına tabi olmak şartıyla ve cari vergi varlıklarının cari vergi yükümlülüklerinden mahsup edilmesi konusunda yasal olarak uygulanabilir bir hakkın bulunması durumunda ertelenen vergi varlıkları ve yükümlülükleri karşılıklı olarak birbirinden mahsup edilir.

Ertelenmiş Vergi: Şirket, vergiye esas yasal finansal tabloları ile TFRS' ye göre hazırlanmış finansal tabloları arasındaki farklılıklardan kaynaklanan geçici zamanlama farkları için ertelenmiş vergi varlığı ve yükümlülüğü muhasebeleştirilmektedir.

Söz konusu farklılıklar genellikle bazı gelir ve gider kalemlerinin vergiye esas finansal tablolar ile TFRS' ye göre hazırlanan finansal tablolarda farklı dönemlerde yer almasından kaynaklanmakta olup, söz konusu farklar aşağıda belirtilmektedir. 31.12.2025 tarihli Finansal Tablolarda Ertelenmiş vergi aktifleri ve pasiflerinin hesaplanmasında kullanılan vergi oranı %25'tir. (31.12.2024 Tarihli Finansal Tablolarda %25'tir.)

Dönem Vergi Geliri/Gideri	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Dönem Vergi Gideri/Geliri (+/-)	(495.626)	(76.569)
-Dönem Karı Vergi ve Diğer Yasal Yükümlülük Karşılıkları (-)	(495.626)	(76.569)
Ertelenmiş Vergi Gideri/Geliri (+/-)	268.692	(32.623)
-Ertelenen Vergi Gider Etkisi (-)	(72.801)	(154.076)
-Ertelenen Vergi Gelir Etkisi	341.493	121.453
	(226.934)	(109.191)

Ertelenmiş Vergi Varlık / Yükümlülükleri	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Açılış Bakiyesi	(91.015)	(139.762)
Kıdem Tazminatı Karşılığı Düzeltmeleri Ertelenmiş Vergi	59.350	46.147
Amortisman Düzeltmeleri Ertelenmiş Vergi	200.042	(41.266)
Reeskont Düzeltmeleri Ertelenmiş Vergi	12.047	(12.729)
TFRS 16 Düzeltmeleri Ertelenmiş Vergi	(32.767)	66.294
Şüpheli Ticari Alacak Karşılığı Düzeltmeleri Ertelenmiş Vergi	(2.250)	2.945
Gelecek Aylara Ait Giderler Düzeltmeleri Ertelenmiş Vergi	822	
Diğer Düzeltmeler Ertelenmiş Vergi	31.449	(94.593)
	177.678	(172.385)



ETKİN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2025 VE 31 ARALIK 2024 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

Cari Vergi Yükümlülüğü	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Dönem Karı Vergi ve Diğer Yasal Yükümlülük Karşılıkları	495.626	(78.148)
Dönem Karı Peşin Ödenen Vergi ve Diğer Yükümlülükler (-)	(495.626)	--
	--	(78.148)

NOT 24 - PAY BAŞINA KAZANÇ

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Dönem Net Karı/ Zararı	(19.271)	(1.058.399)
Dönem Boyunca Mevcut Olan Hisselerin Ortalama Adedi	5.000	5.000
Pay Başına Kazanç	(3,85)	(211,68)

NOT 25 – İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

Dönem sonu itibarıyla İlişkili Taraflardan Alacaklar ve İlişkili Taraplara Borçlar bakiyeleri aşağıda sunulmuştur.

İlişkili Taraflardan Kısa Vadeli Diğer Alacaklar	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Ortaklardan Alacaklar	59.704	340.320
-Yılmaz Güney	59.704	340.320
Ortaklardan Alacaklar Reeskontu (-)	--	(14.752)
	59.704	325.569

İlişkili Taraplara Kısa Vadeli Diğer Borçlar	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Ortaklara Borçlar	239.998	--
-Yılmaz Güney	239.998	--
Ortaklara Borçlar Reeskont (-)	(9.497)	--
	230.501	--

NOT 26 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

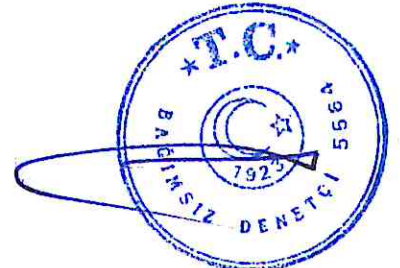
26.1 Sermaye Risk Yönetimi

Şirket'in sermaye maliyeti ile birlikte her bir sermaye sınıfıyla ilişkilendirilen riskler üst yönetim tarafından değerlendirilir.

Şirket'in sermaye yönetiminin birincil amacı, öz kaynak değerlerini maksimize etmek sağlıklı sermaye yapısının devamlılığını sağlamaktır. Şirket, ekonomik koşulların değişimini ışığında, sermaye yapısını yönetmekte ve düzeltmeler yapmaktadır.

Şirket, üst yönetiminin değerlendirmelerine dayanarak, yeni borç edinilmesi veya mevcut olan borcun geri ödenmesiyle; temettü politikası çerçevesinde nakit ve/veya bedelsiz hisse senedi şeklinde temettü dağıtılması ya da yeni hisse ihracı yoluyla sermaye yapısını dengede tutmayı amaçlamaktadır.

Şirket, sermaye yönetiminde, bir yandan faaliyetlerinin sürekliliğini sağlamaya çalışırken, diğer yandan da borç ve öz kaynak dengesini en verimli şekilde kullanarak karlılığını artırmayı hedeflemektedir.



ETKİN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2025 VE 31 ARALIK 2024 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

31.12.2025 ve 31.12.2024 itibarıyla Net Borç/Toplam Sermaye oranı aşağıdaki gibidir.

	31.12.2025	31.12.2024
Toplam Borçlar	11.625.099	3.542.458
Eksi: Hazır Değerler(-)	(2.260.227)	(1.503.303)
Net Borç	9.364.873	2.039.155
Toplam Özsermaye	2.248.448	1.829.566
Toplam Sermaye	1.000.000	1.000.000
Net Borç/Toplam Sermaye(%)	9,36	2,04

26.2 Kur Riski Yönetimi

31.12.2025 ve 31.12.2024 tarihi itibarıyla Şirket'in döviz pozisyonu bulunmamaktadır.

26.3 Piyasa Riski

Faaliyetleri nedeniyle Şirket piyasa riskine maruz kalmamaktadır.

26.4 Faiz Oranı Riski Yönetimi

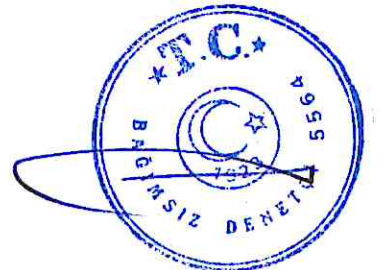
Şirket, faiz haddi bulunan varlık ve yükümlülüklerin tabi olduğu faiz oranlarının değişiminin etkisinden doğan faiz riskini yönetmektedir.

26.5 Fiyat Riski

Fiyat riski yabancı para, faiz ve piyasa riskinin bir kombinasyonu olup, Şirket tarafından aynı para biriminden borç ve alacakların, faiz taşıyan varlık ve yükümlülüklerin birbirini karşılama yoluyla doğal olarak yönetilmektedir.

26.6 Kredi Riski Yönetimi

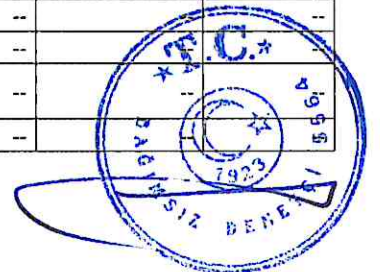
Kredi riski, karşılıklı ilişki içinde olan taraflardan birinin bir finansal araca ilişkin olarak yükümlülüğünü yerine getirememesi sonucu diğer tarafın finansal açıdan zarara uğraması riskidir. Şirket'in kredileri uzun vadeli olup, kısa vadede vadesi gelen kredi yükümlülükleri için yeterli varlığı mevcuttur.



ETKİN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2025 VE 31 ARALIK 2024 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

Cari Dönem 31.12.2025	Alacaklar				Bankalardaki Mevduat	Diğer
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar			
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf		
Raporlama Tarihi İtibariyle Maruz Kalınan Azami Kredi Riski(A+B+C+D+E)	--	775.485	59.704	22.712	401.603	1.858.624
Azami riskin teminat vs. ile güvence altına alınmış kısmı						
A. Vadesi geçmemiş ve değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net değeri		775.485	59.704	22.712	401.603	1.858.624
B. Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan, aksi taktirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların net değeri	--	--	--	--	--	--
C. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	--	--	--	--	--	--
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	--	--	--	--	--	--
*Vadesi geçmiş (Brüt defter değeri)	--	--	--	--	--	--
Değer düşüklüğü	--	--	--	--	--	--
Net değer in teminat vs. ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--	--
*Vadesi geçmemiş (Brüt defter değeri)	--	--	--	--	--	--
Değer düşüklüğü	--	--	--	--	--	--
Net değer in teminat vs. ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--	--
E. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	--	--	--	--	--	--

Önceki Dönem 31.12.2024	Alacaklar				Bankalardaki Mevduat	Diğer
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar			
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf		
Raporlama Tarihi İtibariyle Maruz Kalınan Azami Kredi Riski(A+B+C+D+E)	--	--	325.569	12.416	24.850	1.478.454
Azami riskin teminat vs. ile güvence altına alınmış kısmı						
A. Vadesi geçmemiş ve değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net değeri	--	--	325.569	12.416	24.850	1.478.454
B. Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan, aksi taktirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların net değeri	--	--	--	--	--	--
C. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	--	--	--	--	--	--
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	--	--	--	--	--	--
*Vadesi geçmiş (Brüt defter değeri)	--	--	--	--	--	--
Değer düşüklüğü	--	--	--	--	--	--
Net değer in teminat vs. ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--	--
*Vadesi geçmemiş (Brüt defter değeri)	--	--	--	--	--	--
Değer düşüklüğü	--	--	--	--	--	--
Net değer in teminat vs. ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--	--
E. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	--	--	--	--	--	--



ETKİN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2025 VE 31 ARALIK 2024 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

26.7 Likidite Risk Yönetimi

Likidite riski bir Şirket'in fonlanma ihtiyaçlarını karşılayamama riskidir. Şirket, nakit akımlarını düzenli olarak takip ederek finansal varlıkların ve yükümlülüklerin vadelerinin eşleştirilmesi yoluyla yeterli fonların ve borçlanma rezervinin devamını sağlayarak, likidite riskini yönetir. İhtiyatlı likidite riski yönetimi, yeterli ölçüde nakit tutmayı, yeterli miktarda kredi işlemleri ile fon kaynaklarının kullanılabilirliğini ve piyasa pozisyonlarını kapatabilme gücünü ifade eder. Likidite riski güvenilir kredi kuruluşlarının vermiş olduğu kredi limitlerinin de desteğiyle nakit girişleri ve çıkışlarının dengelenmesiyle düşürülmektedir.

31.12.2025

Sözleşme Uyarınca Vadeler	Defter Değeri	Sözleşme Uyarınca Nakit Çıkışları Toplamı (I+II)	3-12 ay arası (I)	1-5 yıl arası (II)
Kiralama İşlemlerinden Borçlar	2.463.449	2.463.449	481.589	1.981.860
Banka Krediler	7.441.691	7.441.691	2.767.242	4.674.450
Ticari Borçlar	295.182	295.182	295.182	
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	481.593	481.593	73.180	408.413
Diğer Borçlar	841.484	841.484	841.484	
	11.523.399	11.523.399	4.458.677	7.064.723

31.12.2024

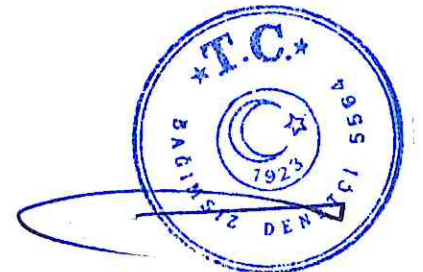
Sözleşme Uyarınca Vadeler	Defter Değeri	Sözleşme Uyarınca Nakit Çıkışları Toplamı (I+II)	3-12 ay arası (I)	1-5 yıl arası (II)
Kiralama İşlemlerinden Borçlar	1.253.386	1.253.386	578.504	674.882
Banka Krediler				
Ticari Borçlar	1.420.367	1.420.367	1.420.367	
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	613.176	613.176	150.892	462.284
Diğer Borçlar	46.108	46.108	46.108	
	3.333.036	3.333.036	2.195.870	1.137.166

26.8 Makul (Rayiç) Değer

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

NOT 27- FİNANSAL TABLOLARI ÖNEMLİ ÖLÇÜDE ETKİLEYEN YA DA MALİ TABLOLARIN AÇIK, YORUMLANABİLİR VE ANLAŞILABİLİR OLMASI AÇISINDAN AÇIKLANMASI GEREKLİ OLAN DİĞER HUSUSLAR

31 Aralık 2025 bulunmamaktadır. (31 Aralık 2024 Bulunmamaktadır.)



ETKİN GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2025 VE 31 ARALIK 2024 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir.)

NOT 28 – NAKİT AKIŞ TABLOSUNA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR

Şirket net varlıklarındaki değişimleri, finansal yapısını ve nakit akışlarının tutar ve zamanlamasını değişen şartlara göre yönlendirme yeteneği hakkında finansal tablo kullanıcılarına bilgi vermek üzere, diğer finansal tablolarının ayrılmaz bir parçası olarak, nakit akış tablosunu düzenlemektedir.

Nakit akış tablosunda, döneme ilişkin nakit akışları esas, yatırım ve finansman faaliyetlerine dayalı bir biçimde sınıflandırılarak raporlanır. Esas faaliyetlerden kaynaklanan nakit akışları, Şirket'in faaliyet alanına giren konulardan kaynaklanan nakit akışlarını gösterir.

Yatırım faaliyetleriyle ilgili nakit akışları, Şirket'in yatırım faaliyetlerinde (sabit yatırımlar ve finansal yatırımlar) kullandığı ve elde ettiği yatırım faaliyetlerinden nakit akışlarını gösterir.

Finansman faaliyetlerine ilişkin nakit akışları, Şirket'in finansman faaliyetlerinde kullandığı kaynakları ve bu kaynakların geri ödemelerini gösterir.

NOT 29- DEVLET TEŞVİK VE YARDIMLARI

Şirket'in 31.12.2025 tarihli finansal tablolarında toplam 23.354 TL Sosyal Güvenlik Kurumu teşviklerinden kaynaklanan devlet desteği teşvikleri bulunmaktadır. (31.12.2024 Bulunmamaktadır.)

NOT 30– DİĞER KAPSAMLI GELİR UNSURLARININ ANALİZİ

<u>Diğer Kapsamlı Gelir</u>	<u>31.12.2025</u>	<u>31.12.2024</u>
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar, Vergi Öncesi (+/-)	133.568	(157.331)
-Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları), Vergi Öncesi (+/-)	133.568	26.240
<u>Toplam Diğer Kapsamlı Gelir, Vergi Öncesi (+/-)</u>	<u>133.568</u>	<u>(157.330)</u>
Diğer Kapsamlı Gelir Unsurlarına İlişkin Toplam Vergiler (+/-)	15.605	(39.184)
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Diğer Kapsamlı Gelire İlişkin Toplam Vergiler (+/-)	15.605	(39.184)
-Ertelenmiş Vergi Gideri/Geliri (+/-)	15.605	(39.184)
--Dönemde Ortaya Çıkan Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Diğer Kapsamlı Gelirlere (Giderlere) İlişkin Vergiler (±)	15.605	(39.184)
<u>Toplam Diğer Kapsamlı Gelir (+/-)</u>	<u>149.173</u>	<u>(196.515)</u>

NOT 31– BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

31.12.2025 Bulunmamaktadır. (31.12.2024 Bulunmamaktadır.)

