

**İSTEM GAYRİMENKUL DEĞERLEME
VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2024 HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLAR VE
BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU**

BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

İSTEM GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ GENEL KURULU'NA

A) FİNANSAL TABLOLARIN BAĞIMSIZ DENETİMİ**1) SINIRLI OLUMLU GÖRÜŞ**

İstem Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık Anonim Şirketi'nin ("Şirket") 31 Aralık 2024 tarihli finansal durum tablosu ile aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait; kâr veya zarar tablosu, özkaynak değişim tablosu ve nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarının özeti de dâhil olmak üzere finansal tablo dipnotlarından oluşan finansal tablolarını denetlemek üzere görevlendirilmiş bulunuyoruz.

Görüşümüze göre ilişikteki finansal tablolar, Şirket'in 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla finansal durumunu ve aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait finansal performansını ve nakit akışlarını, Türkiye Finansal Raporlama Standartları'na ("TFRS") uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır.

2) SINIRLI OLUMLU GÖRÜŞÜN DAYANAĞI

23 Ocak 2025 tarihli sözleşme ile Şirket'in bağımsız denetim görevini üstlenmiş olmamız sebebiyle 31 Aralık 2024 tarihli Kasa sayımına iştirak edilememiş ve Kasa hesabında yer alan varlıklar fiziki olarak doğrulanamamıştır. Dolayısıyla Kasa hesabı tutarlarının gerçeği yansıttığına dair herhangi bir görüş oluşturulamamıştır.

3) KİLİT DENETİM KONULARI

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.

3) KİLİT DENETİM KONULARI (DEVAMI)

Kilit Denetim Konusu	Kilit Denetim Konusunun Denetimde Nasıl Ele Alındığı
TMS 29 Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama Uygulaması - Şirket'in 31 Aralık 2024 tarihinde sona eren yıla ait finansal tablolarında TMS 29, Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama ("TMS 29") standardı uygulanmıştır. -TMS 29'a uygun olarak, finansal tablolar ve önceki dönemlere ait finansal bilgiler, Türk Lirası'nın satın alma gücündeki değişikliklerin yansıtılması için yeniden düzenlenmiş ve raporlama tarihine göre Türk Lirası'nın satın alma gücü cinsinden sunulmuştur. TMS 29 uygulaması finansal tablolarda yaygın ve tutarsal olarak önemli etkiye sahiptir. Bu sebeple, TMS 29'un uygulanması tarafımızca kilit denetim konusu olarak belirlenmiştir. -Şirket'in Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlaması ile ilgili muhasebe politikalarına ilişkin açıklamalar Not 2.4'te yer almaktadır.	TMS 29 ile ilgili aşağıdaki denetim prosedürleri uygulanmıştır: -Yönetim tarafından yapılan parasal ve parasal olmayan kalemler ayrımının TMS 29'a uygun bir şekilde yapılıp yapılmadığının kontrol edilmesi, -Hesaplamaya konu edilen listelerin tamlığı ve matematiksel doğruluğunun test edilmesi, -Yönetimin kullandığı hesaplama yöntemlerinin değerlendirilmesi ve tutarlılığının test edilmesi, -Hesaplamalarda kullanılan genel fiyat endeksi oranlarının, Türkiye İstatistik Kurumu tarafından yayınlanan Türkiye'deki Tüketici Fiyat Endeksi'nden elde edilen katsayılar ile kontrol edilmesi, -TMS 29'un uygulanmasının finansal tablolara ilişkin dipnotlarda yer alan açıklamalarının TFRS'lere göre yeterliliği kontrol edilmiştir.

4) YÖNETİMİN VE ÜST YÖNETİMDEN SORUMLU OLANLARIN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN SORUMLULUKLARI

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

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

Üst yönetimden sorumlu olanlar, Şirket'in finansal raporlama sürecinin gözetiminden sorumludur.

5) BAĞIMSIZ DENETÇİNİN FİNANSAL TABLOLARIN BAĞIMSIZ DENETİMİNE İLİŞKİN SORUMLULUKLARI

Bir bağımsız denetimde, biz bağımsız denetçilerin sorumlulukları şunlardır:

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

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

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

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

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

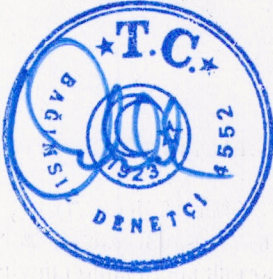
Üst yönetimden sorumlu olanlara bildirilen konular arasından, cari döneme ait finansal tabloların bağımsız denetiminde en çok önem arz eden konuları yani kilit denetim konularını belirlemekteyiz. Mevzuatın konunun kamuya açıklanmasına izin vermediği durumlarda veya konuyu kamuya açıklamanın doğuracağı 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 DİĞER YÜKÜMLÜLÜKLER

- 1) TTK'nın 402. maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca Şirket'in 1 Ocak - 31 Aralık 2024 hesap döneminde defter tutma düzeninin, finansal tabloların, TTK ile Şirket esas sözleşmesinin finansal raporlamaya ilişkin hükümlerine uygun olmadığına dair önemli bir hususa rastlanmamıştır.
- 2) TTK'nın 402. maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca Yönetim Kurulu tarafımıza denetim kapsamında istenen açıklamaları yapmış ve talep edilen belgeleri vermiştir.

Bu bağımsız denetimi yürütüp sonuçlandıran sorumlu denetçi Alpay GÜRAYDIN'dır.

Önder Bağımsız Denetim ve Danışmanlık A.Ş.
Alpay GÜRAYDIN, YMM



19 Mayıs 2025
Ankara, Türkiye

İçindekiler	Sayfa
Finansal Durum Tablosu	1
Kâr veya Zarar Tablosu	2
Özkaynaklar Değişim Tablosu	3
Nakit Akış Tablosu	4 – 5
Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar	6 – 38

İSTEM GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ**31 ARALIK 2024 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL DURUM TABLOSU**

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

VARLIKLAR		Bağımsız Denetimden Geçmiş Cari Dönem 31 Aralık 2024	Bağımsız Denetimden Geçmiş Önceki Dönem 31 Aralık 2023
Dönen Varlıklar	Dipnot	3.113.783	1.965.359
Nakit ve Nakit Benzerleri	3	560.117	18.097
Ticari Alacaklar		783.110	1.302.959
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar</i>	6	783.110	1.302.959
Peşin Ödenmiş Giderler	8	1.770.556	644.303
Duran Varlıklar		6.700.820	5.793.572
Maddi Duran Varlıklar	9	4.528.483	5.169.472
Ertelenmiş Vergi Varlığı	14	2.172.337	624.100
TOPLAM VARLIKLAR		9.814.603	7.758.931
KAYNAKLAR			
Kısa Vadeli Yükümlülükler		2.272.856	1.953.129
Kısa Vadeli Borçlanmalar	4	450.540	556.899
Diğer Finansal Yükümlülükler	4	323.866	118.789
Ticari Borçlar		43.551	98.647
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar</i>	6	43.551	98.647
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	10	312.263	314.502
Diğer Borçlar		826.256	459.210
<i>İlişkili Taraflara Diğer Borçlar</i>	5	826.256	459.210
Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü	14	151.979	27.500
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	12	164.401	377.582
Uzun Vadeli Yükümlülükler		418.603	414.919
Uzun Vadeli Karşılıklar		313.287	387.718
<i>Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar</i>	10	313.287	387.718
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	14	105.316	27.201
Özkaynaklar		7.123.144	5.390.883
Ödenmiş Sermaye	13	1.000.000	1.000.000
Özsermaye Düzeltme Farkları	13	6.717.809	6.717.809
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler		(23.744)	1.916
<i>Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazanç / Kayıpları</i>		(23.744)	1.916
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	13	66.663	66.663
Geçmiş Yıllar Karları / Zararları		(2.506.454)	(2.086.303)
Net Dönem Karı / Zararı		1.868.870	(309.202)
TOPLAM KAYNAKLAR		9.814.603	7.758.931

(*) Avro ("EUR") ve ABD Doları ("USD") tutarları, Türk Lirası ("TL") tutarları üzerinden 31 Aralık 2024 tarihindeki Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası ("TCMB") EUR ve USD resmi alış kurları kullanılarak hesaplanmış olup, bu finansal tabloların bir parçası değildir (Not 2.1)

İSTEM GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU

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

		Bağımsız Denetimden Geçmiş Cari Dönem 1 Ocak 2024	Bağımsız Denetimden Geçmiş Önceki Dönem 1 Ocak 2023
	Dipnot	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER			
Hasılat	15	9.684.931	10.467.233
Satışların Maliyeti (-)	15	(8.995.827)	(11.543.490)
BRÜT KAR / (ZARAR)		689.104	(1.076.257)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	16	581.483	284.620
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	16	(70.618)	(723)
ESAS FAALİYET KARI / (ZARARI)		1.199.969	(792.360)
Finansman Giderleri (-)	17	(69.302)	(32.927)
Net Parasal Pozisyon Kazançları / (Kayıpları)	18	(820.468)	(4.093)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI / (ZARARI)		310.199	(829.380)
Dönemin Vergi Gideri / Geliri	14	(86.568)	-
Ertelenmiş Vergi Gideri / Geliri		1.645.239	520.178
DÖNEM KARI / (ZARARI)		1.868.870	(309.202)
DİĞER KAPSAMLI GELİRLER			
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar	20	(25.660)	(23.663)
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları / Kayıpları		(34.213)	(29.579)
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Diğer Kapsamlı Gelire İlişkin Vergiler		8.553	5.916
Ertelenmiş Vergi Gideri / Geliri		8.553	5.916
DİĞER KAPSAMLI GELİR		(25.660)	(23.663)
TOPLAM KAPSAMLI GELİR		1.843.210	(332.865)

(*) Avro ("EUR") ve ABD Doları ("USD") tutarları, Türk Lirası ("TL") tutarları üzerinden 31 Aralık 2024 tarihindeki Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası ("TCMB") EUR ve USD resmi alış kurları kullanılarak hesaplanmış olup, bu finansal tabloların bir parçası değildir (Not 2.1)

İSTEM GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU

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

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ ÖNCEKİ DÖNEM	Ödenmiş Sermaye	Sermaye Düzeltilme Farkları	Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Değerleme Kazanç / Kayıpları	Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Geçmiş Yıllar Kar / Zararları	Net Dönem Karı / Zararı	Özkaynaklar Toplamı
1 Ocak 2023 itibarıyla bakiyeler (Dönem Başı)	1.000.000	6.717.809	25.579	66.663	(1.499.169)	(604.949)	5.705.933
Transferler	-	-	-	-	(604.949)	604.949	-
Toplam Kapsamlı Gelir	-	-	(23.663)	-	-	(309.202)	(332.865)
Diğer Değişiklikler Nedeniyle Artış (Azalış)	-	-	-	-	17.815	-	17.815
31 Aralık 2023 itibarıyla bakiyeler (Dönem Sonu)	1.000.000	6.717.809	1.916	66.663	(2.086.303)	(309.202)	5.390.883
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ CARİ DÖNEM							
1 Ocak 2024 itibarıyla bakiyeler (Dönem Başı)	1.000.000	6.717.809	1.916	66.663	(2.086.303)	(309.202)	5.390.883
Transferler	-	-	-	-	(309.202)	309.202	-
Toplam Kapsamlı Gelir	-	-	(25.660)	-	-	1.868.870	1.843.210
Diğer Değişiklikler Nedeniyle Artış (Azalış)	-	-	-	-	(110.949)	-	(110.949)
31 Aralık 2024 itibarıyla bakiyeler (Dönem Sonu)	1.000.000	6.717.809	(23.744)	66.663	(2.506.454)	1.868.870	7.123.144

Ekte yer alan notlar finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

İSTEM GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT NAKİT AKIŞ TABLOSU

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

		Bağımsız Denetimden Geçmiş Cari Dönem 1 Ocak 2024 31 Aralık 2024	Bağımsız Denetimden Geçmiş Önceki Dönem 1 Ocak 2023 31 Aralık 2023
İŞLETME FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI	Dipnot	836.570	(1.177.237)
Dönem Karı (Zararı)		1.868.870	(309.202)
Sürdürülen Faaliyetlerden Dönem Karı (Zararı)		1.868.870	(309.202)
Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler		(349.472)	907.807
Amortisman ve İtfa Gideri İle İlgili Düzeltmeler	9	994.625	1.113.059
Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler		(100.091)	238.008
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar (İptali) ile İlgili Düzeltmeler	10	(100.091)	238.008
Faiz (Gelirleri) ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler		101.637	33.813
Faiz Gelirleri ile İlgili Düzeltmeler		306	886
Faiz Giderleri ile İlgili Düzeltmeler		101.331	32.927
Vergi (Geliri) Gideri İle İlgili Düzeltmeler	14	(1.345.643)	(477.073)
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		(542.209)	(1.561.890)
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler		487.820	(1.121.053)
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış)	6	487.820	(1.121.053)
Peşin Ödenmiş Giderlerdeki Azalış (Artış)	8	(1.126.253)	(634.623)
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		(55.402)	(158.421)
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlardaki Artış (Azalış)	6	(55.402)	(158.421)
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlardaki Artış (Azalış)	14	(2.239)	50.527
Faaliyetler ile İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		367.046	(359.292)
İlişkili Taraflara Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış)	7	367.046	(359.292)
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		(213.181)	660.972
Faaliyetlerle İlgili Diğer Varlıklardaki Azalış (Artış)	12	-	291.334
Faaliyetlerle İlgili Diğer Yükümlülüklerdeki Artış (Azalış)	12	(213.181)	369.638
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		977.189	(963.285)
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar Kapsamında Yapılan Ödemeler	14	-	(150.154)
Parasal Kazanç Kayıp		(140.619)	(63.798)

İSTEM GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT NAKİT AKIŞ TABLOSU

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

		Bağımsız Denetimden Geçmiş Cari Dönem 1 Ocak 2024 31 Aralık 2024	Bağımsız Denetimden Geçmiş Önceki Dönem 1 Ocak 2023 31 Aralık 2023
YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI	Dipnot	(353.636)	47.967
Maddi ve Maddi Olmayan Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri		-	133.026
Maddi Duran Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri	9	-	133.026
Maddi ve Maddi Olmayan Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları		(353.636)	(85.059)
Maddi Duran Varlık Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	9	(353.636)	(85.059)
FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		199.266	471.375
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri	4	3.588.592	13.943.526
Kredilerden Elde Edilen Nakit		3.383.515	13.943.526
Diğer Finansal Borçlanmalardan Kaynaklanan Nakit Girişleri		205.077	-
Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları	4	(3.320.024)	(13.439.224)
Kredi Geri Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları		(3.320.024)	(13.430.277)
Diğer Finansal Borç Ödemelerinden Kaynaklanan Nakit Çıkışları		-	(8.947)
Ödenen Faiz		(69.302)	(32.927)
ENFLASYONUN NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ ÜZERİNDEKİ ETKİSİ		(140.180)	(34.718)
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		542.020	(692.613)
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	3	18.097	710.710
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	3	560.117	18.097

İSTEM GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2024 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

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

1. ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

Şirket Hakkında Bilgiler

İstem Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. ("Şirket veya "İstem GMD") 1 Haziran 2000 tarihinde Ankara'da kurulmuştur ve faaliyetlerini ağırlıklı olarak Ankara olmak üzere tüm Türkiye'de yürütmektedir.

Şirket'in ana faaliyet konusunu, resmi, özel, gerçek ve tüzel kişi, kurum ve kuruluşlara ait gayrimenkullerin, gayrimenkul projelerinin, gayrimenkule dayalı hak ve faydalar ile makine teçhizatlarının yerinde tespiti ve belirli bir tarihteki değerinin, piyasa ve çevre koşullarını analiz ederek uluslararası alanda kabul görmüş değerleme standartları çerçevesinde ekspertiz ve değerleme işlemleri oluşturmaktadır.

Şirket, Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ'i çerçevesinde değerleme hizmeti vermek üzere 12 Mart 2020 tarihinde Kurulca yetkilendirilmiştir.

Şirket'in kayıtlı adresi aşağıdadır:

Mehmet Akif Ersoy Mahallesi 287 Sokak Golden Tower İş Merkezi No:7/14 Yenimahalle/Ankara

Şirket'in bünyesinde 2024 yılında istihdam edilen ortalama personel sayısı 15'tir (1 Ocak – 31 Aralık 2023: 13'tür).

Şirket'in ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir:

Ortaklar	31 Aralık 2024		31 Aralık 2023	
	Pay Oranı %	Pay Tutarı (TL)	Pay Oranı %	Pay Tutarı (TL)
Bilal KILIÇ	90,00	900.000	67,00	670.000
Banu Sultan BASOĞLU	10,00	100.000	-	-
Muzaffer KILIÇ	-	-	33,00	330.000
SERMAYE	100	1.000.000	100	1.000.000

Finansal Tabloların Onaylanması:

Finansal tablolar, yönetim kurulu tarafından onaylanmış ve 12.05.2025 tarihinde yayınlanması için yetki verilmiştir. Genel Kurul'un finansal tabloları değiştirme yetkisi bulunmaktadır.

İSTEM GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2024 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1. Sunuma İlişkin Temel Esaslar

Finansal tablolar, tarihi maliyet esasına göre hazırlanmış kanuni kayıtlara Türkiye Finansal Raporlama Standartları ("TFRS") uyarınca doğru sunumun yapılması amacıyla gerekli düzeltme ve sınıflandırmalar yansıtılarak düzenlenmiştir.

Finansal tablolarda gösterilen EUR ve USD tutarlar

TFRS'ye uygun hazırlanan finansal durum tablosunda gösterilen EUR ve USD tutarlar, TL tutarları üzerinden TCMB tarafından duyurulan 31 Aralık 2024 tarihindeki 36,7429 TL = 1 EUR ve 35,2233 TL = 1 USD resmi alış kurları, gelir ve giderler, kapsamlı gelir ve nakit akış tablolarında gösterilen EUR ve USD tutarlar ise TCMB tarafından duyurulan 2024 yılı günlük resmi alış kurlarından hesaplanan 35,4902 TL = 1 EUR ve 32,7921 TL = 1 USD ortalama kurları kullanılarak hesaplanmış olup, bu finansal tabloların bir parçası değildir.

2.2. TFRS'ye Uygunluk Beyanı

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

Ayrıca finansal tablolar ve dipnotlar KGK tarafından 15 Nisan 2019 tarihinde yayımlanan "TMS Taksonomisi Hakkında Duyuru" ile SPK tarafından yayımlanan Finansal Tablo Örnekleri ve Kullanım Rehberi'nde belirlenmiş olan formatlara uygun olarak sunulmuştur.

İlişikteki finansal tablolar Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yürürlüğe konulmuş olan Türkiye Muhasebe Standartları ("TMS") ile bunlara ilişkin ek ve yorumlarına uygun olarak hazırlanmıştır.

Finansal tablolar ve dipnotlar KGK tarafından 31 Mayıs 2019 tarihli ilke kararı ile açıklanan "Finansal Tablo Örnekleri ve Kullanım Rehberi"ne uygun olarak sunulmuştur.

2.3. Fonksiyonel ve Sunum Para Birimi

Şirket'in finansal tabloları faaliyette bulundukları temel ekonomik çevrede geçerli olan para birimi (fonksiyonel para birimi) ile sunulmuştur.

Şirket ile Şirket'e bağlı Türkiye'de yerleşik şirketler, muhasebe kayıtlarının tutulmasında ve kanuni finansal tablolarının hazırlanmasında, KGK tarafından çıkarılan prensip ve şartlara, Türk Ticaret Kanunu ("TTK"), vergi mevzuatı ve Türkiye Cumhuriyeti Maliye Bakanlığı ("Maliye Bakanlığı") tarafından çıkarılan THP şartlarına uymaktadır. TFRS'ye göre hazırlanan bu finansal tablolar (gerçeğe uygun değerleri ile gösterilen türev araçlar dışında) tarihi maliyet esaslı baz alınarak Türk Lirası olarak hazırlanmıştır.

2.4. Yüksek Enflasyon Dönemlerinde Finansal Tabloların Düzeltilmesi

Grup, KGK tarafından 23 Kasım 2023 tarihinde yapılan duyuru ve yayımlanan "Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama Hakkında Uygulama Rehberi"ne istinaden 31 Aralık 2023 tarihli ve aynı tarihte sona eren yıla ilişkin finansal tablolarını TMS 29 "Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama" 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 karşılaştırma amacıyla karşılaştırmalı bilgiler raporlama dönemi sonundaki cari ölçüm birimi cinsinden ifade edilir. Şirket bu nedenle, 31 Aralık 2023 tarihli finansal tablolarını da 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre sunmuştur.

İSTEM GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2024 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (DEVAMI)

2.4. Yüksek Enflasyon Dönemlerinde Finansal Tabloların Düzeltilmesi (devamı)

TMS 29 uyarınca yapılan yeniden düzenlemeler, Türkiye İstatistik Kurumu ("TÜİK") tarafından yayınlanan Türkiye'deki Tüketici Fiyat Endeksi'nden ("TÜFE") elde edilen düzeltme katsayısı kullanılarak yapılmıştır. 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla, finansal tabloların düzeltilmesinde kullanılan endeksler ve düzeltme katsayıları aşağıdaki gibidir:

Dönem	Endeks	Düzeltilme Katsayısı
31 Aralık 2024	2.684,55	1,0000
31 Aralık 2023	1.859,38	1,4438
31 Aralık 2022	1.128,45	2,3790

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

- TL cinsinden hazırlanmış cari dönem finansal tablolar, bilanço 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, bilanço tarihindeki cari satın alma gücü ile ifade edildiğinden düzeltilmemektedir.
- Parasal olmayan kalemlerin enflasyona göre düzeltilmiş değerlerinin, geri kazanılabilir tutarı ya da net gerçekleşebilir değeri aştığı durumda, sırasıyla TMS 36 ve TMS 2 hükümleri uygulanmıştır.
- Bilanço tarihindeki cari satın alma gücüyle ifade edilmemiş olan parasal olmayan varlık ve yükümlülükler ile özkaynak kalemleri, ilgili düzeltme katsayıları kullanılarak düzeltilmiştir.
- "Bilançodaki parasal olmayan kalemlerin kapsamlı gelir tablosuna etkisi olanlar dışındaki kapsamlı gelir tablosunda yer alan tüm kalemler, gelir ve gider hesaplarının mali tablolara ilk olarak yansıtıldıkları dönemler üzerinden hesaplanan katsayılar ile endekslenmişlerdir.
- Enflasyonun Şirket'in cari dönemdeki net parasal varlık pozisyonu üzerindeki etkisi, gelir tablosunda net parasal pozisyon kaybı hesabına kaydedilmiştir.

2.5. Karşılaştırmalı Bilgiler ve Önceki Dönem Tarihli Finansal Tablolarının Düzeltilmesi

Finansal durum ve performans trendlerinin tespitine imkân vermek üzere, Şirket'in finansal tabloları önceki dönemle karşılaştırmalı olarak hazırlanmaktadır.

Şirket, 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla finansal durum tablosunu 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla hazırlanmış finansal durum tablosu ile 31 Aralık 2024 tarihinde sona eren yıla ait kapsamlı gelir tablosunu, nakit akış tablosunu ve özkaynak değişim tablosunu ise 31 Aralık 2023 tarihinde sona eren yıla ait finansal tablolar ile karşılaştırmalı olarak düzenlemiştir.

İşletmenin Sürekliliği Varsayımı

Finansal tablolar, 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.

2.6. Muhasebe Politikaları, Muhasebe Tahminlerinde Değişiklikler ve Hatalar

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

İSTEM GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2024 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (DEVAMI)

2.7. Yeni ve Revize Edilmiş Finansal Raporlama Standartları

a) 2024 yılından itibaren geçerli olan değişiklikler ve yorumlar

TMS 1 (Değişiklikler)	Yükümlülüklerin Kısa veya Uzun Vadeli Olarak Sınıflandırılması
TFRS 16 (Değişiklikler)	Satış ve Geri Kirala İşlemindeki Kira Yükümlülüğü
TMS 1 (Değişiklikler)	Kredi Sözleşmesi Şartları İçeren Uzun Vadeli Yükümlülükler
TMS 7 ve TFRS 7 (Değişiklikler)	Tedarikçi Finansmanı Anlaşmaları
TSRS 1	Sürdürülebilirlikle İlgili Finansal Bilgilerin Açıklanmasına İlişkin Genel Gereklilikler
TSRS 2	İklimle İlgili Açıklamalar

TMS 1 (Değişiklikler) Yükümlülüklerin Kısa veya Uzun Vadeli Olarak Sınıflandırılması

Bu değişikliklerin amacı finansal durum tablosunda yer alan ve belirli bir vadesi bulunmayan borç ve diğer yükümlülüklerin kısa vadeli mi (bir yıl içerisinde ödenmesi beklenen) yoksa uzun vadeli mi olarak sınıflandırılması gerektiği ile ilgili şirketlerin karar verme sürecine yardımcı olmak suretiyle standardın gerekliliklerinin tutarlı olarak uygulanmasını sağlamaktır.

TFRS 16 (Değişiklikler) Satış ve Geri Kirala İşlemindeki Kira Yükümlülüğü

TFRS 16'daki bu değişiklikler, bir satıcı-kiracının, satış olarak muhasebeleştirilmek üzere TFRS 15'teki gereklilikleri karşılayan satış ve geri kirala işlemlerini sonradan nasıl ölçtüğünü açıklamaktadır.

TMS 1 (Değişiklikler) Kredi Sözleşmesi Şartları İçeren Uzun Vadeli Yükümlülükler

TMS 1'deki değişiklikler, bir işletmenin raporlama döneminden sonraki on iki ay içinde sağlaması gereken koşulların bir yükümlülüğün sınıflandırılmasını nasıl etkilediğini açıklamaktadır.

TMS 7 ve TFRS 7 (Değişiklikler) Tedarikçi Finansmanı Anlaşmaları

TMS 7 ve TFRS 7'de yapılan değişiklikler, işletmelerin tedarikçi finansmanı anlaşmaları ve açıklama gereklilikleri hakkında mevcut açıklama gerekliliklerine niteliksel ve niceliksel bilgi sağlamalarını isteyen yol işaretleri eklemektedir.

- TMS 1, Sözleşme koşulları olan uzun vadeli yükümlülüklerle ilişkin değişiklik;

1 Ocak 2024 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler, işletmenin raporlama döneminden sonraki on iki ay içinde uyması gereken koşulların bir yükümlülüğün sınıflandırmasını nasıl etkilediğine açıklık getirmektedir.

- TFRS 16, Satış ve geri kiralama işlemleri

1 Ocak 2024 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler, işletmenin TFRS 16'daki bir satış ve geri kiralama işlemini işlem tarihinden sonra nasıl muhasebeleştiğini açıklayan satış ve geri kiralama hükümlerini içerir. Kira ödemelerinin bir kısmı veya tamamı bir endekse veya orana bağlı olmayan değişken kira ödemelerinden oluşan satış ve geri kiralama işlemlerinin etkilenmesi muhtemeldir.

İSTEM GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2024 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (DEVAMI)

2.7. Yeni ve Revize Edilmiş Finansal Raporlama Standartları (devamı)

a) 2024 yılından itibaren geçerli olan değişiklikler ve yorumlar (devamı)

TSRS 1 Sürdürülebilirlikle İlgili Finansal Bilgilerin Açıklanmasına İlişkin Genel Gereklilikler

TSRS 1, bir işletmenin sürdürülebilirlikle ilgili riskleri ve fırsatları hakkında, genel amaçlı finansal raporların birincil kullanıcılarının işletmeye kaynak sağlama ile ilgili karar vermelerinde faydalı olacak bilgileri açıklamasını zorunlu kılmak amacıyla sürdürülebilirlikle ilgili finansal açıklamalara ilişkin genel gereklilikleri belirler. Bu standardın uygulanması, KGK'nın 5 Ocak 2024 tarihli ve 2024-5 sayılı duyurusu ile bu duyuruya değişiklik yapan 16 Aralık 2024 tarihli Kurul Kararı'nda yer alan işletmelerden ilgili kriterleri sağlayanlar için 1 Ocak 2024 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde zorunludur. Diğer işletmeler gönüllülük esasına göre TSRS standartlarına uygun raporlama yapabilirler.

TSRS 2 İklimle İlgili Açıklamalar

TSRS 2, genel amaçlı finansal raporların birincil kullanıcılarına işletmeye kaynak sağlama ile ilgili kararlarında faydalı olacak iklim ile ilgili risk ve fırsatların tanımlanması, ölçülmesi ve açıklanması ile ilgili gereklilikleri ortaya koymaktadır. Bu standardın uygulanması, KGK'nın 5 Ocak 2024 tarihli ve 2024-5 sayılı duyurusu ile bu duyuruya değişiklik yapan 16 Aralık 2024 tarihli Kurul Kararı'nda yer alan işletmelerden ilgili kriterleri sağlayanlar için 1 Ocak 2024 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde zorunludur. Diğer işletmeler gönüllülük esasına göre TSRS standartlarına uygun raporlama yapabilirler.

Grup, Kurul kararında belirtilen kriterleri karşıladığından uygulama kapsamındadır. Kapsamdaki şirketler için ilk raporlama döneminde karşılaştırmalı bilgi sunma zorunluluğu bulunmamaktadır ve ilk yılın sürdürülebilirlik raporu, o döneme ait finansal raporlardan sonra yayımlanabilecektir. Grup'un TSRS'ye tam uyumlu raporunun, 2025 yılı içerisinde dokuz ayı geçmemek kaydıyla beyan edilme zorunluluğu bulunduğundan Ağustos 2025'te yayımlanması hedeflenmektedir.

b) Henüz yürürlüğe girmemiş standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar

Grup henüz yürürlüğe girmemiş aşağıdaki standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen aşağıdaki değişiklik ve yorumları henüz uygulamamıştır:

TFRS 17 (Değişiklikler)	Sigorta Sözleşmeleri
TFRS 17 (Değişiklikler)	Sigorta Sözleşmeleri ile TFRS 17 ile TFRS 9'un İlk Uygulaması – Karşılaştırmalı Bilgiler
TMS 21 (Değişiklikler)	Takas Edilebilirliğin Bulunmaması

TFRS 17 Sigorta Sözleşmeleri

TFRS 17, sigorta yükümlülüklerinin mevcut bir karşılama değerinde ölçülmesini gerektirir ve tüm sigorta sözleşmeleri için daha düzenli bir ölçüm ve sunum yaklaşımı sağlar. Bu gereklilikler sigorta sözleşmelerinde tutarlı, ilkeye dayalı bir muhasebeleştirmeye ulaşmak için tasarlanmıştır. TFRS 17, sigorta ve reasürans ile emeklilik şirketleri için 1 yıl daha ertelenmiş olup 1 Ocak 2026 itibarıyla TFRS 4 Sigorta Sözleşmelerinin yerini alacaktır.

TFRS 17 (Değişiklikler) Sigorta Sözleşmeleri ile TFRS 17 ile TFRS 9'un İlk Uygulaması – Karşılaştırmalı Bilgiler

TFRS 17'de uygulama maliyetlerini azaltmak, sonuçların açıklanmasını ve geçişi kolaylaştırmak amacıyla değişiklikler yapılmıştır.

Ayrıca, karşılaştırmalı bilgilere ilişkin değişiklik ile TFRS 7 ve TFRS 9'u aynı anda ilk uygulayan şirketlere finansal varlıklarına ilişkin karşılaştırmalı bilgileri sunarken o finansal varlığa daha önce TFRS 9'un sınıflandırma ve ölçüm gereklilikleri uygulanmış gibi sunmasına izin verilmektedir.

Değişiklikler TFRS 17 ilk uygulandığında uygulanacaktır.

İSTEM GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2024 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (DEVAMI)

2.7. Yeni ve Revize Edilmiş Finansal Raporlama Standartları (devamı)

b) Henüz yürürlüğe girmemiş standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar (devamı)

TMS 21 (Değişiklikler) Takas Edilebilirliğin Bulunmaması

Bu değişiklikler, bir para biriminin ne zaman değiştirilebilir olduğunu ve olmadığında döviz kurunun nasıl belirleneceğini belirlemeye yönelik rehberlik içermektedir. Değişiklikler, 1 Ocak 2025 ve sonrasında başlayan yıllık raporlama dönemlerinden itibaren geçerlidir.

Söz konusu standart, değişiklik ve iyileştirmelerin Grup'un konsolide finansal durumu ve performansı üzerindeki muhtemel etkileri değerlendirilmektedir.

2.8. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti

2.8.1 İlişkili Taraflar

İlişkili taraflar, finansal tablolarını hazırlayan işletmeyle (raporlayan işletme) ilişkili olan kişi veya işletmedir.

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

- (i) raporlayan işletme üzerinde kontrol veya müşterek kontrol gücüne sahip olması durumunda,
- (ii) raporlayan işletme üzerinde önemli etkiye sahip olması durumunda,
- (iii) raporlayan işletmenin veya raporlayan işletmenin bir ana ortaklığının kilit yönetici personelinin bir üyesi olması durumunda.

(b) Aşağıdaki koşullardan herhangi birinin mevcut olması halinde işletme raporlayan işletme ile ilişkili sayılır:

- (i) İşletme ve raporlayan işletmenin aynı grubun üyesi olması halinde (yani her bir ana ortaklık, bağlı ortaklık ve diğer bağlı ortaklık diğerleri ile ilişkilidir).
- (ii) İşletmenin, diğer işletmenin (veya diğer işletmenin de üyesi olduğu bir grubun üyesinin) iştiraki ya da iş ortaklığı olması halinde.
- (iii) Her iki işletmenin de aynı bir üçüncü tarafın iş ortaklığı olması halinde.
- (iv) İşletmelerden birinin üçüncü bir işletmenin iş ortaklığı olması ve diğer işletmenin söz konusu üçüncü işletmenin iştiraki olması halinde.
- (v) İşletmenin, raporlayan işletmenin ya da raporlayan işletmeyle ilişkili olan bir işletmenin çalışanlarına ilişkin olarak işten ayrılma sonrasında sağlanan fayda plânlarının olması halinde. Raporlayan işletmenin kendisinin böyle bir plânının olması halinde, sponsor olan işverenler de raporlayan işletme ile ilişkilidir.
- (vi) İşletmenin (a) maddesinde tanımlanan bir kişi tarafından kontrol veya müştereken kontrol edilmesi halinde.
- (vii) (a) maddesinin (i) bendinde tanımlanan bir kişinin işletme üzerinde önemli etkisinin bulunması veya söz konusu işletmenin (ya da bu işletmenin ana ortaklığının) kilit yönetici personelinin bir üyesi olması halinde.

İlişkili tarafla yapılan işlem raporlayan işletme ile ilişkili bir taraf arasında kaynakların, hizmetlerin ya da yükümlülüklerin, bir bedel karşılığı olup olmadığına bakılmaksızın transferidir.

İSTEM GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2024 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (DEVAMI)

2.8. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

2.8.2 Hasılatın Muhasebeleştirilmesi

Şirket hasılatını oluşturan ana faaliyeti değerlendirme ve ekspertiz hizmetleridir. Hizmet sonrası kesilen fatura ile hasılat muhasebeleştirilir.

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 aşağıda yer alan beş aşamalı model kapsamında hasılatı finansal tablolarında muhasebeleştirmektedir.

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

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

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

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

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

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

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

2.8.3 Maddi Duran Varlıklar

Maliyet Yöntemi

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

İSTEM GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2024 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (DEVAMI)

2.8. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

2.8.3 Maddi Duran Varlıklar (devamı)

İdari amaçlı ya da halihazırda belirlenmemiş olan diğer amaçlar doğrultusunda inşa edilme aşamasındaki varlıklar, maliyet değerlerinden varsa değer düşüklüğü kaybı düşülerek gösterilirler. Maliyete yasal harçlar da dahil edilir.

Kullanıma ve satışa hazır hale getirilmesi önemli ölçüde zaman isteyen varlıklar söz konusu olduğunda, borçlanma maliyetleri aktifleştirilir. Bu varlıkların inşası bittiğinde ve kullanıma hazır hale geldiklerinde ilgili maddi duran varlık kalemine sınıflandırılırlar. Bu tür varlıklar, diğer sabit varlıklar için kullanılan amortisman yönteminde olduğu gibi, kullanıma hazır olduklarında amortisman tabi tutulurlar.

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

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

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

2.8.4 Varlıklarda Değer Düşüklüğü

Şirket, her raporlama tarihinde varlıklarında değer düşüklüğü olup olmadığını belirlemek için maddi olan ve olmayan duran varlıklarının defter değerini inceler. Varlıklarda değer düşüklüğü olması durumunda, değer düşüklüğü tutarının belirlenebilmesi için varlıkların, varsa, geri kazanılabilir tutarı ölçülür. Bir varlığın geri kazanılabilir tutarının ölçülemediği durumlarda Şirket, varlıkla ilişkili nakit yaratan birimin geri kazanılabilir tutarını ölçer. Makul ve tutarlı bir tahsis esası belirlenmesi halinde Şirket varlıkları nakit yaratan birimlere dağıtılır. Bunun mümkün olmadığı durumlarda, Şirket varlıkları makul ve tutarlı bir tahsis esasının belirlenmesi için en küçük nakit yaratan birimlere dağıtılır.

Süresiz ekonomik ömrü olan ve kullanıma hazır olmayan maddi olmayan duran varlıklar, yılda en az bir kez ya da değer düşüklüğü göstergesi olması durumunda değer düşüklüğü testine tabi tutulur. Geri kazanılabilir tutar, bir varlığın veya nakit yaratan birimin, satış maliyetleri düşülmüş gerçeğe uygun değeri ile kullanım değerinden yüksek olanıdır. Kullanım değeri, bir varlık veya nakit yaratan birimden elde edilmesi beklenen gelecekteki nakit akışlarının bugünkü değeridir. Kullanım değerinin hesaplanmasında mevcut dönemdeki piyasa değerlendirmesine göre paranın kullanım değerini ve gelecekteki nakit akımları tahminlerinde dikkate alınmayan varlığa özgü riskleri yansıtan vergi öncesi iskonto oranı kullanılır.

Bir varlığın (ya da nakit yaratan birimin) geri kazanılabilir tutarının defter değerinden düşük olduğu durumlarda, varlığın (ya da nakit yaratan birimin) defter değeri, geri kazanılabilir tutarına indirilir. İlgili varlığın yeniden değerlendirilen tutarla ölçülmediği hallerde değer düşüklüğü zararı doğrudan kar/zarar içinde muhasebeleştirilir. Bu durumda değer düşüklüğü zararı yeniden değerlendirme değeri azalışı olarak dikkate alınır.

Değer düşüklüğü zararının sonraki dönemlerde iptali söz konusu olduğunda, varlığın (ya da ilgili nakit yaratan birimin) defter değeri geri kazanılabilir tutar için yeniden güncellenen tahmini tutara denk gelecek şekilde artırılır. Arttırılan defter değeri, ilgili varlık (ya da ilgili nakit yaratan birimi) için önceki dönemlerde varlık için değer düşüklüğü zararının ayrılmamış olması durumunda ulaşacağı defter değeri aşmamalıdır.

İSTEM GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2024 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (DEVAMI)

2.8. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

2.8.4 Varlıklarda Değer Düşüklüğü (devamı)

Varlık yeniden değerlendirilmiş bir tutar üzerinden gösterilmedikçe, değer düşüklüğü zararına ilişkin iptal işlemi doğrudan kar/zarar içinde muhasebeleştirilir. Yeniden değerlendirilmiş bir varlığın değer düşüklüğü zararının iptali, yeniden değerlendirme artışı olarak dikkate alınır.

2.8.5 Borçlanma Maliyetleri

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

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

2.8.6 Finansal Araçlar

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

Finansal Varlıklar

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

Finansal Varlıkların Sınıflandırılması

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

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

İSTEM GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2024 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (DEVAMI)

2.8. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

2.8.6 Finansal Araçlar (devamı)

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

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

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

İlk defa finansal tablolara almada Şirket, ticari amaçla elde tutulmayan özkaynak aracına yapılan yatırımını gerçeğe uygun değerindeki sonraki değişikliklerin diğer kapsamlı gelirden sunulması konusunda, geri dönülemeyecek bir tercihte bulunulabilir.

Kur farkı kazanç ve kayıpları

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

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

Finansal Varlıklarda Değer Düşüklüğü

Şirket, itfa edilmiş maliyetleri üzerinden gösterilen veya gerçeğe uygun değer değişimi diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçülen borçlanma araçları, kira alacakları, ticari alacaklar, müşterilerle yapılan sözleşmelerden doğan varlıklar ve ayrıca finansal teminat sözleşmelerine yapılan yatırımlarına dair beklenen kredi zararları için finansal tablolarında değer düşüklüğü karşılığı ayırır. Beklenen kredi zararı tutarı her raporlama döneminde ilgili finansal varlığın ilk kez finansal tablolara alınmasından bu yana kredi riskinde oluşan değişiklikleri yansıtacak şekilde güncellenir.

Şirket önemli finansman unsuru olmayan ticari alacaklar, müşterilerle yapılan sözleşmelerden doğan varlıklar ve kira alacakları için basitleştirilmiş yaklaşımdan faydalanarak değer düşüklüğü karşılıklarını, ilgili finansal varlıkların ömürleri boyunca beklenen kredi zararına eşit tutarda hesaplar.

Finansal Varlıkların Finansal Tablo Dışı Bırakılması

Şirket yalnızca finansal varlıktan kaynaklanan nakit akışlarına ilişkin sözleşmeden doğan hakların süresi dolduğunda veya finansal varlığı ve finansal varlığın sahipliğinden kaynaklanan her türlü risk ve getirileri önemli ölçüde başka bir işletmeye devrettiğinde o finansal varlığı finansal tablo dışı bırakır.

İSTEM GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2024 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (DEVAMI)

2.8. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

2.8.6 Finansal Araçlar (devamı)

Finansal Varlıkların Finansal Tablo Dışı Bırakılması (devamı)

İtfa edilmiş maliyeti üzerinden ölçülen bir finansal varlık finansal tablo dışı bırakılırken varlığın defter değeri ve tahsil edilen ve edilecek bedel arasındaki fark kar veya zararda muhasebeleştirilir. Ayrıca, gerçeğe uygun değer değişimi diğer kapsamlı gelire yansıtılan bir borçlanma aracının finansal tablo dışı bırakılmasında, daha önce ilgili araca ilişkin yeniden değerlendirme fonunda biriken toplam kazanç veya kayıp, kar veya zararda yeniden sınıflandırılır. Şirket'in ilk muhasebeleştirmede gerçeğe uygun değer değişimi diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçmeyi tercih ettiği bir özkaynak aracının finansal tablo dışı bırakılması durumundaysa, yeniden değerlendirme fonunda biriken toplam kazanç veya kayıp kar veya zararda muhasebeleştirilmez, doğrudan birikmiş karlara transfer edilir.

Finansal Yükümlülükler

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

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

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

İşletme, herhangi bir finansal yükümlülüğü yeniden sınıflandırmaz.

Finansal Yükümlülüklerin Finansal Tablo Dışı Bırakılması

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

2.8.7 Kur Değişiminin Etkileri

Yabancı Para İşlem ve Bakiyeler

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

İSTEM GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2024 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (DEVAMI)

2.8. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

2.8.7 Kur Değişiminin Etkileri (devamı)

Yabancı Para İşlem ve Bakiyeler (devamı)

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

Şirket tarafından kullanılan 31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihli kur bilgileri aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2024		31 Aralık 2023	
	Alış kuru	Satış kuru	Alış kuru	Satış kuru
Avro / TL	36,7429	36,8091	32,5739	32,6329
ABD Doları / TL	35,2233	35,2868	29,4382	29,4913

Kur farkları, aşağıda belirtilen durumlar haricinde, oluştukları dönemdeki kar ya da zararda muhasebeleştirilir:

- Geleceğe yönelik kullanım amacıyla inşa edilmekte olan varlıklarla ilişkili olan ve yabancı para birimiyle gösterilen borçlar üzerindeki faiz maliyetlerine düzeltme kalemi olarak ele alınan ve bu tür varlıkların maliyetine dahil edilen kur farkları,
- Yabancı para biriminden kaynaklanan risklere (risklere karşı finansal koruma sağlamaya ilişkin muhasebe politikaları aşağıda açıklanmaktadır) karşı finansal koruma sağlamak amacıyla gerçekleştirilen işlemlerden kaynaklanan kur farkları,

2.8.8 Pay Başına Kazanç

Kâr veya zarar tablosunda belirtilen pay başına kazanç, net karın, yıl boyunca piyasada bulunan hisse senetlerinin ağırlıklı ortalama sayısına bölünmesi ile bulunmuştur.

Türkiye'de şirketler, sermayelerini, hissedarlarına geçmiş yıl karlarından dağıttıkları "bedelsiz hisse" yolu ile arttırabilmektedirler. Bu tip "bedelsiz hisse" dağıtımları, pay başına kazanç hesaplamalarında, ihraç edilmiş hisse gibi değerlendirilir. Buna göre, bu hesaplamalarda kullanılan ağırlıklı ortalama hisse sayısı, söz konusu hisse senedi dağıtımlarının geçmişe dönük etkileri de dikkate alınarak bulunmuştur.

2.8.9 Devlet Sübvansiyonları, Teşvik ve Yardımları

Maliyetlere ilişkin devlet sübvansiyonları, karşılayacakları maliyetlerle eşleştikleri ilgili dönemler boyunca tutarlı bir şekilde hasılat olarak muhasebeleştirilir.

Gerçeğe uygun değerleri ile izlenen parasal olmayan devlet teşvikleri de dahil olmak üzere tüm devlet teşvikleri, elde edilmesi için gerekli şartların işletme tarafından yerine getirileceğine ve teşvikin işletme tarafından elde edilebileceğine dair makul bir güvence olduğunda finansal tablolara yansıtılır. Devlet'ten temin edilen feragat edilebilir borçlar, feragat koşullarının işletme tarafından yerine getirileceğine dair makul bir güvence oluşması durumunda devlet teşviki olarak kabul edilir.

Devlet teşvikleri ile birlikte yatırım, araştırma ve geliştirme teşvikleri; Şirket'in teşvik talepleri ile ilgili olarak yetkililer tarafından onaylandığı zaman tahakkuk esasına göre gerçeğe uygun değer ile muhasebeleştirilir.

İSTEM GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2024 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (DEVAMI)

2.8. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

2.8.10 Çalışanlara Sağlanan Faydalar

Kıdem Tazminatı Karşılığı

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

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

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

2.8.11 Raporlama Döneminden Sonraki Olaylar

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

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

2.8.12 Kurum Kazancı Üzerinden Hesaplanan Vergiler

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

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

Cari Vergi

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

Ertelenmiş Vergi

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

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

İSTEM GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2024 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (DEVAMI)

2.8. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

2.8.12 Kurum Kazancı Üzerinden Hesaplanan Vergiler (devamı)

Ertelenmiş Vergi (devamı)

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

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

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

Dönem Cari ve Ertelenmiş Vergisi

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

2.8.13 Karşılıklar, Koşullu Varlık ve Yükümlülükler

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

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

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

İSTEM GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2024 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (DEVAMI)

2.8. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

2.8.14 Nakit Akış Tablosu

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

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

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

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

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

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

2.8.15 Netleştirme/Mahsup

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

2.9. Şirket'in Muhasebe Politikalarını Uygularken Aldığı Kritik Kararlar ve Varsayımlar

Şirket, TFRS uyarınca finansal tabloları hazırlarken geleceğe yönelik tahmin ve varsayımlarda bulunmaktadır. Muhasebe tahminleri nadiren gerçekleşenlerle birebir aynı sonuçları vermektedir.

Gelecek finansal raporlama döneminde, varlık ve yükümlülüklerin kayıtlı değerinde önemli düzeltmelere neden olabilecek tahmin ve varsayımlar aşağıda belirtilmiştir.

Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Faydalı Ömürleri

Şirket maddi ve maddi olmayan duran varlıkların üzerinden ilgili dipnotlarda belirtilen faydalı ömürleri dikkate alarak amortisman ayırmaktadır.

Karşılıklar

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

31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla Şirket lehine ve aleyhine açılmış ve halihazırda devam eden davalar bulunmamaktadır.

İSTEM GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2024 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (DEVAMI)

2.9 Şirket'in Muhasebe Politikalarını Uygularken Aldığı Kritik Kararlar ve Varsayımlar (devamı)

Ertelenmiş Vergi

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

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

Şirket, kuruluş ve gelişme aşamasında olduğundan ve ileride vergiye tabi kar elde etmek suretiyle söz konusu ertelenmiş vergi varlıklarından yararlanması belirsiz olduğundan (ertelenmiş vergi varlığının geri kazanılabileceğine ilişkin kanaat oluşmaması sebebiyle), ertelenmiş vergi varlığını kayıtlara almamıştır. Eğer gelecekteki faaliyet sonuçları, Şirket'in şu andaki beklentilerini aşarsa, kayıtlara alınmamış ertelenmiş vergi varlığını kayıtlara almak gerekebilir.

Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar

Şirket kıdem ve emeklilik tazminatı yükümlülüğünün hesaplanmasında ıskonto oranı, enflasyon oranı, reel maaş artış oranı, kendi isteğiyle ayrılma olasılığı gibi çeşitli varsayımlarda bulunmaktadır.

Gelir Vergisi

Şirket çeşitli vergi yetki alanlarında faaliyet göstermektedir ve bu ülkelerde geçerli olan vergi mevzuatı ve vergi kanunlarına tabidir. Şirket'in gelir vergisi karşılığını belirlemesinde önemli tahminlerin kullanılması gerekmektedir. Şirket vergi yükümlülüklerinden kaynaklanan vergi karşılığını ve devreden mali zararlarının kullanımını tahmin etmektedir. Nihai vergi sonuçları çıktığında, gerçekleşen tutarlar tahmin edilenlerden farklı olabilir ve bilanço tarihi itibarıyla kayıtlarda olan gelir vergisi karşılığına bir düzeltme getirebilir.

3. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Kasa	25.056	10.153
Bankalar	535.061	7.944
Vadeli Mevduat	515.849	-
Vadesiz Mevduat	19.212	7.944
TOPLAM	560.117	18.097

Şirket'in 31 Aralık 2024 itibarıyla Kasa hesabında bulunan bakiyenin tamamı Türk Lirası'ndan oluşmaktadır (31 Aralık 2023: Tamamı TL).

Şirket'in 31 Aralık 2024 itibarıyla vadesiz mevduat hesabında yer alan bakiyenin tamamı Türk Lirası'ndan oluşmaktadır (31 Aralık 2023: Tamamı TL).

Şirket'in 31 Aralık 2024 itibarıyla vadeli mevduatında 515.849 Türk Lirası bulunmaktadır (31 Aralık 2023: Bulunmamaktadır).

31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla Şirket'in mevduatları üzerinden herhangi bir bloke bulunmamaktadır.

İSTEM GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2024 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

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

4. FİNANSAL ARAÇLAR**Finansal Borçlar**

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Banka Kredileri	450.540	556.899
Diğer Finansal Yükümlülükler	323.866	118.789
	774.406	675.688

Banka Kredileri

Para Birimi	Ağırlıklı Ortalama Etkin Faiz Oranı %	31 Aralık 2024	
		Kısa Vadeli	Uzun Vadeli
Türk Lirası	35,00	450.540	-
		450.540	-

Para Birimi	Ağırlıklı Ortalama Etkin Faiz Oranı %	31 Aralık 2023	
		Kısa Vadeli	Uzun Vadeli
Türk Lirası	30,00	556.899	-
		556.899	-

Banka kredilerinin vadeleri aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
1 Yıl İçerisinde Ödenecek	450.540	556.899
	450.540	556.899

Kısa vadeli borçların gerçeğe uygun değeri, iskonto edilmesinin etkisinin önemsiz olması nedeniyle defter değerine eşittir.

5. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

Şirket ile ilişkili tarafların niteliği aşağıda açıklanmıştır.

İlişkili Tarafların Adı	Niteliği
Bilal KILIÇ	Şirket Ortağı
Banu Sultan BASOĞLU	Şirket Ortağı

Şirket ile diğer ilişkili taraflar arasındaki bakiyelerin detayları aşağıda açıklanmıştır.

31 Aralık 2024	
Kısa Vadeli Borçlar	
Bilal KILIÇ	826.256
TOPLAM	826.256

31 Aralık 2023	
Kısa Vadeli Borçlar	
Muzaffer KILIÇ	459.210
TOPLAM	459.210

Dönem içerisinde üst düzey yöneticilere sağlanan fayda bulunmamaktadır.

İSTEM GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2024 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

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

6. TİCARİ ALACAKLAR ve BORÇLAR**a) Ticari Alacaklar**

Şirket'in kısa vadeli ticari alacaklarının detayı aşağıdaki gibidir:

Kısa Vadeli Ticari Alacaklar	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Ticari Alacaklar	815.139	1.302.959
Alacak Reeskontu (-)	(32.029)	-
TOPLAM	783.110	1.302.959

Ticari alacakların tamamı Türk Lirası'ndan oluşmaktadır.

31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla ticari alacaklar için ortalama vade 36 gündür (31 Aralık 2022: 27 gün).

31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla, ticari alacaklar için şüpheli alacak karşılığı ayrılmamıştır (31 Aralık 2023: Bulunmamaktadır). 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla karşılık tutarı bulunmamaktadır (31 Aralık 2023: Bulunmamaktadır).

b) Ticari Borçlar

Şirket'in kısa vadeli ticari borçlarının detayı aşağıdaki gibidir:

Kısa Vadeli Ticari Borçlar	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Ticari Borçlar	42.960	98.598
Borç Reeskontu (-)	-	(306)
Diğer Ticari Borçlar	591	355
TOPLAM	43.551	98.647

Belli malların satın alınmasına ilişkin ortalama ödeme vadesi 2 gündür (31 Aralık 2023:3 gün).

Ticari borçların tamamı Türk Lirası'ndan oluşmaktadır.

7. DİĞER BORÇLAR**Diğer Borçlar**

Şirket'in kısa ve uzun vadeli diğer borçlarının detayı aşağıdaki gibidir:

Kısa Vadeli Diğer Borçlar	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
İlişkili Taraflara Diğer Borçlar (Not 5)	826.256	459.210
TOPLAM	826.256	459.210

Diğer borçların tamamı Türk Lirası'ndan oluşmaktadır ve belirli bir tahsil süresi bulunmamaktadır.

8. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER

Şirket'in kısa vadeli peşin ödenmiş giderleri ve ertelenmiş gelirlerinin detayı aşağıdaki gibidir:

Kısa Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Verilen Sipariş Avansları	-	638.428
Gelecek Aylara Ait Giderler	1.770.556	5.875
TOPLAM	1.770.556	644.303

İSTEM GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ**31 ARALIK 2024 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR**

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

9. MADDİ DURAN VARLIKLAR

Maliyet Değeri	Binalar	Taşıtlar	Demirbaşlar	Toplam
1 Ocak 2024 itibarıyla açılış bakiyesi	3.726.615	2.887.596	3.491.012	10.105.223
Alımlar	-	-	353.636	353.636
31 Aralık 2024 itibarıyla kapanış bakiyesi	3.726.615	2.887.596	3.844.648	10.458.859
Birikmiş Amortismanlar				
1 Ocak 2024 itibarıyla açılış bakiyesi	460.841	2.032.939	2.441.971	4.935.751
Dönem gideri	74.531	507.938	412.156	994.625
31 Aralık 2024 itibarıyla kapanış bakiyesi	535.372	2.540.877	2.854.127	5.930.376
31 Aralık 2024 itibarıyla net defter değeri	3.191.243	346.719	990.521	4.528.483

Maliyet Değeri	Binalar	Taşıtlar	Demirbaşlar	Toplam
1 Ocak 2023 itibarıyla açılış bakiyesi	3.726.615	3.501.559	3.405.953	10.634.127
Alımlar	-	-	85.059	85.059
Çıkışlar (-)	-	(613.963)	-	(613.963)
31 Aralık 2023 itibarıyla kapanış bakiyesi	3.726.615	2.887.596	3.491.012	10.105.223
Birikmiş Amortismanlar				
1 Ocak 2023 itibarıyla açılış bakiyesi	386.309	1.844.262	2.073.058	4.303.629
Dönem gideri	74.532	669.614	368.913	1.113.059
Çıkışlar (-)	-	(480.937)	-	(480.937)
31 Aralık 2023 itibarıyla kapanış bakiyesi	460.841	2.032.939	2.441.971	4.935.751
31 Aralık 2023 itibarıyla net defter değeri	3.265.774	854.657	1.049.041	5.169.472

31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla sabit kıymetler üzerindeki sigorta teminat tutarı 1.400.000 TL'dir (31 Aralık 2023: 240.000 TL).

31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla sabit kıymetler üzerinde ipotek bulunmamaktadır (31 Aralık 2023: 600.000 TL).

Maddi duran varlıklara ait amortisman süreleri aşağıdaki gibidir:

	Faydalı Ömrü
Binalar	50 Yıl
Taşıtlar	5
Demirbaşlar	3-10 Yıl

Faydalı ömrü biten ama kullanılmaya devam eden varlıkların maliyet bedelleri aşağıdaki gibidir:

	Maliyet Bedeli
Taşıtlar	440.000 TL
Demirbaşlar	188.487 TL

Amortisman giderlerinin tamamı (31 Aralık 2023: Tamamı) satılan hizmet maliyetine dahil edilmiştir.

10. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR

Şirket'in dönemler itibarıyla çalışanlarına sağladığı faydalar ve bu faydalar kapsamında ayırdığı karşılıklar aşağıdaki gibidir:

Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında kısa vadeli borçlar

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Personele Borçlar	289.116	242.031
Ödenecek Sosyal Güvenlik Kesintileri	23.147	72.471
TOPLAM	312.263	314.502

İSTEM GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ**31 ARALIK 2024 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR**

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

10. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR (DEVAMI)**Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında karşılıklar**

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Kıdem Tazminatı Karşılıkları	313.287	387.718
TOPLAM	313.287	387.718

Kıdem ve Emeklilik Tazminatı Karşılığı

Şirket, Türk İş Kanunu'na göre, en az bir yıllık hizmeti tamamlayarak 25 yıllık çalışma hayatı ardından emekliye ayrılan (kadınlar için 58, erkekler için 60 yaş), iş ilişkisi kesilen, askerlik hizmetleri için çağrılan veya vefat eden her çalışanına kıdem tazminatı ödemek mecburiyetindedir. 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla ödenecek kıdem tazminatı, aylık 41.428,42 TL (31 Aralık 2023: 23.489,83 TL) tavanına tabidir. Kıdem tazminatı yükümlülüğü yasal olarak herhangi bir fonlamaya tabi değildir. Kıdem tazminatı karşılığı, Şirket'in, çalışanların emekli olmasından kaynaklanan gelecekteki muhtemel yükümlülük tutarının bugünkü değerinin tahmin edilmesi yoluyla hesaplanmaktadır. Toplam yükümlülüklerin hesaplanmasında kullanılan aktüeryal varsayımlar aşağıda belirtilmiştir:

Ana varsayım, her hizmet yılı için olan azami yükümlülük tutarının enflasyona paralel olarak artacak olmasıdır. Dolayısıyla, uygulanan iskonto oranı, gelecek enflasyon etkilerinin düzeltilmesinden sonraki beklenen reel oranı ifade eder. Bu nedenle, 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla, ekli finansal tablolarda karşılıklar, geleceğe ilişkin, çalışanların emekliliğinden kaynaklanacak muhtemel yükümlülüğünün bugünkü değeri tahmin edilerek hesaplanır. İlgili bilanço tarihlerindeki karşılıklar, yıllık %11,30 enflasyon ve %13,85 faiz oranı varsayımlarına göre yaklaşık %2,29 olarak elde edilen reel iskonto oranı kullanılmak suretiyle hesaplanmıştır (31 Aralık 2023: %4,39). İsteğe bağlı işten ayrılmalar neticesinde ödenmeyip, Şirket'e kalacak olan kıdem tazminatı tutarlarının tahmini oranları da %xx (31 Aralık 2023: %xx) olarak dikkate alınmıştır. Şirket'in kıdem tazminatı karşılığının hesaplanmasında 1 Ocak 205 tarihinden itibaren geçerli olan 46.655,42 TL tavan tutarı dikkate alınmıştır (1 Ocak 2023: 35.058,57 TL).

Kıdem Tazminatı Karşılığı	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Dönem Başı / Açılış Bakiyesi	387.718	276.201
Hizmet maliyeti	1.271	369.449
Faiz maliyeti	11.816	3.352
Ödenen tazminatlar	-	(150.154)
Aktüeryal Kayıp / (Kazanç)	31.658	(108.576)
Parasal Kazanç / (Kayıp)	(119.176)	(2.554)
Dönem Sonu Bakiyesi	313.287	387.718

11. TAAHHÜTLER

31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla Şirket'in teminat/rehin/ipotek pozisyonuna ilişkin tabloları aşağıdaki gibidir.

Verilen Teminatlar	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Teminat mektupları	255.625	426.639
Bankalara verilen kefaletler	-	14.437.877
İpotekler	-	866.273
TOPLAM	255.625	15.730.789

İSTEM GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2024 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

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

11. TAAHHÜTLER (DEVAMI)

Şirket Tarafından Verilen Teminat, Rehin ve İpotekler					
31 Aralık 2024		ABD Doları	Avro	Türk Lirası	TL Karşılığı
A-	Kendi Tüzel Kişiliği Adına Verilen	-	-	255.625	255.625
B-	Tam Konsolidasyon Kapsamına Dahil Edilen Ortaklıklar Lehine Verilenler	-	-	-	-
C-	Olağan Ticari Faaliyetlerinin Yürütülmesi Amacı İle Diğer 3.Kişilerin Borcunu Temin Amacıyla Verilenler	-	-	-	-
		-	-	-	-
D-	Diğer Verilen TRİ'ler	-	-	-	-
1-	Ana Ortaklık Lehine Verilenler	-	-	-	-
	B ve C Maddeleri Kapsamına Girmeyen Diğer Grup Şirketleri Lehine Verilenler	-	-	-	-
3-	C Maddesi Kapsamına Girmeyen 3.Kişiler Lehine Verilenler	-	-	-	-
		-	-	-	-
TOPLAM		-	-	255.625	255.625

Şirket Tarafından Verilen Teminat, Rehin ve İpotekler					
31 Aralık 2023		ABD Doları	Avro	Türk Lirası	TL Karşılığı
A-	Kendi Tüzel Kişiliği Adına Verilen	-	-	15.730.789	15.730.789
B-	Tam Konsolidasyon Kapsamına Dahil Edilen Ortaklıklar Lehine Verilenler	-	-	-	-
C-	Olağan Ticari Faaliyetlerinin Yürütülmesi Amacı İle Diğer 3.Kişilerin Borcunu Temin Amacıyla Verilenler	-	-	-	-
		-	-	-	-
D-	Diğer Verilen TRİ'ler	-	-	-	-
1-	Ana Ortaklık Lehine Verilenler	-	-	-	-
	B ve C Maddeleri Kapsamına Girmeyen Diğer Grup Şirketleri Lehine Verilenler	-	-	-	-
3-	C Maddesi Kapsamına Girmeyen 3.Kişiler Lehine Verilenler	-	-	-	-
		-	-	-	-
TOPLAM		-	-	15.730.789	15.730.789

Şirket'in vermiş olduğu TRİ'lerin Şirket özkaynaklarına oranı 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla %4'tür (31 Aralık 2023: %316'dır).

İSTEM GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ**31 ARALIK 2024 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR**

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

12. DİĞER VARLIK ve YÜKÜMLÜLÜKLER

Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Ödenecek Vergi ve Fonlar	164.401	377.582
TOPLAM	164.401	377.582

13. SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ

Şirket'in 31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla sermaye yapısı aşağıdaki gibidir:

Ortaklar	31 Aralık 2024		31 Aralık 2023	
	Pay Oranı %	Pay Tutarı (TL)	Pay Oranı %	Pay Tutarı (TL)
Bilal KILIÇ	90,00	900.000	67,00	670.000
Banu Sultan BASOĞLU	10,00	100.000	-	-
Muzaffer KILIÇ	-	-	33,00	330.000
SERMAYE	100	1.000.000	100	1.000.000
Enflasyon Düzeltmesi		6.717.809		6.717.809
DÜZELTİLMİŞ SERMAYE	100	7.717.809	100	7.717.809

Şirketin 2024 yılındaki sermayesi 1.000 adet hisseden oluşmaktadır (31 Aralık 2023: 1.000). Hisselerin itibari değeri hisse başına 1.000 TL'dir (31 Aralık 2023: Hisse başı 1.000 TL). Çıkarılan bütün hisseler nakden ödenmiştir.

Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Yasal Yedekler	66.663	66.663
TOPLAM	66.663	66.663

Türk Ticaret Kanunu'na göre genel kanuni yedek akçe, Şirket'in ödenmiş sermayesinin %20'sine ulaşınca kadar, yıllık karın %5'i olarak ayrılır. Diğer kanuni yedek akçe, pay sahiplerine yüzde beş oranında kâr payı ödendikten sonra, kardan pay alacak kişilere dağıtılacak toplam tutarın %10'u oranında ayrılır. Türk Ticaret Kanunu'na göre, genel kanuni yedek akçe sermayenin veya çıkarılmış sermayenin yarısını aşmadığı takdirde, sadece zararların kapatılmasına, işlerin iyi gitmediği zamanlarda işletmeyi devam ettirmeye veya işsizliğin önüne geçmeye ve sonuçlarını hafifletmeye elverişli önlemler alınması için kullanılabilir.

14. VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ

31 Aralık 2024 ve 2023 tarihlerinde sona eren yıllar itibarıyla gelir vergileri aşağıdaki gibidir:

Finansal Durum Tablosunda	1 Ocak 2024	1 Ocak 2023
	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Cari Dönem Kurumlar Vergisi Karşılığı	151.979	27.500
Vergi borcu (net)	151.979	27.500
Ertelenen Vergi Varlığı	2.172.337	624.100
Ertelenen Vergi Yükümlülüğü	(105.316)	(27.201)
Ertelenen Vergi Yükümlülüğü (Net)	2.067.021	596.899

İSTEM GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2024 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

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

14. VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ (DEVAMI)

31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihlerinde sona eren dönemlere ilişkin gelir tablosunda yansıtılan cari vergi gider karşılığının analizi aşağıda sunulmuştur:

Gelir Tablosunda	1 Ocak 2024 31 Aralık 2024	1 Ocak 2023 31 Aralık 2023
Cari Dönem Kurumlar Vergisi Karşılığı	(86.568)	-
Ertelenmiş Vergi Geliri / Gideri	1.645.239	520.178
Vergi Gideri / Geliri	1.558.671	520.178

Kurumlar Vergisi

Şirket'in cari dönem faaliyet sonuçlarına ilişkin tahmini vergi yükümlülükleri için ekli finansal tablolarda gerekli karşılıklar ayrılmıştır.

Vergiye tabi kurum kazancı üzerinden tahakkuk ettirilecek kurumlar vergisi oranı ticari kazancın tespitinde gider yazılan vergi matrahından indirilemeyen giderlerin eklenmesi ve vergiden istisna kazançlar, vergiye tabi olmayan gelirler ve diğer indirimler (varsa geçmiş yıl zararları ve tercih edildiği takdirde kullanılan yatırım indirimleri) düşüldükten sonra kalan matrah üzerinden hesaplanmaktadır. 2024 yılında uygulanan efektif vergi oranı %25'tir (2023: %25).

7061 Sayılı "Bazı Vergi Kanunları ile Diğer Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun" 5 Aralık 2018 tarihli ve 30261 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanmıştır. Bu Kanunun 89 uncu maddesiyle, Kurumlar Vergisi Kanunu'nun "İstisnalar" başlıklı 5 inci maddesinde değişiklik yapılmaktadır. Maddenin birinci fıkrasının; (a) bendiyle kurumların iki tam yıl süreyle aktiflerinde yer alan taşınmazların satışından doğan kazançlarına uygulanan %75'lik istisna %50'ye indirilmiştir. Bu düzenleme 5 Aralık 2018 tarihi itibarıyla yürürlüğe girmiştir.

Türk vergi mevzuatına göre mali zararlar, gelecekte oluşacak kurum kazancından mahsuplaştırılmak üzere beş yıl süre ile taşınabilir. Ancak, mali zararlar, geçmiş yıl karlarından mahsup edilemez. Şirket'in 31 Aralık 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla ilerili yıllarda kullanılabilir devreden mali zararlarına ilişkin hesaplanan bir ertelenen vergi varlığı bulunmamaktadır.

Gelir Vergisi Stopajı

Kurumlar Vergisi'ne 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. Gelir vergisi stopaj oranı 23 Temmuz 2006 tarihi itibarıyla %15 olarak değiştirilmiştir. Dağıtılmayıp sermayeye ilave edilen kar payları gelir vergisi stopajına tabi değildir.

Ertelenmiş Vergi

Şirket, vergiye esas yasal finansal tabloları ile TMS'ye göre hazırlanmış finansal tabloları arasındaki farklılıklardan kaynaklanan geçici zamanlama farkları için ertelenmiş vergi varlığı ve yükümlülüğü muhasebeleştirmektedir. Söz konusu farklılıklar genellikle bazı gelir ve gider kalemlerinin vergiye esas finansal tablolar ile TMS'ye göre hazırlanan finansal tablolarda farklı dönemlerde yer almasından kaynaklanmakta olup, 31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla ertelenmiş vergiye konu olan birikmiş geçici farklar ve ertelenmiş vergi varlıkları ve yükümlülüklerinin etkileri, bilanço tarihi itibarıyla geçerli vergi oranları kullanılarak aşağıdaki tabloda özetlenmiştir.

İSTEM GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2024 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

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

14. VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ (DEVAMI)**Ertelenmiş Vergi (devamı)**

Ertelenmiş vergi aktifleri ve pasiflerinin hesaplanmasında kullanılan vergi oranı %25'tir (31 Aralık 2023: %25). Türkiye'de işletmelerin vergi iadesi beyan edememeleri sebebiyle, ertelenmiş vergi varlıkları olan bağlı ortaklıklar, ertelenmiş vergi yükümlülükleri olan bağlı ortaklıklar ile netleştirilmez ve ayrı olarak gösterilir.

	Ertelenmiş Vergi	
	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
<u>Ertelenmiş vergi varlıkları</u>		
Enflasyon Etkisi	1.948.407	409.848
Maddi & Maddi Olmayan Duran Varlıklar	121.277	81.713
Kıdem Tazminatı Karşılığı	67.260	93.024
Diğer Alacaklar	27.369	39.515
Reeskontlar	8.024	-
<u>Ertelenmiş vergi yükümlülükleri</u>		
Faiz Tahakkuku	(75.807)	(22)
Finansal Borçlar	(18.346)	(26.488)
Peşin Ödenmiş Giderler	(11.163)	-
Reeskontlar	-	(52)
Aktüeryal Kayıp / Kazançlar	-	(638)
NET TUTARLAR	2.067.021	596.899

15. HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ**a) Hâsılat**

	1 Ocak 2024	1 Ocak 2023
	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Satışlar	9.684.931	10.487.992
Yurtiçi Satışlar	9.684.931	10.487.992
Danışmanlık Hizmetleri	9.684.931	10.487.992
Satıştan İadeler (-)	-	(20.759)
TOPLAM	9.684.931	10.467.233

b) Satışların Maliyeti

	1 Ocak 2024	1 Ocak 2023
	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Satılan Hizmet Maliyeti (-)	(8.995.827)	(11.543.490)
TOPLAM	(8.995.827)	(11.543.490)

Bağımsız Denetçi/Bağımsız Denetim Kuruluşundan Alınan Hizmetlere İlişkin Ücretler

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

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Raporlama Dönemine Ait Bağımsız Denetim Ücreti	90.000	36.095
Vergi Danışmanlık Hizmetlerine İlişkin Ücretler	-	-
Diğer Güvence Hizmetlerinin Ücreti	-	-
Bağımsız Denetim Dışı Diğer Hizmetlerin Ücreti	-	-
TOPLAM	90.000	36.095

İSTEM GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ**31 ARALIK 2024 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR**

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

16. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER

31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihlerinde sona eren yıllara ait esas faaliyetlerden diğer gelirlerin detayı aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak 2024	1 Ocak 2023
	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Faaliyetle İlgili Diğer Gelirler	556.162	284.314
<i>Teşvik Gelirleri</i>	185.838	41.126
<i>Sabit Kıymet Satış Kârları</i>	-	243.188
<i>Diğer Gelirler</i>	50.791	-
<i>Mutabakat Farkının Giderilmesine İlişkin Kârlar</i>	319.533	-
Faiz Gelirleri	25.321	-
<i>Adat Faizi Gelirleri</i>	7.293	-
<i>Vadeli Mevduat Gelirleri</i>	18.028	-
TOPLAM	581.483	284.620

31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihlerinde sona eren yıllara ait esas faaliyetlerden diğer giderlerin detayı aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak 2024	1 Ocak 2023
	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Reeskont Faiz Giderleri (-)	(36.674)	(723)
Diğer Giderler	(33.944)	-
TOPLAM	(70.618)	(723)

17. FİNANSMAN GELİRLERİ VE GİDERLERİ

31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihlerinde sona eren yıllara ait finansman giderlerinin detayı aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak 2024	1 Ocak 2023
	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Banka Kredileri Faiz Giderleri	(55.861)	(26.222)
Kıdem Tazminatı Karşılığı	(13.441)	(6.705)
Toplam Faiz Giderleri	(69.302)	(32.927)
Net Kur Farkı Gideri	(69.302)	(32.927)

İSTEM GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2024 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

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

18. NET PARASAL POZİSYON KAZANÇLARI (KAYIPLARI)

VARLIKLAR	Bağımsız Denetimden Geçmiş Cari Dönem 31 Aralık 2024	Bağımsız Denetimden Geçmiş Önceki Dönem 31 Aralık 2023
Parasal Olmayan Kalemler		
Finansal Durum Tablosu Kalemleri	(683.787)	(619.576)
Peşin Ödenmiş Giderler	92.570	-
Maddi Duran Varlıklar	880.090	1.631.209
Özsermaye Düzeltme Farkları	(2.372.280)	(3.033.902)
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	(20.491)	(26.205)
Geçmiş Yıllar Karları / Zararları	736.324	809.322
Kâr veya Zarar Tablosu Kalemleri	(136.681)	615.482
Hasılat	(1.170.774)	(1.429.453)
Satışların Maliyeti (-)	1.057.631	2.004.220
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	38.377	41.008
Finansman Giderleri (-)	8.378	8.380
NET PARASAL POZİSYON KAZANÇLARI / (KAYIPLARI)	(820.468)	(4.094)

19. PAY BAŞINA KAZANÇ / (KAYIP)

Şirket hisselerinin ağırlıklı ortalaması ve birim pay başına kazanç / (kayıp) hesaplamaları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Dönem Net Karı / Zararı	1.868.870	(309.202)
Dönemin Ağırlıklı Ortalama Hisse Senedi Sayısı	1.000	1.000
HİSSE SENEDİ BAŞINA KÂR / ZARAR	1.869	(309)

20. DİĞER KAPSAMLI GELİR UNSURLARININ ANALİZİ

	1 Ocak 2024 31 Aralık 2024	1 Ocak 2023 31 Aralık 2023
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları / Kayıpları	(25.660)	(23.663)
TOPLAM	(25.660)	(23.663)

İSTEM GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2024 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

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

21. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ ve DÜZEYİ

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

a) Sermaye Risk Yönetimi

Şirket sermaye yönetiminde, borç-öz kaynak dengesini, finansal riskleri en aza indirgeyecek biçimde sağlamaya özen göstermektedir.

Şirket, düzenli olarak yapılan uzun vadeli projeksiyonlar ile geleceğe yönelik özsermaye tutarları, borç-özsermaye oranları ve benzer oranları düzenli olarak öngörmekte ve özsermayenin güçlendirilmesine yönelik gerekli önlemleri almaktadır.

31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla, nakit ve nakit benzeri değerlerin finansal borçlardan düşülmesiyle hesaplanan net borcun, toplam ödenmiş sermayeye bölünmesi ile bulunan borç sermaye oranı aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak 2024	1 Ocak 2023
	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Toplam Borçlanmalar	2.691.459	2.368.048
Eksi: Nakit ve Nakit Benzerleri	(560.117)	(18.097)
Net (Alacak) / Borç	2.131.342	2.349.951
Düzeltilmiş Özsermaye (*)	7.146.888	5.388.967
Toplam Kaynaklar	9.278.230	7.738.918
Net (Alacak) Borç / Düzeltilmiş Özsermaye Oranı	29,82%	43,61%

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

b) Finansal Risk Faktörleri

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

İSTEM GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2024 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

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

21. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ ve DÜZEYİ (DEVAMI)**b) Finansal Risk Faktörleri (Devamı)****b.1) Kredi Riski Yönetimi**

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

CARİ DÖNEM	Alacaklar				Bankalardaki Mevduat	Türev Araçlar	Diğer
31 Aralık 2024	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar				
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf			
Raporlama tarihi itibariyle maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E)(1)	-	783.110	-	-	535.061	-	-
-Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş yada değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri (2)	-	783.110	-	-	535.061	-	-
B. Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan, aksi takdirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların defter değeri (3)	-	-	-	-	-	-	-
C. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri (6)	-	-	-	-	-	-	-
-Teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı*	-	-	-	-	-	-	-
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri (4)	-	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmiş (Brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-	-
- Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmemiş (Brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-	-
- Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	-
E. Finansal durum tablosu dışı kredi riski içeren unsurlar (5)	-	-	-	-	-	-	-

İSTEM GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2024 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

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

21. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ ve DÜZEYİ (DEVAMI)**b) Finansal Risk Faktörleri (Devamı)****b.1) Kredi Riski Yönetimi (Devamı)**

GEÇMİŞ DÖNEM	Alacaklar				Bankalardaki Mevduat	Türev Araçlar	Diğer
31 Aralık 2023	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar				
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf			
Raporlama tarihi itibariyle maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E)(1)	-	1.302.959	-	-	7.944	-	-
-Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş yada değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri (2)	-	1.302.959	-	-	7.944	-	-
B. Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan, aksi takdirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların defter değeri (3)	-	-	-	-	-	-	-
C. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri (6)	-	-	-	-	-	-	-
-Teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı*	-	-	-	-	-	-	-
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri (4)	-	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmiş (Brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-	-
- Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmemiş (Brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-	-
- Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	-
E. Finansal durum tablosu dışı kredi riski içeren unsurlar (5)	-	-	-	-	-	-	-

İSTEM GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2024 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

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

21. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ ve DÜZEYİ (DEVAMI)**b) Finansal Risk Faktörleri (Devamı)****b.1) Kredi Riski Yönetimi (Devamı)**

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

Cari Dönem (31 Aralık 2024)	Alacaklar		Bankalardaki Mevduat	Türev Araçlar	Diğer
	Ticari Alacaklar	Diğer Alacaklar			
Vadesi Üzerinden 1-30 Gün Geçmiş	-	-	535.061	-	-
Vadesi Üzerinden 1-3 Ay Geçmiş	-	-	-	-	-
Vadesi Üzerinden 3-12 Ay Geçmiş	-	-	-	-	-
Vadesi Üzerinden 1-5 Yıl Geçmiş	-	-	-	-	-
Vadesini 5 Yıldan Fazla Geçmiş	-	-	-	-	-

Önceki Dönem (31 Aralık 2023)	Alacaklar		Bankalardaki Mevduat	Türev Araçlar	Diğer
	Ticari Alacaklar	Diğer Alacaklar			
Vadesi Üzerinden 1-30 Gün Geçmiş	-	-	7.944	-	-
Vadesi Üzerinden 1-3 Ay Geçmiş	-	-	-	-	-
Vadesi Üzerinden 3-12 Ay Geçmiş	-	-	-	-	-
Vadesi Üzerinden 1-5 Yıl Geçmiş	-	-	-	-	-
Vadesini 5 Yıldan Fazla Geçmiş	-	-	-	-	-

b.2) Likidite Riski Tablosu

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

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

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

İSTEM GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2024 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

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

21. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ ve DÜZEYİ (DEVAMI)**b) Finansal Risk Faktörleri (Devamı)****b.2) Likidite Riski Tablosu (Devamı)**

Sözleşme Uyarınca Vadeler (Cari Dönem)	Defter değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı (I+II+III+IV)	3 aydan kısa (I)	3-12 ay arası (II)
Banka kredileri	450.540	450.540	-	450.540
Borçlanma senedi ihraçları	-	-	-	-
Finansal kiralama yükümlülükleri	-	-	-	-
Ticari Borçlar	43.551	43.551	-	43.551
Diğer Borçlar	826.256	-	-	-
Toplam Yükümlülükler	1.320.347	494.091	-	494.091

Sözleşme Uyarınca Vadeler (Önceki Dönem)	Defter değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı (I+II+III+IV)	3 aydan kısa (I)	3-12 ay arası (II)
Banka kredileri	556.899	556.899	-	556.899
Borçlanma senedi ihraçları	-	-	-	-
Finansal kiralama yükümlülükleri	-	-	-	-
Ticari Borçlar	98.341	98.647	-	98.647
Diğer Borçlar	459.210	-	-	-
Toplam Yükümlülükler	1.114.450	655.546	-	655.546

b.3) Piyasa Riski Yönetimi

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

Piyasa riskleri ayrıca, duyarlılık analizleri ile de değerlendirilmektedir.

b.3.2) Faiz Oranı Riski Yönetimi

Faiz Pozisyonu Tablosu		Cari Dönem 31 Aralık 2024	Önceki Dönem 31 Aralık 2023
Sabit Faizli Finansal Araçlar		774.406	675.688
Finansal Varlıklar	Gerçeğe Uygun Değer Farkı Kar ve Zarara Yansıtılan Varlıklar*	-	-
	Satılmaya Hazır Finansal Varlıklar**	-	-
Finansal Yükümlülükler		774.406	675.688
Değişken Faizli Finansal Araçlar			
Finansal Varlıklar		-	-
Finansal Yükümlülükler		-	-

İSTEM GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2024 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

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

22. FİNANSAL ARAÇLAR (GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI VE FİNANSAL RİSKTEN KORUNMA MUHASEBESİ ÇERÇEVESİNDEKİ AÇIKLAMALAR)

31 Aralık 2024	Krediler ve Alacaklar (Nakit ve Nakit Benzerleri Dahil)	İtfa Edilmiş Değerinden Gösterilen Finansal Yükümlülükler	Defter Değeri
Finansal Varlıklar	1.343.227	-	1.343.227
Nakit ve Nakit Benzerleri	560.117	-	560.117
Ticari Alacaklar	783.110	-	783.110
Finansal Yükümlülükler	-	1.644.213	1.644.213
Finansal Borçlar	-	774.406	774.406
Ticari Borçlar	-	43.551	43.551
İlişkili Taraflara Borçlar	-	826.256	826.256
31 Aralık 2023	Krediler ve Alacaklar (Nakit ve Nakit Benzerleri Dahil)	İtfa Edilmiş Değerinden Gösterilen Finansal Yükümlülükler	Defter Değeri
Finansal Varlıklar	1.321.056	-	1.321.056
Nakit ve Nakit Benzerleri	18.097	-	18.097
Ticari Alacaklar	1.302.959	-	1.302.959
Finansal Yükümlülükler	-	1.233.545	1.233.545
Finansal Borçlar	-	675.688	675.688
Ticari Borçlar	-	98.647	98.647
İlişkili Taraflara Borçlar	-	459.210	459.210

Şirket yönetimi, finansal araçların kayıtlı değerinin makul değerlerini yansıttığını düşünmektedir.

İSTEM GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2024 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA AİT DİPNOTLAR

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

23. RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Bulunmamaktadır (31 Aralık 2023: Bulunmamaktadır).

24. FİNANSAL TABLOLARI ÖNEMLİ ÖLÇÜDE ETKİLEYEN YA DA FİNANSAL TABLOLARIN AÇIK, YORUMLANABİLİR VE ANLAŞILABİLİR OLMASI AÇISINDAN AÇIKLANMASI GEREKLİ OLAN DİĞER HUSUSLAR

Bulunmamaktadır (31 Aralık 2023: Bulunmamaktadır).