

**İNCİ KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE
DANIŞMANLIK A.Ş.**

01 Ocak 2025 – 31 Aralık 2025 Dönemi

Bağımsız Denetçi Raporu



BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU**İNCİ KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ****Genel Kurulu'na****A. Finansal Tabloların Bağımsız Denetimi****1. Görüş**

İNCİ KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ'nin ("Şirket") 31 Aralık 2025 tarihli finansal durum tablosu ile aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait; kâr veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu, özkaynak değişim tablosu ve nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarının özeti de dâhil olmak üzere finansal tablo dipnotlarından oluşan finansal tablolarını denetlemiş bulunuyoruz.

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

2. Görüşün Dayanağı

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



3. Kilit Denetim Konuları

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

Kilit Denetim Konusu

Konunun Denetimde Nasıl Ele Alındığı

TMS- 29 "Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama" Uygulaması

2025 yılındaki işlemler ve dönem sonundaki parasal olmayan bakiyeler 31 Aralık 2025 tarihindeki satın alma gücünü yansıtabacak şekilde yeniden düzenlenmiştir.

TMS 29'un uygulanması, Şirketin finansal tablolarındaki birçok kalemden kapsamlı ve önemli değişikliklere neden olmaktadır. TMS 29'un etkisi yıl boyunca birçok finansal durum tablosu kaleminin ve cari dönem işlemlerin yeniden düzenlenmesinde kullanılan karmaşık hesaplamalara ve yönetimin çeşitli muhakemelerine bağlıdır.

Yeniden düzenleme sürecindeki uygulanan yönetim muhakemeleri, hesaplamaların karmaşıklığı ve kullanılan verilerin eksik veya yanlış olması riski nedeniyle, TMS 29'un uygulaması tarafımızca kilit denetim konusu olarak belirlenmiştir.

TMS 29 "Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama" için uyguladığımız denetim prosedürlerimiz aşağıdaki hususları içermektedir:

- Şirketin güncel süreçleri ve muhasebe politikaları incelenmiştir.
- Parasal olmayan kalemlerin detay listeleri temin edilerek aktife ilk giriş tarihleri ve tutarları kontrol edilerek, uygun endekslerin kullanılıp kullanılmadığı kontrol edilmiştir.
- Şirket tarafından yapılan parasal ve parasal olmayan kalemler ayrımının TMS'lere uygun bir şekilde yapılıp yapılmadığı kontrol edilmiştir.
- Kullanılan yöntem ile genel fiyat endeksi oranları kontrol edilerek; parasal olmayan kalemlerin, kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunun ve nakit akış tablosunun yeniden düzenlenerek hazırlanması enflasyon etkileri bakımından test edilmiştir.



Hasılat

Şirket gayrimenkul değerleme sektöründe faaliyet göstermektedir.

Hasılat, gayrimenkul değerleme sektöründe doğal olarak en önemli finansal tablo kalemi olması, uygulanan stratejilerin sonuçlarının yönetim tarafından değerlendirilmesi ve performans ölçümü açılarından en önemli kriterdir.

İşlem hacminin çok yüksek olması, hasılatın tamlığı ve doğruluğu konusunda güvence sağlanmasının göreceli olarak zorluğu ve 1 Ocak- 31 Aralık 2025 hesap dönemine ait kar veya zarar tablosunda 12.071.832 TL tutarındaki hasılatın finansal tablolar açısından önemli seviyede olması nedenleriyle hasılat denetimimiz açısından kilit önemde bir konudur.

Uyguladığımız denetim prosedürleri, hasılatın muhasebeleştirilmesi sürecine ilişkin önemli iç kontrollerin test edilmesi, analitik prosedürler ve detay testlerin kombinasyonundan oluşmaktadır.

Satışların fiyatlandırılması ve faturalandırmanın tamlığı ve doğruluğunun denetimi için satış kaydının muhasebe departmanının onayı olmadan muhasebe sistemine aktarılamaması, satış kaydının muhasebe sistemine otomatik olarak aktarılması, satış fiyatlarının kasalara otomatik olarak aktarılması ve mağazalardaki işlemlerin her günün sonunda muhasebe sistemine aktarılması gibi kontroller test edilmişlerdir.

Gün sonunda kasaya aktarılan tutarların muhasebeleştirilmesi örneklem seçilerek test edilmiştir.

Satışlardaki değişimi analiz etmek için analitik maddi doğrulama prosedürleri uygulanmıştır.

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

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

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

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

5. Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları

Bir bağımsız denetimde, biz bağımsız denetçilerin sorumlulukları şunlardır:

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



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

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

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

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



B. Mevzuattan Kaynaklanan Diğer Yükümlülükler

1. 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun ("TTK") 398'inci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca düzenlenen Riskin Erken Saptanması Sistemi ve Komitesi Hakkında Denetçi Raporu 28 Nisan 2026 tarihinde Şirket Yönetim Kurulu'na sunulmuştur.
2. TTK'nın 402'nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca Şirketin 1 Ocak – 31 Aralık 2025 hesap döneminde defter tutma düzeninin, finansal tabloların, kanun ile Şirket esas sözleşmesinin finansal raporlamaya ilişkin hükümlerine uygun olmadığına dair önemli bir hususa rastlanmamıştır.
3. 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 **Ali Osman EFLATUN**'dur.

28 Nisan 2026

ALİ OSMAN EFLATUN
Sorumlu Denetçi



KARAR BAĞIMSIZ DENETİM VE DANIŞMANLIK A.Ş.
Member Firm of Abacus
Ankara,

İÇİNDEKİLER

Sayfa

FINANSAL DURUM TABLOSU	1-2
KAR VEYA ZARAR TABLOSU	3
NAKİT AKIŞ TABLOSU	4
ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOSU	5
FINANSAL TABLO DİPNOTLARI	6-32

İNÇİ KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

1 Ocak – 31 Aralık 2025 Dönemine Ait Finansal Durum Tabloları

(Tutarlar Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirasının ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

	Dipnot No	31.12.2025	31.12.2024
VARLIKLAR			
Dönen Varlıklar			
Nakit ve nakit benzerleri	[3]	7.777.608	2.930.923
Ticari alacaklar	[5]	752	–
Peşin ödenmiş giderler	[7]	254.943	3.486.640
Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar	[12]	99.086	–
Diğer dönen varlıklar	[14]	–	45.113
Toplam Dönen Varlıklar		8.132.389	6.462.676
Maddi duran varlıklar	[8]	2.049.037	3.461.556
• Taşıtlar		1.733.573	3.320.738
• Mobilya ve demirbaşlar		315.464	140.818
Ertelenmiş vergi varlığı	[11]	41.242	20.173
Toplam Duran Varlıklar		2.090.279	3.481.729
TOPLAM VARLIKLAR		10.222.668	9.944.405

İNCİ KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

1 Ocak – 31 Aralık 2025 Dönemine Ait Finansal Durum Tabloları

(Tutarlar Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirasının ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

KAYNAKLAR**Kısa Vadeli Yükümlülükler**

Kısa vadeli borçlanmalar	[4]	409.475	–
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları	[4]	419.325	–
Diğer finansal yükümlülükler	[4]	136.130	–
Ticari borçlar	[5]	69.864	43.942
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	[9]	64.517	104.203
Diğer borçlar	[6]	597.592	402.789
• İlişkili taraflar		190.102	73.817
• İlişkili olmayan taraflar		407.490	328.972
Ertelenmiş gelirler	[7]	114	–
Dönem karı vergi yükümlülüğü	[12]	18.052	–
Kısa vadeli karşılıklar	[13]	7.178	–
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	[10]	331.242	67.281
Ara Toplam		2.053.489	618.215

Toplam Kısa Vadeli Yükümlülükler**2.053.489****618.215****Uzun Vadeli Yükümlülükler**

Uzun vadeli borçlanmalar	[4]	430.027	–
Uzun vadeli karşılıklar	[13]	229.601	8.693
Toplam Uzun Vadeli Yükümlülükler		659.628	8.693

TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER**2.713.117****626.908****Özkaynaklar****Ana ortaklığa ait özkaynaklar****7.509.551****9.317.497**

Ödenmiş sermaye	[15]	7.500.000	7.500.000
Sermaye düzeltme farkları	[15]	2.316.925	2.316.925
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler (giderler)	[16]	-129.208	–
Geçmiş yıllar karları veya zararları	[17]	-499.428	-499.428
Net dönem karı veya zararı		-1.678.738	–

TOPLAM ÖZKAYNAKLAR**7.509.551****9.317.497****TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER VE ÖZKAYNAKLAR****10.222.668****9.944.405**

İNCİ KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

1 Ocak – 31 Aralık 2025 Dönemine Ait Kar veya Zarar Tablosu

(Tutarlar Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirasının ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

	Dipnot No	1.01.2025 31.12.2025
KÂR VEYA ZARAR KISMI		
Hasılat	[18]	12.071.832
Satışların maliyeti	[18]	-642.478
BRÜT KAR/ZARAR		11.429.354
Genel yönetim giderleri	[19]	-11.822.456
ESAS FAALİYET KARI/ZARARI		-393.102
Yatırım faaliyetlerinden giderler	[22]	-64.574
FINANSMAN GİDERİ ÖNCESİ FAALİYET KÂRI/ZARARI		-457.676
Finansman gelirleri	[20]	838.823
Finansman giderleri	[20]	-74.397
Net parasal pozisyon kazançları (kayıpları)	[21]	-1.933.130
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI/ZARARI		-1.626.380
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gideri/Geliri		-52.358
• Ertelenmiş vergi gideri/geliri	[23]	-52.358
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI/ZARARI		-1.678.738
DÖNEM KARI/ZARARI		-1.678.738
Dönem Karı/Zararının Dağılımı		-1.678.738
Ana ortaklık payları		-1.678.738
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		-129.208
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)	[16]	-184.583
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Diğer Kapsamlı Gelire İlişkin Vergiler		55.375
• Ertelenmiş Vergi (Gideri) Geliri	[11]	55.375
DIĞER KAPSAMLI GELİR		-129.208
TOPLAM KAPSAMLI GELİR		-1.807.946

İNCİ KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

1 Ocak – 31 Aralık 2025 Dönemi Nakit Akış Tablosu

(Tutarlar Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirasının ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

	Dipnot No	1.01.2025 31.12.2025	1.01.2024 31.12.2024
A. İşletme Faaliyetlerinden Nakit Akışları		1.333.100	-3.437.974
Dönem Karı/Zararı		-1.678.738	-
Sürdürülen faaliyetlerden dönem karı (zararı)		-1.678.738	-
Dönem Net Karı/Zararı Mutabakatı ile İlgili Düzeltmeler		-512.015	-450.619
Amortisman ve itfa gideri ile ilgili düzeltmeler	[8]	181.706	58.552
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler	[13,16]	43.503	8.693
• Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar (iptali) ile ilgili düzeltmeler		43.503	-
• Genel karşılıklar (iptali) ile ilgili düzeltmeler		-	8.693
Vergi (geliri) gideri ile ilgili düzeltmeler		34.306	-20.173
Net parasal pozisyon kazançları (kayıpları)		-771.530	-497.691
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		3.604.887	-2.987.355
Ticari alacaklardaki azalış (artış) ile ilgili düzeltmeler	[5]	-752	-
• İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklardaki azalış (artış)		-752	-
Peşin ödenmiş giderlerdeki azalış (artış)	[7]	3.231.697	-3.486.640
Faaliyetler ile ilgili diğer borçlardaki artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler		64.754	477.117
• İlişkili olmayan taraflara faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış (azalış)		64.754	477.117
İşletme sermayesinde gerçekleşen diğer artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler	[10]	309.074	22.168
• Faaliyetlerle ilgili diğer varlıklardaki azalış (artış)		45.113	-45.113
• Faaliyetlerle ilgili diğer yükümlülüklerdeki artış (azalış)		263.961	67.281
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		3.092.872	-3.437.974
Vergi iadeleri (ödemeleri)	[11]	-81.034	-
B. Yatırım Faaliyetlerinden Kaynaklanan Nakit Akışları		1.230.813	-3.520.108
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların satışından kaynaklanan nakit girişleri	[8]	3.320.738	-
• Maddi duran varlıkların satışından kaynaklanan nakit girişleri		3.320.738	-
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları	[8]	-2.089.925	-3.520.108
• Maddi duran varlık alımından kaynaklanan nakit çıkışları		-2.089.925	-3.520.108
C. Finansman Faaliyetlerinden Kaynaklanan Nakit Akışları		1.511.242	9.890.742
Pay ve diğer özkaynağa dayalı araçların ihracından kaynaklanan nakit girişleri			9.816.925
• Pay ihracından kaynaklanan nakit girişleri	[15]	-	9.816.925
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri	[4]	1.394.957	-
• Kredilerden nakit girişleri		1.258.827	-
• Diğer finansal borçlanmalardan nakit girişleri		136.130	-
İlişkili taraflardan alınan diğer borçlardaki artış	[6]	116.285	73.817
Yabancı Para Çevirim Farklarının Etkisinden Önce Nakit ve Nakit Benzerlerindeki Net Artış (Azalış)		4.075.155	2.932.660
Nakit Ve Nakit Benzerlerindeki Net Artış/Azalış		4.075.155	2.932.660
E. Dönem Başı Nakit ve Nakit Benzerleri	[3]	2.930.923	-
Nakit üzerindeki parasal kayıp etkisi		771.530	-1.737
Dönem Sonu Nakit ve Nakit Benzerleri		7.777.608	2.930.923

İNCİ KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

1 Ocak – 31 Aralık 2025 Dönemi Özkaynak Değişim Tablosu

(Tutarlar Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirasının ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

Dipnot No	Ödenmiş Sermaye	Sermaye Düzeltme Farkları	Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları (kayıpları)	Geçmiş Yıllar Kar/Zararları	Net Dönem Karı / Zararı	TOPLAM ÖZKAYNAKLAR
01.01.2024	-	-	-	-	-	-
Transferler	-	-	-	-	-	-
Kuruluş	7.500.000	2.316.925	-	-499.428	-	9.317.497
Dönem karı veya zararı	-	-	-	-	-	-
31.12.2024	7.500.000	2.316.925	-	-499.428	-	9.317.497
01.01.2025	7.500.000	2.316.925	-	-499.428	-	9.317.497
Transferler	-	-	-	-	-	-
Diğer kapsamlı gelir/gider	-	-	-129.208	-	-	-129.208
Dönem karı veya zararı	-	-	-	-	-1.678.738	-1.678.738
31.12.2025	7.500.000	2.316.925	-129.208	-499.428	-1.678.738	7.509.551

İNCI KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

31 Aralık 2025 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait Finansal Tablo Dipnotları
(Tutarlar Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirasının ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

1. ŞİRKET ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

İnci Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. 09.12.2024 tarihinde Ankara'da kurulmuştur. İnci Kurumsal Gayrimenkul Değerleme Türkiye genelinde ve uluslararası platformlarda faaliyet gösteren değerlendirme, geliştirme, danışma ve değer yönetimi hizmeti sunan uzman bir şirkettir.

Şirket'in adresi Kızılırmak Mahallesi 1450. Sokak Ulusoy Plaza No:9/10 Çankaya /Ankara'dır.

Şirketin ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir;

Hissedar	31.12.2025		31.12.2024	
	Tutar	%	Tutar	%
Mahmut Orhun Cellek	3.675.000	49	3.675.000	49
Doğducan Temiz	2.325.000	31	2.325.000	31
Ahmet Rıza Sezgin	1.500.000	20	1.500.000	20
Toplam	7.500.000	100	7.500.000	100

Şirketin sermayesi beheri 7.500 Türk Lirası değerinde 1000 paya ayrılmış toplam 7.500.000 Türk Lirası'dır. Şirket sermayesini tamamı nakden ödenmiştir.

Şirketin 31.12.2025 tarihi itibarıyla personel sayısı 10'dur.(31.12.2024:12 kişi)

İlişikteki finansal ve dipnotlar, Şirket'in 31.12.2025 tarihli finansal tablo ve dipnotlarını içermektedir.

İNÇİ KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

31 Aralık 2025 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait Finansal Tablo Dipnotları
(Tutarlar Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirasının ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1. Sunuma İlişkin Temel Esaslar

2.1.1. Uygunluk Beyanı

İlişikteki finansal tablolar Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK") 13 Haziran 2013 tarih ve 28676 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri II, 14.1 No'lu "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" ("Tebliğ") hükümlerine uygun olarak hazırlanmış olup Tebliğin 5. Maddesine istinaden Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yürürlüğe konulmuş olan Türkiye Finansal Raporlama Standartları ("TFRS") ile bunlara ilişkin ek ve yorumları esas alınmıştır.

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

Finansal tablolar, gerçeğe uygun değerleri ile ölçülen finansal yatırımlar haricinde, tarihi maliyet esasına göre hazırlanmaktadır. Tarihi maliyetin belirlenmesinde, genellikle varlıklar için ödenen tutarın gerçeğe uygun değeri esas alınmaktadır.

Şirket, 31 Aralık 2025 tarihinde sona eren döneme ilişkin finansal tablolarını SPK'nın Seri: II -14.1 No'lu tebliği ve bu tebliğe açıklama getiren duyuruları çerçevesinde, hazırlamıştır. Finansal tablolar ve notlar, SPK ve KGK tarafından uygulanması tavsiye edilen formatlara uygun olarak ve zorunlu kılınan bilgiler dahil edilerek sunulmuştur.

Şirket, muhasebe kayıtlarını "Tek Düzen Hesap Planı, Türk Ticaret Kanunu ve Türk Vergi Kanunları" hükümlerine uygun olarak tutmakta; yasal finansal tablolarını da söz konusu düzenlemeler çerçevesinde Türk Lirası cinsinden hazırlamaktadır.

2.1.2. Finansal Tabloların Onaylanması

Şirket'in ilişikteki finansal tabloları, 28.04.2026 tarihinde Şirket yönetim kurulu tarafından onaylanmıştır. İlişikteki finansal tablolar üzerinde değişiklik yapma yetkisi ise Şirket'in genel kuruluna ve/veya ilgili yasal düzenleyici otoritelere aittir.

2.1.3. Geçerli Para Birimi ve Finansal Tablolar Sunum Para Birimi

Şirket'in finansal tablolarındaki her bir kalem, Şirket'in faaliyetlerini sürdürdüğü temel ekonomik ortamı yansıtacak geçerli para birimi kullanılarak muhasebeleştirilmiştir. Finansal tablolar, İnci Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. sunum para birimi olan Türk Lirası kullanılarak sunulmuştur.

2.1.4. Netleştirme ve Mahsup

Finansal varlık ve yükümlülükler; gerekli yasal hakkın bulunması, söz konusu kalemlerin net olarak değerlendirilmesine yönelik niyetin olması veya varlıkların elde edilmesi ile yükümlülüklerin yerine getirilmesinin birbirini takip ettiği durumlarda netleştirilmiş olarak gösterilmektedir.

İNCİ KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

31 Aralık 2025 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait Finansal Tablo Dipnotları
(Tutarlar Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirasının ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

2.1.5. Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama

TFRS'leri uygulayan işletmeler, Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından 23 Kasım 2023 tarihinde yapılan açıklama doğrultusunda, 31 Aralık 2023 tarihinde veya sonrasında sona eren yıllık raporlama dönemlerinden itibaren enflasyon muhasebesi uygulamasına geçmiş ve TMS 29 Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama Standardı kapsamında finansal tablolarını düzeltmeye başlamıştır.

TMS 29, geçerli para birimi yüksek enflasyonlu bir ekonominin para birimi olan işletmeler tarafından hazırlanacak finansal tablolarda, finansal tablolar dahil olmak üzere, uygulanmaktadır. Standart uyarınca, yüksek enflasyonlu bir ekonominin para birimi esas alınarak hazırlanan finansal tablolar, raporlama tarihindeki cari satın alma gücü cinsinden hazırlanmakta; önceki dönem finansal tablolar ise karşılaştırılabilirliğin sağlanması amacıyla raporlama dönemi sonundaki ölçüm birimi yani cari ölçüm birimi cinsinden yeniden ifade edilmektedir.

Bu kapsamda Şirket'in 31 Aralık 2025 tarihli finansal tabloları, 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla geçerli satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.

TMS 29 kapsamında yapılan düzeltmelerde, Türkiye İstatistik Kurumu ("TÜİK") tarafından yayımlanan Tüketici Fiyat Endeksi ("TÜFE") esas alınmış ve finansal tablolar, Türk lirasının yüksek enflasyonlu bir ekonominin para birimi olarak tanımlanmasına son verildiği 1 Ocak 2005 tarihinden bu yana ilgili döneme ait düzeltme katsayıları kullanılarak yeniden düzenlenmiştir.

31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla finansal tabloların düzeltilmesinde kullanılan endeksler ve düzeltme katsayıları aşağıdaki gibidir:

Tarih	TÜFE	Düzeltilme Katsayısı
2024	2.684,55	1,31
2025	3.513,87	1,00

Şirket'in TMS 29 Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama Standardı kapsamında gerçekleştirdiği düzeltme işlemlerinin temel unsurları aşağıdaki şekilde özetlenmektedir:

- Parasal varlık ve yükümlülükler, finansal durum tablosu tarihindeki cari satın alma gücüyle zaten ifade edilmiş olduklarından enflasyon düzeltmesine tabi tutulmamaktadır. Önceki dönemlere ilişkin karşılaştırmalı tutarlar ise, karşılaştırılabilirliğin sağlanması amacıyla, raporlama dönemi sonundaki cari ölçüm birimi üzerinden yeniden ifade edilmektedir.
- Parasal varlık ve yükümlülükler, finansal durum tablosu tarihindeki cari satın alma gücüyle zaten ifade edilmiş olduklarından enflasyon düzeltmesine tabi tutulmamaktadır. Önceki dönemlere ilişkin karşılaştırmalı tutarlar ise, karşılaştırılabilirliğin sağlanması amacıyla, raporlama dönemi sonundaki cari ölçüm birimi üzerinden yeniden ifade edilmektedir.
- Kar veya zarar kalemleri, gerçekleşme tarihlerine göre ilgili dönemlere ait fiyat endeksleri kullanılarak raporlama dönemi sonundaki cari satın alma gücü cinsinden ifade edilmektedir.
- Enflasyonun Şirket'in cari dönemdeki net parasal pozisyonu üzerindeki etkisi, TMS 29 hükümleri uyarınca hesaplanarak dönemin kâr veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunda net parasal pozisyon kazançları/(kayıpları) kalemi altında muhasebeleştirilmektedir.

İNÇİ KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

31 Aralık 2025 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait Finansal Tablo Dipnotları
(Tutarlar Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirasının ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

2.1.6. Karşılaştırmalı Bilgiler ve Önceki Dönem Finansal Tabloların Hazırlanması

Şirket'in finansal durumu ve finansal performansındaki değişimlerin izlenebilmesine olanak sağlamak amacıyla finansal tablolar, önceki dönem verileriyle karşılaştırmalı olarak hazırlanmıştır.

Bu kapsamda cari dönem finansal tablolarının sunumuyla tutarlılık sağlaması için gerekli görüldüğünde karşılaştırmalı bilgiler yeniden sınıflandırılmakta ve söz konusu sınıflandırmalara ilişkin önemli farklar finansal tabloların ilgili dipnotlarında açıklanmaktadır.

2.1.7. İşletmenin Sürekliliği

Şirket, finansal tablolarını TFRS'ye uygun olarak, işletmenin faaliyetlerini öngörülebilir gelecekte sürdüreceği varsayımına dayanan işletmenin sürekliliği (going concern) ilkesi çerçevesinde hazırlanmıştır.

Bu doğrultuda Yönetim, Şirket'in yükümlülüklerini olağan faaliyet akışı içerisinde karşılayabilecek finansal kaynaklara ve likidite düzeyine sahip olduğunu değerlendirmektedir.

2.1.8. Türkiye Finansal Raporlama Standartlarındaki Değişiklikler

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 yorumları dışında önceki yılda kullanılanlar ile tutarlı olarak uygulanmıştır. Bu standartların ve yorumların Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri ilgili paragraflarda açıklanmıştır.

TMS 21 Değişiklikleri- Takas Edilebilirliğin Bulunmaması

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

Yayınlanan Ama Yürürlüğe Girmemiş ve Erken Uygulamaya Konulmayan Standartlar

- TFRS 10 ve TMS 28 Değişiklikleri: Yatırımcı İşletmenin İştirak veya İş Ortaklığına Yaptığı Varlık Satışları veya Katkıları
- TFRS 17 – Yeni Sigorta Sözleşmeleri Standardı
- TFRS 9 ve TFRS 7 Değişiklikleri – Finansal Araçların Sınıflandırılması ve Ölçümü
- TFRS'lere İlişkin Yıllık İyileştirmeler – Cilt 11
- TFRS 1 Türkiye Finansal Raporlama Standartlarının İlk Uygulaması
- TFRS 7 Finansal Araçlar: Açıklamalar – Finansal tablo dışı bırakmaya ilişkin kazanç ya da kayıplar
- TFRS 9 Finansal Araçlar – Kira yükümlülüğünün kiracı tarafından finansal tablo dışı bırakılması ile işlem fiyatı
- TFRS 10 Konsolide Finansal Tablolar – "Fiili vekilin" belirlenmesi
- TMS 7 Nakit Akış Tablosu – Maliyet yöntemi

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

- TFRS 9 ve TFRS 7 Değişiklikleri – Doğaya Bağlı Elektrige Dayanan Sözleşmeler
- TFRS 18 – Yeni Finansal Tablolarda Sunum ve Açıklama Standardı

İNCİ KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

31 Aralık 2025 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait Finansal Tablo Dipnotları
(Tutarlar Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirasının ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

KGK Mayıs 2025'te, TMS 1'in yerini alan TFRS 18 Standardını yayımlamıştır. TFRS 18 belirli toplam ve alt toplamların verilmesi dahil, kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunun sunumuna ilişkin yeni hükümler getirmektedir. TFRS 18 işletmelerin, kar veya zarar tablosunda yer verilen tüm gelir ve giderleri, esas faaliyetler, yatırım faaliyetleri, finansman faaliyetleri, gelir vergileri ve durdurulan faaliyetler olmak üzere beş kategoriden biri içerisinde sunmasını zorunlu kılmaktadır. Standart ayrıca yönetim tarafından belirlenmiş performans ölçütlerinin açıklanmasını gerektirmekte ve bunun yanı sıra asli finansal tablolar ile dipnotlar için tanımlanan işlemlere uygun şekilde finansal bilgilerin toplulaştırılmasına ya da ayrıştırılmasına yönelik yeni hükümler getirmektedir.

TFRS 18'in yayımlanmasıyla beraber TMS 7, TMS 8 ve TMS 34 gibi diğer finansal raporlama standartlarında da belirli değişiklikler meydana gelmiştir. TFRS 18 ve ilgili değişiklikler 1 Ocak 2027 tarihinde ya da sonrasında başlayan raporlama dönemlerinde yürürlüğe girecektir. Bununla birlikte, erken uygulamaya izin verilmektedir. TFRS 18 geriye dönük olarak uygulanacaktır.

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

Uluslararası Muhasebe Standartları Kurumu (UMSK) Tarafından Yayınlanmış Fakat KGK Tarafından Yayınlanmamış Değişiklikler

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

- UMS 21 Değişiklikleri – Yüksek Enflasyonlu Sunum Para Birimine Çevrim

Kasım 2025 tarihinden UMSK tarafından yayımlanan söz konusu değişiklikler, yüksek enflasyonlu olmayan bir fonksiyonel para biriminden yüksek enflasyonlu sunum para birimine çevrimde kapanış kurunun kullanımını zorunlu kılmıştır. Buna göre, fonksiyonel para birimi yüksek enflasyonlu olmayan bir ekonominin para birimi olmakla birlikte, sunum para birimi yüksek enflasyonlu bir ekonominin para birimi olan bir işletme; faaliyet sonuçları ve finansal durumunun çevriminde, karşılaştırmalı tutarlar dahil ilgili tüm tutarları için (diğer bir ifadeyle, varlıklar, yükümlülükler, özkaynak kalemleri, gelir ve giderleri için), cari dönem sonundaki kapanış kurunu kullanır.

Bununla birlikte, fonksiyonel para birimi ve sunum para birimi yüksek enflasyonlu bir ekonominin para birimi olan bir işletme, fonksiyonel para birimi yüksek enflasyonlu olmayan bir ekonominin para birimi olan bir yurtdışı işletmesine ait karşılaştırmalı tutarları, UMS 29 uyarınca genel fiyat endeksi uygulamak suretiyle cari ölçüm biriminden ifade eder. Bu değişiklikler ayrıca belirli ilave açıklama yükümlülükleri de getirmektedir.

İNÇİ KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

31 Aralık 2025 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait Finansal Tablo Dipnotları
(Tutarlar Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirasının ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

2.2. Muhasebe Politikaları, Tahminler ve Yanlışlıklar

2.2.1. Muhasebe Politikalarındaki Değişiklikler

Bir işletme muhasebe politikalarını ancak; aşağıdaki hallerde değiştirebilir:

- İlgili bir TMS/TFRS standardı değişikliği zorunlu kılıyorsa veya
- Değişiklik, işletmenin finansal durumunu, performansını veya nakit akışlarını daha uygun ve güvenilir bir şekilde yansıtacak nitelikte ise.

Yeni bir standardın ilk kez uygulanmasından kaynaklanan muhasebe politikası değişiklikleri, varsa geçiş hükümlerine uygun olarak geriye veya ileriye dönük olarak uygulanır. Herhangi bir geçiş hükmü bulunmayan değişiklikler, muhasebe politikasında isteğe bağlı yapılan önemli değişiklikler ise geriye dönük uygulanır ve önceki dönem finansal tabloları yeniden düzenlenir.

Muhasebe politikalarındaki değişikliklerin cari döneme, önceki dönemlere veya birbirini izleyen dönemlerin faaliyet sonuçlarına etkisi olduğunda, değişikliğin gerekçeleri; cari ve önceki dönemlere ilişkin düzeltme tutarları; karşılaştırmalı bilgilerin yeniden düzenlenip düzenlenmediği veya yeniden düzenlemenin aşırı maliyet getirdiği durumlar kamuya açıklanır.

2.2.2. Muhasebe Tahminlerindeki Değişiklikler

Birçok finansal tablo kalemi, işletme faaliyetlerindeki mevcut belirsizlikler nedeniyle kesin olarak ölçülemeyebilir; ancak makul tahminler yapılabilir. Bu tahminler, mevcut en güncel ve güvenilir bilgiler ışığında hazırlanır. Bir muhasebe tahminindeki değişiklik, yalnızca geleceğe yönelik olup, değişikliğin yapıldığı cari dönemde ileriye dönük olarak uygulanır.

2.2.3. Hatalar

Birçok finansal tablo kalemi, işletme faaliyetlerindeki mevcut belirsizlikler nedeniyle kesin olarak ölçülemeyebilir; ancak makul tahminler yapılabilir. Bu tahminler, mevcut en güncel ve güvenilir bilgiler ışığında hazırlanır. Bir muhasebe tahminindeki değişiklik, yalnızca geleceğe yönelik olup, değişikliğin yapıldığı cari dönemde ileriye dönük olarak uygulanır.

Düzeltilme işlemi:

- Hatanın yapıldığı döneme ait karşılaştırmalı tutarlarını yeniden düzenleyerek veya
- Hata, sunulan en eski finansal tablo döneminden daha önce meydana gelmişse, ilgili geçmiş döneme ait varlık, yükümlülük ve özkaynak açılış tutarları yeniden düzenlenerek düzeltilir.

Hataya ilişkin tüm geçmiş dönemlerin kümülatif etkisinin cari dönemin başı için hesaplanmadığı durumlarda, işletme, karşılaştırmalı bilgilerini uygulamanın mümkün olduğu en yakın dönemin başından itibaren ileriye dönük olarak yeniden düzenler.

İNCI KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

31 Aralık 2025 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait Finansal Tablo Dipnotları
(Tutarlar Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirasının ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

2.3. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti

2.3.1. Hasılat

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

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

- Müşteriler ile sözleşmelerin belirlenmesi
- Sözleşmedeki edim yükümlülüklerinin belirlenmesi
- Sözleşmedeki işlem fiyatının belirlenmesi
- İşlem fiyatının edim yükümlülüklerine dağıtılması
- Her bir edim yükümlülüğü yerine getirildiğinde hasılatın muhasebeleştirilmesi

Buna göre öncelikle müşterilerle yapılan her bir sözleşmede taahhüt edilen mal veya hizmetler değerlendirilmekte ve söz konusu mal veya hizmetleri devretmeye yönelik verilen her bir taahhüdü ayrı bir edim yükümlülüğü olarak belirlenmektedir. Sonrasında ise edim yükümlülüklerinin zamana yayılı olarak mı yoksa belirli bir anda mı yerine getirileceği tespit edilmektedir. Şirket, bir mal veya hizmetin kontrolünü zaman içinde devreder ve ilgili satışlara ilişkin edim yükümlülüklerini zamanla yerine getirirse, bu edim yükümlülüklerinin yerine getirilme derecesine göre ilerlemeyi ölçerek hasılatı zaman ile orantılı olarak finansal tablolara kaydeder. Mal veya hizmet devri taahhüdü niteliğindeki edim yükümlülükleri ile alakalı hasılat ise mal veya hizmetlerin kontrolünün müşterilerin eline geçtiğinde finansal tablolara kaydedilir.

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

- Sözleşmenin tarafları sözleşmeyi (yazılı, sözlü ya da diğer ticari teamüller uyarınca) onaylamış ve kendi edimlerini ifa etmeyi taahhüt etmektedir,
- Şirket her bir tarafın devredeceği mal veya hizmetlerle ilgili hakları tanımlayabilmektedir,
- Şirket devredilecek mal veya hizmetlerle ilgili ödeme koşulları tanımlayabilmektedir,
- Sözleşme özü itibarıyla ticari niteliktedir,
- Sözleşme özü itibarıyla ticari niteliktedir,
- Şirket'in müşteriye devredilecek mal veya hizmetler karşılığı bedel tahsil edecek olması muhtemeldir. Bir bedelin tahsil edilebilirliğinin muhtemel olup olmadığını değerlendirirken Şirket, sadece müşterinin bu bedeli vadesinde ödeyebilmesini ve buna ilişkin niyetini dikkate alır.

İNCİ KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

31 Aralık 2025 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait Finansal Tablo Dipnotları
(Tutarlar Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirasının ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

2.3.2. Nakit ve Nakit Benzerleri

Nakit ve Nakit Benzerleri kalemi, kasadaki nakit ve bankalardaki mevduatlardan oluşmaktadır. Bu varlıklar, elde etme maliyetleri ile tahakkuk etmiş faizlerinin toplamı üzerinden raporlanmıştır.

Kasada Bulunan Nakit:

- Türk Lirası (TL) bakiyeler kayıtlı değerleri ile gösterilmiştir
- Dövizli bakiyeler ise raporlama tarihindeki Türkiye Cumhuriyeti Merkez Bankası (TCMB) döviz alış kuru kullanılarak TL karşılığı üzerinden değerlendirilmiştir.

Banka Mevduatları:

- Banka mevduatları, vadeli ve vadesiz mevduatlar ile bu mevduatlara ilişkin tahakkuk etmiş faizleri içerir.
- TL mevduatları maliyet değerleri ile raporlanmıştır.
- Döviz tevdiat hesapları (DTH), raporlama tarihindeki TCMB döviz alış kuru esas alınarak TL'ye çevrilmiş değerleri üzerinden kayıtlara yansıtılmıştır.

Yabancı para cinsinden nakit ve nakit benzerlerinin raporlama tarihindeki geçerli kurlardan TL'ye çevrilmesi nedeniyle, bu varlıkların gerçeğe uygun değerlerinin kayıtlı değerlerine eşdeğer olduğu kabul edilmiştir.

Ayrıca, banka mevduatlarının kısa vadede elden çıkarılabilir olması ve değer düşüklüğü riskinin düşük olması nedeniyle, bu varlıkların kayıtlı değerlerinin gerçeğe uygun değerleriyle aynı olduğu varsayılmaktadır.

Gerçeğe uygun değer piyasa katılımcıları arasında ölçüm tarihinde olağan bir işlemde, bir varlığın satışından elde edilecek veya bir borcun devrinde ödenecek fiyattır.

İNÇİ KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

31 Aralık 2025 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait Finansal Tablo Dipnotları

(Tutarlar Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirasının ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

2.3.4. Alacaklar ve borçlar;

Şirket tarafından bir alıcıya ürün veya hizmet sağlanması veya bir satıcıdan ürün veya hizmet alınması sonucunda oluşan ticari alacaklar ve ticari borçlar, ertelenmiş finansman gelirleri ve giderlerinden netleştirilerek finansal tablolarda gösterilmektedir.

Ertelenmiş finansman gelir ve giderlerinin netleştirilmesinden sonra, ticari alacaklar ve ticari borçlar, fatura tutarından kayda alınan alacak ve borçların izleyen dönemlerde elde edilecek nakit akışlarının etkin faiz yöntemi ile itfa edilmesi suretiyle ölçülür. Belirlenmiş faiz oranı bulunmayan kısa vadeli alacaklar, fatura tutarları üzerinden kayda alınmakta ve etkin faiz yöntemi etkisi önemsiz kabul edilmektedir.

Ticari alacak ve borçların nakde çevrilmesi için geçen süre, 12 aydan uzun olsa dahi, işletmenin normal faaliyet döngüsü kapsamında değerlendirilmekte ve bu alacaklar dönen varlıklar içinde sınıflandırılmaktadır.

Beklenen kredi zararlarının ölçümünde, Şirket geçmiş kredi zararı deneyimlerini ve geleceğe yönelik tahminleri dikkate alarak karşılık ayırmaktadır.

2.3.5. Şüpheli alacaklar karşılığı

Şirket, tahsil imkânının kalmadığına dair objektif bir kanıtın varlığı durumunda, ilgili ticari alacaklar için şüpheli alacak karşılığı ayırmaktadır. Bu karşılık, alacağın kayıtlı değerinden elde edilen teminatlar ve diğer güvencelerin düşülmesinden sonra kalan net tutar üzerinden hesaplanır.

Öte yandan daha önce ayrılmış şüpheli alacak karşılıkları üzerinden, alacağın tamamının veya bir kısmının tahsil edilmesi halinde ise tahsil edilen tutar, karşılıktan düşülerek kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunda diğer gelirler hesabına yansıtılır.

Şüpheli alacak tutarına karşılık ayrılmasını takiben, şüpheli alacak tutarının tamamının veya bir kısmının tahsil edilmesi durumunda, tahsil edilen tutar ayrılan şüpheli alacak karşılığından düşülerek diğer gelirler kaydedilir.

2.3.6. Vergilendirme

Raporlama tarihi itibarıyla Türkiye'de genel Kurumlar Vergisi oranı %30'dur

Vergilendirilebilir kar yasal kayıtlarda yer alan kara kanunen kabul edilmeyen giderler eklendikten ve vergi istisnaları (yatırım gelirleri istisnası) ile vergi indirimleri (yatırım teşviki indirimleri) düşüldükten sonra hesaplanan karıdır. Kar dağıtımı olmadığı sürece başka vergi ödenmemektedir.

Ayrıca vergi kanunları gereği üçer aylık dönemlerde elde edilen gelirler için geçici vergi hesaplanmaktadır. Hesaplanan ve ödenen tutarlar yılsonunda kesin vergi tutarına mahsup edilebilir veya tahakkuktan önce ödenmiş Kurumlar Vergisi devlete olan başka borçlara da mahsup edilebilir.

İki yıl veya daha fazla süreyle elde tutulan finansal varlıkların satışından elde edilen karların %50'lik kısmı, bu kurumlar vergisinden istisnadır.

Türk vergi mevzuatına göre beyanname üzerinde gösterilen mali zararlar 5 yılı aşmamak kaydıyla dönem kurum kazancından indirilebilirler. Ancak, mali zararlar, geçmiş yıl karlarından mahsup edilemez.

İNÇİ KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

31 Aralık 2025 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait Finansal Tablo Dipnotları

(Tutarlar Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirasının ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

2.3.7. Ertelenen Vergi

Ertelenen vergiler, varlıkların ve yükümlülüklerin finansal tablolardaki kayıtlı tutarları ile vergiye esas tutarları arasındaki geçici farklar üzerinden hesaplanmaktadır. Geçici farklar, gelir ve giderlerin vergi mevzuatına göre farklı dönemlerde muhasebeleştirilmesinden kaynaklanmaktadır.

Ertelenen vergi yükümlülükleri, vergiye tabi tüm geçici farklar üzerinden hesaplanırken; indirilebilir geçici farklardan kaynaklanan ertelenen vergi varlıkları, gelecekte vergiye tabi kazanç elde edileceği varsayımıyla kayda alınmaktadır.

Şirket, ertelenen vergi hesaplamalarında %30 vergi oranını esas almıştır.

2.3.8. Borçlanma Maliyetleri

Amaçlanan kullanıma ve satışa hazır hale getirilmesi önemli ölçüde zaman gerektiren özellikli varlıkların edinimi, inşası ve üretimi ile ilgili olan genel ve özellikli borçlanma maliyetleri, ilgili varlıkların amaçlanan kullanıma veya satışa hazır olmasına kadar geçen süre boyunca bu varlıkların maliyetlerine eklenir. Diğer borçlanma maliyetleri ise oluştukları dönemde kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosuna yansıtılır.

2.3.9. Maddi Duran Varlıklar

İşletmede bir yıldan uzun süre kullanılacağı tahmin edilen maddi duran varlıklar, edinildikleri tarihte maliyet bedelleri üzerinden kayda alınır. Maddi duran varlıklar, maliyet ve yeniden değerlendirme modeli esas alınarak değerlendirilir. İşletme, yüksek enflasyonlu ekonomi koşullarında TMS 29 – Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama standardına uygun olarak, varlıkları edinim tarihine ya da yeniden değerlendirme tarihine ait endeks ile düzeltir."

Şirket, maddi duran varlıklar için amortisman hesaplamalarını normal amortisman yöntemi ne göre ve TMS 16 Maddi Duran Varlıklar Standardı uyarınca kıst dönemi esas alarak yapmaktadır.

Maddi duran varlıkların amortisman süreleri, her varlığın faydalı ömrü ve varsa kalıntı değeri esas alınarak belirlenmektedir.

Şirket'in maddi duran varlıkları için kullanılan faydalı ömürler aşağıda belirtilmiştir:

Maddi Varlığın Türü	Amortisman (Yıl)
Taşıtlar	5 yıl
Demirbaşlar ve diğer varlıklar	2- 10 yıl

İNCİ KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

31 Aralık 2025 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait Finansal Tablo Dipnotları
(Tutarlar Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirasının ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

2.3.10. Çalışanlara Sağlanan Faydalar / Kıdem Tazminatları

Tanımlanan fayda planı:

Şirket, yürürlükteki mevzuata göre, emeklilik, istifa veya İş Kanunu'nda belirtilen nedenler dışındaki sebeplerle istihdamı sona eren çalışanlara kıdem tazminatı ödemekle yükümlüdür. Kıdem tazminatı karşılığı, tüm çalışanların emeklilikleri dolayısıyla ileride doğması beklenen yükümlülük tutarlarının net bugünkü değeri esas alınarak hesaplanmış ve finansal tablolara yansıtılmıştır.

Tanımlanan fayda planlarına ilişkin aktüeryal kazanç ve kayıplar, TMS 19 "Çalışanlara Sağlanan Faydalar" standardı uyarınca, diğer kapsamlı gelir tablosunda muhasebeleştirilmektedir.

Tanımlanan katkı planları:

Şirket, yürürlükteki mevzuata göre, emeklilik, istifa veya İş Kanunu'nda belirtilen nedenler dışındaki sebeplerle istihdamı sona eren çalışanlara kıdem tazminatı ödemekle yükümlüdür. Kıdem tazminatı karşılığı, tüm çalışanların emeklilikleri dolayısıyla ileride doğması beklenen yükümlülük tutarlarının net bugünkü değeri esas alınarak hesaplanmış ve finansal tablolara yansıtılmıştır.

Tanımlanan fayda planlarına ilişkin aktüeryal kazanç ve kayıplar, TMS 19 "Çalışanlara Sağlanan Faydalar" standardı uyarınca, diğer kapsamlı gelir tablosunda muhasebeleştirilmektedir.

2.3.11. Hisse Başına Kazanç/(Kayıp)

Kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunda yer alan hisse başına kazanç/(kayıp), net karın/(zararın) dönem boyunca piyasada bulunan hisse senetlerinin ağırlıklı ortalama sayısına bölünmesiyle hesaplanmıştır.

Hisse senetlerinin ağırlıklı ortalama sayısı, dönem boyunca ihraç edilen ve zaman ağırlık faktörü ile (hisselerin mevcut olduğu gün sayısının dönemin toplam gün sayısına bölünmesi sonucu elde edilen oran) çarpılan adi hisse senedi sayısı ile düzeltilmiş adi hisse senedi sayısını kapsamaktadır.

Türkiye'de şirketler, sermayelerini geçmiş yıl karlarından hissedarlarına dağıttıkları "bedelsiz hisse" yoluyla artırmaktadır. Bu tür bedelsiz hisse dağıtımları, hisse başına kazanç hesaplamalarında ihraç edilmiş hisse gibi ele alınır. Dolayısıyla, hisse başına kazanç hesaplamalarında kullanılan ağırlıklı ortalama hisse sayısı, söz konusu bedelsiz hisse dağıtımlarının geçmişe dönük etkileri de dikkate alınarak belirlenmiştir.

2.3.12. Diğer Finansal Durum Tablosu Kalemleri

Diğer finansal durum tablosu kalemleri, TFRS'ler çerçevesinde, esas olarak kayıtlı değerleri üzerinden finansal tablolara yansıtılmıştır. Bu kalemler, varlıkların ve yükümlülüklerin ölçümünde kullanılan muhasebe politikalarına uygun olarak, elde etme maliyeti veya kayıtlı değer esasına göre raporlanmaktadır.

2.3.13. Raporlama Tarihinden Sonraki Olaylar

Raporlama dönemi sonu ile finansal tabloların yayımlanması için onaylandığı tarih arasında işletmenin lehine ya da aleyhine meydana gelen olaylardır. Bu kapsamda e finansal tabloların hazırlanmasından sonra ortaya çıkan ve finansal tabloları etkileyen durumlar iki şekilde değerlendirilir.

- Düzeltme gerektiren olaylar: Raporlama dönemi sonu itibarıyla mevcut olan durumları teyit eden olaylardır. Dolayısıyla ilgili finansal tablolarda gerekli düzeltmelerin yapılması gerekir
- Düzeltme gerektirmeyen olaylar: Raporlama döneminden sonra ortaya çıkan olaylardır. Bu olaylardan finansal tablo kalemlerini etkileme ihtimali olanlar dipnotlarda açıklanır.

Bu yaklaşım, finansal tabloların TFRS'ye uygun olarak doğru, güvenilir ve karşılaştırılabilir bilgi sunmasını temin eder.

İNÇİ KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

31 Aralık 2025 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait Finansal Tablo Dipnotları
(Tutarlar Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirasının ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

2.3.14.Yabancı Para Cinsinden Varlık ve Borçlar

Yabancı para işlemleri, işlem tarihindeki geçerli döviz kurları kullanılarak muhasebeleştirilmektedir. Yabancı para cinsinden kaydedilmiş varlık ve yükümlülükler, raporlama döneminin sonundaki geçerli kurlar üzerinden değerlemeye tabi tutulur. Bu değerlendirme işlemi sonucunda ortaya çıkan kur farkları, kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunda karı veya zararı olarak kaydedilmektedir.

Dönem sonlarında kullanılan kurlar aşağıdaki gibidir:

Döviz Cinsi	31.12.2025	31.12.2024
USD	42,8457	35,2803
EUR	50,2859	36,7362

2.3.15.Muhasebe Tahminleri

Finansal tabloların hazırlanması, yönetimin muhasebe politikalarını uygulaması ve raporlanan varlık, yükümlülük, gelir ve gider tutarlarını belirlerken önemli kararlar, tahminler ve varsayımlar yapmasını gerektirir. Gerçekleşen sonuçlar, yapılan tahminlerden farklılık gösterebilir.

Tahminler ve bunların temelini oluşturan varsayımlar, sürekli olarak gözden geçirilmekte ve gerekli görüldüğünde güncellenmektedir.

- Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların faydalı ömürleri ve varsa kalıntı değerleri,
- Ticari alacak ve borçlar için uygulanan itfa oranları,
- SGK'dan olan alacaklar için ayrılan karşılık oranları,
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin olarak; emeklilik süresi, zam oranı, iskonto oranı, kıdem tazminatı almama oranı,
- Ertelenen vergi hesaplamasında kullanılan oranlar.

2.3.16.Nakit Akış Tablosunun Raporlanması

Nakit akış tablosunda, döneme ilişkin nakit akışları işletme, yatırım ve finansman faaliyetleri bazında sınıflandırılarak raporlanır.

- İşletme faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları: Şirket'in ana hasılat yaratan faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışlarını temsil eder.
- Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları: Şirket'in uzun vadeli varlıklar ile nakit benzeri kalemler içerisinde yer almayan diğer yatırımların iktisabı ve elden çıkarılmasına ilişkin nakit akışlarını ifade eder.
- Finansman faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları: Şirket'e sermaye sağlayanlar ile borç verenlerin sağladığı kaynakların yapısında ve miktarında değişikliğe neden olan faaliyetlere ilişkin nakit akışlarını gösterir.
- Nakit ve nakit benzerleri: Kasadaki nakit, vadesiz banka mevduatları ile tutarı belirli bir nakde kolayca çevrilebilen, değerindeki değişim riski önemsiz olan ve vadesi orijinal olarak üç ay veya daha kısa süreli yüksek likiditeye sahip kısa vadeli yatırımları kapsar.

İNCİ KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

31 Aralık 2025 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait Finansal Tablo Dipnotları
(Tutarlar Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirasının ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

2.3.17. Karşılıklar, Şarta Bağlı Yükümlülükler ve Şarta Bağlı Varlıklar

Karşılıklar;

Karşılık, gerçekleşme zamanı veya tutarı belirsiz olan bir yükümlülüktür. Bir karşılığın finansal tablolara (bilançoya) yansıtılabilmesi için aşağıdaki kriterlerin bir arada bulunması zorunludur:

- Mevcut Bir Yükümlülük: İşletmenin geçmiş bir olaydan kaynaklanan (hukuki veya zimni kabulden doğan) mevcut bir yükümlülüğünün bulunması,
- Kaynak Çıkışı Olasılığı: Söz konusu yükümlülüğün yerine getirilmesi için ekonomik fayda içeren kaynakların işletmeden çıkışının muhtemel olması,
- Güvenilir Tahmin: Yükümlülük tutarının güvenilir bir biçimde tahmin edilebilmesi.

Finansal tablolara yansıtılan karşılıklar, her raporlama döneminde (veya ara dönemlerde) gözden geçirilir. Mevcut yükümlülüğü karşılamak için gerekli kaynak çıkışına ilişkin cari en iyi tahminleri yansıtabilecek şekilde revize edilir. Eğer yükümlülüğün yerine getirilmesi için ekonomik fayda içeren kaynakların işletmeden çıkış ihtimali ortadan kalkarsa, ayrılan karşılık iptal edilerek gelir yazılır.

Şarta bağlı varlık ve şarta bağlı yükümlülükler;

Şarta bağlı yükümlülük ve taahhütler, geçmiş olaylardan kaynaklanan ve mevcudiyeti işletmenin tam anlamıyla kontrolünde olmayan, gelecekteki bir veya birden fazla belirsiz olayın gerçekleşip gerçekleşmemesiyle teyit edilecek olan muhtemel yükümlülükleri ifade eder.

- Karşılık Olarak Tanımlama: Geçmiş olaylardan kaynaklanan mevcut bir yükümlülüğün yerine getirilmesi için ekonomik fayda içeren kaynakların işletmeden çıkışının muhtemel olduğu ve tutarın güvenilir bir şekilde tahmin edilebildiği durumlarda, bu yükümlülükler finansal tablolara yükümlülük ve gider olarak yansıtılır.
- Finansal Tablo Dışı İzleme (Şarta Bağlı Yükümlülükler): Kaynak çıkış ihtimalinin muhtemel olmadığı (ancak uzak bir ihtimal de olmadığı) durumlarda, bu yükümlülükler finansal durum tablosuna dahil edilmez; ancak finansal tablo dipnotlarında şarta bağlı yükümlülük olarak açıklanır.
- Şarta Bağlı Varlıklar: TFRS'nin ihtiyatlılık esası gereği, gelecekte gerçekleşmesi muhtemel gözüken gelir ve kârlar (şarta bağlı varlıklar), ekonomik faydanın işletmeye girmesi neredeyse kesin hale gelmedikçe finansal tablolara yansıtılmaz. Ekonomik fayda girişinin sadece muhtemel olması durumunda, bu kalemler finansal tablolara dahil edilmez, yalnızca dipnotlarda açıklanır.

İNÇİ KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

31 Aralık 2025 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait Finansal Tablo Dipnotları
(Tutarlar Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirasının ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

2.3.18. İlişkili Taraflar

a) Gerçek Kişiler ve Yakın Aile Üyeleri:

Bir kişi veya bu kişinin yakın ailesinin bir üyesi, aşağıdaki durumlarda raporlayan işletme ile ilişkili taraf sayılır:

- Söz konusu kişinin, raporlayan işletme üzerinde kontrol veya müşterek kontrol gücüne sahip olması,
- Söz konusu kişinin, raporlayan işletme üzerinde önemli etkiye sahip olması,
- Söz konusu kişinin, raporlayan işletmenin veya raporlayan işletmenin bir ana ortaklığının kilit yönetici personelinin bir üyesi olması.

b) Tüzel Kişiler (İşletmeler):

Aşağıdaki koşullardan herhangi birinin mevcut olması halinde bir işletme, raporlayan işletme ile ilişkili taraf sayılır:

- İşletme ve raporlayan işletmenin aynı topluluğun üyeleri olması (her bir ana ortaklık, bağlı ortaklık ve diğer bağlı ortaklıkların birbiriyle ilişkili olduğu anlamına gelir),
- Bir işletmenin, diğer işletmenin (veya diğer işletmenin de üyesi olduğu bir topluluğun üyesinin) iştiraki veya iş ortaklığı olması,
- Her iki işletmenin de aynı üçüncü tarafın iş ortaklığı olması,
- İşletmelerden birinin üçüncü bir işletmenin iş ortaklığı olması ve diğer işletmenin söz konusu üçüncü işletmenin iştiraki olması,
- İşletmenin, raporlayan işletmenin ya da raporlayan işletme ile ilişkili olan bir işletmenin çalışanlarına yönelik işten ayrılma sonrasında sağlanan fayda planları (emeklilik planları vb.) olması (Raporlayan işletmenin kendisinin böyle bir planı olması halinde, sponsor olan işverenler de raporlayan işletme ile ilişkilidir),
- İşletmenin, (a) maddesinde tanımlanan bir kişi tarafından kontrol veya müştereken kontrol edilmesi,
- (a) maddesinin ilk bendinde tanımlanan (kontrol gücüne sahip) bir kişinin işletme üzerinde önemli etkisinin bulunması veya bu işletmenin (ya da ana ortaklığının) kilit yönetici personeli olması.

İNÇİ KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

31 Aralık 2025 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait Finansal Tablo Dipnotları

(Tutarlar Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirasının ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

3. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

Nakit ve benzerlerinin detayları aşağıdaki gibidir;

	31.12.2025	31.12.2024
Kasa	7.185	1.737
Bankalar	7.770.423	2.929.186
Toplam	7.777.608	2.930.923

Nakit ve nakit benzerlerinin vade durumu aşağıdaki gibidir;

	31.12.2025	31.12.2024
Vadesiz mevduatlar	297.513	2.929.186
Vadeli mevduatlar	7.472.910	-
Toplam	7.770.423	2.929.186

Nakit ve nakit benzerlerine ait döviz pozisyonu aşağıdaki gibidir;

	31.12.2025	31.12.2024
TL	7.777.608	2.930.923
Toplam	7.777.608	2.930.923

Raporlama tarihi itibarıyla banka hesaplarında blokaj bulunmamaktadır.

4. KISA VE UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER

Kısa vadeli yükümlülüklerin detayları aşağıdaki gibidir;

Kısa vadeli finansal yükümlülükler	31.12.2025	31.12.2024
Banka kredileri	409.475	-
Uzun vadeli kredilerin anapara taksitleri ve faizleri	419.325	-
Diğer mali borçlar	136.130	-
Toplam	964.930	-

Uzun vadeli yükümlülüklerin detayları aşağıdaki gibidir;

Uzun vadeli finansal yükümlülükler	31.12.2025	31.12.2024
Banka kredileri	430.027	-
Toplam	430.027	-

Uzun ve kısa vadeli yükümlülüklerin döviz pozisyonu aşağıdaki gibidir;

(TL karşılığı)	31.12.2025	31.12.2024
TL	1.394.957	-
Toplam	1.394.957	-

İNÇİ KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

31 Aralık 2025 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait Finansal Tablo Dipnotları

(Tutarlar Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirasının ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

Finansal borçların beklenen vadeleri ve likiditesi aşağıdaki gibidir;

Beklenen Vadeler (Likidite)	31.12.2025	31.12.2024
Krediler	1.673.046	–
0-3 ay	505.281	–
3-12 ay	659.104	–
1-5 yıl	508.661	–
Diğer finansal yükümlülükler	136.130	–
0-3 ay	136.130	–
Toplam	1.809.176	–

5. TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR

Ticari alacakların detayları aşağıdaki gibidir;

Ticari alacaklar	31.12.2025	31.12.2024
Alicılar	752	–
Toplam	752	–

Ticari alacakların döviz pozisyonu aşağıdaki gibidir;

(TL karşılığı)	31.12.2025	31.12.2024
TL	752	–
Toplam	752	–

Ticari borçların detayları aşağıdaki gibidir;

Ticari borçlar	31.12.2025	31.12.2024
Satıcılar	65.814	43.942
Diğer ticari borçlar	4.050	–
Toplam	69.864	43.942

Ticari borçların döviz pozisyonu aşağıdaki gibidir;

(TL karşılığı)	31.12.2025	31.12.2024
TL	69.864	43.942
Toplam	69.864	43.942

Finansal borçların beklenen vadeleri ve likiditesi aşağıdaki gibidir;

Beklenen Vadeler (Likidite)	31.12.2025	31.12.2024
0-3 ay	69.864	43.942
Toplam	69.864	43.942

İNCİ KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

31 Aralık 2025 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait Finansal Tablo Dipnotları

(Tutarlar Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirasının ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

6. DİĞER ALACAKLAR VE BORÇLAR

Diğer borçların detayları aşağıdaki gibidir;

Diğer borçlar	31.12.2025	31.12.2024
Ortaklara borçlar	190.102	73.817
Diğer çeşitli borçlar	407.490	328.972
Toplam	597.592	402.789

7. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER

Peşin ödenmiş giderlerin detayları aşağıdaki gibidir;

	31.12.2025	31.12.2024
Verilen sipariş avansları	-	3.421.525
Gelecek aylara ait giderler	254.943	65.115
Toplam	254.943	3.486.640

8. MADDİ DURAN VARLIKLAR

Maddi duran varlıkların detayları aşağıdaki gibidir;

Varlıklar	01.01.2025	Girişler	Çıkışlar	31.12.2025
Taşıtlar	3.377.022	1.857.400	-3.377.022	1.857.400
Demirbaşlar	143.086	232.525	-	375.611
Toplam	3.520.108	2.089.925	-3.377.022	2.233.011

Amortismanlar	01.01.2025	Girişler	Çıkışlar	31.12.2025
Taşıtlar amortismanı	-56.284	-123.827	56.284	-123.827
Mobilya ve demirbaşlar amortismanı	-2.268	-57.879	-	-60.147
Toplam	-58.552	-181.706	56.284	-183.974

Net Değer **3.461.556** **1.908.219** **-3.320.738** **2.049.037**

Varlıklar	01.01.2024	Girişler	Çıkışlar	31.12.2024
Taşıtlar	-	3.377.022	-	3.377.022
Demirbaşlar	-	143.086	-	143.086
Toplam	-	3.520.108	-	3.520.108

Amortismanlar	01.01.2024	Girişler	Çıkışlar	31.12.2024
Taşıtlar amortismanı	-	-56.284	-	-56.284
Mobilya ve demirbaşlar amortismanı	-	-2.268	-	-2.268
Toplam	-	-58.552	-	-58.552

Net Değer **-** **3.461.556** **-** **3.461.556**

İNCI KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

31 Aralık 2025 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait Finansal Tablo Dipnotları

(Tutarlar Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirasının ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

9. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR KAPSAMINDA BORÇLAR

Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar detayları aşağıdaki gibidir;

	31.12.2025	31.12.2024
Personele borçlar	64.517	104.203
Toplam	64.517	104.203

10. ERTELENMİŞ GELİRLER

Ertelenmiş gelirler detayları aşağıdaki gibidir;

	31.12.2025	31.12.2024
Alınan sipariş avansları	114	-
Toplam	114	-

11. DİĞER KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER

Diğer kısa vadeli yükümlülükler detayları aşağıdaki gibidir;

	31.12.2025	31.12.2024
Ödenecek vergi ve fonlar	206.196	24.542
Ödenecek sosyal güvenlik kesintileri	106.546	42.739
Ödenecek diğer yükümlülükler	18.500	-
Toplam	331.242	67.281

12. CARİ DÖNEM VERGİSİYLE İLGİLİ VARLIKLAR

Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar detayları aşağıdaki gibidir;

	31.12.2025	31.12.2024
Peşin ödenen vergiler ve fonlar	99.086	-
Toplam	99.086	-

İNCI KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

31 Aralık 2025 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait Finansal Tablo Dipnotları

(Tutarlar Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirasının ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

13. DÖNEM KARI VERGİ YÜKÜMLÜLÜĞÜ/ERTELENMİŞ VERGİ VARLIĞI

Dönem karı vergi yükümlülüğü detayları aşağıdaki gibidir;

	31.12.2025	31.12.2024
Dönem karı vergi ve diğer yasal yükümlülük karşılıkları	18.052	-
Toplam	18.052	-

Ertelenmiş vergi varlığı detayları aşağıdaki gibidir;

31.12.2025	Geçici Fark	Varlık	Yükümlülük
Duran varlık düzeltmesi	129.357	-	38.807
Kredi faiz tahakkuku düzeltmesi	30.049	9.015	-
Çalışanlara sağlanan faydalar düzeltmesi	236.779	71.034	-
Toplam		80.049	38.807

NET **41.242**

31.12.2024	Geçici Fark	Varlık	Yükümlülük
Duran varlık düzeltmesi	-58.552	17.566	-
Çalışanlara sağlanan faydalar düzeltmesi	8.693	2.607	-
Toplam		20.173	-

NET **20.173**

14. KISA VE UZUN VADELİ KARŞILIKLAR

Kısa vadeli karşılıklar detayları aşağıdaki gibidir;

	31.12.2025	31.12.2024
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar	7.178	-
Toplam	7.178	-

Uzun vadeli karşılıklar detayları aşağıdaki gibidir;

Uzun vadeli karşılıklar	31.12.2025	31.12.2024
Kıdem tazminatı karşılığı	229.601	8.693
Toplam	229.601	8.693

İNCİ KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

31 Aralık 2025 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait Finansal Tablo Dipnotları

(Tutarlar Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirasının ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

Şirket, tüm personelin fiili emeklilik tarihinde işten ayrılacağını varsaymaktadır. Raporlama tarihi itibarıyla çalışanların kazanmış olduğu kıdem tazminatı tutarının, emeklilik tarihine kadar yıllık %41,34 oranında (ücret artış oranı) artacağı öngörülmektedir. Bu çerçevede, çalışanların emeklilik tarihinde hak kazanacağı kıdem tazminatının, raporlama tarihi itibarıyla geçen hizmet süresine isabet eden kısmı hesaplanmaktadır.

Söz konusu tutar, %45,34 oranında iskonto edilerek ve çalışanların emekliliğine kalan süre dikkate alınarak net bugünkü değerine indirgenmektedir. Kıdem tazminatı almadan işten ayrılma olasılığı ise %0 olarak kabul edilmiştir.

Kıdem tazminatı hesaplamasında kullanılan varsayımlar aşağıdaki gibidir;

Kullanılan Varsayımlar	31.12.2025	31.12.2024
Çalışma süresi	Emeklilik	Emeklilik
Kıdem tazminatı tavanı	53.920	46.655
Zam Oranı/Enflasyon Oranı	41,34%	52,55%
İskonto Oranı	45,34%	55,55%
Tazminat almadan ayrılanların oranı	0%	0%

Kıdem tazminatı karşılıklarında dönem içinde meydana gelen değişimler aşağıdaki gibidir;

	31.12.2025	31.12.2024
Dönem başı kıdem tazminatı	6.641	-
İşten ayrılanlara yapılan ödemeler	-187.020	-
Cari hizmet maliyeti	222.789	6.641
Faiz maliyeti	2.608	-
Aktüeryal kazanç ve zararlar	184.583	-
Cari Dönem TMS 29 Sunum Etkisi	-	2.052
Dönem Sonu Kıdem Tazminatı	229.601	8.693

İNÇİ KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

31 Aralık 2025 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait Finansal Tablo Dipnotları

(Tutarlar Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirasının ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

15. DİĞER DÖNEN VARLIKLAR

Diğer dönen varlıklar detayları aşağıdaki gibidir;

	31.12.2025	31.12.2024
Devreden kdv	-	45.113
Toplam	-	45.113

16. SERMAYE

Sermaye detayları aşağıdaki gibidir;

Hissedar	31.12.2025		31.12.2024	
	Tutar	%	Tutar	%
Mahmut Orhun Cellek	3.675.000	49	3.675.000	49
Doğducan Temiz	2.325.000	31	2.325.000	31
Ahmet Rıza Sezgin	1.500.000	20	1.500.000	20
Toplam	7.500.000	100	7.500.000	100

	31.12.2025	31.12.2024
Sermaye	7.500.000	7.500.000
Sermaye enflasyon düzeltme farkları olumlu	2.316.925	2.316.925
Toplam Sermaye	9.816.925	9.816.925

17. KAR VEYA ZARARDA YENİDEN SINIFLANDIRILMAYACAK BİRİKMiŞ DİĞER KAPSAMLI GELİRLER(GİDERLER)

Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirlerin ve giderlerin detayları aşağıdaki gibidir;

	31.12.2025	31.12.2024
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları (kayıpları)	-184.583	-
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları (kayıpları) [ertelenen vergi etkisi]	55.375	-
Toplam	-129.208	-

(*) İki dönem arasında değişen toplam kıdem tazminatı yükü, faiz maliyeti, cari dönem hizmet maliyeti ve aktüeryal kazanç/(kayıp) kısımlarına ayrılır. Faiz Maliyeti; bir önceki hesap döneminde finansal durum tablosunda da yer alan yükümlülüğün dönem içinde kullanımının maliyetidir ve çalışmaya devam eden kişilere ilişkin yükümlülüğün dönem başındaki tutarının, o yılda kullanılan iskonto oranı ile çarpılmış tutarıdır. Cari dönem hizmet maliyeti ise içinde bulunulan hesap döneminde çalışanların çalışmaları karşılığında hak ettikleri kıdem tazminatının ödeneceği dönemde ulaşması beklenen tutarının iskonto oranı ile bilanço gününe getirilmesinden kaynaklanan kısımdır. Bunun dışındaki farklar ise aktüeryal kazanç ve kayıpları yansıtır. Aktüeryal kazanç/(kayıp) özkaynaklarda, faiz maliyeti ve cari dönem hizmet maliyeti ise kapsamlı gelir tablosunda gösterilir.

İNCİ KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

31 Aralık 2025 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait Finansal Tablo Dipnotları

(Tutarlar Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirasının ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

18. GEÇMİŞ YILLAR KARLARI VEYA ZARARLARI

Geçmiş yıl kar veya zararlarının detayları aşağıdaki gibidir;

	31.12.2025	31.12.2024
Geçmiş yıllar karları / zararları	-345.594	-345.593
BOBİ FRS Düzeltmeleri	-153.834	-35.962
TMS 29 düzeltmeleri	-	-117.873
Toplam	-499.428	-499.428

19. SATIŞLAR VE SATIŞLARIN MALİYETİ

Yurtiçi satışlar detayları aşağıdaki gibidir;

	01.01.2025	31.12.2025
Yurtiçi satışlar		12.071.832
Toplam		12.071.832

Satışların maliyetinin detayı aşağıdaki gibidir;

	01.01.2025	31.12.2025
Satılan hizmet maliyeti (-)		-642.478
Toplam		-642.478

20. GENEL YÖNETİM GİDERLERİ

Genel yönetim giderlerinin detayları aşağıdaki gibidir;

	01.01.2025	31.12.2025
Genel yönetim giderleri		
Personel ücret ve diğer giderleri		-6.372.934
Amortisman giderleri		-221.605
Vergi, resim ve harç giderleri		-2.147.561
Danışmanlık giderleri		-144.254
Güvenlik giderleri		-13.075
Sigorta giderleri		-101.852
Bilişim ve haberleşme giderleri		-14.214
Aidat giderleri		-193.709
Elektrik su ve doğalgaz giderleri		-44.457
Kira giderleri		-1.410.313
Yakıt giderleri		-110.757
Seyahat ve konaklama giderleri		-6.858
Bakım ve onarım giderleri		-31.647
Taşıt giderleri		-337.318
Temsil ağırlama giderleri		-15.777
Muhtelif giderler		-656.125
Toplam		-11.822.456

İNCİ KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

31 Aralık 2025 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait Finansal Tablo Dipnotları

(Tutarlar Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirasının ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

21. FİNANSMAN GELİRLERİ / FİNANSMAN GİDERLERİ

Finansal gelirlerin detayları aşağıdaki gibidir;

	01.01.2025	31.12.2025
Finansman gelirleri		
Faiz gelirleri [Nakit ve nakit benzerlerine ait]		838.823
Toplam		838.823

Finansal giderler detayları aşağıdaki gibidir;

	01.01.2025	31.12.2025
Finansman giderleri		
Kısa vadeli borçlanma giderleri (-)		-74.397
Toplam		-74.397

22. NET PARASAL POZİYON KAZANÇLARI (KAYIPLARI)

Net parasal pozisyon kazançları(kayıpları) detayları aşağıdaki gibidir;

	01.01.2025	31.12.2025
Duran varlık enflasyon düzeltmesi		-84.603
Gelir tablosu enflasyon sınıflandırması		345.766
Özkaynakların enflasyon düzeltmesi		-2.198.261
Ertelenen vergi enflasyon düzeltmesi		3.968
Toplam		-1.933.130

23. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GİDERLER

Yatırım faaliyetlerinden giderler detayları aşağıdaki gibidir;

	01.01.2025	31.12.2025
Yatırım faaliyetlerinden giderler		
Yatırım faaliyetlerinden giderler (-)		-64.574
Toplam		-64.574

24. SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ GELİRİ/GİDERİ

Sürdürülen faaliyetler vergi geliri/gideri detayları aşağıdaki gibidir

	01.01.2025	31.12.2025
Ertelenmiş vergi gideri/geliri		-52.358
Toplam		-52.358

İNCI KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

31 Aralık 2025 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait Finansal Tablo Dipnotları

(Tutarlar Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirasının ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

25. BAĞIMSIZ DENETİM KURULUŞLARINDA VERİLEN HİZMETLERE İLİŞKİN ÜCRETLER

Bağımsız denetim sözleşme ücretlerinin detayı aşağıdaki gibidir;

	01.01.2025	31.12.2025
Raporlama dönemine ait bağımsız denetim ücreti		75.000
Toplam		75.000

26. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

Kredi riski; Şirket'in kullandırılan kredileri bulunmadığından dolayı karşı tarafın anlaşma yükümlülüklerini yerine getirememesinden kaynaklanan bir risk mevcut değildir.

31.12.2025	Alacaklar				Bankalardaki Mevduat	Kredi Kartları	Diğer
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar				
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf (İlişkili Olamayan)	İlişkili Taraf	Diğer Taraf (İlişkili Olamayan)			
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E)	-	752	-	-	7.770.423	-	7.185
- Azami riskin teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	-	752	-	-	7.770.423	-	7.185
B. Kullanımdan düşülmüş bulunan, aksi takdirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların defter değeri	-	-	-	-	-	-	-
C. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	-	-	-
- Teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	-
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-	-

İNCİ KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

31 Aralık 2025 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait Finansal Tablo Dipnotları

(Tutarlar Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirasının ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

31.12.2024	Alacaklar					Bankalardaki Mevduat	Kredi Kartları	Diğer
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar		Diğer Taraf (İlişkili olmayan)			
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf (İlişkili olmayan)	İlişkili Taraf	Diğer Taraf (İlişkili olmayan)				
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E)	-	-	-	-	2.929.186	-	1.737	
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	-	
A. Vadesi geçmiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	2.929.186	-	1.737	
B. Koşulları yeniden görülmüş bulunan, aksi takdirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların defter değeri	-	-	-	-	-	-	-	
C. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	-	-	-	
- Teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	-	
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	-	-	-	
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-	-	
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-	-	

İNÇİ KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

31 Aralık 2025 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait Finansal Tablo Dipnotları

(Tutarlar Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirasının ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

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

	Defter Değeri	Nakit çıkışlar toplamı	3 aydan kısa	3-12 ay arası	1-5 yıl arası	5 yıldan uzun
31.12.2025						
Sözleşme Uyarınca Vadeler						
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler	1.394.957	1.945.306	777.541	659.104	508.661	-
Finansal Borçlar	1.258.827	1.809.176	641.411	659.104	508.661	-
Diğer Finansal Yükümlülükler	136.130	136.130	136.130	-	-	-
Beklenen Vadeler	Defter Değeri	Nakit çıkışlar toplamı	3 aydan kısa	3-12 ay arası	1-5 yıl arası	5 yıldan uzun
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler	667.456	667.456	667.456	-	-	-
Ticari Borçlar	69.864	69.864	69.864	-	-	-
Diğer Borçlar	597.592	597.592	597.592	-	-	-
31.12.2024						
Sözleşme Uyarınca Vadeler						
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler	-	-	-	-	-	-
Finansal Borçlar	-	-	-	-	-	-
Diğer Finansal Yükümlülükler	-	-	-	-	-	-
Beklenen Vadeler	Defter Değeri	Nakit çıkışlar toplamı	3 aydan kısa	3-12 ay arası	1-5 yıl arası	5 yıldan uzun
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler	446.731	446.731	446.731	-	-	-
Ticari Borçlar	43.942	43.942	43.942	-	-	-
Diğer Borçlar	402.789	402.789	402.789	-	-	-

İNÇİ KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

31 Aralık 2025 Tarihinde Sona Eren Hesap Dönemine Ait Finansal Tablo Dipnotları

(Tutarlar Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirasının ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

Faiz Riski;

Piyasadaki fiyatların değişmesiyle finansal araçların değerlerinde dalgalanmalar oluşabilir. Söz konusu dalgalanmalar, menkul kıymetlerdeki fiyat değişikliğinden veya bu menkul kıymeti çıkaran tarafa özgü veya tüm piyasayı etkileyen faktörlerden kaynaklanabilir. Şirket'in faiz oranı riski başlıca banka kredilerine bağlıdır.

Faiz taşıyan finansal borçların faiz oranı değişiklik göstermesine karşın faiz taşıyan finansal varlıkların sabit faiz oranı bulunmaktadır ve gelecek yıllardaki nakit akışı bu varlıkların büyüklüğü ile değişim göstermemektedir. Şirket'in piyasa faiz oranlarının değişmesine karşı olan risk açıklığı, her şeyden önce Şirket'in değişken faiz oranlı borç yükümlülüklerine bağlıdır. Şirket'in bu konudaki politikası ise faiz maliyetini, sabit ve değişken faizli borçlar kullanarak yönetmektir. 31 Aralık 2025, 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla Şirket'in değişken faizli finansal borcu bulunmamaktadır.

Faiz Pozisyonu	31.12.2025	31.12.2024	
Sabit faizli finansal araçlar	8.867.867	-	
Finansal varlıklar	Gerçeğe uygun değer farkı kar/zarara yansıtılan varlıklar	7.472.910	-
	İtfa Edilmiş Maliyetinden Gösterilen Finansal Varlıklar	-	-
Finansal yükümlülükler	1.394.957	-	
Değişken faizli finansal araçlar	-	-	
Finansal varlıklar	-	-	
Finansal yükümlülükler	-	-	

27. RAPORLAMA TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Bulunmamaktadır.