

MAKRO GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

**31 ARALIK 2025 TARİHLİ
FİNANSAL TABLOLAR NOTLAR VE
BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU**

BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

Makro Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi
Genel Kurulu'na

A) Finansal Tabloların Bağımsız Denetimi**1) Görüş**

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

Görüşümüze göre, ilişikteki finansal tablolar, Şirketin 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla finansal durumunu ve aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait finansal performansını ve nakit akışlarını, Türkiye 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. KGK tarafından yayımlanan *Bağımsız Denetçiler için Etik Kurallar* (Etik Kurallar) ile finansal tabloların bağımsız denetimiyle ilgili mevzuatta yer alan etik hükümlere uygun olarak Şirketten bağımsız olduğumuzu beyan ederiz. Etik Kurallar ve mevzuat kapsamındaki etiğe ilişkin diğer sorumluluklar da tarafımızca yerine getirilmiştir. Bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bağımsız denetim kanıtlarının, görüşümüzün oluşturulması için yeterli ve uygun bir dayanak oluşturduğuna inanıyoruz.



3) Kilit Denetim Konuları

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

Kilit denetim konuları	Kilit denetim konusunun denetimde nasıl ele alındığı
Hasılatın Muhasebeleştirilmesi <p>Şirket'in başlıca hasılat elde ettiği gelir unsuru her türlü taşınmazın ve taşınmaza bağlı hakların değerlendirilmesinden oluşmaktadır. Hasılat, Şirket'in başlıca performans göstergesi olduğu için kilit denetim konusu olarak belirlenmiştir. Hasılat, gelir tutarının güvenilir şekilde belirlenebilmesi ve işlemle ilgili ekonomik yararların Şirket'e akmasının muhtemel olması üzerine alınan veya alınabilecek bedelin gerçeğe uygun değeri üzerinden tahakkuk esasına göre kayıtlara alınmaktadır. Bu kapsamda, satışların hasılat olarak muhasebeleştirilme şartlarının gerçekleşip gerçekleşmediği ve hasılatın doğru dönemde finansal tablolara yansıtılıp yansıtılmadığının belirlenmesi önem arz etmektedir.</p>	<ul style="list-style-type: none">- Hasılatın muhasebeleştirilmesine yönelik Şirket'in muhasebe politikasının uygunluğu değerlendirilmiştir.- Satış ve tahsilat süreci ele alınarak iç kontrollerinin tasarım, uygulama ve işleyişleri değerlendirilmiştir.- Hasılatın kayıtlara doğru alınıp alınmadığını, hasılatın doğru dönemde kayıtlara alınıp alınmadığını, belirlenen satış fiyatlarının ve iskonto oranlarının doğruluğunu belirlemek amacıyla detay testler ve analitik incelemeler yapılmıştır.- Faturalandırma sistemi ile defter-i kebir arasında gerçekleşen önemli kayıtlar örnekleme yöntemiyle test edilmiştir.- Olağandışı işlemlerin varlığının tespit edilmesi amacıyla analitik incelemeler yapılmıştır.
Enflasyon muhasebesinin uygulanması <p>2.1 numaralı dipnotta açıkladığı üzere, Şirket'in fonksiyonel para biriminin (Türk Lirası) 31 Aralık 2025 tarihi itibarı ile yüksek enflasyonlu ekonomi para birimi olarak değerlendirilmesi sebebi ile Şirket, "TMS 29 Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama" standardını uygulamaya devam etmektedir. TMS 29'a uygun olarak, finansal tablolar ve önceki dönemlere ait finansal bilgiler, Türk Lirası'nın genel satın alma gücündeki değişikliklerin yansıtılması için yeniden düzeltilmiş ve sonuç olarak, raporlama tarihine göre Türk Lirası'nın satın alma gücü cinsinden sunulmuştur. TMS 29'un yönergelerine uygun olarak, Şirket, enflasyona duyarlı finansal tabloları hazırlamak için Türkiye tüketici fiyat endekslerini kullanmıştır. Enflasyon düzeltmesi için uygulanan prensipler, 2.1 numaralı dipnotta açıklanmıştır. TMS 29'nun Şirket'in raporlanan sonuçları ve finansal durumu üzerindeki önemli etkisi göz önüne alındığında, enflasyon muhasebesi bir kilit denetim konusu olarak değerlendirilmiştir.</p>	<p>Uygulanan denetim prosedürleri aşağıda açıklanmıştır;</p> <ul style="list-style-type: none">- Finansal raporlamadan sorumlu yönetimle görüşüp, TMS 29'un uygulanması sırasında dikkate alınan prensipler, parasal olmayan hesapların belirlenmesi ve tasarlanan TMS 29 modelleri üzerinde yapılan testler hakkında incelemeler yapılmıştır,- Hesaplamaların tamlığı ve doğruluğunu sağlamak amacıyla kullanılan girişler ve endeksler test edilmiştir,- TMS 29 uyarınca yeniden düzenlenen finansal tablo ve ilgili finansal bilgiler kontrol edilmiştir, Enflasyon muhasebesi uygulanmış finansal tablolarda ve ilgili dipnot açıklamalarında verilen bilgilerin TMS 29 açısından yeterliliği değerlendirilmiştir.



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 bir bağımsız denetimin gereği olarak, bağımsız denetim boyunca mesleki muhakememizi kullanmakta ve mesleki şüpheciğimizi sürdürmekteyiz. Tarafımızca ayrıca:

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



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

Bağımsızlığa ilişkin etik hükümlere uygunluk sağladığımızı üst yönetimden sorumlu olanlara bildirmiş bulunmaktayız. Ayrıca bağımsızlık üzerinde etkisi olduğu düşünülebilecek tüm ilişkiler ve diğer hususları ve ilgili önlemleri üst yönetimden sorumlu olanlara iletmış bulunmaktayız.

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

B) Mevzuattan Kaynaklanan Diğer Yükümlülükler

- 1) 6102 Sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun (TTK) 402'nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca Şirketin 1 Ocak – 31 Aralık 2025 hesap döneminde defter tutma düzeninin, finansal tabloların, kanun ile Şirket esas sözleşmesinin finansal raporlamaya ilişkin hükümlerine uygun olmadığına dair önemli bir hususa rastlanmamıştır.
- 2) TTK'nın 402'nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca Yönetim Kurulu, tarafımıza denetim kapsamında istenen açıklamaları yapmış ve talep edilen belgeleri vermiştir.

Bu bağımsız denetimi yürütüp sonuçlandıran sorumlu denetçi Barış ÖZKURT'tur.

İstanbul, 20.02.2026

Ventera Bağımsız Denetim A.Ş.
(A member firm of BOKS International)



Barış ÖZKURT
Sorumlu Denetçi

İÇİNDEKİLER	Sayfa No
FİNANSAL DURUM TABLOSU	1-2
KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU	3
ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU	4
NAKİT AKIŞ TABLOSU	5
FİNANSAL TABLOLARA AİT AÇIKLAYICI NOTLAR	6- 36

MAKRO GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL DURUM TABLOSU

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

VARLIKLAR	Not	(Bağımsız Denetimden Geçmiş)	(Bağımsız Denetimden Geçmiş)
		31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Dönen Varlıklar		27.948.235	20.873.784
Nakit ve Nakit Benzerleri	4	10.465.195	4.719.200
Ticari Alacaklar	5	7.938.064	8.399.776
Diğer Alacaklar		8.999.409	7.289.073
- İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar	3-6	8.333.405	6.702.775
- İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	6	666.004	586.298
Peşin Ödenmiş Giderler	7	449.397	196.790
Diğer Dönen Varlıklar	8	96.170	268.945
Duran Varlıklar		24.192.425	24.530.835
Kullanım Hakkı Varlıkları	11	2.714.001	844.862
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	11	14.368.873	14.368.873
Maddi Duran Varlıklar	10	4.453.252	4.202.043
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	11	--	1.946
Ertelenmiş Vergi Varlığı	21	2.656.299	5.113.111
TOPLAM VARLIKLAR		52.140.660	45.404.619

İlişikteki açıklayıcı notlar bu finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluşturur.

MAKRO GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL DURUM TABLOSU

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

KAYNAKLAR	Not	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
		<i>(Bağımsız Denetimden Geçmiş)</i>	<i>(Bağımsız Denetimden Geçmiş)</i>
Kısa Vadeli Yükümlülükler		20.896.522	13.324.781
Kısa Vadeli Borçlanmalar	9	401.487	--
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	9	89.449	558.879
Diğer Finansal Yükümlülükler	9	2.207.946	1.181.764
Kiralama Yükümlülüklerinden Doğan Borçlar	9	1.899.711	496.333
Ticari Borçlar		5.258.886	4.376.600
- <i>İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar</i>	3-5	5.258.886	4.376.600
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	12	3.329.690	2.149.452
Diğer Borçlar		1.343.031	2.137.860
- <i>İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar</i>	3-6	1.343.031	2.137.860
Ertelenmiş Gelirler	7	898.705	822.938
Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü	21	1.313.569	--
Kısa Vadeli Karşılıklar		4.154.048	1.600.955
- <i>Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar</i>	12	4.154.048	1.600.955
Uzun Vadeli Yükümlülükler		5.464.414	11.400.485
Kiralama Yükümlülüklerinden Doğan Borçlar	9	659.407	155.886
Ertelenmiş Gelirler	7	106.452	650.738
Uzun Vadeli Karşılıklar		4.698.555	10.593.861
- <i>Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar</i>	12	4.698.555	10.593.861
ÖZKAYNAKLAR		25.779.724	20.679.353
Ödenmiş Sermaye	14	1.000.000	1.000.000
Sermaye Düzeltmesi Olumlu Farkları	14	16.677.417	16.677.417
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş			
Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler		(1.542.393)	(1.428.556)
- <i>Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları/(Kayıpları)</i>	14	(1.542.393)	(1.428.556)
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	14	1.001.887	389.414
Geçmiş Yıllar Kar/Zararları	14	(692.104)	(771.146)
Dönem Net Karı/Zararı	14	9.334.917	4.812.224
TOPLAM KAYNAKLAR		52.140.660	45.404.619

İlişikteki açıklayıcı notlar bu finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluşturur.

MAKRO GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibariyle satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

		<i>(Bağımsız Denetimden Geçmiş)</i>	<i>(Bağımsız Denetimden Geçmiş)</i>
	Not	1 Ocak- 31 Aralık 2025	1 Ocak- 31 Aralık 2024
KAR VEYA ZARAR KISMI			
Hasılat	15	196.235.040	151.206.501
Satışların Maliyeti (-)	15	(168.731.616)	(134.252.111)
Brüt Kar		27.503.424	16.954.390
Genel Yönetim Giderleri (-)	16	(20.655.994)	(17.930.724)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	18	3.738.007	3.579.756
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	18	(309.098)	(274.325)
Faaliyet Karı/Zararı		10.276.339	2.329.097
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	19	8.221.651	5.874.863
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler (-)	19	--	(36.552)
Finansman Gideri Öncesi Faaliyet Karı		18.497.990	8.167.408
Finansman Gideri	20	(1.028.709)	(1.280.520)
Net Parasal Kazanç / (Kayıp)	27	19.261	1.545.537
Sürdürülen Faaliyet Vergi Öncesi Karı		17.488.542	8.432.425
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gelir/Gideri		(8.153.625)	(3.620.201)
- Dönem Vergi Gelir/Gideri	21	(5.648.025)	(2.753.407)
- Ertelenmiş Vergi Gelir/Gideri	21	(2.505.600)	(866.794)
DÖNEM KARI / ZARARI		9.334.917	4.812.224
Pay Başına Kazanç/Kayıp			
Pay Başına Kazanç/Kayıp	22	933,49	481,22
DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI			
- Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)	12	(162.625)	1.727.963
- Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Diğer Kapsamlı Gelire İlişkin Vergiler	21	48.788	(431.990)
Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)		(113.837)	1.295.973
TOPLAM KAPSAMLI GELİR		9.221.080	6.108.197

İlişikteki açıklayıcı notlar bu finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluşturur.

MAKRO GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU

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

	Ödenmiş Sermaye	Sermaye Düzeltme Farkları	Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları/Kayıpları	Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Geçmiş Yıllar Kar/Zararları	Net Dönem Karı/Zararı	Toplam Özkaynaklar
1 Ocak 2024 Bakiyesi	1.000.000	16.677.417	(2.724.529)	389.414	(2.629.533)	1.676.990	14.389.759
Önceki Dönem Karının Transferi	--	--	--	--	1.676.990	(1.676.990)	--
Net Dönem Karı/(Zararı)	--	--	--	--	--	4.812.224	4.812.224
Diğer Kapsamlı Gelirler	--	--	1.295.973	--	--	--	1.295.973
Diğer Değişiklikler Nedeniyle Artış/Azalış	--	--	--	--	181.397	--	181.397
31 Aralık 2024 Bakiyesi	1.000.000	16.677.417	(1.428.556)	389.414	(771.146)	4.812.224	20.679.353
1 Ocak 2025 Bakiyesi	1.000.000	16.677.417	(1.428.556)	389.414	(771.146)	4.812.224	20.679.353
Transferler	--	--	--	612.473	(612.473)	--	--
Önceki Dönem Karının Transferi	--	--	--	--	4.812.224	(4.812.224)	--
Net Dönem Karı/(Zararı)	--	--	--	--	--	9.334.917	9.334.917
Diğer Kapsamlı Gelirler	--	--	(113.837)	--	--	--	(113.837)
Temettü ödemesi	--	--	--	--	(4.120.709)	--	(4.120.709)
31 Aralık 2025 Bakiyesi	1.000.000	16.677.417	(1.542.393)	1.001.887	(692.104)	9.334.917	25.779.724

İlişikteki açıklayıcı notlar bu finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluşturur.

MAKRO GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
NAKİT AKIŞ TABLOSU

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

	Not	(Bağımsız Denetimden Geçmiş) 1 Ocak- 31 Aralık 2025	(Bağımsız Denetimden Geçmiş) 1 Ocak- 31 Aralık 2024
A. İŞLETME FAALİYETLERDEN NAKİT AKIŞLARI		13.281.364	12.910.226
Dönem Net Karı/(Zararı)		9.334.917	4.812.224
Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı ile İlgili Düzeltmeler			
Vergi Geliri/Gideriyle İlgili Düzeltmeler	21	8.153.625	3.620.201
Finansman Giderleri İle İlgili Düzeltmeler		1.121.535	1.403.760
Amortisman ve İtfa Gideri İle İlgili Düzeltmeler	11	4.189.369	3.364.524
Karşılıklarla İlgili Düzeltmeler	13	923.040	7.367.407
Parasal Kazanç/Kayıplar ile ilgili Düzeltmeler	12	(3.716.843)	(743.798)
Faiz (Gelirleri) ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler	5-21	(42.498)	(92.020)
Ticari Alacaklardaki Artış/Azalış İle İlgili Düzeltmeler	5	435.270	(6.107.411)
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Artış/Azalış İle İlgili Düzeltmeler	6	(1.710.336)	3.478.958
Ticari Borçlardaki Artış/Azalış İle İlgili Düzeltmeler	5	924.784	1.035.548
Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış/Azalış İle İlgili Düzeltmeler	6	(794.829)	1.392.693
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Elden Çıkarılmasından Kaynaklanan Kayıplar (Kazançlar) İle İlgili Düzeltmeler (+/-)	19	(37.986)	(854.642)
Dönem Net Kârı (Zararı) Mutabakatıyla İlgili Diğer Düzeltmeler (+/-)	7-12	(1.164.228)	(2.052.683)
Vergi İadeleri (Ödemeleri) (+/-)	21	(4.334.456)	(3.714.536)
B. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		(2.288.410)	(6.473.539)
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri	10-11	37.986	854.642
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	10-11	(2.326.396)	(1.813.352)
Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	11	--	(5.514.829)
C. FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		(4.133.165)	(5.008.094)
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri	9	1.761.615	712.103
Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları	9	(803.376)	(3.524.879)
Kira Sözleşmelerinden Kaynaklanan Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları		(805.178)	(1.006.431)
Ödenen Kar Payları (-)		(4.120.709)	--
Ödenen Faiz (-)	20	(336.875)	(1.017.529)
Diğer Nakit Girişleri (Çıkışları) (+/-)	4	171.358	(171.358)
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		6.859.789	1.428.593
D. DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	4	4.547.842	6.831.331
Nakit Ve Nakit Benzerlerine İlişkin Enflasyon Etkisi		(942.436)	(3.712.082)
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ (A+B+C+D)	4	10.465.195	4.547.842

İlişikteki açıklayıcı notlar bu finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluşturur.

MAKRO GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.**31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR**

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

NOT 1 – ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

Makro Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'nin ("Şirket") 2007 yılında kurulmuştur. Şirket'in esas faaliyet konusu gayrimenkuller, arsa arazi konut işyerleri, resmi daireler, bankalar sağlık ve eğitim kurumları sanayi tesisleri, sosyal ve turistik tesisler, tatil köyleri villa, yalı otel ve moteller ve benzerleri üzerinde değerlendirme hizmeti analiz ve fizibilite çalışmalarını sunmak, gayrimenkul projelerinin ve gayrimenkule dayalı hak ve faydaların belirli bir tarihteki muhtemel değerlerinin bağımsız ve tarafsız olarak bu değeri etkileyen gayrimenkulün niteliği, piyasa ve çevre koşullarını analiz ederek uluslararası alanda kabul görmüş değerlendirme standartları çerçevesinde takdir edilmesi konusunda değerlendirme raporları hazırlamaktır.

Şirketin merkez adresi Merkez Mah. Kağıthane Cd. No:3 DAP Vadi İ Ofis İç Kapı No:56 Kağıthane / İstanbul'dur. Şirket'in Gaziantep, Ankara, Bursa, Giresun, Antalya, Elazığ ve İzmir'de olmak üzere 7 adet şubesi bulunmaktadır.

Şirket'in 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla personel sayısı 69 kişidir (31 Aralık 2024: 69 personel).

Şirket'in dönem sonları itibarıyla ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir.

	31 Aralık 2025		31 Aralık 2024	
	Pay yüzdesi	Pay tutarı	Pay yüzdesi	Pay tutarı
Ayşe Evcin	49,50%	495.000	49,50%	495.000
Mehmet Ercan Canaslan	49,50%	495.000	49,50%	495.000
Serkan Kaya	1%	10.000	1%	10.000
Toplam	100%	1.000.000	100%	1.000.000
Sermaye Düzeltmesi Farkı		16.677.417		16.677.417
Toplam	100%	17.677.417	100%	17.677.417

Finansal Tabloların Onaylanması

01.01-31.12.2025 hesap dönemine ait finansal tablolar yayımlanmak üzere Yönetim Kurulu'nun 20.02.2026 tarihli toplantısında Yönetim Kurulu tarafından onaylanmıştır. Genel Kurul'un finansal tabloları değiştirme yetkisi bulunmaktadır.

NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR**2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar**

İlişikteki finansal tablolar Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK") 13 Haziran 2013 tarih ve 28676 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanan Seri II, 14.1 nolu "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" ("Tebliğ") hükümlerine uygun olarak hazırlanmıştır.

Şirket Tebliğin 5. Maddesine göre Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGGK") tarafından yayımlanan Türkiye Muhasebe Standartları'nı / Türkiye Finansal Raporlama Standartları ile bunlara ilişkin ek ve yorumları ("TFRS") uygulamaktadır.

Finansal tablolar, KGGK tarafından yayımlanan Finansal Tablo Örnekleri ve Kullanım Rehberi'nde belirlenmiş finansal tablo örnekleri esas alınarak geliştirilen TFRS Taksonomisi'ne uygun olarak sunulmuştur.

Finansal tablolar, tarihi maliyet esasına göre hazırlanmış kanuni kayıtlara TFRS uyarınca doğru sunumun yapılması amacıyla gerekli düzeltme ve sınıflandırmalar yansıtılarak düzenlenmiştir.

MAKRO GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla
satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

2.2 Yüksek Enflasyon Dönemlerinde Finansal Tabloların Düzeltilmesi

Şirket, KGK tarafından 23 Kasım 2023 tarihinde yapılan duyuru ve yayımlanan "Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama Hakkında Uygulama Rehberi"ne istinaden 31 Aralık 2025 tarihli ve aynı tarihte sona eren döneme ilişkin finansal tablolarını TMS 29 Standardını uygulayarak hazırlamıştır.

Söz konusu standart uyarınca, yüksek enflasyonlu bir ekonomiye ait para birimi esas alınarak hazırlanan finansal tabloların, bu para biriminin bilanço tarihindeki satın alma gücünde hazırlanması ve önceki dönem finansal tabloların da raporlama dönemi sonundaki cari ölçüm birimi cinsinden yeniden düzenlenmesi gerekmektedir. Şirket bu nedenle, 31 Aralık 2024 tarihli finansal tablolarını da, 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre sunmuştur.

TMS 29 uyarınca yapılan yeniden düzenlemeler, Türkiye İstatistik Kurumu ("TÜİK") tarafından yayımlanan Türkiye'deki Tüketici Fiyat Endeksi'nden ("TÜFE") elde edilen düzeltme katsayısı kullanılarak yapılmıştır. 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla, finansal tabloların düzeltilmesinde kullanılan endeksler ve düzeltme katsayıları aşağıdaki gibidir:

Tarih	Endeks	Düzeltilme Katsayısı	Üç Yıllık Bileşik Enflasyon Oranı
31 Aralık 2025	3.513,87	1,00000	211%
31 Aralık 2024	2.684,55	1,30892	291%
31 Aralık 2023	1.859,38	1,88981	268%

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

- TL cinsinden hazırlanmış cari dönem finansal tablolar, finansal durum tablosu tarihindeki satın alma gücü ile ifade edilmekte olup önceki raporlama dönemlerine ait tutarlar da yine raporlama dönemi sonundaki satın alma gücüne göre düzeltilerek ifade edilmektedir.
- Parasal varlık ve yükümlülükler, hali hazırda, finansal durum tablosu tarihindeki cari satın alma gücü ile ifade edildiğinden düzeltilmemektedir. Parasal olmayan kalemlerin enflasyona göre düzeltilmiş değerlerinin, geri kazanılabilir tutarı ya da net gerçekleşebilir değeri aştığı durumda, sırasıyla TMS 36 Varlıklarda Değer Düşüklüğü ve TMS 2 Stoklar hükümleri uygulanmıştır.
- Finansal durum tablosu tarihindeki cari satın alma gücüyle ifade edilmemiş olan parasal olmayan varlık ve yükümlülükler ile özkaynak kalemleri, ilgili düzeltme katsayıları kullanılarak düzeltilmiştir.
- Finansal Durum Tablosundaki parasal olmayan kalemlerin kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosuna etkisi olanlar dışındaki kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunda yer alan tüm kalemler, gelir ve gider hesaplarının mali tablolara ilk olarak yansıtıldıkları dönemler üzerinden hesaplanan katsayılar ile endekslenmişlerdir.
- Enflasyonun Şirket'in cari dönemdeki net parasal varlık pozisyonu üzerindeki etkisi, kar veya zarar tablosunda net parasal pozisyon kazançları/(kayıpları) hesabına kaydedilmiştir.

MAKRO GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR
*(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla
satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)*

TMS 29 Enflasyon Muhasebesi standardının uygulanmasının etkisi aşağıda özetlenmiştir:

Finansal Durum Tablosunun Yeniden Düzenlenmesi

Finansal durum tablosunda yer alan tutarlardan raporlama dönemi sonunda geçerli olan ölçüm birimiyle ifade edilmemiş olanlar yeniden düzenlenir. Buna göre, parasal kalemler raporlama dönemi sonunda cari olan para birimi cinsinden ifade edildikleri için yeniden düzenlenmezler. Parasal olmayan kalemler, raporlama dönemi sonunda cari tutarları üzerinden gösterilmedikleri sürece, yeniden düzenlenmeleri gerekmektedir.

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

Kâr veya Zarar Tablosunun Yeniden Düzenlenmesi

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

Satılan stokların maliyeti, yeniden düzenlenmiş stok bakiyesi kullanılarak düzeltilmiştir.

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

Nakit Akış Tablosunun Yeniden Düzenlenmesi

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

Karşılaştırmalı rakamlar

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

2.3 Muhasebe Politikaları ve Tahminlerindeki Değişiklikler ve Hatalar

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

2.4 Önemli Muhasebe Tahminleri ve Varsayımları

Varlık ve yükümlülüklerin kayıtlı değerleri üzerinde önemli etkisi olan muhasebe tahminleri aşağıdaki gibidir:

MAKRO GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla
satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

Faydalı ömür:

Maddi ve maddi olmayan varlıklar tahmini faydalı ömürleri boyunca amortisman ve itfaya tabi tutulmuştur.

Kıdem tazminatı

Kıdem tazminatı karşılığı, personel devir hızı oranı geçmiş yıl tecrübeleri ve beklentiler doğrultusunda devir hızı hesaplanarak bilanço tarihindeki değerine indirgenmiştir.

Şüpheli alacak karşılığı

Şirket yönetimi vadesi geçmiş ve tahsilat riski taşıyan alacaklar ile dava ve icra aşamasındaki alacaklar için karşılık ayırmaktadır.

Kullanılan tahminler ilgili muhasebe politikalarında veya notlarda gösterilmektedir.

2.5 Netleştirme / Mahsup

Finansal varlıklar ve yükümlülükler, yasal olarak netleştirme hakkı var olması, net olarak ödenmesi veya tahsilinin mümkün olması veya varlığın elde edilmesi ile yükümlülüğün yerine getirilmesinin eş zamanlı olarak gerçekleşebilmesi halinde, finansal tabloda net değerleri ile gösterilirler.

2.6 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti

İlişikteki finansal tabloların hazırlanması sırasında uygulanan önemli muhasebe politikaları aşağıdaki gibidir:

Nakit ve nakit benzerleri

Nakit ve nakit benzerleri, kasadaki nakit varlıkları, bankalardaki nakit para mevduatları ve vadesi 3 aydan kısa vadeli mevduatları içermektedir. Nakit ve nakit benzerleri, kolayca nakde dönüştürülebilir, vadesi üç ayı geçmeyen ve değer kaybetme riski bulunmayan kısa vadeli yüksek likiditeye sahip varlıklardır.

Ticari alacaklar

Doğrudan bir borçluya mal veya hizmet tedariki ile oluşan Şirket kaynaklı ticari alacaklar, etkin faiz yöntemi kullanılarak itfa edilmiş maliyet üzerinden değerlendirilmiştir. Belirtilmiş bir faiz oranı bulunmayan kısa vadeli ticari alacaklar, faiz tahakkuku etkisinin önemsiz olması durumunda fatura tutarından değerlendirilmiştir.

Şirket, TFRS 9'un finansal varlıklar için öngördüğü beklenen kredi zararları modelini itfa edilmiş maliyeti üzerinden gösterilen ticari alacaklarına uygulamıştır. Şirket, kolaylaştırılmış yöntemi uygulayıp ticari alacaklar üzerindeki ömür boyu beklenen kredi zararlarını muhasebeleştirme yolunu seçmiş ancak yaptığı değerlendirme sonucunda, ticari alacakların kredi riskini düşük olması nedeniyle, bir değer düşüklüğü karşılığı ayırmamıştır.

Ticari borçlar

Ticari borçlar, mal ve hizmet alımı ile ilgili ileride doğacak faturalanmış ya da faturalanmamış tutarın rayiç değerini temsil eden itfa edilmiş maliyet değeriyle kayıtlarda yer almaktadır.

Maddi duran varlıklar

Maddi duran varlıklar satın alım maliyet değerinden, birikmiş tükenme payları ile kalıcı değer kayıpları düşülmüş olarak gösterilirler. Maddi duran varlığın maliyet değeri; alış fiyatı ve iadesi mümkün olmayan vergiler ve maddi varlığı kullanıma hazır hale getirmek için yapılan masraflardan oluşmaktadır. Maddi duran varlıkların maliyet tutarları, beklenen faydalı ömürlerine göre doğrusal amortisman yöntemi kullanılarak kıst amortismanına tabi tutulur. Beklenen faydalı ömür, kalıntı değer ve amortisman yöntemi, tahminlerde ortaya çıkan değişikliklerin olası etkileri için her yıl gözden geçirilir ve tahminlerde bir değişiklik varsa ileriye dönük olarak muhasebeleştirilir. Söz konusu varlıkların tahmin edilen faydalı ömürleri aşağıda belirtilmiştir:

	Amortisman Yılı
Taşıtlar	5 yıl
Demirbaşlar	5-50 yıl
Özel maliyet	5 yıl

1 Ocak 2005 tarihinden önce alınan maddi duran varlıklar enflasyon etkilerine göre düzeltilmiş maliyetlerinden taşınmaktadır.

Hasılatın kaydedilmesi

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

Şirket, TFRS 15 "Müşteri Sözleşmelerinden Hasılat Standardı" doğrultusunda hasılatın muhasebeleştirilmesinde aşağıda yer alan beş aşamalı modeli kullanmaktadır.

- Müşteriler ile sözleşmelerin belirlenmesi
- Sözleşmedeki performans yükümlülüklerinin belirlenmesi
- Sözleşmedeki işlem fiyatının saptanması
- İşlem fiyatının sözleşmedeki performans yükümlülüklerine bölüştürülmesi
- Her performans yükümlülüğü yerine getirildiğinde hasılatın muhasebeleştirilmesi

Bu modele göre öncelikle müşterilerle yapılan her bir sözleşmede taahhüt edilen mal veya hizmetler değerlendirilmekte ve söz konusu mal veya hizmetleri devretmeye yönelik verilen her bir taahhüdü ayrı bir edim yükümlülüğü olarak belirlenmektedir. Sonrasında ise edim yükümlülüklerinin zamana yayılı olarak mı yoksa belirli bir anda mı yerine getirileceği tespit edilmektedir. Şirket, bir mal veya hizmetin kontrolünü 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.

Bilanço tarihinden sonraki olaylar

Finansal tablo tarihinden sonraki olaylar; dönem karına ilişkin herhangi bir duyuru veya diğer seçilmiş finansal bilgilerin kamuya açıklanmasından sonra ortaya çıkmış olsalar bile, finansal tablo tarihi ile Finansal tablonun yayımı için yetkilendirilme tarihi arasındaki tüm olayları kapsar.

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

Karşılıklar, şarta bağlı varlıklar ve yükümlülükler

Herhangi bir karşılık tutarının finansal tablolara alınabilmesi için Şirket'in geçmiş olaylardan kaynaklanan mevcut bir hukuki veya zımni yükümlülüğünün bulunması, bu yükümlülüğün yerine getirilmesi için ekonomik fayda içeren kaynakların işletmeden çıkmasının muhtemel olması ve söz konusu yükümlülük tutarının güvenilir bir biçimde tahmin edilebiliyor olması gerekmektedir. Söz konusu kriterler oluşmamışsa Şirket söz konusu hususları ilgili notlarında açıklamaktadır. Şarta bağlı varlıklar gerçekleşmedikçe muhasebeleştirilmemekte ve sadece notlarda açıklanmaktadır.

Koşullu varlıklar, ilgili gelişmelerin finansal tablolarda doğru olarak yansıtılmalarını teminen sürekli olarak değerlendirmeye tabi tutulur. Ekonomik faydanın işletmeye girmesinin neredeyse kesin hale gelmesi durumunda ilgili varlık ve buna ilişkin gelir, değişikliğin olduğu dönemin finansal tablolarına yansıtılır. Ekonomik fayda girişinin muhtemel hale gelmesi durumunda, işletme söz konusu koşullu varlığı finansal tablo dipnotlarında gösterir.

Sermaye ve temettüleri

Adi hisseler, sermaye olarak sınıflandırılır. Adi hisseler üzerinden dağıtılan temettüleri, beyan edildiği dönemde birikmiş kardan indirilerek kaydedilir.

Nakit akış tablosu

Nakit akış tablosunda, döneme ilişkin nakit akışları esas, yatırım ve finansman faaliyetlerine dayalı bir biçimde sınıflandırılarak raporlanır. Nakit akış tablosunda yer alan nakit ve nakit benzerleri, nakit ve banka mevduatını içermektedir.

Dövizli işlemler

Yıl içinde gerçekleşen dövizli işlemler, işlem tarihlerinde geçerli olan döviz kurları üzerinden çevrilmiştir. Döviz dayalı parasal varlık ve yükümlülükler, dönem sonunda geçerli olan döviz kurları üzerinden Türk Lirası'na çevrilmiştir. Döviz dayalı parasal varlık ve yükümlülüklerin çevrimlerinden doğan kur farkı geliri veya zararları kar veya zarar tablosuna yansıtılmıştır.

Dönem sonlarında kullanılan kurlar aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
ABD Doları	42,8623	35,2233
Euro	50,4532	36,7429

İlişkili taraflar

Bu rapor kapsamında Şirket'in hissedarları, Şirket'in hissedarlarının doğrudan veya dolaylı sermaye ve yönetim ilişkisi içinde bulunduğu iştirakleri ve bağlı ortaklıkları ve bağlı ortaklıkları dışındaki kuruluşlar, Şirket faaliyetlerinin planlanması, yürütülmesi ve denetlenmesi ile doğrudan veya dolaylı olarak yetkili ve sorumlu olan, Şirket veya Şirket'in yönetim kurulu üyesi, genel müdür gibi yönetici personel, bu kişilerin yakın aile üyeleri ve bu kişilerin doğrudan veya dolaylı olarak kontrolünde bulunan şirketler, ilişkili taraflar olarak kabul edilmektedir. İlişkili taraflarla olan işlemler finansal tablo dipnotlarında açıklanır.

Kurum kazancı üzerinden hesaplanan vergiler

Vergi gideri veya geliri, dönem içerisinde ortaya çıkan kazanç veya zararlar ile alakalı olarak hesaplanan yasal ve ertelenmiş verginin toplamıdır.

Ertelenmiş vergi, bilanço yükümlülüğü metoduna göre bilanço tarihinde geçerli olan vergi oranları kullanılarak hesaplanmıştır. Ertelenmiş vergi, aktif ve pasiflerin finansal tablolarda yansıtılan değerleri ile vergi matrahları arasındaki geçici farkların vergi etkisi olup, finansal raporlama amacıyla dikkate alınarak yansıtılmaktadır.

Ertelenmiş vergi aktifleri ilerde bu zamanlama farklılıklarının kullanılabilmesi bir mali kar oluşabileceği ölçüde; tüm indirilebilir geçici farklar, kullanılmayan teşvik tutarları ile geçmiş dönemlere ilişkin taşınan mali zararlar için tanımlanır. Ertelenmiş vergi aktifleri her bilanço döneminde gözden geçirilmekte ve ertelenmiş vergi aktiflerinin ilerde kullanılması için yeterli mali karın oluşmasının mümkün olmadığı durumlarda, bilançoda taşınan değeri azaltılmaktadır.

Ertelenmiş vergi aktifleri ve pasifinin hesaplanmasında, Şirket'in bu geçici farkları kullanabileceğini düşündüğü tarihlerde geçerli olacak vergi oranları –bilanço tarihi itibarıyla yürürlüğe girmiş veya girmesi kesinleşmiş olan oranlar baz alınarak- kullanılmaktadır.

Her bilanço döneminde Şirket, ertelenmiş vergi varlıklarını gözden geçirmekte ve gelecekte indirilebilir olması ihtimali göz önüne alınarak muhasebeleştirilmektedir.

Kiralama işlemleri

Eğer bir sözleşme, sözleşmede tanımlanan varlığın kullanımını kontrol etme hakkını, belirli bir süre için ve belirli bir bedel karşılığında devredilmesi halini düzenliyorsa, bu sözleşmenin bir kiralama sözleşmesi niteliği taşıdığı ya da bir kiralama işlemini içerdiği kabul edilir. Şirket, bir sözleşmenin başlangıcında, sözleşmenin kiralama sözleşmesi niteliği taşıyıp taşımadığını ya da kiralama işlemi içerip içermediğini değerlendirir.

Şirket başlangıç tarihinden itibaren 12 ay veya daha kısa bir kiralama süresi olan ve bir satın alma opsiyonu olmayan varlıklar için kısa vadeli kiralama kayıt muafiyetini uygulamaktadır. Kısa vadeli kiralama sözleşmeleri ve düşük değerli varlıkların kiralama sözleşmeleri, kiralama süresi boyunca doğrusal yöntemle gider olarak kaydedilmektedir.

Çalışanlara sağlanan faydalar

Tanımlanmış fayda planı

Şirket, Türkiye'deki mevcut iş kanunu gereğince, en az bir yıl hizmet verdikten sonra emeklilik nedeni ile işten ayrılan veya istifa ve kötü davranış dışındaki nedenlerle işine son verilen personele belirli miktarda kıdem tazminatı ödemekle yükümlüdür.

Şirket, ilişikteki finansal tablolarda yer alan kıdem tazminatı karşılığını çalışanların emekliliğinden kaynaklanan geleceğe ait olası yükümlülüğünün bugünkü değeri tahmin edilerek hesaplanır. Hesaplanan tüm aktüeryal kazançlar ve kayıplar kar veya zarar tablosuna yansıtılmıştır.

Tanımlanmış katkı planı

Şirket, Türkiye'de Sosyal Güvenlik Kurumu'na zorunlu olarak sosyal sigortalar primi ödemektedir. Şirket'in, bu primleri ödediği sürece başka yükümlülüğü kalmamaktadır. Bu primler tahakkuk ettikleri dönemde personel giderlerine yansıtılmaktadır.

Maddi olmayan duran varlıklar

Maddi olmayan duran varlıklar başlıca haklar ve bilgisayar yazılımlarından oluşan varlıklar olup ilk olarak alış fiyatından değerlendirilmiştir. Maddi olmayan duran varlıklar gelecekte ekonomik fayda elde edilebilmesi ve maliyetin doğru bir şekilde belirlenebilmesi durumunda aktifleştirilirler. İlk kayıt sonrasında maddi olmayan duran varlıklar, maliyetten birikmiş itfa payı ve var ise birikmiş değer düşüklüğü karşılıkları düşüldükten sonraki değerleriyle gösterilmektedir. Maddi olmayan duran varlıklar tahmini ekonomik ömürlerine dayanan oranlarla doğrusal amortismanına tabi tutulmuştur.

Yatırım amaçlı gayrimenkuller

Mal ve hizmetlerin üretiminde yada tedarikinde veya idari amaçla kullanılmak veya işlerin normal seyri esnasında satılmak yerine, kira geliri veya değer artış kazancı ya da her ikisini birden elde etmek amacıyla (sahibi veya finansal kiralama sözleşmesine göre kiracı tarafından) elde tutulan arsa veya bina ya da binanın bir kısmı veya her ikisi yatırım amaçlı gayrimenkuller olarak sınıflandırılır. Yatırım amaçlı bir gayrimenkul, gayrimenkulle ilgili gelecekteki ekonomik yararların işletmeye girişinin muhtemel olması ve yatırım amaçlı gayrimenkulün maliyetinin güvenilir bir şekilde ölçülebilir olması durumunda bir varlık olarak muhasebeleştirilir. Şirket yatırım amaçlı gayrimenkulleri maliyet değeri ile takip etmektedir. Maliyet değeri; bir varlığın edinimi veya inşa edilmesi sırasında ödenen nakit veya nakit benzerlerinin tutarını veya bunlar dışındaki diğer ödemelerin gerçeğe uygun değerini ya da uygulanmasının mümkün olması durumunda ilk muhasebeleştirme sırasında ilgili varlığa atfedilen bedeli ifade eder.

Pay başına kazanç

Pay başına kar, net karın ilgili yıl içinde mevcut hisselerin ağırlıklı ortalama adedine bölünmesi ile tespit edilir. Şirketler mevcut hissedarlara birikmiş karlardan ve izin verilen yedeklerden hisseleri oranında hisse dağıtarak ("Bedelsiz Hisseler") sermayelerini artırabilir. Pay başına kar hesaplanırken, bu bedelsiz hisse ihracı çıkarılmış hisseler olarak sayılır. Dolayısıyla hisse başına kar hesaplamasında kullanılan ağırlıklı hisse adedi ortalaması, hisselerin bedelsiz olarak çıkarılmasını geriye dönük olarak uygulamak suretiyle elde edilir.

İşletmenin Sürekliliği

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

Para Ölçüm Birimi ve Raporlama Birimi

Şirket'in fonksiyonel ve raporlama para birimi Türk Lirası'dır ("TL").

2.7 Yeni Ve Revize Edilmiş Türkiye Finansal Raporlama Standartları

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

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

- TMS 21 Değişiklikleri - Takas Edilebilirliğin Bulunmaması

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

b) Yayınlanan ama yürürlüğe girmemiş ve erken uygulamaya konulmayan standartlar

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

- TFRS 10 ve TMS 28 Değişiklikleri: Yatırımcı İşletmenin İştirak veya İş Ortaklığına Yaptığı Varlık Satışları veya Katkıları
Şirket söz konusu değişikliklerin etkilerini, bahsi geçen standartlar nihai halini aldıktan sonra değerlendirecektir.

- TFRS 17 – Yeni Sigorta Sözleşmeleri Standardı
Söz konusu standart, Şirket için geçerli değildir.

- TFRS 9 ve TFRS 7 Değişiklikleri – Finansal Araçların Sınıflandırılması ve Ölçümü
Söz konusu değişikliğin Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

- TFRS'lere İlişkin Yıllık İyileştirmeler – Cilt 11

- TFRS 1 Türkiye Finansal Raporlama Standartlarının İlk Uygulaması

- TFRS 7 Finansal Araçlar: Açıklamalar – Finansal tablo dışı bırakmaya ilişkin kazanç ya da kayıplar

- TFRS 9 Finansal Araçlar – Kira yükümlülüğünün kiracı tarafından finansal tablo dışı bırakılması ile işlem fiyatı

- TFRS 10 Finansal Tablolar – “Fiili vekilin” belirlenmesi

- TMS 7 Nakit Akış Tablosu – Maliyet yöntemi

Değişiklikler 1 Ocak 2026 tarihi ya da sonrasında başlayan yıllık raporlama dönemlerinde yürürlüğe girecek olup tüm değişiklikler için erken uygulama mümkündür. Şirket finansal tablolar üzerinde önemli bir etki beklememektedir.

- TFRS 9 ve TFRS 7 Değişiklikleri – Doğaya Bağlı Elektriğe Dayanan Sözleşmeler
Şirket finansal tablolar üzerinde önemli bir etki beklememektedir.

- 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

MAKRO GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.**31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR**

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

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

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

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

Şirket finansal tablolar üzerinde önemli bir etki beklememektedir.

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

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

- UMS 21 Değişiklikleri – Yüksek Enflasyonlu Sunum Para Birimine Çevrim

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

NOT 3 – İLİŞKİLİ TARAFLAR AÇIKLAMALARI**3.1. İlişkili Taraflarla Bakiyeler**

İlişkili taraflardan kısa vadeli alacaklar:

Diğer Alacaklar (dipnot 7)	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Ayşe Evcin	4.042.475	3.491.069
Mehmet Ercan Canaslan	4.175.930	3.153.721
Serkan Kaya	115.000	57.985
Toplam	8.333.405	6.702.775

İlişkili taraflardan uzun vadeli alacaklar:

Yoktur (31 Aralık 2024: Yoktur).

MAKRO GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

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

İlişkili taraflara borçlar:

Ertelenmiş Gelirler (dipnot 7)	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Mehmet Ercan Canaslan	14.604	33.718
Toplam	14.604	33.718

3.2. İlişkili Taraflarla Yapılan Satışlar Ve/Veya Elde Edilen Gelirler

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
	Finansman Gelirleri	Finansman Gelirleri
Ayşe Evcin	2.012.234	1.823.664
Mehmet Ercan Canaslan	1.576.796	1.291.211
Serkan Kaya	24.081	13.376
Toplam	3.613.111	3.128.251

3.3. İlişkili Taraflardan Yapılan Alışlar Ve/Veya Ödenen Giderler:

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024	31 Aralık 2025
	Kira Giderleri	Diğer	Kira Giderleri	Diğer
Ayşe Evcin	498.416	2.524	393.041	--
Mehmet Ercan Canaslan	641.571	--	723.511	--
Toplam	1.139.987	2.524	1.116.552	--

1 Ocak- 31 Aralık 2025 dönemi içerisinde üst yönetime sağlanan fayda ve menfaatler toplamı: 8.369.970 TL'dir (1 Ocak- 31 Aralık 2024: 7.716.427 TL'dir).

NOT 4 – NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Kasa	11.910	38.324
Bankalar	3.866.038	2.646.317
- TL vadesiz mevduat	65.540	383.139
- USD vadesiz mevduat	--	178.181
- TL vadeli mevduat	3.800.498	2.084.997
B Tipi Likit Fon	2.117.275	--
Altın	4.469.972	1.863.201
Nakit akış tablosundaki nakit ve nakit benzerleri	10.465.195	4.547.842
Blokeli banka mevduatı	--	171.358
Toplam	10.465.195	4.719.200

Bankalardaki vadeli mevduatlara ilişkin detaylar aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2025				
Banka Adı	Faiz Oranı	Para birimi	Tutar	TL Değeri
Garanti	38,5%	TL	3.220.973	3.220.973
Garanti	27,0%	TL	399.478	399.478
Ziraat Bankası	27,0%	TL	180.047	180.047
Toplam			3.800.498	3.800.498

MAKRO GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

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

31 Aralık 2024				
Banka Adı	Faiz Oranı	Para birimi	Tutar	TL Değeri
Ziraat Bankası(*)	40,0%	TL	171.358	171.358
Garanti	27,0%	TL	2.084.997	2.084.997
Toplam			2.256.355	2.256.355

(*) Söz konusu vadeli mevduat blokelidir.

NOT 5 – TİCARİ ALACAKLAR VE BORÇLAR

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

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Ticari alacaklar	8.030.890	8.523.016
-Diğer ticari alacaklar	8.030.890	8.523.016
Ertelenmiş finansman gelirleri (-)	(92.826)	(123.240)
Şüpheli ticari alacaklar	269.887	281.271
Şüpheli ticari alacaklar karşılığı (-)	(269.887)	(281.271)
Toplam	7.938.064	8.399.776

Şirket'in şüpheli ticari alacak hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

Şüpheli Ticari Alacaklar	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Dönem başı bakiye	281.271	428.946
Dönem içinde ayrılan ilave karşılıklar	55.000	--
Enflasyon etkisi	(66.384)	(131.847)
Dönem içinde yapılan karşılık iptali (-)	--	(15.828)
Dönem sonu toplam karşılık tutarı	269.887	281.271

Şirket'in ticari alacaklarının vadelerine göre yaşlandırması aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
1 yıldan kısa ticari alacakları	7.938.064	8.399.776
Toplam	7.938.064	8.399.776

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

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Ticari borçlar	5.301.384	4.468.620
-Diğer ticari borçlar	5.301.384	4.468.620
Ertelenmiş finansman giderleri (-)	(42.498)	(92.020)
Toplam	5.258.886	4.376.600

Şirket'in ticari borçlarını vadelerine göre yaşlandırması aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
1 yıldan kısa ticari borçları	5.301.384	4.468.620
Toplam	5.301.384	4.468.620

MAKRO GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla
satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 6 – DİĞER ALACAKLAR VE BORÇLAR

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

Kısa Vadeli Diğer Alacaklar	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Ortaklardan alacaklar (Dipnot 3)	8.333.405	6.702.775
Verilen depozito ve teminatlar	144.263	368.976
Vergi dairesinden alacaklar	521.741	217.322
Toplam	8.999.409	7.289.073

Şirket'in uzun vadeli diğer alacakları bulunmamaktadır. (31 Aralık 2024: Yoktur).

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

Kısa Vadeli Diğer Borçlar	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Ödenecek vergi ve fonlar	780.031	1.795.073
Diğer borçlar	563.000	342.787
Toplam	1.343.031	2.137.860

NOT 7 – PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER

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

Kısa Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Verilen sipariş avansları	4.650	11.499
Gelecek aylara ait giderler	444.747	185.291
Toplam	449.397	196.790

Uzun Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler

Yoktur (31 Aralık 2024: Yoktur).

Şirket'in 31 Aralık 2025 ve 2024 tarihleri itibarıyla ertelenmiş gelirleri aşağıdaki gibidir:

Kısa Vadeli Ertelenmiş Gelirler	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Gelecek aylara ait gelirler	638.710	737.588
Alınan sipariş avansları	259.995	85.350
-İlişkili taraflardan alınan sipariş avansları	14.604	33.718
-Diğer taraflardan alınan sipariş avansları	245.391	51.632
Toplam	898.705	822.938

Uzun Vadeli Ertelenmiş Gelirler	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Gelecek yıllara ait gelirler	106.452	650.738
Toplam	106.452	650.738

MAKRO GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

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

NOT 8 – DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

Diğer Dönen Varlıklar	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Devreden KDV	--	23.849
Personele verilen avanslar	63.994	53.035
İş avansları	32.176	192.061
Toplam	96.170	268.945

Şirket'in diğer kısa vadeli yükümlülükleri bulunmamaktadır (31 Aralık 2024: Yoktur).

NOT 9 – FİNANSAL BORÇLAR

Kısa Vadeli Finansal Borçlanmalar	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Kısa vadeli banka kredileri	401.487	--
Kiralama yükümlülükleri	1.899.711	496.333
Toplam	2.301.198	496.333

Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Uzun vadeli banka kredilerinin kısa vadeli kısmı	89.449	558.879
Toplam	89.449	558.879

Uzun Vadeli Finansal Borçlanmalar	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Kiralama yükümlülükleri	659.407	155.886
Toplam	659.407	155.886

Diğer Kısa Vadeli Finansal Yükümlülükler	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Kredi kartı borçları	2.207.946	1.181.764
Toplam	2.207.946	1.181.764

Şirket'in 31 Aralık 2025 ve 2024 tarihleri itibarıyla finansal borçların vadeleri aşağıdaki gibidir:

	31.12.2025	31.12.2024
0-3 ay arası	3.248.830	1.987.125
3 – 12 ay arası	1.349.763	249.851
1 - 5 yıl arası	659.407	155.886
Toplam	5.258.000	2.392.862

Şirket'in 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla banka kredilerinin ortalama etkin faiz oranı %68,63'tür. (31 Aralık 2024 %11,46'dır).

MAKRO GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

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

NOT 10 – MADDİ DURAN VARLIKLAR

31 Aralık 2025 ve 2024 tarihlerinde sona eren yıllar içinde maddi duran varlıklar ve ilgili birikmiş amortismanlarında gerçekleşen hareketler aşağıdaki gibidir:

Maliyet Bedeli	Taşıtlar	Demirbaşlar	Özel Maliyetler	Toplam
31 Aralık 2023 bakiye	2.937.292	5.022.227	1.671.244	9.630.763
Girişler	900.539	912.813	--	1.813.352
Çıkışlar	(476.529)	--	--	(476.529)
31 Aralık 2024 bakiye	3.361.302	5.935.040	1.671.244	10.967.586
Girişler	959.148	1.329.726	37.524	2.326.398
Çıkışlar	(496.044)	--	--	(496.044)
31 Aralık 2025 bakiye	3.824.406	7.264.766	1.708.768	12.797.940
Birikmiş Amortismanlar				
31 Aralık 2023 bakiye	(1.786.662)	(2.892.819)	(845.782)	(5.525.263)
Dönem gideri	(377.058)	(1.031.790)	(307.962)	(1.716.810)
Çıkışlar	476.530	--	--	476.530
31 Aralık 2024 bakiye	(1.687.190)	(3.924.609)	(1.153.744)	(6.765.543)
Dönem gideri	(622.763)	(1.143.212)	(309.212)	(2.075.187)
Çıkışlar	496.042	--	--	496.042
31 Aralık 2025 bakiye	(1.813.911)	(5.067.821)	(1.462.956)	(8.344.688)
31 Aralık 2024 net değer	1.674.112	2.010.431	517.500	4.202.043
31 Aralık 2025 net değer	2.010.495	2.196.945	245.812	4.453.252

MAKRO GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

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

NOT 11- KULLANIM HAKKI VARLIKLARI, MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR VE YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

31 Aralık 2025 ve 2024 tarihlerinde sona eren yıl içinde kullanım hakkı varlıkları, maddi olmayan duran varlıkları ile yatırım amaçlı gayrimenkulleri aşağıda açıklanmıştır.

Kullanım Hakkı Varlıkları

Maliyet Bedeli	Kiralamalar
31 Aralık 2023 bakiye	3.782.640
Girişler	238.842
Çıkışlar	--
31 Aralık 2024 bakiye	4.021.482
Girişler	3.981.375
Çıkışlar	(3.082.803)
31 Aralık 2025 bakiye	4.920.054
Birikmiş amortismanlar	
31 Aralık 2023 bakiye	(1.533.576)
Dönem gideri	(1.643.044)
Çıkışlar	--
31 Aralık 2024 bakiye	(3.176.620)
Dönem gideri	(2.112.236)
Çıkışlar	3.082.803
31 Aralık 2025 bakiye	(2.206.053)
31 Aralık 2024 net defter değeri	844.862
31 Aralık 2025 net defter değeri	2.714.001

Maddi Olmayan Duran Varlıklar

Maliyet değeri	Haklar
31 Aralık 2023 bakiye	919.047
Girişler	--
Çıkışlar	--
31 Aralık 2024 bakiye	919.047
Girişler	--
Çıkışlar	--
31 Aralık 2025 bakiye	919.047
Birikmiş amortismanlar	
31 Aralık 2023 bakiye	(912.431)
Dönem gideri	(4.670)
Çıkışlar	--
31 Aralık 2024 bakiye	(917.101)
Dönem gideri	(1.946)
Çıkışlar	--
31 Aralık 2025 bakiye	(919.047)
31 Aralık 2024 net değer	1.946
31 Aralık 2025 net değer	--

MAKRO GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

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

Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller

Maliyet değeri	Arsalar
31 Aralık 2023 bakiye	8.854.044
Girişler	5.514.829
31 Aralık 2024 bakiye	14.368.873
Girişler	--
31 Aralık 2025 bakiye	14.368.873
Birikmiş amortismanlar	
31 Aralık 2023 bakiye	--
Dönem gideri	--
31 Aralık 2024 bakiye	--
Dönem Gideri	--
31 Aralık 2025 bakiye	--
31 Aralık 2024 net değer	14.368.873
31 Aralık 2025 net değer	14.368.873

Amortisman giderlerinin dağılımı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Maddi duran varlıklar	(2.075.187)	(1.716.810)
Kullanım hakkı varlıkları	(2.112.236)	(1.643.044)
Maddi olmayan duran varlıklar	(1.946)	(4.670)
Toplam	(4.189.369)	(3.364.524)

NOT 12 – ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR**12.1 Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar**

Şirket'in 31 Aralık 2025 ve 2024 tarihleri itibarıyla çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Personele ilişkin ödenecek vergi ve fonlar	1.401.102	976.368
Personele ilişkin ödenecek sosyal güvenlik kesintileri	1.928.588	1.173.084
Toplam	3.329.690	2.149.452

12.2 Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Kullanılmamış izin karşılığı	3.029.519	557.050
Personel prim karşılıkları	1.124.529	1.043.905
Toplam	4.154.048	1.600.955

12.3 Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Kıdem tazminatı karşılığı	4.698.555	10.593.861
Toplam	4.698.555	10.593.861

MAKRO GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.**31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR**

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

Kıdem Tazminatı Karşılığı

Türkiye'de mevcut kanunlar çerçevesinde, bir yıllık hizmet süresini dolduran ve herhangi bir geçerli nedene bağlı olmaksızın işine son verilen, askerlik hizmeti için göreve çağrılan, vefat eden, erkekler için 25, kadınlar için 20 yıllık hizmet süresini dolduran ya da emeklilik yaşına gelmiş personeline kıdem tazminatı ödemesi yapmak zorundadır. Hesaplama yapılırken aylık kıdem tazminatı tavanı aşılmamaktadır.

31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla ödenecek kıdem tazminatı, 1 Ocak 2025 tarihinden itibaren geçerli olan aylık 53.919,68 TL (31 Aralık 2024: 41.828,42 TL) tavanından hesaplanmıştır.

Kıdem tazminatı yükümlülüğü yasal olarak herhangi bir fonlamaya tabi değildir.

Kıdem tazminatı yükümlülüğü, Şirket'in çalışanların emekli olmasından doğan gelecekteki olası yükümlülüğün bugünkü değerinin tahminine göre hesaplanır. TMS 19, "Çalışanlara Sağlanan Faydalar" uyarınca şirketin yükümlülüklerini tanımlanmış fayda planları kapsamında aktüeryal değerlendirme yöntemleri kullanılarak geliştirilmesini öngörür. Buna uygun olarak, toplam yükümlülüklerin hesaplanmasında kullanılan aktüeryal varsayımlar aşağıda belirtilmiştir:

Cari ve önceki dönem itibarıyla yükümlülüğü hesaplamaları için kullanılan aktüer varsayımlar aşağıdadır.

Emeklilik yaşı: Bireylerin en erken emekli olabileceği yaş olarak dikkate alınmıştır.

İskonto oranı: Ağırlıklı ortalama sermaye maliyeti olarak belirlenmiştir.

Reel maaş artış oranı: Personelin emekli olacağı yıla kadar her yıl enflasyon oranında zam alacağı tahmin edilmiştir.

Kıdem tazminatı tavanı: T.C. Maliye Bakanlığı tarafından ilan edilen Kıdem tazminatı tavanı olarak belirlenmiştir. Kıdem tazminatı alarak işten ayrılma olasılığı: Şirket yönetimi tarafından geçmiş yıl verilerinin değerlendirilmesi ile ulaşılan sonuç olarak belirlenmiştir.

	31.12.2025	31.12.2024
İskonto oranı	31,83%	33,13%
Enflasyon oranı	28,30%	29,95%
Net iskonto oranı	2,75%	2,45%
Reel maaş artış oranı	28,30%	29,95%
Kıdem tazminatı alarak işten ayrılma olasılığı	94%	94%
Kıdem tazminatı tavanı	53.919,68	41.828,42

Şirket'in 31 Aralık 2025 ve 2024 tarihleri itibarıyla kıdem tazminatı karşılığı hesabı hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Dönem başı	10.593.861	10.361.148
Enflasyon düzeltme etkisi	(2.500.292)	(3.184.783)
Hizmet maliyeti	(2.052.715)	6.746.486
Faiz gideri	291.191	253.497
Aktüeryal gelir/(gider)	162.625	(1.727.963)
Ödenen	(1.796.115)	(1.854.524)
Dönem sonu itibarıyla karşılık	4.698.555	10.593.861

MAKRO GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.**31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR**

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

NOT 13 – KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE BORÇLAR**13.1 Dava ve İhtilaflar**

31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla Şirket tarafından açılmış ve devam eden toplam 407.314 TL tutarında 1 adet hizmet bedeli alacağına ilişkin, 50.000 TL tutarında ise 2 adet tazminat davası bulunmaktadır. (31 Aralık 2024: 533.143 TL tutarında 1 adet hizmet bedeli alacağına ve 65.446 TL tutarında 2 adet tazminat davası bulunmaktadır).

31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla Şirket aleyhine açılmış ve devam eden toplam 7.515.000 TL olan 1 adet tazminat davası bulunmaktadır (31 Aralık 2024: 9.836.558 TL).

31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla Şirket tarafından yürütülen 644.787 TL tutarında 2 adet icra davası bulunmaktadır. (31 Aralık 2024: 764.219 TL).

13.3 Alınan/Verilen Teminatlar/İpotekler/Rehinler

Şirket'in 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla verilen teminatları bulunmamaktadır (31 Aralık 2024: Yoktur TL).

Şirket'in 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla alınan teminatları bulunmamaktadır (31 Aralık 2024: Yoktur).

Şirket'in 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla verilen/alınan kefaletleri bulunmamaktadır (31 Aralık 2024: 11.348.365 TL).

NOT 14 – ÖZKAYNAKLAR

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Esas sermaye	1.000.000	1.000.000
Sermaye düzeltmesi olumlu farkları	16.677.417	16.677.417
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş		
Diğer kapsamlı gelirler veya giderler	(1.542.393)	(1.428.556)
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	1.001.887	389.414
Geçmiş yıllar kar/(zararları)	(692.104)	(771.146)
Net dönem karı/(zararı)	9.334.917	4.812.224
Toplam	25.779.724	20.679.353

Şirket'in nominal sermayesi 1.000.000 TL (31 Aralık 2024: 1.000.000 TL) olup, her biri 100 TL itibari kıymette 10.000 adet (31 Aralık 2024: 10.000 adet) paya bölünmüştür. 31 Aralık 2025 ve 2024 tarihleri itibarıyla Şirket'in ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2025		31 Aralık 2024	
	Pay yüzdesi	Pay tutarı	Pay yüzdesi	Pay tutarı
Ayşe Evcin	49,50%	495.000	49,50%	495.000
Mehmet Ercan Canaslan	49,50%	495.000	49,50%	495.000
Serkan Kaya	1%	10.000	1%	10.000
Toplam	100%	1.000.000	100%	1.000.000
Sermaye Düzeltmesi Farkı		16.677.417		16.677.417
Toplam	100%	17.677.417	100%	17.677.417

MAKRO GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla
satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları/Kayıpları:

Şirket'in 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla emeklilik planlarından aktüeryal kayıp fonu tutarı 1.542.393 TL'dir. (31 Aralık 2024: 1.428.556 TL).

TMS-19 "Çalışanlara Sağlanan Faydalar" standardındaki değişiklikle birlikte kıdem tazminatı karşılığının hesaplanmasında dikkate alınan aktüeryal kayıp kazançların gelir tablosunda muhasebeleştirilmesine izin vermemektedir. Aktüeryal varsayımların değişmesi sonucu oluşan kayıp ve kazançlar özkaynaklar içerisinde muhasebeleştirilmiştir.

Kıdem tazminatı karşılığı aktüeryal kayıp/kazanç fonu kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak niteliktedir.

Yasal Yedekler:

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

31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla yasal yedeklerden oluşan kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler tutarı 1.001.887 TL'dir (31 Aralık 2024: 389.414 TL).

NOT 15 – HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ

Şirket'in satış gelirleri ve satışların maliyetleri ile ilgili detaylar aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak – 31 Aralık 2025	1 Ocak – 31 Aralık 2024
Hasılat		
Yurtiçi satışlar	196.054.959	151.087.733
Diğer gelirler	995.647	679.761
Brüt satışlar	197.050.606	151.767.494
Satıştan iadeler(-)	(815.566)	(560.993)
Net satışlar	196.235.040	151.206.501
Satılan hizmet maliyeti (-)	(168.731.616)	(134.252.111)
BRÜT KAR/(ZARAR)	27.503.424	16.954.390

MAKRO GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

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

NOT 16 – GENEL YÖNETİM GİDERLERİ

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

	1 Ocak – 31 Aralık 2025	1 Ocak – 31 Aralık 2024
Huzur hakkı giderleri	8.369.970	7.716.427
Muhasebe, müşavirlik ve avukatlık giderleri	4.077.140	3.522.917
Taşıt kira, yakıt vb. giderleri	3.431.355	2.856.624
Bina kira giderleri	2.314.494	1.913.516
Vergi resim ve harç giderleri	751.065	435.784
Abone ve aidat giderleri	507.105	471.782
Telefon ve haberleşme giderleri	435.752	419.082
Bağış ve yardım giderleri	253.707	18.347
Kırtasiye giderleri	167.098	203.180
Sigorta giderleri	155.004	196.484
Seyahat giderleri	151.753	77.418
Bakım ve onarım giderleri	28.351	16.563
Diğer	13.200	82.600
Toplam	20.655.994	17.930.724

NOT 17 – NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER

Şirket'in 31 Aralık 2025 ve 2024 tarihleri itibarıyla niteliklerine göre amortisman giderleri aşağıdaki gibidir:

Amortisman ve itfa giderleri	1 Ocak – 31 Aralık 2025	1 Ocak – 31 Aralık 2024
Satılan hizmet maliyeti	4.189.369	3.364.524
Toplam	4.189.369	3.364.524

Personel giderleri	1 Ocak – 31 Aralık 2025	1 Ocak – 31 Aralık 2024
Satılan hizmet maliyeti	94.341.867	73.862.304
Toplam	94.341.867	73.862.304

NOT 18 - ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER

Şirket'in 31 Aralık 2025 ve 2024 tarihleri itibarıyla esas faaliyetlerinden diğer gelirleri ve giderleri aşağıdaki gibidir:

Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	1 Ocak – 31 Aralık 2025	1 Ocak – 31 Aralık 2024
Kur farkı gelirleri	13.865	34.749
SGK primi indirim geliri	3.021.896	2.942.906
Sigorta gelirleri	40.057	--
Maaş protokol gelirleri	484.719	--
Reeskont faiz gelirleri	165.738	122.373
Konusu kalmayan karşılıklar	--	15.828
Diğer gelirler	11.732	463.900
Toplam	3.738.007	3.579.756

MAKRO GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

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

Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	1 Ocak – 31 Aralık 2025	1 Ocak – 31 Aralık 2024
Karşılık giderleri	55.000	--
Reeskont faiz giderleri	184.846	188.609
Diğer	69.252	85.716
Toplam	309.098	274.325

NOT 19 – YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER VE GİDERLER

Şirket'in 31 Aralık 2025 ve 2024 tarihleri itibarıyla yatırım faaliyetlerinden gelirleri aşağıdaki gibidir:

Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	1 Ocak – 31 Aralık 2025	1 Ocak – 31 Aralık 2024
Adat faiz geliri	3.613.111	3.128.251
Mevduat geliri	1.266.490	847.719
Menkul kıymet satış karları	1.384.695	1.044.251
Finansal varlık değerlendirme geliri	1.919.369	--
Sabit kıymet satış karları	37.986	854.642
Toplam	8.221.651	5.874.863

Şirket'in 31 Aralık 2025 ve 2024 tarihleri itibarıyla yatırım faaliyetlerinden giderleri aşağıdaki gibidir:

Yatırım Faaliyetlerinden Giderler	1 Ocak – 31 Aralık 2025	1 Ocak – 31 Aralık 2024
Yatırım faaliyetinden diğer zararlar (-)	--	(36.552)
Toplam	--	(36.552)

NOT 20 – FİNANSMAN GİDERLERİ

Şirket'in 31 Aralık 2025 ve 2024 tarihleri itibarıyla finansman giderleri aşağıdaki gibidir:

Finansman Giderleri	1 Ocak – 31 Aralık 2025	1 Ocak – 31 Aralık 2024
Kredi faiz giderleri	336.875	1.017.530
TFRS16 faiz giderleri	691.834	262.990
Toplam	1.028.709	1.280.520

NOT 21 – GELİR VERGİLERİ

Kurumlar Vergisi

Şirket ve Türkiye'de yerleşik bağlı ortaklığı, Türkiye'de yürürlükte bulunan vergi mevzuatı ve uygulamalarına tabidir. Kurumlar vergisi, ilgili olduğu hesap döneminin sonunu takip eden dördüncü ayın son günü akşamına kadar beyan edilmekte ve ilgili ayın sonuna kadar tek taksitte ödenmektedir.

Türkiye'de, kurumlar vergisi oranı 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla %25'tir (2023: %25). 31 Aralık 2024 tarihinde sona eren dönem itibarıyla, vergi mevzuatı uyarınca üçer aylık dönemler itibarıyla oluşan kazançlar üzerinden %25 (2023: %25) oranında geçici vergi hesaplanarak ödenmekte ve bu şekilde ödenen tutarlar yıllık kazanç üzerinden hesaplanan vergiden mahsup edilmektedir.

15 Temmuz 2023 tarihli Resmi Gazete'de yayımlanan "6/2/2023 Tarihinde Meydana Gelen Depremlerin Yol Açtığı Ekonomik Kayıpların Telifisi İçin Ek Motorlu Taşıtlar Vergisi İhdası ile Bazı

Kanunlarda ve 375 Sayılı Kanun Hükmünde Kararnamede Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun" uyarınca; bankalar, finansal kiralama, faktoring, finansman ve tasarruf finansman şirketleri, elektronik ödeme ve para kuruluşları, yetkili döviz müesseseleri, varlık yönetim şirketleri, sermaye piyasası kurumları ile sigorta ve reasürans şirketleri ve emeklilik şirketleri için geçerli olan %25'lik kurumlar vergisi oranı %30'a, diğer şirketler için geçerli olan %20'lik kurumlar vergisi oranı ise %25'e çıkarılmıştır. Şirket %30 oranında kurumlar vergisine tabidir.

Türkiye'de vergi mevzuatı, Şirket ve bağlı ortaklıklarının vergi beyannamesi doldurmasına izin vermemektedir. Bu yüzden mali tablolara yansıtılan vergi karşılığı, şirket bazında ayrı ayrı hesaplanmıştır.

Kurumlar Vergisi Kanunu'na göre beyanname üzerinde gösterilen mali zararlar 5 yılı aşmamak kaydıyla dönemin kurumlar vergisi matrahından indirilebilir. Beyanlar ve ilgili muhasebe kayıtları vergi dairesince beş yıl içerisinde incelenebilmekte ve vergi hesapları revize edilebilmektedir.

Türkiye'de mukim anonim şirketlerden, kurumlar vergisi ve gelir vergisinden sorumlu olmayanlar ve muaf tutulanlar haricindekilere yapılanlarla Türkiye'de mukim olan ve olmayan gerçek kişilere ve Türkiye'de mukim olmayan tüzel kişilere yapılan temettü ödemeleri %15 gelir vergisine tabidir.

Türkiye'de mukim anonim şirketlerden yine Türkiye'de mukim anonim şirketlere yapılan temettü ödemeleri gelir vergisine tabi değildir. Ayrıca karın dağıtılmaması veya sermayeye eklenmesi durumunda gelir vergisi hesaplanmamaktadır.

Kurumların, en az iki tam yıl süreyle aktiflerinde 15 Temmuz 2023'den önce alınmış olan iştirak hisselerinin satışından doğan kazançların %75'lik kısmı ile aynı süreyle aktiflerinde yer alan taşınmazların satışından doğan kazançların %25'lik kısmı, Kurumlar Vergisi Kanunu'nda öngörüldüğü şekilde sermayeye eklenmesi şartı ile vergiden istisnadır. 22 Kasım 2024 tarih ve 32735 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan 9160 sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararı ile iştirak hisselerinin satışından doğan kazançların vergi istisnası %50'ye düşürülmüştür.

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.

Gelir Vergisi Stopajı

Kurumlar vergisine ek olarak, dağıtılması durumunda kâr payı elde eden ve bu kar paylarını kurum kazancına dahil ederek beyan eden tam mükellef kurumlara ve yabancı şirketlerin Türkiye'deki şubelerine dağıtılanlar hariç olmak üzere kar payları üzerinden ayrıca gelir vergisi stopajı hesaplanması gerekmektedir.

Temettü dağıtımları üzerinde stopaj yükümlülüğü olup, bu stopaj yükümlülüğü temettü ödemesinin yapıldığı dönemde tahakkuk edilir. Türkiye'de bir işyeri ya da daimî temsilcisi aracılığı ile gelir elde eden dar mükellef kurumlar ile Türkiye'de yerleşik kurumlara yapılanlar dışındaki temettü ödemeleri 22 Aralık 2021 tarihine kadar %15 oranında stopaja tabii idi. Ancak, 22 Aralık 2021 tarihli ve 31697 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren 4936 sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararı uyarınca 193 numaralı Gelir Vergisi Kanunu ile 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanununun kâr payı dağıtımına ilişkin hükümlerinde düzenleme yapılmış olup, %15 olan stopaj oranı %10'a indirilmiştir. 22 Aralık 2024 tarih ve 32760 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan 9286 sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararı ile temettü niteliğindeki ödemeler için vergi kesintisi oranlarında güncelleme yapılmıştır. Güncelleme ile söz konusu ödemelerden yapılacak vergi kesintisi oranı yüzde 10'dan yüzde 15'e yükseltilmiştir.

MAKRO GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

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

31 Aralık 2025 ve 2024 tarihleri itibarıyla bilançoya yansıyan kurumlar vergisi yükümlülükleri aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Kurumlar vergisi karşılığı	5.648.025	2.753.407
Peşin ödenen vergi ve fonlar	(4.334.456)	(2.753.407)
Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü	1.313.569	--

31 Aralık 2025 ve 2024 tarihleri itibarıyla bilançoya yansıyan ertelenen vergi varlık yükümlülükleri aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Ertelenen vergi varlıkları	2.656.299	5.113.111
Ertelenmiş Vergi Varlığı	2.656.299	5.113.111

31 Aralık 2025 ve 2024 tarihleri itibarıyla gelir tablosuna yansıyan vergi gideri aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Kurumlar vergisi karşılığı	(5.648.025)	(2.753.407)
Ertelenmiş vergi geliri/(gideri)	(2.505.600)	(866.794)
Vergi Gideri	(8.153.625)	(3.620.201)

Ertelenmiş vergiler

Şirket, vergiye esas yasal finansal tabloları ile TFRS'ye göre hazırlanmış finansal tabloları arasındaki farklılıklardan kaynaklanan geçici zamanlama farkları için ertelenmiş vergi varlığı ve yükümlülüğü muhasebeleştirilmektedir. Söz konusu farklılıklar genellikle bazı gelir ve gider kalemlerinin vergiye esas finansal tablolar ile TFRS'ye göre hazırlanan finansal tablolarda farklı dönemlerde yer almasından kaynaklanmakta olup, söz konusu farklar aşağıda belirtilmektedir. Cari döneme ait ertelenmiş vergi, gelir tablosunda gider ya da gelir olarak muhasebeleştirilir.

Ertelenmiş vergi hesaplanırken 31 Aralık 2025 için %30; 31 Aralık 2024 için ise %30 kullanılmıştır.

MAKRO GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

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

31 Aralık 2025 ve 2024 tarihleri itibarıyla bilançoya yansıyan kurumlar vergisi yükümlülükleri aşağıdaki gibidir:

	Toplam Geçici Farklar		Ertelenen Vergi Varlık /(Yükümlülükleri)	
	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Kıdem tazminatı karşılığı	5.476.144	11.824.529	1.642.843	3.547.359
Aktüeryal kazanç kayıplara ilişkin düzeltmeler	(777.589)	(1.230.668)	(186.265)	(307.666)
Şüpheli ticari alacak karşılığı	214.887	281.271	64.466	84.381
Gelecek yıllara ait gider düzeltmeleri	--	125.825	--	37.748
Sabit kıymet düzeltmeleri	(1.189.549)	1.760.978	(356.865)	528.293
İzin karşılıkları düzeltmeleri	3.029.519	557.050	908.856	167.115
TFRS 16 kullanım hakkı düzeltmeleri	2.163.857	1.035.402	649.157	310.621
Alacak reeskontları	92.826	123.240	27.848	36.972
Kredi faiz tahakkuku düzeltmesi	(80.297)	2.020	(24.089)	606
Verilen sipariş avansı düzeltmeleri	405.000	--	121.500	--
Yatırım amaçlı gayrimenkul düzeltmeleri	(4.266.554)	(1.145.712)	(1.279.966)	(343.714)
Vergi yapılandırma gideri düzeltmesi	5.517.379	7.221.835	1.655.214	2.166.551
Borç reeskontları	(42.498)	(92.020)	(12.749)	(27.606)
TFRS 16 yükümlülükler düzeltmesi	(2.318.740)	(1.228.044)	(695.622)	(368.413)
Maddi ve maddi olmayan duran varlıklar amortisman farkları	250.642	(2.512.843)	75.193	(753.853)
Diğer düzeltmeler	--	(2.309)	--	(693)
Gelecek aylara ait gelir düzeltmeleri	249.822	151.301	74.947	45.390
Gelecek yıllara ait gelir düzeltmeleri	(27.229)	(33.266)	(8.169)	(9.980)
Ertelenen vergi varlıkları/(yükümlülükleri), net	8.697.620	16.838.589	2.656.299	5.113.111

Şirket'in ertelenmiş vergi varlık/yükümlülükleri hareketleri aşağıdaki gibidir;

Ertelenmiş vergi varlıkları:	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Dönem başı	5.113.111	6.411.895
Dönem ertelenmiş vergi geliri/(gideri)	(2.505.600)	(866.794)
Diğer kapsamlı gelir tablosunda yer alan ertelenmiş vergi geliri/(gideri)	48.788	(431.990)
31 Aralık 2025 itibarıyla kapanış bakiyesi	2.656.299	5.113.111

NOT 22 – PAY BAŞINA KAZANÇ/KAYIP

Pay başına kazanç/kayıp, hissedarlara ait net zararın adi hisselerin ağırlıklı ortalama adedine bölünmesi ile hesaplanır. Şirket'in 31 Aralık 2025 ve 2024 tarihleri itibarıyla hisse başına kazanç/kayıp aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak – 31 Aralık 2025	1 Ocak – 31 Aralık 2024
Net dönem karı / (zararı)	9.334.917	4.812.224
Çıkarılmış adi hisselerin ağırlıklı ortalama adedi	10.000	10.000
Pay başına kazanç/(kayıp)	933,49	481,22

MAKRO GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

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

NOT 23 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

Kredi riski

Kredi riski, bir müşterinin veya karşı tarafın finansal enstrümanlarla ilgili sözleşmenin şartlarını yerine getirememesinden kaynaklanmakta olup temel olarak, Şirket'in müşterilerinden alacakları ve ilişkili taraflardan alacaklar ile banka mevduatlarından doğabilecek finansal zararlar kredi riskini oluşturmaktadır.

31 Aralık 2025 ve 2024 tarihleri itibarıyla azami kredi riskini gösterir tablo aşağıdaki gibidir;

Cari dönem	Ticari	Diğer	Diğer	Bankalardaki Mevduat
	Alacaklar (Diğer Taraf)	Alacaklar (İlişkili Taraf)	Alacaklar (Diğer Taraf)	
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D) (*)	7.938.064	8.333.405	666.004	3.866.038
Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	7.938.064	8.333.405	666.004	3.866.038
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	--	--	--	--
- Teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--
C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	--	--	--	--
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	269.887	--	--	--
- Değer düşüklüğü (-)	(269.887)	--	--	--
D. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	--	--	--	--

(*) Tutarların belirlenmesinde, alınan teminatlar gibi kredi güvenliğinde artış sağlayan unsurlar dikkate alınmamıştır.

Geçmiş dönem	Ticari	Diğer	Diğer	Bankalardaki Mevduat
	Alacaklar (Diğer Taraf)	Alacaklar (İlişkili Taraf)	Alacaklar (Diğer Taraf)	
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D) (*)	8.399.776	6.702.775	586.298	2.646.317
Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	8.399.776	6.702.775	586.298	2.646.317
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	--	--	--	--
- Teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--
C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	--	--	--	--
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	281.271	--	--	--
- Değer düşüklüğü (-)	(281.271)	--	--	--
D. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	--	--	--	--

(*) Tutarların belirlenmesinde, alınan teminatlar gibi kredi güvenliğinde artış sağlayan unsurlar dikkate alınmamıştır.

MAKRO GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

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

Likidite Riski

Likidite riski, Şirket'in net fonlama yükümlülüklerini yerine getirmeme ihtimalidir. Şirket yönetimi, fon kaynaklarını dağıtarak mevcut ve muhtemel yükümlülüklerini yerine getirmek için yeterli tutarda nakit ve benzeri kaynağı bulundurmaya suretiyle likidite riskini yönetmektedir.

Şirket'in likidite risk tablosu aşağıdaki gibidir;

31 Aralık 2025

Sözleşme uyarınca vadeler	Defter değeri	Sözleşme uyarınca nakit	3 aydan kısa	3 – 12 ay arası	1 - 5 yıl arası
		çıkışlar toplamı			
Türev olmayan finansal yükümlülükler	7.817.118	8.399.320	4.081.820	2.946.930	1.370.570
Finansal borçlar	3.050.054	3.632.256	1.300.168	1.620.925	711.163
Kiralama yükümlülüklerinden doğan borçlar	2.559.118	2.559.118	573.706	1.326.005	659.407
Diğer finansal yükümlülükler	2.207.946	2.207.946	2.207.946	--	--
Beklenen vadeler	Defter değeri	Beklenen nakit	3 aydan kısa	3 – 12 ay arası	1 - 5 yıl arası
		çıkışlar toplamı			
Türev olmayan finansal yükümlülükler	6.601.917	6.644.415	6.644.415	--	--
Ticari borçlar	5.258.886	5.301.384	5.301.384	--	--
Diğer borçlar	1.343.031	1.343.031	1.343.031	--	--
Toplam	14.419.035	15.043.735	10.726.235	2.946.930	1.370.570

31 Aralık 2024

Sözleşme uyarınca vadeler	Defter değeri	Sözleşme uyarınca nakit	3 aydan kısa	3 – 12 ay arası	1 - 5 yıl arası
		çıkışlar toplamı			
Türev olmayan finansal yükümlülükler	3.045.081	3.175.646	2.284.952	548.286	342.408
Finansal borçlar	1.211.098	1.341.663	856.706	298.435	186.522
Kiralama yükümlülüklerinden doğan borçlar	652.219	652.219	246.482	249.851	155.886
Diğer finansal yükümlülükler	1.181.764	1.181.764	1.181.764	--	--
Beklenen vadeler	Defter değeri	Beklenen nakit	3 aydan kısa	3 – 12 ay arası	1 - 5 yıl arası
		çıkışlar toplamı			
Türev olmayan finansal yükümlülükler	6.514.460	6.606.480	6.606.480	--	--
Ticari borçlar	4.376.600	4.468.620	4.468.620	--	--
Diğer borçlar	2.137.860	2.137.860	2.137.860	--	--
Toplam	9.559.541	9.782.126	8.891.432	548.286	342.408

MAKRO GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.**31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR**

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

Piyasa Riski

Piyasa riski faiz oranlarında, kurlarda ve diğer finansal sözleşmelerin değerinde meydana gelecek ve Şirket'i olumsuz etkileyecek değişimlerdir.

Kur Riski

Şirket'in döviz cinsinden olan finansal araçları kur değişimlerinden dolayı kur riskine maruz kalmaktadır.

Faiz Riski

31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihlerinde değişken faizli finansal araç bulunmadığından, yenileme tarihinde olası faiz artış veya azalışı da söz konusu olmamakta ve dönem mali tablolarını etkileyecek herhangi bir tutar ortaya çıkmamaktadır.

Sermaye riski yönetimi

Sermayeyi yönetirken Şirket'in hedefleri, ortaklarına getiri sağlamak ve sermaye maliyetini azaltmak amacıyla en uygun sermaye yapısını sürdürmek için Şirket'in faaliyetlerinin devamını sağlayabilmektir. Şirket sermayeyi finansal borç/toplam özsermaye oranını kullanarak izler. Bu oran finansal borçlar toplamının toplam özsermayeye bölünmesiyle bulunur. Finansal borçlar toplamı, uzun ve kısa vadeli finansal borçların tümünü, toplam özsermaye ise bilançoda yer alan öz sermaye kalemini kapsar.

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Toplam borçlar	26.360.936	24.725.266
Eksi: Nakit ve nakit benzerleri	(10.465.195)	(4.719.200)
Net borç (varlık)	15.895.741	20.006.066
Toplam özkaynak	25.779.724	20.679.353
Net finansal borç (varlık) / toplam sermaye oranı	62%	97%

MAKRO GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

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

Duyarlılık Analizi

31 Aralık 2025: Yoktur.

	Önceki Dönem (31.12.2024)	
	TL KARŞILIĞI	USD
1. Ticari Alacaklar	--	--
2a. Parasal Finansal Varlıklar	178.181	3.865
2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	--	--
3. Diğer	--	--
4. Dönen Varlıklar Toplamı (1+2+3)	178.181	3.865
5. Ticari Alacaklar	--	--
6a. Parasal Finansal Varlıklar	--	--
6b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar	--	--
7. Diğer	--	--
8. Duran Varlıklar Toplamı (5+6+7)	--	--
9. Toplam Varlıklar (4+8)	178.181	3.865
10. Ticari Borçlar	--	--
11. Finansal Yükümlülükler	--	--
12a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler	--	--
12b. Parasal Olmayan Diğer Yük.	--	--
13. Kısa Vadeli Yük. Toplamı (10+11+12)	--	--
14. Ticari Borçlar	--	--
15. Finansal Yükümlülükler	--	--
16a. Parasal Olan Diğer Yük.	--	--
16b. Parasal Olmayan Diğer Yük.	--	--
17. Uzun Vadeli Yük. Toplamı (14+15+16)	--	--
18. Toplam Yükümlülükler (13+17)	--	--
19. Bilanço dışı Türev Araçlarının Net Varlık/ (Yükümlülük) Pozisyonu (19a-19b)	--	--
19a. Hedge Edilen Toplam Varlık Tutarı	--	--
19b. Hedge Edilen Toplam Yük. 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)	178.181	3.865
22. Döviz Hedge'i İçin Kullanılan Finansal Araçların Toplam Gerçeğe Uygun Değeri	--	--
23. Döviz Varlıkların Hedge Edilen Kısımının Tutarı	--	--
23. Döviz Yükümlülüklerin Hedge Edilen Kısımının Tutarı	--	--

MAKRO GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla
satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

Döviz Kuru Duyarlılık Analizi Tablosu

31 Aralık 2025: Yoktur.

Döviz Kuru Duyarlılık Analizi Tablosu

Önceki Dönem 31 Aralık 2024

	Kar/(Zarar)	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
ABD Doları'nın TL karşısında %10 değişmesi halinde:		
1- ABD Doları net varlık/yükümlülüğü	17.818	(17.818)
2- ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	--	--
3- ABD Doları net etki	17.818	(17.818)
Toplam	17.818	(17.818)

NOT 24- BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Kıdem tazminatı tavanı 1 Ocak – 30 Haziran 2025 dönemi için 46.665,43 TL'ye, 1 Temmuz – 31 Aralık 2025 dönemi için 53.919,68 TL'ye, 1 Ocak – 30 Haziran 2026 dönemi için 64.948,77 TL'ye yükseltilmiştir.

NOT 25- DİĞER HUSUSLAR

Yoktur. (31 Aralık 2024 Yoktur).

NOT 26 – BAĞIMSIZ DENETİM KURULUŞUNDAN ALINAN HİZMETLERE İLİŞKİN ÜCRETLER

1) Şirket'in 31 Aralık 2025 tarihinde sona eren raporlama dönemine ilişkin bağımsız denetim ücret gideri 145.000 TL tutarındadır (31 Aralık 2024: 111.258 TL).

2) Şirket'in 31 Aralık 2025 tarihinde sona eren raporlama döneminde bağımsız denetim kuruluşundan alınan finansal tabloların bağımsız denetimi dışında farklı bir hizmet bulunmamaktadır.

MAKRO GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

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

NOT 27 – NET PARASAL POZİSYON KAZANÇLARI/(KAYIPLARI)'NA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR

Finansal durum tablosu kalemleri	31.12.2025	31.12.2024
Kullanım hakkı varlıkları	169.920	(156.013)
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	3.391.246	3.471.881
Maddi duran varlıklar	70.574	(945.656)
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	(1.383)	3.344
Peşin ödenmiş giderler	(405.000)	--
Ertelenmiş vergi varlıkları / yükümlülükleri	1.206.763	1.970.872
Ertelenmiş Gelirler	(76.790)	(280.987)
Ödenmiş Sermaye	(4.172.106)	(5.433.639)
Kâr veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş		
Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler	337.159	837.458
Kârdan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	(147.197)	(119.697)
Geçmiş Yıllar Kârları/Zararları	(526.469)	292.789
Kar veya zarar tablosu kalemleri		
Hasılat	(18.924.228)	(18.174.075)
Satışların Maliyeti (-)	17.881.570	18.568.127
Genel Yönetim Giderleri (-)	1.889.022	2.137.287
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	(377.103)	(440.713)
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	26.473	25.549
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	(380.198)	(343.599)
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler (-)	--	3.298
Finansman Giderleri (-)	57.008	129.311
Toplam	19.261	1.545.537