

**Demir Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık  
Anonim Şirketi  
31 Aralık 2024 Tarihli  
Finansal Tabloları ve Bağımsız Denetçi Raporu**

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

**BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU****DEMİR GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ****Genel Kuruluna****A. Finansal Tabloların Bağımsız Denetimi****1. Görüş**

Demir Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık Anonim Şirketi'nin ("Şirket") 31 Aralık 2024 tarihli ilişikteki finansal durum tablosunun ve aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait kâr veya zarar tablosunun, diğer kapsamlı gelir tablosunun, öz kaynaklar değişim tablosunun ve nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarının özetinin ve finansal tablo dipnotlarından oluşan finansal tablolarını denetlemiş bulunuyoruz.

Görüşümüze göre, ilişikteki finansal tablolar, 31 Aralık 2024 tarihi itibari ile Şirket'in finansal durumunu ve aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait finansal performansını ve nakit akışlarını Türkiye Finansal Raporlama Standartları'na ("TFRS'lere") uygun olarak, tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır.

**2. Görüşün Dayanağı**

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

**3. Diğer Hususlar**

Şirket'in 31 Aralık 2023 tarihinde sona eren yıla ait finansal tablolarının bağımsız denetimi başka bir bağımsız denetim kuruluşu tarafından yapılmıştır. Denetim kuruluşu tarafından 15.07.2024 tarihli bağımsız denetçi raporunda Olumlu Görüş verilmiştir.

**4. Kilit Denetim Konuları**

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

## Kilit Denetim Konuları (Devamı)

Kilit Denetim Konuları	
<b>TMS 29 “Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama” Standardının Uygulanması</b>	<b>Kilit Denetim Konuları İle İlgili Yapılan Çalışmalar</b>
<p>Şirket’ in 31 Aralık 2024 tarihinde sona eren yıla ait finansal tablolarında TMS 29, "Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama" ("TMS 29") standardı uygulanmıştır.</p> <p>TMS 29, finansal tabloların raporlama dönemi sonundaki cari satın alım gücüne göre yeniden düzenlenmesini gerektirmektedir. Bu nedenle, 2024 yılı içerisindeki işlemler ve dönem sonundaki parasal olmayan bakiyeler, 31 Aralık 2024 bilanço tarihindeki güncel fiyat endeksini yansıtacak şekilde yeniden düzenlenmiştir. TMS 29 uygulaması finansal tablolarda yaygın ve tutarsal olarak önemli etkiye sahiptir. Bu sebepler ile birlikte, TMS 29'un uygulanmasında kullanılan verilerin doğru ve tam olmaması riski ve harcanan ek denetim çabası göz önünde bulundurulduğunda, TMS 29'un uygulanması tarafımızca kilit denetim konusu olarak belirlenmiştir.</p> <p>TMS 29'un uygulanmasına yönelik açıklamalar Not 2'de yer almaktadır.</p>	<p>Denetimimiz sırasında, TMS 29 ile ilgili aşağıdaki denetim prosedürleri uygulanmıştır:</p> <p>Yönetim tarafından tasarlanan ve uygulanan TMS 29 uygulamasına ilişkin sürecin ve kontrollerin anlaşılması ve değerlendirilmesi,</p> <p>Yönetim tarafından yapılan parasal ve parasal olmayan kalemler ayrımının TMS 29'a uygun bir şekilde yapıp yapılmadığının kontrol edilmesi,</p> <p>Parasal olmayan kalemlerin detay listeleri temin edilerek, orijinal kayıt tarihlerinin ve tutarlarının örneklem yöntemiyle test edilmesi,</p> <p>Yönetimin kullandığı hesaplama yöntemlerinin değerlendirilmesi ve her dönemde tutarlı bir şekilde kullanılıp kullanılmadığının kontrol edilmesi,</p> <p>Hesaplamalarda kullanılan genel fiyat endeksi oranlarının, Türkiye İstatistik Kurumu tarafından yayınlanan Türkiye'deki Tüketici Fiyat Endeksi'nden elde edilen katsayılar ile kontrol edilmesi,</p> <p>Enflasyon etkileri ile yeniden düzenlenen parasal olmayan kalemlerin, gelir tablosunun ve nakit akış tablosunun matematiksel doğruluğunun test edilmesi,</p> <p>TMS 29'un uygulanmasının finansal tablolara ilişkin dipnotlarda yer alan açıklamalarının TMS'lere göre yeterliliğinin değerlendirilmesi.</p> <p>TMS 29 uygulamasına ilişkin gerçekleştirdiğimiz bu çalışmalar neticesinde önemli bir bulgumuz olmamıştır.</p>

**Kilit Denetim Konuları (Devamı)**

Hasılatın Denetimi	Kilit Denetim Konuları İle İlgili Yapılan Çalışmalar
<p>Şirket'in ana faaliyet konusu gayrimenkul değerlendirme ve danışmanlık faaliyetlerinde bulunmaktadır.</p> <p>Hasılat, Şirket'in faaliyette bulunduğu sektöründe doğal olarak en önemli finansal tablo kalemi olmasının yanı sıra, yıl içerisinde uygulanan stratejilerin sonuçlarının yönetim tarafından değerlendirilmesi ve performans ölçümü açısından en önemli kriterdir.</p> <p>Hasılatın çok fazla sayıda gerçekleşmesinden tamlığı ve doğruluğu konusunda güvence sağlanmasının göreceli olarak zorluğu ve hasılatın finansal tablolar açısından önemli seviyede olması nedenleriyle hasılat denetimimiz açısından kilit önemde bir konudur.</p> <p>Hasılat ile ilgili açıklamalar <b>Dipnot.19</b>'da sunulmuştur.</p>	<p>Denetimimiz sırasında, hasılat ile ilgili aşağıdaki denetim prosedürleri uygulanmıştır:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>-Uyguladığımız denetim prosedürleri, hasılatın muhasebeleştirilmesi sürecine ilişkin analitik prosedürler ve detay testlerin kombinasyonundan oluşmaktadır.</li><li>- Örneklem seçimi ile yapılan Şirket hasılat süreci, satış ve teslimat prosedürleri incelenerek ve gözlemlenerek değerlendirilmiştir.</li><li>- Örneklem seçimi ile yapılan satışları test etmek için cari mutabakatlar gönderilmiştir. Bu sayede Şirket'in satışlarının önemli bir kısmı test edilmiştir.</li><li>- Örneklem seçimi ile Ürün ve kategori bazlı satışlar ve brüt kar marjları geçmiş dönemlerle karşılaştırılmış ve tutarlılıkları değerlendirilmiştir.</li><li>- Örneklem seçimi ile satıştan iadeler hesabının denetim tarihi itibarıyla detayları talep edilerek bilanço tarihi sonrasında yüksek tutarlı bir iade olup olmadığı değerlendirilmiştir.</li><li>-Örneklem seçimi ile belirlemiş olduğumuz müşteriler için doğrudan temin edilen dış teyitler ile ticari alacakların mevcudiyeti ve alacak bakiyelerinin doğruluğunun kontrol edilmesi.</li><li>- Dönem içerisinde hasılat ile ilişkilendirilen yevmiye kayıtlarının incelenmesi</li></ul>

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

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

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

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

**6. Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları**

Bir bağımsız denetimde, biz bağımsız denetçilerin sorumlulukları şunlardır;

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

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

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

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

Yönetim tarafından kullanılan muhasebe politikalarının uygunluğu ile yapılan muhasebe tahminleri ile ilgili açıklamaların makul olup olmadığı değerlendirilmektedir.

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

Finansal tabloların açıklamaları dâhil olmak üzere genel sunumu yapısı ve içeriği ile bu tabloların temelini oluşturan işlem ve olayları gerçeğe uygun sunumu sağlayacak şekilde yansıtıp yansıtmadığı değerlendirilmektedir.

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

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

Bağımsızlığa ilişkin etik hükümlere uygunluk sağladığımızı üst yönetimden sorumlu olanlara bildirmiş bulunmaktayız. Ayrıca bağımsızlık üzerinde etkisi olduğu düşünülebilecek tüm ilişkiler ve diğer hususlar ile varsa, tehditleri ortadan kaldırmak amacıyla atılan adımlar ile alınan önlemleri ilgili önlemleri üst yönetimden sorumlu olanlara 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 açacağına makul şekilde beklendiği durumlarda, ilgili hususun bağımsız denetçi raporumuzda bildirilmemesine karar verebiliriz.

## B. Mevzuattan Kaynaklanan Diğer Yükümlülükler

1. TTK'nın 402'nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca Şirket'in 1 Ocak – 31 Aralık 2024 hesap döneminde defter tutma düzeninin, finansal tabloların, kanun ile Şirket esas sözleşmesinin finansal raporlamaya ilişkin hükümlerine göre uygun olmadığına dair önemli bir hususa rastlanmamıştır.

2. TTK'nın 402'nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca Yönetim Kurulu tarafımıza denetim kapsamında istenen açıklamaları yapmış ve talep edilen belgeleri vermiştir.

Bu bağımsız denetimi yürütüp sonuçlandıran sorumlu denetçi Durak ÇELİK'tir.

Ankara, 19 Haziran 2025

NOTE OFFICE ULUSLARARASI BAĞIMSIZ DENETİM  
DANIŞMANLIK VE YEMİNLİ MALİ MÜŞAVİRLİK AŞ  
MEMBER OF EUROPEFIDES



Durak ÇELİK, YMM  
Sorumlu Denetçi

## İÇİNDEKİLER

FİNANSAL DURUM TABLOSU .....	2
GELİR TABLOSU .....	4
ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOSU .....	5
NAKİT AKIŞ TABLOSU .....	6
1. ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU .....	7
2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR.....	7
3. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ .....	19
4. TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR .....	19
5. FİNANSAL YATIRIMLAR.....	19
6. FİNANSAL BORÇLAR.....	20
7. DİĞER ALACAK VE BORÇLAR .....	20
8. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR KAPSAMINDA BORÇLAR.....	20
9. STOKLAR .....	20
10. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER.....	21
11. CARİ DÖNEM VERGİSİYLE İLGİLİ KARŞILIKLAR.....	21
12. DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER.....	21
13. MADDİ DURAN VARLIKLAR.....	22
14. MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR.....	24
15. ÖZKAYNAKLAR.....	24
16. ERTELENMİŞ VERGİ .....	24
17. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALARA İLİŞKİN KARŞILIKLAR.....	26
18. TAAHHÜTLER, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER.....	28
19. SATIŞLAR VE SATIŞLARIN MALİYETİ .....	29
20. FAALİYET GİDERLERİ .....	30
21. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER FAALİYET GELİR VE GİDERLERİ.....	30
22. FİNANSAL GELİR VE GİDERLER .....	30
23. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİR VE GİDERLER.....	31
24. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI.....	31
25. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ .....	33
26. FİNANSAL TABLOLARIN ANLAŞILABİLİR OLMASI AÇISINDAN AÇIKLANMASI GEREKEN DİĞER HUSUSLAR .....	37
27. BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR.....	37
28. BAĞIMSIZ DENETİM KURULUŞUNDAN ALINAN HİZMETLERE İLİŞKİN ÜCRETLER.....	37
29. NET PARASAL POZİSYON KAZANÇLARI / (KAYIPLARI)'NA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR .....	38

**Demir Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık Anonim Şirketi**

31 Aralık 2024 Tarihli Finansal Durum Tablosu

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

		<b>Cari Dönem</b>	<b>Önceki Dönem</b>
		<b>Bağımsız</b>	<b>Bağımsız</b>
		<b>Denetimden</b>	<b>Denetimden</b>
		<b>Geçmiş</b>	<b>Geçmiş</b>
<b>VARLIKLAR</b>	<b>Not</b>	<b>31.12.2024</b>	<b>31.12.2023</b>
<b>Dönen Varlıklar</b>			
<b>Nakit ve Nakit Benzerleri</b>	<b>3</b>	<b>1.582.811</b>	<b>3.929.274</b>
<b>Finansal Yatırımlar</b>	<b>5</b>	<b>-</b>	<b>250.678</b>
Vadeli Mevduatlar		-	250.678
<b>Ticari Alacaklar</b>	<b>4</b>	<b>1.593.774</b>	<b>1.141.232</b>
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar		1.593.774	1.141.232
<b>Diğer Alacaklar</b>	<b>7</b>	<b>248.225</b>	<b>752.453</b>
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar		248.225	752.453
<b>Peşin Ödenmiş Giderler</b>	<b>10</b>	<b>178.859</b>	<b>7.554.325</b>
İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler		178.859	7.554.325
<b>Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar</b>	<b>11</b>	<b>256.437</b>	<b>970.399</b>
<b>Diğer Dönen Varlıklar</b>	<b>12</b>	<b>172.269</b>	<b>207.000</b>
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Dönen Varlıklar		172.269	207.000
<b>TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR</b>		<b>4.032.375</b>	<b>14.805.360</b>
<b>Duran Varlıklar</b>			
<b>Diğer Alacaklar</b>	<b>7</b>	<b>26.656</b>	<b>32.072</b>
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar		26.656	32.072
<b>Maddi Duran Varlıklar</b>	<b>13</b>	<b>2.449.710</b>	<b>3.200.272</b>
Taşıtlar		1.550.639	2.640.402
Mobilya ve Demirbaşlar		828.223	502.751
Özel Maliyetler		56.017	-
Diğer Maddi Duran Varlıklar		14.831	57.119
<b>Peşin Ödenmiş Giderler</b>	<b>10</b>	<b>91.292</b>	<b>89.187</b>
İlişkili Olmayan Taraflardan Peşin Ödenmiş Giderler		91.292	89.187
<b>Ertelenmiş Vergi Varlığı</b>	<b>16</b>	<b>273.332</b>	<b>377.578</b>
<b>TOPLAM DURAN VARLIKLAR</b>		<b>2.840.990</b>	<b>3.699.110</b>
<b>TOPLAM VARLIKLAR</b>		<b>6.873.365</b>	<b>18.504.470</b>

İlişikteki dipnotlar, finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluşturmaktadır.

**Demir Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık Anonim Şirketi**

31 Aralık 2024 Tarihli Finansal Durum Tablosu

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

		Cari Dönem	Önceki Dönem
		Bağımsız Denetimden Geçmiş	Bağımsız Denetimden Geçmiş
	Not	31.12.2024	31.12.2023
<b>KAYNAKLAR</b>			
<b>Kısa Vadeli Yükümlülükler</b>			
<b>Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları</b>	6	-	8.063.696
İlişkili Olmayan Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları		-	8.063.696
Banka Kredileri		-	8.063.696
<b>Diğer Finansal Yükümlülükler</b>	6	183.734	54.051
Kredi Kartı Borçları		183.734	54.051
<b>Ticari Borçlar</b>	4	469.161	745.347
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar		469.161	745.347
<b>Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar</b>	8	1.037.949	2.614.831
<b>Diğer Borçlar</b>	7	663.221	310.514
İlişkili Taraflara Diğer Borçlar		562.549	25.627
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar		100.672	284.887
<b>Ertelenmiş Gelirler</b>	10	13.200	326.585
İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler		13.200	326.585
<b>Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü</b>	13	-	-
<b>Kısa Vadeli Karşılıklar</b>	17	207.688	536.474
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar		207.688	536.474
<b>Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler</b>	12	403.704	1.080.049
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Yükümlülükler		403.704	1.080.049
<b>TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER</b>		2.978.657	13.731.546
<b>Uzun Vadeli Yükümlülükler</b>			
<b>Uzun Vadeli Karşılıklar</b>	17	986.478	1.371.961
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar		986.478	1.371.961
<b>Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü</b>	16	-	-
<b>TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER</b>		986.478	1.371.961
<b>ÖZKAYNAKLAR</b>			
<b>Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar</b>	15	2.908.230	3.400.963
<b>Ödenmiş Sermaye</b>	15	1.000.000	1.000.000
<b>Sermaye Düzeltme Farkları</b>		6.943.328	6.943.328
<b>Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler (Giderler)</b>	15	122.622	(348.952)
Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		122.622	(348.952)
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		122.622	(348.952)
Yabancı Para Çevrim Farkları		-	-
<b>Geçmiş Yıllar Karları veya Zararları</b>		(4.193.412)	314.486
<b>Net Dönem Karı/Zararı</b>		(964.308)	(4.507.898)
<b>TOPLAM ÖZKAYNAKLAR</b>		2.908.230	3.400.963
<b>TOPLAM KAYNAKLAR</b>		6.873.365	18.504.470

İlişikteki dipnotlar, finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluşturmaktadır.

**Demir Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık Anonim Şirketi**

31 Aralık 2024 Tarihli Kar veya Zarar ve Kapsamlı Gelir Tablosu

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

		<b>Cari Dönem</b>	<b>Önceki Dönem</b>
		<b>Bağımsız Denetimden</b>	<b>Bağımsız Denetimden</b>
		<b>Geçmiş</b>	<b>Geçmiş</b>
		<b>01.01.2024</b>	<b>01.01.2023</b>
	<b>Not</b>	<b>31.12.2024</b>	<b>31.12.2023</b>
<b>Hasılat</b>	<b>19</b>	<b>27.678.762</b>	<b>57.592.223</b>
<b>Satışların Maliyeti (-)</b>	<b>19</b>	<b>(27.003.116)</b>	<b>(54.345.462)</b>
<b>BRÜT KAR (ZARAR)</b>		<b>675.646</b>	<b>3.246.761</b>
<b>Genel Yönetim Giderleri (-)</b>	<b>20</b>	<b>(2.047.590)</b>	<b>(8.073.925)</b>
<b>Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler</b>	<b>21</b>	<b>986.756</b>	<b>1.917.313</b>
<b>Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)</b>	<b>21</b>	<b>(729.521)</b>	<b>(234.214)</b>
<b>ESAS FAALİYET KARI (ZARARI)</b>		<b>(1.114.709)</b>	<b>(3.144.066)</b>
<b>Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler</b>	<b>23</b>	<b>37.106</b>	<b>39.987</b>
<b>FİNANSMAN GELİRİ (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI (ZARARI)</b>		<b>(1.077.603)</b>	<b>(3.104.079)</b>
<b>Finansman Giderleri</b>	<b>22</b>	<b>(322.435)</b>	<b>(287.146)</b>
<b>Finansman Gelirleri</b>	<b>22</b>	<b>543.265</b>	<b>927.231</b>
<b>Net Parasal Pozisyon Kazançları (Kayıpları)</b>		<b>(240.786)</b>	<b>(2.192.823)</b>
<b>Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gideri/Geliri</b>		<b>133.251</b>	<b>148.919</b>
<b>Ertelenmiş Vergi Gideri/Geliri</b>	<b>16</b>	<b>133.251</b>	<b>148.919</b>
<b>SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI (ZARARI)</b>		<b>(964.308)</b>	<b>(4.507.898)</b>
<b>DÖNEM KARI (ZARARI)</b>		<b>(964.308)</b>	<b>(4.507.898)</b>
<b>Ana Ortaklık Payları</b>		<b>(964.308)</b>	<b>(4.507.898)</b>
<b>PAY BAŞINA KAZANÇ (ZARAR)</b>		<b>(4.822)</b>	<b>(22.539)</b>
<b>Pay Başına Kazanç (Zarar)</b>		<b>(4.822)</b>	<b>(22.539)</b>
<b>DİĞER KAPSAMLI GELİRLER</b>	<b>Not</b>	<b>01.01.2024</b>	<b>01.01.2023</b>
<b>Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar</b>	<b>15</b>	<b>31.12.2024</b>	<b>31.12.2023</b>
<b>Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)</b>		<b>471.574</b>	<b>(6.298)</b>
<b>Yabancı Para Çevrim Farkları</b>		<b>619.812</b>	<b>(8.278)</b>
<b>Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Diğer Kapsamlı Gelire İlişkin Vergiler</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları), Vergi Etkisi</b>		<b>(148.238)</b>	<b>1.980</b>
<b>DİĞER KAPSAMLI GELİR</b>		<b>(148.238)</b>	<b>1.980</b>
<b>TOPLAM KAPSAMLI GELİR</b>		<b>471.574</b>	<b>(6.298)</b>
<b>TOPLAM KAPSAMLI GELİR</b>		<b>(492.734)</b>	<b>(4.514.196)</b>

İlişikteki dipnotlar, finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluşturmaktadır.

**Demir Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık Anonim Şirketi**

31 Aralık 2024 Tarihli Özkaynak Değişim Tablosu

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

<b>Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler</b>							
	<b>Dipnot</b>	<b>Ödenmiş Sermaye</b>	<b>Sermaye Düzeltme Farkları</b>	<b>Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları) (+/-)</b>	<b>Önceki Yıl Kar/Zararı</b>	<b>Dönem Net Kar/Zararı</b>	<b>Toplam Özkaynaklar</b>
<b>Bağımsız Denetimden Geçmiş- Önceki Dönem</b>							
<b>1.01.2023</b>		<b>1.000.000</b>	<b>6.943.328</b>	<b>(342.654)</b>	<b>11.670.838</b>	<b>(11.348.270)</b>	<b>7.923.241</b>
Transferler		-	-	-	(11.348.270)	11.348.270	-
Toplam Diğer Kapsamlı Gelir (+)/(-)	<b>Dipnot.15</b>	-	-	(6.298)	-	-	(6.298)
Diğer Değişiklikler Nedeniyle Artış/(Azalış)		-	-	-	(8.082)	-	(8.082)
Dönem Net Karı/(Zararı)		-	-	-	-	(4.507.898)	(4.507.898)
<b>31.12.2023</b>		<b>1.000.000</b>	<b>6.943.328</b>	<b>(348.952)</b>	<b>314.486</b>	<b>(4.507.898)</b>	<b>3.400.963</b>
<b>Bağımsız Denetimden Geçmiş-Cari Dönem</b>							
<b>1.01.2024</b>		<b>1.000.000</b>	<b>6.943.328</b>	<b>(348.952)</b>	<b>314.486</b>	<b>(4.507.898)</b>	<b>3.400.963</b>
Transferler		-	-	-	(4.507.898)	4.507.898	-
Toplam Diğer Kapsamlı Gelir (+)/(-)	<b>Dipnot.15</b>	-	-	471.574	-	-	471.574
Dönem Net Karı/(Zararı)		-	-	-	-	(964.308)	(964.308)
<b>31.12.2024</b>		<b>1.000.000</b>	<b>6.943.328</b>	<b>122.622</b>	<b>(4.193.412)</b>	<b>(964.308)</b>	<b>2.908.230</b>

İlişikteki dipnotlar, finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluşturmaktadır.

**Demir Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık Anonim Şirketi**

31 Aralık 2024 Tarihli Nakit Akış Tablosu

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

	<b>Cari Dönem</b>	<b>Önceki Dönem</b>
	<b>Bağımsız</b>	<b>Bağımsız</b>
<b>TFRS - Nakit Akış Tablosu - Dolaylı Yöntem</b>	<b>Denetimden</b>	<b>Denetimden</b>
	<b>Geçmiş</b>	<b>Geçmiş</b>
	<b>01.01.2024</b>	<b>01.01.2023</b>
	<b>31.12.2024</b>	<b>31.12.2023</b>
<b>A. İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI</b>	<b>(2.004.397)</b>	<b>(5.813.429)</b>
<b>Dönem Karı/Zararı</b>	<b>(964.308)</b>	<b>(4.507.898)</b>
<b>Dönem Net Karı/Zararı Mutabakatı ile İlgili Düzeltmeler</b>	<b>(5.113.206)</b>	<b>3.467.045</b>
Amortisman ve İtfa Gideri ile İlgili Düzeltmeler	195.310	874.649
Karşılıklar ile İlgili Düzeltmeler	236.655	1.179.144
Faiz Gelirleri ve Giderleri ile İlgili Düzeltmeler	46.946	10.469
Vergi Gideri/Geliri ile İlgili Düzeltmeler	(11.813)	(195.918)
Parasal Kayıp Kazançlara İlişkin Düzeltmeler	(5.580.304)	1.598.700
<b>İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler</b>	<b>3.996.936</b>	<b>(4.375.673)</b>
Ticari Alacaklardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler	(850.277)	(313.280)
Peşin Ödenmiş Giderlerdeki Artış/Azalış	5.023.918	(5.635.462)
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler	272.941	(749.186)
Ticari Borçlardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler	(47.083)	49.219
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlardaki Artış (Azalış)	(773.142)	1.724.685
Finans Sektörü Faaliyetlerinden Borçlardaki Artış/Azalış	173.625	445.862
Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler	448.152	141.900
Ertelenmiş Gelirlerdeki Artış/Azalış	(213.000)	192.645
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış/Azalışla İlgili Düzeltmeler	(38.198)	(232.056)
<b>Vergi Ödemeleri/İadeleri</b>	<b>76.181</b>	<b>(396.903)</b>
<b>B. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI</b>	<b>560.513</b>	<b>(2.234.465)</b>
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri	832.500	-
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	(271.987)	(2.234.465)
<b>C. FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI</b>	<b>305.191</b>	<b>8.554.148</b>
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri	-	7.529.294
Alınan Faiz	432.272	1.208.365
Ödenen Faiz	(127.081)	(183.511)
<b>YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN</b>		
<b>ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ/AZALIŞ (A+B+C)</b>	<b>(1.138.693)</b>	<b>506.254</b>
<b>D. YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ ÜZERİNDEKİ ETKİSİ</b>		
<b>NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ/AZALIŞ (A+B+C+D)</b>	<b>(1.138.693)</b>	<b>506.254</b>
<b>E. PARASAL KAYIP KAZANÇLARIN NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ ÜZERİNDEKİ ETKİSİ</b>	<b>(1.207.770)</b>	<b>(2.217.190)</b>
<b>F. DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ</b>	<b>3.929.274</b>	<b>5.640.210</b>
<b>DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ (A+B+C+D+E+F)</b>	<b>1.582.811</b>	<b>3.929.274</b>

İlişikteki dipnotlar, finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluşturmaktadır.

## 1. ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

Demir Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık Anonim Şirketi 18.05.2011 yılında her türlü resmi ve özel, gerçek ve tüzel kişi ve kuruluşlara ait gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin ve gayrimenkullere dayalı hak ve faydaların belli bir tarihteki muhtemel değerlerinin bağımsız ve tarafsız olarak, bu değeri etkileyebilecek piyasa ve çevre koşulları analiz edilerek, uluslararası alanda kabul görmüş değerlendirme standartları çerçevesinde, mevzuata uygun seçilmiş ve yetiştirilmiş değerlendirme uzmanları tarafından takdir edilmesi, Sermaye Piyasası mevzuatı kapsamında yapılacak olan değerlendirme hizmeti verecek kuruluşların yetkilendirilmesi ve faaliyeti hakkındaki Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu mevzuatında belirtilen ve daha sonra belirlenecek esaslar çerçevesinde değerlendirme raporları hazırlamak üzere kurulmuştur. Şirket merkezi Balgat Mahallesi 1419 Sokak No: 26/5 Çankaya/ANKARA'dır.

Sermayenin dağılımı ve hissedarların oranları aşağıdaki gibidir:

Nominal Sermaye	31.12.2024	
	Oran	Tutar
Zeynep İncesu	90,00%	900.000
Sevtaş Taşkıran	10,00%	100.000
<b>Toplam</b>	<b>100%</b>	<b>1.000.000</b>

## 2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

### 2.1. SUNUMA İLİŞKİN TEMEL ESASLAR

#### Finansal Tabloların Hazırlanış Şekli ve TMS'ye Uygunluk Beyanı

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

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

Şirket muhasebe kayıtlarının tutulmasında ve kanuni finansal tablolarının hazırlanmasında, SPK tarafından çıkarılan prensiplere ve şartlara, Türk Ticaret Kanunu ("TTK"), vergi mevzuatı ve Maliye Bakanlığı tarafından çıkarılan Tekdüzen Hesap Planı şartlarına uymaktadır. Yabancı ülkelerde faaliyet gösteren İş Ortaklıkları kanuni finansal tablolarını faaliyet gösterdikleri ülkelerde geçerli olan kanun ve yönetmeliklerine uygun olarak hazırlamıştır. Finansal tablolar, gerçeğe uygun değerleri ile gösterilen finansal varlık ve yükümlülüklerin dışında tarihi maliyet esasına göre hazırlanmış, kanuni kayıtlara TFRS uyarınca doğru sunumun yapılması amacıyla gerekli düzeltme ve sınıflandırmalar yansıtılarak düzenlenmiştir.

#### Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama

SPK'nın 28 Aralık 2023 tarih ve 81/1820 sayılı kararı uyarınca, Türkiye Muhasebe/Finansal Raporlama Standartlarını uygulayan finansal raporlama düzenlemelerine tabi ihraççılar ile sermaye piyasası kurumlarının, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemlerine ait yıllık finansal raporlarından başlamak üzere TMS 29 hükümlerini uygulamak suretiyle enflasyon muhasebesi uygulamasına karar verilmiştir.

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

Bu çerçevede 31 Aralık 2024 tarihli finansal tablolar hazırlanırken TMS 29'a göre enflasyon düzeltmesi yapılmıştır.

## Demir Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık Anonim Şirketi

31 Aralık 2024 Tarihli Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

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

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

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

31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla Türk Lirası'nın genel satın alma gücündeki değişikliklerle ilgili olarak TMS 29 ("Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Mali Raporlama") şartlarına göre düzeltme yapılmıştır. TMS 29 şartları, yüksek enflasyonun bulunduğu ekonomide tedavülde bulunan para birimi cinsinden hazırlanan mali tabloların bu para biriminin bilanço tarihinde geçerli olan alım gücünden sunulmasını ve daha önceki dönemlerdeki oluşan tutarların da aynı şekilde yeniden düzenlenmesini gerektirmektedir. TMS 29 uygulamasını gerektiren zorunluluklardan biri, %100'e yaklaşan veya %100'ü aşan üç yıllık bileşik enflasyon oranıdır. Endeksleme işlemi Türkiye İstatistik Kurumu ("TÜİK") tarafından yayınlanan Türkiye'deki Tüketici Fiyat Endeksi'nden elde edilen katsayı kullanılarak yapılmıştır. 1 Ocak 2005 tarihinden bu yana cari ve önceki dönemlere ait finansal tabloların düzeltilmesinde kullanılan endeksler ve düzeltme katsayıları aşağıdaki gibidir:

Tarih	Endeks	Düzeltilme katsayısı	Üç yıllık kümülatif enflasyon oranları
31.12.2024	2.684,55	1,00000	291%
31.12.2023	1.859,38	1,44379	268%
31.12.2022	1.128,45	2,37897	156%

### TMS 29 endeksleme işlemlerinin ana hatları aşağıdaki gibidir:

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

TMS 29 Enflasyon Muhasebesi standardının uygulanmasının etkisi aşağıda özetlenmiştir:

### Finansal Durum Tablosunun Yeniden Düzenlenmesi

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

## Demir Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık Anonim Şirketi

31 Aralık 2024 Tarihli Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

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

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

### **Kâr veya Zarar Tablosunun Yeniden Düzenlenmesi**

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

### **Satılan stokların maliyeti, yeniden düzenlenmiş stok bakiyesi kullanılarak düzeltilmiştir.**

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

### **Nakit Akış Tablosunun Yeniden Düzenlenmesi**

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

### **Finansal tablolar**

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

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

### **Karşılaştırmalı rakamlar**

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

### **Karşılaştırmalı Bilgiler ve Önceki Dönem Finansal Tabloların Yeniden Düzenlenmesi**

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

### **Finansal Tabloların Onaylanması:**

Finansal tablolar Yönetim Kurulu tarafından 19 Haziran 2025 tarihinde yayımlanmak üzere onaylanmıştır. Finansal tabloları Şirket Genel Kurulu'nun değiştirme, ilgili düzenleyici kurumların ise değiştirilmesini talep etme hakkı bulunmaktadır.

### **Kullanılan Para Birimi**

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

### **İşletmenin Sürekliliği Varsayımı**

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

## 2.2. MUHASEBE POLİTİKALARINDAKİ DEĞİŞİKLİKLER

Bir işletme muhasebe politikalarını ancak; aşağıdaki hallerde değiştirebilir:

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

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

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

## 2.2. MUHASEBE TAHMİNLERİNDEKİ DEĞİŞİKLİKLER VE HATALAR

Muhasebe tahminlerindeki değişiklikler, Şirket tarafından, yalnızca bir döneme ilişkin ise, değişikliğin yapıldığı cari dönemde, gelecek dönemlere ilişkin ise hem değişikliğin yapıldığı dönemde hem de gelecek dönemde, ileriye yönelik olarak, net dönem karı veya zararının belirlenmesinde dikkate alınacak şekilde finansal tablolara yansıtılır. (Bkz. Dipnot.32)

## 2.3. YENİ VE REVİZE EDİLMİŞ TÜRKİYE MUHASEBE STANDARTLARI

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

- 1 Ocak 2024 tarihinden itibaren geçerli olan yeni standart, değişiklik ve yorumlar

TMS 1 Değişiklikleri- Yükümlülüklerin kısa ve uzun vade olarak sınıflandırılması

Mart 2020 ve Ocak 2023'te KGK, yükümlülüklerin kısa ve uzun vadeli sınıflandırılmasına yönelik esasları belirlemek üzere TMS 1'de değişiklikler yapmıştır. Ocak 2023'te yapılan değişikliklere göre, işletmenin bir yükümlülüğü ödemeyi erteleme hakkı, raporlama döneminden sonraki bir tarihte kredi sözleşmesi şartlarına uygunluk sağlamasına bağlıysa, raporlama dönemi sonu itibarıyla söz konusu yükümlülüğü erteleme hakkı bulunmaktadır (raporlama dönemi sonunda ilgili şartlara uygunluk sağlamıyor olsa bile). Kredi sözleşmesinden doğan bir yükümlülük uzun vadeli olarak sınıflandırıldığında ve işletmenin ödemeyi erteleme hakkı 12 ay içinde kredi sözleşmesi şartlarına uygunluk sağlamasına bağlı olduğunda, Ocak 2023 değişiklikleri işletmelerin çeşitli açıklamalar yapmasını istemektedir. Bu açıklamalar kredi sözleşme şartları ve ilgili yükümlülükler hakkındaki bilgileri içermelidir.

Ayrıca, söz konusu değişiklikler, sözleşme şartlarına uyumun raporlama tarihinde ya da sonraki bir tarihte test edilecek olmasına bakılmaksızın, uzun vadeli sınıflama için ödemeyi erteleme hakkının raporlama dönemi sonu itibarıyla bulunması gerektiğini açıklığa kavuşturmuştur. Değişikliklerde, ödemeyi raporlama döneminden sonraki en az on iki ay sonraya erteleme hakkını işletmenin kullanmama ihtimalinin yükümlülüğün sınıflandırılmasını etkilemeyeceği açıkça ifade edilmiştir. Yapılan değişiklikler TMS 8'e göre geriye dönük olarak uygulanmaktadır.

Söz konusu değişikliğin Şirket' in finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

#### TFRS 16 Değişiklikleri – Satış ve geri kiralama işlemlerinde kira yükümlülükleri

Ocak 2023'te KGK TFRS 16'ya yönelik değişiklikler yayımlanmıştır. Söz konusu değişiklikler, elde kalan kullanım hakkıyla ilgili herhangi bir kazanç ya da zarar muhasebeleştirilmemesini sağlayacak şekilde, satıcı-kiracı tarafından satış ve geri kiralama işleminden doğan kira yükümlülüklerinin ölçümünde uygulanacak hükümleri belirlemektedir. Bu kapsamda, satıcı-kiracı satış ve geri kiralama işleminin fiilen başladığı tarihten sonra "Kira yükümlülüğünün sonraki ölçümü" başlığı altındaki TFRS 16 hükümlerini uygularken, elde kalan kalan kullanım hakkıyla ilgili herhangi bir kazanç ya da zarar muhasebeleştirmeyecek şekilde "kira ödemeleri"ni ya da "revize edilmiş kira ödemeleri"ni belirleyecektir. Değişiklikler, geri kiralama ortaya çıkan kira yükümlülüklerinin ölçümüne yönelik spesifik bir hüküm içermemektedir. Söz konusu kira yükümlülüğünün ilk ölçümü, TFRS 16'da yer alan kira ödemeleri tanımına dahil edilenlerden farklı ödemelerin kira ödemesi olarak belirlenmesine neden olabilecektir. Satıcı-kiracının TMS 8'e göre güvenilir ve ihtiyaca uygun bilgi sağlayacak muhasebe politikası geliştirmesi ve uygulaması gerekecektir. Satıcı-kiracı, değişiklikleri TFRS 16'nın ilk uygulama tarihinden sonra girdiği satış ve geri kiralama işlemlerine TMS 8'e göre geriye dönük uygulamaktadır.

Söz konusu değişikliğin Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

#### TMS 7 ve TFRS 7 Değişiklikleri- Açıklamalar: Tedarikçi Finansmanı Anlaşmaları

KGK tarafından Eylül 2023'te yayımlanan değişiklikler, tedarikçi finansmanı anlaşmalarının işletmenin yükümlülükleri, nakit akışları ve maruz kaldığı likidite riskleri üzerindeki etkilerinin finansal tablo kullanıcıları tarafından anlaşılmasına katkı sağlamak üzere, mevcut hükümlerde iyileştirmeler yapan açıklamalar getirmektedir. Tedarikçi finansmanı anlaşmaları; bir ya da daha fazla finansman sağlayıcısının işletmenin tedarikçisine olan borcunu ödemeyi üstlendiği ve işletmenin de tedarikçiye ödeme yapıldığı gün ya da sonrasında ödemeyi kabul ettiği anlaşmalar olarak tanımlanmıştır. Söz konusu değişiklikler, bu tür anlaşmaların hüküm ve koşulları, raporlama dönemi başı ve sonu itibarıyla bunlardan ortaya çıkan yükümlülüklerle ilgili nicel bilgiler ile bu yükümlülüklerin defter değerinde meydana gelen nakit dışı değişikliklerin niteliği ve etkileri hakkında açıklamalar yapılmasını zorunlu kılmaktadır. Ayrıca, TFRS 7'de öngörülen likidite riskine yönelik niceliksel açıklamalar kapsamında, tedarikçi finansmanı anlaşmaları, açıklanması gerekli olabilecek diğer faktörlere örnek olarak gösterilmiştir. Söz konusu değişikliğin Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

#### ii) Yayınlanan ama yürürlüğe girmemiş ve erken uygulamaya konulmayan standartlar

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

#### TFRS 10 ve TMS 28 Değişiklikleri: Yatırımcı İşletmenin İştirak veya İş Ortaklığına Yaptığı Varlık Satışları veya Katkıları

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

Şirket söz konusu değişikliklerin etkilerini, bahsi geçen standartlar nihai halini aldıktan sonra değerlendirecektir.

#### 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 yayımlanmıştır. TFRS 17 hem sigorta sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerin güncel bilanço değerleri ile ölçümünü hem de karın hizmetlerin sağlandığı dönem boyunca muhasebeleştirmesini sağlayan bir model getirmektedir. KGK tarafından yapılan duyuruyla Standardın zorunlu yürürlük tarihi 1 Ocak 2025 ya da sonrasında başlayan hesap dönemleri olarak ertelenmiştir.

Şirket için geçerli değildir ve Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde etkisi olmayacaktır.

#### TMS 21 Değişiklikleri – Takas Edilebilirliğin Bulunmaması

Mayıs 2024'te KGK, TMS 21'e yönelik değişiklikler yayımlamıştır. Değişiklikler bir para biriminin takas edilebilirliğinin olup olmadığının nasıl değerlendirileceği ile para biriminin takas edilebilirliğinin olmadığı durumda geçerli kurun ne şekilde tespit edileceğini belirlemektedir. Değişikliğe göre, bir para biriminin takas edilebilirliği olmadığı için geçerli kur tahmini yapıldığında, ilgili para biriminin diğer para birimiyle takas edilememesinin işletmenin performansı, finansal durumu ve nakit akışını nasıl etkilediğini ya da nasıl etkilemesinin beklendiğini finansal tablo kullanıcılarının anlamasını sağlayan bilgiler açıklanır. Değişiklikler 1 Ocak 2025 tarihinde ya da sonrasında başlayan yıllık raporlama dönemlerinde uygulanır. Erken uygulamaya izin verilmekte olup bu durumda dipnotlarda bilgi verilir. Değişiklikler uygulandığında, karşılaştırmalı bilgiler yeniden düzenlenmez.

Söz konusu değişiklik Şirket için geçerli değildir ve finansal durumu veya performansı üzerinde bir etki bulunmamaktadır.

iii) Yayınlandığı andan itibaren geçerli olan değişiklikler

#### TMS 12 Değişiklikleri – Uluslararası Vergi Reformu – İkinci Sütun Modeli Kuralları

Eylül 2023'te KGK, İkinci Sütun gelir vergileriyle ilgili ertelenmiş vergi varlık ve yükümlülüklerinin muhasebeleştirilmesi ve açıklanmasına zorunlu bir istisna getiren TMS 12'ye yönelik değişiklikler yayımlamıştır. Söz konusu değişiklikler, Ekonomik İşbirliği ve Kalkınma Teşkilatı (OECD) tarafından yayımlanan İkinci Sütun Modeli Kurallarının uygulanması amacıyla yürürlüğe girmiş ya da yürürlüğe girmesi kesine yakın olan vergi kanunlarından ortaya çıkan gelir verilerine TMS 12'nin uygulanacağını açıklığa kavuşturmuştur. Bu değişiklikler ayrıca bu tür vergi kanunlarından etkilenen işletmeler için belirli açıklama hükümleri getirmektedir. Bu kapsamdaki ertelenmiş vergiler hakkındaki bilgilerin muhasebeleştirilmeyeceğine ve açıklanmayacağına yönelik istisna ile istisnanın uygulanmış olduğuna yönelik açıklama hükmü değişikliğin yayımlanmasıyla birlikte uygulanır.

Söz konusu değişikliğin Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

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

Aşağıda belirtilen UFRS 9 ve UFRS 7'ye yönelik değişiklikler ile UFRS 18 ve UFRS 19 Standartları UMSK tarafından yayınlanmış ancak henüz KGK tarafından TFRS'ye uyarlanmamıştır/yayınlanmamıştır. Bu sebeple TFRS'nin bir parçasını oluşturmazlar. Şirket finansal tablolarında ve dipnotlarda gerekli değişiklikleri bu Standart ve değişiklikler TFRS'de yürürlüğe girdikten sonra yapacaktır.

#### UFRS 9 ve UFRS 7 Değişiklikleri – Finansal Araçların Sınıflandırılması ve Ölçümü

Mayıs 2024'te UMSK, finansal araçların sınıflandırılmasına ve ölçümüne yönelik (UFRS 9 ve UFRS 7'ye ilişkin) değişiklikler yayımlamıştır. Değişiklik finansal yükümlülüklerin "teslim tarihi"nde finansal tablo dışı bırakılacağını açıklığa kavuşturmuştur. Bununla birlikte değişiklikle, belirli koşulların sağlanması durumunda, elektronik ödeme sistemiyle yerine getirilen finansal yükümlülüklerin teslim 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 geri çağrılabilir olmayan 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 UFRS 7'ye ilave açıklamalar eklenmiştir.

Söz konusu değişiklik Şirket için geçerli değildir ve finansal durumu veya performansı üzerinde bir etki bulunmamaktadır.

#### UFRS 18 – Yeni Finansal Tablolarda Sunum ve Açıklamalar Standardı

Nisan 2024'te UMSK, UMS 1'in yerini alan UFRS 18 Standardını yayımlamıştır. UFRS 18 belirli toplam ve alt toplamların verilmesi dahil, kar veya zarar tablosunun sunumuna ilişkin yeni hükümler getirmektedir. UFRS 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 rollere uygun şekilde finansal bilgilerin toplulaştırılmasına ya da ayrıştırılmasına yönelik yeni hükümler getirmektedir. UFRS 18'in yayımlanmasıyla beraber UMS 7, UMS 8 ve UMS34 gibi diğer finansal raporlama standartlarında da belirli değişiklikler meydana gelmiştir.

Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

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

Mayıs 2024 tarihinde UMSK, belirli işletmeler için, UFRS'lerdeki finansal tablolara alma, ölçüm ve sunum hükümlerini uygularken azaltılmış açıklamalar verilmesi opsiyonunu sunan UFRS 19'u yayımlamıştır.

Aksi belirtilmedikçe, UFRS 19'u uygulamayı seçen kapsam dahilindeki işletmelerin diğer UFRS'lerdeki açıklama hükümlerini uygulamasına gerek kalmayacaktır. Bağlı ortaklık niteliğinde olan, kamuya hesap verilebilirliği bulunmayan ve kamunun kullanımına açık şekilde UFRS'lerle uyumlu finansal tablolar hazırlayan ana ortaklığı (ara ya da nihai) bulunan bir işletme UFRS 19'u uygulamayı seçebilecektir.

Söz konusu Standardın Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

## 2.4. UYGULANAN DEĞERLEME İLKELERİ/MUHASEBE POLİTİKALARI

### Finansal Varlıklar

#### Sınıflandırma ve Ölçüm

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

#### İtfa Edilmiş Maliyet Bedelinden Muhasebeleştirilen Finansal Varlıklar

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

## **Nakit ve Nakit Benzeri Değerler**

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

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

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

## **Ticari Alacaklar**

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

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

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

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

## **Gerçeğe Uygun Değer Farkı Kar veya Zarara Yansıtılan Finansal Varlıklar**

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

## **Gerçeğe Uygun Değer Farkı Diğer Kapsamlı Gelire Yansıtılan Finansal Varlıklar**

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

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

## Stoklar

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

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

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

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

## Satış Amaçlı Sınıflandırılan ve Durdurulan Faaliyetlere İlişkin Varlık ve Yükümlülükler

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

## Varlıklarda Değer Düşüklüğü

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

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

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

## İtfa Edilmiş Maliyet Bedelinden Muhasebeleştirilen Finansal Yükümlülükler

### Kısa Vadeli Borçlanmalar

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

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

## **Ticari Borçlar**

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

## **Borçlanma Maliyetleri**

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

## **Hasılat**

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

Malların satışından elde edilen gelir, aşağıdaki şartlar karşılandığında muhasebeleştirilir:

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

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

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

## **Kazanç / Kayıpların Muhasebeleştirilmesi**

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

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

## Demir Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık Anonim Şirketi

31 Aralık 2024 Tarihli Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

### Yabancı Para Cinsinden İşlemler

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

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

Döviz Kurları	31.12.2024	31.12.2023
<b>USD</b>		
Alış Kuru	35,2803	29,4382
Satış Kuru	35,3438	29,4913
<b>EURO</b>		
Alış Kuru	36,7362	32,5739
Satış Kuru	36,8024	32,6326

Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası tarafından 31 Aralık 2024 saat 15:30'da açıklanan gösterge niteliğindeki döviz kurları (TMS 21 Kur Değişiminin Etkileri Standardı'na göre 31 Aralık 2024 tarihli spot kurlar esas alınmıştır.)

### Hisse Başına Kazanç

Cari döneme ait hisse başına kazanç hesaplaması, net dönem karından veya zararından adi hisse senedi sahiplerine isabet eden kısmın, dönem içindeki ağırlıklı ortalama adi hisse senedi sayısına bölünmesiyle hesaplanır. (Bkz. **Dipnot.17**) Dönem içinde ortakların elinde bulunan ağırlıklı ortalama adi hisse senedi sayısı, dönem başındaki adi hisse senedi sayısı ve dönem içinde ihraç edilen hisse senedi sayısının bir zaman ağırlıklı faktör ile çarpılarak toplanması sonucu bulunan hisse senedi sayısıdır. Türkiye'de şirketler, sermayelerini, hissedarlarına geçmiş yıl karlarından dağıttıkları "bedelsiz hisse" yolu ile arttırabilmektedirler. Bu tip bedelsiz hisse dağıtımları, hisse başına kazanç hesaplamalarında, ihraç edilmiş hisse gibi değerlendirilir.

Buna göre, bu hesaplamalarda kullanılan ağırlıklı ortalama hisse sayısı, söz konusu hisse senedi dağıtımlarının geçmişe dönük etkileri de dikkate alınarak bulunmuştur.

### Nakit Akım Tablosu

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

### Bilanço Tarihinden Sonraki Olaylar

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

### Karşılıklar, Şarta Bağlı Yükümlülükler ve Şarta Bağlı Varlıklar

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

## **Kurum Kazancı Üzerinden Hesaplanan Vergiler**

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

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

## **Netleştirme/Mahsup**

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

## **Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahmin ve Varsayımları**

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

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

## **Tahminlerin kullanıldığı başlıca notlar aşağıdaki gibidir:**

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

## Demir Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık Anonim Şirketi

31 Aralık 2024 Tarihli Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

### 3. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

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

Nakit ve Nakit Benzerleri	31.12.2024	31.12.2023
<b>Kasa</b>	<b>2.318</b>	<b>236.153</b>
<b>Bankalar</b>	<b>1.580.493</b>	<b>3.693.121</b>
Vadesiz Mevduat - TL	62.942	1.078.328
Vadeli Mevduat - TL	1.517.551	2.614.793
<b>Toplam</b>	<b>1.582.811</b>	<b>3.929.274</b>

Şirket'in rapor tarihi itibarıyla yabancı para mevduatı bulunmamaktadır. (31.12.2023: Bulunmamaktadır.)

Nakit ve Nakit Benzerlerine İlişkin Likidite Pozisyonu	31.12.2024	31.12.2023
30 güne kadar	1.582.811	3.929.274
<b>Toplam</b>	<b>1.582.811</b>	<b>3.929.274</b>

### 4. TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR

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

Ticari Alacaklar - Kısa Vadeli	31.12.2024	31.12.2023
<b>Alıcılar</b>	<b>1.647.971</b>	<b>1.151.701</b>
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	1.647.971	1.151.701
<b>Ertelenmiş Faiz Gelirleri (Reeskont)</b>	<b>(54.197)</b>	<b>(10.469)</b>
İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Faiz Gelirleri	(54.197)	(10.469)
<b>Toplam</b>	<b>1.593.774</b>	<b>1.141.232</b>

Ticari Borçlar - Kısa Vadeli	31.12.2024	31.12.2023
<b>Satıcılar</b>	<b>29.794</b>	<b>437.403</b>
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	29.794	437.403
<b>Diğer Ticari Borçlar</b>	<b>439.367</b>	<b>307.944</b>
<b>Toplam</b>	<b>469.161</b>	<b>745.347</b>

### 5. FİNANSAL YATIRIMLAR

Şirket'in rapor tarihi itibarıyla finansal yatırımları aşağıdaki gibidir:

Kısa Vadeli Finansal Yatırımlar	31.12.2024	31.12.2023
Kur Korumalı Mevduat	-	250.678
<b>Toplam</b>	<b>-</b>	<b>250.678</b>

Finansal Yatırımlara İlişkin Likidite Pozisyonu	31.12.2024	31.12.2023
90 Güne Kadar	-	-
90-360 Gün Arası	-	250.678
1-5 Yıl Arası	-	-
5 Yıl ve Üzeri	-	-
<b>Toplam</b>	<b>-</b>	<b>250.678</b>

## Demir Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık Anonim Şirketi

31 Aralık 2024 Tarihli Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

### 6. FİNANSAL BORÇLAR

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

Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	31.12.2024	31.12.2023
Uzun Vadeli Kredi Borçlarının Kısa Vadeli Kısımları	-	8.063.696
<b>Toplam</b>	<b>-</b>	<b>8.063.696</b>

Kısa Vadeli Diğer Finansal Yükümlülükler	31.12.2024	31.12.2023
Kredi Kartı Borçları	183.734	54.051
<b>Toplam</b>	<b>183.734</b>	<b>54.051</b>

### 7. DİĞER ALACAK VE BORÇLAR

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

Diğer Alacaklar - Kısa Vadeli	31.12.2024	31.12.2023
Diğer Alacaklar	248.225	752.453
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	248.225	752.453
<b>Toplam</b>	<b>248.225</b>	<b>752.453</b>

Diğer Alacaklar - Uzun Vadeli	31.12.2024	31.12.2023
Verilen Depozito ve Teminatlar	26.656	32.072
İlişkili Olmayan Taraflara Verilen Depozito ve Teminatlar	26.656	32.072
<b>Toplam</b>	<b>26.656</b>	<b>32.072</b>

Diğer Borçlar - Kısa Vadeli	31.12.2024	31.12.2023
Ortaklara Borçlar	562.549	25.627
Diğer Borçlar	100.672	284.887
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	100.672	284.887
<b>Toplam</b>	<b>663.221</b>	<b>310.514</b>

### 8. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR KAPSAMINDA BORÇLAR

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

Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamındaki Kısa Vadeli Borçlar	31.12.2024	31.12.2023
Personele Borçlar	814.277	1.524.963
Ödenecek Sosyal Güvenlik Kesintileri	223.672	1.089.868
<b>Toplam</b>	<b>1.037.949</b>	<b>2.614.831</b>

### 9. STOKLAR

Şirket'in raporlama tarihi itibarıyla stokları bulunmamaktadır.

## Demir Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık Anonim Şirketi

31 Aralık 2024 Tarihli Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

### 10. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER

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

Peşin Ödenmiş Giderler - Kısa Vadeli	31.12.2024	31.12.2023
Gelecek Aylara Ait Giderler	43.989	6.923.602
İlişkili Olmayan Taraflardan Gelecek Aylara Ait Giderler	43.989	6.923.602
Verilen Sipariş Avansları	134.870	630.723
İlişkili Olmayan Taraflara Verilen Sipariş Avansları	134.870	630.723
<b>Toplam</b>	<b>178.859</b>	<b>7.554.325</b>

Peşin Ödenmiş Giderler - Uzun Vadeli	31.12.2024	31.12.2023
Gelecek Yıllara Ait Giderler	91.292	89.187
İlişkili Olmayan Taraflardan Gelecek Aylara Ait Giderler	91.292	89.187
<b>Toplam</b>	<b>91.292</b>	<b>89.187</b>

Ertelenmiş Gelirler - Kısa Vadeli	31.12.2024	31.12.2023
Alınan Sipariş Avansları	13.200	326.585
İlişkili Olmayan Taraflardan Alınan Sipariş Avansları	13.200	326.585
<b>Toplam</b>	<b>13.200</b>	<b>326.585</b>

### 11. CARİ DÖNEM VERGİSİYLE İLGİLİ KARŞILIKLAR

Şirket'in raporlama dönemi itibarıyla cari dönem vergisiyle ilgili karşılıklar aşağıdaki gibidir:

Cari Dönem Vergisiyle İlgili Kısa Vadeli Varlıklar	31.12.2024	31.12.2023
Peşin Ödenen Vergiler ve Fonlar	256.437	970.399
<b>Toplam</b>	<b>256.437</b>	<b>970.399</b>

### 12. DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

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

Diğer Dönen Varlıklar	31.12.2024	31.12.2023
İş Avansları	113.800	199.983
Personel Avansları	58.469	7.017
İlişkili Olmayan Taraflardan Personel Avansları	58.469	7.017
<b>Toplam</b>	<b>172.269</b>	<b>207.000</b>

Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	31.12.2024	31.12.2023
Ödenecek Vergi ve Fonlar	403.704	1.080.049
<b>Toplam</b>	<b>403.704</b>	<b>1.080.049</b>

## 13. MADDİ DURAN VARLIKLAR

### Uygulanan Muhasebe Politikası

#### **Muhasebeleştirme ve Ölçüm**

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

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

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

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

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

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

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

#### **Yatırım Amaçlı Elde Tutulan Gayrimenkullere Sınıflandırma**

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

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

#### **Sonradan Oluşan Maliyetler**

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

## Demir Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık Anonim Şirketi

31 Aralık 2024 Tarihli Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

### Amortisman

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

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

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

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

Maddi Duran Varlıklar	Faydalı Ömrü
Taşıtlar	10 Yıl
Mobilya ve Demirbaşlar	1-10 Yıl

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

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

Brüt Değeri	01.01.2024	Dönem İçi Girişler	Dönem İçi Çıktılar	Transferler	Değerleme Farkları	31.12.2024
Taşıtlar	3.098.338	-	(996.229)	-	-	2.102.109
Mobilya ve Demirbaşlar	1.358.970	378.611	-	-	-	1.737.581
Özel Maliyetler	-	62.366	-	-	-	62.366
Diğer Maddi Duran Varlıklar	68.103	-	-	-	-	68.103
<b>Toplam</b>	<b>4.525.411</b>	<b>440.977</b>	<b>(996.229)</b>	-	-	<b>3.970.159</b>

Birikmiş Amortismanlar	01.01.2024	Dönem İçi Girişler	Dönem İçi Çıktılar	Transferler	Değerleme Farkları	31.12.2024
Taşıtlar	(457.936)	(149.642)	56.108	-	-	(551.470)
Mobilya ve Demirbaşlar	(856.219)	(53.139)	-	-	-	(909.358)
Özel Maliyetler	-	(6.349)	-	-	-	(6.349)
Diğer Maddi Duran Varlıklar	(10.984)	(42.288)	-	-	-	(53.272)
<b>Toplam</b>	<b>(1.325.139)</b>	<b>(251.418)</b>	<b>56.108</b>	-	-	<b>(1.520.449)</b>

<b>Net Defter Değeri</b>	<b>3.200.272</b>					<b>2.449.710</b>
--------------------------	------------------	--	--	--	--	------------------

Brüt Değeri	01.01.2023	Dönem İçi Girişler	Dönem İçi Çıktılar	Transferler	Değerleme Farkları	31.12.2023
Taşıtlar	1.027.756	2.070.582	-	-	-	3.098.338
Mobilya ve Demirbaşlar	1.263.192	95.778	-	-	-	1.358.970
Diğer Maddi Duran Varlıklar	-	68.103	-	-	-	68.103
<b>Toplam</b>	<b>2.290.948</b>	<b>2.234.463</b>	-	-	-	<b>4.525.411</b>

Birikmiş Amortismanlar	01.01.2023	Dönem İçi Girişler	Dönem İçi Çıktılar	Transferler	Değerleme Farkları	31.12.2023
Taşıtlar	(51.390)	(406.546)	-	-	-	(457.936)
Mobilya ve Demirbaşlar	(667.937)	(188.282)	-	-	-	(856.219)
Diğer Maddi Duran Varlıklar	-	(10.984)	-	-	-	(10.984)
<b>Toplam</b>	<b>(719.327)</b>	<b>(605.812)</b>	-	-	-	<b>(1.325.139)</b>

<b>Net Defter Değeri</b>	<b>1.571.621</b>					<b>3.200.272</b>
--------------------------	------------------	--	--	--	--	------------------

## Demir Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık Anonim Şirketi

31 Aralık 2024 Tarihli Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

### 14. MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

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

### 15. ÖZKAYNAKLAR

Şirket'in rapor tarihi itibarıyla ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir:

Nominal Sermaye	31.12.2024		31.12.2023	
	Oran	Tutar	Oran	Tutar
Zeynep İncesu	90,00%	900.000	51,00%	510.000
Sevtap Taşkiran	10,00%	100.000	0,00%	-
Özgür Erdem İncesu	0,00%	-	49,00%	490.000
<b>Toplam</b>	<b>100%</b>	<b>1.000.000</b>	<b>100%</b>	<b>1.000.000</b>
<b>Sermaye Düzeltme Farkları</b>		<b>6.943.328</b>		<b>6.943.328</b>
<b>Ödenmiş Sermaye</b>		<b>7.943.328</b>		<b>7.943.328</b>

### Hisse Başına Kazanç

Şirket'in rapor tarihi itibarıyla hisse başına kazanç / (kayıp) hesaplaması bulunmamaktadır.

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

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

Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler (Giderler)	31.12.2024	31.12.2023
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)	183.670	(436.142)
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları), Vergi Etkisi	(61.048)	87.190
<b>Toplam</b>	<b>122.622</b>	<b>(348.952)</b>

### Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler ve Diğer Yedekler

Türk Ticaret Kanunu'na göre genel kanuni yedek akçe, şirketin ödenmiş sermayesinin %20'sine ulaşıncaya kadar, yıllık karın %5'i olarak ayrılır. Diğer kanuni yedek akçe, pay sahiplerine yüzde beş oranında kâr payı ödendikten sonra, kârdan pay alacak kişilere dağıtılacak toplam tutarın %10'u oranında ayrılır ve genel kanuni yedek akçeye eklenir. Türk Ticaret Kanunu'na göre, genel kanuni yedek akçe sermayenin veya çıkarılmış sermayenin yarısını aşmadığı takdirde, sadece zararların kapatılmasına, işlerin iyi gitmediği zamanlarda işletmeyi devam ettirmeye veya işsizliğin önüne geçmeye ve sonuçlarını hafifletmeye elverişli önlemler alınması için kullanılabilir. Rapor tarihi itibarıyla yasal yedek akçe tutarı bulunmamaktadır. (31.12.2023: Bulunmamaktadır).

### 16. ERTELENMİŞ VERGİ

#### Uygulanan Muhasebe Politikası

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

### **Dönem Vergisi**

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

31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla Türkiye’de, kurumlar vergisi oranı %25’tir.

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

### **Ertelenmiş Vergi**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## Demir Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık Anonim Şirketi

31 Aralık 2024 Tarihli Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

### Vergi Riski

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

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

	1.01.2024	1.01.2023
	31.12.2024	31.12.2023
Ertelenen Vergi Gelir/Gideri	133.251	148.919
<b>Toplam Vergi Gelir/Gideri</b>	<b>133.251</b>	<b>148.919</b>

	31.12.2024		31.12.2023	
	Geçici Fark	Ertelenen Vergi Etkisi	Geçici Fark	Ertelenen Vergi Etkisi
Kıdem Tazminatı ve Kullanılmamış İzin Karşılıkları	1.194.166	298.542	1.983.458	495.865
Reeskont Faizlerine İlişkin Düzeltmeler	54.197	13.549	-	-
<b>Ertelenen Vergi Varlığı</b>		<b>312.091</b>		<b>495.865</b>
Duran Varlıklara İlişkin Düzeltmeler	125.085	(31.271)	473.147	(118.287)
Diğer Düzeltmeler	29.950	(7.488)	-	-
<b>Ertelenen Vergi Yükümlülüğü</b>		<b>(38.759)</b>		<b>(118.287)</b>
<b>Net</b>		<b>273.332</b>		<b>377.578</b>

	1.01.2024	1.01.2023
	31.12.2024	31.12.2023
<b>Vergi Gelir Gideri</b>		
Dönem başı açılış bakiyesi	377.578	207.321
Parasal kayıp kazanç etkisi	(89.259)	19.358
Ertelenmiş vergi gideri/geliri	(14.987)	150.899
<b>Dönem sonu kapanış bakiyesi</b>	<b>273.332</b>	<b>377.578</b>

## 17. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALARA İLİŞKİN KARŞILIKLAR

### Uygulanan Muhasebe Politikası

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

### Tanımlanmış Fayda Planları

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

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

## **Demir Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık Anonim Şirketi**

31 Aralık 2024 Tarihli Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

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

Ekonomik fayda, planın ömrü süresince gerçekleştirilebilir veya plan yükümlülükleri yerine getirilebilir ise Şirket için mümkündür. Bir planın faydaları arttığında, artan faydanın çalışanların geçmiş hizmetleriyle ilgili olan kısmı faydaya hak kazanan kadar geçecek olan ortalama süre üzerinden doğrusal olarak kar veya zararda muhasebeleştirilir.

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

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

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

### **Çalışanlara Sağlanan Diğer Uzun Vadeli Faydalar**

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

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

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

### **İşten Çıkarma Tazminatları**

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

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

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

## Demir Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık Anonim Şirketi

31 Aralık 2024 Tarihli Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

Rapor tarihi itibarıyla çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar aşağıdaki gibidir:

Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar	31.12.2024	31.12.2023
Kıdem Tazminatı Karşılığı	34.387	-
Kullanılmayan İzin Karşılığı	173.301	536.474
<b>Toplam</b>	<b>207.688</b>	<b>536.474</b>

Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	31.12.2024	31.12.2023
Kıdem Tazminatı Karşılığı	986.478	1.371.961
<b>Toplam</b>	<b>986.478</b>	<b>1.371.961</b>

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

	31.12.2024	31.12.2023
Çalışma süresi	K: 20yıl, E: 25 yıl	K: 20yıl, E: 25 yıl
Zam Oranı	20,00%	20,00%
Tazminat almadan ayrılanların oranı	55,00%	55,00%
İskonto Oranı	17%	18%
Kıdem tazminatı tavanı	46.655	35.059

31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla Şirket'in çalışan personel sayısı 20'dir. (31 Aralık 2023: 21 personel.)

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

	31.12.2024	31.12.2023
Dönem Başı Kıdem Tazminatı	1.371.961	671.389
Parasal Kayıp Kazançlara İlişkin Düzeltmeler	(421.710)	297.955
İşten Ayrılanlara Yapılan Ödemeler	(111.684)	140.996
Faiz Maliyeti	189.829	7.177
Cari Hizmet Maliyeti	478.221	(334.055)
Aktüeryal Kazanç ve Zararlar	(485.752)	588.499
<b>Dönem Sonu Kıdem Tazminatı</b>	<b>1.020.865</b>	<b>1.371.961</b>

## 18. TAAHHÜTLER, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

Şirket'in taahhütler koşullu varlık ve yükümlülükleri bulunmamaktadır.

	31.12.2024	31.12.2023
A Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ'ler	-	-
B Tam konsolidasyon kapsamına dahil edilen ortaklıklar lehine vermiş olduğu TRİ'ler	-	-
C Olağan ticari faaliyetlerinin yürütülmesi amacıyla diğer 3. kişilerin borcunu temin amacıyla vermiş olduğu TRİ'ler	-	-
D Diğer verilen TRİ'ler	-	-
- Ana ortak lehine vermiş olduğu TRİ'ler	-	-
- B ve C maddeleri kapsamına girmeyen diğer grup şirketleri lehine vermiş olduğu TRİ'ler	-	-
- C maddesi kapsamına girmeyen 3. kişiler lehine vermiş olduğu TRİ'ler	-	-
<b>Toplam</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

	31.12.2024	31.12.2023
Diğer TRİ'lerin şirketin özkaynaklarına oranı	0%	0%

## 19. SATIŞLAR VE SATIŞLARIN MALİYETİ

### Uygulanan Muhasebe Politikası

#### Mal Satışı

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

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

#### Hizmet Sunumu

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

#### Müşteri Sözleşmelerinden Hasılat

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

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

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

Raporlanan döneme ait satışların maliyeti tablosu aşağıdaki gibidir:

	1.01.2024	1.01.2023
	31.12.2024	31.12.2023
<b>Yurtiçi ve Yurtdışı Satışlar</b>	<b>31.12.2024</b>	<b>31.12.2023</b>
Yurtiçi Satışlar	27.678.762	57.685.156
<b>Brüt Satışlar</b>	<b>27.678.762</b>	<b>57.685.156</b>
Satıştan İadeler (-)	-	(92.934)
<b>Net Satışlar</b>	<b>27.678.762</b>	<b>57.592.222</b>
Satışların Maliyeti	(27.003.116)	(54.345.461)
<b>Brüt Satış Karı</b>	<b>675.646</b>	<b>3.246.761</b>
	<b>1.01.2024</b>	<b>1.01.2023</b>
	<b>31.12.2024</b>	<b>31.12.2023</b>
<b>ÜRETİM MALİYETİ</b>		
A. SATILAN MAMUL MALİYETİ	-	-
B. SATILAN TİCARİ MALLAR MALİYETİ	-	-
C. SATILAN HİZMET MALİYETİ	(27.003.116)	(54.345.461)
Amortisman Giderleri	(195.310)	(874.664)
Hizmet Üretim Giderleri	(26.807.806)	(53.470.798)
<b>D. DİĞER SATIŞLARIN MALİYETİ</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>SATIŞLARIN MALİYETİ (A+B+C+D)</b>	<b>(27.003.116)</b>	<b>(54.345.461)</b>

## Demir Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık Anonim Şirketi

31 Aralık 2024 Tarihli Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

### 20. FAALİYET GİDERLERİ

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

	1.01.2024	1.01.2023
	31.12.2024	31.12.2023
<b>Genel Yönetim Giderleri</b>		
Personel Giderleri	(861.338)	(1.404.889)
Seyahat Giderleri		(1.185.311)
Danışmanlık ve Müşavirlik Giderleri	-	(311.077)
Dışardan Sağlanan Fayda ve Hizmetler	(293.674)	(18.733)
Ofis Giderleri	-	(1.056.925)
Kira Giderleri	(201.254)	(161.023)
Sigorta Giderleri	(83.883)	(209.114)
Bakım ve Onarım Giderleri	(9.874)	(780.903)
Haberleşme Giderleri	(86.757)	(125.052)
Vergi Giderleri	-	(2.129.767)
Amortisman Giderleri	-	(488.916)
Diğer Giderler	(384.462)	(202.215)
Vergi, Resim ve Harç Giderleri	(75.754)	-
Dava İcra ve Noter Giderleri	(11.270)	-
Temsil Ağırlandırma Giderleri	(39.324)	-
<b>Toplam</b>	<b>(2.047.590)</b>	<b>(8.073.925)</b>

### 21. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER FAALİYET GELİR VE GİDERLERİ

Raporlama dönemi itibarıyla diğer faaliyet gelirleri ve giderleri aşağıdaki gibidir.

	1.01.2024	1.01.2023
	31.12.2024	31.12.2023
<b>Diğer Gelirler</b>		
Reeskont Faiz Gelirleri	7.251	-
Teşvik ve Devlet Katkıları	481.676	1.309.846
Konusu Kalmayan Karşılıklar	-	20.212
Diğer Gelirler	497.829	587.255
<b>Toplam</b>	<b>986.756</b>	<b>1.917.313</b>

	1.01.2024	1.01.2023
	31.12.2024	31.12.2023
<b>Diğer Giderler</b>		
Reeskont Faiz Giderleri	(54.197)	(17.312)
Diğer Giderler	(675.324)	(216.902)
<b>Toplam</b>	<b>(729.521)</b>	<b>(234.214)</b>

### 22. FİNANSAL GELİR VE GİDERLER

#### Uygulanan Muhasebe Politikası

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

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

## Demir Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık Anonim Şirketi

31 Aralık 2024 Tarihli Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

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

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

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

Raporlanan dönemlere ilişkin finansal gelir ve giderlerin detayı aşağıdaki gibidir:

	1.01.2024	1.01.2023
	31.12.2024	31.12.2023
<b>Finansal Gelirler</b>		
Kur Farkı Geliri	62.463	253
Faiz Geliri	480.802	926.978
<b>Toplam</b>	<b>543.265</b>	<b>927.231</b>
	1.01.2024	1.01.2023
	31.12.2024	31.12.2023
<b>Finansal Giderler</b>		
Kur Farkı Gideri	-	(38)
Kıdem Tazminatı Faiz Gideri	(189.829)	(7.177)
Faiz Gideri	(132.606)	(279.931)
<b>Toplam</b>	<b>(322.435)</b>	<b>(287.146)</b>

### 23. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİR VE GİDERLER

Raporlama dönemi itibarıyla yatırım faaliyetlerinden gelir ve giderleri aşağıdaki gibidir:

	1.01.2024	1.01.2023
	31.12.2024	31.12.2023
<b>Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler</b>		
Menkul Kıymet Satış Karları	37.106	39.987
<b>Toplam</b>	<b>37.106</b>	<b>39.987</b>

### 24. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

#### Uygulanan Muhasebe Politikası

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

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

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

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

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

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

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

## Demir Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık Anonim Şirketi

31 Aralık 2024 Tarihli Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

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

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

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

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

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

(vii) (a) maddesinin (i) bendinde tanımlanan bir kişinin işletme üzerinde önemli etkisinin bulunması veya söz konusu işletmenin (ya da bu işletmenin ana ortaklığının) kilit yönetici personelinin bir üyesi olması halinde. İlişkili tarafla yapılan işlem raporlayan işletme ile ilişkili bir taraf arasında kaynakların, hizmetlerin ya da yükümlülüklerin, bir bedel karşılığı olup olmadığına bakılmaksızın transferidir.

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

<b>Kısa Vadeli Borçlanmalar</b>	<b>31.12.2024</b>	<b>31.12.2023</b>
<b>Ortaklara Borçlar</b>	<b>562.549</b>	<b>25.627</b>
Zeynep İncesu	562.549	25.627
<b>Toplam</b>	<b>562.549</b>	<b>25.627</b>

**Demir Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık Anonim Şirketi**

31 Aralık 2024 Tarihli Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

**25. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ**

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

31.12.2024	Alacaklar				Bankalardaki Mevduat
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar		
	İlişkili Taraf	Diğer	İlişkili Taraf	Diğer	
<b>Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski</b>		<b>1.593.774</b>		<b>274.881</b>	<b>1.580.493</b>
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı					
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri		1.593.774		274.881	1.580.493
B. Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan, aksi takdirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların defter değeri					
C. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri					
- Teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı					
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri					
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)					
- Değer düşüklüğü (-)					
- Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı					
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)					
- Değer düşüklüğü (-)					
- Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı					
E. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar					
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı					

**Demir Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık Anonim Şirketi**

31 Aralık 2024 Tarihli Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

**Kredi Riski (Devamı):**

31.12.2023	Alacaklar				Bankalardaki Mevduat
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar		
	İlişkili Taraf	Diğer	İlişkili Taraf	Diğer	
<b>Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski</b>		<b>1.141.232</b>		<b>784.525</b>	<b>3.693.121</b>
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı					
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri		1.141.232		784.525	3.693.121
B. Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan, aksi takdirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların defter değeri					
C. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri					
- Teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı					
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri					
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)					
- Değer düşüklüğü (-)					
- Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı					
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)					
- Değer düşüklüğü (-)					
- Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı					
E. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar					
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı					

**Demir Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık Anonim Şirketi**

31 Aralık 2024 Tarihli Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

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

<b>31.12.2024</b>	<b>Defter Değeri</b>	<b>Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı</b>	<b>3 aydan kısa</b>	<b>3-12 ay arası</b>	<b>1-5 yıl arası</b>	<b>5 yıldan uzun</b>
<b>Sözleşme Uyarınca Vadeler</b>						
<b>Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler</b>	<b>3.965.135</b>	<b>13.324.928</b>	<b>2.607.867</b>			<b>10.717.061</b>
Finansal Borçlar	183.734					
Ticari Borçlar	469.161	469.161	469.161			
Finans Sektörü Faaliyetlerinden Borçlar						
Çalışanlara Borçlar	1.037.949	1.037.949	1.037.949			
Diğer Borçlar	663.221	663.221	663.221			
Devam Eden İnşaat, Taahhüt veya Hizmet Sözleşmelerinden Borçlar						
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlardan Yükümlülükler						
Türev Araçlar						
Devlet Teşvik ve Yardımları						
Ertelenmiş Gelirler	13.200	13.200	13.200			
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar	1.194.166	10.737.693	20.632			10.717.061
Diğer Karşılıklar						
Diğer Yükümlülükler	403.704	403.704	403.704			

**Demir Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık Anonim Şirketi**

31 Aralık 2024 Tarihli Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

**Likidite Riski (Devamı):**

<b>31.12.2023</b>						
<b>Sözleşme Uyarınca Vadeler</b>	<b>Defter Değeri</b>	<b>Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı</b>	<b>3 aydan kısa</b>	<b>3-12 ay arası</b>	<b>1-5 yıl arası</b>	<b>5 yıldan uzun</b>
<b>Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler</b>	<b>15.221.794</b>	<b>5.195.612</b>	<b>5.077.326</b>		<b>118.287</b>	
Finansal Borçlar	8.117.747					
Ticari Borçlar	745.347	745.347	745.347			
Finans Sektörü Faaliyetlerinden Borçlar						
Çalışanlara Borçlar	2.614.831	2.614.831	2.614.831			
Diğer Borçlar	310.514	310.514	310.514			
Devam Eden İnşaat, Taahhüt veya Hizmet Sözleşmelerinden Borçlar						
Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlardan Yükümlülükler						
Türev Araçlar						
Devlet Teşvik ve Yardımları						
Ertelenmiş Gelirler	326.585	326.585	326.585			
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar	1.908.435					
Diğer Karşılıklar						
Diğer Yükümlülükler	1.198.335	1.198.335	1.080.049		118.287	

## Demir Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık Anonim Şirketi

31 Aralık 2024 Tarihli Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

### Yabancı Para Pozisyonu

Rapor tarihi itibarıyla, orijinal yabancı para ve TL karşılıkları cinsinden varlık ve yükümlülükleri bulunmamaktadır.

### Faiz Riski

<b>Sabit Faizli Finansal Araçlar</b>	<b>31.12.2024</b>	<b>31.12.2023</b>
Vadeli Mevduatlar	1.517.551	2.614.793
Banka Kredi Borçları	-	8.063.696
Diğer Borçlanmalar	183.734	54.051

### Sermaye Riski Yönetimi

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

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

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

Toplam net borçların sermayeye oranları aşağıdaki gibidir:

<b>Sermaye Riski</b>	<b>31.12.2024</b>	<b>31.12.2023</b>
Finansal Borçlar	183.734	8.117.747
Nakit ve Nakit Benzerleri (-)	(1.582.811)	(3.929.274)
Net Finansal Borçlar	(1.399.077)	4.188.473
Özkaynaklar	2.908.230	3.400.963
<b>Özkaynaklar - Net Finansal Borçlar</b>	<b>2.908.230</b>	<b>(787.510)</b>
<b>Net Finansal Borçlar/Özkaynaklar</b>	<b>0%</b>	<b>123%</b>

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

## 26. FİNANSAL TABLOLARIN ANLAŞILABİLİR OLMASI AÇISINDAN AÇIKLANMASI GEREKEN DİĞER HUSUSLAR

Bulunmamaktadır.

## 27. BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Bulunmamaktadır.

## 28. BAĞIMSIZ DENETİM KURULUŞUNDAN ALINAN HİZMETLERE İLİŞKİN ÜCRETLER

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

	<b>1.01.2024</b>	<b>1.01.2023</b>
<b>Bağımsız Denetim Kuruluşundan Alınan Hizmetlere İlişkin Ücretler*</b>	<b>31.12.2024</b>	<b>31.12.2023</b>
Raporlama Dönemine ait Bağımsız Denetim Ücreti	90.000	79.408
Vergi Danışmanlık Hizmetlerine İlişkin Ücretler	-	-
Diğer Güvence Denetim Ücretlerine İlişkin Ücretler	-	-
Bağımsız Denetim Dışı Diğer Hizmetlere İlişkin Ücretler	-	-
<b>Toplam</b>	<b>90.000</b>	<b>79.408</b>

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

**Demir Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık Anonim Şirketi**

31 Aralık 2024 Tarihli Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

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

Net Parasal Pozisyon Kazançları (Kayıpları) Kalemine ilişkin Dipnot Açıklamalarının Sunulması Hakkında Kurul Kararı, 26 Ekim 2024 tarihli ve 32704 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanmıştır. Bu doğrultuda Şirket'in 01.01.2024-31.12.2024 dönemine ait net parasal pozisyon kazanç (kayıplarına) ilişkin detaylı sunum aşağıdaki gibidir:

	1.01.2024
	31.12.2024
Depozito ve Teminatlar	7.612,00
Maddi Duran Varlıklar	1.219.397,00
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	29.416,00
Geçmiş Yıllar Kar (Zararları)	5.291.422,00
Hasılat	(3.469.056,00)
Satışların Maliyeti	3.400.403,00
Faaliyet Giderleri	221.949,00
Diğer Gelir (Giderler)	63.483,00
Sermaye Düzeltmesi Olumlu (Olumsuz) Farkları	(6.943.328,00)
Faiz Gelir (Giderleri)	(48.530,00)
Kambiyo Kar (Zararları)	(13.554,00)
<b>Toplam</b>	<b>(240.786,00)</b>