

Vakıf Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

**1 Ocak - 31 Aralık 2025 hesap dönemine ait
finansal tablolar ve bağımsız denetim raporu**



**Shape the future
with confidence**

Güney Bağımsız Denetim ve SMMM A.Ş.
Maslak Mah. Eski Büyükdere Cad.
Orjin Maslak İş Merkezi No: 27
Daire: 57 34485 Sarıyer
İstanbul - Türkiye

Tel: +90 212 315 3000
Fax: +90 212 230 8291
ey.com
Ticaret Sicil No : 479920
Mersis No: 0-4350-3032-6000017

BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

Vakıf Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi Genel Kurulu'na

A) Finansal Tabloların Bağımsız Denetimi

1) Görüş

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

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

2) Görüşün Dayanağı

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

3) Kilit Denetim Konuları

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



Shape the future
with confidence

Kilit Denetim Konusu	Kilit Denetim Konusunun Denetimde Nasıl Ele Alındığı
<i>Enflasyon muhasebesinin uygulanması</i>	
<p>2 numaralı dipnotta açıklandığı üzere, Şirket'in fonksiyonel para biriminin (Türk Lirası) 31 Aralık 2023 tarihi itibari ile yüksek enflasyonlu ekonomi para birimi olarak değerlendirilmesi sebebi ile Şirket, "TMS 29 Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama" standardını uygulamaya devam etmektedir.</p> <p>TMS 29'a uygun olarak, finansal tablolar ve önceki dönemlere ait finansal bilgiler, Türk Lirası'nın genel satın alma gücündeki değişikliklerin yansıtılması için yeniden düzeltilmiş ve sonuç olarak, raporlama tarihine göre Türk Lirası'nın satın alma gücü cinsinden sunulmuştur.</p> <p>TMS 29'a uygun olarak, Şirket, enflasyona duyarlı finansal tabloları hazırlamak için Türkiye tüketici fiyat endekslerini kullanmıştır. Enflasyon düzeltilmesi için uygulanan prensipler, 2 numaralı dipnotta açıklanmıştır.</p> <p>TMS 29'nun Şirket'in raporlanan sonuçları ve finansal durumu üzerindeki önemli etkisi göz önüne alındığında, yüksek enflasyon muhasebesi bir kilit denetim konusu olarak değerlendirilmiştir.</p>	<p>Uygulanan denetim prosedürleri aşağıda açıklanmıştır:</p> <p>Finansal raporlamadan sorumlu yönetimle görüşüp, TMS 29'un uygulanması sırasında dikkate alınan prensipler, parasal olmayan hesapların belirlenmesi ve tasarlanan TMS 29 modelleri üzerinde yapılan testler hakkında incelemeler yapılmıştır,</p> <p>Hesaplamaların tamlığı ve doğruluğunu sağlamak amacıyla kullanılan girişler ve endeksler test edilmiştir,</p> <p>TMS 29 uyarınca yeniden düzenlenen finansal tablo ve ilgili finansal bilgiler kontrol edilmiştir,</p> <p>Enflasyon muhasebesi uygulanmış finansal tablolarda ve ilgili dipnot açıklamalarında verilen bilgilerin TMS 29 açısından yeterliliği değerlendirilmiştir.</p>



Shape the future
with confidence

Kilit Denetim Konusu	Kilit Denetim Konusunun Denetimde Nasıl Ele Alındığı
Hasılatın kaydedilmesi	
<p>Hasılat, yıl içerisinde uygulanan stratejilerin sonuçlarının değerlendirilmesi ve performans takibi açısından en önemli ölçüm kriteridir.</p> <p>Şirket'in hasılatının tamamı yurtiçine yapılan değerlendirme hizmet satışlarından elde edilen satış tutarlarından oluşmaktadır. Şirket, müşterilerle yapılan her bir sözleşmede taahhüt ettiği hizmetleri değerlendirerek, söz konusu hizmetleri devretmeye yönelik verdiği her bir taahhüdü ayrı bir edim yükümlülüğü olarak belirlemektedir. Her bir edim yükümlülüğü için, edim yükümlülüğünün zamana yayılı olarak mı yoksa belirli bir anda mı yerine getirileceği sözleşme başlangıcında belirlenir. Şirket, taahhüt edilmiş hizmeti müşterisine devrederek edim yükümlülüğünü yerine getirdiğinde veya getirdikçe, bu edim yükümlülüğüne tekabül eden işlem bedelini hasılat olarak finansal tablolarına kaydeder. Buna göre, hasılatın finansal tabloların bütünü içerisindeki önemliliği göz önünde bulundurulduğunda hasılatın doğru tutar ve dönemde finansal tablolara kaydedilmesi kilit denetim konusu olarak belirlenmiştir.</p> <p>Şirket'in hasılat ile ilgili muhasebe politikalarına ve tutarlarına ilişkin açıklamalar Not 2 ve 16'da yer almaktadır.</p>	<p>Hasılatın muhasebeleştirilmesi ile ilgili uyguladığımız denetim prosedürleri aşağıda özetlenmiştir:</p> <ul style="list-style-type: none">- Şirket'in müşterileriyle yapmış olduğu satış sözleşmeleri ve edim yükümlülükleri incelenmiştir.- Şirket'in müşterileri ile yapmış olduğu sözleşmelere göre teslim şartlarını ve edim yükümlülüklerini yerine getirdiği örneklem yolu ile test edilmiştir.- Edim yükümlülüklerinin gerçekleşmesi ile hasılatın finansal tablolara kaydedilme zamanlaması karşılaştırılmıştır.- Müşteri faturalarının doğruluğuna ilişkin örneklem yöntemiyle testler yapılmıştır.- Hasılatın muhasebeleştirilmesine ilişkin finansal tablo dipnotlarında yer alan açıklamaların TFRS'lere göre uygunluğu ve yeterliliği değerlendirilmiştir.

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

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

Finansal tabloları hazırlarken yönetim; Şirket'in 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, Şirket'in finansal raporlama sürecinin gözetiminden sorumludur.



**Shape the future
with confidence**

5) Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları

Bir bağımsız denetimde, biz bağımsız denetçilerin sorumlulukları şunlardır:

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

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

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

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.



**Shape the future
with confidence**

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 üst yönetimden sorumlu olanlara iletmiş bulunmaktayız.

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

B) Mevzuattan Kaynaklanan Diğer Yükümlülükler

- 1) Türk Ticaret Kanunu'nun ("TTK") 402'nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca, Şirketin 1 Ocak - 31 Aralık 2025 hesap döneminde defter tutma düzeninin, finansal tabloların, kanun ile Şirket esas sözleşmesinin finansal raporlamaya ilişkin hükümlerine uygun olmadığına dair önemli bir hususa rastlanmamıştır.
- 2) TTK'nın 402'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 Hayrettin Ergül'dür.

Güney Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik Anonim Şirketi
A member firm of Ernst & Young Global Limited



Hayrettin Ergül, SMMM
Sorumlu Denetçi

6 Nisan 2026
İstanbul, Türkiye

İçindekiler	Sayfa
Finansal durum tablosu	1-2
Kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu	3
Özkaynak değişim tablosu.....	4
Nakit akış tablosu	5
Finansal tablolara ilişkin dipnotlar	6-47

Vakıf Gayrimenkul Değerleme A.Ş.**31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla finansal durum tablosu**

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

	Not	Cari dönem	Geçmiş dönem
		Bağımsız denetimden geçmiş	Bağımsız denetimden geçmiş
Varlıklar		31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Dönen varlıklar		128.514.575	127.628.183
Nakit ve nakit benzerleri	3	104.018.867	117.142.034
Ticari alacaklar		15.649.583	5.942.833
- İlişkili taraflardan ticari alacaklar	4	44.790	174.928
- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	5	15.604.793	5.767.905
Diğer alacaklar		94.033	174.267
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	6	94.033	174.267
Peşin ödenmiş giderler	7	2.288.321	439.570
Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar	22	6.450.070	3.893.014
Diğer dönen varlıklar	14	13.701	36.465
Duran varlıklar		21.279.221	28.496.674
Finansal yatırımlar		-	158
Diğer alacaklar		35.250	44.503
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	6	35.250	44.503
Maddi duran varlıklar	8	1.984.234	2.047.965
Maddi olmayan duran varlıklar		348.425	655.384
- Diğer maddi olmayan duran varlıklar	9	348.425	655.384
Peşin ödenmiş giderler	7	-	1.901.312
Kullanım hakkı varlıkları	10	12.212.580	17.729.867
Ertelenmiş vergi varlığı	22	6.698.732	6.117.485
Toplam varlıklar		149.793.796	156.124.857

Takip eden açıklama ve dipnotlar bu finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasını oluştururlar.

Vakıf Gayrimenkul Değerleme A.Ş.**31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla finansal durum tablosu**

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

		Cari dönem	Geçmiş dönem
		Bağımsız	Bağımsız
		denetimden	denetimden
		geçmiş	geçmiş
Kaynaklar	Not	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Kısa vadeli yükümlülükler		28.695.025	27.348.241
Kısa vadeli borçlanmalar		6.024.345	7.168.195
- Kiralama işlemlerinden borçlar	12	6.024.345	7.168.195
Ticari borçlar		7.044.709	2.098.027
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	5	7.044.709	2.098.027
Diğer borçlar		293.452	1.110.827
- İlişkili taraflara diğer borçlar	4	-	941.142
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	6	293.452	169.685
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	13	3.508.097	2.776.540
Kısa vadeli karşılıklar		3.948.740	8.381.048
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar	13	1.313.077	4.755.622
- Diğer kısa vadeli karşılıklar	11	2.635.663	3.625.426
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	14	7.875.682	5.813.604
Uzun vadeli yükümlülükler		25.564.729	25.138.070
Kiralama işlemlerinden kaynaklanan yükümlülükler		2.459.068	5.365.044
- Kiralama işlemlerinden borçlar	12	2.459.068	5.365.044
Uzun vadeli karşılıklar		23.105.661	19.773.026
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar	13	23.105.661	19.773.026
Toplam yükümlülükler		54.259.754	52.486.311
Toplam özkaynaklar		95.534.042	103.638.546
Ödenmiş sermaye	15	100.000.000	100.000.000
Sermaye düzeltme farkları		461.292.884	461.292.884
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler		(26.353.380)	(22.587.283)
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin aktüeryal kazanç/(kayıp) fonu		(26.353.380)	(22.587.283)
Kârdan ayrılan kısıtlanmış yedekler	15	117.390.365	117.390.365
Geçmiş yıllar (zararları)		(552.457.420)	(509.732.271)
Net dönem zararı		(4.338.407)	(42.725.149)
Toplam kaynaklar		149.793.796	156.124.857

Takip eden açıklama ve dipnotlar bu finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasını oluştururlar.

Vakıf Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

31 Aralık 2025 tarihinde sona eren yıla ait kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

		Cari dönem	Geçmiş dönem
		Bağımsız	Bağımsız
		denetimden	denetimden
		geçmiş	geçmiş
		1 Ocak-	1 Ocak-
	Not	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Kar veya zarar kısmı			
Hasılat	16	242.904.825	141.890.859
Satışların maliyeti (-)	17	(204.112.129)	(163.169.857)
Brüt kar / (zarar)		38.792.696	(21.278.998)
Genel yönetim giderleri (-)	18	(64.937.506)	(55.787.842)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	19	134.114	2.324.682
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	19	(592.081)	(5.518.182)
Esas faaliyet zararı		(26.602.777)	(80.260.340)
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	20	47.768.223	69.590.189
Yatırım faaliyetlerinden giderler (-)	20	(28.466)	(14)
Finansman gideri öncesi faaliyet karı / (zararı)		21.136.980	(10.670.165)
Finansman giderleri (-)	21	(5.109.877)	(8.145.724)
Parasal (kayıp)/kazanç	26	(19.691.391)	(22.311.580)
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi (zararı)		(3.664.288)	(41.127.469)
Sürdürülen faaliyetler vergi gelir/gideri			
- Ertelenmiş vergi gideri	22	(674.119)	(1.597.680)
Net dönem zararı		(4.338.407)	(42.725.149)
Pay başına kazanç	23	(0,43)	(4,00)
Diğer kapsamlı gider		(3.766.097)	(7.559.149)
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar			
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin aktüeryal (kayıp)/kazanç	13	(5.021.463)	(10.078.866)
- Vergi etkisi	22	1.255.366	2.519.717
Toplam kapsamlı gider		(8.104.504)	(50.284.298)

Takip eden açıklama ve dipnotlar bu finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasını oluştururlar.

Vakıf Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

1 Ocak - 31 Aralık 2025 dönemine ait özkaynak değişim tablosu

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

	Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler				Birikmiş karlar		
	Ödenmiş Sermaye	Sermaye Düzeltmesi Olumlu Farkları	Aktüeryal Kayıp	Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Geçmiş Yıllar Karları	Net Dönem Zararı	Özkaynaklar Toplamı
1 Ocak 2024 itibarıyla bakiye	100.000.000	461.292.884	(15.028.134)	117.390.365	(414.085.218)	(95.647.053)	153.922.844
Transferler	-	-	-	-	(95.647.053)	95.647.053	-
Toplam kapsamlı gider	-	-	(7.559.149)	-	-	(42.725.149)	(50.284.298)
31 Aralık 2024 itibarıyla bakiye	100.000.000	461.292.884	(22.587.283)	117.390.365	(509.732.271)	(42.725.149)	103.638.546
1 Ocak 2025 itibarıyla bakiye	100.000.000	461.292.884	(22.587.283)	117.390.365	(509.732.271)	(42.725.149)	103.638.546
Transferler	-	-	-	-	(42.725.149)	42.725.149	-
Toplam kapsamlı gider	-	-	(3.766.097)	-	-	(4.338.407)	(8.104.504)
31 Aralık 2025 itibarıyla bakiye	100.000.000	461.292.884	(26.353.380)	117.390.365	(552.457.420)	(4.338.407)	95.534.042

Takip eden açıklama ve dipnotlar bu finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasını oluştururlar.

Vakıf Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

1 Ocak - 31 Aralık 2025 dönemine ait nakit akış tablosu

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

		Cari dönem	Geçmiş dönem
		Bağımsız	Bağımsız
		denetimden	denetimden
		geçmiş	geçmiş
	Notlar	1 Ocak- 31 Aralık 2025	1 Ocak- 31 Aralık 2024
A. İşletme faaliyetlerinden nakit akışları		(10.672.340)	(69.558.398)
Net dönem zararı		(4.338.407)	(42.725.149)
Dönem net zararı mutabakatı ile ilgili düzeltmeler		4.208.057	(17.870.065)
Amortisman ve itfa gideri ile ilgili düzeltmeler	8,9,10	29.682.421	17.649.908
Dava karşılıkları (iptali) ile ilgili düzeltmeler	11	134.114	-
Şüpheli ticari alacak karşılıkları (iptali) ile ilgili düzeltmeler	5	(592.081)	1.399.773
Faiz (gelirleri) ile ilgili düzeltmeler	20	(47.445.166)	(63.500.478)
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar ile ilgili düzeltmeler	13	3.571.756	8.030.113
Vergi (geliri)/gideri ile ilgili düzeltmeler	22	674.119	1.597.680
Gerçeğe uygun değer kayıpları (kazançları) ile ilgili düzeltmeler		(323.057)	(6.089.711)
Parasal kayıp/kazanç		18.505.951	23.042.650
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler:		(4.568.758)	(1.036.660)
Ticari alacaklardaki azalışlar/(artışlar) ilgili düzeltmeler		(9.706.750)	(126.680)
Ticari borçlardaki artışlar/(azalışlar) ilgili düzeltmeler		4.946.682	(1.546.685)
İlişkili taraflara diğer borçlardaki değişim		(941.142)	(417.667)
Faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki azalışlar/(artışlar) ilgili düzeltmeler		(112.2451)	(632.932)
Faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artışlar/(azalışlar) ilgili düzeltmeler		1.244.703	1.687.304
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		(10.541.990)	(8.963.184)
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar kapsamında yapılan ödemeler	13	(3.416.176)	(4.033.510)
Vergi ödemeleri	22	(2.557.056)	(3.893.014)
B. Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları		46.207.031	63.169.666
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları	8,9	(977.293)	(330.884)
Alınan faiz	20	47.184.166	63.500.478
Diğer yatırım faaliyetlerine ilişkin değişim		158	72
C. Finansman faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları		(8.191.886)	(9.502.167)
Kiralama sözleşmelerinden kaynaklanan borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları	12	(8.191.886)	(9.502.167)
D. Nakit ve nakit benzerlerindeki üzerindeki enflasyon etkisi		(28.812.975)	(32.300.280)
E. Nakit ve nakit benzerlerindeki azalış/(artış) (A+B+C+D)		(1.470.170)	(48.191.179)
F. Dönem başı nakit ve nakit benzerleri	3	104.018.867	163.601.308
Dönem sonu nakit ve nakit benzerleri (E+F)	3	102.548.697	115.410.129

Takip eden açıklama ve dipnotlar bu finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasını oluştururlar.

Vakıf Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

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

1. Şirket'in organizasyonu ve faaliyet konusu

Vakıf Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi'nin ("Şirket") ana faaliyet konusu, her türlü gayrimenkulün ekspertiz ve değerlendirme işlemlerini gerçekleştirmektir. Şirket, Türk Ticaret Kanunu hükümleri çerçevesinde 23 Ağustos 1995 tarihinde kurulmuştur. Şirket, faaliyetlerine Sermaye Piyasası Kurulu'nun "Gayrimenkul Değerleme Şirketleri" listesine 23 Ocak 1996 tarihinde eklemesiyle başlamıştır. Daha sonra Şirket, 5 Ağustos 2009 tarihinde BDDK tarafından "Bankalara Değerleme Hizmeti Vermeye Yetkili Kuruluşlar" listesine alınmıştır.

Şirket'in merkez adresi İnkılap Mah. Dr. Adnan Büyükdeniz Cad. No:7/A Akyaka Plaza A1 Blok Kat: 18 Ümraniye/İstanbul'dur.

31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla, Şirket'in çalışan sayısı 95 kişidir (31 Aralık 2024: 96 kişi).

Şirket'in hissedarları ve sermaye içindeki payları tarihi değerlerle aşağıda açıklanmıştır.

	31 Aralık 2025		31 Aralık 2024	
	Pay (%)	Tutar	Pay (%)	Tutar
T. Vakıflar Bankası T.A.O.	77,14	77.142.900	97,14	97.142.900
Adalet Teşkilatını Güçlendirme Vakfı	20,00	20.000.000	-	-
Vakıf Pazarlama ve Ticaret A.Ş.	2,86	2.857.100	2,86	2.857.100
	100	100.000.000	100	100.000.000

31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla, Şirket'in 100.000.000 TL olan sermayesi her biri 10 TL itibari değerde 10.000.000 adet hisseden oluşmaktadır.

2. Finansal tabloları sunumuna ilişkin esaslar

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar

a) Finansal tabloların hazırlanış şekli

Şirket'in finansal tabloları, Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK") 13 Haziran 2013 tarih ve 28676 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri II, x 14.1 nolu "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" ("Tebliğ") hükümlerine uygun olarak, Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yayımlanan uluslararası standartlarla uyumlu olacak şekilde Türkiye Finansal Raporlama Standartları ("TFRS") ile bunlara ilişkin ek ve yorumlar esas alınarak hazırlanmıştır.

Finansal tablolar, KGK tarafından 3 Temmuz 2024 tarihinde yayımlanan "TFRS Taksonomisi Hakkında Duyuru" ile SPK tarafından yayımlanan Finansal Tablo Örnekleri ve Kullanım Rehberi'nde belirlenmiş olan formatlara uygun olarak sunulmuştur.

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

Vakıf Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

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

2. Finansal tabloları sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

Yüksek Enflasyon Dönemlerinde Finansal Tabloların Düzeltilmesi

SPK, 17 Aralık 2005 tarihinde almış olduğu bir kararla, Türkiye'de faaliyette bulunan ve SPK tarafından kabul edilen muhasebe ve raporlama ilkelerine ("SPK Finansal Raporlama Standartları") uygun finansal tablo hazırlayan şirketler için, 1 Ocak 2005 tarihinden itibaren 29 No'lu "Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama" Standardı ("TMS 29") uygulamasına son verilmiştir.

KGK, 20 Ocak 2022 tarihinde, Türkiye Finansal Raporlama Standartlarını (TFRS) uygulayan işletmelerin 2021 yılı finansal raporlama döneminde TMS 29 Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama ("TMS 29") kapsamında herhangi bir düzeltme yapmalarına gerek bulunmadığını belirtmiştir.

KGK 23 Kasım 2023 tarihinde Türkiye'de enflasyon muhasebesi uygulanmasına ilişkin açıklamada bulunmuş olup söz konusu duyuruya göre, TFRS 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 gerekmektedir. Bu finansal tabloların hazırlanmış olduğu tarih itibarıyla 31 Aralık 2025 tarihli finansal tablolar hazırlanırken TMS 29'a göre enflasyon düzeltmesi yapılmıştır.

Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama

TFRS'leri uygulayan işletmeler, Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu (KGK) tarafından 23 Kasım 2023 tarihinde yapılan açıklamayla birlikte, 31 Aralık 2023 tarihinde veya sonrasında sona eren yıllık raporlama dönemine ait finansal tablolarından itibaren TMS 29 Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama Standardına göre enflasyon muhasebesi uygulamaya başlamıştır. TMS 29, geçerli para birimi yüksek enflasyonlu bir ekonominin para birimi olan işletmelerin, finansal tabloları da dahil olmak üzere, finansal tablolarında uygulanmaktadır.

Söz konusu finansal tablolar ile önceki dönemlere ait karşılaştırmalı tüm tutarlar, TMS 29 uyarınca Türk lirasının genel satın alma gücünde meydana gelen değişimlere göre düzeltilmiş ve nihayetinde Türk lirasının 31 Aralık 2025 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.

Vakıf Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

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

2. Finansal tabloları sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar (devamı)

Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama (devamı)

İşletme TMS 29 uygulamasında, KGK'nın yaptığı yönlendirme uyarınca Türkiye İstatistik Kurumu tarafından yayımlanan Tüketici Fiyat Endekslerine (TÜFE) göre elde edilen düzeltme katsayılarını kullanmıştır.

Enflasyona göre yapılan düzeltmeler, TÜİK tarafından yayımlanan Türkiye'deki Tüketici Fiyat Endeksi kullanılarak bulunan katsayılar esas alınarak hesaplanmıştır. 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla ekte sunulan mali tabloların düzeltilmesinde kullanılan endeks ve katsayılar aşağıda belirtilmiştir:

Tarih	Endeks	Düzeltilme Katsayısı
31 Aralık 2025	3.513,87	1,000
31 Aralık 2024	2.684,55	1,308
31 Aralık 2023	1.859,38	1,889

TMS 29 uyarınca finansal tablolarda gerekli düzeltmeleri yapmak üzere, varlık ve yükümlülükler ilk olarak parasal ve parasal olmayan olarak ayrıştırılmış, parasal olmayan varlık ve yükümlülükler ayrıca cari değeriyle ölçülenler ve maliyet değeriyle ölçülenler olarak ilave bir ayrıştırmaya tabi tutulmuştur. Parasal kalemler (bir endekse bağlı olanlar hariç) ile raporlama dönemi sonundaki cari değerleriyle ölçülen parasal olmayan kalemler halihazırda 31 Aralık 2025 tarihindeki cari ölçüm biriminden ifade edildiklerinden enflasyon düzeltmesine tabi tutulmamıştır. 31 Aralık 2025 tarihindeki ölçüm biriminden ifade edilmeyen parasal olmayan kalemler ise ilgili katsayı kullanılarak enflasyon düzeltmesine tabi tutulmuştur. Parasal olmayan kalemlerin enflasyona göre düzeltilmiş değerinin geri kazanılabilir tutarı ya da net gerçekleşebilir değeri aştığı durumda, ilgili TFRS uygulanarak defter değerinde azaltıma gidilmiştir. Bunun yanı sıra, özkaynak unsurları ile kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosundaki tüm kalemlerde enflasyon düzeltmesi yapılmıştır.

Türk lirasının yüksek enflasyonlu bir ekonominin para birimi olarak tanımlanmasına son verildiği 1 Ocak 2005 tarihinden önce edinilmiş ya da üstlenilmiş parasal olmayan kalemler ile bu tarihten önce işletmeye konmuş ya da oluşmuş özkaynaklar TÜFE'de 1 Ocak 2005 tarihinden 31 Aralık 2025 tarihine kadar meydana gelen değişime göre düzeltmeye tabi tutulmuştur.

TMS 29'un uygulanması, Türk lirasının satın alma gücündeki azalıştan kaynaklı ve kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunun kar veya zarar bölümündeki Net Parasal Pozisyon Kazançları (Kayıpları) kaleminde sunulan düzeltmeleri gerekli kılmıştır. Parasal varlık veya yükümlülüklerin değeri endeksteki değişimlere bağlı olmadığı sürece, enflasyon döneminde, parasal yükümlülüklerden daha yüksek tutarda parasal varlık taşıyan işletmelerin satın alma gücü zayıflarken, parasal varlıklardan daha yüksek tutarda parasal yükümlülük taşıyan işletmelerin satın alma gücü artış gösterir. Net parasal pozisyon kazanç ya da kaybı, parasal olmayan kalemlerin, özkaynakların, kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosundaki kalemlerin ve endekse bağlı parasal varlık ve yükümlülüklerin düzeltme farklarından elde edilmiştir.

Vakıf Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

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

2. Finansal tabloları sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar (devamı)

Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama (devamı)

Ayrıca, TMS 29'un ilk kez uygulandığı raporlama döneminde, Standart hükümleri ilgili ekonomide her zaman yüksek enflasyonun olduğu varsayılarak uygulanmaktadır. Bu nedenle, sonraki raporlama dönemleri için temel teşkil etmesi amacıyla karşılaştırmalı en erken dönemin başlangıcına ait 1 Ocak 2022 tarihli finansal durum tablosu enflasyona göre düzeltilmiştir. 1 Ocak 2022 tarihli finansal durum tablosundaki geçmiş yıllar karları/zararları kaleminin enflasyona göre düzeltilmiş tutarı söz konusu tablonun diğer kalemlerinin enflasyona göre düzeltilmesinden sonra olması gereken bilanço denkliğinden elde edilmiştir.

2.2 Türkiye Finansal Raporlama Standartlarına ("TFRS"lere) uygunluk beyanı

İlişikteki finansal tablolar Kamu Gözetimi, Muhasebe ve denetim Standartları Kurumu'nun ("KGK") 17 Kasım 2012 tarih ve 28470 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan "Türkiye Muhasebe Standartlarının Uygulama Kapsamının Belirlenmesine İlişkin Kurul Kararı" ("Kurul Kararı") hükümlerine uygun olarak hazırlanmıştır.

Kurul Kararı uyarınca, 13 Ocak 2011 tarihli 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu ("TTK")'nın 397. Maddesi çerçevesinde Bakanlar Kurulu'nun 26 Eylül 2011 tarih 660 sayılı Kanun Hükmünde Kararname'si ve TTK'nın 1534. Maddesi kapsamında belirtilen bağımsız denetime tabi olacak kamu yararını ilgilendiren kuruluşlar ve şirketler KGK tarafından yayımlanan Türkiye Finansal Raporlama Standartları ile bunlara ilişkin ek ve yorumları ("TFRS") uygulamaktadırlar.

Finansal tablolar, KGK tarafından 3 Temmuz 2024 tarihinde yayımlanan "TFRS Taksonomisi Hakkında Duyuru" ile SPK tarafından yayımlanan Finansal Tablo Örnekleri ve Kullanım Rehberi'nde belirlenmiş olan formatlara uygun olarak sunulmuştur.

31 Aralık 2025 hesap dönemine ait finansal tablolar Yönetim Kurulu tarafından 6 Nisan 2026 tarihinde onaylanmıştır. Vakıf Gayrimenkul Değerleme A.Ş. Genel Kurulunun finansal tabloları yayımlanmasından sonra değiştirme hakkına sahiptir.

2.3 İşletmenin sürekliliği

31 Aralık 2025 tarihli finansal tablolar "İşletmenin Sürekliliği" ilkesi uyarınca hazırlanmıştır. 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla Şirket'in toplam özkaynakları 95.534.042 TL tutarındadır. Şirket'in dönen varlıkları kısa vadeli yükümlülüklerinden (net işletme sermayesi fazlası) daha fazladır (31 Aralık 2024: 100.279.942 net işletme sermayesi fazlalığı). 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla gerçekleşen dönem zararı 4.338.407 TL ve geçmiş yıl zararları 552.457.420 TL'dir (31 Aralık 2024: 42.725.149 TL dönem zararı ve 31 Aralık 2024: 509.732.271 TL geçmiş yıl kârları).

Türk Ticaret Kanunu ("TTK")'nın 376. Maddesinde yer alan sermaye ile kanuni yedek akçeler toplamının yarısının zarar sebebiyle karşılıksız kalması düzenlemesinin kapsamına girdiği görülmektedir. Bununla birlikte Türk Ticaret Kanunu ("TTK") 376. Madde ve 15 Eylül 2018 tarihli "6102 Sayılı TTK'nın 376'ncı Maddesinin Uygulanmasına İlişkin Usul ve Esaslar Hakkında Tebliğ" in 10 Aralık 2025 tarihli "Değişiklik Tebliği" kapsamındaki değişiklikleri de içerir son hali uyarınca, sermaye kaybı veya borca batık olma durumuna ilişkin yapılan hesaplamalarda henüz ifa edilmemiş yabancı para cinsi yükümlülüklerden doğan kur farkı zararlarının tamamı ile 2020 ve 2021 yılında tahakkuk eden kiralamalardan kaynaklı giderler, amortismanlar ve personel giderlerinin toplamının yarısı dikkate alınmayabilir. Bu kapsamda, Tebliğ uyarınca yapılan değerlendirmeye göre, tahakkuk eden kiralamalardan kaynaklı giderler, amortismanlar ve personel giderlerinin toplamının yarısı 18.943.571 TL'dir ve bu tutarlar dikkate alınmadığında 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla Grup'un TTK'ya göre sermaye ile kanuni yedek akçeler toplamının yarısının zarar sebebiyle karşılıksız kalması durumu ortadan kalkmaktadır. Bu nedenle, işletmenin faaliyetlerini öngörülebilir gelecekte sürdürme kabiliyetine sahip olduğu değerlendirilmiştir.

Vakıf Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

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

2. Finansal tabloları sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.4 Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar

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

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

TMS 21 Değişiklikleri – Takas Edilebilirliğin Bulunmaması

Mayıs 2024'te KGK, TMS 21'e yönelik değişiklikler yayımlamıştır. Değişiklikler bir para biriminin takas edilebilirliğinin olup olmadığının nasıl değerlendirileceği ile para biriminin takas edilebilirliğinin olmadığı durumda geçerli kurun ne şekilde tespit edileceğini belirlemektedir. Değişikliğe göre, bir para biriminin takas edilebilirliği olmadığı için geçerli kur tahmini yapıldığında, ilgili para biriminin diğer para birimiyle takas edilememesinin işletmenin performansı, finansal durumu ve nakit akışını nasıl etkilediğini ya da nasıl etkilemesinin beklendiğini finansal tablo kullanıcılarının anlamasını sağlayan bilgiler açıklanır. Değişiklikler uygulandığında, karşılaştırmalı bilgiler yeniden düzenlenmez. 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 konsolide 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 yayımlamıştır. 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 2027 ya da sonrasında başlayan hesap dönemleri olarak ertelenmiştir. Standart Şirket için geçerli değildir ve Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde etkisi olmayacaktır.

Vakıf Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

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

2. Finansal tabloları sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.4 Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar (devamı)

ii) Yayınlanan ama yürürlüğe girmemiş ve erken uygulamaya konulmayan standartlar (devamı)

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

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

TFRS'lere İlişkin Yıllık İyileştirmeler – Cilt 11

KGK tarafından, Eylül 2025'te "TFRS'lere İlişkin Yıllık İyileştirmeler - Cilt 11", aşağıda belirtilen değişiklikleri içeren şekilde yayınlanmıştır:

- TFRS 1 Türkiye Finansal Raporlama Standartlarının İlk Uygulaması – TFRS'leri ilk kez uygulayan bir işletme tarafından gerçekleştirilen korunma muhasebesi: Değişiklik, TFRS 1'de yer alan ifadeler ile TFRS 9'daki korunma muhasebesine ilişkin hükümler arasındaki tutarsızlığın yaratacağı muhtemel karışıklığın ortadan kaldırılması amacıyla gerçekleştirilmiştir.
- TFRS 7 Finansal Araçlar: Açıklamalar – Finansal tablo dışı bırakmaya ilişkin kazanç ya da kayıplar: TFRS 7'de, gözlemlenemeyen girdilerin ifade edilmesinde değişikliğe gidilmiş ve TFRS 13'e referans eklenmiştir.
- TFRS 9 Finansal Araçlar – Kira yükümlülüğünün kiracı tarafından finansal tablo dışı bırakılması ile işlem fiyatı: Kiracı açısından kira yükümlülüğü ortadan kalktığında, kiracının TFRS 9'daki finansal tablo dışı bırakma hükümlerini uygulaması gerekliliği ile birlikte ortaya çıkan kazanç ya da kaybın kar veya zararda muhasebeleştirileceğini açıklığa kavuşturmak amacıyla TFRS 9'da değişikliğe gidilmiştir. Ayrıca, "işlem bedeli"ne yapılan referansın kaldırılması amacıyla TFRS 9'da değişiklik gerçekleştirilmiştir.

Vakıf Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

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

2. Finansal tabloları sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.4 Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar (devamı)

ii) Yayınlanan ama yürürlüğe girmemiş ve erken uygulamaya konulmayan standartlar (devamı)

TFRS'lere İlişkin Yıllık İyileştirmeler – Cilt 11 (devamı)

- TFRS 10 Konsolide Finansal Tablolar – “Fiili vekilin” belirlenmesi: TFRS 10 paragraflarındaki tutarsızlıkların giderilmesi amacıyla Standartta değişiklik yapılmıştır.

- TMS 7 Nakit Akış Tablosu – Maliyet yöntemi: Daha önceki değişikliklerle “maliyet yöntemi” ifadesinin kaldırılması sonrası Standartta geçen söz konusu ifade silinmiştir.

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

Şirket finansal tablolar üzerinde önemli bir etki beklememektedir.

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

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

TFRS 18 – Yeni Finansal Tablolarda Sunum ve Açıklama Standardı

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

Vakıf Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

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

2. Finansal tabloları sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.4 Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar (devamı)

ii) Yayınlanan ama yürürlüğe girmemiş ve erken uygulamaya konulmayan standartlar (devamı)

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

Ağustos 2025 tarihinde KGK, belirli işletmeler için, TFRS'lerdeki finansal tablolara alma, ölçüm ve sunum hükümlerini uygularken azaltılmış açıklamalar verilmesi opsiyonunu sunan TFRS 19'u yayımlamıştır.

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

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

Aşağıda belirtilen UMS 21'e yönelik değişiklikler UMSK tarafından yayınlanmış ancak henüz KGK tarafından TFRS'ye uyarlanmamıştır/yayınlanmamıştır. Bu sebeple TFRS'nin bir parçasını oluşturmazlar. Şirket finansal tablolarında ve dipnotlarda gerekli değişiklikleri bu değişiklikler TFRS'de yürürlüğe girdikten sonra yapacaktır.

UMS 21 Değişiklikleri – Yüksek Enflasyonlu Sunum Para Birimine Çevrim

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

Vakıf Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

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

2. Finansal tabloları sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.5 Geçerli para birimi ve raporlama para birimi

İlişikteki finansal tablolar Şirket'in geçerli para birimi olan TL cinsinden sunulmuştur. Bütün finansal bilgiler aksi belirtilmedikçe tam TL olarak sunulmuştur.

2.6 Muhasebe Politikalarında Değişiklikler

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

2.7 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti

Finansal varlıklar

Şirket, finansal varlıkları içerisinde yer alan "ticari alacaklar", "diğer alacaklar" ve "nakit ve nakit benzerleri" kalemlerini itfa edilmiş maliyet bedelinden 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.

Yönetimin sözleşmeye dayalı nakit akışlarını tahsil etme iş modelini benimsediği ve sözleşme şartlarının belirli tarihlerde sadece anapara ve anapara bakiyesinden kaynaklanan faiz ödemelerini içerdiği, sabit veya belirli ödemeleri olan, aktif bir piyasada işlem görmeyen ve türev araç olmayan finansal varlıkları itfa edilmiş maliyet bedelinden muhasebeleştirilen varlıklar olarak sınıflandırılır. Vadeleri bilanço tarihinden itibaren 12 aydan kısa ise dönen varlıklar, 12 aydan uzun ise duran varlıklar olarak sınıflandırılır. İtfa edilmiş maliyet bedelinden muhasebeleştirilen varlıklar, finansal durum tablosunda "ticari alacaklar" ve "nakit ve nakit benzerleri" kalemlerini içermektedir.

Finansal varlıkların kayıtlardan çıkartılması

Finansal varlıklar (ya da geçerli olduğu durumlarda finansal varlığın bir bölümü veya benzer finansal varlıklardan oluşan grubun bir parçası) aşağıda belirtilen durumlarda kayıtlardan çıkartılır. Bu durumlar:

- Finansal varlıktan kaynaklanan nakit akışlarına ilişkin sözleşmeden doğan hakların süresinin dolması veya,
- Şirket'in, finansal varlıktan kaynaklanan nakit akışlarının elde edilmesini sağlayan sözleşmeye bağlı hakları devretmesi ya da, finansal varlıktan kaynaklanan nakit akışlarının elde edilmesini sağlayan sözleşmeye bağlı hakları elde tutması ancak, elde ettiği meblağın tümünü, önemli bir gecikme olmazsızın, üçüncü şahıslara ödeme yükümlülüğü doğuran bir düzenleme yapması; ve (a) varlık ile ilgili tüm risk veya ödüllerin önemli ölçüde devredilmiş veya (b) tüm hak ya da ödüllerin önemli ölçüde transfer edilmemiş olmasına rağmen, varlık üzerindeki tüm kontrolleri transfer edilmiş olması durumunda.

Şirket, bir finansal varlığı devrederken, bu finansal varlığın sahipliğinden kaynaklanan risk ve getirileri ne ölçüde elde tutmaya devam edeceğini değerlendirir. Şirket'in varlıktan nakit akımı elde etmesi hakkını devretmesi bununla birlikte tüm risk ya da menfaatlerin transfer edilmemesi veya üzerindeki kontrolü devretmemesi durumunda, varlık, Şirket'in varlık ile devam eden ilişkisi ölçüsünde finansal tablolarda taşınır.

Vakıf Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

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

2. Finansal tabloları sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.7 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

Değer düşüklüğü

Şirket, gerçeğe uygun değeri kar veya zarara yansıtılmayan tüm borçlanma araçları için beklenen kredi zararları (BKZ'ler) için bir karşılık ayırmaktadır.

BKZ'ler iki aşamada kayıt edilmektedir.

- 12 aylık BKZ'ler: Raporlama tarihinde, bir finansal araçtaki kredi riskinde ilk defa finansal tablolara alınmasından bu yana önemli derecede artış meydana gelmemiş olması durumunda Şirket söz konusu finansal araca ilişkin zarar karşılığını 12 aylık beklenen kredi zararlarına eşit bir tutardan ölçer,
- Ömür boyu BKZ'ler: Bir finansal araçtaki kredi riskinin, ilk defa finansal tablolara alınmasından bu yana önemli ölçüde artmış olması durumunda, her raporlama tarihinde, Şirket söz konusu finansal araca ilişkin zarar karşılığını ömür boyu beklenen kredi zararlarına eşit bir tutardan ölçer.

Ticari alacaklar ve diğer alacaklar için Şirket, BKZ'lerin hesaplanmasında basitleştirilmiş yaklaşım uygulamaktadır. Bu nedenle, Şirket kredi riskindeki değişiklikleri izlememektedir, bunun yerine her raporlama tarihinde ömür boyu BKZ'lere dayalı bir zarar karşılığı muhasebeleştirilmektedir. Beklenen kredi zararları, geçmiş yıllardaki gerçekleşmiş kredi zararı deneyimlerine dayanan bir matris üzerinden, geleceğe yönelik tahminler de dikkate alınarak hesaplanmaktadır.

Finansal yükümlülükler

Finansal yükümlülükler başlangıçta, gerçeğe uygun değeri kar veya zarara yansıtılan finansal yükümlülükler, banka kredileri, borçlar veya etkin bir finansal riskten korunma aracı olarak belirlenen türevler olarak sınıflandırılır.

Tüm finansal yükümlülükler ilk olarak gerçeğe uygun değerleri ile banka kredileri ve borçlar söz konusu olduğunda doğrudan ilişkilendirilebilen işlem maliyetleri düşüldükten sonraki değerleriyle kaydedilir.

Şirket'in finansal yükümlülükleri arasında ticari ve diğer borçlar yanısıra banka kredileri de bulunmaktadır.

Finansal yükümlülükler sonraki muhasebeleştirmede itfa edilmiş maliyetinden ölçülen finansal yükümlülükler olarak sınıflanırlar. İlk muhasebeleştirmeden sonra, borçlanmalar ile ticari ve diğer borçlar daha sonra etkin faiz oranı yöntemi kullanılarak itfa edilmiş maliyet bedeli üzerinden ölçülür. Kazançlar ve kayıplar, kar veya zarar tablosunda muhasebeleştirilir.

Finansal yükümlülüklerin kayıtlardan çıkartılması

Finansal yükümlülükler, bu yükümlülüklerden doğan borçların ortadan kalkması, iptal edilmesi ve süresinin dolması durumlarında kayıtlardan çıkartılır. Mevcut bir borçlu ile alacaklı arasında önemli ölçüde farklı şartlara sahip borçlanma araçlarının takas edilmesi veya mevcut bir finansal yükümlülüğün şartlarında önemli bir değişiklik yapılması, eski finansal yükümlülüğün ortadan kalktığını ve yeni bir finansal yükümlülüğün finansal tablolara alınması gerektiğini gösterir.

Finansal varlık yükümlülüklerin netleştirilmesi

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

Vakıf Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

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

2. Finansal tabloları sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.7 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

Nakit ve nakit benzerleri

Nakit ve nakit benzeri değerler, nakit ve banka mevduatı ile tutarı belirli nakde kolayca çevrilebilen kısa vadeli, yüksek likiditeye sahip ve vadesi 3 ay veya daha kısa olan yatırımları içermektedir. Nakit ve nakit benzerleri ilk kayda alınışta işlem maliyetleri dahil makul değerleri üzerinden müteakip dönemde ise etkin faiz oranı kullanılarak indirgenmiş maliyetleri üzerinden finansal tablolara yansıtılmaktadır. Şirket, nakit ve nakit benzerleri belirli sebeple değer düşüklüğüne uğramadığı durumlarda beklenen kredi zararı modelini kullanarak değer düşüklüğü değerlendirmesi için gözden geçirilmektedir. Beklenen kredi zararı hesaplamasında geçmiş kredi zararı deneyimleri ile birlikte Şirket'in geleceğe yönelik tahminleri de dikkate alınmaktadır (Not 3).

İlişkili taraflar

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

Söz konusu kişinin:

- Raporlayan işletme üzerinde kontrol veya müşterek kontrol gücüne sahip olması durumunda,
- Raporlayan işletme üzerinde önemli etkiye sahip olması durumunda,

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:

- İşletme ve raporlayan işletmenin aynı grubun üyesi olması halinde,
- İşletmenin, diğer işletmenin (veya diğer işletmenin de üyesi olduğu bir grubun üyesinin) iştiraki ya da iş ortaklığı olması halinde,
- Her iki işletmenin de aynı bir üçüncü tarafın iş ortaklığı olması halinde,
- İşletmelerden birinin üçüncü bir işletmenin iş ortaklığı olması ve diğer işletmenin söz konusu üçüncü işletmenin iştiraki olması halinde,
- İşletmenin, raporlayan işletmenin ya da raporlayan işletmeyle ilişkili olan bir işletmenin çalışanlarına ilişkin olarak işten ayrılma sonrasında sağlanan fayda planlarının olması halinde, Raporlayan işletmenin kendisinin böyle bir planının olması halinde, sponsor olan işverenler de raporlayan işletme ile ilişkilidir.
- İşletmenin (a) maddesinde tanımlanan bir kişi tarafından kontrol veya müştereken kontrol edilmesi halinde,
- (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 taraf işlemleri, bir bedel karşılığı olup olmadığına bakılmaksızın, kaynakların, hizmetlerin ve yükümlülüklerin ilişkili taraflar arasında transfer edildiği işlemlerdir. Finansal tablolarda, Şirket'in hissedarları, onların sahibi olduğu şirketler, bunların yöneticileri ve ilişkili oldukları bilinen diğer gruplar, ilişkili şirketler olarak tanımlanmışlardır.

İlişkili taraflardan alacaklar ve ilişkili taraflara borçların kayıtlı değerlerinin, varlıkların ve borçların gerçeğe uygun değerine eşdeğer olduğu varsayılmaktadır.

Vakıf Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

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

2. Finansal tabloları sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.7 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

Kiralamalar

a) Şirket - kiracı olarak

Şirket, bir sözleşmenin başlangıcında, sözleşmenin kiralama niteliği taşıyıp taşımadığını ya da kiralama işlemi içerip içermediğini değerlendirir. Sözleşmenin, bir bedel karşılığında tanımlanan varlığın kullanımını kontrol etme hakkını belirli bir süre için devretmesi durumunda, bu sözleşme kiralama niteliği taşımaktadır ya da bir kiralama işlemi içermektedir. Şirket, söz konusu değerlendirmeler sonrasında, kiralamanın fiilen başladığı tarihte finansal tablolarına bir kullanım hakkı varlığı ve bir kira yükümlülüğü yansıtır.

i. Kullanım hakkı varlıkları

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

Kullanım hakkı varlığının maliyeti aşağıdakileri içerir:

- kira yükümlülüğünün ilk ölçüm tutarı,
- kiralamanın fiilen başladığı tarihte veya öncesinde yapılan tüm kira ödemelerinden, alınan tüm kiralama teşviklerinin düşülmesiyle elde edilen tutar,
- Şirket tarafından katlanılan tüm başlangıçtaki doğrudan maliyetler, ve
- dayanak varlığın sökülmesi ve taşınmasıyla, yerleştirdiği alanın restore edilmesiyle ya da dayanak varlığın kiralamanın hüküm ve koşullarının gerektirdiği duruma getirilmesi için restore edilmesiyle ilgili olarak kiracı tarafından katlanılacak tahmini maliyetler (bu maliyetlerin stok üretimi için katlanıldığı durumlar hariç).

Dayanak varlığın mülkiyetinin kiralama süresi sonunda Şirket'e devri makul bir şekilde kesinleşmediği sürece, Şirket kullanım hakkı varlığını, kiralamanın fiilen başladığı tarihten dayanak varlığın faydalı ömrünün sonuna kadar amortismanına tabi tutmaktadır. Kullanım hakkı varlıklarının faydalı ömürleri aşağıdaki gibidir:

Tesis, makine ve cihazlar

5 yıl

Kullanım hakkı varlıkları değer düşüklüğü değerlendirmesine tabidir.

ii. Kiralama yükümlülükleri

Şirket kira yükümlülüğünü kiralamanın fiilen başladığı tarihte ödenmemiş olan kira ödemelerinin bugünkü değeri üzerinden ölçmektedir. Kira ödemeleri, kiralamadaki zımnî faiz oranının kolaylıkla belirlenemediğinden Şirket'in alternatif borçlanma faiz oranı kullanılarak iskonto edilmiştir.

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

- Sabit ödemelerden her türlü kiralama teşvik alacaklarının düşülmesiyle elde edilen tutar
- İlk ölçümü kiralamanın fiilen başladığı tarihte bir endeks veya oran kullanılarak yapılan, bir endeks veya orana bağlı değişken kira ödemeleri,
- Kalıntı değer taahhütleri kapsamında Şirket tarafından ödenmesi beklenen tutarlar,
- Şirket'in satın alma opsiyonunu kullanacağından makul ölçüde emin olması durumunda bu opsiyonun kullanım fiyatı, ve
- Kiralama süresinin Şirket'in kiralamayı sonlandırmak için bir opsiyon kullanacağını göstermesi durumunda, kiralamanın sonlandırılmasına ilişkin ceza ödemeleri.

Vakıf Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

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

2. Finansal tabloları sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.7 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

Kiralamalar (devamı)

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

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

Kiralamayı uzatma veya sonlandırma opsiyonlarına ilişkin önemli varsayımlar ve tahminler:

Kiralama yükümlülüğü, sözleşmelerdeki uzatma ve erken sonlandırma opsiyonları dikkate alınarak belirlenmektedir. Sözleşmelerde yer alan uzatma ve erken sonlandırma opsiyonlarının büyük kısmı Şirket ve kiralayan tarafından müştereken uygulanabilir opsiyonlardan oluşmaktadır. Şirket kiralama süresini, söz konusu uzatma ve erken sonlandırma opsiyonları ilgili sözleşmeye göre Şirket'in inisiyatifindeyse ve opsiyonların kullanımı makul derecede kesinse kiralama süresine dâhil ederek belirlemektedir. Eğer şartlarda önemli bir değişiklik olursa yapılan değerlendirme Şirket tarafından gözden geçirilmektedir.

Değişken kira ödemeleri

Şirket'in kiralama sözleşmelerinin bir kısmından kaynaklanan kira ödemeleri değişken kira ödemelerinden oluşmaktadır. Söz konusu değişken kira ödemeleri, ilgili dönemde kar veya zarar tablosuna kira gideri olarak kaydedilmektedir.

b) Şirket - kiralayan olarak

Mülkiyete ait risk ve faydanın tamamının kiracıya devir edilmediği kiralama işlemi, faaliyet kiralaması olarak sınıflandırılır. Faaliyet kiralamasında, kiralanan varlıklar, finansal durum tablosunda yatırım amaçlı gayrimenkuller veya operasyonel kiralamaya konu varlıklar altında sınıflandırılır ve elde edilen kira gelirleri kira dönemi boyunca doğrusal yöntem ile kar veya zarar tablosuna yansıtılmaktadır.

Sermaye ve temettü

Adi hisseler, sermaye olarak sınıflandırılır. Adi hisseler üzerinden dağıtılan temettü, beyan edildiği dönemde birikmiş karlardan indirilerek kaydedilir.

Maddi duran varlıklar

Maddi duran varlıklar, maliyet değerlerinden, birikmiş amortisman ve her türlü değer düşüklüğü karşılığı düşülerek ölçülürler (Not 8). Bir varlığın kayıtlı değeri, varlığın geri kazanılabilir değerinden daha yüksekse, kayıtlı değer derhal geri kazanılabilir değerine indirilir.

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 kesinlikle üzerine almayacaksa, varlığın kiralama süresi ile faydalı ömürden kısa olanı üzerinden amortismanına tabi tutulur. Arazi amortismanına tabi değildir.

Vakıf Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

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

2. Finansal tabloları sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.7 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

Maddi duran varlıkların tahmin edilen faydalı ömürleri aşağıdaki gibidir:

	Ekonomik ömür
Demirbaşlar	5- 10 yıl
Özel maliyetler	2- 15 yıl

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

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.

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.

Maddi olmayan duran varlıklar

Maddi olmayan duran varlıklar, maliyet bedellerinden birikmiş itfa paylarının ve eğer varsa, değer düşüklüğünün indirilmesi suretiyle gösterilmiştir (Not 9).

Maddi olmayan varlıkların amortisman için öngörülen ekonomik ömürleri aşağıdaki gibidir:

	Ekonomik ömür
Bilgisayar yazılımları	3 yıl

Çalışanlara sağlanan faydalar

Tanımlanmış fayda planları

Şirket yürürlükteki kanunlara göre, emeklilik dolayısıyla veya istifa ve İş Kanunu'nda belirtilen davranışlar dışındaki sebeplerle istihdamı sona erdirilen çalışanlara kıdem tazminatı ödemekle yükümlüdür. Kıdem tazminatı karşılığı, tüm çalışanların emeklilikleri dolayısıyla ileride doğması beklenen yükümlülük tutarlarının net bugünkü değerine göre hesaplanmış ve finansal tablolara yansıtılmıştır. Hesaplanan tüm aktüeryal kazançlar ve kayıplar diğer kapsamlı gelir olarak muhasebeleştirilmektedir.

Kullanılmamış izin hakları

Finansal tablolarda tahakkuk etmiş olan kullanılmamış izin hakları, bilanço tarihi itibarıyla çalışanların kullanmadıkları hak edilmiş izin günleri ile ilgili gelecekteki olası yükümlülüklerin tahmini toplam karşılığını ifade eder (Not 13).

Vakıf Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla finansal tablolara ilişkin dipnotlar

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

2. Finansal tabloları sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.7 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

Karşılıklar

Şirket'in geçmiş olaylardan kaynaklanan mevcut bir hukuki veya zımni yükümlülüğünün bulunduğu, bu yükümlülüğün yerine getirilmesi için kaynakların işletmeden çıkmasının muhtemel olduğu ve söz konusu yükümlülük tutarının güvenilir bir biçimde tahmin edilebildiği durumlarda, karşılık hesaplanmaktadır (Not 11).

Paranın zaman değerinin etkisinin önemli olduğu durumlarda, karşılık tutarı; yükümlülüğün yerine getirilmesi için gerekli olması beklenen giderlerin 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.

Söz konusu iskonto oranının vergi öncesi oran olması ve gelecekteki nakit akımlarının tahminiyle ilgili riskleri içermemesi gerekmektedir.

Geçmiş olaylardan kaynaklanan ve mevcudiyeti Şirket'in tam olarak kontrolünde bulunmayan gelecekteki bir veya daha fazla kesin olmayan olayın gerçekleşip gerçekleşmemesi ile teyit edilmesi mümkün yükümlülükler ve varlıklar, şarta bağlı yükümlülükler ve varlıklar olarak değerlendirilmekte ve finansal tablolara dahil edilmemektedir.

Hasılat

Şirket, 1 Ocak 2019 tarihi itibarıyla yürürlüğe giren TFRS 15, "Müşteri Sözleşmelerinden Hasılat Standardı" doğrultusunda aşağıda yer alan beş aşamalı model kapsamında hasılatı finansal tablolarında muhasebeleştirilmektedir.

- Müşteriler ile yapılan sözleşmelerin tanımlanması,
- Sözleşmelerdeki edim yükümlülüklerinin tanımlanması,
- Sözleşmelerdeki işlem bedelinin belirlenmesi,
- İşlem bedelinin edim yükümlülüklerine dağıtılması,
- Hasılatın muhasebeleştirilmesi,

Şirket, müşterilerle yapılan her bir sözleşmede taahhüt ettiği hizmetleri değerlendirerek, söz konusu hizmetleri devretmeye yönelik verdiği her bir taahhüdü ayrı bir edim yükümlülüğü olarak belirlemektedir.

Her bir edim yükümlülüğü için, edim yükümlülüğünün zamana yayılı olarak mı yoksa belirli bir anda mı yerine getirileceği sözleşme başlangıcında belirlenir. Şirket bir hizmetin kontrolünü zamanla devreder ve dolayısıyla ilgili satışlara ilişkin edim yükümlülüklerini zamana yayılı olarak yerine getirirse, söz konusu edim yükümlülüklerinin tamamen yerine getirilmesine yönelik ilerlemeyi ölçerek hasılatı zamana yayılı olarak finansal tablolara alır.

Şirket, taahhüt edilmiş bir hizmeti müşterisine devrederek edim yükümlülüğünü yerine getirdiğinde veya getirdikçe, bu edim yükümlülüğüne tekabül eden işlem bedelini hasılat olarak finansal tablolarına kaydeder. Hizmetlerin kontrolü müşterilerin eline geçtiğinde (veya geçtikçe) hizmet devredilmiş olur.

Şirket, satışı yapılan hizmetin kontrolünün müşteriye devrini değerlendirirken,

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

Vakıf Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

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

2. Finansal tabloları sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.7 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

Hasılat

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

(i) Hizmet sunumu

Asıl faaliyet konusuna ilişkin, verilen hizmetlerden elde edilen hasılat, işlemin raporlama dönemi sonundaki tamamlanma düzeyi dikkate alınarak kar veya zararda muhasebeleştirilir. Vakıf Gayrimenkul Değerleme A.Ş., SPK Mevzuatına tabi olan şirketler başta olmak üzere, yerli ve yabancı bankalar, gayrimenkul yatırım ortaklıkları, finansal kiralama, sigorta ve reasürans şirketleri, kamu kuruluşları, denetim şirketleri, belediyeler, aracı kurumlar, vakıflar, holdingler ve diğer tüm kamu ve özel kurum/kuruluşlar ile şahıslara yönelik hizmet sunmaktadır.

(ii) Kira gelirleri

Yatırım amaçlı elde tutulan gayrimenkulden elde edilen kira gelirleri doğrusal yöntemle kira dönemi boyunca hasılat olarak muhasebeleştirilir. Diğer gayrimenkullerden elde edilen kira gelirleri, diğer gelirler içerisinde muhasebeleştirilir.

Vergi

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

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.

Ertelenen vergi, yükümlülük yöntemi kullanılarak, varlık ve yükümlülüklerin mali tablolarda yer alan kayıtlı değerleri ile vergi değerleri arasındaki geçici farklar üzerinden hesaplanır. Ertelenen vergi hesaplamasında yürürlükteki vergi mevzuatı uyarınca bilanço tarihi itibarıyla geçerli bulunan vergi oranları kullanılır.

Ertelenen vergi yükümlülüğü vergilendirilebilir geçici farkların tümü için hesaplanırken, indirilebilir geçici farklardan oluşan ertelenen vergi varlıkları, gelecekte vergiye tabi kar elde etmek suretiyle bu farklardan yararlanmanın kuvvetle muhtemel olması şartıyla hesaplanmaktadır (Not 22).

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

Vakıf Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

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

2. Finansal tabloları sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.7 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

Nakit akım tablosu

Şirkete ait nakit akım tablosunda, döneme ilişkin nakit akımları işletme, yatırım ve finansman faaliyetlerine göre sınıflandırılarak raporlanır.

Şirket faaliyetleriyle ilgili nakit akımları, Şirket'in esas faaliyetlerinde kullandığı ve elde ettiği nakit akımlarını gösterir.

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

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

Nakit ve nakit benzeri değerler, nakit ve banka mevduatı ile tutarı belirli nakde kolayca çevrilebilen kısa vadeli, yüksek likiditeye sahip ve vadesi 3 ay veya daha kısa olan yatırımları içermektedir (Not 3).

Bilanço tarihinden sonraki olaylar

Şirket, bilanço tarihinden sonraki düzeltme gerektiren olayların ortaya çıkması durumunda, finansal tablolara alınan tutarları bu yeni duruma uygun şekilde düzeltir. Düzeltme gerektirmeyen olaylar ise önemli olmaları durumunda mali tablolara ait dipnotlarda açıklanır.

2.7 Önemli muhasebe tahmin ve varsayımları

Finansal tabloların TFRS'ye uygun olarak 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, güncellenmenin yapıldığı dönemde ve bu güncellemelerden etkilenen müteakip dönemlerde kayıtlara alınır.

Kıdem tazminatı karşılığı

Kıdem tazminatı karşılığı, iskonto oranları, gelecekteki maaş artışları ve çalışanların ayrılma oranlarını içeren birtakım varsayımlara dayalı aktüeryal hesaplamalar ile belirlenmektedir. Bu planların uzun vadeli olması sebebiyle, söz konusu varsayımlar önemli belirsizlikler içermektedir (Not 13).

Kiralama işlemlerinden kaynaklanan yükümlülükler

Kiralama ödemeleri, Not 2.6'da açıklanan muhasebe politikasına istinaden kiralamanın alternatif borçlanma faiz oranıyla iskonto edilmiştir. Şirket yönetimi kiralamanın beklenen süresini de ayrıca değerlendirmekle beraber iptal etmeme ve uzatma opsiyonlarını da göz önünde bulundurmaktadır.

Şüpheli ticari alacaklar

Şirket, müşterilerin gerekli ödemeleri yapamamalarından kaynaklanan tahmini zararlarına ilişkin ticari alacaklar değer düşüklüğü karşılığı hesaplar. Ticari alacaklar değer düşüklüğü karşılığı yeterliliğini değerlendirmede kullanılan tahminler, ticari alacağın yaşlanması trendine dayanmaktadır. Şirket, ticari alacaklar karşılığıyla ilgili muhasebe tahminleri müşterilerin gelecekteki davranışları ve gelecek nakit tahsilatı hakkında varsayımları içermektedir. Bu tahminler ile ilgili oluşan nihai sonuçların başlangıçta kaydedilen tutarlardan farklı olduğu durumlarda, bu farklar belirlendiği dönemlerdeki ticari alacakların değer düşüklüğü karşılığı ile gelir tablosunu etkileyebilecektir (Note 5).

Vakıf Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

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

2. Finansal tabloları sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.8 Karşılaştırmalı bilgiler ve önceki dönem tarihli finansal tabloların düzeltilmesi

Finansal durum ve performans trendlerinin tespitine imkan vermek üzere, Şirket'in finansal tabloları önceki dönemle karşılaştırmalı olarak hazırlanmaktadır. Cari dönem finansal tabloların sunumu ile uygunluk sağlanması açısından karşılaştırmalı bilgilerde sınıflandırmalar yapılabilir.

3. Nakit ve nakit benzerleri

31 Aralık 2025 ve 2024 itibarıyla nakit ve nakit benzerlerinin detayına aşağıda yer verilmiştir:

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Kasa	100.704	83.894
Banka		
Vadesiz mevduatlar	1.858.750	13.742.018
Vadeli mevduatlar	102.059.413	103.316.122
	104.018.867	117.142.034

31 Aralık 2025 ve 2024 tarihleri itibarıyla nakit akım tablolarında yer alan nakit ve nakit benzeri değerlerin detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Nakit ve nakit benzerleri	104.018.867	117.142.034
Eksi: Faiz tahakkuku	(1.470.170)	(1.731.905)
	102.548.697	115.410.129

Şirket'in 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla bloke mevduatı bulunmamaktadır (31 Aralık 2024: Yoktur).

31 Aralık 2025 ve 2024 tarihleri itibarıyla Şirket'e ait vadeli mevduatların, vade tarihlerinin ve faiz oranlarının detayları aşağıdaki gibidir:

Para birimi	Faiz oranı (%)	Vade tarihi	Orijinal para birimi tutarı	31 Aralık 2025
TL	%38,5	15 Ocak 2026	86.606.355	86.606.355
TL	%40	9 Ocak 2026	11.199.806	11.199.806
TL	%31	2 Ocak 2026	2.783.082	2.783.082
Toplam				100.589.243

Para birimi	Faiz oranı (%)	Vade tarihi	Orijinal para birimi tutarı	31 Aralık 2024
TL	%50	20 Ocak 2025	99.031.275	99.031.275
TL	%42	2 Ocak 2025	2.552.942	2.552.942
Toplam				101.584.217

Vakıf Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

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

4. İlişkili taraf açıklamaları

a) İlişkili taraf bakiyeleri

İlişkili bankalardaki mevduatlar	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
T. Vakıflar Bankası T.A.O. (**)	89.725.387	43.980
T.C. Ziraat Bankası A.Ş. (*)	11.291.274	3.861
Vakıf Katılım Bankası	63.450	-
	101.080.111	47.841

(*) 20 Mayıs 2020 tarihi itibarıyla Şirket'in Ana ortağı T. Vakıflar Bankası T.A.O.'nun hisselerinin Türkiye Varlık Fonu'na devredilmesi sonrası ilişkili taraf olarak belirlenmiştir.

(**) Ana ortak.

İlişkili taraflardan kısa vadeli ticari alacaklar	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Vakıflar Genel Müdürlüğü	44.545	58.306
Vakıf Katılım Bankası	245	68.781
T. Vakıflar Bankası T.A.O. (**)	-	43.980
T.C. Ziraat Bankası A.Ş. (*)	-	3.861
	44.790	174.928

İlişkili taraflara kısa vadeli diğer borçlar	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Vakıf Pazarlama Sanayi ve Ticaret A.Ş.	-	685.463
Diğer	-	255.679
	-	941.142

b) İlişkili taraflar ile olan işlemler

İlişkili taraflara verilen hizmetler	1 Ocak – 31 Aralık 2025	1 Ocak – 31 Aralık 2024
T.C. Ziraat Bankası A.Ş. (*)	108.041.906	87.488.270
Türkiye Halk Bankası A.Ş.	22.733.944	17.698.258
Ziraat Katılım Bankası A.Ş.	4.784.120	1.870.057
Kredi Garanti Fonu A.Ş.	-	19.654
	135.559.970	107.076.239

Vakıf Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

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

4. İlişkili taraf açıklamaları (devamı)

İlişkili taraflardan alınan hizmetler	1 Ocak – 31 Aralık 2025	1 Ocak – 31 Aralık 2024
T. Vakıflar Bankası T.A.O. (**)	2.971.707	1.170.850
Vakıf Pazarlama Sanayi ve Ticaret A.Ş.	-	9.970.410
	2.971.707	11.141.260

(*) 20 Mayıs 2020 tarihi itibarıyla Şirket'in Ana ortağı T. Vakıflar Bankası T.A.O.'nun hisselerinin Türkiye Varlık Fonu'na devredilmesi sonrası ilişkili taraf olarak belirlenmiştir.

(**) Ana ortak.

İlişki taraflardan sağlanan faiz gelirleri

31 Aralık 2025 ve 2024 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerinde ilişkili taraflardan sağlanan faiz gelirleri aşağıdaki gibidir:

İlişkili taraflardan alınan hizmetler	1 Ocak – 31 Aralık 2025	1 Ocak – 31 Aralık 2024
T. Vakıflar Bankası T.A.O. (**)	43.303.319	61.499.280
T.C. Ziraat Bankası A.Ş. (*)	4.575.131	2.351.453
	47.878.450	63.850.733

c) Üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar

Üst düzey yöneticilere sağlanan ücret ve benzeri faydalar genel yönetim giderlerinde muhasebeleştirilmiştir. 31 Aralık 2025 tarihinde sona eren yılda üst düzey yöneticilere sağlanan ücret ve benzeri faydalar toplamı 11.284.545 TL (31 Aralık 2024: 12.202.521 TL) tutarındadır.

5. Ticari alacak ve borçlar

Ticari alacaklar

31 Aralık 2025 ve 2024 tarihleri itibarıyla Şirket'in ticari alacaklarının detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar (*)	15.604.793	5.829.886
İlişkili taraflardan ticari alacaklar	44.790	174.928
	15.649.583	6.004.814
Eksi: şüpheli alacak karşılığı	(901.782)	(61.981)
	14.747.801	5.942.833

(*) Şirket'in cari dönem içerisinde hizmetin tamamlandığı, TFRS 15 uyarınca edim yükümlülüklerini yerine getirmiş, fakat henüz faturalandırmadığı değerlendirme hizmetlerini içermektedir. 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla 1.747.113 TL bulunmaktadır (31 Aralık 2024: Bulunmamaktadır).

Vakıf Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

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

5. Ticari alacak ve borçlar (devamı)

Ticari alacaklar (devamı)

31 Aralık 2025 ve 2024 tarihleri itibarıyla şüpheli alacak hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	2025	2024
1 Ocak itibarıyla	(61.981)	(778.087)
Dönemin içinde ayrılan/iptal edilen karşılıklar, net	(592.081)	933.735
Parasal kayıp/(kazanç)	(247.720)	(217.629)
31 Aralık	(901.782)	(61.981)

31 Aralık 2025 ve 2024 tarihleri itibarıyla Şirket'in alacak yaşlandırma tablosu aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2025		Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıklar			
Toplam	Vadesi geçmemiş veya değer düşüklüğüne uğramamış varlıklar	1 – 3 ay	3 – 6 ay	6 – 12 ay	1 yıldan fazla
14.747.801	14.747.801	640.448	-	241.568	-
31 Aralık 2024		Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıklar			
Toplam	Vadesi geçmemiş veya değer düşüklüğüne uğramamış varlıklar	1 – 3 ay	3 – 6 ay	6 – 12 ay	1 yıldan fazla
5.942.833	3.809.652	2.032.008	101.173	-	-

Ticari borçlar

31 Aralık 2025 ve 2024 tarihleri itibarıyla Şirket'in ticari borçlarının detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Ticari borçlar	6.114.551	880.522
Gider tahakkukları	930.158	1.217.505
	7.044.709	2.098.027

6. Diğer alacak ve borçlar

Kısa vadeli diğer alacaklar

31 Aralık 2025 ve 2024 tarihleri itibarıyla Şirket'in kısa vadeli diğer alacaklarının detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Kamu idarelerinden alacaklar (*)	2.470.972	3.234.312
Kamu idarelerinden alacaklar karşılığı (-) (*)	(2.376.939)	(3.060.045)
	94.033	174.267

(*) 5510 ve 6661 sayılı Kanun kapsamında işveren prim hissesinin T.C. Başbakanlık Hazine Müsteşarlığı tarafından karşılanması nedeniyle, şirketin Sosyal Güvenlik Kurumu'ndan doğan alacaklarından ve Asgari Geçim İndirimi nedeniyle çalışanlara ödenecek tutardan kaynaklanmaktadır.

Vakıf Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

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

6. Diğer alacak ve borçlar (devamı)

Kısa vadeli diğer alacaklar (devamı)

31 Aralık 2025 ve 2024 tarihleri itibarıyla şüpheli alacak hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	2024	2023
1 Ocak itibarıyla	3.060.045	3.876.011
Parasal kayıp/kazanç	(683.106)	(815.966)
31 Aralık	2.376.939	3.060.045

Uzun vadeli diğer alacaklar

31 Aralık 2025 ve 2024 tarihleri itibarıyla Şirket'in uzun vadeli diğer alacaklarının detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Verilen depozito ve teminatlar	35.250	44.503
	35.250	44.503

Kısa vadeli diğer borçlar

31 Aralık 2025 ve 2024 tarihleri itibarıyla Şirket'in kısa vadeli diğer borçlarının detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Personele borçlar	293.452	141.194
Diğer çeşitli borçlar	-	28.491
	293.452	169.685

7. Peşin ödenmiş giderler ve ertelenmiş gelirler

31 Aralık 2025 ve 2024 tarihleri itibarıyla Şirket'in peşin ödenmiş giderlerinin detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Kısa vadeli		
Gelecek aylara ait giderler	2.288.321	169.948
Verilen sipariş avanslar	-	269.622
	2.288.321	439.570
Uzun vadeli		
Gelecek aylara ait giderler	-	1.901.312
	-	1.901.312

Vakıf Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla finansal tablolara ilişkin dipnotlar

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

8. Maddi duran varlıklar

31 Aralık 2025 ve 2024 tarihlerinde sona eren yıllara ait maddi duran varlık hareket tabloları aşağıdaki şekilde özetlenmiştir:

Maliyet	1 Ocak 2025	Girişler	Çıkışlar	31 Aralık 2025
Demirbaşlar	27.396.341	661.975	-	28.058.316
Özel maliyetler	16.973.634	267.390	-	17.241.024
	44.369.975	929.365	-	45.299.340
Birikmiş amortisman				
Demirbaşlar	(25.969.486)	(658.420)	-	(26.627.906)
Özel maliyetler	(16.352.524)	(334.676)	-	(16.687.200)
	(42.322.010)	(993.096)	-	(43.315.106)
Net defter değeri	2.047.965			1.984.234
Maliyet	1 Ocak 2024	Girişler	Çıkışlar	31 Aralık 2024
Demirbaşlar	27.070.293	326.048	-	27.396.341
Özel maliyetler	16.968.798	4.836	-	16.973.633
	44.039.091	330.884	-	44.369.975
Birikmiş amortisman				
Demirbaşlar	(25.791.370)	(178.116)	-	(25.969.486)
Özel maliyetler	(16.031.556)	(320.968)	-	(16.352.524)
	(41.822.926)	(499.084)	-	(42.322.010)
Net defter değeri	2.216.165			2.047.965

31 Aralık 2025 ve 2024 tarihlerinde sona hesap dönemlerinde cari dönem amortisman giderlerinin tamamı genel yönetim giderlerine dahil edilmiştir.

31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla sabit kıymetler üzerindeki ipotek bulunmamaktadır (31 Aralık 2024: Bulunmamaktadır).

Vakıf Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

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

9. Maddi olmayan duran varlıklar

31 Aralık 2025 ve 2023 tarihlerinde sona eren yıllara ait maddi olmayan duran varlık hareket tabloları aşağıdaki şekilde özetlenmiştir:

Maliyet	1 Ocak 2025	Girişler	Çıkışlar	31 Aralık 2025
Bilgisayar yazılımları	11.088.630	47.928	-	11.136.558
	11.088.630	47.928	-	11.136.558
Birikmiş amortisman				
Bilgisayar yazılımları	(10.433.246)	(354.887)	-	(10.788.133)
	(10.433.246)	(354.887)	-	(10.788.133)
Net defter değeri	655.384			348.425
Maliyet	1 Ocak 2024	Girişler	Çıkışlar	31 Aralık 2024
Bilgisayar yazılımları	11.088.630	-	-	11.088.630
	11.088.630	-	-	11.088.630
Birikmiş amortisman				
Bilgisayar yazılımları	(10.063.939)	(369.307)	-	(10.433.246)
	(10.063.939)	(369.307)	-	(10.433.246)
Net defter değeri	1.024.691			655.384

31 Aralık 2025 ve 2024 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerinde cari dönem itfa giderlerinin tamamı genel yönetim giderlerine dahil edilmiştir.

Vakıf Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla finansal tablolara ilişkin dipnotlar

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

10. Kullanım hakkı varlıkları

31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla kullanım hakkı varlıklarının net defter değeri 12.212.580 TL'dir (31 Aralık 2024: 17.729.867 TL). Kullanım hakkı varlıklarının 31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla bakiyeleri ve ilgili dönemdeki amortisman ve itfa payı giderleri aşağıdaki gibidir:

Maliyet Değeri	1 Ocak 2024	İlaveler	Çıkışlar	31 Aralık 2025
Binalar	30.455.298	6.614.980	(13.953.734)	23.116.544
Taşıtlar	54.168.043	4.206.977	(33.415.914)	24.959.106
	84.623.341	10.821.957	(47.369.648)	48.075.650
Birikmiş amortisman				
Binalar	(30.455.297)	(4.428.379)	13.953.732	(20.929.944)
Taşıtlar	(36.438.177)	(7.725.620)	29.230.671	(14.933.126)
	(66.893.474)	(12.153.999)	43.184.403	(35.863.070)
Net defter değeri	17.729.867			12.212.580
Maliyet Değeri	1 Ocak 2024	İlaveler	Çıkışlar	31 Aralık 2024
Binalar	30.455.298	-	-	30.455.298
Taşıtlar	41.166.691	13.001.352	-	54.168.043
	71.621.989	13.001.352	-	84.623.341
Birikmiş amortisman				
Binalar	(25.913.060)	(4.542.237)	-	(30.455.297)
Taşıtlar	(24.198.896)	(12.239.281)	-	(36.438.177)
	(50.111.956)	(16.781.518)	-	(66.893.474)
Net defter değeri	21.510.033			17.729.867

31 Aralık 2025 ve 2024 tarihinde sona eren döneme ait kullanım hakkı varlık amortisman giderlerinin dağılımı aşağıda belirtildiği gibidir:

	1 Ocak – 31 Aralık 2025	1 Ocak – 31 Aralık 2024
Satışların maliyeti (Not 17)	9.262.280	12.107.731
Genel yönetim giderleri	2.891.719	4.673.787
	12.153.999	16.781.518

Vakıf Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

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

11. Karşılıklar, koşullu varlık ve yükümlülükler

a) Diğer kısa vadeli karşılıklar

31 Aralık 2025 ve 2024 tarihleri itibarıyla, kısa vadeli karşılıklar aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Dava karşılıkları (*)	2.635.663	3.625.426
	2.635.663	3.625.426

(*) 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla söz konusu tutarın 1.442.460 TL'si önceki yıllardan devam etmekte olup hatalı değerlendirme raporu düzenlediği iddiası ile Şirket aleyhine açılmış olan davanın bilirkişi raporları sonucunda Şirket'ten alacak olarak nitelendirilen tutarlarından oluşmaktadır. Geri kalan 1.193.203 TL ise işten ayrılan personel tarafından Şirket'e karşı açılan ve halen devam etmekte olan davalar için ayrılan karşılığı içermektedir.(31 Aralık 2024: 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla söz konusu tutarın 3.345.167 TL'si önceki yıllardan devam etmekte olup hatalı değerlendirme raporu düzenlediği iddiası ile Şirket aleyhine açılmış olan davanın bilirkişi raporları sonucunda Şirket'ten alacak olarak nitelendirilen tutarlarından oluşmaktadır. Geri kalan 280.259 TL ise işten ayrılan personel tarafından Şirket'e karşı açılan ve halen devam etmekte olan davalar için ayrılan karşılığı içermektedir.)

31 Aralık 2025 ve 2024 tarihleri itibarıyla dava karşılıkları hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	2025	2024
1 Ocak itibarıyla	3.625.426	3.625.426
Dönemin içinde ayrılan karşılıklar	134.114	-
Parasal (kazanç)/kayıp	(1.123.877)	-
31 Aralık	2.635.663	3.625.426

b) Koşula bağlı yükümlülükler

31 Aralık 2025 ve 2024 tarihleri itibarıyla verilen garanti ve taahhütler aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Verilen teminat mektupları	5.701.620	4.962.940
	5.701.620	4.962.940

Verilen teminat mektupları aşağıdaki unsurlardan oluşmaktadır:

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
TCDD Teknik ve Mühendislik ve Müşavirlik A.Ş.	1.410.000	1.845.582
Boru Hatları ile Petrol Taşıma A.Ş.(BOTAŞ) Genel Müdürlüğü	1.320.000	1.727.779
Ankara 7. Genel İcra Dairesi Müdürlüğü	1.040.000	-
Alanya İcra Dairesi Müdürlüğü	780.000	-
Ankara 5. Genel İcra Dairesi Müdürlüğü	600.000	785.354
Silifke İcra Müdürlüğü	226.720	296.759
Türkiye Diyanet Vakfı	200.000	261.785
Türkiye Elektrik Dağıtım Anonim Şirketi Genel Müdürlüğü	90.000	-
Ankara Batı İcra Dairesi Müdürlüğü	34.900	45.681
	5.701.620	4.962.940

Vakıf Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla finansal tablolara ilişkin dipnotlar

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

11. Karşılıklar, koşullu varlık ve yükümlülükler (devamı)

b) Koşula bağlı yükümlülükler (devamı)

Şirket'in, Bankalar için verdiği ekspertiz hizmeti süresince, her türlü hata ve ihmal nedeniyle üçüncü şahısların uğrayacağı her türlü zarar ve ziyanda, protesto çekmeye ve davaya konu olmasına gerek kalmaksızın sözleşme feshedilerek, teminat Bankalar tarafından gelir kaydedilmektedir. Sözleşmenin süresinin dolması ve/veya sözleşmenin feshedilmesinden sonra, bağlayıcı bir anlaşma olmaması halinde, teminat Şirket'e iade edilmektedir.

12. Kiralama işlemlerinden Kaynaklanan Yükümlülükler

31 Aralık 2025 ve 2024 tarihleri itibarıyla ilişkili olmayan taraflardan kısa ve uzun vadeli borçlanmalar aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Kısa vadeli kiralama işlemlerinden borçlar	6.024.345	7.168.195
Uzun vadeli kiralama işlemlerinden borçlar	2.459.068	5.365.044
Toplam	8.483.413	12.533.239

Kiralama işlemlerinden kısa ve uzun vadeli borçlar için kullanılan faiz oranı yıllık olup, TL için %20'dir. Kiralama sözleşmeleri ortalama varlık ömürleri binalar için 10 yıldır.

Şirket'in TFRS 16 uyarınca kiralama işlemlerine ilişkin yükümlülüklerin vade kırılımı aşağıdaki gibidir:

Kısa vadeli kiralama işlemlerinden borçlar:

	31 Aralık 2025		
	3 aya kadar	3- 12 ay arası	Toplam
Kısa Vadeli	1.506.086	4.518.259	6.024.345
Toplam	1.506.086	4.518.259	6.024.345

Uzun vadeli kiralama işlemlerinden borçlar:

	31 Aralık 2025		
	1-2 yıl arası	2-3 yıl arası	Toplam
Uzun Vadeli	840.568	1.618.500	2.459.068
Toplam	840.568	1.618.500	2.459.068

Vakıf Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

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

12. Kiralama işlemlerinden kaynaklanan yükümlülükler (devamı)

Kısa vadeli kiralama işlemlerinden borçlar:

	31 Aralık 2024		Toplam
	3 aya kadar	3- 12 ay arası	
Kısa Vadeli	2.158.074	5.010.121	7.168.195
Toplam	2.158.074	5.010.121	7.168.195

Uzun vadeli kiralama işlemlerinden borçlar:

	31 Aralık 2024		Toplam
	1-2 yıl arası	2-3 yıl arası	
Uzun Vadeli	5.129.437	235.606	5.365.043
Toplam	5.129.437	235.606	5.365.043

Kiralama yükümlülüklerinin 31 Aralık 2025 ve 2024 tarihinde sona eren yıla ilişkin hareketi aşağıdaki gibidir:

	2025	2024
1 Ocak itibarıyla	12.533.239	15.034.337
Kira sözleşmelerinden kaynaklanan borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları	(8.191.886)	(9.502.167)
Yeni kiralama sözleşmelerinin etkisi	10.821.955	13.001.352
Parasal (kazanç)/kayıp	(6.679.895)	(6.000.283)
31 Aralık itibarıyla	8.483.413	12.533.239

13. Çalışanlara sağlanan faydalar

a) Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Ödenecek sosyal güvenlik kesintileri	3.508.097	2.776.540
	3.508.097	2.776.540

Vakıf Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla finansal tablolara ilişkin dipnotlar

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

13. Çalışanlara sağlanan faydalar (devamı)

b) Çalışanlara sağlanan kısa vadeli karşılıklar

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
İzin karşılıkları	1.313.077	4.755.622
	1.313.077	4.755.622

31 Aralık 2025 ve 2024 tarihleri itibarıyla çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar, izin karşılıklarından oluşmakta olup, hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	2025	2024
1 Ocak İtibarıyla	4.755.622	3.376.145
Cari yıl ayrılan karşılık/(karşılık iptali), net	(1.996.185)	1.127.931
Ödenen izin karşılığı	(358.194)	(251.546)
Parasal (kazanç)/kayıp	(1.088.166)	503.092
31 Aralık itibarıyla	1.313.077	4.755.622

Cari dönem çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılık giderleri finansal tablolarda satışların maliyeti hesabında gösterilmiştir.

c) Çalışanlara sağlanan uzun vadeli karşılıklar

31 Aralık 2025 ve 2024 tarihleri itibarıyla çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıkların detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Kıdem tazminatı karşılıkları	23.105.661	19.773.026
	23.105.661	19.773.026

Şirket, Türk İş Kanunu'na göre, bir senesini doldurmuş olan ve zorunlu sebeplerden dolayı ilişkisi kesilen veya emekli olan, 25 hizmet yılını (kadınlarda 20) dolduran ve emeklilik hakkı kazanan (kadınlar için 58 yaşında, erkekler için 60 yaşında), askere çağrılan veya vefat eden personeli için kıdem tazminatı ödemekle mükelleftir.

Yürürlükteki İş Yasası hükümleri uyarınca, çalışanlardan kıdem tazminatına hak kazanacak şekilde iş sözleşmesi sona erenlere hak kazandıkları yasal kıdem tazminatlarının ödenmesi yükümlülüğü vardır. Ayrıca halen yürürlükte bulunan 506 sayılı Sosyal Sigortalar Kanunu'nun 6 Mart 1981 tarihli, 2422 sayılı 25 Ağustos 1999 tarihli ve 4447 sayılı yasalar ile değişik 60'ıncı maddesi hükmü gereğince, kıdem tazminatını alarak işten ayrılma hakkı kazananlara da yasal kıdem tazminatlarını ödeme yükümlülüğü bulunmaktadır. Emeklilik öncesi hizmet şartlarıyla ilgili bazı geçiş karşılıkları, ilgili kanunun 23 Mayıs 2002 tarihinde değiştirilmesi ile Kanun'dan çıkarılmıştır.

Vakıf Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

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

13. Çalışanlara sağlanan faydalar (devamı)

c) Çalışanlara sağlanan uzun vadeli karşılıklar (devamı)

Ödenecek tazminat her hizmet yılı için bir aylık maaş kadardır ve bu tutar 1 Ocak 2026 tarihinden itibaren geçerli olan 64.948,77 TL (1 Ocak 2025: 46.655,43 TL) üzerinden hesaplanmaktadır.

Kıdem tazminatı yükümlülüğü yasal olarak herhangi bir fonlamaya tabi değildir ve herhangi bir fonlama şartı bulunmamaktadır. Kıdem tazminatı karşılığı çalışanların emekliliği halinde ödenmesi gereken muhtemel yükümlülüğün bilanço tarihindeki değerinin aktüeryal öngörüler doğrultusunda tahminiyle hesaplanır.

Temel varsayım, her hizmet yılı için olan azami yükümlülük tutarının enflasyona paralel olarak artacak olmasıdır. Dolayısıyla, uygulanan iskonto oranı, gelecek enflasyon etkilerinin düzeltilmesinden sonraki beklenen reel oranı ifade eder.

Toplam karşılığın hesaplanmasına yönelik aşağıdaki aktüeryal öngörüler kullanılmıştır:

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
İskonto oranı (%)	%4,22	%4,22
Emeklilik ihtimaline ilişkin kullanılan oran (%)	%94,77	%94,58
Enflasyon oranı (%)	%22,00	%22,00
Faiz oranı (%)	%27,15	%27,15

31 Aralık 2025 ve 2024 tarihleri itibarıyla kıdem tazminatı karşılığı hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	2024	2023
1 Ocak	19.773.026	13.122.389
Faiz maliyeti	4.101.368	2.467.627
Yıl içindeki artış	1.466.573	1.919.631
Ödenen kıdem tazminatları	(3.057.982)	(3.781.964)
Aktüeryal kayıp	5.021.463	10.078.866
Parasal (kazanç)/kayıp	(4.198.787)	(4.033.523)
31 Aralık	23.105.661	19.773.026

Vakıf Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

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

14. Diğer varlık ve yükümlülükler

a) Diğer dönen varlıklar

31 Aralık 2025 ve 2024 tarihleri itibarıyla, diğer dönen varlıklar aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Diğer	13.701	36.465
	13.701	36.465

b) Diğer kısa vadeli yükümlülükler

31 Aralık 2025 ve 2024 tarihleri itibarıyla, diğer kısa vadeli yükümlülükler aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Ödenecek vergiler ve fonlar	7.798.033	4.765.846
Alınan iş avansları	77.649	1.047.758
	7.875.682	5.813.604

15. Sermaye, yedekler ve diğer özkaynak kalemleri

a) Sermaye

Şirket'in 31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla ödenmiş sermaye yapısı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2025		31 Aralık 2024	
	Pay (%)	Tutar	Pay (%)	Tutar
T. Vakıflar Bankası T.A.O.	77,14	77.142.900	97,14	97.142.900
Adalet Teşkilatını Güçlendirme Vakfı	20,00	20.000.000	-	-
Vakıf Pazarlama ve Ticaret A.Ş.	2,86	2.857.100	2,86	2.857.100
	100	100.000.000	100	100.000.000

31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla, Şirket'in 100.000.000 TL olan sermayesi her biri 10 TL itibari değerinde 10.000.000 adet hisseden oluşmaktadır (31 Aralık 2024: 100.000.000 TL).

Yasal yedekler

Türk Ticaret Kanunu'na göre, yasal yedek akçeler, birinci ve ikinci tertip yasal yedek akçelerden oluşmaktadır. Türk Ticaret Kanunu'na göre, birinci tertip yasal yedek akçeler, şirketin ödenmiş sermayesinin yüzde 20'sine ulaşıncaya kadar yasal dönem karının %5'i oranında ayrılmaktadır. İkinci tertip yasal yedekler ise ödenmiş sermayenin %5'ini aşan dağıtılan karın %10'udur. Türk Ticaret Kanunu'na göre, birinci ve ikinci yasal yedekler, toplam sermayenin %50'sini aşmadığı sürece zararları netleştirmek için kullanılabilir, bunun dışında herhangi bir şekilde kullanılması mümkün değildir. 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla, Şirket'in yasal yedekler toplamı 117.390.365 TL'dir (31 Aralık 2024: 117.390.365 TL).

	Sermaye Düzeltmesi Farkları	Yasal Yedekler	Yeniden Değerleme	Geçmiş yıl karları/(zararları)	Özel Fonlar
31 Aralık 2025					
TMS/IFRS Finansal Tablolarına Göre	461.292.884	117.390.365	-	(552.457.420)	-
Vergi Usul Kanununa Göre	28.697.530	15.491.094	174.582	(60.354.135)	190.697
Fark	432.595.354	101.899.271	(174.582)	(492.103.285)	(190.697)

Vakıf Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

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

16. Hasılat

	1 Ocak- 31 Aralık 2025	1 Ocak- 31 Aralık 2024
Yurtiçi satışlar	243.043.240	142.006.292
Brüt satışlar	243.043.240	142.006.292
Satıştan iadeler (-)	(138.415)	(115.433)
Net Satışlar	242.904.825	141.890.859

17. Satışların maliyeti

	1 Ocak- 31 Aralık 2025	1 Ocak- 31 Aralık 2024
Personel giderleri	111.160.149	92.273.530
Değerleme giderleri	51.708.368	37.887.309
Dışarıdan sağlanan fayda ve hizmetler (*)	17.148.281	7.649.340
Belediye, imar ve tapu harçları	9.412.701	9.494.720
Amortisman giderleri	9.262.280	12.107.731
Akaryakıt giderleri	1.858.188	2.009.921
Aidat giderleri	726.319	679.726
Kira giderleri	-	620.546
Diğer	2.835.843	447.034
	204.112.129	163.169.857

(*) Şirketin diğer gayrimenkul değerlendirme şirketlerinden aldıkları destek hizmetlerinin giderlerinden oluşmaktadır.

18. Genel yönetim giderleri

	1 Ocak- 31 Aralık 2025	1 Ocak- 31 Aralık 2024
Personel giderleri	20.749.730	20.652.537
Görevlendirme giderleri	9.599.908	5.753.589
Dışarıdan sağlanan fayda ve hizmetler	8.643.950	5.941.360
Haberleşme giderleri	5.389.126	2.829.680
Yönetim Kurulu ücret giderleri	4.998.961	5.443.446
Hukuk giderleri	4.280.730	1.093.631
Amortisman ve itfa payları	4.239.702	5.542.176
Ulaşım giderleri	679.918	1.031.840
Temsil ve ağırlama giderleri	487.113	257.166
Vergi, resim ve harç giderleri	408.606	81.230
Hizmet giderleri	267.778	266.599
Bakım onarım giderleri	213.719	409.702
Temizlik giderleri	3.732	2.022.338
Eğitim ve toplantı giderleri	2.600	-
Diğer	4.971.933	4.462.548
	64.937.506	55.787.842

Vakıf Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

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

19. Esas faaliyetlerden diğer gelirler ve giderler

31 Aralık 2025 ve 2024 tarihlerinde sona eren yıllara ait esas faaliyetlerden diğer gelirlerin detayı aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 31 Aralık 2025	1 Ocak- 31 Aralık 2024
Diğer	134.114	2.324.682
Diğer gelirler	134.114	2.324.682

31 Aralık 2025 ve 2024 tarihlerinde sona eren yıllara ait esas faaliyetlerden diğer giderlerin detayı aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 31 Aralık 2025	1 Ocak- 31 Aralık 2024
Beklenen kredi zarar karşılıkları	(592.081)	-
Karşılık giderleri	-	(5.518.182)
Diğer giderler	(592.081)	(5.518.182)

20. Yatırım faaliyetlerinden gelirler ve giderler

a) Yatırım faaliyetlerinden gelirler

31 Aralık 2025 ve 2024 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerinde, yatırım faaliyetlerinden gelirler aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 31 Aralık 2025	1 Ocak- 31 Aralık 2024
Faiz geliri	47.445.166	63.500.478
Finansal varlık gerçeğe uygun değer farkı	323.057	6.089.711
	47.768.223	69.590.189

b) Yatırım faaliyetlerinden giderler

31 Aralık 2025 ve 2024 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerinde, yatırım faaliyetlerinden giderler aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 31 Aralık 2025	1 Ocak- 31 Aralık 2024
Finansal varlık satış zararı	28.466	14
	28.466	14

Vakıf Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

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

21. Finansman giderleri

31 Aralık 2025 ve 2024 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerinde, finansman giderleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 31 Aralık 2025	1 Ocak- 31 Aralık 2024
Kiralama işlemlerin ilişkin finansman gideri	5.109.877	8.145.724
	5.109.877	8.145.724

22. Vergi varlık ve yükümlülükleri

	1 Ocak- 31 Aralık 2025	1 Ocak- 31 Aralık 2024
Eksi: Peşin ödenen vergiler	6.450.070	3.893.014
Dönem karı vergi yükümlülüğü / Cari dönem vergisi ile ilgili varlıklar	6.450.070	3.893.014

Kurumlar Vergisi

Şirket faaliyetleri, Türkiye'de yürürlükte bulunan vergi yönetmelik ve kanunları dahilinde vergilendirilmeye tabidir.

Vergiye tabi kurum kazancı üzerinden tahakkuk ettirilecek kurumlar vergisi oranı ticari kazancın tespitinde gider yazılan vergi matrahından indirilemeyen giderlerin eklenmesi ve vergiden istisna kazançlar, vergiye tabi olmayan gelirler ve diğer indirimler (varsa geçmiş yıl zararları ve tercih edildiği takdirde kullanılan yatırım indirimleri) düşüldükten sonra kalan matrah üzerinden hesaplanmaktadır.

2025 yılı için geçerli vergi oranı %25'tir (2024: %25).

28 Kasım 2018 tarihinde kabul edilen 7061 sayılı "Bazı Vergi Kanunları İle Diğer Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair" kanun ile 5520 sayılı Kurumlar Vergisi kanununun 32. Maddesinin birinci fıkrasında belirtilen %20 vergi oranı 2018, 2019 ve 2020 yılı vergilendirme dönemlerine ait kurum kazançları için %22 olarak uygulanır hükmü geçici madde ile eklenmiştir. Ayrıca, aynı "Torba Yasa" ile 5520 sayılı Kurumlar Vergisi kanununun 5. Maddesinin birinci fıkrasının e bendinde belirtilen "Kurumların, en az iki tam yıl süreyle aktiflerinde yer alan taşınmazların satışından doğan kazançların vergiden istisna edilecek %75'lik kısmı %50 olarak değişmiştir.

Türkiye'de geçici vergi üçer aylık dönemler itibarıyla hesaplanmakta ve tahakkuk ettirilmektedir. 2024 yılı kurum kazançlarının geçici vergi dönemleri itibarıyla vergilendirilmesi aşamasında kurum kazançları üzerinden hesaplanması gereken geçici vergi oranı %25'tir. Zararlar gelecek yıllarda oluşacak vergilendirilebilir kardan düşülmek üzere, maksimum 5 yıl taşınabilir. Ancak oluşan zararlar geriye dönük olarak önceki yıllarda oluşan karlardan düşülemez.

25 Aralık 2025 tarihli Resmi Gazete'de yayımlanan 7571 sayılı Kanunla Vergi Usul Kanunu (VUK)'nda yapılan değişikliğe göre, 2025 hesap dönemi ile geçici vergi dönemleri dahil 2026 ve 2027 hesap dönemlerinde VUK mali tabloları enflasyon düzeltmesine tabi tutulmayacaktır. Ayrıca, enflasyon muhasebesinin uygulanmayacağı bu dönemlerde VUK 298'inci maddenin (Ç) fıkrası uyarınca amortismanına tabi kıymetlerin yeniden değerlemeye tabi tutulması mümkündür.

Vakıf Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

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

22. Vergi varlık ve yükümlülükleri (devamı)

Gelir Vergisi Stopajı

Kurumlar vergisine ek olarak, dağıtılması durumunda kar payı elde eden ve bu kar paylarını kurum kazancına dâhil ederek beyan eden tam mükellef kurumlara ve yabancı şirketlerin Türkiye'deki şubelerine dağıtılanlar hariç olmak üzere kar payları üzerinden ayrıca gelir vergisi stopajı hesaplanması gerekmektedir. Gelir vergisi stopajı 24 Nisan 2003 – 22 Temmuz 2006 tarihleri arasında tüm şirketlerde %10 olarak uygulanmıştır. Bu oran, 22 Aralık 2021 tarihinden itibaren, 4936 sayılı Cumhurbaşkanlığı kararı ile %10 olarak uygulanmaktadır. Dağıtılmayıp sermayeye ilave edilen kar payları gelir vergisi stopajına tabi değildir.

31 Aralık tarihinde sona eren yıllara ait gelir tablolarında yer alan vergi giderleri aşağıdaki gibidir.

	1 Ocak- 31 Aralık 2025	1 Ocak- 31 Aralık 2024
Ertelenmiş vergi gideri / (geliri)	(674.119)	(1.597.680)
Vergi geliri	(674.119)	(1.597.680)

31 Aralık 2025 ve 2024 tarihlerinde sona eren yıllara ait vergi gelirinin mutabakatı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Vergi öncesi zarar	(3.664.288)	(41.127.469)
Vergi oranı	%25	%25
Vergi oranı üzerinden vergi gideri	916.072	10.281.867
Kanunen kabul edilmeyen giderler	(745.026)	(977.177)
Üzerinden ertelenmiş vergi varlığı hesaplanmayan cari dönem mali zararı	(4.664.732)	(6.958.130)
Enflasyon etkisi ve diğer	6.054.646	(3.944.240)
Dönem vergi gideri	(674.119)	(1.597.680)

Vakıf Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla finansal tablolara ilişkin dipnotlar

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

22. Vergi varlık ve yükümlülükleri (devamı)

Ertelenen vergiler

2025 mali yılında gerçekleşen geçici farklar üzerinden yükümlülük yöntemine göre hesaplanan ertelenen vergi varlıkları ve yükümlülükleri için uygulanacak vergi oranı 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla %25'tir (2024: %25).

Şirket, TFRS'ye göre hazırlanmış mali tablolar ile yasal mali tablolar arasındaki geçici farklara konu olan, ertelenen vergi varlıkları ve yükümlülüklerini mali tablolarında dikkate almaktadır. Bu farklar genellikle, TFRS ve vergi mevzuatına göre gelirlerin ve giderlerin değişik bilanço dönemlerinde kaydedilmesinden kaynaklanmaktadır.

31 Aralık itibarıyla, ertelenen vergiye konu olan geçici farklar ve ertelenen vergi varlığı/(yükümlülüğü) etkileri, öngörülen vergi oranları kullanılarak aşağıda özetlenmektedir:

	Kümülatif geçici farklar		Ertelenmiş vergi	
	2025	2024	2025	2024
Kıdem tazminatı karşılığı	23.105.661	19.773.026	5.776.415	4.943.257
Dava karşılığı	2.635.663	3.625.426	658.916	906.357
Kamu idarelerinden alacaklar karşılığı	2.293.480	3.001.989	573.370	750.497
Kullanım hakkı varlıkları ve yükümlülüklerine ilişkin düzeltmeler	(3.729.167)	(5.196.628)	(932.292)	(1.299.157)
Kullanılmamış izin karşılığı karşılığı	1.313.077	4.755.622	328.269	1.188.906
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların kayıtlı değerleri ile vergi matrahları arasındaki net fark	(1.129.012)	(1.725.114)	(282.253)	(431.279)
Diğer	2.305.228	235.621	576.307	58.904
Ertelenmiş vergi varlığı/yükümlülüğü, net			6.698.732	6.117.485

31 Aralık 2025 ve 2024 tarihlerinde sona eren yıllara ertelenmiş vergi varlıklarının hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	2025	2024
1 Ocak	6.117.485	5.195.447
Kar veya zarar tablosunda muhasebeleştirilen	(674.119)	(1.597.680)
Diğer kapsamlı gelirden muhasebeleştirilen	1.255.366	2.519.717
31 Aralık	6.698.732	6.117.485

Finansal tablolara yansıtılmamış ertelenmiş vergi

31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla, indirilebilir mali zararlardan hesaplanacak ertelenmiş vergi varlığı, yakın gelecekte vergiye tabi yeterli kar elde etmek suretiyle mali zararlardan yararlanmanın kuvvetle muhtemel olması ve gelecekte bu mali zararların ortadan kalkmasının muhtemel olması şartıyla hesaplanmaktadır.

Vakıf Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

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

22. Vergi varlık ve yükümlülükleri (devamı)

Finansal tablolara yansıtılmamış ertelenmiş vergi (devamı)

31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla, Şirket'in toplam 63.313.349 TL tutarında birikmiş mali zararları bulunmaktadır. 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla, Şirket'in mali zararları ve son indirim tarihleri aşağıdaki gibidir:

	Mali Zararlar (tarihi tutar)	İndirim Tarihi
2021	7.918.962	31 Aralık 2026
2023	15.275.244	31 Aralık 2028
2024	21.263.677	31 Aralık 2029
2025	18.855.466	31 Aralık 2030
Toplam	63.313.349	

Şirketin, 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla iş planını gözden geçirerek gelecek yıllarda indirilebilecek toplam 63.313.349 TL (tarihi tutar) tutarındaki mali zararını kullanamama riskini öngörmüş ve 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla söz konusu birikmiş mali zararlar üzerinden ihtiyatlılık prensibiyle ertelenmiş vergi varlığı hesaplanmamıştır (31 Aralık 2024: 46.045.785 TL (tarihi tutar)).

23. Hisse başına kazanç/(kayıp)

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Ana şirket hissedarlarına ait net dönem zararı	(4.338.407)	(42.725.149)
Dönem boyunca mevcut olan hisselerin ortalama adedi	10.000.000	10.000.000
Pay başına kazanç	(0,43)	(4,00)

24. Finansal araçlardan kaynaklanan risklerin niteliği ve düzeyi

Şirket, faaliyetlerinden dolayı, borç ve sermaye piyasası fiyatlarındaki, döviz kurları ile faiz oranlarındaki değişimlerin etkileri dahil çeşitli finansal risklere maruz kalmaktadır. Şirket'in kapsamlı risk yönetim programı, mali piyasaların öngörülemezliğine odaklanmakta olup, Şirket'in mali performansı üzerindeki potansiyel olumsuz etkilerin en aza indirgenmesini amaçlamıştır.

Piyasa riski

Şirket, kur riski ve faiz oranı riskini piyasa riskinin en önemli bileşenleri olarak değerlendirmektedir.

Kur riski

Yabancı para cinsinden varlık ve yükümlülükler kur riskine sebep olmaktadır. Bu risk döviz cinsinden varlıkların ve yükümlülüklerin netleştirilmesiyle oluşan doğal riskten korunma yöntemleri ile yönetilmektedir. Şirket yönetimi, Şirket'in döviz pozisyonunu yakından takip etmektedir.

31 Aralık 2025 ve 2024 tarihleri itibarıyla Şirket'in yabancı para varlık ve yükümlülükleri bulunmamaktadır.

Vakıf Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

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

24. Finansal araçlardan kaynaklanan risklerin niteliği ve düzeyi (devamı)

Piyasa riski (devamı)

Faiz oranı riski

Şirket, faiz oranlarındaki değişmelerin faiz getiren varlıkları üzerindeki etkisinden dolayı faiz oranı riskine maruz kalmaktadır. Şirket, elinde bulundurduğu ve kullanmadığı nakit varlıklarını vadeli mevduat olarak değerlendirmektedir. Ayrıca, fon alım-satımı gerçekleştirmektedir. Bunlar haricindeki gelirleri ve faaliyetlerden kaynaklanan nakit akımları büyük oranda piyasa faiz oranlarındaki değişikliklerden bağımsızdır.

Kredi riski

Finansal aracın taraflarından birinin sözleşmeye bağlı yükümlülüğünü yerine getirememesi nedeniyle Şirket'e finansal bir kayıp oluşturması riski, kredi riski olarak tanımlanır. Şirket, işlemlerini yalnızca kredi güvenilirliği olan taraflarla gerçekleştirme ve mümkün olduğu durumlarda, yeterli teminat elde etme yoluyla kredi riskini azaltmaya çalışmaktadır. Şirket'in maruz kaldığı kredi riskleri ve müşterilerin finansal durumları devamlı olarak izlenmektedir.

Şirket'un maruz kaldığı kredi riski, her bir müşterinin karakteristik özelliklerinden etkilenir. Şirket'in müşteri tabanının demografik yapısının, müşterinin faaliyet gösterdiği endüstrinin ve ülkenin oluşturduğu temerrüt riskini de içeren, kredi riski üzerinde etkisi vardır. Şirket gayrimenkul değerlendirme sektöründe faaliyet göstermektedir. Çoğunluk olarak, Türkiye'nin sektörde bilinen bankaları Şirket müşteri portföyünü oluşturmaktadır.

Bu alanlarda faaliyet gösteren şirketlerin belirlemiş olduğu kredi politikası kapsamında her bir şirketin standart ödemesi, rapor teslimat dönemleri ve koşulları ile ilgili teklif sunulmadan önce her bir yeni müşterinin kredi itibarı bireysel olarak analiz edilmektedir.

Şirket, ticari alacaklarının tahsil edilebilirliğini dönemsel olarak takip etmekte, mahkemece ödeme aczine düştüğü belirlenen alacaklar, geçmiş yıllardaki tahsilat oranlarını esas alarak tahsili şüpheli alacaklardan doğabilecek muhtemel zararlar ve özellikle tahsili şüpheli hale gelen alacaklar için karşılık ayırmaktadır. Şüpheli alacak tutarına karşılık ayrılmasını takiben, şüpheli alacak tutarının tamamının veya bir kısmının tahsil edilmesi durumunda, tahsil edilen tutar ayrılan şüpheli alacak karşılığından düşülerek kapsamlı gelir tablosu ile ilişkilendirilir.

Vakıf Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla finansal tablolara ilişkin dipnotlar

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

24. Finansal araçlardan kaynaklanan risklerin niteliği ve düzeyi (devamı)

Kredi riski (devamı)

Finansal varlıkların kayıtlı değerleri, maruz kalınan azami kredi riskini gösterir. Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2025	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar		Bankalardaki Mevduat
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	
Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defteri değeri	44.790	15.604.793	-	129.283	102.548.697
Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	-
Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	901.782	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	(901.782)	-	-	-
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-
Finansal durum tablosu dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-
Azami kredi riskine maruz tutar	44.790	15.604.793	-	129.283	102.548.697
31 Aralık 2024	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar		Bankalardaki Mevduat
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	
Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defteri değeri	174.928	5.767.905	-	174.267	115.410.128
Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	-
Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	61.981	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	(61.981)	-	-	-
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-
Finansal durum tablosu dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-
Azami kredi riskine maruz tutar	174.928	5.767.905	-	174.267	115.410.128

Likidite riski

Likidite riski Şirket'in ileri tarihlerdeki finansal yükümlülüklerini karşılayamaması riskidir. Likidite riski yönetimi ile ilgili esas sorumluluk, yönetim kuruluna aittir. Yönetim kurulu, Şirket yönetiminin kısa, orta ve uzun vadeli fonlama ve likidite gereklilikleri için, uygun bir likidite riski yönetimi oluşturmuştur. Şirket, likidite riskini tahmini ve fiili nakit akımlarını düzenli olarak takip etmek ve finansal varlık ve yükümlülüklerin vadelerinin eşleştirilmesi yoluyla yeterli fonların devamını sağlamak suretiyle, yönetir. Şirket'in likidite riski, mevcut ve ilerideki muhtemel borç gereksinimlerinin normal koşullarda ya da kriz durumlarında fonlanabilmesi için çeşitli finansal kuruluşlardan Şirket'in zarara uğratmayacak ya da itibarını zedelemeyecek şekilde yeterli finansman olanakları temin edilerek yönetilmektedir.

Vakıf Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

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

24. Finansal araçlardan kaynaklanan risklerin niteliği ve düzeyi (devamı)

Şirket'in finansal yükümlülüklerinin 31 Aralık 2025 ve 2024 tarihleri itibarıyla vadelerine göre dağılımı aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2025	Kayıtlı Değeri	Sözleşme Uyarınca Nakit Akışı	3 Aydan Kısa	3-12 Ay Arası	1 Yıl – 5 Yıl Arası
Kiralama işlemlerinden borçlar	8.483.413	12.533.238	2.158.074	5.010.121	5.365.043
Ticari borçlar	7.044.709	7.044.709	7.044.709	-	-
Diğer borçlar	293.452	293.452	293.452	-	-
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	24.418.738	24.418.738	24.418.738	-	-
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	7.875.682	7.875.682	7.875.682	-	-
	48.115.994	52.165.819	41.790.655	5.010.121	5.365.043

31 Aralık 2024	Kayıtlı Değeri	Sözleşme Uyarınca Nakit Akışı	3 Aydan Kısa	3-12 Ay Arası	1 Yıl – 5 Yıl Arası
Kiralama işlemlerinden borçlar	12.533.239	15.666.549	2.697.593	6.262.652	6.706.304
Ticari borçlar	2.098.027	2.098.027	2.098.027	-	-
Diğer borçlar	1.110.827	1.110.827	1.110.827	-	-
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	2.776.540	2.776.540	2.776.540	-	-
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	5.813.604	5.813.602	5.813.602	-	-
	24.332.237	27.465.545	14.496.589	6.262.652	6.706.304

Sermaye risk yönetimi

Şirket sermayesini portföy çeşitlemesiyle yatırım riskini en düşük seviyeye indirerek yönetmeye çalışmaktadır. Şirket'in amacı; gelir getiren bir işletme olarak devamlılığını sağlamak hissedarların faydasını gözetmek, aynı zamanda sermayenin maliyetini azaltarak ve piyasa ortalamalarında net yükümlülük/özkaynak oranını devam ettirerek verimli sermaye yapısının sürekliliğini sağlamaktır.

Sermayeyi yönetirken Şirket'in hedefleri ortaklarına getiri diğer paydaşlarına fayda sağlamak ve sermaye maliyetini azaltmak amacıyla en uygun sermaye yapısını sürdürmek için Şirket'in faaliyette bulunabilirliğinin devamını korumaktır.

31 Aralık 2025 ve 2024 tarihleri itibarıyla net yükümlülük/yatırılan sermaye oranı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Toplam yükümlülük	54.259.754	52.486.311
Eksi: Nakit ve nakit benzerleri	(104.018.867)	(117.142.034)
Net yükümlülük	(49.759.113)	(64.655.723)
Özkaynaklar	95.534.042	103.638.546
Net yükümlülük/Özkaynak oranı	-52%	-62%

Vakıf Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla finansal tablolara ilişkin dipnotlar

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

24. Finansal araçlardan kaynaklanan risklerin niteliği ve düzeyi (devamı)

Gerçeğe uygun değer ölçümünün sınıflandırılması

"IFRS 13 - Finansal Araçlar: Açıklama" standardı finansal tablolarda gerçeğe uygun değerleri üzerinden ölçülerek gösterilen finansal araçların gerçeğe uygun değerlerinin belirlenmesinde kullanılan verilerin önemini yansıtan bir sıra dahilinde sınıflandırılarak gösterilmesini gerektirmektedir. Bu sınıflandırma esas olarak söz konusu verilerin gözlemlenebilir nitelikte olup olmamasına dayanmaktadır. Gözlemlenebilir nitelikteki veriler, bağımsız kaynaklardan edinilen piyasa verilerinin kullanılması; gözlemlenebilir nitelikte olmayan veriler ise Şirket'in piyasa tahmin ve varsayımlarının kullanılması anlamına gelmektedir.

Bu şekilde bir ayırım, genel olarak aşağıdaki sınıflamaları ortaya çıkarmaktadır.

- Birinci seviye: Finansal varlık ve yükümlülükler, birbirinin aynı varlık ve yükümlülükler için aktif piyasada işlem gören borsa fiyatlarından değerlendirilmiştir.
- İkinci seviye: Finansal varlık ve yükümlülükler, ilgili varlık ya da yükümlülüğün birinci seviyede belirtilen borsa fiyatından başka direkt ya da indirekt olarak piyasada gözlemlenebilir fiyatının bulunmasında kullanılan girdilerden değerlendirilmiştir.
- Üçüncü seviye: Finansal varlık ve yükümlülükler, varlık ya da yükümlülüğün gerçeğe uygun değerinin bulunmasında kullanılan piyasada gözlemlenebilir bir veriye dayanmayan girdilerden değerlendirilmiştir.

Sınıflandırma, kullanılabilir olması durumunda gözlemlenebilir nitelikteki piyasa verilerinin kullanılmasını gerektirmektedir.

25. Bağımsız denetim kuruluşundan alınan hizmetlere ilişkin ücretler

Bağımsız denetçi/bağımsız denetim kuruluşundan alınan hizmetlere ilişkin ücretler Şirket'in, KGK'nın 30 Mart 2021 tarihinde mükerrer Resmi Gazete'de yayımlanan Kurul Kararına istinaden hazırladığı ve hazırlanma esasları 19 Ağustos 2021 tarihli KGK yazısını temel alan bağımsız denetim kuruluşlarınca verilen hizmetlerin ücretlerine ilişkin açıklaması aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 31 Aralık 2025	1 Ocak - 31 Aralık 2024
Raporlama dönemine ait bağımsız denetim ücreti	371.591	270.782
Toplam	371.591	270.782

Vakıf Gayrimenkul Değerleme A.Ş.

31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla finansal tablolara ilişkin dipnotlar

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

26. Net parasal pozisyon (kayıplarına)/ kazançlarına ilişkin açıklamalar

31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla kar veya zarar tablosunda raporlanan net parasal pozisyon kayıpları aşağıda belirtilen parasal olmayan finansal tablo kalemlerinden oluşmaktadır:

Parasal Olmayan Kalemler	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Finansal Durum Tablosu Kalemleri		
Peşin ödenen giderler	228.538	1.038.854
Maddi duran varlıklar	1.401.867	1.423.527
Maddi olmayan duran varlıklar	204.437	701.744
Kullanım hakkı varlıkları	3.007.939	5.991.845
Ertelenmiş vergi varlığı/(yükümlülüğü)	(1.153.561)	(4.857.724)
Sermaye düzeltme farkları	(132.472.577)	(132.119.033)
Kardan ayrılmış kısıtlanmış yedekler	(27.705.685)	(28.076.148)
Geçmiş yıl zararları	109.025.456	104.894.091
Kar veya zarar olarak yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler	2.812.721	1.062.085
Kar veya Zarar Tablosu Kalemleri		
Hasılat	(21.295.268)	(15.590.881)
Satışların maliyeti	19.392.126	14.206.388
Genel yönetim giderleri ve esas faaliyet gelir, gideri	15.715.419	20.982.286
Yatırım ve finansman faaliyetleri	11.036.358	7.859.032
Vergi giderleri	110.839	172.354
Toplam	(19.691.391)	(22.311.580)

27. Bilanço tarihinden sonraki olaylar

Yoktur.