

**BİLGE GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE
DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
1 OCAK – 31 ARALIK 2025
HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANŞAL TABLOLARI HAKKINDA
BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU**

BİLGE GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
1 OCAK – 31 ARALIK 2025
HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARI HAKKINDA
BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

Bilge Gayrimenkul Değerleme Ve Danışmanlık Anonim Şirketi
Yönetim Kurulu'na

A) Finansal Tabloların Bağımsız Denetimi

1) Görüş

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

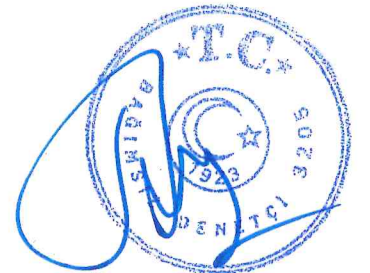
Görüşümüze göre ilişikteki finansal tablolar, Şirketin 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla finansal durumunu ve aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait finansal performansını ve nakit akışlarını, Türkiye Muhasebe Standartlarına (TMS'lere) uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır.

2) Görüşün Dayanağı

Yaptığımız bağımsız denetim, Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu (KGK) tarafından yayımlanan Türkiye Denetim Standartlarının bir parçası olan Bağımsız Denetim Standartlarına (BDS'lere) uygun olarak yürütülmüştür. Bu Standartlar kapsamındaki sorumluluklarımız, raporumuzun *Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları* bölümünde ayrıntılı bir şekilde açıklanmıştır. Finansal tabloların bağımsız denetimiyle ilgili olarak [denetimin yapıldığı ülkedeki] etik hükümler uyarınca Şirketten bağımsız olduğumuzu beyan ederiz. Söz konusu hükümler uyarınca 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	Kilit Denetim Konusunun Denetimde Nasıl Ele Alındığı
Personel giderleri Dışardan sağlanan fayda ve hizmetler Cari Oran	
<p>Dipnot 12 de açıklandığı üzere satılan hizmet maliyetinin - 20.457.908.-TL olduğu, bu maliyet tutarı içerisinde 12.766.895.-TL'lik kısmı personel giderlerinden oluştuğu görülmüştür. Bu durumda personel giderleri satılan hizmet maliyetinin 62%'sine tekabül etmektedir. İşletmenin sürekliliği için personel giderlerinin takibi kilit denetim konusu olarak ele alınmıştır.</p> <p>Dışardan sağlanan fayda ve hizmetler Dipnot 12 de açıklandığı üzere dışardan sağlanan fayda ve hizmet tutarı 9.027.062.-TL'dir.Şirket'in gider kalemleri içerisinde önemli bir kısmını oluşturuyor olması, tarafımızca risk alanı olarak değerlendirilmiştir.</p> <p>Cari Oran Şirket'in 31.12.2025 dönemi cari oranı 0,77'dir. Bu durumda Şirket'in kısa vadeli yükümlülüklerini mevcut dönen varlıkları ile ödeme gücünün düşük olduğu, bu durumun sebebi, satılan hizmet maliyetinin satışlardan yüksek olmasından kaynaklandığı bu husus tarafımızca kilit denetim konusu olarak belirlenmiştir.</p>	<p>Şirket'in giderlerinin takip edildiği hesap bakiyelerine ilişkin doğrulamalar temin edilmiştir.</p> <p>Personel maliyetleri dışında , diğer (dışardan sağlanan fayda ve hizmetler) sorgulanmış ve dağıtım anahtarları yeniden hesaplama yöntemiyle kontrol edilmiştir</p>

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 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.

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.

B) Mevzuattan Kaynaklanan Diğer Yükümlülükler

1. 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun ("TTK") 402. maddesi dördüncü fıkrası uyarınca Şirket'in 01.01.- 31.12.2025 hesap döneminde defter tutma düzeninin, finansal tabloların, kanun ile Şirket esas sözleşmesinin finansal raporlamaya ilişkin hükümlerine uygun olmadığına dair önemli bir hususa rastlanmamıştır.
2. TTK'nin 402. maddesi dördüncü fıkrası uyarınca Yönetim Kurulu tarafımıza denetim kapsamında istenen açıklamaları yapmış ve talep edilen belgeleri vermiştir.
3. Enerji Piyasası Düzenleme Kurulu'nun 03.03.2015 tarihli toplantısında; 4628 sayılı Enerji Piyasası Düzenleme Kurumunun Teşkilat ve Görevleri Hakkındaki Kanunun 5 inci maddesinin yedinci fıkrasının (j) bendi ve 9 uncu maddesinin ikinci fıkrasının (e) bendi kapsamında Enerji Piyasasında Faaliyet Gösteren Gerçek ve Tüzel Kişilerin Faaliyetlerini Bağımsız Denetim Kuruluşlarına Denetletmesi Hakkında 03.03.2015 tarih ve 5507 sayılı karar uyarınca;
 - Şirket'in faaliyetleri, uygulamaları, işlem, hesap ve mali tabloları, Enerji Piyasası Düzenleme Kurulunca yürürlüğe konulan yükümlülükler ait düzenlemeler ve sahip oldukları lisansların ayrılmaz parçasını oluşturan genel ve özel hükümlere uygun olmadığına dair önemli bir hususa rastlanmamıştır.

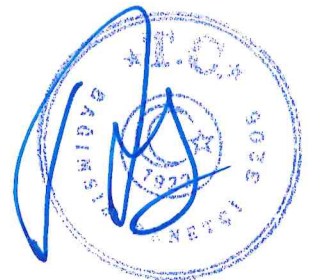
Bu bağımsız denetimi yürütüp sonuçlandıran sorumlu denetçi Hamza Uzun'dur.

Istanbul, 23 / 03 / 2026
İRFAN BAĞIMSIZ DENETİM VE
YEMİNLİ MALİ MÜŞAVİRLİK A.Ş.

Hamza UZUN
Sorumlu Ortak Başdenetçi
Kısıklı Alemdağ Cad. Masaldan İş Merkezi No:60-A
Kat:2/7 Büyükcamlıca Üsküdar-İSTANBUL



İÇİNDEKİLER		Sayfa No
FİNANSAL DURUM TABLOSU		I-III
KAR VEYA ZARAR VE KAPSAMLI GELİR TABLOSU		IV
ÖZSERMAYE DEĞİŞİM TABLOSU		V
NAKİT AKIM TABLOSU		VI
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR		1-55
NOT 1	Şirketin Organizasyonu ve Faaliyet Konusu	1
NOT 2	Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar	1-13
NOT 3	Nakit Akış Tablosuna İlişkin Açıklamalar	14
NOT 4	Ticari Alacaklar ve Borçlar	14-15
NOT 5	Diğer Alacaklar ve Borçlar	15
NOT 6	Peşin Ödenmiş Giderler ve Ertelenmiş Gelirler	15
NOT 7	Maddi Duran Varlıklar	16
NOT 8	Maddi Olmayan Duran Varlıklar	17
NOT 9	Kullanım Hakkı Varlıklar	17
NOT 10	Karşılıklar, Koşullu Varlık ve Borçlar	18
NOT 11	Çalışanlara Sağlanan Faydalar	18-19
NOT 12	Niteliklerine Göre Giderler	20
NOT 13	Diğer Varlık ve Yükümlülükler	20
NOT 14	Sermaye, Yedekler ve Diğer Öz Kaynak Kalemleri	20-21
NOT 15	Hasılat ve Satışların Maliyeti	22
NOT 16	Genel Yönetim Giderleri, Pazarlama Giderleri, Araştırma ve Geliştirme Giderleri,	22
NOT 17	Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler ve Giderler	22
NOT 18	Finansman Gelirleri ve Giderleri	23
NOT 19	Diğer Kapsamlı Gelir Unsurlarının Analizi	23
NOT 20	Gelir Vergileri (Ertelenmiş Vergi Varlık ve Yükümlülükleri Dahil)	23-25
NOT 21	Pay Başına Kazanç	25
NOT 22	Finansal Araçlar	26
NOT 23	İlişkili Taraflar	26
NOT 25	Finansal Araçlardan Kaynaklanan Risklerin Niteliği ve Düzeyi	26-35
NOT 26	Finansal Araçlar (Gerçeğe Uygun Değer Açıklamaları ve Finansal Riskten Korunma Muhasebesi Çerçevesindeki Açıklamalar)	35
NOT 27	Bağımsız Denetçi Veya Bağımsız Denetim Kuruluşundan Alınan Hizmetlere İlişkin Ücretler	36

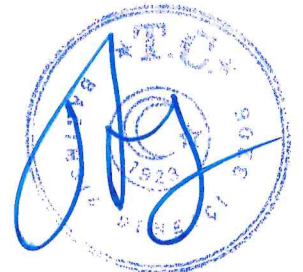


BİLGE GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ**31.12.2025 TARİHİ İTİBARIYLA****FİNANSAL DURUM TABLOSU**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının (TL) 31.12.2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

		Bağımsız Denetimden Geçmiş Cari Dönem	Bağımsız Denetimden Geçmiş Önceki Dönem
		31.12.2025	31.12.2024
VARLIKLAR			
Nakit ve Nakit Benzerleri	3	152.290	227.257
Ticari Alacaklar		2.227.015	871.356
<i>İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar</i>		-	-
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar</i>	4	2.227.015	871.356
Diğer Alacaklar		4.981.083	25.888
<i>İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar</i>	27	4.961.305	-
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar</i>	5	19.778	25.888
Peşin Ödenmiş Giderler	6	85.419	46.600
Diğer Dönen Varlıklar	13	967.680	470.813
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR		8.413.487	1.641.914
Cari Olmayan / Duran Varlıklar			
Maddi Duran Varlıklar	7	7.416.490	7.509.463
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	8	-	1.207
Kullanım Hakkı Varlıkları	9	108.290	717.786
Ertelenmiş Vergi Varlığı	20	950.532	1.031.192
TOPLAM DURAN VARLIKLAR		8.476.580	9.259.648
TOPLAM VARLIKLAR		16.890.067	10.901.562

Takip eden notlar mali tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

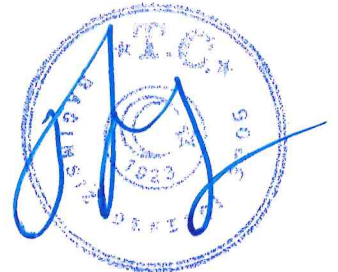


BİLGE GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ**31.12.2025 TARİHİ İTİBARIYLA****FİNANSAL DURUM TABLOSU**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının (TL) 31.12.2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

		Bağımsız Denetimden Geçmiş	Bağımsız Denetimden Geçmiş
		Cari Dönem	Önceki Dönem
		31.12.2025	31.12.2024
KAYNAKLAR			
Kısa Vadeli Yükümlülükler			
Kısa Vadeli Borçlanmalar	22	1.844	13.292
Diğer Finansal Yükümlülükler	22	191.303	218.311
Ticari Borçlar		2.460.999	2.064.764
<i>İlişkili Taraflara Ticari Borçlar</i>		-	-
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar</i>	4	2.460.999	2.064.764
Ertelenmiş Gelirler	6	1.837.264	1.103.225
Diğer Borçlar		3.687.856	952.386
<i>İlişkili Taraflara Diğer Borçlar</i>	27	1.368	-
<i>İlişkili olmayan Taraflara Diğer Borçlar</i>	5	3.686.488	952.386
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	11	2.618.475	3.861.739
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		10.797.742	8.213.717
Uzun Vadeli Yükümlülükler			
Uzun Vadeli Borçlanmalar	22	70.071	46.503
Uzun Vadeli Karşılıklar		2.606.050	559.071
<i>Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar</i>		2.606.050	559.071
TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		2.676.121	605.574
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER		13.473.863	8.819.291
ÖZKAYNAKLAR			
Ödenmiş Sermaye	14	1.100.000	1.100.000
Sermaye Düzeltme Farkları	14	11.833.716	11.833.716
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak		(639.901)	(690.083)
<i>Tanımlanmış Fayda Planları</i>	14	(639.901)	(690.083)
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	14	1.102.317	1.102.317
Geçmiş Yıllar Karları / Zararları	14	(11.263.680)	(2.758.141)
Net Dönem Karı / (Zararı)	14	1.283.752	(8.505.538)
ÖZKAYNAKLAR		3.416.204	2.082.271
TOPLAM KAYNAKLAR		16.890.067	10.901.562

Takip eden notlar mali tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.



BİLGE GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ

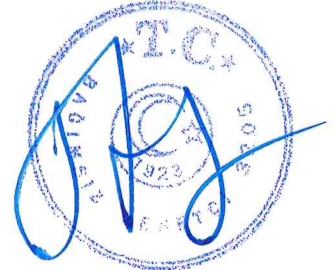
01.01.-31.12.2025 DÖNEMİNE İLİŞKİN

KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının (TL) 31.12.2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir)

	Dipnot	1 Ocak- 31 Aralık 2025	1 Ocak- 31 Aralık 2024
Hasılat	15	29.153.299	17.902.176
Satışların Maliyeti (-)	15	(20.457.908)	(18.972.309)
Brüt Kar		8.695.391	(1.070.132)
Genel Yönetim Giderleri (-)	16	(8.643.339)	(6.151.394)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	17	505.963	1.814.953
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	17	(226.527)	(35.599)
Faaliyet Karı / (Zararı)		331.488	(5.442.172)
Finansman Gideri Öncesi Faaliyet Kârı/Zararı		331.488	(5.442.172)
Finansman Giderleri (-)	18	(167.634)	(179.307)
Finansman Gelirleri	18	-	-
Net Parasal Kayıp Kazanç	18	745.346	(1.764.040)
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Öncesi Kârı/Zararı		909.200	(7.385.519)
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gelir/(Gideri)		374.552	(1.120.019)
Dönem Vergi Gelir/(Gideri)	20	-	-
Ertelenmiş Vergi Gelir/(Gideri)	20	374.552	(1.120.019)
Sürdürülen Faaliyetler Dönem Karı/Zararı		1.283.752	(8.505.538)
Net Dönem Karı / (Zararı)		1.283.752	(8.505.538)
Diğer Kapsamlı Gelirler:			
Dönem Karı/Zararı			
Kar Veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar			
Maddi Duran Varlıklar Yeniden Değerleme			
Artışları/Azalışları		-	(2.489.054)
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm			
Kazançları/Kayıpları			66.909
Ertelenmiş Vergi Gideri/Geliri	19	(16.727)	930.677
DİĞER KAPSAMLI GELİR		50.182	(2.171.580)
TOPLAM KAPSAMLI GELİR / (GİDER)		1.333.934	(10.677.118)
Toplam Kapsamlı Giderin Dağılımı			
-Kontrol gücü olmayan paylar		-	-
-Ana ortaklık payları		1.333.934	(10.677.118)
Hisse başına kazanç / (kayıp)	22	1,17	(7,73)

Takip eden notlar mali tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

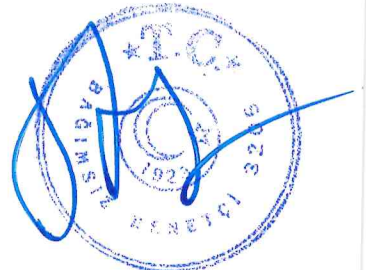


BİLGE GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
01.01.-31.12.2025 DÖNEMİNE AİT
ÖZSERMAYE DEĞİŞİM TABLOSU

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının (TL) 31.12.2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir)

	Ödenmiş Sermaye	Sermaye Düzeltme Farkları	Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazanç / Kayıpları	Diğer Kazanç/ Kayıplar	Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Geçmiş Yıllar Kar / Zararları	Net Dönem Karı Zararı	Toplam Özkaynaklar
ÖNCEKİ DÖNEM								
Dönem Başı Bakiyeler	1.100.000	11.833.716	--	(690.083)	1.102.317	(3.283.097)	524.956	10.587.810
TFRS Uyarınca Muhasebe Politikalarında Yapılması Gereken Değişikliklerden Kaynaklanan Artış (Azalış)								
Muhasebe Politikalarındaki Gönüllü Değişikliklerden Kaynaklanan Artış (Azalış)								
Geçmiş Dönem Hatalarının Düzeltilmesinden Kaynaklanan Artış (Azalış)								
Düzeltilmelerden Sonraki Dönem Başı Bakiyeler	1.100.000	11.833.716	--	(690.083)	1.102.317	(3.283.097)	524.956	10.587.810
Transferler	--	--	--	--	--	--	(524.956)	--
Toplam Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)	--	--	--	--	--	--	(8.505.538)	(8.505.538)
Sermaye Artırımı	--	--	--	--	--	--	--	--
Özkaynak Unsurlarındaki Toplam Artış (Azalış)	1.100.000	11.833.716	--	(690.083)	1.102.317	(2.758.141)	(8.505.538)	2.082.272
CARİ DÖNEM								
Dönem Başı Bakiyeler	1.100.000	11.833.716	--	(690.083)	1.102.317	(2.758.141)	(8.505.538)	2.082.272
TFRS Uyarınca Muhasebe Politikalarında Yapılması Gereken Değişikliklerden Kaynaklanan Artış (Azalış)								
Muhasebe Politikalarındaki Gönüllü Değişikliklerden Kaynaklanan Artış (Azalış)								
Geçmiş Dönem Hatalarının Düzeltilmesinden Kaynaklanan Artış (Azalış)								
Düzeltilmelerden Sonraki Dönem Başı Bakiyeler	1.100.000	11.833.716	--	(690.083)	1.102.317	(2.758.141)	(8.505.538)	2.082.272
Transferler	--	--	--	50.181	--	--	1.283.752	1.333.933
Toplam Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)	--	--	--	--	--	--	--	--
Diğer Değişiklikler Nedeni İle Artış (Azalış)	--	--	--	--	--	--	--	--
Özkaynak Unsurlarındaki Toplam Artış (Azalış)	1.100.000	11.833.716	--	(639.902)	1.102.317	(11.263.678)	1.283.752	3.416.205

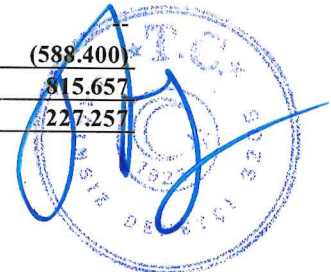
Takip eden notlar mali tabloların tamamlayıcı parçasını oluşturmaktadır



BİLGE GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ**31.12.2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT****FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının (TL) 31.12.2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

	Cari Dönem	Önceki Dönem
	01.01.-	01.01.-
	31.12.2025	31.12.2024
A. ESAS FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI	166.367	(323.551)
Dönem kârı/zararı	1.283.752	(8.505.538)
Dönem kârı/zararı mutabakatıyla ilgili düzeltmeler	1.631.054	2.672.140
Amortisman ve itfa gideriyle ilgili düzeltmeler	98.714	157.345
Karşılıklarla ilgili düzeltmeler	2.197.026	(814.570)
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar (İptali) ile İlgili Düzelti	2.197.026	(814.570)
Vergi (Geliri) Gideri İle İlgili Düzeltmeler	80.660	1.565.325
Parasal Pozisyon Kazançları Kayıpları ile ilgili Düzeltmeler (+/-)	(745.346)	1.764.040
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler	(2.748.439)	5.509.847
Finansal Yatırımlardaki Azalış (Artış)	--	--
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler	(1.355.659)	16.446
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış)	--	--
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış)	(1.355.659)	16.446
Faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki artış/azalış ile ilgili düzeltmeler	6.110	11.489
İlişkili Taraflardan Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış)	--	--
İlişkili Olmayan Taraflardan Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış	6.110	11.489
Stoklardaki Azalışlar (Artışlar) İle İlgili Düzeltmeler	--	--
Ticari borçlardaki artış/azalış ile ilgili düzeltmeler	396.235	508.293
İlişkili Taraflara Ticari Borçlardaki Artış (Azalış)	--	--
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlardaki Artış (Azalış)	396.235	508.293
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlardaki Artış (Azalış)	(1.243.264)	2.059.554
Faaliyetler ile İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler	2.735.470	426.086
İlişkili Taraflara Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış)	1.368	--
İlişkili Olmayan Taraflara Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış)	2.734.102	426.086
Ertelenmiş Gelirlerdeki Artış (Azalış)	734.039	342.303
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler	(4.021.371)	2.145.676
Faaliyetlerle İlgili Diğer Varlıklardaki Azalış (Artış)	(5.498.259)	(391.213)
Faaliyetlerle İlgili Diğer Yükümlülüklerdeki Artış (Azalış)	1.476.887	2.536.889
B. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI	(253.452)	(92.016)
Maddi ve Maddi Olmayan Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri	45.000	--
Maddi Duran Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri	--	--
Maddi Olmayan Duran Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri	45.000	--
Maddi ve Maddi Olmayan Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	(298.452)	(92.016)
Maddi Duran Varlık Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	(298.452)	(92.016)
Maddi Olmayan Duran Varlık Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	--	--
C. FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI	12.119	(172.832)
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri	12.119	(172.832)
Kredilerden Elde Edilen Nakit	12.119	(172.832)
KUR FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ SAFİ ARTIŞ (AZALIŞ) (A+B+C)	(74.966)	(588.399)
D. YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ ÜZERİNDEKİ ETKİSİ	--	--
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ SAFİ ARTIŞ/(AZALIŞ) (A+B+C)	(74.967)	(588.400)
D. DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	227.257	815.657
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ (A+B+C+D)	152.290	227.257



BİLGE GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ

31.12.2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT

FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının (TL) 31.12.2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 1 - ORGANİZASYON VE FAALİYET KONUSU

Bilge Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık Anonim Şirketi (“Şirket”) Mayıs 2006 tarihinde kurulmuş olup Şirket’in ana faaliyet konusu; her türlü taşınmazın ve taşınmaza bağlı hakların belirli bir tarihteki olası değerlerinin, bağımsız ve yansız bir biçimde piyasa ve çevre koşulları göz önünde bulundurularak, ulusal ve uluslararası değerlendirme ölçümleri çerçevesinde belirlenmesi, taşınmaza bağlı projelerin hukuksal, fiziksel ve ekonomik açıdan gerçekleştirilebilirliklerinin değerlendirilmesi, en etkin ve verimli kullanımı sağlayacak çözüm önerilerinde bulunulması ve görüş bildirilmesini kapsar.

Şirket’in kayıtlı merkez adresi İnönü Caddesi, Sümko Siteleri G-3 Blok D:5 Kozyatağı - Kadıköy İstanbul’dur.

31.12.2025 tarihi itibarıyla Şirket bünyesinde istihdam edilen toplam personel 14 kişidir. (31.12.2024: 14).

NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1) Sunuma İlişkin Temel Esaslar

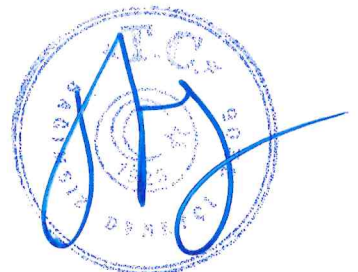
2.1. Sunuma İlişkin Temel Esaslar

Şirket’in ilişikteki finansal tabloları 13 Ocak 2011 tarihli ve 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu’na istinaden Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu (“KGK”) tarafından yürürlüğe konulmuş olan Türkiye Finansal Raporlama Standartları ile bunlara ilişkin ek yorumları (“TFRS”) esas alınarak hazırlanmıştır. Şirket, KGK tarafından yayımlanan finansal tablo örnekleri ve kullanım rehberinde belirlenmiş olan formatlara uygun olarak gerekli düzeltme ve sınıflandırmaları yapmıştır.

Şirket, yasal muhasebe kayıtlarını Tek Düzen Hesap Planı, Türk Ticaret Kanunu ve Türk Vergi Kanunlarına uygun olarak tutmakta ve yasal finansal tablolarını da buna uygun olarak Türk Lirası (“TL”) bazında hazırlamaktadır.

Şirket’in 31 Aralık 2025 tarihinde sona eren döneme ilişkin finansal tabloları yayımlanmak üzere 23.03.2026 tarihinde Yönetim Kurulu tarafından onaylanmıştır. Söz konusu finansal tablolar, Genel Kurul’un onaylanması sonucu kesinleşecektir.

Şirket, KGK tarafından 15 Nisan 2019 tarihinde yayımlanan “TFRS Taksonomisi Hakkında Duyuru” ile Finansal Tablo Örnekleri ve Kullanım Rehberi’nde belirlenmiş olan formatlara uygun olarak gerekli düzeltme ve sınıflandırmaları yapmıştır.



BİLGE GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
31.12.2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının (TL) 31.12.2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.2. İşletmenin sürekliliğinin değerlendirilmesi

Şirket finansal tablolarını işletmenin sürekliliği ilkesine göre hazırlamıştır.

2.3. Kullanılan para birimi

Şirket finansal tablolarında yer alan kalemler, Şirket'in faaliyet gösterdiği ekonominin para birimi (fonksiyonel para birimi) olan Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir. Finansal tablolar Şirket'in raporlama para birimi olan TL cinsinden sunulmuştur.

Yabancı para ile yapılan işlemler, işlemin gerçekleştiği tarihteki döviz kurundan fonksiyonel para birimine çevrilir. Bu işlemlerden doğan ve yabancı para cinsinden parasal varlık ve yükümlülüklerin dönem sonu döviz kurundan fonksiyonel para birimine çevrilmesinden kaynaklanan kur farkı karları ve zararları kar veya zarar tablosuna yansıtılır. Ticari alacaklar ve ticari borçlara ilişkin kur farkı karları ve zararları esas faaliyetlerden diğer gelirler ve giderler altında, diğer tüm kur farkı karları ve zararları ise finansman gelirleri ve giderleri altında gösterilmektedir.

Yabancı para işlemler, geçerli para birimine işlemin gerçekleştiği tarihteki kurdan çevrilmişlerdir. Yabancı para cinsinden olan parasal varlık ve yükümlülükler raporlama tarihindeki kurlardan geçerli para birimine çevrilmişlerdir. Parasal kalemlere ilişkin yabancı para çevirim farkı kazancı veya zararı, dönem başındaki geçerli para birimi cinsinden itfa edilmiş tutarın etkin faiz oranı ve ödemelerin etkisi düzeltilmesiyle dönem sonundaki yabancı para birimi cinsinden itfa edilmiş tutarın dönem sonu kurdan çevrilmiş tutarı ile arasındaki farkı ifade eder.

Yabancı para cinsinden olan ve gerçeğe uygun değerleriyle ölçülen parasal olmayan varlıklar ve yükümlülükler, gerçeğe uygun değerlerin tespit edildiği tarihteki kurdan geçerli para birimine çevrilir.

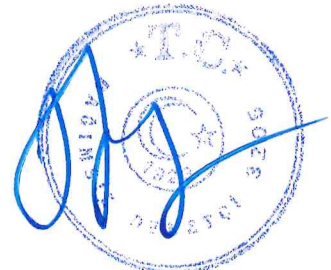
Yabancı para cinsinden tarihi maliyetiyle ölçülen parasal olmayan kalemler, işlemin gerçekleştiği tarihteki kurdan çevrilmişlerdir. Yeniden çevirimle oluşan kur farkları, diğer kapsamlı gelirden kayıtlara alınan nakit akış riskinden korunma araçlarının etkin olan kısmından doğan farklar hariç, kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunda kayıtlara alınır.

Yüksek enflasyon dönemlerinde finansal tabloların düzeltilmesi

Kamu Gözetim Kurumu (KGK) 23.11.2023 tarihinde TMS 29 "Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama" kapsamı ve uygulamasına yönelik açıklama yapmış bulunmaktadır. Türkiye Finansal Raporlama Standartları uygulayan işletmelerin 31.12.2023 tarihinde veya sonrasında sona eren yıllık raporlama dönemine ait finansal tablolarının TMS 29'da yer alan ilgili muhasebe ilkelerine uygun olarak enflasyon etkisine göre düzeltilerek sunulması gerektiğini belirtmiştir.

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

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



BİLGE GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ**31.12.2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT****FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının (TL) 31.12.2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

Raporlama tarihi itibarıyla, Tüketici Fiyat Endeksi ("TÜFE") rakamına göre son üç yılın genel satın alma gücündeki kümülatif değişim %100'ün üzerinde olduğu için, Türkiye'de faaliyet gösteren işletmelerin 31.12.2025 tarihinde veya bu tarihten sonra sona eren raporlama dönemlerinde TMS 29 "Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama" standardını uygulamaları gerekmektedir.

Aşağıdaki tabloda Türkiye İstatistik Kurumu (TÜİK) tarafından yayımlanan Tüketici Fiyat Endeksleri dikkate alınarak hesaplanan ilgili yıllara ait enflasyon oranları yer almaktadır:

Yıl	31.12.2025	31.12.2024	31.12.2023
Endeks	3.513,87	2.684,55	1.859,38
Dönüşüm Faktörü	1,0000	1,3089	1,8898
Üç yıllık kümülatif enflasyon oranları	211%	291%	268%

Yukarıda bahsedilen yeniden düzenleme için temel kurallar aşağıdaki gibidir:

- Önceki yılın finansal tabloları, içerdikleri para birimi cinsinden ölçülen parasal varlıkları ve borçları da dahil olmak üzere, önceki yılın sonunda geçerli olan ölçü birimine tamamen yeniden düzenlenir. Bu yeniden düzenleme, 31.12.2025 tarihindeki yıl sonu itibarıyla geçerli olan ölçü birimine dayanarak gerçekleştirilir.
- 31.12.2025 tarihli mali durumda bildirilen parasal varlıklar ve borçlar, hali hazırda ilgili finansal durumdaki satın alma gücü cinsinden ifade edildiği için yeniden düzenlenmez. Bu nedenle, bu varlıklar ve borçlar, önceki dönemlere göre yeniden değerlendirilmeye gerek duyulmadan raporlanır.
- Enflasyona göre düzeltilmiş sermaye, nakit artışlar, yeniden yatırılan temettülerin, yasal kar dağıtım fonlarından yapılan transferler ile yatırımların ve gayrimenkul satışından elde edilen gelirlerin, katkıda bulunduğu ve kaydedildiği tarihten itibaren endekslenerek hesaplanır ve sermayeye ilave edilir.
- Önceki dönemlerin finansal tabloları, en son mali durumdaki para biriminin güncel satın alma gücüyle yeniden düzenlenir.
- Kâr ve zarar tablosundaki tüm kalemler, aylık ortalama dönüşüm faktörleri uygulanarak yeniden düzenlenir. Ancak değer kaybı, amortisman, gayrimenkul satışından kaynaklanan kazanç veya zarar gibi parasal olmayan varlıklara ilişkin kalemler, yeniden düzenlenmiş brüt defter değerleri ve ilgili birikmiş değer kaybı veya amortisman üzerinden hesaplanır.
- Enflasyonun Şirket'in net parasal pozisyona etkisi, kâr ve zarar tablolarında parasal kazanç (zarar) olarak yansıtılmıştır.

Finansal durum tablosunun yeniden düzenlenmesi ve kâr ve zarar tablosuna ilişkin kalemlerinin genel fiyat endeksi ve ilgili dönüşüm faktörleri kullanılarak yeniden hesaplanması, Şirket'in finansal durumunda gösterilen varlık ve borç değerlerini aynı şekilde gerçekleştirebileceği veya ödeyebileceği anlamına gelmez. Benzer şekilde, Şirket'in hissedarlara aynı değerlerde özsermaye dağıtabileceği veya ödeyebileceği anlamına gelmez. Bu yeniden düzenleme, finansal tabloların belirli bir dönemdeki satın alma gücünü yansıtmayı amaçlar, ancak gerçek değerler veya geri ödemeler farklı olabilir.

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



BİLGE GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ

31.12.2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT

FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının (TL) 31.12.2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4. Önemli Muhasebe Politikaları

a) Finansal Varlıklar

Sınıflandırma ve ölçüm

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

İtfa edilmiş maliyet bedelinden muhasebeleştirilen finansal varlıklar

Şirket yönetimin sözleşmeye dayalı nakit akışlarını tahsil etme iş modelini benimsediği ve sözleşme şartlarının belirli tarihlerde sadece anapara ve anapara bakiyesinden kaynaklanan faiz ödemelerini içerdiği, sabit veya belirli ödemeleri olan, aktif bir piyasada işlem görmeyen ve türev araç olmayan finansal varlıkları itfa edilmiş maliyet bedelinden muhasebeleştirilen varlıklar olarak sınıflandırılır. Vadeleri bilanço tarihinden itibaren 12 aydan kısa ise dönen varlıklar, 12 aydan uzun ise duran varlıklar olarak sınıflandırılırlar. İtfa edilmiş maliyet bedelinden muhasebeleştirilen varlıklar, finansal durum tablosunda “ticari alacaklar”, “diğer alacaklar”, “nakit ve nakit benzerleri” ve “elektronik para koruma hesabı” kalemlerini içermektedir. İlgili varlıklar, finansal tablolara ilk kayda alımlarında gerçeğe uygun değerleri ile; sonraki muhasebeleştirmelerde ise etkin faiz oranı yöntemi kullanılarak iskonto edilmiş bedelleri üzerinden ölçülmektedir. İtfa edilmiş maliyeti üzerinden ölçülen ve türev olmayan finansal varlıkların değerlendirilmesi sonucu oluşan kazanç ve kayıplar gelir tablosunda muhasebeleştirilmektedir.

Nakit ve Nakit Benzerleri

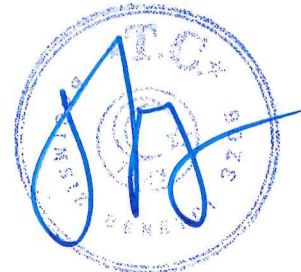
Nakit ve nakit benzerleri, nakit ve banka mevduatı ile tutarı belli nakde kolayca çevrilebilen kısa vadeli ve yüksek likiditeye sahip ve değerindeki değişim riski önemsiz olan ve vadesi 3 ay veya daha kısa olan yatırımları içermektedir. Şirket, nakit ve nakit benzerlerini beklenen kredi zarar modelini kullanarak değer düşüklüğü için gözden geçirmektedir.

Elektronik para koruma hesabı

Bir ödeme işleminin gerçekleştirilmesi için ödeme kuruluşları tarafından, ödeme hizmeti kullanıcılarından alınan ancak henüz alıcıya ya da alıcısının ödeme hizmeti sağlayıcısına ödenmemiş fonların korunması amacıyla bir banka nezdinde ödeme fonları koruma hesabına aktarılan fonlar, dönen varlıklar “Ödeme fonları koruma hesabı” kaleminde takip edilir.

Ticari Alacaklar

Doğrudan bir borçluya mal veya hizmet tedariki ile oluşan Şirket kaynaklı vadeli satışlardan kaynaklanan ticari alacaklar etkin faiz yöntemi kullanılarak iskonto edilmiş maliyetleri üzerinden değerlendirilmiştir. Belirtilmiş bir faiz oranı bulunmayan kısa vadeli ticari alacaklar, faiz tahakkuk etkisinin önemsiz olması durumunda fatura tutarı baz alınarak değerlendirilmiştir.



BİLGE GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
31.12.2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının (TL) 31.12.2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4 Önemli Muhasebe Politikaları (Devamı)

(a) Finansal Varlıklar (devamı)

Değer Düşüklüğü

Şirket, finansal tablolarda yer alan itfa edilmiş maliyet bedelinden muhasebeleştirilen ticari alacakları önemli bir finansman bileşeni içermediği için değer düşüklüğü hesaplamaları için kolaylaştırılmış uygulamayı seçerek karşılık matrisi kullanmaktadır. Bu uygulama ile Şirket, ticari alacaklar belirli sebeplerle değer düşüklüğüne uğramadığı durumlarda, beklenen kredi zarar karşılığını ömür boyu beklenen kredi zararlarına eşit bir tutardan ölçmektedir. Beklenen kredi zararlarının hesaplamasında, geçmiş kredi zararı deneyimleri ile birlikte, Şirket'in geleceğe yönelik tahminleri de dikkate alınmaktadır.

Gerçeğe uygun değeri üzerinden muhasebeleştirilen finansal varlıklar

Yönetim tarafından aşağıdaki koşulları sağlayan finansal varlıklar 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; ve
- finansal varlığa ilişkin sözleşme şartlarının, belirli tarihlerde sadece anapara ve anapara bakiyesinden kaynaklanan faiz ödemelerini içeren nakit akışlarına yol açması.

Bir finansal varlık, itfa edilmiş maliyeti üzerinden ya da gerçeğe uygun değer değişimi diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçülüyorsa, gerçeğe uygun değer değişimi kar veya zarara yansıtılarak ölçülür.

Şirket özkaynağa dayalı finansal varlıklara yapılan yatırımlar için ilk muhasebeleştirme sırasında yatırımın gerçeğe uygun değer farkının diğer kapsamlı gelire veya kâr veya zarar tablosuna yansıtılan özkaynak yatırımı olarak değişmez bir seçim yapar.

(b) Finansal Yükümlülükler

Ticari Borçlar

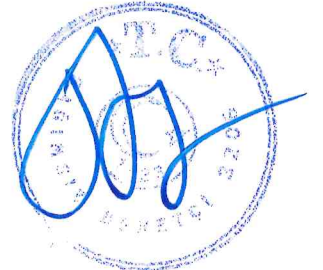
Ticari borçlar, olağan faaliyetler içerisinde tedarikçilerden sağlanan mal ve hizmetlere ilişkin yapılması gereken ödemeleri ifade etmektedir. Ticari borçlar, ilk olarak gerçeğe uygun değerinden ve müteakip dönemlerde etkin faiz yöntemiyle hesaplanan itfa edilmiş maliyetinden ölçülürler.

Elektronik para yükümlülükleri

Bir ödeme işleminin gerçekleştirilmesi için ödeme kuruluşları tarafından ödeme hizmeti kullanıcısından alınan ancak henüz alıcıya ya da alıcısının ödeme hizmeti sağlayıcısına ödenmemiş fonlardan doğan yükümlülükler "ödeme hesabı yükümlülükleri" olarak takip edilir.

Borçlanmalar

Borçlanmalar, 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 değeri arasındaki fark, kar veya zarar tablosuna kredi dönemi süresince finansman maliyeti olarak yansıtılır.



BİLGE GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
31.12.2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının (TL) 31.12.2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4 Önemli Muhasebe Politikaları (Devamı)

Finansal varlık ve yükümlülüklerin kayıtlardan çıkartılması

Finansal varlıklar

Finansal varlıklar (ya da geçerli olduğu durumlarda finansal varlığın bir bölümü veya benzer finansal varlıklardan oluşan grubun bir parçası) aşağıda belirtilen durumlarda kayıtlardan çıkartılır. Bu durumlar: finansal varlıktan nakit akımı sağlama hakkının sona ermesi; Şirket'in, finansal varlıktan nakit akımı sağlama hakkına sahip olmasına rağmen, elde ettiği meblağın tümünü, ertelemeksizin, üçüncü şahıslara ödeme yükümlülüğü doğuran bir düzenleme yapması; finansal varlıktan nakit akımı sağlama hakkının transfer edilmesi ve varlıktan doğan risk ve getirilerin büyük ölçüde devredilmesi veya nakit akımı sağlama hakkının veya varlıktan doğan risk ve getirilerin büyük ölçüde devredilmemiş olmasına karşın varlığın kontrolünün devredilmesidir.

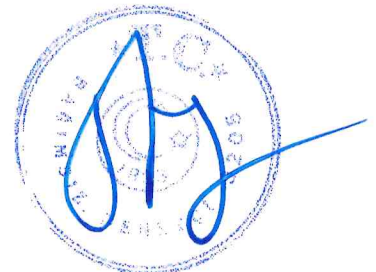
Şirket, finansal varlıktan nakit akımı sağlama hakkını transfer ettiği ancak varlıktan doğan risk ve getirileri büyük ölçüde elinde tuttuğu ve varlığın kontrolünü transfer etmediği durumlarda, söz konusu varlık Şirket'in bu varlıkla devam eden ilişkisi ölçüsünde kayıtlarda tutulur. Transfer edilen varlıkla devam eden ilişki varlık için verilmiş teminatlar şeklindeyse, varlık kayıtlı değeri ile Şirket'in ödemesi gereken azami bedelden düşük olanı ile ölçülür.

Finansal yükümlülükler

Finansal yükümlülükler, bu yükümlülüklerden doğan borçların ortadan kalkması, iptal edilmesi ve süresinin dolması durumlarında kayıtlardan çıkartılır. Var olan bir borcun aynı borç veren tarafından tümüyle farklı şartlar altında yeni bir yükümlülükle değiştirilmesi ya da süregelen yükümlülüğün şartlarının büyük ölçüde değiştirilmesi durumlarında, ilk yükümlülük kayıtlardan çıkartılır ve yeni yükümlülük kayıtlara alınır. İki yükümlülük arasındaki fark ise kar ya da zarar olarak muhasebeleştirilir.

Finansal varlık ve yükümlülüklerin netleştirilmesi

Finansal varlık ve yükümlülükler, gerekli kanuni hakkın bulunması, söz konusu varlık ve yükümlülükleri net olarak değerlendirmeye niyet olması veya varlıkların elde edilmesi ile yükümlülüklerin yerine getirilmesinin birbirini takip ettiği durumlarda net olarak gösterilirler.



BİLGE GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
31.12.2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının (TL) 31.12.2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4 Önemli Muhasebe Politikaları (Devamı)

(c) Maddi duran varlıklar

Muhasebeleştirme ve ölçme

Maddi duran varlıklar, elde etme maliyet değerlerinden birikmiş amortisman ve kalıcı değer kayıpları düşülmüş olarak gösterilirler. Maliyet ilgili varlığın edinimiyle direk ilişkili harcamaları ifade etmektedir. Bir tesis, makine veya cihazın farklı ekonomik ömürlere sahip parçaları var ise, ayrı kalemler (temel birleşenler) olarak muhasebeleştirilirler.

Bir maddi varlığın elden çıkartılması veya itfasında ortaya çıkan kazanç ve kayıplar, söz konusu maddi duran varlığın elden çıkartılmasıyla elde edilen tutar ile defter değeri karşılaştırılarak belirlenir ve kapsamlı gelir tablosunda “yatırım faaliyetlerinden gelirler/(giderler)” hesaplarında muhasebeleştirilir.

Sonraki maliyetler

Sonradan yapılan harcamalar, sadece bu harcamalar sonucunda ileride oluşacak ekonomik faydaların Şirket’e aktarılacağı mümkün olduğu durumlarda aktifleştirilebilir. Bunun haricindekiler onarım ve bakım yapıldıkça gider olarak muhasebeleştirilir.

Amortisman

Amortisman, maddi duran varlıkların tahmini faydalı ömürlerine göre aktife giriş veya montaj tarihleri esas alınarak, doğrusal amortisman yöntemi kullanılarak hesaplanmaktadır.

Maddi duran varlıklara ait amortisman hesaplaması varlığın kurulunun gerçekleştiği ve kullanıma hazır hale geldiği tarihten itibaren başlar ya da işletme içi oluşturulan varlıklar için ise varlığın tamamlandığı ve kullanıma hazır hale geldiği tarihten itibaren başlar. Kiralanan varlıklar, Şirket kiralanan varlığın mülkiyetini kiralama sonunda makul bir kesinlikte üzerine almayacaksa, varlığın kiralama süresi ile faydalı ömürden kısa olanı üzerinden amortisman tabii tutulur.

Maddi duran varlıkların tahmini faydalı ömürleri aşağıdaki gibidir:

	Faydalı ömrü
Taşıtlar	5 yıl
Demirbaşlar	3-10 yıl
Özel Maliyetler	10 yıl

Amortisman oranları ve faydalı ömürler her raporlama dönemi sonunda gözden geçirilir ve gerekli durumlarda yeniden belirlenir.



BİLGE GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
31.12.2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının (TL) 31.12.2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4 Önemli Muhasebe Politikaları (Devamı)

(d) Maddi Olmayan Duran Varlıklar

Muhasebeleştirme ve ölçme

Şirket tarafından satın alınan sınırlı faydalı ömre sahip maddi olmayan duran varlıklar maliyet değerlerinden, birikmiş itfa payları ile kalıcı değer düşüklükleri çıkartılarak ölçülürler. Maddi olmayan duran varlıklar bilgisayar yazılım hakları ve lisanslardan oluşmaktadır.

Sonradan ortaya çıkan maliyetler

Sonradan ortaya çıkan maliyetler varlığın gelecekteki ekonomik faydasını artırıcı nitelikte ise aktifleştirilebilirler. Giderler ve içeride yaratılan şerefiye ve markalar da dâhil olmak üzere, tüm diğer gider kalemleri oluştukça kar veya zararda muhasebeleştirilir.

İtfa payları

Maddi olmayan duran varlıklara ait itfa payları varlığın kullanıma hazır hale geldiği tarihten itibaren tahmini faydalı ömürleri boyunca doğrusal yöntem ile hesaplanır.

Maddi olmayan duran varlıkların tahmini faydalı ömürleri aşağıdaki gibidir:

	<u>Faydalı ömrü</u>
Haklar	3 yıl
Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar	3 yıl

(e) Çalışanlara Sağlanan Faydalar/Kıdem Tazminatları

Türkiye’de mevcut kanunlar çerçevesinde, Şirket bir yıllık hizmet süresini dolduran ve herhangi bir geçerli nedene bağlı olmaksızın işine son verilen, askerlik hizmeti için göreve çağrılan, vefat eden, erkekler ve kadınlar için hizmet süresini dolduran ve emeklilik yaşına gelmiş personele kıdem tazminatı ödemesi yapılmak zorundadır. Söz konusu ödeme tutarları raporlama tarihi itibarıyla geçerli olan kıdem tazminat tavanı esas alınarak hesaplanır. Kıdem tazminatı karşılığı, tüm çalışanların emeklilikleri dolayısıyla ileride doğacak yükümlülük tutarları bugünkü net değerine göre hesaplanarak ilişikteki finansal tablolarda yansıtılmıştır.

Dipnot 27’de açıklandığı üzere Şirket yönetimi kıdem tazminatı karşılığı hesaplamasında bazı tahminler kullanmıştır. Bütün aktüeryal farklar diğer kapsamlı gelir olarak muhasebeleştirilir.



BİLGE GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ

31.12.2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT

FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının (TL) 31.12.2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4 Önemli Muhasebe Politikaları (Devamı)

(f) Karşılıklar, koşullu varlık ve borçlar

Karşılıklar

Geçmiş olaylardan kaynaklanan mevcut bir yükümlülüğün bulunması, yükümlülüğün yerine getirilmesinin muhtemel olması ve yükümlülük tutarının güvenilir bir şekilde ölçülebilmesi durumunda finansal tablolarda karşılık ayrılır. Karşılıklar, raporlama dönemi itibarıyla yükümlülüğün yerine getirilmesi için yapılacak harcamanın Şirket yönetimi tarafından yapılan en iyi tahminine göre hesaplanır ve etkisinin önemli olduğu durumlarda bugünkü değerine indirmek için iskonto edilerek finansman gideri olarak muhasebeleştirilir.

Koşullu varlıklar ve borçlar

Koşullu borçlar, kaynak aktarımını gerektiren durum yüksek bir olasılık taşıyor ise finansal tablolarda yansıtılmayıp dipnotlarda açıklanmaktadır. Koşullu varlıklar ise finansal tablolara yansıtılmayıp, ekonomik getiri yaratma ihtimali yüksek olduğu takdirde dipnotlarda açıklanır.

(g) Hasılat

Şirket, TFRS 15 “Müşteri Sözleşmelerinden Hasılat Standardı” doğrultusunda aşağıda yer alan beş aşamalı model kapsamında hasılatı finansal tablolarında muhasebelemektedir.

- 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 ayrıştırılabilir 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,

- Şirket'in mal veya hizmete ilişkin tahsil hakkına sahipliği,
- Müşterinin mal veya hizmetin yasal mülkiyetine sahipliği,
- Mal veya hizmetin zilyetliğinin devri,
- Müşterinin mal veya hizmetin mülkiyetine sahip olmaktan doğan önemli risk ve getirilere sahipliği,
- 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



BİLGE GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ

31.12.2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT

FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının (TL) 31.12.2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

edilir. Fark, tahakkuk esasına göre “Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler” hesabına ve ilgili dönemlere kaydedilir.

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4 Önemli Muhasebe Politikaları (Devamı)

(h) Finansman gelir ve giderleri

Finansman gelirleri, bankalardaki vadeli hesaplardan elde edilen faiz gelirlerini ve ticari alacak ve borçlardan kaynaklananlar hariç kur farkı gelirlerini içerir. Faiz gelirleri, etkin faiz yöntemiyle tahakkuk esasına göre kar veya zararda muhasebeleştirilir.

Finansman giderleri, ticari alacak ve borçlardan kaynaklananlar hariç kur farkı giderlerini içerir. Faiz giderleri, etkin faiz oranı kullanılarak kar veya zarar içerisinde muhasebeleştirilir.

Kur farkı, ticari alacak ve borçlardan kaynaklananlar hariç finansman gelirleri veya giderleri içerisinde, kur farkı gelir giderleri netleştirilmek suretiyle net olarak raporlanır.

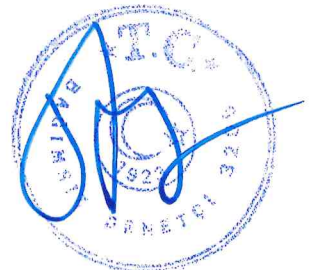
(i) Esas faaliyetlerden diğer gelirler/giderler

Esas faaliyetlerden diğer gelirler/giderler, ticari alacak ve borçlardan kaynaklanan kur farkı gelir/giderlerini ve diğer gelirleri/giderleri içerir. Kur farkı, ticari alacak ve borçlardan kaynaklananlar için esas faaliyetlerden diğer gelirler /giderler içerisinde, kur farkı gelir giderleri netleştirilmek suretiyle net olarak raporlanır.

(i) Kurum kazancı üzerinden hesaplanan vergiler ve ertelenmiş vergi

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

Dönem vergi gideri, bilanço tarihi itibarıyla yürürlükte olan vergi kanunları dikkate alınarak hesaplanır. Yönetim, yürürlükte olan vergi kanunlarının yorumuna açık olması durumunda vergi beyanını periyodik olarak değerlendirir ve gerekli görülen durumlarda vergi otoritelerine ödenecek tutarlar için karşılık ayırır.



BİLGE GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
31.12.2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının (TL) 31.12.2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4 Önemli Muhasebe Politikaları (Devamı)

(j) Kurum kazancı üzerinden hesaplanan vergiler ve ertelenmiş vergi

Ertelenmiş vergi, yükümlülük yöntemi kullanılarak, varlık ve yükümlülüklerin finansal tablolarda yer alan değerleri ile vergi değerleri arasındaki geçici farklar üzerinden hesaplanır. Bununla birlikte, işletme birleşmeleri dışında hem ticari hem de mali karı veya zararı etkilemeyen varlık ve yükümlülüklerin ilk defa mali tablolara alınması durumunda ertelenmiş vergi varlığı veya yükümlülüğü mali tablolara alınmaz. Ertelenmiş vergi varlık ve yükümlülükleri, yürürlükte olan veya bilanço tarihi itibarıyla yürürlüğe giren vergi oranları ve vergi mevzuatı dikkate alınarak, vergi varlığının gerçekleşeceği veya yükümlülüğünün ifa edileceği dönemde uygulanması beklenen vergi oranları üzerinden hesaplanır.

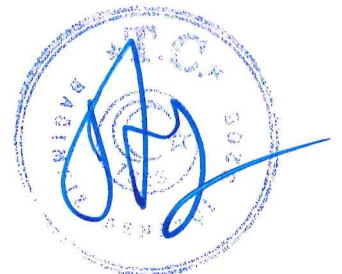
Ertelenmiş vergi yükümlülüğü vergilendirilebilir geçici farkların tümü için hesaplanırken, indirilebilir geçici farklardan oluşan ertelenmiş vergi varlıkları, gelecekte vergiye tabi kar elde etmek suretiyle bu farklardan yararlanmanın kuvvetle muhtemel olması şartıyla hesaplanmaktadır.

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

Henüz kullanılmamış geçmiş yıl mali zararları, vergi avantajları ve indirilebilir geçici farklar için ilerideki dönemde bunların mahsup edilmesine yeterli olacak tutarda vergilendirilebilir gelir elde edileceğinin muhtemel olması halinde ertelenmiş vergi varlığı muhasebeleştirilir. Ertelenmiş vergi varlıkları, her raporlama döneminde gözden geçirilir ve ilgili vergi avantajının kullanımının muhtemel olmadığı kısımlar için ertelenmiş vergi varlıkları azaltılır.

Türk vergi mevzuatına göre beyanname üzerinde gösterilen mali zararlar 5 yılı aşmamak kaydıyla dönem kurum kazancından indirilebilirler.

Dönem vergi gideri ile ertelenmiş vergi gideri tutarları belirlenirken, Şirket belirsiz vergi pozisyonlarını ve ödenmesi gereken ek vergi ve faizler olup olmadığını dikkate almaktadır. Şirket, vergi kanunu ve geçmiş tecrübelerine dayanarak yaptığı değerlendirmede vergi incelemesinden geçmemiş dönemler için vergi karşılıklarının yeterli olduğuna inanmaktadır. Bu değerlendirme gelecek ile ilgili birçok mesleki kanaat içeren tahmin ve varsayımlara dayanmaktadır. Şirket'in vergi yükümlülüğünün yeterliliği ile ilgili değerlendirmesini değiştirecek yeni bilgiler ortaya çıkması durumunda vergi yükümlülüğündeki bu değişim, bu durumun belirlendiği döneme ait vergi giderini etkileyecektir.



BİLGE GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
31.12.2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının (TL) 31.12.2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4 Önemli Muhasebe Politikaları (Devamı)

(k) İlişkili taraflar

Aşağıdaki kriterlerden birinin varlığında taraf, Şirket ile ilişkili sayılır:

(a) Söz konusu tarafın, doğrudan ya da dolaylı olarak bir veya birden fazla aracı yoluyla:

- (i) İşletmeyi kontrol etmesi, işletme tarafından kontrol edilmesi ya da işletme ile ortak kontrol altında bulunması (ana ortaklıklar, bağlı ortaklıklar ve aynı iş dalındaki bağlı ortaklıklar dâhil olmak üzere);
- (ii) Şirket üzerinde önemli etkisinin olmasını sağlayacak payının olması veya
- (iii) Şirket üzerinde ortak kontrole sahip olması;

(b) Tarafın, Şirket'in bir iştiraki olması,

(c) Tarafın, Şirket'in ortak girişimci olduğu bir iş ortaklığı olması,

(d) Tarafın, Şirket'in veya ana ortaklığının kilit yönetici personelinin bir üyesi olması,

(e) Tarafın, (a) ya da (d) de bahsedilen herhangi bir bireyin yakın bir aile üyesi olması,

(f) Tarafın, kontrol edilen, ortak kontrol edilen ya da önemli etki altında veya (d) ya da (e)'de bahsedilen herhangi bir bireyin doğrudan ya da dolaylı olarak önemli oy hakkına sahip olduğu bir işletme olması,

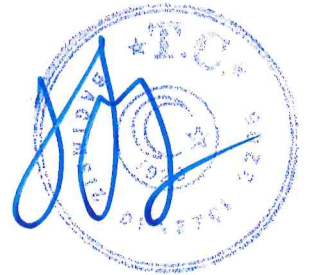
(g) Tarafın, işletmenin ya da işletme ile ilişkili taraf olan bir işletmenin çalışanlarına işten ayrılma sonrasında sağlanan fayda planları olması gerekir.

İlişkili taraflarla yapılan işlem ilişkili taraflar arasında kaynakların, hizmetlerin ya da yükümlülüklerin bir bedel karşılığı olup olmadığına bakılmaksızın transferidir. Olağan faaliyetler nedeniyle ilişkili taraflarla bazı iş ilişkilerine girilebilir.

Bu finansal tabloların amacı doğrultusunda, ortaklar, üst düzey yönetim ve yönetim kurulu üyeleri, aileleri ve onlar tarafından kontrol edilen ve önemli etkinliğe sahip bulunan şirketler ilişkili taraflar olarak kabul edilmişlerdir.

Şirket, net varlıklarındaki değişimleri, finansal yapısını ve nakit akışlarının tutar ve zamanlamasında değişen şartlara göre yönlendirme yeteneği hakkında finansal tablo kullanıcılarına bilgi vermek üzere, diğer finansal tabloların ayrılmaz bir parçası olarak nakit akış tablosu düzenlemektedir. Döneme ilişkin nakit akışları işletme, yatırım ve finansman faaliyetleri olarak sınıflandırılmaktadır.

İşletme faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları, Şirket'in faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışlarını gösterir. Yatırım faaliyetleri ile 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.



BİLGE GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ

31.12.2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT

FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının (TL) 31.12.2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4 Önemli Muhasebe Politikaları (Devamı)

(l) Borçlanmalar

Borçlanmalar, alındıkları tarihlerde, işlem maliyetleri düşürülmüş gerçeğe uygun değerleri üzerinden kayda alınır. Müteakip dönemlerde etkin faiz oranı yöntemi kullanılarak iskonto edilmiş bedelleriyle değerlendirilir ve işlem masrafları düşüldükten sonra kalan tutar ile iskonto edilmiş maliyet değeri arasındaki fark, kar veya zarar tablosuna kredi dönemi süresince finansman maliyeti olarak yansıtılır.

(m) Bilanço tarihinden sonraki olaylar

Şirket, bilanço tarihinden sonra düzeltme gerektiren olayların ortaya çıkması durumunda, finansal tablolara alınan tutarları bu yeni duruma uygun şekilde düzeltir. Bilanço tarihinden sonra ortaya çıkan düzeltme gerektirmeyen hususlar, finansal tablo kullanıcılarının ekonomik kararlarını etkileyen hususlar olmaları halinde finansal tablo dipnotlarında açıklanır.

2.5. Önemli muhasebe değerlendirme, tahmin ve varsayımları ile Muhasebe Politikalarındaki değişiklikler

2.5.1 Önemli muhasebe değerlendirme, tahmin ve varsayımları

Finansal tabloların KGGK tarafından yayımlanan TFRS'ye uygun olarak hazırlanması, bilanço tarihi itibarıyla raporlanan varlık ve yükümlülüklerin tutarlarını, şarta bağlı varlık 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:

Varlıkların faydalı ömürleri

Şirket'in varlıklarının faydalı ekonomik ömürleri, varlığın iktisap tarihinde Şirket Yönetimi tarafından belirlenir ve düzenli olarak uygunluğu açısından gözden geçirilir. Şirket, bir varlığın faydalı ömrünü o varlığın tahmini faydasını göz önünde bulundurarak belirler. Bu değerlendirme, Şirket'in benzer varlıklarla ilgili deneyimlerine dayanır. Bir varlığın faydalı ömrü belirlenirken, Şirket ayrıca piyasadaki değişimler veya gelişmeler sonucu varlıkların teknik ve/veya ticari olarak kullanılamaz hale gelmesi durumunu da göz önünde bulundurur. Lisans'ın faydalı ömrü ise lisans sözleşmesinin geçerlilik süresine bağlıdır.

TMS 16 "Maddi Duran Varlıklar" ("TMS 16") ve TMS 38 "Maddi Olmayan Duran Varlıklar" ("TMS 38") kapsamında, bir varlığın kalıntı değeri ve yararlı ömrü en azından her hesap dönemi sonunda gözden geçirilerek, beklentilerin önceki tahminlerden farklı olması durumunda, değişiklik(ler) TMS 8 "Muhasebe Politikaları, Muhasebe Tahminlerinde Değişiklikler ve Hatalar" ("TMS 8") uyarınca muhasebe tahmininde değişiklik olarak muhasebeleştirilir. Varlıkların ekonomik ömürlerinin yıllık olarak gözden geçirilmesi kapsamında, Şirket mevcut teknolojik ve ekonomik koşullarını ve güncel iş planlarını dikkate alarak gerekli değerlendirmeyi yapmıştır.

Ertelenmiş vergi

Ertelenmiş vergi yükümlülüğü tüm vergilendirilebilir geçici farklar üzerinden hesaplanırken ertelenmiş vergi varlığı, gelecekte vergiye tabi kar elde etmek suretiyle indirilebilir geçici farklardan yararlanmanın kuvvetle muhtemel olması şartıyla finansal tablolara alınmaktadır. Her bilanço döneminde Şirket, ertelenmiş vergi varlıklarını gözden geçirmekte ve gelecekte indirilebilir olması ihtimali göz önüne alınarak muhasebeleştirilmektedir.



BİLGE GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
31.12.2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının (TL) 31.12.2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.5.2. Muhasebe Politikalarındaki değişiklikler

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

TMS 29 enflasyon düzeltmesine geçiş hükümleri çerçevesinde yeniden düzenlenen önceki dönem finansal tabloları ile 31.12.2024 tarihinde sona eren cari dönem finansal tablolarının hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları, önceki dönem finansal tablolarda esas alınan muhasebe politikaları ile tutarlıdır.

2.6 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Finansal Raporlama Standartları

Şirket, KGK tarafından yayınlanan ve 01.01.2025 tarihinden itibaren geçerli olan yeni ve revize edilmiş standartlar ve yorumlardan kendi faaliyet konusu ile ilgili olanları uygulamıştır.

01.01.2025 tarihi itibarıyla yürürlükte olan yeni standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar:

TMS 21 Değişiklikleri – Takas Edilebilirliğin Bulunmaması; Mayıs 2024'te KGK, TMS 21'e yönelik değişiklikler yayımlamıştır. Değişiklikler bir para biriminin takas edilebilirliğinin olup olmadığının nasıl değerlendirileceği ile para biriminin takas edilebilirliğinin olmadığı durumda geçerli kurun ne şekilde tespit edileceğini belirlemektedir. Değişikliğe göre, bir para biriminin takas edilebilirliği olmadığı için geçerli kur tahmini yapıldığında, ilgili para biriminin diğer para birimiyle takas edilememesinin işletmenin performansı, finansal durumu ve nakit akışını nasıl etkilediğini ya da nasıl etkilemesinin beklendiğini finansal tablo kullanıcılarının anlamasını sağlayan bilgiler açıklanır. Değişiklikler uygulandığında, karşılaştırmalı bilgiler yeniden düzenlenmez.

31.12.2025 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş olan standartlar ve değişiklikler:

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

TFRS 10 ve TMS 28 Değişiklikleri: Yatırımcı İşletmenin İştirak veya İş Ortaklığına Yaptığı Varlık Satışları veya Katkıları; KGK, özkaynak yöntemi ile ilgili devam eden araştırma projesi çıktılarına bağlı olarak değiştirilmek üzere, Aralık 2017'de TFRS 10 ve TMS 28'de yapılan söz konusu değişikliklerin geçerlilik tarihini süresiz olarak ertelemiştir. Ancak, erken uygulamaya halen izin vermektedir. Grup söz konusu değişikliklerin etkilerini, bahsi geçen standartlar nihai halini aldıktan sonra değerlendirecektir.

TFRS 17 – Yeni Sigorta Sözleşmeleri Standardı; KGK Şubat 2019'da sigorta sözleşmeleri için muhasebeleştirme ve ölçüm, sunum ve açıklamayı kapsayan kapsamlı yeni bir muhasebe standardı olan TFRS 17'yi yayımlamıştır. TFRS 17 hem sigorta sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerin güncel bilanço değerleri ile ölçümünü hem de karın hizmetlerin sağlandığı dönem boyunca muhasebeleştirilmesini sağlayan bir model getirmektedir. KGK tarafından yapılan duyuruyla Standardın zorunlu yürürlük tarihi 1 Ocak 2026 ya da sonrasında başlayan hesap dönemleri olarak ertelenmiştir.



BİLGE GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
31.12.2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının (TL) 31.12.2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

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

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

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

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

TFRS 18 – Yeni Finansal Tablolarda Sunum ve Açıklama Standardı

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

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

Ağustos 2025 tarihinde KGK, belirli işletmeler için, TFRS'lerdeki finansal tablolara alma, ölçüm ve sunum hükümlerini uygularken azaltılmış açıklamalar verilmesi opsiyonunu sunan TFRS 19'u yayımlamıştır. Aksi belirtilmedikçe, TFRS 19'u uygulamayı seçen kapsam dahilindeki işletmelerin diğer TFRS'lerdeki açıklama hükümlerini uygulamasına gerek kalmayacaktır. Bağlı ortaklık niteliğinde olan, kamuya hesap verilebilirliği bulunmayan ve kamunun kullanımına açık şekilde TFRS'lerle uyumlu konsolide finansal tablolar hazırlayan ana ortaklığı (ara ya da nihai) bulunan bir işletme TFRS 19'u uygulamayı seçebilecektir. TFRS 19, 1 Ocak 2027 tarihi ya da sonrasında başlayan raporlama dönemlerinde yürürlüğe girmekle birlikte erken uygulamaya



BİLGE GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
31.12.2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının (TL) 31.12.2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

izin verilmektedir. Bu Standardın erken uygulanması tercih edildiğinde, bu husus dipnotlarda açıklanır. Bu Standardın ilk kez uygulandığı ilk raporlama döneminde (yıllık ya da ara dönem), karşılaştırmalı dönem için sunulan açıklamaların, TFRS 19 uyarınca cari dönemde yer verilen açıklamalar ile uyumlu hale getirilmesi gerekir.

TFRS'lere İlişkin Yıllık İyileştirmeler – Cilt 11

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

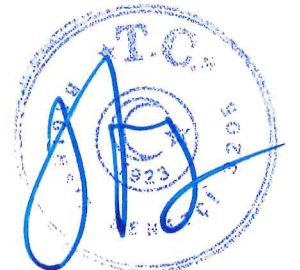
- TFRS 1 Türkiye Finansal Raporlama Standartlarının İlk Uygulaması – TFRS'leri ilk kez uygulayan bir işletme tarafından gerçekleştirilen korunma muhasebesi: Değişiklik, TFRS 1'de yer alan ifadeler ile TFRS 9'daki korunma muhasebesine ilişkin hükümler arasındaki tutarsızlığın yaratacağı muhtemel karışıklığın ortadan kaldırılması amacıyla gerçekleştirilmiştir.

- TFRS 7 Finansal Araçlar: Açıklamalar – Finansal tablo dışı bırakmaya ilişkin kazanç ya da kayıplar: TFRS 7'de, gözlemlenemeyen girdilerin ifade edilmesinde değişikliğe gidilmiş ve TFRS 13'e referans eklenmiştir.

- TFRS 9 Finansal Araçlar – Kira yükümlülüğünün kiracı tarafından finansal tablo dışı bırakılması ile işlem fiyatı: Kiracı açısından kira yükümlülüğü ortadan kalktığında, kiracının TFRS 9'daki finansal tablo dışı bırakma hükümlerini uygulaması gerekliliği ile birlikte ortaya çıkan kazanç ya da kaybın kar veya zararda muhasebeleştirileceğini açıklığa kavuşturmak amacıyla TFRS 9'da değişikliğe gidilmiştir. Ayrıca, işlem bedeline yapılan referansın kaldırılması amacıyla TFRS 9'da değişiklik gerçekleştirilmiştir.

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

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



BİLGE GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ**31.12.2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT****FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının (TL) 31.12.2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 3– NAKİT VE BENZERLERİ**Nakit ve Nakit Benzerleri**

Nakit ve nakit benzeri değerler aşağıdaki gibidir:

	31.12.2025		31.12.2024	
	Döviz Tutarı	TL Tutarı	Döviz Tutarı	TL Tutarı
Kasa		41.600		73.474
- TL		41.600		73.474
Bankalar		110.691		153.783
- TL		110.691		153.783
Toplam		152.290		227.257

NOT 4 - TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR**a) Ticari Alacaklar**

İlişkili olmayan taraflardan kısa vadeli ticari alacaklar	31.12.2025	31.12.2024
Ticari alacaklar	2.265.047	906.457
Tahakkuk etmemiş finansman geliri (-)	(38.032)	(35.101)
Şüpheli alacaklar	20.600	11.982
Şüpheli alacaklar karşılığı (-)	(20.600)	(11.982)
		--
İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar toplamı	2.227.015	871.356
		--
Toplam kısa vadeli ticari alacaklar	2.227.015	871.356

Şüpheli ticari alacaklar karşılığının cari dönem içerisindeki hareketi aşağıdaki gibidir:

	31.12.2025	31.12.2024
Dönem başı bakiye	(11.982)	(22.453)
Dönem içindeki artış	(11.446)	--
Konusu Kalmayan Karşılık	--	3.569
Net Parasal Kazanç	2.828	6.901
Dönem sonu bakiye	(20.600)	(11.982)

b) Ticari Borçlar

İlişkili olmayan taraflara kısa vadeli ticari borçlar	31.12.2025	31.12.2024
Ticari borçlar	2.466.339	2.294.094
Diğer ticari borçlar	38.225	-
Tahakkuk etmemiş finansman gideri (-)	(43.564)	(229.329)
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar toplamı	2.460.999	2.064.764



BİLGE GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ**31.12.2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT****FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının (TL) 31.12.2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 5 – DİĞER ALACAK VE BORÇLAR**a) Diğer alacaklar**

İlişkili olmayan taraflardan kısa vadeli diğer alacaklar	31.12.2025	31.12.2024
Verilen depozito ve teminatlar	8.103	10.606
Diğer Çeşitli Alacaklar	11.675	15.282
İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar toplamı	19.778	25.888
İlişkili taraflardan diğer alacaklar toplamı	--	--
Toplam kısa vadeli diğer alacaklar	19.778	25.888

b) Diğer borçlar

İlişkili olmayan taraflara kısa vadeli diğer borçlar	31.12.2025	31.12.2024
Alınan depozito ve teminatlar	741.328	613.656
Diğer borçlar	2.945.161	338.730
İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar toplamı	3.686.488	952.386
Ortaklara borçlar(*)	1.368	--
İlişkili taraflara diğer borçlar toplamı	1.368	--
Toplam kısa vadeli diğer borçlar	3.687.856	952.386

NOT 6 – PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER**a) Peşin ödenmiş giderler**

Kısa vadeli peşin ödenmiş giderler	31.12.2025	31.12.2024
Gelecek aylara ait giderler	14.245	21.878
Verilen Sipariş Avanslar	71.174	24.723
Toplam	85.419	46.601

b) Uzun vadeli peşin ödenmiş giderler

Uzun vadeli peşin ödenmiş giderler	31.12.2025	31.12.2024
Gelecek aylara ait giderler	1.268	--
Toplam	1.268	--

c) Ertelenmiş gelirler

Kısa vadeli ertelenmiş gelirler	31.12.2025	31.12.2024
Alınan Sipariş Avansları	1.837.264	1.103.225
Toplam	1.837.264	1.103.225



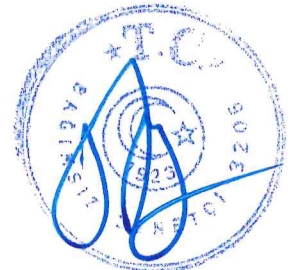
BİLGE GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ**31.12.2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT****FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının (TL) 31.12.2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 7 – MADDİ DURAN VARLIKLAR

Maliyet değeri	01.01.2025	İlaveler	Çıkışlar	31 Aralık 2025
Arazi ve Arsalar	1.771.599			1.771.599
Binalar	5.669.421			5.669.421
Taşıtlar	1.187.564			1.187.564
Demirbaşlar	1.510.420	332.651	(51.959)	1.791.111
Özel maliyetler	398.850	--		398.848
Maliyet değeri toplamı	10.537.851	332.651	(51.959)	10.818.543
Birikmiş amortismanlar :				
Binalar	(320.045)	(26.826)		(346.871)
Taşıtlar	(969.844)	(217.720)		(1.187.564)
Demirbaşlar	(1.339.645)	(129.987)	866	(1.468.767)
Özel maliyetler	(398.850)	--		(398.850)
Birikmiş amortismanlar toplamı	(3.028.384)	(374.533)	866	(3.402.052)
Net defter değeri	7.509.467			7.416.490

Maliyet değeri	01.01.2024	İlaveler	Çıkışlar	31.12.2024
Arsalar	1.771.599			1.771.599
Binalar	5.669.421			5.669.421
Taşıtlar	1.187.564			1.187.564
Demirbaşlar	1.402.165	108.255		1.510.420
Özel maliyetler	398.850	--		398.850
Maliyet değeri toplamı	10.429.596	108.255		10.537.851
Birikmiş amortismanlar :				
Binalar	(197.193)	(122.851)		(320.045)
Taşıtlar	(732.331)	(237.513)		(969.844)
Demirbaşlar	(1.248.257)	(91.388)		(1.339.645)
Özel maliyetler	(398.850)	--		(398.850)
Birikmiş amortismanlar toplamı	(2.576.632)	(451.752)		(3.028.384)
Net defter değeri	7.852.964			7.509.467



BİLGE GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
31.12.2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

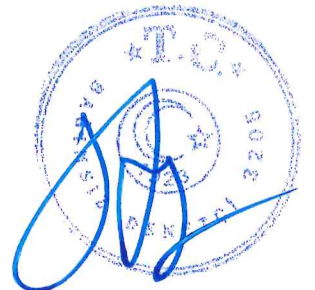
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının (TL) 31.12.2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 8 – MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

Maliyet değeri	01.01.2025	İlaveler	Çıkışlar	31.12.2025
Haklar	179.698		--	179.698
Diğer maddi olmayan duran varlıklar	13.873		--	13.873
Maliyet değeri toplamı	193.571		--	193.571
<u>Birikmiş amortismanlar :</u>				
Haklar	(179.698)		--	(179.698)
Diğer maddi olmayan duran varlıklar	(12.666)	(1.207)	--	(13.873)
Birikmiş amortismanlar toplamı	(192.364)		--	(193.571)
Net defter değeri	1.207			0

Maddi olmayan varlıklar ve ilgili birikmiş itfa paylarında gerçekleşen hareketler aşağıdaki gibidir:

Maliyet değeri	1.01.2024	İlaveler	Çıkışlar	31.Ara.24
Haklar	179.698			179.698
Diğer maddi olmayan duran varlıklar	13.873			13.873
Maliyet değeri toplamı	193.571			194.778
<u>Birikmiş amortismanlar :</u>				
Haklar	(179.698)			(179.698)
Diğer maddi olmayan duran varlıklar	(13.873)			(13.873)
Birikmiş amortismanlar toplamı	(193.571)			(193.571)
Net defter değeri	0			1.207



BİLGE GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
31.12.2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının (TL) 31.12.2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 9 – KULLANIM HAKKI VARLIKLAR

	1.01.2025	İlaveler	Çıkışlar	31.12.2025
Gayrimenkuller	13.781.487		0	13.781.487
Amortisman	-13.063.701	-609.496	0	-13.673.197
Net Değer	717.786	-609.496	0	108.290

	1.01.2024	İlaveler	Çıkışlar	31.12.2024
Gayrimenkuller	12.852.566	928.921	0	13.781.487
Amortisman	-8.803.459	-4.260.242	0	-13.063.701
Net Değer	4.049.107	-3.331.321	0	717.786

NOT 10 – KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

Kısa Vadeli Karşılıklar

Yoktur (31.12.2024 : Yoktur.)

Hukuksal Durum

	31.12.2025		31.12.2024	
	Adet	Toplam	Adet	Toplam
Şirket tarafından açılan davalar	--	--	--	--
Şirket tarafından yürütülen icra takipleri	--	--	--	--
Şirket aleyhine açılan davalar	--	--	--	--
Şirket aleyhine yürütülen icra takipleri	--	--	--	--

Alınan Teminatlar

Yoktur (31.12.2024 : Yoktur.)

Verilen Teminatlar

Yoktur (31.12.2024 : Yoktur.)

Alınan Kefalet Mektupları;

Yoktur (31.12.2024 : Yoktur.)



BİLGE GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ**31.12.2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT****FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının (TL) 31.12.2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 11 – ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALARA İLİŞKİN KARŞILIKLAR**Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar**

	31.12.2025	31.12.2024
Personele Borçlar	1.695.664	1.907.447
Ödenecek Vergi Borçları	612.511	1.709.515
Ödenecek Sosyal Güvenlik Kesintileri	310.300	244.777
Toplam	2.618.475	3.861.739

Kullanılmayan İzin Karşılığı

Yoktur (31.12.2024 : Yoktur.)

Kıdem Tazminatı Karşılığı

	31.12.2025	31.12.2024
Kıdem Tazminatı Karşılığı	2.606.050	559.074
Toplam	2.606.050	559.074

T.C. Kanunlarına göre Şirket, bir yıllık hizmet süresini dolduran ve herhangi bir geçerli nedene bağlı olmaksızın işine son verilen, askerlik hizmeti için göreve çağrılan, vefat eden, hizmet süresini dolduran yada emeklilik yaşına gelmiş çalışanına kıdem tazminatı ödemesi yapmak zorundadır.

Ödenecek tazminat, her hizmet yılı için bir aylık maaş tutarı kadardır ve bu miktar 31.12.2025 tarihi itibarıyla, 53.919,68.-TL (31.12.2024: 41.828,42.-TL,) ile sınırlandırılmıştır.

Kıdem tazminatı yükümlülüğü yasal olarak herhangi bir fonlamaya tabi değildir. Kıdem tazminatı karşılığı, Grup'un çalışanların emekli olmasından kaynaklanan gelecekteki muhtemel yükümlülük tutarının bugünkü değerinin tahmin edilmesi yoluyla hesaplanmaktadır. TMS 19 ("Çalışanlara Sağlanan Faydalar"), Grup'un yükümlülüklerinin, tanımlanmış fayda planları kapsamında aktüeryal değerlendirme yöntemleri kullanılarak geliştirilmesini öngörür. Bu doğrultuda, toplam yükümlülüklerin hesaplanmasında kullanılan aktüeryal varsayımlar aşağıda belirtilmiştir:

Ana varsayım, her hizmet yılı için olan azami yükümlülük tutarının enflasyona paralel olarak artacak olmasıdır. Dolayısıyla, uygulanan iskonto oranı, gelecek enflasyon etkilerinin düzeltilmesinden sonraki beklenen reel oranı ifade eder. Bu nedenle, 31.12.2025 tarihi itibarıyla, ekli finansal tablolarda karşılıklar, geleceğe ilişkin, çalışanların emekliliğinden kaynaklanacak muhtemel yükümlülüğünün bugünkü değeri tahmin edilerek hesaplanmaktadır. Bilanço tarihindeki karşılıklar, yıllık % 14,41 enflasyon (31 Aralık 2024 : % 14,91)ve % 20,75 faiz oranı (31 Aralık 2024 : % 21,12) varsayımlarına göre yaklaşık % 5,55 (31 Aralık 2024 : % 5,41) olarak elde edilen reel iskonto oranı kullanılmak suretiyle hesaplanmıştır. Kıdem tazminatı tavanı altı ayda bir revize edilmektedir.

Kıdem Tazminatı Karşılığı hareket tablosu aşağıda açıklanmıştır.

	31.12.2025	31.12.2024
1 Ocak itibarıyla karşılık	559.074	961.130
Hizmet maliyeti	2.183.358	(845.924)
Faiz maliyeti	13.668	31.354
Konusu Kalmayan karşılıklar	(179.081)	(19.798)
Aktüeryal Kayıp / Kazanç	160.981	727.741
Net parasal pozisyon kazanç kayıp	(131.950)	(295.430)
Toplam	2.606.050	559.074



BİLGE GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ

31.12.2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT

FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının (TL) 31.12.2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 12 – NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER

Niteliklerine göre giderler satışların maliyeti ve genel yönetim giderleri toplamıdır.

Genel yönetim giderleri	01.01.- 31.12.2025	01.01.- 31.12.2024
Ofis Giderleri	(913.699)	(600.843)
Amortisman giderleri	(98.714)	(157.346)
Yemek Giderleri	(300.831)	(539.865)
Diğer giderler	(4.655.108)	(5.193.450)
İşçi Ücret Giderleri	(12.766.895)	(11.670.780)
Dışarıdan Sağlanan Fayda ve Hizmetler	(9.027.062)	(5.759.404)
Araç Kiralama Giderleri	(1.338.938)	(1.202.016)
Toplam	(29.101.247)	(25.123.704)

NOT 13 – DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER**Diğer dönen varlıklar**

Diğer Dönen Varlıklar	31.12.2025	31.12.2024
İş Avansları	5.928.985	470.811
Toplam	5.928.985	470.811

NOT 14 – SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ**Ödenmiş Sermaye**

Şirket'in ödenmiş sermayesi 1.100.000.-TL'dir. Sermaye beheri 1.-TL değerinde 1.110.000 adet hisseden oluşmaktadır. (31.12.2024: 1.100.000.-TL'dir. Sermaye beheri 1.-TL değerinde 1.110.000 adet hisseden oluşmaktadır.)

Şirket ortaklarının ad ve soyadları ile sermaye payları aşağıda açıklanmıştır.

Hissedarlar	31.12.2025		31.12.2024	
	Pay Oranı (%)	Pay Tutarı	Pay Oranı (%)	Pay Tutarı
Ahu Minareci Küçükağa	60,00	660.000	60,00	660.000
Mustafa Adil Küçükağa	10,00	110.000	10,00	110.000
Salih Gökhan Garip	30,00	330.000	30,00	330.000
Toplam sermaye	100,00	1.100.000	100,00	1.100.000
Sermaye düzeltmesi farkları		11.833.716		11.833.716
Toplam ödenmiş sermaye		12.933.716		12.933.716



BİLGE GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ**31.12.2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT****FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının (TL) 31.12.2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 14 – SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ (Devamı)**Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelir**

Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazanç/Kayıpları	31.12.2025			31.12.2024		
	Vergi öncesi tutar	Vergi (gideri) / geliri	Vergi ile netleştirilmiş tutar	Vergi öncesi tutar	Vergi (gideri) / geliri	Vergi ile netleştirilmiş tutar
Aktüeryal kazanç ve kayıplar	(691.492)	51.591	(639.901)	(613.203)	3.297	(609.906)
Dönem sonu	(691.492)	51.591	(639.901)	(613.203)	3.297	(609.906)

Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler

Yasal yedekler Türk Ticaret Kanunu'na göre ayrılan birinci ve ikinci tertip yasal yedeklerden oluşmaktadır. Birinci tertip yasal yedekler, tüm yedekler tarihi ödenmiş sermayenin % 20'sine erişene kadar, geçmiş dönem ticari karından yıllık %5 oranında ayrılır. İkinci tertip yasal yedekler, birinci tertip yasal yedek ve temettülerden sonra, tüm nakdi temettü dağıtımları üzerinden yıllık % 10 oranında ayrılır.

Kar Yedekleri	31.12.2025	31.12.2024
Yasal yedekler	1.102.317	1.102.317
Toplam	1.102.317	1.102.317

Birikmiş Karlar /(Zararları) ile Dönem Net Karı Zararı

Birikmiş Karlar	31.12.2025	31.12.2024
Geçmiş Yıllar Karları/Zararları	(11.263.680)	(2.758.141)
Net Dönem Karı/Zararı	1.283.752	(8.505.538)
Toplam	(9.979.928)	(11.263.680)

Kontrol Gücü Olmayan Paylar

Yoktur (31.12.2024: Yoktur).



BİLGE GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ**31.12.2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT****FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının (TL) 31.12.2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 15– HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ

	01.01.- 31.12.2025	01.01.- 31.12.2024
Yurtiçi satışlar	29.200.116	17.929.209
Yurtdışı satışlar	--	--
Diğer satışlar	--	--
Brüt satışlar	29.200.116	17.929.209
		--
Satış iadeleri ve iskontoları (-)	(46.816)	(27.033)
		--
Net Satışlar	29.153.299	17.902.176
		--
Satışların maliyeti (-)	(20.457.908)	(18.972.309)
Satılan mamül maliyeti	--	--
Satılan ticari mallar maliyeti	--	--
Satılan hizmet maliyeti	(20.457.908)	(18.972.309)
Brüt kar	8.695.391	(1.070.133)

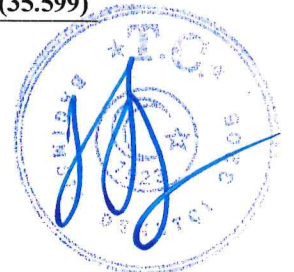
NOT 16 – GENEL YÖNETİM GİDERLERİ, PAZARLAMA GİDERLERİ, ARAŞTIRMA VE GELİŞTİRME GİDERLERİ

	01.01.- 31.12.2025	01.01.- 31.12.2024
Genel Yönetim Giderleri	(8.643.339)	(6.151.393)
Toplam	(8.643.339)	(6.151.393)

NOT 17 – ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER

	01.01.- 31.12.2025	01.01.- 31.12.2024
Esas faaliyetlerden diğer gelirler		
Konusu Kalmayan Karşılıklar	--	818.139
Tahakkuk Etmemiş Finansman Geliri	177.697	232.592
Diğer Gelirler	328.266	764.221
Toplam	505.963	1.814.953

	01.01.- 31.12.2025	01.01.- 31.12.2024
Esas faaliyetlerden diğer giderler		
Karşılık gideri	(11.446)	--
Tahakkuk etmemiş finansman gideri	(213.237)	(35.599)
Diğer giderler	(1.844)	--
Toplam	(226.527)	(35.599)



BİLGE GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ

31.12.2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT

FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının (TL) 31.12.2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 18 – FİNANSMAN GELİRLERİ VE GİDERLERİ**Finansman Gelirleri:**

	01.01.- 31.12.2025	01.01.- 31.12.2024
Faiz, kâr payı vb. gelirler		
Vadeli mevduat faiz gelirleri	--	--
Kambiyo Karları	--	--
Toplam	--	--

Finansman Giderleri:

	01.01.- 31.12.2025	01.01.- 31.12.2024
Finansman Giderleri		
Faiz Giderleri (-)	(167.634)	(179.307)
Toplam	(167.634)	(179.307)

	01.01.- 31.12.2025	01.01.- 31.12.2024
Net Parasal Pozisyon Zararı	745.346	(1.764.040)
Toplam	745.346	(1.764.040)

NOT 19 – DİĞER KAPSAMLI GELİR UNSURLARININ ANALİZİ

	01.01.- 31.12.2025	01.01.- 31.12.2024
Maddi Duran Varlıklar Yeniden Değerleme Artışları/Azalışları	--	(1.723.975)
Ertelenmiş vergi gelir/(gideri)	--	517.192
Toplam	--	(1.206.783)

	01.01.- 31.12.2025	01.01.- 31.12.2024
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında hesaplanan aktüeryal kayıplar	66.909	(727.740)
Ertelenmiş vergi gelir/(gideri)	(16.727)	218.322
Toplam	50.182	(509.419)



BİLGE GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ

31.12.2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT

FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının (TL) 31.12.2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 20 – GELİR VERGİLERİ (ERTELENMİŞ VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ DAHİL)

Kurumlar vergisi, kurum kazancı üzerinden %25 oranında alınır. Ancak bankalar, 6361 sayılı Kanun kapsamındaki şirketler, elektronik ödeme ve para kuruluşları, yetkili döviz müesseseleri, varlık yönetim şirketleri, sermaye piyasası kurumları ile sigorta ve reasürans şirketleri ve emeklilik şirketlerinin kurum kazançları üzerinden kurumlar vergisi %30 oranında alınır. Bu düzenleme kapsamında Şirket'in kurumlar vergisi oranı % 30'dur.

Kurumlar vergisi oranı kurumların ticari kazancına vergi yasaları gereğince indirimi kabul edilmeyen giderlerin ilave edilmesi, vergi yasalarında yer alan istisna (iştirak kazançları istisnası, yatırım indirimi istisnası vb.) ve indirimlerin (ar-ge indirimi gibi) indirilmesi sonucu bulunacak vergi matrahına uygulanır. Kar dağıtılmadığı takdirde başka bir vergi ödenmemektedir;

5520 Sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu'na göre kurumların en az iki tam yıl süreyle aktiflerinde yer alan iştirak hisselerinin, gayrimenkullerinin, rüçhan hakkı, kurucu senedi ve intifa senetleri satışından doğan kazançlarının %75'i 21.06.2006 tarihinden başlayarak kurumlar vergisinden istisnadır. İstisnadan yararlanmak için söz konusu kazancın pasifte bir fon hesabında tutulması ve 5 yıl süre ile işletmeden çekilmemesi gerekmektedir. Satış bedelinin satışın yapıldığı yılı izleyen ikinci takvim yılı sonuna kadar tahsil edilmesi gerekir.

Türkiye'deki bir işyeri ya da daimi temsilcisi aracılığı ile gelir elde eden dar mükellef kurumlar ile Türkiye'de yerleşik kurumlara ödenen kar paylarından (temettüler) stopaj yapılmaz. Bunların dışında kalan kişi ve kurumlara yapılan temettü ödemeleri %15 oranında stopaja tabidir. Karın sermayeye ilavesi, kar dağıtımını sayılmaz.

Şirketler üçer aylık mali karları üzerinden %25 oranında geçici vergi hesaplar ve o dönemi izleyen ikinci ayın 14 üncü gününe kadar beyan edip 17 (2024: 17) inci 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 mali borca da mahsup edilebilir.

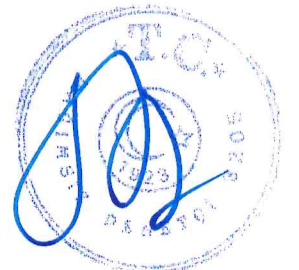
Türkiye'de ödenecek vergiler konusunda vergi otoritesi ile mutabakat sağlamak gibi bir uygulama bulunmamaktadır. Kurumlar vergisi beyannameleri hesap döneminin kapandığı ayı takip eden dördüncü ayın 25 inci günü akşamına dar bağlı bulunulan vergi dairesine verilir.

Vergi incelemesine yetkili makamlar beş yıl zarfında muhasebe kayıtlarını inceleyebilir ve hatalı işlem tespit edilirse yapılacak vergi tarhiyatı nedeniyle vergi miktarları değişebilir. 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.

Kurumlar Vergisi Kanunu'nda kurumlara yönelik birçok istisna bulunmaktadır. Bu istisnalardan Şirket'e ilişkin olanları aşağıda açıklanmıştır:

Kurumların tam mükellefiyete tabi bir başka kurumun sermayesine iştiraktan elde ettikleri temettü kazançları (yatırım fonlarının katılma belgeleri ile yatırım ortaklıkları hisse senetlerinden elde edilen kar payları hariç) kurumlar vergisinden istisnadır.

Kurumların rüçhan hakkı kuponlarının satışından elde ettikleri kazançlarının %75'lik kısmı ile anonim şirketlerin kuruluşlarında veya sermayelerini artırdıkları sırada çıkardıkları hisse senetlerinin itibari değerlerinin üzerinde elden çıkarılmasından sağlanan emisyon primi kazançları kurumlar vergisinden istisnadır.



BİLGE GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ**31.12.2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT****FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR****(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının (TL) 31.12.2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)****NOT 20 – GELİR VERGİLERİ (ERTELENMİŞ VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ DAHİL) (Devamı)**

Dolayısı ile ticari kar/ (zarar) rakamı içinde yer alan yukarıda sayılan nitelikteki kazançlar/ (kayıplar) kurumlar vergisi hesabında dikkate alınmıştır.

Kurumlar Vergisi matrahının tespitinde yukarıda yer alan istisnalar yanında ayrıca Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 8. maddesi ve Gelir Vergisi Kanunu'nun 40. madde hükmünde belirtilen indirimler ile birlikte Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 10. maddesinde belirtilen diğer indirimler de dikkate alınır.

Transfer fiyatlandırması

5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu'nun transfer fiyatlaması ile ilgili yeni düzenlemeler getiren 13. maddesi 01.01.2007 tarihi itibarıyla yürürlüğe girmiş bulunmaktadır. AB ve OECD transfer fiyatlandırması rehberini esas alan ilgili madde ile birlikte transfer fiyatlaması ile ilgili düzenlemelerde ciddi değişiklikler yapılmıştır. Bu çerçevede, kurumların ilişkili kişilerle yaptıkları mal veya hizmet alım ya da satımlarında emsallerine uygun olarak tespit edecekleri bedel veya fiyat kullanmaları gerekmektedir. Emsallere uygunluk ilkesi, ilişkili kişilerle yapılan mal veya hizmet alım ya da satımında uygulanan fiyat veya bedelin, aralarında böyle bir ilişkinin bulunmaması durumunda oluşacak fiyat veya bedele uygun olmasını ifade etmektedir. Kurumlar, ilişkili kişiler ile gerçekleştirdiği işlemlerde uygulanacak emsaline uygun fiyat veya bedelleri ilgili kanunda belirtilen yöntemlerden işlemin mahiyetine en uygun olanını kullanmak suretiyle tespit edeceklerdir. Emsaline uygunluk ilkesi doğrultusunda tespit edilen fiyat ve bedellere ilişkin hesaplamalara ait kayıt, cetvel ve belgelerin ispat edici kağıtlar olarak kurumlar tarafından saklanması zorunlu kılınmıştır. Ayrıca, kurumlar bir hesap dönemi içerisinde ilişkili kişiler ile yaptıkları işlemlere ilişkin olarak bilgi ve belgeleri içerecek şekilde bir rapor hazırlayacaklardır.

Emsallere uygunluk ilkesine aykırı olarak tespit edilen bedel veya fiyat üzerinden mal veya hizmet alım ya da satımında bulunulması halinde kazancın tamamen veya kısmen transfer fiyatlaması yoluyla örtülü olarak dağıtılmış sayılacaktır. Tamamen veya kısmen transfer fiyatlandırması yoluyla örtülü olarak dağıtılan kazanç 13 üncü maddede belirtilen şartların gerçekleştiği hesap döneminin son günü itibarıyla dağıtılmış kar payı veya dar mükellefler için ana merkeze aktarılan tutar sayılacaktır. Transfer fiyatlandırması yoluyla dağıtılmış kar payının net kar payı tutarı olarak kabul edilmesi ve brüte tamamlanması sonucu bulunan tutar üzerinden ortakların hukuki niteliğine göre belirlenen oranlarda vergi kesintisi yapılacaktır. Daha önce yapılan vergilendirme işlemleri, taraf olan mükellefler nezdinde buna göre düzeltilecektir. Ancak, bu düzeltmenin yapılabilmesi için örtülü kazanç dağıtan kurum adına tarh edilen vergilerin kesinleşmiş ve ödenmiş olması gerekmektedir. Örtülü kazanç dağıtılan kurum nezdinde yapılacak düzeltmede dikkate alınacak tutar, kesinleşen ve ödenen tutar olacaktır.

Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar

Yoktur. (31.12.2024: Yoktur.)

Cari Dönem Vergisiyle İlgili Yükümlülükler

Yoktur. (31.12.2024: Yoktur.)

Vergi giderleri aşağıda açıklanmıştır.

Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlık ve Yükümlülükler:

Vergi giderleri aşağıdaki gibidir:

	01.01.- 31.12.2025	01.01.- 31.12.2024
Cari vergi yükümlülüğü:		
Ertelemiş vergi geliri/(gideri)	374.552	(1.120.019)
Vergi gideri	374.552	(1.120.019)



BİLGE GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ**31.12.2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT****FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının (TL) 31.12.2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 20 – GELİR VERGİLERİ (ERTELENMİŞ VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ DAHİL)**Ertelenen Vergi Varlıkları ve Yükümlülükleri**

Şirket, vergiye esas yasal finansal tabloları ile TMS Finansal Raporlama Standartları'na göre hazırlanmış finansal tabloları arasındaki farklılıklardan kaynaklanan geçici zamanlama farkları için ertelenmiş vergi varlıkları ve yükümlülükleri muhasebeleştirilmektedir. Söz konusu farklılıklar genellikle bazı gelir ve gider kalemlerinin vergiye esas tutarları ile TMS Finansal Raporlama Standartları'na göre hazırlanan konsolide finansal tablolarda farklı dönemlerde yer almasından kaynaklanmaktadır.

Birikmiş geçici farklar ve yürürlükteki vergi oranları kullanılarak hesaplanan ertelenen vergi varlıkları ve yükümlülükleri aşağıdaki gibidir:

<i>Ertelenmiş vergi varlıkları</i>	31.12.2025		31.12.2024	
Kıdem tazminatı karşılıkları	2.606.050	651.512	559.073	167.722
Şüpheli alacak karşılığı	20.600	5.150	11.982	3.594
Kazanılmamış faiz giderleri	38.032	9.508	35.100	10.530
Kullanım Hakkı varlıkları amortismanı	2.230.768	557.692	1.507.469	452.241
Kullanım hakkı yükümlülükleri	191.303	47.826	137.721	41.316
TOPLAM	5.086.753	1.271.688	2.251.344	675.403
<i>Ertelenmiş vergi yükümlülükleri</i>			--	--
Sabit kıymetler	500.661	274.499	3.005.593	901.678
Ertelenmiş finansman geliri / gideri	(43.564)	(10.891)	(229.330)	(68.798)
Kullanım Hakkı varlıkları	(2.339.058)	(584.764)	(1.590.296)	(477.089)
TOPLAM	(1.881.960)	(321.157)	1.185.967	355.790

<i>Ertelenmiş vergi varlığı</i>	3.204.792	950.532	3.437.311	1.031.192
---------------------------------	-----------	---------	-----------	-----------

<i>Ertelenmiş vergi (varlığı) / yükümlülüğü hareketleri:</i>	31.12.2025	31.12.2024
1 Ocak itibarıyla açılış bakiyesi	1.031.192	2.596.518
Gelir tablosunda muhasebeleştirilen	211.009	-985.537
Özkaynak altında muhasebeleştirilen	(48.294)	218.322
Parasal Kayıp	(243.375)	(798.111)
31 Aralık itibarıyla kapanış bakiyesi	950.532	1.031.192

NOT 21 – PAY BAŞINA KAZANÇ

Hisse başına kar hesaplamaları, bu rapor kapsamında verilen gelir tablosundaki net dönem karının ihraç edilmiş bulunan hisse senetlerinin ağırlıklı ortalama sayısına bölünmesi ile yapılmıştır.

	01.01.- 31.12.2025	01.01.- 31.12.2024
Net dönem kârı / zararı	1.283.752	(6.498.118)
Hisse adedi	1.100.000	1.100.000
Hisse başına kâr / zarar	1,167	(5,907)

BİLGE GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ**31.12.2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT****FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının (TL) 31.12.2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 22– FİNANSAL ARAÇLAR**Finansal Borçlar:**

	31.12.2025	31.12.2024
Kısa vadeli banka kredileri	1.844	32.659
Kullanım Hakkı Yükümlülükleri	191.303	1.262.993
Diğer Mali Borçlar	--	151.257
Toplam kısa vadeli finansal borçlar	193.148	1.446.909
Uzun vadeli banka kredileri	70.071	128.463
Toplam uzun vadeli finansal borçlar	70.071	128.463

NOT 23-İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

Yoktur.(31.12.2024;Yoktur)

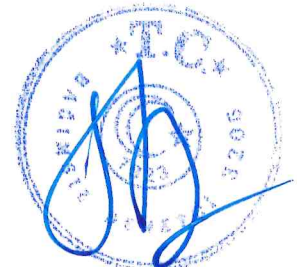
NOT 24 – YÜKSEK ENFLASYONLU EKONOMİDE RAPORLAMA

Kamu Gözetim Kurumu (KGK) 23.11.2024 tarihinde TMS 29 “Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama” kapsamı ve uygulamasına yönelik açıklama yapmış bulunmaktadır. Türkiye Finansal Raporlama Standartları uygulayan işletmelerin 31.12.2024 tarihinde veya sonrasında sona eren yıllık raporlama dönemine ait finansal tablolarının TMS 29’da yer alan ilgili muhasebe ilkelerine uygun olarak enflasyon etkisine göre düzeltilerek sunulması gerektiğini belirtmiştir.

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

Parasal kazanç/kayıp hesabının detayı aşağıdaki gibidir:

Parasal Kazanç/ (Kayıp)	01.01.- 31.12.2025	01.01.- 31.12.2024
Maddi duran varlıkların endeksleme farkları	1.525.633	2.135.655
Kullanım hakkı varlıklarının endeksleme farkları	(485.099)	(1.687.380)
Sermayenin endeksleme farkları	(3.052.528)	(3.975.532)
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedeklerin endeksleme farkları	(259.237)	(338.827)
Ertelenmiş Vergi endeksleme farkları	(260.133)	134.480
Gelir tablosunun endeksleme farkları	181.899	1.967.564
Geçmiş yıl kârları endeksleme farkları	3.094.811	--
Toplam	745.346	(1.764.040)



NOT 25 – FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

Risk Tanımlamaları:

Kredi riski

Finansal aracın taraflarından birinin yükümlülüğünü yerine getirmemesi nedeniyle diğer tarafta finansal bir kayıp/zarar meydana gelmesi riskidir.

Likidite riski

Bir işletmenin finansal borçlardan kaynaklanan yükümlülükleri yerine getirmekte zorlanması riskidir.

Piyasa riski

Piyasa fiyatlarında meydana gelen değişimler nedeniyle bir finansal aracın gerçeğe uygun değerinde veya gelecekteki nakit akışlarında dalgalanma olması riski. Piyasa riski üç türlü riskten oluşur: yabancı para riski, faiz oranı riski ve diğer fiyat riskidir.

- *Yabancı para riski*

Döviz kurlarında meydana gelen değişimler nedeniyle bir finansal aracın gerçeğe uygun değerinde veya gelecekteki nakit akışlarında dalgalanma olması riskidir.

- *Faiz oranı riski*

Faiz oranlarında meydana gelen değişimler nedeniyle bir finansal aracın gerçeğe uygun değerinde veya gelecekteki nakit akışlarında dalgalanma olması riskidir.

- *Diğer fiyat riski*

Meydana gelen değişimin ilgili finansal aracın kendisinden veya ihraç edenden ya da piyasada işlem gören benzeri finansal araçların tamamını etkileyen faktörlerden kaynaklanıp kaynaklanmadığına bakılmaksızın, piyasa fiyatlarında oluşan değişimler nedeniyle bir finansal aracın gerçeğe uygun değerinde veya gelecekteki nakit akışlarında dalgalanma olması (faiz oranı riski veya yabancı para riskinden kaynaklananlar dışında) riskidir.

Finansal Risk Yönetimi:

Şirket faaliyetlerinden dolayı, borç ve sermaye piyasası fiyatlarındaki, döviz kurları ile faiz oranlarındaki değişimlerin etkileri dahil çeşitli finansal risklere maruz kalmaktadır. Şirket'in toptan risk yönetim programı, mali piyasaların öngörülemezliğine odaklanmakta olup, Şirket'in mali performansı üzerindeki potansiyel olumsuz etkilerin en aza indirgenmesini amaçlamaktadır. Ayrıca Şirket, yalnızca kredi güvenilirliği olan taraflarla işlemlerini gerçekleştirme ve mümkün olduğu durumlarda, yeterli teminat elde etme yoluyla kredi riskini azaltmaya çalışmaktadır. Ticari alacaklar, donanım ve yazılım sektörüne ilişkin ve coğrafi alanlara dağılmış, çok sayıda müşteriyi kapsamaktadır. Müşterilerin ticari alacak bakiyeleri üzerinden devamlı kredi değerlendirmeleri yapılmaktadır.

Sermaye Risk Yönetimi

Şirket, sermaye yönetiminde, bir yandan faaliyetlerinin sürekliliğini sağlamaya çalışırken, diğer yandan da borç ve özkaynak dengesini en verimli şekilde kullanarak karını artırmayı hedeflemektedir. Şirket'in sermaye yapısı borçlar, nakit ve nakit benzerleri ve 30 numaralı notta açıklanan çıkarılmış sermaye, sermaye yedekleri ve kar yedeklerini içeren özkaynak kalemlerinden oluşmaktadır.

Şirket'in sermaye maliyeti ile birlikte her bir sermaye sınıfıyla ilişkilendirilen riskler Şirket'in üst yönetimi tarafından değerlendirilir. Bu incelemeler sırasında üst yönetim sermaye maliyeti ile birlikte her bir sermaye sınıfıyla ilişkilendirilebilen riskleri değerlendirir ve Yönetim Kurulu'nun kararına bağlı olarak Yönetim Kurulu'nun değerlendirmesine sunar.



BİLGE GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ**31.12.2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT****FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR****(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının (TL) 31.12.2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)****NOT 25 – FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)**

Şirket'in genel stratejisi önceki dönemden bir farklılık göstermemektedir.

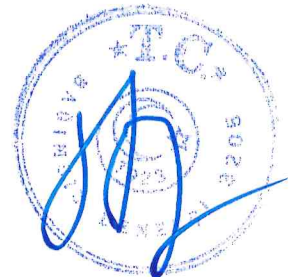
Şirket'in Finansal Risk Tabloları ve İlgili Analizler:

Şirket'in; "finansal araç türleri itibarıyla maruz kalınan kredi riskleri", "vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların yaşlarına ilişkin açıklamalar", "likidite riski tablosu", "döviz pozisyonu tablosu ve ilgili duyarlılık analizi", "faiz pozisyonu tablosu ve ilgili duyarlılık analizi" aşağıda açıklanmıştır.

Sermaye Risk Yönetimi

Şirket sermaye yönetiminde, sektördeki diğer şirketlerle paralel olarak borç sermaye oranını izlemektedir. Bu oran net borcun toplam öz kaynağa bölünmesiyle bulunur. Şirket'in net borç/toplam sermaye oranı aşağıda gösterilmiştir.:

	31.12.2025	31.12.2024
Toplam finansal borçlanmalar	71.915	59.796
Eksi: Nakit ve nakit benzerleri	(152.290)	(227.257)
Net borç	(80.375)	(167.461)
Öz Kaynaklar	3.416.204	2.082.270
Toplam kaynaklar	16.890.067	10.901.563
Net borçlanma/Öz Kaynaklar oranı	-2%	-8%



BİLGE GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
31.12.2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

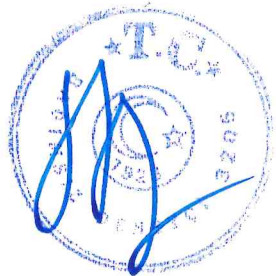
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının (TL) 31.12.2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 25 – FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

Finansal araç türleri itibarıyla maruz kalınan kredi riskleri:

	Alacaklar				Toplam
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar		
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	
Cari Dönem					
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E) (*)	0	2.227.015	0	19.778	2.399.083
Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	0	0	0	0	0
A. Vadesi geçmiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	0	2.227.015	0	19.778	152.290
B. Koşulları yeniden görülmüş bulunan, aksi takdirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların defter değeri	0	0	0	0	0
C. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	0	0	0	0	0
Teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	0	0	0	0	0
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	0	0	0	0	0
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	0	-20.600	0	0	-20.600
Değer düşüklüğü (-)	0	20.600	0	0	20.600
Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	0	0	0	0	0
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	0	0	0	0	0
Değer düşüklüğü (-)	0	0	0	0	0
Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	0	0	0	0	0
E. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	0	0	0	0	0

(*)-"Tutarın belirlenmesinde, alınan teminatlar gibi, kredi güvenliliğinde artış sağlayan unsurlar dikkate alınmamıştır"



BİLGE GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
31.12.2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının (TL) 31.12.2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 25 – FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

Finansal araç türleri itibarıyla maruz kalınan kredi riskleri:

Önceki Dönem	Alacaklar				Nakit ve Nakit Benzerleri	Toplam
	Ticari Alacaklar İlişkili Taraf	Diğer Alacaklar İlişkili Taraf	Diğer Alacaklar	Diğer Alacaklar		
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E) (*)	0	871.356	0	25.888	227.257	1.124.501
Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	0	0	0	0	0	0
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	0	871.356	0	25.888	227.257	1.124.501
B. Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan, aksi takdirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların defter değeri	0	0	0	0	0	0
C. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	0	0	0	0	0	0
Teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	0	0	0	0	0	0
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	0	0	0	0	0	0
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	0	-22.453	0	0	0	-22.453
Değer düşüklüğü (-)	0	22.453	0	0	0	22.453
Net değerinin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	0	0	0	0	0	0
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	0	0	0	0	0	0
Değer düşüklüğü (-)	0	0	0	0	0	0
Net değerinin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	0	0	0	0	0	0
E. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	0	0	0	0	0	0

(*)="Tutarın belirlenmesinde, alınan teminatlar gibi, kredi güvenilirliğinde artış sağlayan unsurlar dikkate alınmamıştır"



BİLGE GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
31.12.2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FINANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

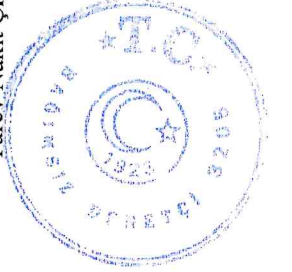
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının (TL) 31.12.2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 25 – FINANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

Likidite Riskine İlişkin Açıklamalar:

Cari Dönem:

Sözleşme uyarınca vadeler	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 yıldan uzun (IV)
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler	6.220.770	6.220.770	6.150.700	0	70.071	0
Banka kredileri	71.915	71.915	1.844	0	70.071	0
Borçlanma senedi ihraçları	0	0	0	0	0	0
Finansal kiralama yükümlülükleri	0	0	0	0	0	0
Ticari borçlar	2.460.999	2.460.999	2.460.999	0	0	0
Diğer borçlar	3.687.856	3.687.856	3.687.856	0	0	0
Beklenen vadeler	Defter Değeri	Beklenen nakit çıkışlar toplamı	3 aydan kısa	3-12 ay arası	1-5 yıl arası	5 yıldan uzun
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler	0	0	0	0	0	0
Banka kredileri	0	0	0	0	0	0
Borçlanma senedi ihraçları	0	0	0	0	0	0
Finansal kiralama yükümlülükleri	0	0	0	0	0	0
Ticari borçlar	0	0	0	0	0	0
Diğer borçlar	0	0	0	0	0	0
Beklenen (veya sözleşme uyarınca) vadeler	Defter Değeri	Sözleşme uyarınca/Beklenen nakit çıkışlar toplamı	3 aydan kısa	3-12 ay arası	1-5 yıl arası	5 yıldan uzun
Türev Finansal Yükümlülükler (Net)	0	0	0	0	0	0
Türev Nakit Girişleri	0	0	0	0	0	0
Türev Nakit Çıkışları	0	0	0	0	0	0



BİLGE GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
31.12.2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

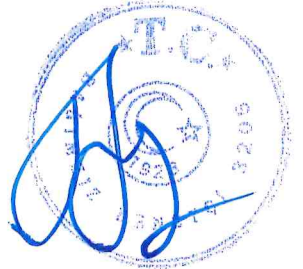
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının (TL) 31.12.2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 25 – FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

Likidite Riskine İlişkin Açıklamalar:

Önceki Dönem:

Sözleşme uyarınca vadeler	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 yıldan uzun (IV)
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler	2.627.972	2.627.972	2.499.509	0	128.463	0
Banka kredileri	161.122	161.122	32.659	0	128.463	0
Borçlanma senedi ihraçları	0	0	0	0	0	0
Finansal kiralama yükümlülükleri	0	0	0	0	0	0
Ticari borçlar	2.064.764	2.064.764	2.064.764	0	0	0
Diğer borçlar	402.086	402.086	402.086	0	0	0
Beklenen vadeler	Defter Değeri	Beklenen nakit çıkışlar toplamı	3 aydan kısa	3-12 ay arası	1-5 yıl arası	5 yıldan uzun
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler	0	0	0	0	0	0
Banka kredileri	0	0	0	0	0	0
Borçlanma senedi ihraçları	0	0	0	0	0	0
Finansal kiralama yükümlülükleri	0	0	0	0	0	0
Ticari borçlar	0	0	0	0	0	0
Diğer borçlar	0	0	0	0	0	0
Beklenen (veya sözleşme uyarınca) vadeler	Defter Değeri	Sözleşme uyarınca/ Beklenen nakit çıkışlar toplamı	3 aydan kısa	3-12 ay arası	1-5 yıl arası	5 yıldan uzun
Türev Finansal Yükümlülükler (Net)	0	0	0	0	0	0
Türev Nakit Girişleri	0	0	0	0	0	0
Türev Nakit Çıkışları	0	0	0	0	0	0



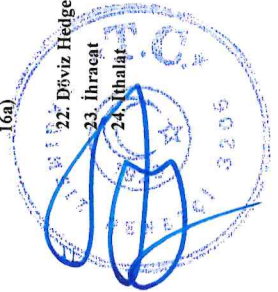
BİLGE GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
31.12.2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının (TL) 31.12.2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 25 – FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

Yabancı Para Pozisyonu Tablosu

	31.12.2025				31.12.2024					
	TL Karşılığı	ABD Doları	Euro	GBP	Diger (TL Karşılığı)	TL Karşılığı	ABD Doları	Euro	GBP	Diger (TL Karşılığı)
1. Ticari Alacaklar	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
2a. Parasal Finansal Varlıklar (Kasa, Banka hesapları dahil)	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
3. Diğer	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
4. Dönen Varlıklar (1+2+3)	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
5. Ticari Alacaklar	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
6a. Parasal Finansal Varlıklar	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
6b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
7. Diğer	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
8. Duran Varlıklar (5+6+7)	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
9. Toplam Varlıklar (4+8)	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
10. Ticari Borçlar	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
11. Finansal Yükümlülükler	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
12a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
12b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
13. Kısa Vadeli Yükümlülükler (10+11+12)	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
14. Ticari Borçlar	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
15. Finansal Yükümlülükler	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
16 a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
16 b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
17. Uzun Vadeli Yükümlülükler (14+15+16)	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
18. Toplam Yükümlülükler (13+17)	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
19. Bilanço Dışı Türev Araçların Net Varlık/ (Yükümlülük) Pozisyonu (19a-19b)	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
19a. Hedge Edilen Toplam Varlık Tutarı	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
19b. Hedge Edilen Toplam Yükümlülük Tutarı	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
20. Net Yabancı Para Varlık / (Yükümlülük) Pozisyonu (9-18+19)	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
21. Parasal Kalemler Net Yabancı Para Varlık / (Yükümlülük) Pozisyonu (=1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a)	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
22. Döviz Hedge'i İçin Kullanılan Finansal Araçların Toplam Gerçeğe Uygun Değeri	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
23. İhraçat	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--
24. İthalat	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--



BİLGE GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
31.12.2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının (TL) 31.12.2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 25 – FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

Döviz Kuru Duyarlılık Analizi Tablosu:

Cari Dönem

	Kar / Zarar		Öz Kaynaklar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
ABD Doları'nın TL karşısında %10 değişmesi halinde:				
1- ABD Doları net varlık/yükümlülüğü	--	--	--	--
2- ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	--	--	--	--
3- ABD Doları Net Etki (1+2)	--	--	--	--
Euro'nun TL karşısında % 10 değişmesi halinde:				
4- Euro net varlık/yükümlülüğü	--	--	--	--
5- Euro riskinden korunan kısım (-)	--	--	--	--
6- Euro Net Etki (4+5)	--	--	--	--
GBP'nin TL karşısında % 10 değişmesi halinde:				
7- GBP net varlık/yükümlülüğü	--	--	--	--
8- GBP riskinden korunan kısım (-)	--	--	--	--
9- GBP Net Etki (4+5)	--	--	--	--
TOPLAM (3+6+9)	--	--	--	--



BİLGE GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
31.12.2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının (TL) 31.12.2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 25 – FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

Önceki Dönem

Döviz Kuru Duyarlılık Analizi Tablosu:

	Döviz Kuru Duyarlılık Analizi Tablosu			
	Kar / Zarar		Öz Kaynaklar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
ABD Doları'nın TL karşısında %10 değişmesi halinde:				
1- ABD Doları net varlık/yükümlülüğü	--	--	--	--
2- ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	--	--	--	--
3- ABD Doları Net Etki (1+2)	--	--	--	--
Euro'nun TL karşısında % 10 değişmesi halinde:				
4- Euro net varlık/yükümlülüğü	--	--	--	--
5- Euro riskinden korunan kısım (-)	--	--	--	--
6- Euro Net Etki (4+5)	--	--	--	--
GBP'nin TL karşısında % 10 değişmesi halinde:				
7- GBP net varlık/yükümlülüğü	--	--	--	--
8- GBP riskinden korunan kısım (-)	--	--	--	--
9- GBP Net Etki (4+5)	--	--	--	--
TOPLAM (3+6+9)	--	--	--	--

Likidite riski ve Yönetimi:

Şirket kısa, orta, uzun vadeli fonlama ve likidite gereklilikleri için, uygun bir likidite riski yönetimi oluşturmuştur. Tahmini ve fiili nakit akımları düzenli olarak takip ederek ve finansal varlıkların ve yükümlülüklerin vadelerinin eşleştirilmesi yoluyla yeterli fonların ve borçlanma rezervinin devamı sağlanarak, likidite riski yönetilmektedir.

Faiz Pozisyonu Tablosu ve Duyarlılık Analizi:

	Cari Dönem	Önceki Dönem
Sabit faizli finansal araçlar		
Finansal varlıklar İtfa Edilmiş Değerlerden Gösterilmiş Diğer Finansal Varlıklar	0	0
Finansal yükümlülükler Krediler	--	--
Değişken faizli finansal araçlar		
Finansal yükümlülükler Krediler	0	0

Şirket'in değişken faizli finansal aracı bulunmamaktadır. (31.12.2024: Yoktur.)

Finansal Enstrümanların Gerçeğe Uygun Değeri

Rayiç bedel, bir finansal enstrümanın zorunlu bir satış veya tasfiye işlemi dışında gönüllü taraflar arasındaki bir cari işlemde el değiştirebileceği tutar olup, eğer varsa, oluşan bir piyasa fiyatı ile en iyi şekilde belirlenir. Rayiç bedel tahmininde ve piyasa verilerinin yorumlanmasında tahminler kullanılır. Buna göre, burada sunulan tahminler, Şirket'in bir güncel piyasa işleminde elde edebileceği tutarları göstermeyebilir.



BİLGE GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
31.12.2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının (TL) 31.12.2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 25 – FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

Şirket, finansal araçların kayıtlı değerlerinin makul değerlerini yansıttığını düşünmektedir.

Finansal varlıklar

Yabancı para cinsinden parasal kalemler bilanço değerinin rayiç değerlerine yakın olması sebebi ile dönem sonu kurları kullanılarak çevrilmektedir. Finansal aktiflerin, kısa vadeli olmaları ve kredi kaybının önemsenecek ölçüde olmasından dolayı, rayiç değerlerin taşınan değerlerine yakın olduğu kabul edilir.

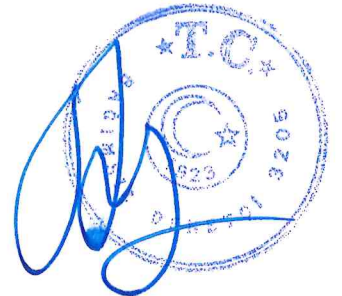
Finansal yükümlülükler

Yabancı para cinsinden parasal kalemler bilanço değerinin rayiç değerlerine yakın olması sebebi ile dönem sonu kurları kullanılarak çevrilmektedir. Ticari borçların ve diğer parasal yükümlülüklerin, kısa vadeli olmasından dolayı, rayiç değerlerin taşınan değerlerine yakın olduğu kabul edilir.

NOT 26 – FİNANSAL ARAÇLAR (GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI VE FİNANSAL RİSKTEN KORUNMA MUHASEBESİ ÇERÇEVESİNDEKİ AÇIKLAMALAR)

Finansal Araçların Kategorileri

	31.12.2025		31.12.2024	
	Gerçeğe Uygun Değer	Kayıtlı Değer	Gerçeğe Uygun Değer	Kayıtlı Değer
Finansal varlıklar				
Nakit ve nakit benzerleri	152.290	152.290	227.257	227.257
Finansal varlıklar		0	0	0
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	0	0	0	0
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	2.227.015	2.227.015	871.356	871.356
İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar	0	0	0	0
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	19.778	19.778	25.888	25.888
Finansal yükümlülükler				
Kısa Vadeli Borçlanmalar	1.844	1.844	32.659	32.659
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	0	0	0	0
Uzun Vadeli Borçlanmalar	70.071	70.071	35.528	35.528
Diğer Finansal Yükümlülükler	0	0	0	0
Finansal Kiralama İşlemleri (Net)	0	0	0	0
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	2.460.999	2.460.999	2.064.764	2.064.764
İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	1.368	1.368	0	0
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	3.687.856	3.687.856	402.086	402.086



BİLGE GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
31.12.2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk lirasının (TL) 31.12.2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT- 27 İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

a) İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar

İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar	31.12.2025	31.12.2024
Mustafa Adil Küçükkağa	4.961.305	--
Toplam	4.961.305	--

a) İlişkili Taraflara Diğer Borçlar

İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	31.12.2025	31.12.2024
Ahu Minareci Küçükkağa	1.368	--
Toplam	1.368	--

NOT- 28 BAĞIMSIZ DENETÇİ VEYA BAĞIMSIZ DENETİM KURULUŞUNDAN ALINAN HİZMETLERE İLİŞKİN ÜCRETLER

	01.01.- 31.12.2025	01.01.- 31.12.2024
Bağımsız Denetim Ücreti	150.000	95.000
Diğer Hizmetlere İlişkin Ücretler		
Toplam	150.000	95.000

