

DMF

20th year



Russell Bedford
taking you further

DMF SYSTEM

INTERNATIONAL INDEPENDENT AUDITING, CONSULTING &
CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTING CO.

**MAHAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME
VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ**

**1 OCAK -31 ARALIK 2025
HESAP DÖNEMİNE AİT**

**FİNANSAL TABLOLAR VE
BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU**

Ankara, 18 Mayıs 2026



APPROVED TRANSNATIONAL AUDIT FIRM



MEMBER OF THE
FORUM OF FIRMS



Adres : Eskişehir Yolu 9. Km. Tepe Prime B Blok No: 100 06800, Ankara
Tel : +90.312.285 77 50
Faks : +90.312.285 77 87
Web : www.dmf.com.tr
E-mail : dmf@dmf.com.tr

BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

Mahal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Genel Kurulu'na,

A) Finansal Tabloların Bağımsız Denetimi

1) Görüş

Mahal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık Anonim Şirketi ("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, Şirket'in 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla finansal durumunu ve aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait finansal performansını ve nakit akışlarını, Türkiye Finansal Raporlama Standartları'na ("TFRS'lere") uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır.

2) Görüşün Dayanağı

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

3) Kilit Denetim Konuları

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



APPROVED TRANSNATIONAL AUDIT FIRM



MEMBER OF THE

FORUM OF FIRMS

3) Kilit Denetim Konuları (Devamı)

Kilit Denetim Konuları	Konunun Denetimde Nasıl Ele Alındığı
Hasılatın Muhasebeleştirilmesi Şirket'in başlıca hasılat elde ettiği gelir vermiş olduğu gayrimenkul değerlendirme hizmetidir. Hasılat, hizmetin gerçekleşmesi, gelir tutarının güvenilir şekilde belirlenebilmesi ve işlemle ilgili ekonomik faydaların Şirket'e akmasının muhtemel olması üzerine alınan veya alınacak bedelin gerçeğe uygun değeri üzerinden tahakkuk esasına göre finansal tablolarda muhasebeleştirilir. Net satışlar, hizmetlerin satış tutarından hizmet satışlarından iade, indirim ve komisyonların düşülmesi suretiyle sunulmaktadır. Hizmetin verildiği hesap dönemine ilişkin hasılat ve kar tutarının muhasebeleştirilmesi, hizmetin satış sözleşmesiyle bağlantılı olup olmadığının uygun bir şekilde değerlendirilmesine bağlıdır. Satışların dönemselliği ilkesi gereği bu durumdaki ürünlerin hasılatının doğru döneme kaydedilmesine ilişkin değerlendirmelerin de yapılması gerekmektedir. Hasılatın doğru dönemde finansal tablolara yansıtılması önemli muhakemeler gerektirdiğinden hasılatın muhasebeleştirilmesi kilit denetim konusu olarak belirlenmiştir.	 Bu alanda uyguladığımız denetim prosedürlerimiz aşağıdakileri içermektedir: Hasılatın finansal tablolara alınmasına yönelik kilit iç kontrollerin etkinliğinin değerlendirilmesi, Örnekleme ile seçilen satış işlemleri için alınan satış belgeleri aracılığıyla risk ve getiri transferinin incelenerek hasılatın muhasebe politikalarına uygunluğunun ve uygun finansal raporlama döneminde finansal tablolara alınmasının değerlendirilmesi. Olağandışı işlemlerin varlığının tespit edilmesi amacıyla analitik incelemeler yapılması.

4) Dikkat Çekilen Hususlar

Görüşümüzü etkilememekle birlikte aşağıdaki hususa dikkatinizi çekeriz.

Detayları ilişikteki finansal tablolar not 2.2'de belirtilen, 31 Aralık 2024 tarihinde sona eren döneme ait finansal tablolarda yapılan düzeltmelerin denetimi yapılmıştır. Denetimimize göre, söz konusu düzeltmelerde Türkiye Finansal Raporlama Standartları'na uygun olmayan herhangi bir husus dikkatimizi çekmemiştir.

5) Yönetim ve Üst Yönetimden Sorumlu Olanların Finansal Tablolara İlişkin Sorumluluğu

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.



6) Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları

Bir bağımsız denetimde, biz bağımsız denetçilerin sorumlulukları şunlardır:

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

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

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

Bağımsızlığa ilişkin etik hükümlere uygunluk sağladığımızı üst yönetimden sorumlu olanlara bildirmiş bulunmaktayız. Ayrıca bağımsızlık üzerinde etkisi olduğu düşünülebilecek tüm ilişkiler ve diğer hususlar ile varsa, tehditleri ortadan kaldırmak amacıyla atılan adımlar ile alınan önlemleri ilgili önlemleri üst yönetimden sorumlu olanlara iletmış bulunmaktayız.

Üst yönetimden sorumlu olanlara bildirilen konular arasından, cari döneme ait finansal tabloların bağımsız denetiminde en çok önem arz eden konuları yani kilit denetim konularını 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 Yükümlölükler

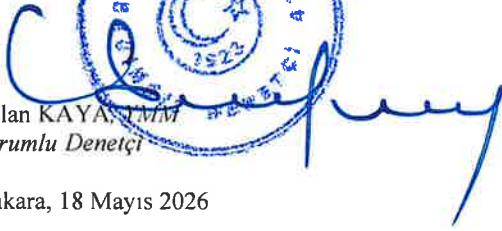
- a. 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun ("TTK") 402'nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca; Şirket'in 1 Ocak- 31 Aralık 2024 hesap döneminde defter tutma düzeninin, finansal tablolarının, TTK ile Şirket esas sözleşmesinin finansal raporlamaya ilişkin hükümlerine uygun olmadığına dair önemli bir hususa rastlanmamıştır.
- b. 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 Aslan KAYA'dır.

**DMF SİSTEM ULUSLARARASI
BAĞIMSIZ DENETİM DANIŞMANLIK VE
YEMİNLİ MALİ MÜŞAVİRLİK A.Ş.**

member of

RUSSELL BEDFORD INTERNATIONAL


Aslan KAYA, TMM
Sorumlu Denetçi

Ankara, 18 Mayıs 2026

MAHAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

İÇİNDEKİLER	SAYFA
FİNANSAL DURUM TABLOSU.....	1 - 2
KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU	3
ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU	4
NAKİT AKIŞ TABLOSU	5
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR.....	6 – 36

MAHAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.**31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL DURUM TABLOSU**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirasının 31 Aralık 2025 tarihindeki satın alma gücü cinsinden Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

VARLIKLAR	Notlar	Bağımsız Denetimden Geçmiş Cari Dönem 31 Aralık 2025	Bağımsız Denetimden Geçmiş Önceki Dönem 31 Aralık 2024
Dönen Varlıklar		3.603.469	419.427
Nakit ve Nakit Benzerleri	3	447.846	16.045
Ticari Alacaklar		38.859	8.520
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar</i>	5	38.859	8.520
Diğer Alacaklar		3.111.764	376.884
<i>İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar</i>	4,6	3.103.840	-
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar</i>	6	7.924	376.884
Peşin Ödenmiş Giderler		5.000	6.545
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler</i>	7	5.000	6.545
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar	12	-	69
Diğer Dönen Varlıklar	10	-	11.364
Duran Varlıklar		942.996	58.901
Maddi Duran Varlıklar	8	942.996	26.203
Ertelenmiş Vergi Varlığı	12	-	32.698
TOPLAM VARLIKLAR		4.546.465	478.328

Ekte yer alan notlar, finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

MAHAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.**31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL DURUM TABLOSU**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirasının 31 Aralık 2025 tarihindeki satın alma gücü cinsinden Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

KAYNAKLAR	Notlar	Bağımsız Denetimden Geçmiş Cari Dönem 31 Aralık 2025	Bağımsız Denetimden Geçmiş Önceki Dönem 31 Aralık 2024
Kısa Vadeli Yükümlülükler		1.414.771	737.122
Ticari Borçlar		53.910	56.231
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar</i>	5	53.910	56.231
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	9	162.645	36.721
Diğer Borçlar		990.037	446.057
<i>İlişkili Taraflara Diğer Borçlar</i>	4,6	-	426.554
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar</i>	6	990.037	19.503
Ertelenmiş Gelirler		189.800	86.389
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Ertelenmiş Gelirler</i>	7	189.800	86.389
Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü	12	18.379	-
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	10	-	111.724
Uzun Vadeli Yükümlülükler		11.567	-
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	12	11.567	-
Özkaynaklar		3.120.127	(258.794)
Ödenmiş Sermaye	11	1.500.000	1.500.000
Sermaye Düzeltmesi Farkları	11	6.172.759	6.172.759
Geçmiş Yıllar Zararları		(7.931.553)	(3.574.959)
Dönem Net Karı / (Zararı)		3.378.921	(4.356.594)
TOPLAM KAYNAKLAR		4.546.465	478.328

Ekte yer alan notlar, finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

MAHAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

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

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirasının 31 Aralık 2025 tarihindeki satın alma gücü cinsinden Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

	Notlar	Bağımsız Denetimden Geçmiş Cari Dönem 1 Ocak- 31 Aralık 2025	Bağımsız Denetimden Geçmiş Önceki Dönem 1 Ocak- 31 Aralık 2024
Hasılat	13	5.878.888	6.028.771
Satışların Maliyeti (-)	13	(1.028.806)	(8.405.811)
BRÜT KAR / ZARAR		4.850.082	(2.377.040)
Genel Yönetim Giderleri (-)	14	(812.470)	(536.012)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	16	31.164	115.099
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	16	(61.254)	(1.352)
ESAS FAALİYET KARI / (ZARARI)		4.007.522	(2.799.305)
FİNANSMAN GİDERİ ÖNCESİ FAALİYET KARI / (ZARARI)		4.007.522	(2.799.305)
Finansman Gelirleri	17	61.254	-
Net Parasal Pozisyon Kazançları / (Kayıpları)	21	70.694	(1.788.111)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI / (ZARARI)		4.139.470	(4.587.416)
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Geliri / (Gideri)		(760.549)	230.822
Dönem Vergi Gideri	12	(716.284)	-
Ertelenmiş Vergi Geliri / (Gideri)	12	(44.265)	230.822
DÖNEM NET KARI / (ZARARI)		3.378.921	(4.356.594)
PAY BAŞINA KAZANÇ / (KAYIP)	22	225,26	(290,43)
TOPLAM KAPSAMLI GELİR / (GİDER)		3.378.921	(4.356.594)

Ekte yer alan notlar, finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

MAHAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

**1 OCAK - 31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın 31 Aralık 2025 tarihindeki satın alma gücü cinsinden Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

	Ödenmiş Sermaye	Sermaye Düzeltmesi Farkları	Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazanç/(Kayıpları)	Birikmiş Karlar / (Zararlar)		Özkaynaklar Toplamı
				Geçmiş Yıllar Kar/(Zararları)	Net Dönem Karı/(Zararı)	
1 Ocak 2024 İtibarıyla Bakiyeler	1.500.000	6.172.759	3.779	(2.412.275)	(1.162.684)	4.101.579
Transferler	-	-	-	(1.162.684)	1.162.684	-
Toplam Kapsamlı Gelir / (Gider)	-	-	(3.779)	-	(4.356.594)	(4.360.373)
31 Aralık 2024 İtibarıyla Bakiyeler	1.500.000	6.172.759	-	(3.574.959)	(4.356.594)	(258.794)
1 Ocak 2025 İtibarıyla Bakiyeler	1.500.000	6.172.759	-	(3.574.959)	(4.356.594)	(258.794)
Transferler	-	-	-	(4.356.594)	4.356.594	-
Toplam Kapsamlı Gelir / (Gider)	-	-	-	-	3.378.921	3.378.921
31 Aralık 2025 İtibarıyla Bakiyeler	1.500.000	6.172.759	-	(7.931.553)	3.378.921	3.120.127

Ekte yer alan nollar, finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

MAHAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

1 OCAK - 31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT NAKİT AKIŞ TABLOSU

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirasının 31 Aralık 2025 tarihindeki satın alma gücü cinsinden Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

		<i>Bağımsız Denetimden Geçmiş Cari Dönem 1 Ocak 2025 31 Aralık 2025</i>	<i>Yeniden Düzenlenmiş Bağımsız Denetimden Geçmiş Geçmiş Dönem 1 Ocak 2024 31 Aralık 2024</i>
<i>İşletme Faaliyetlerinden Kaynaklanan Nakit Akışları:</i>	Notlar		
Dönem Karı / Zararı		3.378.921	(4.356.594)
Vergi Gelirleri / Giderleriyle İlgili Düzeltmeler	12	760.549	(230.822)
Amortisman ve İtfa Gideri İle İlgili Düzeltmeler	8	273.131	676.565
Faiz Gelirleri ile İlgili Düzeltmeler	17	(61.254)	-
Karşılıklarla İlgili Düzeltmeler		-	(94.570)
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar		-	(94.570)
Maddi Duran Varlıkların Elden Çıkarılmasından Kaynaklanan Kayıplar / (Kazançlar) İle İlgili Düzeltmeler	8	-	(791.525)
Parasal Pozisyon Kazançları / (Kayıpları) İle İlgili Düzeltmeler		4.958	4.039.028
Düzeltmeler		977.384	3.598.676
Ticari Alacaklardaki Azalışlar / (Artışlar) İle İlgili Düzeltmeler		(30.339)	(8.520)
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış)		(30.339)	(8.520)
Faaliyetler İle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalışlar / (Artışlar) İle İlgili Düzeltmeler		(2.721.972)	1.864.538
İlişkili Taraflardan Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış)		(3.103.840)	1.816.106
İlişkili Olmayan Taraflardan Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış)		368.962	(137.112)
İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderlerdeki Azalış (Artış)		1.545	52.357
Faaliyetlerle İlgili Diğer Varlıklardaki Azalış (Artış)		11.361	133.187
Ticari Borçlardaki Artışlar (Azalış) İle İlgili Düzeltmeler		(2.321)	(683.702)
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlardaki Artış (Azalış)		(2.321)	(683.702)
Faaliyetler İle İlgili Diğer Borçlardaki Artış / (Azalış)		661.660	(3.382.792)
İlişkili Taraflara Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış)		(426.554)	(825.768)
İlişkili Olmayan Taraflara Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış)		970.534	(694.793)
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlardaki Artışlar / (Azalışlar)		125.924	(2.063.579)
İlişkili Olmayan Taraflara Ertelenmiş Gelirlerdeki Artış (Azalış)		103.411	86.389
Faaliyetlerle İlgili Diğer Yükümlülüklerdeki Artış (Azalış)		(111.655)	114.959
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		(2.092.972)	(2.210.476)
Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatıyla İlgili Toplam Düzeltmeler		(1.115.588)	1.388.200
Faaliyetlerden Kaynaklanan Net Nakit Akışı		2.263.333	(2.968.394)
Vergi İadeleri (Ödemeleri)		(697.905)	-
A. İŞLETME FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		1.565.428	(2.968.394)
<i>Yatırım Faaliyetlerinden Kaynaklanan Nakit Akışları:</i>			
Maddi Duran Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri	8	-	2.782.325
Maddi Duran Varlık Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	8	(1.189.924)	(106.369)
B. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		(1.189.924)	2.675.956
<i>Finansman Faaliyetlerinden Kaynaklanan Nakit Akışları:</i>			
Diğer Finansal Borçlanmalardan Kaynaklanan Nakit Çıkışları	17	-	(835.021)
Alınan Faiz		61.254	-
C. FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		61.254	(835.021)
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ / (AZALIŞ) (A+B+C)		436.758	(1.127.459)
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ		16.045	1.650.976
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ ÜZERİNDEKİ ENFLASYON ETKİSİ		(4.957)	(507.472)
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	3	447.846	16.045

Ekte yer alan notlar, finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

MAHAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirasının 31 Aralık 2025 tarihindeki satın alma gücü cinsinden Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

NOT 1. ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

Mahal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık Anonim Şirketi ("Mahal Gayrimenkul veya Şirket"), 23 Aralık 2021 tarihinde kurulmuş ve tescili yapılmıştır. Şirket'in ana faaliyet konusu, Sermaye Piyasası Kurulunun yayımlanmış olduğu mevzuat çerçevesinde gayrimenkule bağlı hak ve faydaların değerlemeleri ile proje geliştirme fizibilite ve danışmanlık hizmetleri vermektir.

Şirket' in merkez adresi 04/07/2025 tarihinde "Esenetepe Mahallesi, İnönü Caddesi, Kartalkule No:147/43 Kartal/İstanbul olarak Türkiye Ticari Sicil Gazetesinde ilan edilmiştir.

Şirket' in 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla ortalama personel sayısı 9'dur. (31 Aralık 2024: 6)

Finansal tabloların onaylanması:

Finansal tablolar Şirket'in Yönetim Kurulu tarafından yetkilendirilen kişiler tarafından 14 Mayıs 2026 tarihinde onaylanmıştır. Şirket Genel Kurulu'nun ve ilgili düzenleyici kurumların bu finansal tabloları değiştirme hakkı bulunmaktadır.

NOT 2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1. Sunuma İlişkin Temel Esaslar

Türkiye Finansal Raporlama Standartlarına ("TFRS"lere) Uygunluk Beyanı

Şirket'in finansal tabloları, TFRS'lere uygun olarak hazırlanmıştır. TFRS'ler; Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu'nun ("KGK") tarafından Türkiye Muhasebe Standartları ("TMS"), Türkiye Finansal Raporlama Standartları, TMS Yorumları ve TFRS Yorumları adlarıyla yayımlanan Standart ve Yorumları içermektedir. Finansal tablolar, KGK tarafından 3 Temmuz 2024 tarihinde yayımlanan "TFRS Taksonomisi Hakkında Duyuru" nda belirlenmiş olan formatlara uygun olarak sunulmuştur.

Ölçüm Esasları

Finansal tablolar, tarihi maliyet esası baz alınarak Türk Lirası ("TL") olarak hazırlanmıştır. Tarihi maliyetin belirlenmesinde, genellikle varlıklar için ödenen tutarın gerçeğe uygun değeri esas alınmaktadır. Finansal tablolar, 31 Aralık 2025 tarihinde sona eren enflasyon etkilerinden arındırılmış tarihsel maliyet temeline göre hazırlanmıştır.

Fonksiyonel ve Sunum Para Birimi

Şirket'in finansal tabloları faaliyette bulunduğu temel ekonomik çevrede geçerli olan para birimi ile muhasebeleştirilmiştir. Şirket'in geçerli para birimi ve raporlama para birimi Türk Lirası'dır.

31 ARALIK 2025 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirasının 31 Aralık 2025 tarihindeki satın alma gücü cinsinden Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

NOT 2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (DEVAMI)

2.1. Sunuma İlişkin Temel Esaslar (Devamı)

İşletmenin Sürekliliği

Şirket'in 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla hazırlanan finansal tablolarında, kısa vadeli yükümlülüklerinin dönen varlıklarını aştığı ve özkaynaklarının negatif duruma geldiği görülmektedir. Bu durumlar, Şirket'in faaliyetlerini sürdürülebilir ve mevcut yükümlülüklerini vadesinde yerine getirebilme kabiliyeti üzerinde önemli belirsizlikler oluşturmaktadır.

Netleştirme/Mahsup

Finansal varlık ve yükümlülükler, gerekli kanuni hakkın halihazırda mevcut olması, söz konusu varlık ve yükümlülükleri net esasa göre ödeme niyetinin olması veya varlıkların elde edilmesi ile yükümlülüklerin yerine getirilmesinin eş zamanlı gerçekleştirme niyetinin olması durumunda net olarak gösterilirler.

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, konsolide finansal tabloları da dahil olmak üzere, finansal tablolarında uygulanmaktadır.

İlişikteki finansal tablolar, gerçeğe uygun değeri üzerinden ölçülen finansal yatırımlar haricinde, tarihi maliyet esasına göre hazırlanmaktadır.

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.

İşletme TMS 29 uygulamasında, KGK'nın yaptığı yönlendirme uyarınca Türkiye İstatistik Kurumu tarafından yayımlanan Tüketici Fiyat Endekslerine ("TÜFE") göre elde edilen düzeltme katsayılarını kullanmıştır. 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla, finansal tabloların düzeltilmesinde kullanılan endeksler ve düzeltme katsayıları aşağıdaki gibidir:

Tarih	Endeks	Düzeltilme Katsayısı	Üç Yıllık Bileşik Enflasyon Oranı
31 Aralık 2025	3513,87	1,00000	211%
31 Aralık 2024	2684,55	1,30892	291%
31 Aralık 2023	1859,38	1,88981	268%

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

- TL cinsinden hazırlanmış finansal tablolar, finansal durum tarihindeki satın alma gücü ile ifade edilmekte olup önceki raporlama dönemlerine ait tutarlar da yine raporlama dönemi sonundaki satın alma gücüne göre düzeltilerek ifade edilmektedir.
- Parasal varlık ve yükümlülükler, hali hazırda, finansal durum tarihindeki cari satın alma gücü ile ifade edildiğinden düzeltilmemektedir. Parasal olmayan kalemlerin enflasyona göre düzeltilmiş değerlerinin, geri kazanılabilir tutarı ya da net gerçekleşebilir değeri aştığı durumda, sırasıyla TMS 36 ve TMS 2 hükümleri uygulanmıştır.
- Finansal durum tarihindeki cari satın alma gücüyle ifade edilmemiş olan parasal olmayan varlık ve yükümlülükler ile özkaynak kalemleri, ilgili düzeltme katsayıları kullanılarak düzeltilmiştir.

31 ARALIK 2025 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirasının 31 Aralık 2025 tarihindeki satın alma gücü cinsinden Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

NOT 2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (DEVAMI)

2.1. Sunuma İlişkin Temel Esaslar (Devamı)

Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama (Devamı)

-Finansal durum tablosundaki parasal olmayan kalemlerin kapsamlı gelir tablosuna etkisi olanlar dışındaki kapsamlı gelir tablosunda yer alan tüm kalemler, gelir ve gider hesaplarının mali tablolara ilk olarak yansıtıldıkları dönemler üzerinden hesaplanan katsayılar ile endekslenmişlerdir. Enflasyonun Şirket'in cari dönemdeki net parasal varlık pozisyonu üzerindeki etkisi, kar veya zarar tablosunda net parasal pozisyon kayıpları hesabına kaydedilmiştir.

2.2. Karşılaştırmalı Bilgiler ve Önceki Dönem Tarihli Finansal Tablolarının Düzeltilmesi

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

Şirket'in, 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla finansal durum tablosunu 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla hazırlanmış finansal durum tablosu ile 31 Aralık 2025 tarihinde sona eren yıla ait kapsamlı gelir tablosunu, nakit akış tablosunu ve özkaynak değişim tablosunu ise 31 Aralık 2024 tarihinde sona eren yıla ait finansal tablolar ile karşılaştırmalı olarak düzenlemiştir.

Şirket, cari dönem finansal tablolarının sunumu ile uyumlu olması amacıyla, önceki döneme ait nakit akış tablosunda bazı sınıflandırma değişiklikleri yapmıştır. Söz konusu yeniden sınıflandırmalar, finansal tabloların karşılaştırılabilirliğinin artırılması amacıyla gerçekleştirilmiş olup, Şirket'in önceki dönem finansal durumu, finansal performansı veya nakit akışları üzerinde herhangi bir etkisi bulunmamaktadır.

2.3. Muhasebe Politikaları, Muhasebe Tahminlerinde Değişiklikler ve Hatalar

Yeni bir standardın ilk kez uygulanmasından kaynaklanan muhasebe politikası değişiklikleri, şayet varsa, geçiş hükümlerine uygun olarak geriye veya ileriye dönük olarak uygulanmaktadır. Herhangi bir geçiş hükmünün yer almadığı değişiklikler, muhasebe politikasında isteğe bağlı yapılan önemli değişiklikler veya tespit edilen muhasebe hataları geriye dönük olarak uygulanmakta ve önceki dönem finansal tabloları yeniden düzenlenmektedir. Şirket'in cari yıl içerisinde muhasebe politikalarında değişiklik olmamıştır.

Muhasebe tahminlerindeki değişiklikler, yalnızca bir döneme ilişkin ise, değişikliğin yapıldığı cari dönemde, gelecek dönemlere ilişkin ise, hem değişikliğin yapıldığı dönemde, hem de ileriye yönelik olarak uygulanır. Şirket'in cari yıl içerisinde muhasebe tahminlerinde önemli bir değişikliği olmamıştır.

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 standartları ve TFRYK (TFRS Yorumlama Komitesi) yorumları dışında önceki yılda kullanılanlar ile tutarlı olarak uygulanmıştır. Bu standartların ve yorumların Şirket'in mali durumu ve performansı üzerindeki etkileri ilgili paragraflarda açıklanmıştır.

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

- TMS 21 Değişiklikleri - Takas Edilebilirliğin Bulunmaması

Söz konusu standart, değişiklik ve yorumların Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerinde etkisi olmamıştır.

b) Yayınlanan ama yürürlüğe girmemiş ve erken uygulamaya konulmayan standartlar:

31 ARALIK 2025 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirasının 31 Aralık 2025 tarihindeki satın alma gücü cinsinden Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

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

31 ARALIK 2025 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirasının 31 Aralık 2025 tarihindeki satın alma gücü cinsinden Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

NOT 2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (DEVAMI)

2.5. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

2.5.2 Hasılatın Muhasebeleştirilmesi

- 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 mal veya hizmetleri değerlendirerek, söz konusu mal veya 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 mal veya 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 mal veya hizmeti müşterisine devrederek edim yükümlülüğünü yerine getirdiğinde veya getirdikçe, bu edim yükümlülüğüne tekabül eden işlem bedelini hasılat olarak finansal tablolarına kaydeder. Mal veya hizmetlerin kontrolü müşterilerin eline geçtiğinde (veya geçtikçe) mal veya hizmet devredilmiş olur.

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

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

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

2.5.3 Stoklar

Stoklar, maliyetin ya da net gerçekleştirilebilir değer düşük olanı ile değerlendirilmektedir. Sabit ve değişken genel üretim giderlerinin bir kısmını da içeren maliyetler stokların bağlı bulunduğu sınıfa uygun olan yöntemle göre ve çoğunlukla ilk-giren-ilk-çıkart yöntemine göre değerlendirilir. Net gerçekleştirilebilir değer, olağan ticari faaliyet içerisinde oluşan tahmini satış fiyatından tahmini tamamlanma maliyeti ile satışı gerçekleştirmek için yüklenilmesi gereken tahmini maliyetlerin toplamının indirilmesiyle elde edilir.

Stokların net gerçekleştirilebilir değeri maliyetinin altına düştüğünde, stoklar net gerçekleştirilebilir değerine indirgenir ve değer düşüklüğünün oluştuğu yılda kar veya zarar tablosuna gider olarak yansıtılır.

Daha önce stokların net gerçekleştirilebilir değere indirgenmesine neden olan koşulların geçerliliğini kaybetmesi veya değişen ekonomik koşullar nedeniyle net gerçekleştirilebilir değerde artış olduğu kanıtlandığı durumlarda, ayrılan değer düşüklüğü karşılığı iptal edilir. İptal edilen tutar önceden ayrılan değer düşüklüğü tutarı ile sınırlıdır. Her finansal tablo dönemi itibarıyla, net gerçekleştirilebilir değer yeniden gözden geçirilir.

MAHAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

1 OCAK - 31 ARALIK 2025 HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirasının 31 Aralık 2025 tarihindeki satın alma gücü cinsinden Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

NOT 2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (DEVAMI)

2.5. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

2.5.3 Stoklar (Devamı)

Yedek Parça ve Malzemeler

Yedek parça ve malzemeler net gerçekleşebilir değer ya da elde etme bedelinden düşük olanı ile değerlendirilir. Yedek parça ve malzemelerin maliyeti tüm satın alma maliyetlerini ve yedek parçaların mevcut durumuna ve konumuna getirilmesi için katılan diğer maliyetleri içerir. Şirket, yedek parça ve malzemelerini ağırlıklı ortalama maliyet yöntemine göre değerlemektedir. Şirket, beklenen kullanım süresi içerisinde kullanılmayan ve yakın bir gelecekte kullanılmasını öngörmediği yedek parça ve malzemeler için değer düşüklüğü karşılığı ayırmaktadır.

Ürün Satışlarından Kaynaklanan Hasılat

Şirket her türlü ticari ürünlerinin alım, satımını yaparak hasılat elde etmektedir. Hasılat, ürünlerin kontrolü müşteriye devredildiğinde kaydedilir.

2.5.4 Maddi Duran Varlıklar

Maddi duran varlıklar, maliyet değerlerinden birikmiş amortisman ve eğer varsa birikmiş değer düşüklükleri düşüldükten sonraki tutar üzerinden gösterilirler. Arazi ve arsalar amortismanına tabi tutulmazlar ve maliyet değerlerinden birikmiş değer düşüklükleri düşüldükten sonraki tutar üzerinden gösterilirler.

İdari amaçlı ya da hâlihazırda belirlenmemiş olan diğer amaçlar doğrultusunda inşa edilme aşamasındaki varlıklar, maliyet değerlerinden varsa değer düşüklüğü kaybı düşülerek gösterilirler. Maliyete yasal harçlar da dahil edilir. Kullanıma ve satışa hazır hale getirilmesi önemli ölçüde zaman isteyen varlıklar söz konusu olduğunda, borçlanma maliyetleri aktifleştirilir. Bu varlıkların inşası bittiğinde ve kullanıma hazır hale geldiklerinde ilgili maddi duran varlık kalemine sınıflandırılırlar. Bu tür varlıklar, diğer sabit varlıklar için kullanılan amortisman yönteminde olduğu gibi, kullanıma hazır olduklarında amortismanına tabi tutulurlar.

Arazi ve yapılmakta olan yatırımlar dışında, maddi duran varlıkların maliyet tutarları, beklenen faydalı ömürlerine göre doğrusal amortisman yöntemi kullanılarak amortismanına tabi tutulur. Beklenen faydalı ömür, kalıntı değer ve amortisman yöntemi, tahminlerde ortaya çıkan değişikliklerin olası etkileri için her yıl gözden geçirilir ve tahminlerde bir değişiklik varsa ileriye dönük olarak muhasebeleştirilir.

Finansal kiralama ile alınan varlıklar, sahip olunan maddi duran varlıklarda olduğu gibi beklenen faydalı ömrüne göre amortismanına tabi tutulur. Eğer finansal kiralama döneminin sonunda sahipliğin kazanılıp kazanılmayacağı kesin değil ise beklenen faydalı ömrü ile söz konusu kiralama süresinden kısa olanına göre amortismanına tabi tutulur.

Bir maddi duran varlık elden çıkarıldığında veya kullanımı ya da satışından, gelecekte ekonomik yarar elde edilmesinin beklenmemesi durumunda finansal durum tablosu (bilanço) dışı bırakılır. Maddi duran varlıkların elden çıkarılması ya da bir maddi duran varlığın hizmetten alınması sonucu oluşan kazanç veya kayıp satış hasılatı ile varlığın defter değeri arasındaki fark olarak belirlenir ve kar veya zarar tablosuna dahil edilir.

**1 OCAK - 31 ARALIK 2025 HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirasının 31 Aralık 2025 tarihindeki satın alma gücü cinsinden Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

NOT 2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (DEVAMI)

2.5. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

2.5.5 Maddi Olmayan Duran Varlıklar

Satın Alınan Maddi Olmayan Duran Varlıklar

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

Aşağıda belirtilen sonuçlar ve içinde bulunulan durumun bir veya birden fazlasının gerçekleşmesi durumunda Şirket, araştırma ve değerlendirme varlıklarına ilişkin değer düşüklüğü testini gerçekleştirir. Eğer:

- (a) Şirket'in belirli bir alanda araştırma yapma hakkının aynı dönem içinde veya yakın gelecekte sona erecek olması ve aynı zamanda bu hakkın yenilenmesinin beklenmediği bir dönem,
- (b) Belirli bir alandaki mineral kaynaklarının değerlendirilmesi ve araştırması için bütçelenmeden ve planlanmadan yapılan sürekli harcamalar,
- (c) Belirli bir alandaki mineral kaynaklarının araştırma ve değerlendirilmesinin ticari sayılacak miktarda mineral kaynaklarının sağlanmasına sebep olmaması ve Şirket'in bu alandaki faaliyetlerini sonlandırmaya karar vermesi,
- (d) Belirli bir alanda gelişme sağlanmasına rağmen, araştırma ve değerlendirme varlıklarının net defter değerinin başarılı bir gelişme sonunda ve satış ile tamamıyla geri kazanılabilir olmaması durumun açıklayan yeterli verinin olması,

Bu veya buna benzer durumlarda, Şirket TMS 36'ya göre değer düşüklüğü testi uygular ve değer düşüklüğü zararı TMS 36'ya göre gelir tablosuna yansıtılır. Varlık yeniden değerlendirilmiş bir tutar üzerinden gösterilmedikçe, değer düşüklüğü zararına ilişkin iptal işlemi doğrudan kar/zarar içinde muhasebeleştirilir. Yeniden değerlendirilmiş bir varlığın değer düşüklüğü zararının iptali, yeniden değerlendirme artışı olarak dikkate alınır.

2.5.6 Kiralamalar

Kısa Vadeli Kiralamalar ve Davanak Varlığın Düşük Değerli Olduğu Kiralamalar

Şirket, kısa vadeli kiralama kayıt muafiyetini, kısa vadeli taşıt sözleşmelerine uygulamaktadır (yani, başlangıç tarihinden itibaren 12 ay veya daha kısa bir kiralama süresi olan ve bir satın alma opsiyonu olmayan varlıklar). Kısa vadeli kiralama sözleşmeleri ve düşük değerli varlıkların kiralama sözleşmeleri, kiralama süresi boyunca doğrusal yönetime göre gider olarak kaydedilir.

2.5.7 Borçlanma Maliyetleri

Banka kredileri alındıkları tarihlerde işlem maliyetleri düşürülmüş gerçeğe uygun değerleri üzerinden kayda alınırlar. Müteakip dönemlerde etkin faiz oranı yöntemi kullanılarak iskonto edilmiş bedelleriyle değerlendirilir ve işlem masrafları düşüldükten sonra kalan tutar ile iskonto edilmiş maliyet değer arasındaki fark, kapsamlı gelir tablosuna kredi dönemi süresince finansman maliyeti olarak yansıtılır.

Kullanıma ve satışa hazır hale getirilmesi önemli ölçüde zaman isteyen varlıklar (özellikli varlıklar) söz konusu olduğunda, satın alınması, yapımı veya üretimi ile doğrudan ilişkilendirilen borçlanma maliyetleri, ilgili varlık kullanıma veya satışa hazır hale getirilene kadar varlığın maliyetine dahil edilmektedir. Yatırımla ilgili kredinin henüz harcanmamış kısmının geçici süre ile finansal yatırımlarda değerlendirilmesi ile elde edilen finansal yatırım geliri aktifleştirmeye uygun borçlanma maliyetlerinden mahsup edilir. Diğer tüm borçlanma maliyetleri, oluşukları dönemde gelir tablosuna kaydedilmektedir.

**1 OCAK - 31 ARALIK 2025 HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirasının 31 Aralık 2025 tarihindeki satın alma gücü cinsinden Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

NOT 2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (DEVAMI)

2.5. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

2.5.7 Borçlanma Maliyetleri (Devamı)

Finansal varlıklar ve yükümlülükler, Şirket finansal aracın sözleşmeden doğan karşılıklarına taraf olduğunda Şirket'in finansal durum tablosunda muhasebeleştirilir. Finansal varlıklar ve yükümlülükler ilk olarak gerçeğe uygun değerleri üzerinden ölçülür. Finansal varlıkların ve yükümlülüklerin (gerçeğe uygun değer değişimi kar veya zarara yansıtılan finansal varlık ve yükümlülükler hariç) edinimi veya ihracıyla doğrudan ilişkili olan işlem maliyetleri, uygun bir şekilde ilk muhasebeleştirmede o finansal varlıkların ve yükümlülüklerin gerçeğe uygun değerine eklenir veya bu değerden çıkarılır. Finansal varlıkların ve yükümlülüklerin edinimi veya ihracıyla doğrudan ilişkili olan işlem maliyetleri direk olarak kar veya zarara yansıtılır.

2.5.8 Finansal Araçlar

Finansal varlıklar ve yükümlülükler, Şirket finansal aracın sözleşmeden doğan karşılıklarına taraf olduğunda Şirket'in finansal durum tablosunda muhasebeleştirilir. Finansal varlıklar ve yükümlülükler ilk olarak gerçeğe uygun değerleri üzerinden ölçülür. Finansal varlıkların ve yükümlülüklerin (gerçeğe uygun değer değişimi kar veya zarara yansıtılan finansal varlık ve yükümlülükler hariç) edinimi veya ihracıyla doğrudan ilişkili olan işlem maliyetleri, uygun bir şekilde ilk muhasebeleştirmede o finansal varlıkların ve yükümlülüklerin gerçeğe uygun değerine eklenir veya bu değerden çıkarılır. Finansal varlıkların ve yükümlülüklerin edinimi veya ihracıyla doğrudan ilişkili olan işlem maliyetleri direk olarak kar veya zarara yansıtılır.

Finansal Varlıklar

Normal yoldan alınıp satılan finansal varlıklar işlem tarihinde kayıtlara alınır veya çıkartılır. Şirket, finansal varlıklarını (a) Finansal varlıkların yönetimi için işletmenin kullandığı iş modeli, (b) Finansal varlığın sözleşmeye bağlı nakit akışlarının özelliklerini esas alarak sonraki muhasebeleştirmede itfa edilmiş maliyeti üzerinden, gerçeğe uygun değer değişimi diğer kapsamlı gelire yansıtılarak veya gerçeğe uygun değer değişimi kâr veya zarara yansıtılarak ölçülen olarak sınıflandırır. İşletme sadece finansal varlıkların yönetimi için kullandığı iş modelini değiştirdiğinde, bu değişiklikten etkilenen tüm finansal varlıkları yeniden sınıflandırır. Finansal varlıkların yeniden sınıflandırılması, yeniden sınıflandırma tarihinden itibaren ileriye yönelik olarak uygulanır. Bu tür durumlarda, daha önce finansal tablolara alınmış olan kazanç, kayıp (değer düşüklüğü kazanç ya da kayıpları dâhil) veya faizler için herhangi düzeltme yapılmaz.

Finansal Varlıkların Sınıflandırılması

Aşağıdaki koşulları sağlayan finansal varlıklar sonradan itfa edilmiş maliyetleri üzerinden ölçülür:

- Finansal varlığın, sözleşmeye bağlı nakit akışlarının tahsil edilmesini amaçlayan bir iş modeli kapsamında elde tutulması;
- Finansal varlığa ilişkin sözleşme şartlarının, belirli tarihlerde sadece anapara ve anapara bakiyesinden kaynaklanan faiz ödemelerini içeren nakit akışlarına yol açması.

Aşağıdaki koşulları sağlayan finansal varlıklar ise gerçeğe uygun değer değişimi diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçülür:

- Finansal varlığın, sözleşmeye bağlı nakit akışlarının tahsil edilmesini ve finansal varlığın satılmasını amaçlayan bir iş modeli kapsamında elde tutulması;
- Finansal varlığa ilişkin sözleşme şartlarının, belirli tarihlerde sadece anapara ve anapara bakiyesinden kaynaklanan faiz ödemelerini içeren nakit akışlarına yol açması.

**1 OCAK - 31 ARALIK 2025 HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirasının 31 Aralık 2025 tarihindeki satın alma gücü cinsinden Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

NOT 2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (DEVAMI)

2.5. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

2.5.8 Finansal Araçlar (Devamı)

Finansal Varlıklar (Devamı)

Finansal Varlıkların Sınıflandırılması (Devamı)

Bir finansal varlık, itfa edilmiş maliyeti üzerinden ya da gerçeğe uygun değer değişimi diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçülüyorsa, gerçeğe uygun değer değişimi kâr veya zarara yansıtılarak ölçülür. İlk defa finansal tablolara almada Şirket, ticari amaçla elde tutulmayan özkaynak aracına yapılan yatırımını gerçeğe uygun değerindeki sonraki değişikliklerin diğer kapsamlı gelirden sunulması konusunda, geri dönülemeyecek bir tercihte bulunulabilir.

TFRS 9 kapsamında finansal varlık ve yükümlülüklerin sınıflandırmasına ilişkin değişiklikler aşağıda özetlenmiştir. Söz konusu sınıflama farklılıklarının, finansal varlıkların ve yükümlülüklerin ölçümüne ilişkin etkisi bulunmamaktadır:

İtfa Edilmiş Maliyet ve Etkin Faiz Yöntemi

İtfa edilmiş maliyeti üzerinden gösterilen finansal varlıklara ilişkin faiz geliri etkin faiz yöntemi kullanılarak hesaplanır. Etkin faiz yöntemi bir borçlanma aracının itfa edilmiş maliyetini hesaplama ve faiz gelirini ilgili döneme dağıtma yöntemidir. Bu gelir, aşağıdakiler dışında, finansal varlığın brüt defter değerine etkin faiz oranı uygulanarak hesaplanır:

- Satın alındığında veya oluşturulduğunda kredi-değer düşüklüğü bulunan finansal varlıklar için işletme, ilk defa finansal tablolara alınmasından itibaren, finansal varlığın itfa edilmiş maliyetine krediye göre düzeltilmiş etkin faiz oranını uygular.
- Satın alındığında veya oluşturulduğunda kredi-değer düşüklüğü bulunan finansal varlık olmayan ancak sonradan kredi-değer düşüklüğüne uğramış finansal varlık haline gelen finansal varlıklar için işletme, sonraki raporlama dönemlerinde, varlığın itfa edilmiş maliyetine etkin faiz oranını uygular.

Faiz geliri, kalan anapara bakiyesi ile beklenen ömür boyunca ilgili finansal varlıktan elde edilecek tahmini nakit girişlerini söz konusu varlığın kayıtlı değerine indirgeyen efektif faiz oranı nispetinde ilgili dönemde tahakkuk ettirilir. Şirket'in vadeli mevduat yatırımlarından elde ettiği faiz gelirleri finansal gelirler altında muhasebeleştirilir. Şirket'in ticari alacaklardan kaynaklanan vadeli satış faiz gelirleri hasılat içinde muhasebeleştirilir.

Faiz geliri, sonraki muhasebeleştirmede itfa edilmiş maliyetleri ve gerçeğe uygun değer değişimi diğer kapsamlı gelire yansıtılmış borçlanma araçları için etkin faiz yöntemi kullanılarak muhasebeleştirilir.

**1 OCAK - 31 ARALIK 2025 HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirasının 31 Aralık 2025 tarihindeki satın alma gücü cinsinden Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

NOT 2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (DEVAMI)

2.5. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

2.5.8 Finansal Araçlar (Devamı)

Gerçeğe Uygun Değer Değişimi Kar veya Zarara Yansıtılan Finansal Varlıklar

İtfa edilmiş maliyetleri üzerinden veya gerçeğe uygun değer değişimi diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçülme kriterini karşılamayan finansal varlıklar gerçeğe uygun değer değişimi kar veya zarara yansıtılarak ölçülürler.

Gerçeğe uygun değer değişimi kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklar her dönem sonunda gerçeğe uygun değerlerinden ölçülür ve tüm gerçeğe uygun değer değişimleri, ilgili finansal varlıklar finansal riskten korunma işlemlerinin bir parçası olmadıkları sürece, kar veya zararda muhasebeleştirilir.

Şirket'in gerçeğe uygun değer değişimi kar veya zarara yansıtılan finansal varlıkları, riskten korunma muhasebesine konu olmayan türev araçlar kalemlerini içermektedir. Türev araçlar ilk olarak sözleşme tarihindeki gerçeğe uygun değerini yansıtan elde etme maliyeti üzerinden kayda alınmakta ve kayda alınmalarını izleyen dönemlerde gerçeğe uygun değer ile değerlendirilmektedir. Söz konusu varlıkların değerlemesi sonucu oluşan kazanç ve kayıplar gelir tablosunda muhasebeleştirilmektedir. Gerçeğe uygun değer değişimi kar veya zarara yansıtılan türev araçları, vadeli döviz alım-satım ve vadeli mal alım-satım işlemlerini içermektedir. Türev araçlar gerçeğe uygun değerinin pozitif veya negatif olmasına göre, bilançoda sırasıyla varlık ve yükümlülük olarak kaydedilmektedir.

Gerçeğe Uygun Değer Değişimi Diğer Kapsamlı Gelirler Altında Muhasebeleştirilen Finansal Varlıklar

Şirket'in gerçeğe uygun değer değişimi diğer kapsamlı gelirler altında muhasebeleştirilen finansal varlıkları, riskten korunma muhasebesine konu olan türev araçlar kalemlerini içermektedir. Türev araçlar ilk olarak sözleşme tarihindeki gerçeğe uygun değerini yansıtan elde etme maliyeti üzerinden kayda alınmakta ve kayda alınmalarını izleyen dönemlerde gerçeğe uygun değer ile değerlendirilmektedir. Söz konusu varlıkların değerlemesi sonucu oluşan kazanç ve kayıplar kapsamlı gelir tablosunda nakit akış riskinden korunmaya ilişkin diğer kapsamlı gelir/gider olarak muhasebeleştirilmektedir. Gerçeğe uygun değer değişimi diğer kapsamlı gelirler altında muhasebeleştirilen türev araçlar, vadeli mal alım-satım işlemlerini, vadeli faiz oranı takası işlemlerini ve çapraz döviz takası işlemlerini içermektedir. Türev araçlar gerçeğe uygun değerinin pozitif veya negatif olmasına göre, bilançoda sırasıyla varlık ve yükümlülük olarak kaydedilmektedir.

MAHAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

1 OCAK - 31 ARALIK 2025 HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirasının 31 Aralık 2025 tarihindeki satın alma gücü cinsinden Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

NOT 2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (DEVAMI)

2.5. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

2.5.8 Finansal Araçlar (Devamı)

Gerçeğe Uygun Değer Değişimi Diğer Kapsamlı Gelirler Altında Muhasebeleştirilen Finansal Varlıklar (Devamı)

Kur farkı kazanç ve kayıpları

Finansal varlıkların yabancı para cinsinden gösterilen defter değeri, ilgili yabancı para birimiyle belirlenir ve her raporlama döneminin sonunda geçerli kurdan çevrilir. Özellikle,

- İtfa edilmiş maliyetinden gösterilen ve tanımlanmış bir riskten korunma işleminin bir parçası olmayan finansal varlıklar için kur farkları kar veya zararda muhasebeleştirilir;
- Gerçeğe uygun değer değişimi diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçülen ve tanımlanmış bir riskten korunma işleminin bir parçası olmayan borçlanma araçlarının itfa edilmiş maliyetleri üzerinden hesaplanan kur farkları, dönem kar veya zararında muhasebeleştirilir. Oluşan diğer tüm kur farkları, diğer kapsamlı gelirden muhasebeleştirilir;
- Gerçeğe uygun değeri kar veya zarara yansıtılarak ölçülen ve tanımlanmış bir riskten korunma işleminin parçası olmayan finansal varlıklara ilişkin kur farkları dönem kar veya zararda muhasebeleştirilir;
- Gerçeğe uygun değeri diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçülen özkaynak araçlarına ilişkin kur farkları diğer kapsamlı gelirden muhasebeleştirilir.

Finansal Yükümlülükler

İşletme, finansal yükümlülüğü ilk defa finansal tablolara alırken gerçeğe uygun değerinden ölçer. Gerçeğe uygun değer değişimleri kâr veya zarara yansıtılanlar dışındaki yükümlülüklerin ilk ölçümünde, bunların edinimiyle veya ihracıyla doğrudan ilişkilendirilebilen işlem maliyetleri de gerçeğe uygun değere ilave edilir.

İşletme, aşağıdakiler dışında kalan tüm finansal yükümlülüklerini sonraki muhasebeleştirmede itfa edilmiş maliyetinden ölçülen olarak sınıflandırır:

- a) Gerçeğe uygun değer değişimi kâr veya zarara yansıtılan finansal yükümlülükler: Bu yükümlülükler, türev ürünler de dâhil olmak üzere, sonraki muhasebeleştirmede gerçeğe uygun değerinden ölçülür.
- b) Finansal varlığın devredilmesi işleminin finansal tablo dışı bırakma şartlarını taşımaması veya devam eden ilişki yaklaşımının uygulanması durumunda ortaya çıkan finansal yükümlülükler: Şirket, bir varlığı devam eden ilişkisi ölçüsünde finansal tabloda göstermeye devam ettiği durumda, finansal tabloya buna bağlı bir yükümlülük de yansıtır. Devredilen varlık ve buna bağlı yükümlülük, işletmenin elinde tutmaya devam ettiği hak ve mükellefiyetleri yansıtacak şekilde ölçülür. Devredilen varlığa bağlı yükümlülük, devredilen varlığın net defter değeri ile aynı usulde ölçülür.
- c) TFRS 3'ün uygulandığı bir işletme birleşmesinde edinen işletme tarafından finansal tablolara alınan şarta bağlı bedel: İlk defa finansal tablolara alınmasından sonra, bu tür bir şarta bağlı bedeldeki gerçeğe uygun değer değişimleri kâr veya zarara yansıtılarak ölçülür.

İşletme, herhangi bir finansal yükümlülüğü yeniden sınıflandırmaz.

MAHAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

1 OCAK - 31 ARALIK 2025 HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirasının 31 Aralık 2025 tarihindeki satın alma gücü cinsinden Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

NOT 2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (DEVAMI)

2.5. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

2.5.8 Finansal Araçlar (Devamı)

Finansal Yükümlülükler (Devamı)

Finansal Yükümlülüklerin Finansal Tablo Dışı Bırakılması

Şirket finansal yükümlülükleri yalnızca Şirket'in yükümlülükleri ortadan kalktığına, iptal edildiğinde veya zaman aşımına uğradığında finansal tablo dışı bırakır. Finansal tablo dışı bırakılan finansal yükümlülüğün defter değeri ve devredilen nakit dışı varlıklar veya üstlenilen yükümlülükler dahil olmak üzere ödenen veya ödenecek tutar arasındaki fark, kar veya zararda muhasebeleştirilir.

2.5.9 Kur Değişiminin Etkileri

Yabancı Para İşlem ve Bakiyeler

Şirket'in her işletmesinin kendi finansal tabloları faaliyette bulundukları temel ekonomik çevrede geçerli olan para birimi (fonksiyonel para birimi) ile sunulmuştur. Her işletmenin mali durumu ve faaliyet sonuçları, Şirket'in geçerli para birimi olan ve finansal tablolar için sunum birimi olan TL cinsinden ifade edilmiştir.

Her bir işletmenin finansal tablolarının hazırlanması sırasında, yabancı para cinsinden (TL dışındaki para birimleri) gerçekleşen işlemler, işlem tarihindeki kurlar esas alınmak suretiyle kaydedilmektedir. Bilançoda yer alan dövizde endeksli parasal varlık ve yükümlülükler bilanço tarihinde geçerli olan kurlar kullanılarak Türk Lirası'na çevrilmiştir. Gerçeğe uygun değeri ile izlenmekte olan parasal olmayan kalemlerden yabancı para cinsinden kaydedilmiş olanlar, gerçeğe uygun değer belirlendiği tarihteki kurlar esas alınmak suretiyle TL'ye çevrilmiştir. Tarihi maliyet cinsinden ölçülen yabancı para birimindeki parasal olmayan kalemler yeniden çevrilmeye tabi tutulmazlar.

Şirket tarafından kullanılan 31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihli kur bilgileri aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024	31 Aralık 2024
	Alış	Satış	Alış	Satış
ABD Doları	42,8457	42,9229	35,2803	35,3438
Avro	50,2859	50,3765	36,7362	36,8024

Kur farkları, aşağıda belirtilen durumlar haricinde, oluştuğu dönemdeki kar ya da zararda muhasebeleştirilirler:

- Geleceğe yönelik kullanım amacıyla inşa edilmekte olan varlıklarla ilişkili olan ve yabancı para birimiyle gösterilen borçlar üzerindeki faiz maliyetlerine düzeltme kalemi olarak ele alınan ve bu tür varlıkların maliyetine dahil edilen kur farkları,
- Yabancı para biriminden kaynaklanan risklere (risklere karşı finansal koruma sağlamaya ilişkin muhasebe politikaları aşağıda açıklanmaktadır) karşı finansal koruma sağlamak amacıyla gerçekleştirilen işlemlerden kaynaklanan kur farkları,
- Yurtdışı faaliyetindeki net yatırımın bir parçasını oluşturan, çevrim yedeklerinde muhasebeleştirilen ve net yatırımın satışında kar ya da zararla ilişkilendirilen, ödenme niyeti ya da ihtimali olmayan yurtdışı faaliyetlerden kaynaklanan parasal borç ve alacaklardan doğan kur farkları.

**1 OCAK - 31 ARALIK 2025 HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirasının 31 Aralık 2025 tarihindeki satın alma gücü cinsinden Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

NOT 2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (DEVAMI)

2.5. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

2.5.10 Çalışanlara Sağlanan Faydalar

Kıdem Tazminatı Karşılığı

Kıdem tazminatı karşılığı, Şirket çalışanlarının İş Kanunu uyarınca emekliye ayrılmasından doğacak gelecekteki olası yükümlülüklerini tahmini toplam karşılığının bilanço tarihindeki indirgenmiş değerini ifade eder.

TMS 19 "Çalışanlara Sağlanan Faydalar" standardı, kıdem tazminatı karşılığının hesaplanması kapsamında, aktüer yal varsayımlar (net iskonto oranı, emekli olma olasılığına ilişkin kullanım devir hızı oranı vb.) yapılması gerektirmektedir. Aktüer yal varsayımlar ile gerçekleşen arasındaki fark düzeltmeleri ve aktüer yal varsayımlardaki değişikliklerin etkileri, aktüer yal kayıp/kazanç oluşturmaktadır.

1 Ocak 2013 tarihinden önce yürürlükte olan TMS 19 "Çalışanlara Sağlanan Faydalar" standardı uyarınca aktüer yal kazanç/kayıplar gelir tablosunda muhasebeleştirilmekte iken; 1 Ocak 2013 tarihinden itibaren yürürlüğe giren değişiklik ile söz konusu aktüer yal kazanç/kayıpların diğer kapsamlı gelir altında muhasebeleştirilmesi zorunluluğu getirilmiştir.

İzin Hakları

Kullanılmamış izin haklarından doğan yükümlülükler, hak kazanıldıkları dönemlerde tahakkuk ettirilir.

2.5.11 Raporlama Döneminden Sonraki Olaylar

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

Şirket, bilanço tarihinden sonraki düzeltme gerektiren olayların ortaya çıkması durumunda, finansal tablolara alınan tutarları bu yeni duruma uygun şekilde düzeltir.

2.5.12 Kurum Kazancı Üzerinden Hesaplanan Vergiler

Türk Vergi Mevzuatı, ana şirket ve onun bağlı ortaklığına vergi beyannamesi hazırlamasına izin vermediğinden, ekli finansal tablolarda da yansıtıldığı üzere, vergi karşılıkları her bir işletme bazında ayrı olarak hesaplanmıştır.

Gelir vergisi gideri, cari vergi ve ertelenmiş vergi giderinin toplamından oluşur.

Cari Vergi

Cari yıl vergi yükümlülüğü, dönem karının vergiye tabi olan kısmı üzerinden hesaplanır. Vergiye tabi kâr, diğer yıllarda vergilendirilebilir ya da vergiden indirilebilir kalemler ile vergilendirilmesi ya da vergiden indirilmesi mümkün olmayan kalemleri hariç tutması nedeniyle, kar veya zarar tablosunda yer verilen kârdan farklılık gösterir. Şirket'in cari vergi yükümlülüğü bilanço tarihi itibarıyla yasallaşmış ya da önemli ölçüde yasallaşmış vergi oranı kullanılarak hesaplanmıştır.

**1 OCAK - 31 ARALIK 2025 HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirasının 31 Aralık 2025 tarihindeki satın alma gücü cinsinden Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

NOT 2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (DEVAMI)

2.5. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

2.5.12 Kurum Kazancı Üzerinden Hesaplanan Vergiler (Devamı)

Ertelenmiş Vergi

Ertelenmiş vergi yükümlülüğü veya varlığı, varlıkların ve yükümlülüklerin finansal tablolarda gösterilen tutarları ile yasal vergi matrahı hesabında dikkate alınan tutarları arasındaki geçici farklılıkların bilanço yöntemine göre vergi etkilerinin yasallaşmış vergi oranları dikkate alınarak hesaplanmasıyla belirlenmektedir. Ertelenmiş vergi yükümlülükleri vergilendirilebilir geçici farkların tümü için hesaplanırken, indirilebilir geçici farklardan oluşan ertelenmiş vergi varlıkları, gelecekte vergiye tabi kar elde etmek suretiyle söz konusu farklardan yararlanmanın kuvvetle muhtemel olması şartıyla hesaplanmaktadır. Bahse konu varlık ve yükümlülükler, ticari ya da mali kar/zararı etkilemeyen işleme ilişkin geçici fark, şerefiye veya diğer varlık ve yükümlülüklerin ilk defa finansal tablolara alınmasından (işletme birleşmeleri dışında) kaynaklanıyorsa muhasebeleştirilmez.

Ertelenmiş vergi yükümlülükleri, Şirket'in geçici farklılıkların ortadan kalkmasını kontrol edebildiği ve yakın gelecekte bu farkın ortadan kalkma olasılığının düşük olduğu durumlar haricinde, bağlı ortaklık ve iştiraklerdeki yatırımlar ve iş ortaklıklarındaki paylar ile ilişkilendirilen vergilendirilebilir geçici farkların tümü için hesaplanır.

Bu tür yatırım ve paylar ile ilişkilendirilen vergilendirilebilir geçici farklardan kaynaklanan ertelenmiş vergi varlıkları, yakın gelecekte vergiye tabi yeterli kar elde etmek suretiyle söz konusu farklardan yararlanmanın kuvvetle muhtemel olması ve gelecekte ilgili farkların ortadan kalkmasının muhtemel olması şartlarıyla hesaplanmaktadır.

Ertelenmiş vergi varlıkları ve yükümlülükleri varlıkların gerçekleşeceği veya yükümlülüklerin yerine getirileceği dönemde geçerli olması beklenen ve bilanço tarihi itibarıyla yasallaşmış veya önemli ölçüde yasallaşmış vergi oranları (vergi düzenlemeleri) üzerinden hesaplanır. Ertelenmiş vergi varlıkları ve yükümlülüklerinin hesaplanması sırasında, Şirket'in bilanço tarihi itibarıyla varlıklarının defter değerini geri kazanması ya da yükümlülüklerini yerine getirmesi için tahmin ettiği yöntemlerin vergi sonuçları dikkate alınır.

Ertelenmiş vergi varlıkları ve yükümlülükleri, cari vergi varlıklarıyla cari vergi yükümlülüklerini mahsup etme ile ilgili yasal bir hakkın olması veya söz konusu varlık ve yükümlülüklerin aynı vergi mercii tarafından toplanan gelir vergisiyle ilişkilendirilmesi ya da Şirket'in cari vergi varlık ve yükümlülüklerini netleştirmek suretiyle ödeme niyetinin olması durumunda mahsup edilir.

Dönem Cari ve Ertelenmiş Vergisi

Doğrudan öz kaynakta alacak ya da borç olarak muhasebeleştirilen kalemler (ki bu durumda ilgili kalemlere ilişkin ertelenmiş vergi de doğrudan öz kaynakta muhasebeleştirilir) ile ilişkilendirilen ya da işletme birleşmelerinin ilk kayda alımından kaynaklananlar haricindeki cari vergi ile döneme ait ertelenmiş vergi, kar veya zarar tablosunda gider ya da gelir olarak muhasebeleştirilir. İşletme birleşmelerinde, şerefiye hesaplanmasında ya da satın alınan, satın alınan bağlı ortaklığın tanımlanabilen varlık, yükümlülük ve şarta bağlı borçlarının gerçeğe uygun değerinde elde ettiği payın satın alım maliyetini aşan kısmının belirlenmesinde vergi etkisi göz önünde bulundurulur.

MAHAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

1 OCAK - 31 ARALIK 2025 HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirasının 31 Aralık 2025 tarihindeki satın alma gücü cinsinden Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

NOT 2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (DEVAMI)

2.5. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

2.5.13 Karşılıklar, Koşullu Varlık ve Yükümlülükler

Geçmiş olaylardan kaynaklanan mevcut bir yükümlülüğün bulunması, yükümlülüğün yerine getirilmesinin muhtemel olması ve söz konusu yükümlülük tutarının güvenilir bir şekilde tahmin edilebilir olması durumunda finansal tablolarda karşılık ayrılır.

Karşılık olarak ayrılan tutar, yükümlülüğe ilişkin risk ve belirsizlikler göz önünde bulundurularak, bilanço tarihi itibarıyla yükümlülüğün yerine getirilmesi için yapılacak harcamanın en güvenilir şekilde tahmin edilmesi yoluyla hesaplanır. Karşılığın, mevcut yükümlülüğün karşılanması için gerekli tahmini nakit akışlarını kullanarak ölçülmesi durumunda söz konusu karşılığın defter değeri, ilgili nakit akışlarının bugünkü değerine eşittir.

Karşılığın ödenmesi için gerekli olan ekonomik faydanın bir kısmı ya da tamamının üçüncü taraflarca karşılanmasının beklendiği durumlarda, tahsil edilecek tutar, ilgili tutarın tahsil edilmesinin hemen hemen kesin olması ve güvenilir bir şekilde ölçülmesi halinde varlık olarak muhasebeleştirilir.

Zarara Sebebiyet Verecek Sözleşmeler

Zarara sebebiyet verecek sözleşmelerden kaynaklanan mevcut yükümlülükler, karşılık olarak hesaplanır ve muhasebeleştirilir. Şirket'in, sözleşmeye bağlı yükümlülüklerini yerine getirmek için katlanılacak kaçınılmaz maliyetlerin bahse konu sözleşmeye ilişkin olarak elde edilmesi beklenen ekonomik faydaları aşan sözleşmesinin bulunması halinde, zarara sebebiyet verecek sözleşmenin var olduğu kabul edilir.

Yeniden Yapılandırma

Şirket'in yeniden yapılandırmaya ilişkin ayrıntılı bir resmi planı geliştirmesiyle birlikte yeniden yapılandırma planını uygulamaya koyarak ya da bu plana ilişkin temel özellikleri bundan etkilenecekler açıklayarak, söz konusu plandan etkilenecekler için geçerli bir beklenti oluşturması durumunda yeniden yapılandırma karşılığı muhasebeleştirilir. Yeniden yapılandırma karşılığının hesaplaması sadece yeniden yapılandırma işleminden kaynaklanan doğrudan harcamalarla ilgili olup, yeniden yapılandırma için gereken tutarlar ile işletmenin süregelen faaliyetleriyle ilişkilendirilmeyen tutarları kapsar.

Garantiler

Garanti maliyetleriyle ilgili karşılıklar, Şirket'e ait yükümlülüklerin karşılanması için yönetim tarafından tahmin edilen en uygun harcamalara göre, ilgili ürünlerin satış tarihinde muhasebeleştirilir.

Geçmiş olaylardan kaynaklanan ve mevcudiyeti işletmenin tam olarak kontrolünde bulunmayan gelecekteki bir veya daha fazla kesin olmayan olayın gerçekleşip gerçekleşmemesi ile teyit edilebilecek muhtemel yükümlülükler ve varlıklar finansal tablolara alınmakta ve koşullu yükümlülükler ve varlıklar olarak değerlendirilmektedir.

MAHAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

1 OCAK - 31 ARALIK 2025 HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirasının 31 Aralık 2025 tarihindeki satın alma gücü cinsinden Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

NOT 2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (DEVAMI)

2.5. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

2.5.14 Nakit Akış Tablosu

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

Esas faaliyetlerden kaynaklanan nakit akışları, Şirket'in satış faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akımlarını gösterir.

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

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

Nakit ve nakit benzerleri, nakit para, vadesiz mevduat ve satın alım tarihinden itibaren vadeleri üç ay veya üç aydan daha az olan, hemen nakde çevrilebilecek olan ve önemli tutarda değer değişikliği riskini taşımayan yüksek likiditeye sahip diğer kısa vadeli yatırımlardır.

Nakit akım tablosunun fonksiyonel para biriminden sunum para birimine çevriminden kaynaklanan farklar nakit akım tablosunda çevrim farkı olarak gösterilmektedir.

2.5.15 Sermaye ve Temettüleri

Adi hisseler, öz sermaye olarak sınıflandırılır. Adi hisseler üzerinden dağıtılan temettüler, temettü kararının alındığı dönemde birikmiş kardan indirilerek kaydedilir. Temettü gelirleri ilgili temettüyü alma hakkı olduğu tarihte finansal tablolara yansıtılmaktadır.

2.6 Önemli Muhasebe Değerlendirme Tahmin ve Varsayımları

Finansal tabloların hazırlanması, raporlama tarihi itibarıyla raporlanan varlıklar ve yükümlülüklerin tutarlarını, şarta bağlı varlıkların ve yükümlülüklerin açıklanmasını ve hesap dönemi boyunca raporlanan gelir ve giderlerin tutarlarını etkileyebilecek tahmin ve varsayımların kullanılmasını gerektirmektedir. Bu tahmin ve varsayımlar, Şirket yönetiminin mevcut olaylar ve işlemlere ilişkin en iyi bilgilerine dayanmasına rağmen, fiili sonuçlar varsayımlardan farklılık gösterebilir. Gelecek finansal raporlama döneminde, varlık ve yükümlülüklerin kayıtlı değerinde önemli düzeltmelere neden olabilecek tahmin ve varsayımlar aşağıda belirtilmiştir:

Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Faydalı Ömürleri

Şirket maddi ve maddi olmayan duran varlıkların üzerinden ilgili notlarda belirtilen faydalı ömürleri dikkate alarak amortisman ayırmaktadır. (Not 9)

MAHAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

1 OCAK - 31 ARALIK 2025 HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirasının 31 Aralık 2025 tarihindeki satın alma gücü cinsinden Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

NOT 2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (DEVAMI)

2.6 Önemli Muhasebe Değerlendirme Tahmin ve Varsayımları (Devamı)

Karşılıklar

İlgili notta belirtilen muhasebe politikası gereğince, karşılıklar, Şirket'in geçmiş olaylar sonucunda, elinde bulundurduğu yasal ya da yaptırıcı bir yükümlülüğün mevcut bulunması ve bu yükümlülüğü yerine getirmek amacıyla geleceğe yönelik bir kaynak çıkışının muhtemel olduğu, ayrıca ödenecek miktarın güvenilir bir şekilde tahmin edilebildiği durumlarda ayrılmaktadır.

Ertelenmiş Vergi

Şirket, vergiye esas yasal finansal tabloları ile TFRS'ye göre hazırlanmış finansal tabloları arasındaki farklılıklardan kaynaklanan geçici zamanlama farkları için ertelenmiş vergi varlığı ve yükümlülüğü muhasebeleştirilmektedir. Ertelenmiş vergi varlıklarının kısmen ya da tamamen geri kazanılabilir tutarı mevcut koşullar altında tahmin edilmiştir. Değerlendirme sırasında, gelecekteki kar projeksiyonları, cari dönemlerde oluşan zararlar, kullanılmamış zararların ve diğer vergi varlıklarının son kullanılabileceği tarihler ve gerektiğinde kullanılabilecek vergi planlama stratejileri göz önünde bulundurulmuştur.

Elde edilen veriler ışığında, Şirket'in gelecekte elde edilecek vergiye tabi kar ertelenmiş vergi varlıklarının tamamını karşılamaya yetmiyorsa, ertelenmiş vergi varlığının tamamı ve bir kısmına karşılık ayrılır.

Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar

Şirket kıdem ve emeklilik tazminatı yükümlülüğünün hesaplanmasında iskonto oranı, enflasyon oranı, reel maaş artış oranı, kendi isteğiyle ayrılma olasılığı gibi çeşitli varsayımlarda bulunmaktadır. (Not 10)

MAHAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

1 OCAK - 31 ARALIK 2025 HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirasının 31 Aralık 2025 tarihindeki satın alma gücü cinsinden Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

NOT 3. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

Şirket'in 31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla nakit ve nakit benzerleri aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Kasa	8.427	11.030
Bankalar	439.419	5.015
Vadesiz Mevduat	439.419	5.015
TOPLAM	447.846	16.045

Şirket'in 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla banka hesaplarında bloke bulunmamaktadır (31 Aralık 2024: Bulunmamaktadır).

Nakit ve nakit benzerlerindeki risklerin niteliği ve düzeyine ilişkin açıklamalar not 18'de sunulmuştur.

NOT 4. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla, ilişkili taraflardan ticari ve diğer alacaklar için ayrılan şüpheli alacak karşılığı ve teminata alınmış alacak bulunmamaktadır. Aynı şekilde, ilişkili taraflara olan ticari ve diğer borçlara ilişkin verilen herhangi bir teminat da bulunmamaktadır.

İlişkili taraflardan olan ticari alacaklar genellikle satış işlemlerinden kaynaklanmaktadır. Alacaklar doğası gereği teminatsızdır ve faiz işletilmemektedir.

Şirket ile diğer ilişkili taraflar arasındaki bakiyelerin detayları aşağıda açıklanmıştır.

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
	Alacaklar	Borçlar
	Kısa Vadeli	Kısa Vadeli
	Diğer Alacaklar	Diğer Borçlar
Ahmet Kalay	3.103.840	426.554
TOPLAM	3.103.840	426.554

Üst Düzey Yöneticilere Sağlanan Faydalar

Şirket, üst düzey yönetim kadrosu Genel Kurulu üyelerinden oluşmaktadır. 1 Ocak – 31 Aralık 2025 tarihinde sona eren hesap döneminde üst düzey yöneticilere sağlanan fayda 25.789 TL'dir. (1 Ocak – 31 Aralık 2024: bulunmamaktadır).

NOT 5. TİCARİ ALACAKLAR VE BORÇLAR

a) Ticari Alacaklar

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

Kısa Vadeli Ticari Alacaklar	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	38.859	8.520
<i>Ticari Alacaklar</i>	<i>38.859</i>	<i>8.520</i>
TOPLAM	38.859	8.520

MAHAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.**1 OCAK - 31 ARALIK 2025 HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirasının 31 Aralık 2025 tarihindeki satın alma gücü cinsinden Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

NOT 5. TİCARİ ALACAKLAR VE BORÇLAR (DEVAMI)**b) Ticari Borçlar**

Şirket'in 31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 kısa vadeli ticari borçlarının detayı aşağıdaki gibidir:

Kısa Vadeli Ticari Borçlar	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	53.910	56.231
<i>Ticari Borçlar</i>	<i>53.910</i>	<i>56.231</i>
TOPLAM	53.910	56.231

Ticari alacaklardaki ve borçlardaki risklerin niteliği ve düzeyine ilişkin açıklamalar not 18'de sunulmuştur.

NOT 6. DİĞER ALACAKLAR VE BORÇLAR**a) Diğer Alacaklar**

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

Kısa Vadeli Diğer Alacaklar	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar (Not 5)	3.103.840	-
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	7.924	376.884
<i>Verilen Depozito ve Teminatlar</i>	<i>7.924</i>	<i>10.711</i>
<i>Diğer Çeşitli Alacaklar</i>	<i>-</i>	<i>366.173</i>
TOPLAM	3.111.764	376.884

b) Diğer Borçlar

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

Kısa Vadeli Diğer Borçlar	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
İlişkili Taraflara Diğer Borçlar (Not 5)	-	426.554
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	990.037	19.503
<i>Ödenecek Vergi ve Fonlar</i>	<i>941.215</i>	<i>-</i>
<i>Kısa Vadeli Ticari Borçlar</i>	<i>48.822</i>	<i>19.503</i>
TOPLAM	990.037	446.057

Diğer alacaklardaki ve borçlardaki risklerin niteliği ve düzeyine ilişkin açıklamalar not 18'de sunulmuştur.

NOT 7. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER

Şirket'in 31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 kısa vadeli peşin ödenmiş giderlerinin detayı aşağıdaki gibidir:

Kısa Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	5.000	6.545
<i>Verilen Sipariş Avansları</i>	<i>5.000</i>	<i>6.545</i>
TOPLAM	5.000	6.545

Şirket'in 31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 kısa vadeli ertelenmiş gelirlerinin detayı aşağıdaki gibidir:

Kısa Vadeli Ertelenmiş Gelirler	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler	189.800	86.389
<i>Alınan Sipariş Avansları</i>	<i>189.800</i>	<i>86.389</i>
TOPLAM	189.800	86.389

MAHAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.**1 OCAK - 31 ARALIK 2025 HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirasının 31 Aralık 2025 tarihindeki satın alma gücü cinsinden Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

NOT 8. MADDİ DURAN VARLIKLAR

31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla maddi duran varlıkların hareket tabloları aşağıdaki gibidir:

Maliyet Değeri	Taşıtlar	Demirbaşlar	Diğer Maddi Duran Varlıklar	Toplam
1 Ocak 2024 İtibarıyla Açılış Bakiyesi	2.769.084	412.409	-	3.181.493
Alımlar	-	103.101	3.268	106.369
Çıkışlar (-)	(2.769.084)	(13.241)	-	(2.782.325)
31 Aralık 2024 İtibarıyla Kapanış Bakiyesi	-	502.269	3.268	505.537

Birikmiş Amortismanlar				
1 Ocak 2024 İtibarıyla Açılış Bakiyesi	(351.828)	(242.466)	-	(594.294)
Dönem Gideri	(434.011)	(242.282)	(272)	(676.565)
Çıkışlar (-)	785.839	5.686	-	791.525
31 Aralık 2024 İtibarıyla Kapanış Bakiyesi	-	(479.062)	(272)	(479.334)
31 Aralık 2024 İtibarıyla Net Defter Değeri	-	23.207	2.996	26.203

Maliyet Değeri	Taşıtlar	Demirbaşlar	Diğer Maddi Duran Varlıklar	Toplam
1 Ocak 2025 İtibarıyla Açılış Bakiyesi	-	502.269	3.268	505.537
Alımlar	-	1.135.197	54.727	1.189.924
Çıkışlar (-)	-	(240.035)	-	(240.035)
31 Aralık 2025 İtibarıyla Kapanış Bakiyesi	-	1.397.431	57.995	1.455.426

Birikmiş Amortismanlar				
1 Ocak 2025 İtibarıyla Açılış Bakiyesi	-	(479.062)	(272)	(479.334)
Dönem Gideri	-	(261.096)	(12.035)	(273.131)
Çıkışlar (-)	-	240.035	-	240.035
31 Aralık 2025 İtibarıyla Kapanış Bakiyesi	-	(500.123)	(12.307)	(512.430)
31 Aralık 2025 İtibarıyla Net Defter Değeri	-	897.308	45.688	942.996

31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla maddi duran varlıkların üzerinde sigorta, ipotek ve rehin bulunmamaktadır (31 Aralık 2024: Bulunmamaktadır).

Maddi duran varlıklara ait amortisman süreleri aşağıdaki gibidir:

	Faydalı Ömrü
Taşıtlar	5-8 Yıl
Demirbaşlar	3-10 Yıl
Diğer Maddi Duran Varlıklar	3-10 Yıl

Amortisman giderlerinin 227.753 TL'si satılan hizmet maliyetine ve 45.378 TL'si genel yönetim giderlerine dahil edilmiştir. (2024: 202.256 TL satılan hizmet maliyeti ve 40.298 TL'si genel yönetim giderleri) (Not 14 ve Not 15)

MAHAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

1 OCAK - 31 ARALIK 2025 HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirasının 31 Aralık 2025 tarihindeki satın alma gücü cinsinden Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

NOT 9. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR

Şirket'in 31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 itibarıyla çalışanlarına sağladığı faydalar ve bu faydalar kapsamında ayırdığı karşılıklar aşağıdaki gibidir:

Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Personele Borçlar	123.234	26.837
Ödenecek Sosyal Güvenlik Kesintileri	39.411	9.884
TOPLAM	162.645	36.721

Kıdem ve Emeklilik Tazminatı Karşılığı

Şirket, Türk İş Kanunu'na göre, en az bir yıllık hizmeti tamamlayarak 25 yıllık çalışma hayatı ardından emekliye ayrılan (kadınlar için 58 erkekler için 60 yaş), iş ilişkisi kesilen, askerlik hizmetleri için çağrılan veya vefat eden her çalışanına kıdem tazminatı ödemek mecburiyetindedir.

Ödenecek tazminat, her hizmet yılı için 1 aylık maaş tutarı kadardır ve bu miktar 31 Aralık 2025 itibarıyla 53.919,68 TL (31 Aralık 2024: 41.828,42 TL, tarihi tutar) ile sınırlandırılmıştır.

Kıdem tazminatı karşılığı herhangi bir fonlamaya tabi değildir ve herhangi bir fonlama şartı bulunmamaktadır. Kıdem tazminatı karşılığı, Şirket'in, Türk İş Kanunu uyarınca personelin emekliye ayrılmasından doğacak gelecekteki olası yükümlülüklerinin tahmini toplam karşılığının bugünkü değerini ifade eder. Tanımlanmış sosyal yardım yükümlülüğünün bugünkü değeri ile ilgili ayrılan karşılık öngörülen yükümlülük yöntemi kullanılarak hesaplanır. Tüm aktüeryal karlar ve zararlar diğer kapsamlı gelirler olarak özkaynaklarda muhasebeleştirilir.

TFRS, belirli fayda planları dahilinde muhtemel tazminat yükümlülüğünün tahmin edilebilmesi için aktüeryal değerlendirme öngörülerinin geliştirilmesini gerektirir. Finansal tablolarda, Şirket öngörülen yükümlülük yöntemini uygulayarak ve geçmiş yıllardaki deneyimlerine dayanarak, hizmet süresini sonlandırdığı tarih itibarıyla kıdem tazminatı almaya hak kazananları temel alarak bir yükümlülük hesaplamaktadır. Bu karşılık, gelecekte çalışanların emekliliklerinden doğacak muhtemel yükümlülüklerin bugünkü değerinin tahmin edilmesiyle bulunmaktadır.

Temel varsayım, her yıllık hizmet için belirlenen tavan karşılığının enflasyon ile orantılı olarak artmasıdır. Böylece uygulanan iskonto oranı, enflasyonun beklenen etkilerinden arındırılmış gerçek oranı gösterir. Şirket'in kıdem tazminatı karşılığı, kıdem tazminatı tavanı her altı ayda bir düzenlendiği için, 1 Ocak 2025 tarihinden itibaren geçerli olan tam 68.948,77 TL tavan tutarı (1 Ocak 2025: tam 46.655,43 TL) üzerinden hesaplanmaktadır.

Buna göre toplam karşılığın hesaplanmasına yönelik aşağıdaki finansal ve demografik aktüeryal varsayımlar yapılmıştır:

	2025	2024
İskonto Oranı, Net (%)	2,88	3,45
Kıdem Tazminatı Karşılığı	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Açılış Bakiyesi	-	136.539
Ödenen Tazminatlar	-	(75.945)
Aktüeryal Kazanç / (Kayıp)	-	-
Net Parasal Pozisyon Kazançları / (Kayıpları)	-	(60.594)
Dönem Sonu Bakiyesi	-	-

MAHAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.**1 OCAK - 31 ARALIK 2025 HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirasının 31 Aralık 2025 tarihindeki satın alma gücü cinsinden Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

NOT 10. DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

Şirketin 31 Aralık 2025 ve 2024 dönemine ait diğer kısa vadeli varlıklar detayı aşağıdaki gibidir:

Diğer Dönen Varlıklar	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Devreden KDV	-	11.363
TOPLAM	-	11.363

Şirketin 31 Aralık 2025 ve 2024 dönemine ait diğer kısa vadeli yükümlülük detayı aşağıdaki gibidir:

Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Vadesi Geçmiş Ert.Taks.Vergi ve Diğer Yükümlülükler	-	111.724
TOPLAM	-	111.724

NOT 11. SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ

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

	31 Aralık 2025		31 Aralık 2024	
	Pay Oranı (%)	Pay Tutarı (TL)	Pay Oranı (%)	Pay Tutarı (TL)
Ortaklar				
Ahmet Kalay	90	1.350.000	49	735.000
Casim Yazar	10	150.000	-	-
Cevdet Ercan Parlak	-	-	33	495.000
Şenol Kurt	-	-	18	270.000
Sermaye	100	1.500.000	100	1.500.000
Enflasyon Düzeltmesi Farkları		6.172.759		6.172.759
Düzeltilmiş Sermaye		7.672.759		7.672.759

(Şirket'in 2025 yılındaki sermayesi 15.000 adet hisseden oluşmaktadır (2024: 15.000 adet hisse). Hisselerin itibarı değeri hisse başına 100 TL'dir (2024: hisse başı 100 TL). (Çıkarılan bütün hisseler nakden ödenmiştir).

NOT 12. VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Peşin Ödenen Vergiler ve Fonlar	-	69
TOPLAM	-	69

31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihlerinde sona eren dönemlere ilişkin gelir tablosunda yansıtılan cari vergi gider karşılığının analizi aşağıda sunulmuştur:

Kar veya Zarar Tablosu	1 Ocak 2025	1 Ocak 2024
	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Dönem Vergi Geliri / Gideri	(716.284)	-
Ertelenmiş Vergi Geliri / Gideri	(44.265)	230.822
Vergi Gideri	(760.549)	230.822

**1 OCAK - 31 ARALIK 2025 HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirasının 31 Aralık 2025 tarihindeki satın alma gücü cinsinden Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

NOT 12. VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ (DEVAMI)

Dönem Vergi Gideri ve Ertelenen Vergi

Vergi gideri, cari dönem vergi giderini ve ertelenmiş vergi giderini kapsar. Vergi, doğrudan özkaynaklar altında muhasebeleştirilen bir işlemle ilgili olmaması koşuluyla, gelir tablosuna dahil edilir. Aksi takdirde vergi de ilgili işlemle birlikte özkaynaklar altında muhasebeleştirilir.

Dönem vergi gider, finansal durum tablosu tarihi itibarıyla Şirket'in bağlı ortaklıklarının faaliyet gösterdiği ülkelerde yürürlükte olan vergi kanunları dikkate alınarak hesaplanır. Türk Vergi mevzuatına göre, kanuni veya iş merkezleri Türkiye'de bulunan kurumlar, kurumlar vergisinde tabidir.

Türk vergi sisteminde mali zararlar takip eden 5 yıl içindeki mali karlar ile mahsup edilmekte olup, önceki yıllar kazançlarından (geriye dönük) mahsup mümkün değildir. Ayrıca, 2025 yılında kurular vergisinde mahsup edilmek üzere yıl içinde ara dönemlerde beyan edilen matrahlar üzerinden %25 oranında geçici vergi ödenmektedir (31 Aralık 2024: %25).

31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla vergi karşılığı yürürlükteki vergi mevzuatı çerçevesinde ayrılmıştır. Ertelenen vergi, yükümlülük yöntemi kullanılarak, varlık ve yükümlülüklerin finansal tablolarda yer alan kayıtlı değerleriyle vergi değerleri arasındaki geçici farklar üzerinden hesaplanır. Ertelenen vergi hesaplamasında yürürlükteki vergi mevzuatı uyarınca finansal durum tablosu 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. Aynı ülkenin vergi mevzuatına tabi olmak şartıyla ve cari vergi varlıklarının cari vergi yükümlülüklerinden mahsup edilmesi konusunda yasal olarak uygulanabilir bir hakkin bulunması durumunda ertelenen vergi varlık ve yükümlülükleri karşılıklı olarak birbirinden mahsup edilir.

Ertelenmiş Vergi:

Türkiye'de kurumlar vergisi oranı %25'tir.(2025 yılı vergilendirme dönemine ait kurum kazançları için %25 olarak uygulanmıştır). Kurumlar vergisi oranı kurumların ticari kazancına vergi yasaları gereğince indirimi Kabul edilmeyen giderlerin ilave edilmesi, vergi yasalarında yer alan istisna ve indirimlerin indirilmesi sonucu bulunacak safi kurum kazancına uygulanır. Kurumlar vergisi, ilgili olduğu yıl sonunu takip eden dördüncü ayın otuzuncu günü akşamına kadar beyan edilmekte ve ilgili ayın sonuna kadar tek taksitte ödenmektedir.

Şirketler üçer aylık mali karları üzerinden %25 oranında geçici vergi hesaplar ve o dönemi izleyen ikinci ayın 17. gününe kadar beyan edip 17. Günü akşamına kadar öderler. Yıl içinde ödenen geçici vergi o yıla ait olup izleyen yıl verilecek kurumlar vergisi beyannamesi üzerinden hesaplanacak kurumlar vergisinden mahsup edilir. Mahsuba rağmen ödenmiş geçici vergi tutarı kalmış ise bu tutar nakden iade alınabileceği gibi devlete karşı olan herhangi bir başka finansal borca da mahsup edilebilir.

Kurumlar Vergisi Kanunu'na göre beyanname üzerinde gösterilen mali zararlar 5 yılı aşmamak kaydıyla dönemin kurumlar vergisi matrahından indirilebilir. Beyanlar ve ilgili muhasebe kayıtları vergi dairesince 5 yıl içerisinde incelenebilmektedir. Türkiye'de mukim şirketlerden, kurumlar vergisi ve gelir vergisinden sorumlu olmayanlar ve muaf tutulanlar haricindekilere yapılanlarla Türkiye'de mukim olan ve olmayan gerçek kişilere ve Türkiye'de mukim olmayan tüzel kişilere yapılan temettü ödemeleri %10 gelir vergisine tabidir.

MAHAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.**1 OCAK - 31 ARALIK 2025 HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirasının 31 Aralık 2025 tarihindeki satın alma gücü cinsinden Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

NOT 12. VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ (DEVAM)

	Ertelenmiş Vergi	
	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Ertelenmiş Vergi Varlıkları		
Maddi & Maddi Olmayan Duran Varlık	-	32.698
Ertelenmiş Vergi Yükümlülükleri		
Maddi & Maddi Olmayan Duran Varlık	(11.567)	-
Ertelenmiş Vergi Varlığı / (Yükümlülüğü), Net	(11.567)	32.698

31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla sona eren yıl içindeki ertelenmiş vergi varlık/ (yükümlülük) hareketi aşağıda verilmiştir:

	1 Ocak 2025	1 Ocak 2024
	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Ertelenmiş Vergi Varlığı / (Yükümlülüğü) Hareketleri:		
1 Ocak İtibarıyla Açılış Bakiyesi	32.698	(286.048)
Kar veya Zarar Tablosunda Muhasebeleştirilen	(44.265)	230.822
Diğer Kapsamlı Gelir Tablosunda Muhasebeleştirilen	-	87.924
31 Aralık İtibarıyla Kapanış Bakiyesi	(11.567)	32.698

NOT 13. HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ

31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihlerinde sona eren yıllar itibarıyla hasılat ve satışların maliyetine ilişkin bilgiler aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak 2025	1 Ocak 2024
	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Hasılat		
Yurtiçi Satışlar	5.878.888	6.028.771
Danışmanlık Hizmet Gelirleri	5.878.888	5.325.763
Araç Satışları	-	703.008
TOPLAM	5.878.888	6.028.771
Satışların Maliyeti		
Satılan Hizmet Maliyeti (-)	(1.028.806)	(7.603.949)
Personel Giderleri(-)	(649.519)	(2.033.404)
Amortisman ve İtfa Giderleri (-)	(256.863)	(636.267)
Diğer Giderler (-)	(103.868)	(237.470)
Expertiz Giderler (-)i	(18.556)	(4.696.808)
Diğer Satışların Maliyeti (-)	-	(801.862)
TOPLAM	(1.028.806)	(8.405.811)

NOT 14. FAALİYET GELİR VE GİDERLERİ

Şirket'in 31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihli genel yönetim giderleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak 2025	1 Ocak 2024
	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Genel Yönetim Giderleri (-)	(812.470)	(536.012)
TOPLAM	(812.470)	(536.012)

MAHAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.**1 OCAK - 31 ARALIK 2025 HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirasının 31 Aralık 2025 tarihindeki satın alma gücü cinsinden Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

NOT 14. FAALİYET GELİR VE GİDERLERİ (DEVAMI)

Şirket'in dönem sonu genel yönetim giderlerinin detayı aşağıdaki gibidir:

Genel Yönetim Giderleri	1 Ocak 2025 31 Aralık 2025	1 Ocak 2024 31 Aralık 2024
Kira Giderleri (-)	(158.681)	(86.232)
Personel Giderleri (-)	(110.122)	(75.785)
Yolluk ve Seyahat Giderleri (-)	(56.012)	(2.318)
Dışarıdan Sağlanan Fayda ve Hizmetler (-)	(50.256)	(48.112)
Amortisman ve İtfa Giderleri (-)	(45.378)	(40.298)
Vergi, Resim ve Harç Giderleri (-)	(40.721)	(22.417)
Müşavirlik ve Danışmanlık Hizmetleri (-)	(39.739)	(105.148)
Mahkeme ve Noter Giderleri (-)	(10.333)	(10.348)
Eğitim, Kültür, Yayınevi Giderleri (-)	(2.028)	(15.426)
Banka Masraf ve Komisyon Giderleri (-)	(1.423)	(246)
Diğer Giderler (-)	(326.887)	(129.682)
TOPLAM	(812.470)	(536.012)

NOT 15. NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER

Şirket'in 31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla niteliklerine göre giderler detayı aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak 2025 31 Aralık 2025	1 Ocak 2024 31 Aralık 2024
Personel Giderleri (-)	(759.641)	(2.109.189)
Amortisman ve İtfa Giderleri (-)	(273.131)	(676.565)
Kira Giderleri (-)	(158.681)	(86.232)
Yolluk ve Seyahat Giderleri (-)	(56.012)	(2.318)
Dışarıdan Sağlanan Fayda ve Hizmetler (-)	(50.256)	(48.112)
Vergi, Resim ve Harç Giderleri (-)	(40.721)	(22.417)
Müşavirlik ve Danışmanlık Hizmetleri (-)	(39.739)	(105.148)
Expertiz Giderleri	(18.556)	(4.696.808)
Mahkeme ve Noter Giderleri (-)	(10.333)	(10.348)
Eğitim, Kültür, Yayınevi Giderleri (-)	(2.028)	(15.426)
Banka Masraf ve Komisyon Giderleri (-)	(1.423)	(246)
Diğer Satışların Maliyeti (-)	-	(801.862)
Diğer Giderler (-)	(430.755)	(367.152)
TOPLAM	(1.841.276)	(8.941.823)

NOT 16. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER

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

	1 Ocak 2025 31 Aralık 2025	1 Ocak 2024 31 Aralık 2024
Konusu Kalmayan Karşılıklar	-	94.570
Diğer Gelirler	31.164	20.529
TOPLAM	31.164	115.099

	1 Ocak 2025 31 Aralık 2025	1 Ocak 2024 31 Aralık 2024
Diğer Giderler (-)	(61.254)	(1.352)
TOPLAM	(61.254)	(1.352)

MAHAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

1 OCAK - 31 ARALIK 2025 HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirasının 31 Aralık 2025 tarihindeki satın alma gücü cinsinden Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

NOT 17. FİNANSMAN GELİRLERİ

31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihlerinde sona eren yıllara ait finansman gelirlerinin detayı aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak 2025 31 Aralık 2025	1 Ocak 2024 31 Aralık 2024
Faiz Gelirleri	61.254	-
TOPLAM	61.254	-

NOT 18. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

Şirket'in temel finansal araçları banka kredileri, nakit, kısa vadeli mevduatlardan oluşmaktadır. Söz konusu finansal araçların temel amacı Şirket'in işletme faaliyetlerini finanse etmektir.

a) Sermaye Risk Yönetimi

Şirket sermaye yönetiminde, borç-özkaynak dengesini, finansal riskleri en aza indireyecek biçimde sağlamaya özen göstermektedir. Şirket, düzenli olarak yapılan uzun vadeli projeksiyonlar ile geleceğe yönelik öz sermaye tutarları, borç-öz sermaye oranları ve benzer oranları düzenli olarak öngörmekte ve özsermayenin güçlendirilmesine yönelik gerekli önlemleri almaktadır.

31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla, nakit ve nakit benzeri değerlerin finansal borçlardan düşülmesiyle hesaplanan net borcun, toplam ödenmiş sermayeye bölünmesi ile bulunan borç sermaye oranı aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak 2025 31 Aralık 2025	1 Ocak 2024 31 Aralık 2024
Toplam Borçlanmalar	-	-
Eksi: Nakit ve Nakit Benzerleri	447.846	16.045
Net (Alacak) Borç	447.846	16.045
Özkaynaklar (*)	3.120.127	(258.794)
Net (Alacak) Borç / Düzeltilmiş Özkaynaklar Oranı (%)	0,14	(0,06)

(*) Düzeltilmiş özsermaye nakit akış riskinden korunma kazançları (kayıpları), tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları (kayıpları) çıkarılmak ve kontrol gücü olmayan paylara ait öz sermaye dahil edilmek sureti ile hesaplanmıştır.

b) Finansal Risk Faktörleri

Şirket'in finansal araçlarının getirdiği ana riskler faiz riski, likidite riski, yabancı para riski ve kredi riskidir. Şirket yönetimi ve yönetim kurulu, aşağıda belirtilen risklerin yönetilmesi hususundaki politikaları incelemekte ve kabul etmektedir. Şirket, ayrıca bütün finansal araçlarının pazar değeri riskini de göz önünde bulundurmaktadır.

MAHAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

**1 OCAK - 31 ARALIK 2025 HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirasının 31 Aralık 2025 tarihindeki satın alma gücü cinsinden Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

NOT 18. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ(DEVAMI)

b) Finansal Risk Faktörleri (Devamı)

b.1) Kredi Riski Yönetimi

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

	CARİ DÖNEM 31 Aralık 2025	Alacaklar				Bankalardaki Mevduat
		Ticari Alacaklar	Diger Alacaklar	Diger Alacaklar	Diger Alacaklar	
		İlişkili Taraflar	Diger Taraflar	İlişkili Taraflar	Diger Taraflar	
Raporlama Tarihi itibarıyla Maruz Kalınan Azami Kredi Riski (A+B+C+D+E)(1)		-	38.859	3.103.840	7.924	439.419
Azami Riskin Teminat, vs ile Güvence Altına Alınmış Kısmı		-	-	-	-	-
A. Vadesi Geçmemiş yada Değer Düşüklüğüne Uğramamış Finansal Varlıkların Net Değer Değeri (2)		-	38.859	3.103.840	7.924	439.419
B. Koşulları Yeniden Görüşülmüş Bulunan, Aksi Takdirde Vadesi Geçmiş veya Değer Düşüklüğüne Uğramış Sayılacak Finansal Varlıkların Net Değeri (3)		-	-	-	-	-
C. Vadesi Geçmiş Ancak Değer Düşüklüğüne Uğramamış Varlıkların Net Değer Değeri (6)		-	-	-	-	-
-Teminat, vs ile Güvence Altına Alınmış Kısmı*		-	-	-	-	-
D. Değer Düşüklüğüne Uğrayan Varlıkların Net Değer Değerleri (4)		-	-	-	-	-
Vadesi Geçmiş (Brüt Değer Değeri)		-	-	-	-	-
Değer Düşüklüğü (-)		-	-	-	-	-
Net Değerin Teminat, vs ile Güvence Altına Alınmış Kısmı		-	-	-	-	-
Vadesi Geçmemiş (Brüt Değer Değeri)		-	-	-	-	-
Değer Düşüklüğü (-)		-	-	-	-	-
Net Değerin Teminat, vs ile Güvence Altına Alınmış Kısmı		-	-	-	-	-
E. Finansal Durum Tablosu Dışı Kredi Riski İçeren Unsurlar (5)		-	-	-	-	-

MAHAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

1 OCAK - 31 ARALIK 2025 HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirasının 31 Aralık 2025 tarihindeki satın alma gücü cinsinden Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

NOT 18. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (DEVAMI)

b) Finansal Risk Faktörleri (Devamı)

b.1) Kredi Riski Yönetimi (Devamı)

ÖNCEKİ DÖNEM	Alacaklar				Bankalardaki Mevduat
	Ticari Alacaklar	Diger Alacaklar	Diger İlişkili Taraf	Diger Taraf	
31 Aralık 2024					
Raporlama Tarihi itibarıyla Maruz Kalınan Azami Kredi Riski (A+B+C+D+E)(1)	-	8.520	-	376.884	5.015
Azami Riskin Teminat, vs ile Güvence Altına Alınmış Kısmı	-	-	-	-	-
A. Vadesi Geçmemiş yada Değer Düşüklüğüne Uğramamış Finansal Varlıkların Net Değer Değeri (2)	-	8.520	-	376.884	5.015
B. Koşulları Yeniden Görüşülmüş Bulunan, Aksi Takdirde Vadesi Geçmiş veya Değer Düşüklüğüne Uğramış Sayılacak Finansal Varlıkların Değer Değeri (3)	-	-	-	-	-
C. Vadesi Geçmiş Ancak Değer Düşüklüğüne Uğramamış Varlıkların Net Değer Değeri (6)	-	-	-	-	-
- Teminat, vs ile Güvence Altına Alınmış Kısmı *	-	-	-	-	-
D. Değer Düşüklüğüne Uğrayan Varlıkların Net Değer Değerleri (4)	-	-	-	-	-
Vadesi Geçmiş (Brüt Değer Değeri)	-	-	-	-	-
Değer Düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-
Net Değerin Teminat, vs ile Güvence Altına Alınmış Kısmı	-	-	-	-	-
Vadesi Geçmemiş (Brüt Değer Değeri)	-	-	-	-	-
Değer Düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-
Net Değerin Teminat, vs ile Güvence Altına Alınmış Kısmı	-	-	-	-	-
E. Finansal Durum Tablosu Dışı Kredi Riski İçeren Unsurlar (5)	-	-	-	-	-

MAHAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.**1 OCAK - 31 ARALIK 2025 HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirasının 31 Aralık 2025 tarihindeki satın alma gücü cinsinden Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

NOT 18. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ(DEVAMI)**b) Finansal Risk Faktörleri (Devamı)****b.1) Kredi Riski Yönetimi (Devamı)**

Kredi riski, bir müşteri veya karşı tarafın sözleşmedeki yükümlülüklerini yerine getirmemesi riskidir ve önemli ölçüde müşteri alacaklarından kaynaklanmaktadır.

Şirket, alacak portföyüne yönelik oluşan tahmini gider kayıplarını göstermek amacıyla değer düşüklüğü karşılığı ayırmamaktadır.

b.2) Likidite Riski Tablosu

Likidite riski bir şirketin fonlama ihtiyaçlarını karşılayamama riskidir. Şirket, nakit girişlerinin sürekliliğini ve değişkenliğini uzun vadeli banka kredileri aracılığıyla sağlamayı amaçlamaktadır.

Aşağıdaki tablo, Şirket'in türev niteliğinde olmayan ve olan finansal yükümlülüklerinin vade dağılımını göstermektedir. Türev olmayan finansal yükümlülükler iskonto edilmeden ve ödemesi gereken en erken tarihler esas alınarak hazırlanmıştır. Söz konusu yükümlülükler üzerinden ödenecek faizler aşağıdaki tabloya dahil edilmiştir.

Türev finansal yükümlülükler ise iskonto edilmemiş net nakit giriş ve çıkışlarına göre düzenlenmiştir. Vadeli işlem araçları brüt ödenmesi gereken vadeli işlemler için net olarak ödenir ve iskonto edilmemiş, brüt nakit giriş ve çıkışları üzerinden realize edilir. Alacaklar veya borçlar sabit olmadığı zaman açıklanan tutar, rapor tarihindeki getiri eğrilerinden elde edilen faiz oranı kullanılarak belirlenir.

Sözleşme Uyarınca Vadeler (31 Aralık 2025)	Defter Değeri	Sözleşme Uyarınca Nakit Çıkışlar Toplamı (I+II+III+IV)	3 Aydan Kısa (I)	3-12 Ay Arası (II)	1-5 Yıl Arası (III)	5 Yılden Uzun (IV)
Ticari Borçlar	53.910	53.910	53.910	-	-	-
Diğer Borçlar	990.037	990.037	990.037	-	-	-
Toplam Yükümlülükler	1.043.947	1.043.947	1.043.947	-	-	-

Sözleşme Uyarınca Vadeler (31 Aralık 2024)	Defter Değeri	Sözleşme Uyarınca Nakit Çıkışlar Toplamı (I+II+III+IV)	3 Aydan Kısa (I)	3-12 Ay Arası (II)	1-5 Yıl Arası (III)	5 Yılden Uzun (IV)
Ticari Borçlar	56.231	56.231	56.231	-	-	-
Diğer Borçlar	446.057	446.057	446.057	-	-	-
Toplam Yükümlülükler	502.288	502.288	502.288	-	-	-

31 ARALIK 2025 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirasının 31 Aralık 2025 tarihindeki satın alma gücü cinsinden Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

NOT 18. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (DEVAMI)

b) Finansal Risk Faktörleri (Devamı)

b.3) Piyasa Riski Yönetimi

Şirket'in faaliyetleri öncelikle, aşağıda ayrıntılarına yer verildiği üzere, döviz kurundaki ve faiz oranındaki değişiklikler ile ilgili finansal risklere maruz kalmaktadır.

Piyasa riskleri ayrıca, duyarlılık analizleri ile de değerlendirilmektedir.

NOT 19. FİNANSAL ARAÇLAR (GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI VE FİNANSAL RİSKTEN KORUNMA MUHASEBESİ ÇERÇEVESİNDEKİ AÇIKLAMALAR)

Finansal Varlıklar

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

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

Finansal Yükümlülükler

Kısa vadeli banka kredileri ve diğer parasal borçların gerçeğe uygun değerlerinin, kısa vadeli olmaları nedeniyle kayıtlı değerlerine yakın olduğu öngörülmektedir.

Banka kredileri iskonto edilmiş maliyet ile ifade edilir ve işlem maliyetleri kredilerin ilk maliyetine eklenir. Şirket'in değişken faizli banka kredileri yakın tarihte yeniden fiyatlandığı için gerçeğe uygun değerlerinin taşıdıkları değeri ifade ettiği düşünülmektedir. Şirket'in sabit faizli kredisinin kullanıldığı tarih ile raporlama tarihi arasında piyasa faiz oranlarında önemli bir değişiklik olmadığı için kredilerin gerçeğe uygun değerlerinin taşıdıkları değeri ifade ettiği düşünülmektedir.

MAHAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

**1 OCAK - 31 ARALIK 2025 HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe, Türk Lirasının 31 Aralık 2025 tarihindeki satın alma gücüne göre cinsinden Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

NOT 19. FİNANSAL ARAÇLAR (GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI VE FİNANSAL RİSKTEN KORUNMA MUHASEBESİ ÇERÇEVESİNDEKİ AÇIKLAMALAR) (DEVAMI)

	İtfa Edilmiş Değerinden Gösterilen Finansal Varlıklar / Yükümlülükler	Gerçeğe Uygun Değeri Diğer Kapsamlı Gelir Tablosunda Takip Edilen Finansal Araçlar	Gerçeğe Uygun Değeri Kar veya Zarar Tablosunda Takip Edilen Finansal Araçlar	Not
31 Aralık 2025				
<u>Finansal Varlıklar</u>				
Nakit ve Nakit Benzerleri	447.846	-	-	3
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	38.859	-	-	6
İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar	3.103.840	-	-	5,7
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	7.924	-	-	7
<u>Finansal Yükümlülükler</u>				
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	53.910	-	-	6
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	990.037	-	-	7
31 Aralık 2024				
<u>Finansal Varlıklar</u>				
Nakit ve Nakit Benzerleri	16.045	-	-	3
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	8.520	-	-	6
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	376.884	-	-	7
<u>Finansal Yükümlülükler</u>				
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	56.231	-	-	6
İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	426.554	-	-	5,7
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	19.503	-	-	7

MAHAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.**31 ARALIK 2025 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirasının 31 Aralık 2025 tarihindeki satın alma gücü cinsinden Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

NOT 20. RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Bilanço tarihinden sonraki olaylar bulunmamaktadır.

NOT 21. NET PARASAL POZİSYON KAZANÇLARI/KAYIPLARINA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR

Şirketin 31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla net parasal pozisyon kazançları/kayıpları aşağıdaki gibidir:

Parasal Olmayan Kalemler	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Finansal Durum Tablosu Kalemleri	137.095	(1.829.854)
Ertelenmiş Vergi Varlığı / (Yükümlülüğü)	7.717	342
Maddi Duran Varlıklar	68.300	(1.075.448)
Ödenmiş Sermaye	(1.810.872)	(2.358.431)
Geçmiş Yılları Karı / Zararı	1.871.950	1.603.683
Kar Veya Zarar Tablosu Kalemleri	(66.401)	41.743
Hasılat	(223.499)	(191.819)
Satışların Maliyeti (-)	11.068	221.942
Genel Yönetim Giderleri (-)	148.000	12.170
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	(1.970)	(626)
Finansman Giderleri (-)	-	76
Net Parasal Pozisyon Kazançları/Kayıpları	70.694	(1.788.111)

NOT 22. PAY BAŞINA KAZANÇ / (KAYIP)

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Dönem Karı Ana Ortaklık Payları	3.378.921	(4.356.594)
Hisselerin Ağırlıklı Ortalama Adedi	15.000	15.000
TOPLAM	225,26	(290,43)

NOT 23. BAĞIMSIZ DENETİM KURULUŞUNDAN ALINAN HİZMETLERE İLİŞKİN ÜCRETLER

Şirket'in Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu'nun ("KGK") 30 Mart 2023 tarihinde Mükerrer Resmî Gazete' de yayımlanan Kurul Kararına istinaden hazırladığı ve 19 Ağustos 2023 tarihli KGK yazısını temel alan Bağımsız denetim kuruluşundan alınan hizmetlere ilişkin ücretler aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak 2025	1 Ocak 2024
Bağımsız Denetim Kuruluşundan Alınan Hizmetlere İlişkin Ücretler	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Raporlama Dönemine Ait Bağımsız Denetim Ücreti (*) (KDV Hariç)	55.193	44.667
Toplam	55.193	44.667

(*) 2025 ve 2024 dönemine ait denetim ücretleri nominal değerler üzerinden 2025 ortalama TÜFE endeksi kullanılarak endekslenerek sunulmuştur. 2024 dönemine ait değerler ayrıca 2025-2024 satın alma gücü paritesiyle endekslenerek sunulmuştur.

DMF

SİSTEM ULUSLARARASI
BAĞIMSIZ DENETİM DANIŞMANLIK VE
YEMİNLİ MALİ MÜŞAVİRLİK A.Ş.

member of



Russell Bedford
taking you further

**Tax
Audit & Assurance
Advisory**

www.dmf.com.tr

444 5 DMF

dmf@dmf.com.tr

Ankara: Eskişehir Yolu 9. Km. Tepe Prime B Blok No:100, 06800 • Tel: 0.312 285 77 50 • Faks: 0.312 285 77 87
İstanbul: Barbaros Bulvarı 47/3 34353 Beşiktaş • Tel: 0.212 258 64 04 • Faks: 0.212 258 64 14
İzmir: Ege Sun Plaza A Blok No:656 35010 Bayraklı • Tel: 0.232 435 63 33 • Faks: 0.232 435 97 77
Konya: Sultan Cem Caddesi A Plaza 33/304 42040 Selçuklu • Tel: 0.332 322 42 50 • Faks: 0.332 322 42 70
Mersin: Kuvai Milliye Cd. Mertim Ticaret Mrk. Gökdelen Binası Kat: 17, No: 337-338 33070 • Tel: 0.324 336 33 23 • Faks: 0.324 336 33 23

www.russellbedford.com • www.russellbedford-turkey.eu • www.russellbedfordturkey.com