

**DEMİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME
VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
01 OCAK – 31 ARALIK 2023
HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLAR VE
BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU**

DEMİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
01.01. – 31.12.2023 HESAP DÖNEMİNE AİT
BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

Demir Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık Anonim Şirketi
Yönetim Kurulu'na
Ankara / Türkiye

A. Finansal Tabloların Bağımsız Denetimi

1. Görüş

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

Görüşümüze göre ilişikteki finansal tablolar, Şirket'in 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla finansal durumunu ve aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait finansal performansını ve nakit akışlarını, Türkiye Finansal Raporlama Standartları'na (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 Standartları'nın bir parçası olan Bağımsız Denetim Standartları'na ("BDS'lere") uygun olarak yürütülmüştür. Bu standartlar kapsamındaki sorumluluklarımız, raporumuzun "Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları" bölümünde ayrıntılı bir şekilde açıklanmıştır. KGK tarafından yayımlanan Bağımsız Denetçiler için Etik Kurallar ("Etik Kurallar") ile finansal tabloların bağımsız denetimiyle ilgili mevzuatta yer alan etik hükümlere uygun olarak Şirket'ten bağımsız olduğumuzu beyan ederiz. Etik Kurallar ve mevzuat kapsamındaki etiğe ilişkin diğer sorumluluklar da tarafımızca yerine getirilmiştir. Bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bağımsız denetim kanıtlarının, görüşümüzün oluşturulması için yeterli ve uygun bir dayanak oluşturduğuna inanıyoruz.

3. Kilit Denetim Konuları

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

3.1 Nakit ve nakit benzerleri

Şirket'in 31 Aralık 2023 tarihli finansal tabloları içerisinde yer alan nakit ve nakit benzerleri finansal tablo kalemi, finansal durum tablosunda %24 oranla önemli bir yer kaplamaktadır. Bu nedenle nakit ve nakit benzerleri finansal tablo kaleminin TMS 7 "Nakit Akış Tablosu" standardının gerekliliklerini karşılayıp karşılamadığı hususu denetimimiz bakımından önemli bir konudur.

3.1.1 Konunun Denetimde Nasıl Ele Alındığı

Gerçekleştirdiğimiz bağımsız denetim sırasında, nakit ve nakit benzerleri finansal tablo kaleminin TMS 7 "Nakit Akış Tablosu" standardının gerekliliklerini karşılayıp karşılamadığı hususu ile ilgili aşağıdaki denetim prosedürleri uygulanmıştır:

- Şirket'in nakit ve nakit benzerleri ile ilgili muhasebe politikasının anlaşılması ve uygunluğunun değerlendirilmesi,
- Şirket'in vadeli mevduatlarının üç ay veya daha kısa bir vadeye sahip olması ile ilgili görüşülmesi,
- Nakit ve nakit benzerleri ile ilgili tüm banka mutabakat mektuplarının alınması ve kontrol edilmesi.

Nakit ve nakit benzerleri finansal tablo kaleminin TMS 7 "Nakit Akış Tablosu" standardının gerekliliklerini karşılayıp karşılamadığı hususu ilgili gerçekleştirdiğimiz denetim prosedürleri neticesinde önemli bir aykırılıkla karşılaşılmamıştır.

3.2 Hasılatın kaydedilmesi

Şirket, 01.01.-31.12.2023 dönemi içerisinde 39.889.675 TL (01.01.-31.12.2022: 35.911.619 TL) tutarında satış hasılatı elde etmiştir. Hasılatın zamanında, doğru döneme kaydedilmesi ve finansal tablolara taşınma süreci, hasılatla ilişkin işlem sayısının fazlalığı nedeni ile Hasılat kalemi kilit denetim konusu olarak değerlendirilmiştir.

3.2.1 Konunun Denetimde Nasıl Ele Alındığı

Denetim prosedürleri, hasılatın zamanında ve doğru döneme kaydedilmesinin doğruluğunu araştırmak üzere tasarlanmıştır.

Denetim prosedürü olarak faturaları düzenlenmiş ancak risk ve mülkiyetlerin devredilmemiş olması durumlarını değerlendirmeye önem verilmiştir. Hasılatın TFRS 15'teki muhasebeleştirme sürecine uygun olarak finansal tablolara taşınması sorgulanmıştır. Dönem içerisinde ve kapanıştan sonraki dönemlerde yapılan satışlar örneklem yöntemiyle seçilerek hasılat kaydının doğru dönemlerde kayıtlara alınıp alınmadığı maddi doğruluk testleri ile değerlendirilmiştir. Satışlardan iadeler ve iskontolar hesaplarında raporlama tarihinden sonraki dönemde yüksek tutarlı ve olağan olmayan bir iade ve iskonto olup olmadığı değerlendirilmiştir.

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

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

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

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

5. Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları

Bir bağımsız denetimde, biz bağımsız denetçilerin sorumlulukları şunlardır:

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

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

- Finansal tablolardaki hata veya hile kaynaklı “önemli yanlışlık” riskleri belirlenmekte ve değerlendirilmekte; bu risklere karşılık veren denetim prosedürleri tasarlanmakta ve uygulanmakta ve görüşümüze dayanak teşkil edecek yeterli ve uygun denetim kanıtı elde edilmektedir. Hile; muvazaa, sahtekârlık, kasıtlı ihmal, gerçeğe aykırı beyan veya iç kontrol ihlali fiillerini içerebildiğinden, hile kaynaklı önemli bir yanlışlığı tespit edememe riski, hata kaynaklı önemli bir yanlışlığı tespit edememe riskinden yüksektir.
- Şirket'in iç kontrolünün etkinliğine ilişkin bir görüş bildirmek amacıyla değil ama duruma uygun denetim prosedürlerini tasarlamak amacıyla denetimle ilgili iç kontrol değerlendirilmektedir.
- Yönetim tarafından kullanılan muhasebe politikalarının uygunluğu ile yapılan muhasebe tahminlerinin ve ilgili açıklamaların makul olup olmadığı değerlendirilmektedir.
- Elde edilen denetim kanıtlarına dayanarak Şirket'in sürekliliğini devam ettirme kabiliyetine ilişkin ciddi şüphe oluşturabilecek olay veya şartlarla ilgili önemli bir belirsizliğin mevcut olup olmadığı hakkında ve yönetimce 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, açıklamalar dâhil olmak üzere, genel sunumu, yapısı ve içeriği ile bu tabloların, temelini oluşturan işlem ve olayları gerçeğe uygun sunumu sağlayacak şekilde yansıtıp yansıtmadığı değerlendirilmektedir.

5. Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları,*devamı*

- Finansal tablolar hakkında görüş vermek amacıyla, şirket içerisindeki işletmelere veya faaliyet bölümlerine ilişkin finansal bilgiler hakkında yeterli ve uygun denetim kanıtı elde edilmektedir. Şirket denetimin yönlendirilmesinden, gözetiminden ve yürütülmesinden sorumludur. 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 kişiler ve diğer hususlar ile varsa, ilgili önlemleri üst yönetimden sorumlu olanlara iletmış bulunmaktayız.

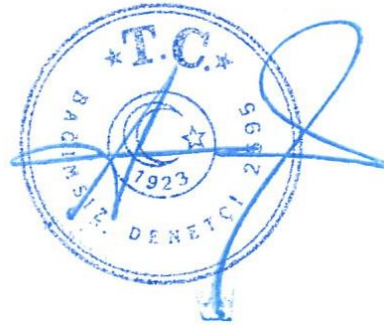
Üst yönetimden sorumlu olanlara bildirilen konular arasından, cari döneme ait finansal tabloların bağımsız denetiminde en çok önem arz eden konuları yani kilit denetim konularını belirlemektediriz. Mevzuatın konunun kamuya açıklanmasına izin vermediği durumlarda veya konuyu kamuya açıklamanın doğuracağı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

B. Mevzuattan Kaynaklanan Diğer Yükümlülükler

- 1- TTK'nın 402. Maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca Şirket'in 01 Ocak – 31 Aralık 2023 hesap döneminde defter tutma düzeninin, finansal tabloların, kanun ile şirket esas sözleşmesinin finansal raporlamaya ilişkin hükümlerine uygun olmadığına dair önemli bir hususa rastlanmamıştır.
- 2- TTK'nın 402. Maddesi uyarınca; Yönetim Kurulu tarafımıza denetim kapsamında istenen açıklamaları yapmış ve istenen belgeleri vermiştir.

Bu bağımsız denetimi yürütüp sonuçlandıran Mehmet Ali SOYALP'dir.

AKADEMİK BAĞIMSIZ DENETİM A.Ş.



MEHMET ALİ SOYALP
Sorumlu Denetçi

İstanbul, 13.06.2024

DEMİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ

31.12.2023 HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLAR VE DİPNOTLAR

<u>İÇİNDEKİLER</u>	<u>SAYFA</u>
FİNANSAL DURUM TABLOSU (BİLANÇO)	1-2
KAPSAMLI GELİR TABLOSU.....	3
ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOSU.....	4
NAKİT AKIŞ TABLOSU	5
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR.....	6-30

DEMİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
31.12.2023 VE 31.12.2022 TARİHLERİ İTİBARIYLA
FİNANSAL DURUM TABLOSU (BİLANÇO)

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

VARLIKLAR	Dipnot	Denetimden Geçmiş 31.12.2023	Denetimden Geçmiş 31.12.2022
Dönen Varlıklar		10.242.501	8.751.798
Nakit ve Nakit Benzerleri	4	2.721.504	3.906.537
Finansal Yatırımlar	5	173.625	794.929
Ticari Alacaklar			
- İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	6	778.420	956.851
Diğer Alacaklar			
- İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	9	521.166	3.729
Peşin Ödenmiş Giderler			
- İlişkili Olmayan Taraflardan Peşin Ödenmiş Giderler	7	5.232.296	487.898
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar		672.120	798.055
Diğer Dönen Varlıklar	11	143.370	1.803.799
Duran Varlıklar		2.644.015	1.338.774
Diğer Alacaklar			
- İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	9	22.214	19.680
Maddi Duran Varlıklar	12	2.216.581	1.088.540
Maddi Olmayan Duran Varlıklar			
- Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar	13	--	23.233
Peşin Ödenmiş Giderler			
- İlişkili Olmayan Taraflardan Peşin Ödenmiş Giderler	7	61.773	--
Ertelenmiş Vergi Varlığı		343.447	207.321
TOPLAM VARLIKLAR		12.886.516	10.090.572

İlişikteki dipnotlar bu finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluşturur.

DEMİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
31.12.2023 VE 31.12.2022 TARİHLERİ İTİBARIYLA
FİNANSAL DURUM TABLOSU (BİLANÇO)

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

	Dipno t	Denetimde n Geçmiş 31.12.2023	Denetimde n Geçmiş 31.12.2022
KAYNAKLAR			
Kısa Vadeli Yükümlülükler		9.510.779	3.931.363
Kısa Vadeli Borçlanmalar	15	5.622.535	407.576
Ticari Borçlar			
- İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	14	516.244	794.460
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	8	1.811.091	1.015.882
Diğer Borçlar			
- İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	9	17.750	--
- İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	9	197.319	192.432
Ertelenmiş Gelirler	10	226.200	152.860
Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü		--	991.526
Kısa Vadeli Karşılıkları			
- Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar		371.574	--
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	11	748.066	376.627
Uzun Vadeli Yükümlülükler		1.032.179	671.389
Uzun vadeli karşılıklar			
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	16	950.251	671.389
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü		81.928	--
ÖZKAYNAKLAR		2.343.558	5.487.820
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		2.343.558	5.487.820
Ödenmiş Sermaye	17	1.000.000	1.000.000
Sermaye Düzeltmesi Farkları	17	4.501.728	4.501.728
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler			
- Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları / Kayıpları	17	(241.694)	(237.326)
Geçmiş Yıllar Kar/Zararları	17	217.819	8.083.486
Net Dönem Karı/Zararı		(3.134.295)	(7.860.068)
TOPLAM KAYNAKLAR		12.886.516	10.090.572

İlişikteki dipnotlar bu mali tabloların ayrılmaz parçasını oluşturur.

DEMİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
01.01.-31.12.2023 VE 01.01.-31.12.2022 TARİHLERİNDE SONA EREN
HESAP DÖNEMLERİNE AİT
KAPSAMLI GELİR TABLOSU

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

		<i>Denetimden geçmiş 01.01.- 31.12.2023</i>	<i>Denetimden geçmiş 01.01.- 31.12.2022</i>
	Dipnot		
Hasılat	18	39.889.675	35.911.619
Satışların maliyeti (-)	18	(37.640.895)	(25.640.546)
Brüt kar		2.248.780	10.271.073
Genel yönetim giderleri (-)	19	(5.592.183)	(7.739.381)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	20	1.324.370	846.184
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	20	(132.681)	(174.534)
Esas faaliyet karı		(2.151.714)	3.203.342
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	21	30.176	295.390
Finansman gideri öncesi faaliyet karı		(2.151.079)	3.498.732
Finansman gelirleri	22	642.221	471.016
Finansman giderleri (-)	23	(198.885)	(15.137)
Net Parasal Kazanç / Kayıp		(1.529.698)	(11.018.033)
Vergi öncesi kar		(3.237.441)	(7.063.422)
Dönem vergi gideri	24.a	--	(868.812)
Ertelenmiş vergi geliri	24.a	103.145	72.166
Net dönem karı		(3.134.296)	(7.860.068)
Pay başına kazanç			
Sürdürülen faaliyetlerden pay başına kazanç	27	(15.671)	(39.300)
Hisse adedi	18.a	200	200
Diğer kapsamlı gider			
-Aktüeryal kayıp	18.b	(302.082)	(283.200)
-Vergi etkisi	26.b	60.390	45.870
Toplam kapsamlı gelir		(3.391.659)	(8.136.698)

İlişikteki dipnotlar bu finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluşturur.

DEMİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ**01 OCAK - 31 ARALIK 2023 HESAP DÖNEMİNE AİT****ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU**

(Tüm Tutarlar, Türk Lirası olarak gösterilmiştir.)

				Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler ve Giderler			
	Dipnot	Ödenmiş Sermaye	Sermaye Düzeltilme Farkları	Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazanç Kayıpları	Geçmiş Yıllar Kar/Zararları	Net Dönem Kar/Zararı	Özkaynaklar
Bağımsız Denetimden Geçmiş Cari Dönem							
01 Ocak 2022 itibariyle	17	1.000.000	4.501.731	(137.610)	1.167.364	(1.611.440)	4.920.045
Transferler		-	-	-	(1.611.440)	1.611.440	-
Diğer Değişiklikler Nedeni ile İlgili Artış (Azalış)		-	-	-	8.527.563	-	8.527.563
Toplam Kapsamlı Gelir							
- Net Dönem Kar Zararı		-	-	-	-	(7.860.068)	(7.860.068)
- Diğer Kapsamlı Gelir		-	-	(99.720)	-	-	(99.720)
31 Aralık 2022 itibariyle	17	1.000.000	4.501.731	(237.330)	8.083.486	(7.860.068)	5.487.819
01 Ocak 2023 itibariyle	17	1.000.000	4.501.731	(237.330)	8.083.486	(7.860.068)	5.487.819
Transferler		-	-	-	(7.860.068)	7.860.068	-
Diğer Değişiklikler Nedeni ile İlgili Artış (Azalış)		-	-	-	(5.598)	-	(5.598)
Toplam Kapsamlı Gelir							
- Net Dönem Kar Zararı		-	-	-	-	(3.134.295)	(3.134.295)
- Diğer Kapsamlı Gelir		-	-	(4.368)	-	-	(4.368)
31 Aralık 2023 itibariyle	17	1.000.000	4.501.731	(241.698)	217.820	(3.134.295)	2.343.558

DEMİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
01 OCAK - 31 ARALIK 2023 HESAP DÖNEMİNE AİT
NAKİT AKIM TABLOSU

(Tüm Tutarlar, Türk Lirası olarak gösterilmiştir.)

	Denetimden Geçmiş 01.01.- 31.12.2023	Denetimden Geçmiş 01.01.- 31.12.2022
FAALİYETLERDEN DOĞAN NAKİT AKIMLARI		
Sürdürülen faaliyetlerden vergi öncesi net zarar	(3.134.295)	(7.860.068)
Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler	812.921	7.077.925
Amortisman ve İtfa Giderleri İle İlgili Düzeltmeler	415.834	203.145
Değer Düşüklüğü ile İlgili Düzeltmeler		
- Alacaklarda Değer Düşüklüğü ile İlgili Düzeltmeler	--	18.471
Karşılıklar ile İlgili Düzeltmeler		
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar ile İlgili Düzeltmeler	505.265	6.516.728
- Diğer Karşılıklar ile İlgili Düzeltmeler	371.574	--
Faiz Gelirleri ve Giderleri ile İlgili Düzeltmeler		
- Faiz Gelirleri ile İlgili Düzeltmeler	172.485	1.252.164
- Faiz Giderleri ile İlgili Düzeltmeler	(642.046)	(181.176)
-Vadeli satışlardan kaynaklanan kazanılmış finansman geliri	--	(9.863)
Vergi gelir giderleri ile ilgili düzeltmeler	(10.191)	(721.544)
Faaliyetlerle ilgili varlık ve borçlardaki değişim öncesi faaliyet geliri	(2.321.374)	(782.143)
Ticari Alacaklardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler	178.431	337.970
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler	(519.971)	(23.109)
Çalışalara sağlanan faydalar kapsamında yapılan ödemeler	(231.374)	(7.414.977)
Peşin Ödenmiş Giderlerdeki Artışlar (Azalışlar)	(4.806.171)	(328.451)
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler	(278.216)	(273.634)
Faaliyetlerle İlgili Diğer Varlıklardaki Azalış (Artış)	1.660.429	(230.670)
Faaliyetler ile İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler	22.637	(177.807)
Ertelenmiş Gelirlerdeki Artış (Azalış)	73.340	(37.558)
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		
-Faaliyetlerle İlgili Diğer Varlıklardaki Azalış (Artış)	252.054	12.065.438
Faaliyetlerden elde edilen net nakit akımları	(5.970.215)	3.135.059
Yatırım faaliyetlerindeki nakit akımları		
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri		
-Maddi Duran Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri	23.233	--
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları		
-Maddi Duran Varlık Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	(1.543.875)	(915.625)
-Maddi Olmayan Duran Varlık Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	--	(12.122)
Finansal Yatırımlardaki değişiklikler	621.304	(794.929)
Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan net nakit çıkışları	(899.338)	(1.722.676)
Finansal faaliyetlerdeki nakit akımları		
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri		
-Kredilerden Nakit Girişleri	5.214.959	(169.209)
Ödenen Faiz	(172.485)	(1.252.164)
Alınan Faiz	642.046	181.176
Finansal faaliyetlerden kaynaklanan net nakit akımları	5.684.520	(1.240.197)
Nakit üzerindeki parasal kayıp/kazanç etkisi	--	(1.032.621)
Nakit ve nakit benzerlerindeki değişim	(1.185.033)	(860.435)
Dönem başı hazır değerler	3.906.537	4.766.972
Dönem sonu hazır değerler	2.721.504	3.906.537

İlişikteki dipnotlar bu mali tabloların ayrılmaz parçasını oluşturur.

DEMİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
31.12.2023 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

DİPNOT 1 – ŞİRKET’İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

Demir Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık Anonim Şirketi (“Şirket”) 18.05.2011 tarihinde tescil olunarak, Sermaye Piyasası Kurulu’nun izni ile gayrimenkul ve türevleri değerlendirme faaliyetleri yapmaktadır.

Şirket’in merkezi, Balgat Mah. 1419 Sokak No: 26/5 Balgat Çankaya, Ankara / Türkiye’dir.

Şirket bünyesinde 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla istihdam edilen personel sayısı 47 kişidir (31 Aralık 2022: 50).

31.12.2022 itibarıyla, Şirket’in hisselerinin çoğunluğunu elinde bulunduran hissedarlar ve hisse oranları aşağıdaki gibidir:

	% Pay
Özgür İNCESU	% 49,00
Zeynep İNCESU	% 51,00
	% 100,00

Finansal tabloların onaylanması:

Finansal tablolar, Yönetim Kurulu tarafından onaylanmış ve 13.06.2024 tarihinde yayımlanması için yetki verilmiştir. Genel Kurul’un finansal tabloları değiştirme yetkisi bulunmaktadır.

DİPNOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1 Sunuma ilişkin temel esaslar

Şirket’in finansal tabloları, Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu (“KGK”) tarafından yayımlanan uluslararası standartlarla uyumlu olacak şekilde Türkiye Muhasebe Standartları/Türkiye Finansal Raporlama Standartları (“TMS/IFRS”) ile bunlara ilişkin ek ve yorumlar esas alınarak hazırlanmıştır.

Şirket muhasebe kayıtlarının tutulmasında ve kanuni finansal tablolarının hazırlanmasında, Türk Ticaret Kanunu (“TTK”), vergi mevzuatı ve Türkiye Cumhuriyeti Hazine ve Maliye Bakanlığı tarafından çıkarılan Tek düzen Hesap Planını esas almaktadır. Finansal tablolar, gerçeğe uygun değerleri ile gösterilen finansal varlık ve yükümlülüklerin dışında, tarihi maliyet esaslı baz alınarak Türk Lirası olarak hazırlanmıştır. Finansal tablolar, tarihi maliyet esasına göre hazırlanmış kanuni kayıtlara TMS/IFRS uyarınca doğru sunumun yapılması amacıyla gerekli düzeltme ve sınıflandırmalar yansıtılarak düzenlenmiştir. Şirket’in ilişikteki finansal tabloları KGK’nın yayınlamış olduğu “Finansal Tablo Örnekleri ve Kullanım Rehberi”nde belirtilen esaslara uygun olarak hazırlanmıştır.

2.2 Para ölçüm ve raporlama birimi

Finansal tablolar şirketin işlevsel ve raporlama para birimi olan TL cinsinden sunulmuştur.

DEMİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
31.12.2023 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

DİPNOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR, devamı

2.3 Karşılaştırmalı bilgiler ve önceki dönem finansal tabloların düzeltilmesi

Şirket, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla finansal durum tablosunu 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla hazırlanmış finansal durum tablosu ile 31 Aralık 2023 tarihinde sona eren hesap dönemine ait kapsamlı gelir tablosunu 31 Aralık 2022 tarihinde sona eren hesap dönemine ait kapsamlı gelir tablosu ile 01 Ocak - 31 Aralık 2023 hesap dönemine ait nakit akış tablosu ve özkaynaklar değişim tablolarını ise 01 Ocak - 31 Aralık 2022 hesap dönemine ait ilgili dönem finansal tablolar ile karşılaştırmalı olarak düzenlemiştir.

Mali durum ve performans trendlerinin tespitine imkan vermek üzere, Şirket'in finansal tabloları önceki dönemle karşılaştırmalı hazırlanmaktadır.

2.4 Uygulanan Finansal Raporlama Standartları

Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar

a) 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla yürürlükte olan yeni standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar:

• **TFRS 16 'Kiralamalar'-COVID 19 kira imtiyazları kolaylaştırıcı uygulamanın uzatılmasına ilişkin değişiklikler (1 Nisan 2021 tarihi itibarıyla yürürlükte);**

COVID-19 salgını sebebiyle kiracılara kira ödemelerinde bazı imtiyazlar sağlanmıştır. Mayıs 2020'de, UMSK TFRS 16 Kiralamalar standardında yayımladığı değişiklik ile kiracıların kira ödemelerinde COVID-19 sebebiyle tanınan imtiyazların, kiralamada yapılan bir değişiklik olup olmadığını değerlendirmemeleri konusunda isteğe bağlı kolaylaştırıcı bir uygulama getirmiştir. 31 Mart 2021 tarihinde, UMSK kolaylaştırıcı uygulamanın tarihini 30 Haziran 2021'den 30 Haziran 2022'ye uzatmak için ilave bir değişiklik yayınlamıştır. Kiracılar, bu tür kira imtiyazlarını kiralamada yapılan bir değişiklik olmaması durumunda geçerli olan hükümler uyarınca muhasebeleştirmeyi seçebilirler. Bu uygulama kolaylığı çoğu zaman kira ödemelerinde azalmayı tetikleyen olay veya koşulun ortaya çıktığı dönemlerde kira imtiyazının değişken kira ödemesi olarak muhasebeleştirilmesine neden olur.

• **TFRS 3, TMS 16, TMS 37'de yapılan dar kapsamlı değişiklikler ve TFRS 1, TFRS 9, TMS 41 ve TFRS 16'da yapılan bazı yıllık iyileştirmeler;**

1 Ocak 2022 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir.

• **TFRS 3 'İşletme Birleşmeleri'nde yapılan değişiklikler;** bu değişiklik işletme birleşmeleri için muhasebeleştirme hükümlerini değiştirmeden TFRS 3'te Finansal Raporlamaya İlişkin Kavramsal Çerçeve'ye yapılan bir referansı güncellemektedir.

• **TMS 16 'Maddi Duran Varlıklar' da yapılan değişiklikler;** bir şirketin, varlık kullanıma hazır hale gelene kadar üretilen ürünlerin satışından elde edilen gelirin maddi duran varlığın tutarından düşülmesini yasaklamaktadır. Bunun yerine, şirket bu tür satış gelirlerini ve ilgili maliyeti kar veya zarara yansıtacaktır.

• **TMS 37, 'Karşılıklar, Koşullu Borçlar ve Koşullu Varlıklar' da yapılan değişiklikler;** bu değişiklik bir sözleşmeden zarar edilip edilmeyeceğine karar verirken şirketin hangi maliyetleri dahil edeceğini belirtir.

Yıllık iyileştirmeler, TFRS 1 'Türkiye Finansal Raporlama Standartları'nın İlk Uygulaması', TFRS 9 'Finansal Araçlar', TMS 41 'Tarımsal Faaliyetler' ve TFRS 16'nın açıklayıcı örneklerinde küçük değişiklikler yapmaktadır.

DEMİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
31.12.2023 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.6 Yeni ve Revize Edilmiş Standart ve Yorumlar (devamı)

● **TMS 1, Uygulama Bildirimi 2 ve TMS 8'deki dar kapsamlı değişiklikler;** 1 Ocak 2023 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler muhasebe politikası açıklamalarını iyileştirmeyi ve finansal tablo kullanıcılarının muhasebe tahminlerindeki değişiklikler ile muhasebe politikalarındaki değişiklikleri ayırt etmelerine yardımcı olmayı amaçlamaktadır.

b) 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş olan standartlar, değişiklikler ve yorumlar (devamı):

● **TMS 12, Tek bir işlemde kaynaklanan varlık ve yükümlülüklerle ilişkin ertelenmiş vergiye ilişkin değişiklik;** 1 Ocak 2023 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler, şirketler tarafından ilk defa finansal tablolara alındığında vergilendirilebilir ve indirilebilir geçici farkların eşit tutarlarda oluşmasına neden olan işlemler üzerinden ertelenmiş vergi muhasebeleştirilmelerini gerektirmektedir.

● **TFRS 16, Satış ve geri kiralama işlemleri;** 1 Ocak 2024 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler, işletmenin TFRS 16'daki bir satış ve geri kiralama işlemini işlem tarihinden sonra nasıl muhasebelediğini açıklayan satış ve geri kiralama hükümlerini içerir. Kira ödemelerinin bir kısmı veya tamamı bir endekse veya orana bağlı olmayan değişken kira ödemelerinden oluşan satış ve geri kiralama işlemlerinin etkilenmesi muhtemeldir.

● **TMS 1, Sözleşme koşulları olan uzun vadeli yükümlülüklerle ilişkin değişiklik;** 1 Ocak 2024 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler, işletmenin raporlama döneminden sonraki on iki ay içinde uyması gereken koşulların bir yükümlülüğün sınıflandırmasını nasıl etkilediğine açıklık getirmektedir.

Yukarıda belirtilen değişikliklerin, Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerinde önemli bir etkisi bulunmamaktadır.

2.5 Muhasebe politikaları ve tahminlerindeki değişiklikler

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

DEMİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
31.12.2023 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

DİPNOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR, devamı

2.6 Önemli muhasebe değerlendirme, tahmin ve varsayımları

Finansal tabloların hazırlanmasında Şirket yönetiminin, raporlanan varlık ve yükümlülük tutarlarını etkileyecek, bilanço tarihi itibarı 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 yansıtılmaktadır.

- Dipnot 3'te belirtilen muhasebe politikası gereğince, maddi ve maddi olmayan varlıklar elde etme maliyetlerinden birikmiş amortisman ve varsa değer düşüklüğü düşüldükten sonraki net değeri ile gösterilmektedir. Amortisman, maddi varlıkların faydalı ömürleri baz alınarak doğrusal amortisman yöntemi kullanılarak ayrılmaktadır. Faydalı ömürler yönetimin en iyi tahminlerine dayanır, her bilanço tarihinde gözden geçirilir ve gerekirse değişiklik yapılır.

- Kıdem tazminatı, iskonto oranları, gelecekteki maaş artışları ve personel devir hızı gibi aktüeryal varsayımlar kullanılarak belirlenmektedir. Tahminler, bu uzun vadeli planlar nedeniyle ortaya çıkan önemli belirsizlikleri içermektedir (dipnot 16).

- Şüpheli alacak karşılıkları, Şirket yönetiminin bilanço tarihi itibarıyla var olan ancak cari ekonomik koşullar çerçevesinde tahsil edilememe riski olan alacaklara ait gelecekteki zararları karşılayacağına inandığı tutarları yansıtmaktadır. Alacakların değer düşüklüğüne uğrayıp uğramadığı değerlendirilirken ilişkili kuruluş ve anahtar müşteriler dışında kalan borçluların geçmiş performansları piyasadaki kredibiliteleri ve bilanço tarihinden finansal tabloların onaylanma tarihine kadar olan performansları ile yeniden görüşülen koşullar da dikkate alınmaktadır. Ayrıca karşılık tutarı belirlenirken bilanço tarihi itibarıyla elde bulunan teminatların dışında yine finansal tabloların onaylanma tarihine kadar geçen süre zarfında edinilen teminatlar da göz önünde bulundurulmaktadır. İlgili bilanço tarihi itibarıyla şüpheli alacak karşılıkları dipnot 5'te açıklanmıştır.

- Ertelenmiş vergi varlıkları ve yükümlülükleri, varlıkların ve yükümlülüklerin defter değerleri ve matrahları arasındaki geçici farklılıklar için büyük ölçüde kullanılmakta olan vergi oranları kullanılarak kayda alınmıştır. Mevcut kanıta dayanarak, ertelenmiş vergi varlıklarının tamamının veya bir kısmının nakde dönüştürülebilir veya dönüştürülemez olacak olmasının muhtemel olduğu değerlendirilmiştir. Dikkate alınan ana etkenler arasında gelecek dönem gelirleri potansiyeli, önceki yıllardan biriken zararlar, gerek olması halinde uygulamaya sokulacak olan vergi planlama stratejileri ve ertelenmiş vergi varlığını nakde dönüştürmek için kullanılabilecek gelirin niteliği yer almaktadır (dipnot 24).

2.7 Netleştirme / Mahsup

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

2.8 İşletmenin sürekliliği

Şirket finansal tablolarını işletmenin sürekliliği ilkesine göre hazırlamıştır.

DEMİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
31.12.2023 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

DİPNOT 3 - ÖNEMLİ MUHASEBE POLİTİKALARININ ÖZETİ

Yabancı para işlemleri

İşlemler Türk Lirası cinsinden kayıtlara alınmaktadır. Yabancı para işlemleri işlem tarihindeki cari kurlardan muhasebeleştirilmektedir. Yabancı para cinsinden kayıtlara geçirilmiş olan aktif ve pasif hesaplar dönem sonlarındaki kurlar esas alınarak evalüasyona tabi tutulmaktadır. Evalüasyon işleminden doğan kur farkları parasal kazanç ve kayıp hesabı içerisinde netleştirilmektedir.

Bilanço tarihi itibarıyla, Şirket tarafından kullanılan döviz kuru değerleri aşağıdaki gibidir:

Döviz Alış	31.12.2023	31.12.2022	Döviz Satış	31.12.2023	31.12.2022
ABD\$	29,4382	18,6983	ABD\$	29,4913	18,7320

Maddi duran varlıklar

Maddi varlıklar, elde etme maliyetlerinden birikmiş amortisman düşüldükten sonraki net değeri ile gösterilmektedir. Amortisman, maddi varlıkların faydalı ömürleri üzerinden doğrusal amortisman yöntemi kullanılarak ayrılmaktadır.

Maddi duran varlıkların yapılan normal bakım ve onarım harcamaları, gider olarak muhasebeleştirilmektedir. Maddi varlığın kapasitesini genişleterek kendisinden gelecekte elde edilecek faydayı artıran nitelikteki yatırım harcamaları, maddi varlığın maliyetine eklenmektedir. Varlığın maliyetine eklenen, söz konusu yenileme gibi aktifleştirme sonrası yapılan harcamalar, ekonomik ömürleri çerçevesinde amortismanına tabi tutulurlar.

Maddi duran varlığın kayıtlı değeri, geri kazanılabilir değerinden fazla ise, karşılık ayrılmak suretiyle kayıtlı değeri geri kazanılabilir değerine indirilir.

Maddi duran varlıkların amortisman oranları, tahmin edilen faydalı ömürleri esas alınarak hesaplanmakta olup aşağıda gösterilmiştir:

	Yıl
Taşıtlar	5,10,13 yıl
Demirbaşlar	2,3,4,5,6,10 yıl

Maddi olmayan duran varlıklar

Maddi olmayan duran varlıklar, fiziksel niteliği bulunmayan ancak tanımlanabilir nitelikteki parasal olmayan varlıklardır. Maddi olmayan duran varlıklar ilk kayda almada maliyet bedeliyle ölçülmektedir. Bir yıl veya daha kısa vadeli bir ödeme karşılığında satın alınan maddi olmayan duran varlıklar, vade farkı ayrıştırılmaksızın, ödenen veya ödenmesi beklenen nakit tutar üzerinden ölçülmektedir. Bu kapsamda edinilen maddi olmayan duran varlıklara ilişkin borçlanma maliyetleri oluştukları dönemde kâr veya zarara yansıtılmaktadır. Bir yıldan uzun vadeli bir ödeme karşılığında satın alınan maddi olmayan duran varlıklar, etkin faiz yöntemine göre vade farkı tutarı hesaplanır.

Maddi olmayan duran varlıklar ve özel tükenmeye tabi varlıklar bilanço dönemlerinde, birikmiş itfa payları ve eğer varsa, birikmiş değer düşüklüğü zararları düşülerek, maliyeti üzerinden ölçülmektedir. Faydalı ömrü sınırlı olan maddi olmayan duran varlıklar için itfa payı ayrılması zorunludur. Maddi olmayan duran varlığın itfa yöntemi ve faydalı ömür süresi şirket tarafından varlığın gelecekteki ekonomik faydası, öngörülen tüketim şeklini yansıtacak şekilde gerçekçi tahminlere dayanılarak serbestçe belirlenmektedir. Maddi olmayan duran varlıktan elde edilecek gelecekteki ekonomik faydaların beklenen tüketim biçiminde bir değişiklik olmadıkça, seçilen yöntem dönemler itibarıyla tutarlı olarak uygulanmaktadır.

DEMİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
31.12.2023 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

DİPNOT 3 - ÖNEMLİ MUHASEBE POLİTİKALARININ ÖZETİ, devamı

İtfa payı hesaplanması maddi olmayan duran varlığın maliyet bedelinden kalıntı değerin indirilmesi suretiyle belirlenir. İşletme aktifinde kayıtlı maddi olmayan duran varlıkların kalıntı değeri, faydalı ömrünün sonunda satın alacağını taahhüt olmaması ve faal bir piyasası mevcut olmaması sonucu sıfır kabul edilmektedir. Maddi olmayan duran varlığın faydalı ömrü ile ilgili gerçekçi bir tahmin yapılamaması durumunda, varlığın faydalı ömrünün belirsiz olduğu kabul edilmektedir. Bu maddi olmayan duran varlıklar, şirket tarafından belirlenen sürede itfa edilmektedir.

Maddi olmayan duran varlığın itfaya tâbi tutan, faydalı ömrü süresince sistematik bir şekilde dağıtılmaktadır. Dönem içerisinde kullanıma alınan maddi olmayan duran varlıklar için kullanılan gün esasına göre kıst amortisman hesaplanmaktadır. Döneme ilişkin itfa uygulamasında normal amortisman yöntemi kullanarak hesap yapılmaktadır. Hesaplanan itfa giderleri, ilgili varlığın kullanıldığı işletme fonksiyonlarına göre giderlerin raporlandığı kalemlerde kâr veya zarara yansıtılmaktadır.

Kullanım hakkı varlıkları

Şirket, kullanım hakkı varlıklarını kiralama sözleşmesinin başladığı tarihte muhasebeleşirmektedir (örneğin, ilgili varlığın kullanım için uygun olduğu tarih itibarıyla). Kullanım hakkı varlıkları, maliyet bedelinden birikmiş amortisman ve değer düşüklüğü zararları düşülerek hesaplanır. Kiralama borçlarının yeniden değerlendirilmesi durumunda bu rakam da düzeltilir.

Kullanım hakkı varlığının maliyeti aşağıdakileri içerir:

- a. Kira yükümlülüğünün ilk ölçüm tutarı,
- b. Kiralamanın fiilen başladığı tarihte veya öncesinde yapılan tüm kira ödemelerinden, alınan tüm kiralama teşviklerinin düşülmesiyle elde edilen tutar ve
- c. Topluluk tarafından katılan tüm başlangıçtaki doğrudan maliyetler.

Dayanak varlığın mülkiyetinin kiralama süresi sonunda Şirket'e devri makul bir şekilde kesinleşmediği sürece, Şirket, kullanım hakkı varlığını, kiralamanın fiilen başladığı tarihten dayanak varlığın yararlı ömrünün sonuna kadar amortismanla tabi tutmaktadır.

Kullanım hakkı varlıkları değer düşüklüğü değerlendirmesine tabidir.

Kira yükümlülükleri

Şirket, kira yükümlülüğünü kiralamanın fiilen başladığı tarihte ödenmemiş olan kira ödemelerinin bugünkü değeri üzerinden ölçmektedir.

Kiralamanın fiilen başladığı tarihte, kira yükümlülüğünün ölçümüne dâhil edilen kira ödemeleri, dayanak varlığın kiralama süresi boyunca kullanım hakkı için yapılacak ve kiralamanın fiilen başladığı tarihte ödenmemiş olan aşağıdaki ödemelerden oluşur:

- a. Sabit ödemeler,
- b. İlk ölçümü kiralamanın fiilen başladığı tarihte bir endeks veya oran kullanılarak yapılan, bir endeks veya orana bağlı değişken kira ödemeleri,
- c. Kalıntı değer taahhütleri kapsamında Şirket tarafından ödenmesi beklenen tutarlar
- d. Şirket'in satın alma opsiyonunu kullanacağından makul ölçüde emin olması durumunda bu opsiyonun kullanım fiyatı ve
- e. Kiralama süresinin Şirket'in kiralamayı sonlandırmak için bir opsiyon kullanacağını göstermesi durumunda, kiralamanın sonlandırılmasına ilişkin ceza ödemeleri.

Bir endekse veya orana bağlı olmayan değişken kira ödemeleri, ödemeyi tetikleyen olayın veya koşulun gerçekleştiği dönemde gider olarak kaydedilmektedir.

Şirket, kiralama süresinin kalan kısmı için revize edilmiş iskonto oranını, kiralamadaki zımnî faiz oranının kolaylıkla belirlenebilmesi durumunda bu oran olarak; kolaylıkla belirlenememesi durumunda ise Şirket'in yeniden değerlendirmenin yapıldığı tarihteki alternatif borçlanma faiz oranı olarak belirlemektedir.

DEMİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
31.12.2023 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

DİPNOT 3 - ÖNEMLİ MUHASEBE POLİTİKALARININ ÖZETİ, devamı

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

- a. Defter değerini, kira yükümlülüğündeki faizi yansıtacak şekilde artırır, ve
- b. Defter değerini, yapılan kira ödemelerini yansıtacak şekilde azaltır.

Buna ek olarak, kiralama süresinde bir değişiklik, özü itibarıyla sabit kira ödemelerinde bir değişiklik veya dayanak varlığı satın alma opsiyonuna ilişkin yapılan değerlendirmede bir değişiklik olması durumunda, finansal kiralama yükümlülüklerinin değeri yeniden ölçülmektedir.

Kısa vadeli kiralamalar ve dayanak varlığın düşük değerli olduğu kiralamalar

Şirket, kısa vadeli kiralama kayıt muafiyetini, kısa vadeli genel müdürlük ofis kiralama, otobüs park alanları kiralama sözleşmelerine uygulamaktadır (yani, başlangıç tarihinden itibaren 12 ay veya daha kısa bir kiralama süresi olan ve bir satın alma opsiyonu olmayan varlıklar). Aynı zamanda, düşük değerli varlıkların muhasebeleştirilmesi muafiyetini, kira bedelinin düşük değerli olduğu düşünülen ofis ekipmanlarına da uygulamaktadır. Kısa vadeli kiralama sözleşmeleri ve düşük değerli varlıkların kiralama sözleşmeleri, kiralama süresi boyunca doğrusal yönteme göre gider olarak kaydedilir.

Netleştirme/Mahsup

İçerik ve tutar itibarıyla önemlilik arz eden her türlü kalem, benzer nitelikte dahi olsa, finansal tablolarda ayrı gösterilir. Önemli olmayan tutarlar, esasları ve fonksiyonları açısından birbirine benzeyen kalemler itibarıyla toplanarak gösterilir. Varlık ve yükümlülükler, gerekli kanuni hak olması, söz konusu varlık ve yükümlülükleri net olarak değerlendirmeye niyet olması veya varlıkların elde edilmesi ile yükümlülüklerin yerine getirilmesinin eş zamanlı olduğu durumlarda net olarak gösterilirler.

Yabancı para çevrimi

Yabancı para işlemler, işlem tarihindeki kurlar kullanılarak fonksiyonel para birimine çevrilir. Bu tür işlemlerden ve yabancı para cinsinden olan parasal varlıkların ve yükümlülüklerin yıl sonu kurlarıyla çevriminden doğan yabancı para çevrim gelir ve giderleri, kar veya zarar tablosunda muhasebeleştirilir.

Borçlanmalar, nakit ve nakit benzerleri ve finansal yatırımlar ile ilgili yabancı para çevrim gelir ve giderleri kar veya zarar tablosunda finansal giderler başlığı altında sunulur. Diğer tüm yabancı para çevrim gelirleri ve giderleri kar veya zarar tablosunda esas faaliyetlerden diğer gelirler ve esas faaliyetlerden diğer giderler içerisinde muhasebeleştirilmiştir.

Yabancı para cinsinden gerçeğe uygun değerinden ölçülen parasal olmayan kalemler, gerçeğe uygun değerin tespit edildiği tarihte geçerli olan döviz kurları kullanılarak çevrilmiştir. Gerçeğe uygun değerden taşınan varlıklar ve yükümlülüklerin çevrim farkları gerçeğe uygun değer kazanç veya kayıplarının bir parçası olarak raporlanır.

Varlıklarda değer düşüklüğü

Şirket, her bir bilanço tarihinde, bir varlığa ilişkin değer kaybının olduğuna dair herhangi bir gösterge olup olmadığını değerlendirir. Eğer böyle bir gösterge mevcutsa, o varlığın geri kazanılabilir tutarı tahmin edilir. Eğer söz konusu varlığın veya o varlığa ait nakit üreten herhangi bir biriminin kayıtlı değeri, kullanım veya satış yoluyla geri kazanılacak tutarından yüksekse değer düşüklüğü meydana gelmiştir.

Geri kazanılabilir tutar varlığın net satış fiyatı ile kullanım değerinden yüksek olanı seçilerek bulunur. Kullanım değeri, bir varlığın sürekli kullanımından ve faydalı ömrü sonunda elden çıkarılmasından elde edilmesi beklenen nakit akımlarının tahmin edilen bugünkü değeridir. Değer düşüklüğü kayıpları gelir tablosunda muhasebeleştirilir.

DEMİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
31.12.2023 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

DİPNOT 3 - ÖNEMLİ MUHASEBE POLİTİKALARININ ÖZETİ, devamı

İlişkili taraflar

Aşağıdaki kriterlerden birinin varlığında, taraf Şirket ile ilişkili sayılır :

- a. Söz konusu tarafın, doğrudan ya da dolaylı olarak bir veya birden fazla aracı yoluyla:
 - i. İşletmeyi kontrol etmesi, işletme tarafından kontrol edilmesi ya da işletme ile ortak kontrol altında bulunması (ana ortaklıklar, bağlı ortaklıklar ve aynı iş dalındaki bağlı ortaklıklar dahil olmak üzere);
 - ii. Şirket üzerinde önemli etkisinin olmasını sağlayacak payının olması; veya
 - iii. Şirket üzerinde ortak kontrole sahip olması;
- b. Tarafın, Şirket'in bir iştiraki olması;
- c. Tarafın, Şirket'in ortak girişimci olduğu bir iş ortaklığı olması;
- d. Tarafın, Şirket'in veya ana ortaklığının kilit yönetici personelinin bir üyesi olması;
- e. Tarafın, (a) ya da (d)'de bahsedilen herhangi bir bireyin yakın bir aile üyesi olması;
- f. Tarafın; kontrol edilen, ortak kontrol edilen ya da önemli etki altında veya (d) ya da (e)'de bahsedilen herhangi bir bireyin doğrudan ya da dolaylı olarak önemli oy hakkına sahip olduğu bir işletme olması; veya,
- g. Tarafın, işletmenin ya da işletme ile ilişkili taraf olan bir işletmenin çalışanlarına işten ayrılma sonrasında sağlanan fayda planları olması, gerekir.

Vergilendirme

Vergi gideri / (geliri) cari dönem vergi giderinden / (gelirinden) ile ertelenmiş vergi giderinden / (gelirinden) oluşmaktadır. Kurumlar Vergisi yükümlülüğü, dönem sonucunun kanunen kabul edilmeyen giderler ve indirimler dikkate alınarak düzeltilmesinden sonra bulunan matrah üzerinden hesaplanmaktadır.

Vergi karşılığı, dönem karı dikkate alınarak hesaplanmış ve hesaplama ertelenmiş vergi göz önünde bulundurulmuştur.

Ertelenmiş vergi aktifi ve pasifi muhasebe ve vergilendirmenin farklı muamelesi sonucu önemli zamanlama farklarından (ileride vergilendirilebilir zamanlama farkları) kaynaklanmakta ve "borçlanma" metodu kullanılarak cari vergi oranı üzerinden hesaplanmaktadır.

Ertelenmiş vergi aktifi ise sadece ortaya çıkacak bu aktifin itfa edilebileceği, vergilendirilebilir bir karın gelecekte oluşması beklendiğinde kayıtlara alınmaktadır. Zamanlama farkları üzerinden ortaya çıkan net ertelenmiş vergi aktifleri, eldeki veriler ışığında gelecek yıllarda kullanılabileceğinin kesin olmadığı durumlarda, vergi indirimleri nispetinde azaltılmaktadır.

Gelirlerin kaydedilmesi

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

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

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

Şirket, sözleşmenin başlangıcında, müşteriye taahhüt ettiği mal veya hizmetin devir tarihi ile müşterinin bu mal veya hizmetin bedelini ödediği tarih arasında geçen sürenin bir yıl veya daha az olacağını öngörmesi durumunda, taahhüt edilen bedelde önemli bir finansman bileşeninin etkisi için düzeltme yapmamaktadır. Diğer taraftan, hasılatın içerisinde önemli bir finansman unsuru bulunması durumunda, hasılat değeri gelecekte oluşacak tahsilatların, finansman unsuru içerisinde yer alan faiz oranı ile indirgenmesi ile tespit edilir. Fark, tahakkuk esasına göre esas faaliyetlerden diğer gelirler olarak ilgili dönemlere kaydedilir.

DEMİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
31.12.2023 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

DİPNOT 3 - ÖNEMLİ MUHASEBE POLİTİKALARININ ÖZETİ, devamı

Çalışanlara sağlanan faydalar

Kıdem tazminatı karşılığı

Yürürlükteki kanunlara göre, Şirket, emeklilik dolayısıyla veya istifa ve iş kanununda belirtilen davranışlar dışındaki sebeplerle istihdamı sona eren çalışanlara belirli bir toplu ödeme yapmakla yükümlüdür. Söz konusu ödeme tutarları bilanço tarihi itibarıyla geçerli olan kıdem tazminat tavanı esas alınarak hesaplanır. Kıdem tazminatı karşılığı, tüm çalışanların emeklilikleri dolayısıyla ileride doğacak yükümlülük tutarları bugünkü net değerine göre hesaplanarak ilişikteki finansal tablolarda yansıtılmıştır.

Karşılıklar

Karşılıklar, Şirket'in bilanço tarihi itibarıyla mevcut bulunan ve geçmişten kaynaklanan yasal veya yapısal bir yükümlülüğün bulunması, yükümlülüğü yerine getirmek için ekonomik fayda sağlayan kaynakların çıkışının gerçekleşme olasılığının olması ve yükümlülük tutarı konusunda güvenilir bir tahminin yapılabildiği durumlarda muhasebeleştirilmektedir.

Karşılıklar, şarta bağlı yükümlülükler ve şarta bağlı varlıklar

Şirket'in geçmiş olaylardan kaynaklanan hukuki ve zımni mevcut bir yükümlülüğünün bulunması, bu yükümlülüğün yerine getirilmesi için ekonomik fayda içeren kaynakların işletmeden çıkmasının muhtemel olması ve söz konusu yükümlülük tutarının güvenilir bir biçimde tahmin edilebiliyor olması durumunda ilgili yükümlülük, karşılık olarak finansal tablolara alınır. Şarta bağlı yükümlülükler, ekonomik fayda içeren kaynakların işletmeden çıkma ihtimalinin muhtemel hale gelip gelmediğinin tespiti amacıyla sürekli olarak değerlendirmeye tabi tutulur. Şarta bağlı yükümlülük olarak işleme tabi tutulan kalemler için gelecekte ekonomik fayda içeren kaynakların işletmeden çıkma ihtimalinin muhtemel hale gelmesi durumunda, bu şarta bağlı yükümlülük, güvenilir tahminin yapılamadığı durumlar hariç, olasılıktaki değişikliğin meydana geldiği dönemin finansal tablolarında karşılık olarak kayıtlara alınır.

Şirket şarta bağlı yükümlülüklerin muhtemel hale geldiği ancak ekonomik fayda içeren kaynakların tutarı hakkında güvenilir tahminin yapılamaması durumunda ilgili yükümlülüğü dipnotlarında göstermektedir.

Ticari alacaklar / borçlar

Doğrudan bir borçluya/alıcıya mal veya hizmet tedariki ile oluşan Şirket kaynaklı ticari alacaklar/ticari borçlar, etkin faiz yöntemi kullanılarak iskonto edilmiş maliyeti üzerinden değerlendirilmiştir. Belirtilmiş bir faiz oranı bulunmayan kısa vadeli ticari alacaklar/ticari borçlar, faiz tahakkuk etkisinin önemsiz olması durumunda fatura tutarından değerlendirilmiştir.

Şirket, tahsil imkanının kalmadığına dair objektif bir bulgu olduğu takdirde ilgili ticari alacaklar için şüpheli alacak karşılığı ayırmaktadır. Söz konusu bu karşılığın tutarı, alacağın kayıtlı değeri ile tahsili mümkün tutar arasındaki farktır. Tahsili

mümkün tutar, teminatlardan ve güvencelerden tahsil edilebilecek meblağlarda dâhil olmak üzere tüm nakit akışlarının, oluşan ticari alacağın orijinal etkin faiz oranı esas alınarak iskonto edilen değeridir. Değer düşüklüğü tutarı, zarar yazılmasından sonra oluşacak bir durum dolayısıyla azalırsa, söz konusu tutar, cari dönemde diğer gelirlere yansıtılır.

DEMİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
31.12.2023 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

DİPNOT 3 - ÖNEMLİ MUHASEBE POLİTİKALARININ ÖZETİ, devamı

Dava karşılıkları

Şirket, devam etmekte olan davalara ilişkin karşılık tutarlarını Şirket Hukuk Müşavirliği ve Şirket dışı uzman avukat görüşlerini dikkate alarak söz konusu davaların kaybedilme olasılıkları ve kaybedilmesi durumunda ortaya çıkacak yükümlülükleri güvenilir bir biçimde yönetimin en iyi tahminine dayanan olası nakit çıkışları üzerinden belirlemektedir. Raporlama tarihi itibarıyla dava karşılıkları bulunmamaktadır.

Pay başına kazanç

Kar veya zarar tablosunda belirtilen pay başına kazanç, net karın ilgili yıl içinde mevcut hisselerin ağırlıklı ortalama adedine bölünmesi ile tespit edilir. Pay başına kazanç hesaplamasında kullanılan ağırlıklı hisse adedi ortalaması, çıkarılan bedelsiz hisselerin geriye dönük olarak dikkate alınması suretiyle elde edilir (dipnot 25).

Nakit akış tablosu

Nakit akış tablosunda, döneme ilişkin nakit akımları esas, yatırım ve finansman faaliyetlerine dayalı bir biçimde sınıflandırılarak raporlanır. Esas faaliyetlerden kaynaklanan nakit akışları, Şirket'in ana faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akımlarını gösterir. Yatırım faaliyetleriyle ilgili nakit akışları, Şirket'in yatırım faaliyetlerinde (sabit yatırımlar ve finansal

yatırımlar) kullandığı ve elde ettiği nakit akışlarını gösterir. Finansman faaliyetlerine ilişkin nakit akışları, Şirket'in finansman faaliyetlerinde kullandığı kaynakları ve bu kaynakların geri ödemelerini gösterir. Nakit ve nakit benzerleri, nakit para, vadesiz mevduat ve satın alım tarihinden itibaren vadeleri üç ay veya üç aydan daha az olan, hemen nakde çevrilebilecek olan ve önemli tutarda değer değişikliği riskini taşımayan yüksek likiditeye sahip diğer kısa vadeli yatırımlardır. Nakit akım tablosunun fonksiyonel para biriminden sunum para birimine çevriminden kaynaklanan farklar nakit akım tablosunda çevrim farkı olarak gösterilmektedir.

Nakit ve nakit benzerleri

Nakit akım tablolarında yer alan nakit ve nakit benzerleri, nakit, vadesiz mevduat ve satın alım tarihinden itibaren vadeleri 3 ay veya 3 aydan daha az olan, hemen nakde çevrilebilecek olan ve önemli tutarda değer değişikliği riski taşımayan yüksek likiditeye sahip diğer kısa vadeli yatırımlardır.

DİPNOT 4 – NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

	31.12.2023	31.12.2022
Kasa	163.565	1.094.491
Bankalar		
- Vadesiz mevduat	720.084	2.546.377
- Vadeli mevduat	1.365.138	143.847
Diğer Hazır Değerler	--	121.822
Toplam	2.248.787	3.906.537

DEMİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
31.12.2023 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

DİPNOT 5 – FİNANSAL YATIRIMLAR

	31.12.2023	31.12.2022
Diğer Menkul Kıymetler	173.625	--
Kur Korumalı Mevduat	472.717	794.929
Toplam	646.342	794.929

DİPNOT 6 – TİCARİ ALACAKLAR

	31.12.2023	31.12.2022
Kısa vadeli ticari alacaklar		
Ticari alacaklar	797.694	990.523
Diğer Ticari Alacaklar	(12.023)	(19.811)
Tahsili şüpheli ticari alacaklar	--	18.471
	785.671	989.183
Ertelenmiş finansman geliri (-)	(7.251)	(13.861)
Şüpheli ticari alacaklar karşılığı (-)	--	(18.471)
Toplam	778.420	956.851

DİPNOT 7 – PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER

	31.12.2023	31.12.2022
Gelecek Aylara Ait Giderler	4.795.443	--
Verilen sipariş avansları	436.853	487.898
Kısa vadeli peşin ödenmiş giderler	5.232.296	487.898
	31.12.2023	31.12.2022
Gelecek Yıllara Ait Giderler	61.773	--
Uzun Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler	61.773	--

DİPNOT 8 – ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR KAPSAMINDA BORÇLAR

	31.12.2023	31.12.2022
Personele Borçlar	1.056.224	104.384
Ödenecek Sosyal Güvenlik Kesintileri	754.867	911.498
Toplam	1.811.091	1.015.882

DEMİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
31.12.2023 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

DİPNOT 9 – DİĞER ALACAKLAR VE DİĞER BORÇLAR

	31.12.2023	31.12.2022
Kısa vadeli diğer alacaklar		
Verilen Depozito ve Teminatlar	--	3.546
Diğer Çeşitli Alacaklar	521.166	183
Toplam	521.166	3.729
	31.12.2023	31.12.2022
Uzun vadeli diğer alacaklar		
Verilen Depozito ve Teminatlar	22.214	19.680
Toplam	22.214	19.680
	31.12.2023	31.12.2022
Kısa vadeli diğer borçlar		
Alınan Depozito ve Teminatlar	--	192.432
Ortaklara Borçlar	17.750	--
Diğer Çeşitli Borçlar	253.133	--
Toplam	270.883	192.432

DİPNOT 10 – ERTELENMİŞ GELİRLER

	31.12.2023	31.12.2022
Alınan Sipariş Avansları	226.200	152.860
Kısa Vadeli Ertelenmiş Gelirler	226.200	152.860

DİPNOT 11 – DİĞER VARLIKLAR VE YÜKÜMLÜLÜKLER

	31.12.2023	31.12.2022
Diğer dönen varlıklar		
Devreden KDV	--	876.472
İş Avansları	138.510	630.140
Personel Avansları	--	297.187
İndirilecek KDV	4.860	--
Toplam	143.370	1.803.799
	31.12.2023	31.12.2022
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler		
Ödenecek Vergi ve Fonlar	748.066	376.627
	748.066	376.627

DEMİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
31.12.2023 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

DİPNOT 12– MADDİ DURAN VARLIKLAR

Cari Dönem			31.12.2023	31.12.2022
Taşıtlar			1.828.800	676.253
Demirbaşlar			348.217	412.287
Diğer Maddi Duran Varlıklar			39.564	--
			2.216.581	1.088.540
Cari Dönem	1.01.2023	İlaveler	Çıkışlar	31.12.2023
Maliyet				
Taşıtlar	711.848	1.434.131	--	2.145.978
Demirbaşlar	891.584	49.669	--	941.253
Diğer Maddi Duran Varlıklar	--	47.171	--	47.171
	1.603.431	1.530.971	--	3.134.402
Birikmiş amortisman				
Taşıtlar	(35.593)	(281.584)	--	(317.178)
Demirbaşlar	(466.394)	(126.643)	--	(593.036)
Diğer Maddi Duran Varlıklar	--	(7.607)	--	(7.607)
	(501.987)	(415.834)	--	(917.821)
Net kayıtlı değer	1.101.444	1.115.136	--	2.216.581
Önceki Dönem	1.01.2022	İlaveler	Çıkışlar	31.12.2022
Maliyet				
Taşıtlar	154.104	711.847	(154.104)	711.847
Demirbaşlar	671.931	202.984	--	874.915
	826.035	914.831	(154.104)	1.586.762
Birikmiş amortisman				
Taşıtlar	(143.832)	(45.866)	154.104	(35.594)
Demirbaşlar	(309.498)	(153.130)	--	(462.628)
	(453.330)	(198.996)	154.104	(498.222)
Net kayıtlı değer	372.705	715.835	--	1.088.540

DEMİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
31.12.2023 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

DİPNOT 13– MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

Şirket'in 31.12.2023 tarihi itibarıyla maddi olmayan duran varlıklar hareket detayı aşağıdaki gibidir;

Cari Dönem	31.12.2023	31.12.2022
Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar	--	23.233
Net kayıtlı değeri	--	23.233

Şirket'in 31.12.2023 tarihi itibarıyla maddi olmayan duran varlıkları bulunmamaktadır.

Önceki Dönem	1.01.2022	İlaveler	31.12.2022
Maliyet			
Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar	15.585	12.120	27.705
	15.585	12.120	27.705
Birikmiş itfa payı			
Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar	(323)	(4.149)	(4.472)
	(323)	(4.149)	(4.472)
Net kayıtlı değeri	15.262	7.971	23.233

DİPNOT 14 - TİCARİ BORÇLAR

	31.12.2023	31.12.2022
Kısa vadeli ticari borçlar		
İlişkili Olmayan Taraflara Borçlar	302.955	810.953
Diğer Ticari Borçlar	213.289	1.242
Ertelenmiş finansman gideri (-)	--	(17.735)
Toplam	516.244	794.460

DİPNOT 15 – FİNANSAL BORÇLAR

	31.12.2023	31.12.2022
Kredilere ilişkin finansal borçlanmalar		
Kısa Vadeli Kredilere İlişkin Finansal Borçlar	37.437	180.349
Uzun Vadeli Kredilerin Kısa Vadeli Kısımları	5.585.098	227.227
Toplam	5.622.535	407.576

Kısa vadeli borçlanmaların vadesel dağılımı 31.12.2023 ve 31.12.2022 tarihi itibarıyla aşağıdaki gibidir;

	31.12.2023	31.12.2022
1 Yıl	5.622.535	407.576
Toplam	5.622.535	407.576

DEMİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
31.12.2023 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

DİPNOT 16 – KIDEM TAZMİNATI KARŞILIĞI

	31.12.2023	31.12.2022
Uzun vadeli borç karşılıkları		
Kıdem tazminatı karşılığı	950.251	671.389
	950.251	671.389
	01.01.-	01.01.-
	31.12.2023	31.12.2022
Dönem başı bakiye	671.389	202.279
İlave karşılık/ödemeler	278.862	469.110
Dönemsonu bakiye	950.251	671.389

Yürürlükteki İş Kanunu hükümleri uyarınca, çalışanlardan kıdem tazminatına hak kazanacak şekilde iş sözleşmesi sona erenlere, hak kazandıkları yasal kıdem tazminatlarının ödenmesi yükümlülüğü vardır. Ayrıca, halen yürürlükte bulunan 506 sayılı Sosyal Sigortalar Kanununun 06.03.1981 tarih, 2422 sayılı ve 25.08.1999 tarih, 4447 sayılı yasalar ile değişik 60’ıncı maddesi hükmü gereğince kıdem tazminatını alarak işten ayrılma hakkı kazananlara da yasal kıdem tazminatlarını ödeme yükümlülüğü bulunmaktadır.

Kıdem tazminatı ödemeleri, her hizmet yılı için 30 günlük brüt maaş üzerinden hesaplanmaktadır. İlgili bilanço tarihi itibarıyla ödenecek kıdem tazminatı, 31.12.2023 tarihi itibarıyla 35.058,58TL/yıl tavanına tabidir (31.12.2022: 19.82,83 TL/yıl).

Temel varsayım, her yıllık hizmet için belirlenen tavan karşılığının enflasyon ile orantılı olarak artmasıdır. Böylece uygulanan iskonto oranı, enflasyonun beklenen etkilerinden arındırılmış gerçek oranı gösterir.

Kıdem tazminatı yükümlülüğü yasal olarak herhangi bir fonlamaya tabi değildir. Kıdem tazminatı yükümlülüğü, Şirket’in çalışanların emekli olmasından doğan gelecekteki olası yükümlülüğün bugünkü değerinin tahminine göre hesaplanır. TMS 19 (“Çalışanlara Sağlanan Faydalar”), şirketin yükümlülüklerini tanımlanmış fayda planları kapsamında aktüeryal değerlendirme yöntemleri kullanılarak geliştirilmesini öngörür. Buna uygun olarak, toplam yükümlülüklerin hesaplanmasında kullanılan aktüeryal varsayımlar aşağıda belirtilmiştir:

Esas varsayım, her hizmet yılı için olan azami yükümlülüğün enflasyona paralel olarak artmasıdır. Dolayısıyla, uygulanan iskonto oranı, gelecek enflasyon etkilerinin düzeltilmesinden sonraki beklenen reel oranı ifade eder. 31.12.2022 tarihi itibarıyla, ekli finansal tablolarda karşılıklar, çalışanların emekliliğinden kaynaklanan geleceğe ait olası yükümlülüğünün bugünkü değeri tahmin edilerek hesaplanır. 31.12.2023 tarihi itibarıyla karşılıklar yıllık %1,19 enflasyon oranı ve iskonto oranı varsayımına göre, %1,22 (31.12.2022: %2,75) reel iskonto oranı ile hesaplanmıştır.

Kıdem tazminatı yükümlülüğünün hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	01.01.- 31.12.2023	01.01.- 31.12.2022
Açılış bakiyesi, 01 Ocak	122.762	202.279
Hizmet maliyeti	143.682	110.974
Faiz maliyeti	4.971	2.266
Aktüeryal kazanç	130.209	199.430
Ödemeler (-)	--	156.440
Kapanış bakiyesi, 31 Aralık	407.463	671.389

DEMİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
31.12.2023 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

DİPNOT 17 – ÖZKAYNAKLAR

17.a Ödenmiş sermaye

Bilanço tarihi itibarıyla, Şirket'in hissedarları ve pay oranları aşağıdaki gibidir:

	31.12.2023		31.12.2022	
	Pay yüzdesi	Pay tutarı	Pay yüzdesi	Pay tutarı
Özgür Erdem İncesu	49,00%	490.000	49,00%	490.000
Zeynep İncesu	51,00%	510.000	51,00%	510.000
Toplam	100,00 %	1.000.000	100,00 %	1.000.000
Enflasyon düzeltme farkları		4.501.728		4.501.728
Toplam		5.501.728		5.501.728

17.b Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları / Kayıpları

	31.12.2023	31.12.2022
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları / Kayıpları	(241.694)	(237.330)
	(241.694)	(237.330)

17.c Geçmiş yıllar zararları

	31.12.2023	31.12.2022
Geçmiş Yıl Zararları	217.822	8.083.486
	217.822	8.083.486

DİPNOT 18– HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ

SATIŞ GELİRLERİ	01.01.- 31.12.2023	01.01.- 31.12.2022
Yurtiçi Satışlar	39.954.043	35.707.618
Diğer Gelirler	--	204.001
Satıştan İadeler (-)	(64.368)	--
Net satışlar	39.889.675	35.911.619

DEMİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
31.12.2023 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

DİPNOT 19–NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER

01 Ocak – 31 Aralık 2022 ve 01 Ocak – 31 Aralık 2021 dönemlerine ait satışların maliyeti, genel yönetim giderleri ve pazarlama, satış ve dağıtım giderlerinin detayı aşağıdaki gibidir:

Genel Yönetim Giderleri, Pazarlama Giderleri, Araştırma Ve Geliştirme Giderleri	01.01.- 31.12.2023	01.01.- 31.12.2022
Genel Yönetim Giderleri (-)	(5.592.183)	(7.739.381)
	(5.592.183)	(7.739.381)
	01.01.- 31.12.2023	01.01.- 31.12.2022
Genel Yönetim Giderleri (-)		
Personel giderleri (-)	(973.058)	(350.261)
Seyahat giderleri (-)	(820.973)	(1.100.098)
Danışmanlık giderleri (-)	(215.459)	(1.128.879)
Dışarıdan sağlanan fayda ile ilgili giderler (-)	(12.975)	(134.265)
Ofis giderleri (-)	(732.050)	(200.571)
Kira giderleri (-)	(111.528)	(3.017.245)
Taşıtlar giderleri (-)	--	(729.147)
Sigorta giderleri (-)	(144.837)	(8.846)
Taşıtlar giderleri (-)	(540.871)	(530.819)
Haberleşme giderleri (-)	(86.614)	(73.567)
Vergi giderleri (-)	(1.475.125)	(6.435)
Amortisman giderleri (-)	(338.634)	(140.723)
Diğer genel yönetim giderleri (-)	(140.059)	(318.525)
	(5.592.183)	(7.739.381)

DİPNOT 20– ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER

	01.01.- 31.12.2023	01.01.- 31.12.2022
Teşvik ve Devlet Katkıları	907.228	--
Konusu Kalmayan Karşılıklar	13.999	38.238
Kur Korumalı Mevduat Geliri	403.143	--
Kira Gelirleri	--	807.946
	1.324.370	846.184
	01.01.- 31.12.2023	01.01.- 31.12.2022
Ticari Faaliyetlere İlişkin Reeskont Faiz Giderleri (-)	(11.991)	(2.642)
Önceki Dönem Reeskont İptali	--	(2.986)
Diğer Olağandışı Gider Ve Zararlar (-)	(120.690)	(168.906)
Toplam	(132.681)	(174.534)

DEMİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
31.12.2023 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

DİPNOT – 21 YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER VE GİDRELER

	31.12.2023	31.12.2022
Menkul Kıymetler Satış Karları	27.696	86.126
Duran Varlık Satış Karı	2.480	209.264
Yatırım Faaliyetlerden Diğer Gelirler	30.176	295.390

	31.12.2023	31.12.2022
Menkul Kıymetler Satış Zararları	(29.541)	--
Yatırım Faaliyetlerden Diğer Giderler	(29.541)	--

DİPNOT 22 – FİNANSMAN GELİRLERİ

	01.01.- 31.12.2023	01.01.- 31.12.2022
Faiz Gelirleri	642.046	181.176
Kambiyo Karları	175	289.840
Toplam	642.221	471.016

DİPNOT 23– FİNANSMAN GİDERLERİ

	01.01.- 31.12.2023	01.01.- 31.12.2022
Faiz Giderleri (-)	(167.515)	(14.808)
Kambiyo Zararları (-)	(26)	(329)
Banka Komisyon Giderleri (-)	(31.344)	--
Toplam	(198.885)	(15.137)

DEMİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
31.12.2023 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

DİPNOT 24 – VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ

a) Vergi varlık ve yükümlülükleri

Kurumlar vergisi

Şirket, Türkiye’de bulunan vergi mevzuatı ve uygulamalarına tabidir.

Türkiye’de kurumlar vergisi oranı %23’dir. (Ancak kurumların 2022 yılı vergilendirme dönemlerine ait kurum kazançları %23, 2023 yılı ve sonrası için %20 olarak uygulanacaktır.) 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. Kurumlar vergisi, ilgili olduğu yıl sonunu takip eden dördüncü ayın otuzuncu günü akşamına kadar beyan edilmekte ve ilgili ayın sonuna kadar ödenmektedir.

Şirketler üçer aylık mali karları üzerinden %23 oranında (2022 yılı vergilendirme dönemleri için %23, 2023 yılı ve sonrası için ise %20) geçici vergi hesaplar ve o dönemi izleyen ikinci ayın 17 inci gününe kadar beyan edip on yedinci 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 devlete karşı olan herhangi bir başka finansal borca da mahsup edilebilir.

Kurumlar Vergisi Kanunu’na göre beyanname üzerinde gösterilen mali zararlar 5 yılı aşmamak kaydıyla dönemin kurumlar vergisi matrahından indirilebilir. Beyanlar ve ilgili muhasebe kayıtları vergi idarelerince beş yıl içerisinde incelenebilmektedir.

Vergi Usul Kanunu ile Kurumlar Vergisi Kanununda değişiklik yapılmasına dair kanun 20 Ocak 2022 tarihinde Kanun No. 7352 sayılı yasalaşmış olup, geçici hesap dönemleri de dahil olmak üzere 2021 ve 2022 hesap dönemleri ile 2023 hesap dönemi geçici vergi dönemlerinde Mükerrer 298 inci madde kapsamındaki enflasyon düzeltmesine ilişkin şartların oluşup oluşmadığına bakılmaksızın mali tabloların enflasyon düzeltmesine tabi tutulmayacağı karara bağlanmıştır. Kamu Gözetimi Kurumu, 20 Ocak 2022 tarihinde, TFRS kapsamında Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlamanın Uygulanması ile ilgili açıklamada bulunmuş, 2021 yılına ait finansal tablolarda TMS 29 Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama kapsamında herhangi bir düzeltme yapılmasına gerek bulunulmadığı belirtilmiştir.

Bilanço tarihleri itibarıyla Şirket’in vergi yükümlülüğü aşağıdaki gibidir:

	31.12.2023	31.12.2022
Peşin Ödenen Vergiler ve Fonlar	672.120	--
	672.120	--
	31.12.2023	31.12.2022
Ertelenmiş Vergi Varlığı	343.447	207.321
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	(81.928)	--
Ertelenmiş Vergi Varlıkları / (Yükümlülükleri), (Net)	261.519	207.321

DEMİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
31.12.2023 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

DİPNOT 24 – VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ, *devamı*

	31.12.2023	31.12.2022
Cari vergi yükümlülüğü		
Kurumlar vergisi karşılığı	--	991.526
Ödenecek kurumlar vergisi	--	991.526
Vergi gideri/(geliri)	31.12.2023	31.12.2022
Cari kurumlar vergisi	--	(868.812)
Ertelenmiş vergi geliri/gideri (net)	261.519	207.321
Toplam	261.519	(661.491)

DİPNOT 25 – PAY BAŞINA KAZANÇ

	31.12.2022	31.12.2021
Net dönem karı/zararı	(3.134.296)	(7.860.068)
Adi hisse senedi sayısı	200	200
Pay başına kazanç	(15.671)	(39.300)

DEMİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
31.12.2023 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

DİPNOT 26 – FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

Finansal araçlar

Finansal risk yönetimi amaç ve politikaları

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

Faiz oranı riski

Faiz oranlarındaki değişimler, faize duyarlı varlık ve yükümlülükler üzerinde yaptığı etkiyle finansal sonuçlar açısından önemli bir risk oluşturmaktadır. Bu risk, konsolide finansal durum tablosunda sabit-değişken dengesi kurularak, faize duyarlı kalemlerin miktar ve vadelerini dengeleyerek bilanço içi yöntemlerle veya gerekli durumlarda türev araçlar kullanılarak yönetilmektedir. Bu kapsamda, alacak ve borçların sadece vadelerinin değil, faiz değişim dönemlerinin de uyumlu olmasına önem verilmektedir. Faiz oranı dalgalanmalarından en az şekilde etkilenmek amacıyla, bir yandan finansal borçların ve alacakların faiz değişim dönemleri uyumlaştırılırken, diğer yandan bu borçların kendi içlerinde “sabit faiz/değişken faiz” ve “kısa vade/uzun vade” dengeleri gözetilmektedir.

31 Aralık 2023 ve 2022 tarihleri itibarıyla finansal durum tablosu kalemlerine ilişkin ortalama etkin yıllık faiz oranları aşağıdaki gibidir:

31.12.2023	TL
Dönen Varlıklar	
Ticari alacaklar	%15
Kısa vadeli yükümlülükler	
Ticari borçlar	%15
31.12.2022	TL
Dönen Varlıklar	
Ticari alacaklar	%11
Kısa vadeli yükümlülükler	
Ticari borçlar	%11

DEMİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
31.12.2023 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

DİPNOT 26 – FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ, devamı

Kredi riski

Finansal varlıkların sahipliği karşı tarafın sözleşmeyi yerine getirmeme riskini beraberinde getirir. Ticari alacaklar, Şirket yönetimince geçmiş tecrübeler ve cari ekonomik durum göz önüne alınarak değerlendirilmekte ve gerektiğinde uygun oranda şüpheli alacak karşılığı ayrıldıktan sonra bilançoda net olarak gösterilmektedir.

Finansal araç türleri itibarıyla maruz kalınan kredi riskleri aşağıdaki gibidir:

	Alacaklar				Bankadak i mevduat	Diğer
	Ticari alacaklar İlişki li taraf	İlişkili olmayan taraf	Diğer alacaklar İlişkili Taraf	İlişkili olmayan taraf		
31.12.2022 tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D)	--	778.420	--	543.380	2.085.222	163.565
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--	--
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri		778.420	--	543.380	2.085.222	163.565
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	--	--	--	--	--	--
- Teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--	--
C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	--	--	--	--	--	--
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	--	--	--	--	--	--
- Değer düşüklüğü (-)	--	--	--	--	--	--
- Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--	--
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	--	--	--	--	--	--
- Değer düşüklüğü (-)	--	--	--	--	--	--
- Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--	--
D. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	--	--	--	--	--	--

DEMİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
31.12.2023 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

DİPNOT 26 – FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ, devamı

	Alacaklar				Bankadak i mevduat	Diğer
	Ticari alacaklar	Diğer alacaklar	İlişki	İlişkili		
	İlişki li taraf	İlişkili olmayan taraf	li taraf	İlişkili olmayan taraf		
31.12.2021 tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D)	--	956.851	--	23.409	2.690.224	1.216.313
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--	--
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	--	956.851	--	23.409	2.690.224	1.216.313
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	--	--	--	--	--	--
- Teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--	--
C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	--	--	--	--	--	--
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	--	18.471	--	--	--	--
- Değer düşüklüğü (-)	--	(18.471)	--	--	--	--
- Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--	--
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	--	--	--	--	--	--
- Değer düşüklüğü (-)	--	--	--	--	--	--
- Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--	--
D. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	--	--	--	--	--	--

Maruz kalınan azami kredi riskinin belirlenmesinde alınan teminatlar gibi kredi güvenilirliğinde artış sağlayan unsurlar dikkate alınmamıştır.

DEMİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
31.12.2023 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

DİPNOT 26 – FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ, devamı

Sermaye risk yönetimi

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

Şirket'in sermaye maliyeti ile birlikte her bir sermaye sınıfıyla ilişkilendirilen riskler üst yönetim tarafından değerlendirilir. Üst yönetim değerlendirmelerine dayanarak, sermaye yapısını yeni borç edinilmesi veya mevcut olan borcun geri ödenmesiyle olduğu kadar, temettü ödemeleri, sermaye artırımı yoluyla dengede tutulması amaçlanmaktadır. Bilanço tarihleri itibarıyla net borç/toplam sermaye oranı aşağıdaki gibidir:

	31.12.2022	31.12.2021
Toplam yükümlülükler	10.542.958	4.602.752
Nakit ve nakit benzerleri	(2.721.504)	(3.906.537)
Net finansal borç	7.821.454	696.215
Özkaynaklar	2.343.558	5.487.820
Net finansal borç/yatırılan sermaye oranı	334%	13%

Finansal enstrümanların makul değeri

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.

Finansal enstrümanların tahmini makul bedelleri, Şirket tarafından mevcut piyasa bilgileri ve uygun değerlendirme metodları kullanılarak tespit edilmiştir. Ancak, makul bedeli belirlemek için piyasa verilerinin yorumlanmasında tahminler gereklidir. Buna göre, burada sunulan tahminler, Şirket'in bir güncel piyasa işleminde elde edebileceği tutarları göstermeyebilir.

Aşağıdaki yöntem ve varsayımlar, makul değeri belirlenebilen finansal enstrümanların makul değerinin tahmininde kullanılmıştır:

Parasal varlıklar

Yılsonu kurlarıyla çevrilen döviz cinsinden olan bakiyelerin makul değerlerinin, kayıtlı değerlerine yakın olduğu öngörülmektedir.

Nakit ve nakit benzeri değerler dâhil maliyet değerinden gösterilen finansal varlıkların kayıtlı değerlerinin, kısa vadeli olmaları nedeniyle makul değerlerine eşit olduğu öngörülmektedir.

Ticari alacakların kayıtlı değerlerinin, ilgili değer düşüklük karşılıklarıyla beraber makul değeri yansıttığı öngörülmektedir.

Finansal varlıkların makul değerinin ilgili varlıkların kayıtlı değerlerine yaklaştığı kabul edilir.

Parasal borçlar

Banka kredileri ve diğer parasal borçların makul bedellerinin, kısa vadeli olmaları nedeniyle kayıtlı değerlerine yakın olduğu öngörülmektedir.

Ticari borçlar makul değerleri üzerinden gösterilmiştir.

Döviz cinsinden olan uzun vadeli krediler yıl sonu kurundan çevrilir ve bundan dolayı makul bedelleri kayıtlı değerlerine yaklaşıp. Banka kredilerinin kayıtlı değerleri ile tahakkuk etmiş faizlerinin makul değerlere yaklaştığı tahmin edilmektedir.

DEMİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
31.12.2023 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

DİPNOT 27 – BAĞIMSIZ DENETÇİ/BAĞIMSIZ DENETİM KURULUŞUNDAN ALINAN HİZMETLERE İLİŞKİN ÜCRETLER

Şirket’in, Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu’nun 30 Mart 2021 tarihinde mükerrer Resmi Gazete’de yayımlanan Kurul Kararına istinaden hazırladığı ve hazırlama esasları 19 Ağustos 2021 tarihli KGK yazısını temel alan bağımsız denetim kuruluşlarınca verilen hizmetlerin ücretlerine ilişkin açıklaması aşağıdaki gibidir:

	01.01- 31.12.2023	01.01.- 31.12.2022
Raporlama dönemine ait bağımsız denetim ücreti		
Yasal ve ihtiyari bağımsız denetim hizmetleri	55.000	30.000
Toplam	55.000	30.000

Bağımsız denetim kuruluşu hizmetlerine ilişkin ücretler Katma Değer Vergisi hariç tutarları ile gösterilmiştir.