

**CİTY KURUMSAL
GAYRİMENKUL DEĞERLEME
VE
DANIŞMANLIK
ANONİM ŞİRKETİ**

**31.12.2025 TARİHİNDE
SONA EREN HESAP DÖNEMİNE
AİT FİNANSAL TABLOLAR VE
BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU**



BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

City Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık Anonim Şirketi

Genel Kurulu'na

A- Bireysel Finansal Tabloların Bağımsız Denetimi

1. Sınırlı Olumlu Görüş

City Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık Anonim Şirketi'nin ("Şirket") 31.12.2025 tarihli bireysel finansal durum tablosu ile aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait; bireysel kâr veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu, bireysel öz kaynak değişim tablosu ve bireysel nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarını özetleyen dipnotlar ve diğer açıklayıcı notlardan oluşan ilişikteki bireysel finansal tablolarını denetlemiş bulunuyoruz.

Görüşümüze göre, sınırlı olumlu görüşün dayanağı bölümünde yer alan husus haricinde, "ilişikteki bireysel finansal tablolar", City Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık Anonim Şirketi'nin 31.12.2025 tarihi itibarıyla bireysel finansal durumunu ve aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait bireysel finansal performansını ve nakit akışlarını, Türkiye Muhasebe Standartlarına uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır.

2. Sınırlı Olumlu Görüşün Dayanağı

Şirket ile aramızdaki bağımsız denetim sözleşmesi 05.03.2026 tarihinde imzalanmış olduğundan 31 Aralık 2025 tarihindeki fiziki kasa sayımına tarafımızca katılım sağlanamamış olup kasa miktarlarının tespitine ilişkin alternatif yöntemlerle tatmin edici bir kanaate ulaşma imkanı bulunamamıştır.

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

3. Dikkat Çekilen Hususlar

İşletmenin sürekliliği ilkesinin açıklandığı, dipnot 2.1'de belirtilen hususa dikkat çekeriz. Ancak bu husus tarafımızca verdiğimiz görüşü etkilememektedir.





4. Kilit Denetim Konuları

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

<i>Kilit denetim konuları</i>	<i>Konunun denetimde nasıl ele alındığı</i>
TMS 29 - Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama uygulaması Not 2'de açıklandığı üzere, Şirket için TMS 29 "Yüksek enflasyonlu ekonomilerde finansal raporlama" standardı geçerlidir. TMS 29'a göre mali tabloların raporlama dönemi sonundaki cari satın alım gücüne göre yeniden düzenlenmesini gerektirmektedir. TMS 29'un uygulaması finansal tablolarda yaygın ve tutarsal olarak önemli etkiye sahip olup, çeşitli yönetim tahminlerini de içermektedir. Mali tabloların güncel satın alım gücü kullanılarak hazırlanması, doğru sonuçların elde edilmesini sağlamak için bir dizi karmaşık prosedür ve işlem gerektirir. Yeniden düzenlemede kullanılan tahminlerin varlığı, hesaplamadaki yüksek karmaşıklık ve yeniden düzenlemede kullanılan verilerin eksik veya hatalı olma riski nedeniyle, TMS 29'un uygulanması kilit denetim konusu olarak belirlenmiştir.	 Denetimimiz sırasında, TMS 29 "Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama" standardının uygulanmasına ilişkin aşağıdaki denetim prosedürleri uygulanmıştır: - TMS 29'un uygulanması sırasında yönetim tarafından tasarlanan ve uygulanan kontrollerin anlaşılması ve değerlendirilmesi, - Yönetimin yaptığı parasal ve parasal olmayan kalem ayrımının TMS 29'a göre uygunluğunun kontrol edilmesi, - Parasal olmayan kalemlerin ayrıntılı detayları temin edilerek, tarihi maliyetleri ve satın alım tarihleri destekleyici belgelerle örneklem yoluyla test edilmesi, - Hesaplamalarda kullanılan endeks katsayılarının, TÜİK tarafından yayınlanan Türkiye'deki Tüketici Fiyat Endeksi'nden elde edilen katsayılar ile karşılaştırılarak kontrol edilmesi, - Enflasyon etkileri ile yeniden düzenlenen parasal olmayan kalemlerin, gelir tablosunun ve nakit akış tablosunun matematiksel doğruluğunun test edilmesi, - TMS 29'un uygulanmasının finansal tablolara ilişkin dipnotlarda yer alan açıklamalarının TFRS'lere göre yeterliliğinin değerlendirilmesi.





GÖRÜŞ BAĞIMSIZ DENETİM VE YMM A.Ş.

5. Yönetimin ve Üst Yönetimden Sorumlu Olanların Bireysel Finansal Tablolara İlişkin Sorumlulukları

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

Bireysel 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.

6. Bağımsız Denetçinin Bireysel Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları

Bir bağımsız denetimde, biz bağımsız denetçilerin sorumlulukları şunlardır:

Amacımız, bir bütün olarak bireysel 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 meslekî şüpheciliğimizi sürdürmekteyiz. Tarafımızca ayrıca:

- Bireysel 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 tahminleri ile ilgili açıklamaların makul olup olmadığı değerlendirilmektedir.





GÖRÜŞ BAĞIMSIZ DENETİM VE YMM A.Ş.

- Elde edilen denetim kanıtlarına dayanarak Şirket'in sürekliliğini devam ettirme kabiliyetine ilişkin ciddi şüphe oluşturabilecek olay veya şartlarla ilgili önemli bir belirsizliğin mevcut olup olmadığı hakkında ve yönetimin işletmenin sürekliliği esasının kullanılmasının uygunluğu hakkında sonuca varılmaktadır. Önemli bir belirsizliğin mevcut olduğu sonucuna varmamız hâlinde, raporumuzda, Bireysel 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.
- Bireysel finansal tabloların açıklamaları dâhil olmak üzere, genel sunumu, yapısı ve içeriği ile bu tabloların, temelini oluşturan işlem ve olayları gerçeğe uygun sunumu sağlayacak şekilde yansıtıp yansıtmadığı değerlendirilmektedir.
- Bireysel finansal tablolar hakkında görüş vermek amacıyla, Şirket içerisindeki işletmelere veya faaliyet bölümlerine ilişkin finansal bilgiler hakkında yeterli ve uygun denetim kanıtı elde edilmektedir. Şirket denetiminin yönlendirilmesinden, gözetiminden ve yürütülmesinden sorumluyuz. Verdiğimiz denetim görüşünden de tek başımıza sorumluyuz.

B- Mevzuattan Kaynaklanan Diğer Yükümlülükler

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

Bu bağımsız denetimi yürütüp sonuçlandıran sorumlu denetçi Mihdiye TAŞÇI'dır.

Görüş Bağımsız Denetim ve Yeminli Mali Müşavirlik Anonim Şirketi



Mihdiye TAŞÇI, YMM
Sorumlu Denetçi
İzmir, 24 Haziran 2026

İÇİNDEKİLER

SAYFA

FİNANSAL DURUM TABLOSU.....	1-2
KAR VEYA (ZARAR) VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU	3
ÖZ KAYNAK DEĞİŞİM TABLOSU	4
NAKİT AKIŞ TABLOSU.....	5
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR.....	6-35



**CİTY KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM
ŞİRKETİ**

31 ARALIK 2025 VE 2024 TARİHLERİ İTİBARIYLA FİNANSAL DURUM TABLOSU

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

	Dipnot	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2025	Yeniden Düzenlenmiş 31 Aralık 2024
VARLIKLAR			
Nakit ve Nakit Benzerleri	4	775.806	1.085.198
Ticari Alacaklar		849.947	439.770
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar</i>	7	849.947	439.770
Diğer Alacaklar		2.014.000	7.199
<i>İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar</i>	3	2.000.000	-
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar</i>	8	14.000	7.199
Peşin Ödenmiş Giderler	11	5.706	7.547
Diğer Dönen Varlıklar	21	1.933.546	1.870.970
Dönen Varlıklar		5.579.005	3.410.684
Maddi Duran Varlıklar	13	888.743	930.750
Ertelenmiş Vergi Varlığı	30	13.695	-
Duran Varlıklar		902.438	930.750
TOPLAM VARLIKLAR		6.481.443	4.341.434

Ekteki dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.



CİTY KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2025 VE 2024 TARİHLERİ İTİBARIYLA FİNANSAL DURUM TABLOSU

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

		Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2025	Yeniden Düzenlenmiş 31 Aralık 2024
	Dipnot		
KAYNAKLAR			
Kısa Vadeli Borçlanmalar	6	-	117.569
Diğer Finansal Yükümlülükler	6	49.741	151.801
Ticari Borçlar		3.995.575	3.327.848
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	7	3.995.575	3.327.848
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	20	2.526.933	2.445.058
Diğer Borçlar		332.086	489.485
İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	3	185.000	489.485
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	8	147.086	-
Ertelenmiş Gelirler	11	108.499	116.885
İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler		108.499	116.885
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	21	2.945.421	2.083.599
Kısa Vadeli Yükümlülükler		9.958.255	8.732.245
Uzun Vadeli Karşılıklar	20	1.405.973	736.547
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar		1.405.973	736.547
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	30	-	132.642
Uzun Vadeli Yükümlülükler		1.405.973	869.189
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		(4.882.785)	(5.260.000)
Ödenmiş Sermaye	22	1.100.000	1.100.000
Kâr veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler		39.127	240.003
Tanımlanmamış fayda planları ölçüm kazanç/kayıpları		39.127	240.003
Sermaye Düzeltme Farkları	22	5.673.304	5.673.304
Geçmiş Yıllar Karları/Zararları		(12.273.307)	(11.291.832)
Net Dönem Karı/Zararı		578.091	(981.475)
Özkaynaklar		(4.882.785)	(5.260.000)
TOPLAM KAYNAKLAR		6.481.443	4.341.434

Ekteki dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.



CİTY KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ

**01 OCAK-31 ARALIK 2025 VE 2024 HESAP DÖNEMLERİNE AİT
KAR ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU**

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

		Bağımsız denetimden geçmiş 01 Ocak- 31 Aralık 2025	Yeniden Düzenlenmiş 01 Ocak- 31 Aralık 2024
	Dipnot		
KAR VEYA ZARAR KISMI			
Hasılat	23	57.573.935	36.070.835
Satışların Maliyeti (-)	23	(51.307.973)	(33.607.083)
Brüt Kar/(Zarar)		6.265.962	2.463.752
BRÜT KAR/ZARAR		6.265.962	2.463.752
Genel Yönetim Giderleri (-)	24	(3.681.539)	(4.968.561)
Pazarlama Giderleri (-)	24	(1.009.058)	-
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	25	555.781	500.250
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	25	(2.934.271)	(865.453)
ESAS FAALİYET KARI/ZARARI		(803.125)	(2.870.012)
FİNANSMAN GİDERİ ÖNCESİ FAALİYET KARI/ZARARI		(803.125)	(2.870.012)
Finansman Giderleri (-)	28	(26.550)	(79.589)
Parasal Kazanç / (Kayıp)	29	1.340.812	2.027.381
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI/ZARARI		511.137	(922.220)
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gideri/Geliri		66.954	(59.255)
Ertelenmiş Vergi Gideri/Geliri	30	66.954	(59.255)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI/ZARARI		578.091	(981.475)
DÖNEM KARI/ZARARI		578.091	(981.475)
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar			
Tanımlanmış emeklilik fayda yükümlülüklerindeki aktüeryal kazançlar ve (kayıplar)		(242.848)	(19.574)
Tanımlanmış emeklilik fayda yükümlülüklerindeki aktüeryal kayıpların vergi etkisi		41.972	(30.346)
Vergi sonrası diğer kapsamlı gelir		(200.876)	(49.920)
TOPLAM KAPSAMLI GELİR		377.215	(1.031.395)

Ekteki dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.



CİTY KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
01 OCAK-31 ARALIK 2025 VE 2024 HESAP DÖNEMLERİNE AİT ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOSU
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir).

	Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler ve Giderler				Birikmiş Karlar		
	Ödenmiş Sermaye	Sermaye Düzeltmesi Olumlu Farkları	Tanımlanmamış Fayda Planları Ölçüm Kazanç/Kayıpları	Yasal Yedekler	Geçmiş Yıl Karları	Net Dönem Karı	Özkaynaklar Toplamı
1 Ocak 2024 itibarıyla bakiyeleri	1.100.000	5.673.304	289.923	--	(4.283.713)	(7.008.119)	(4.228.605)
Net dönem karı	--	--	--	--	--	(981.475)	(981.475)
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları	--	--	(49.920)	--	--	--	(49.920)
Transferler	--	--	--	--	(7.008.119)	7.008.119	--
Toplam kapsamlı gelir	--	--	(49.920)	--	(7.008.119)	6.026.644	(1.031.395)
31 Aralık 2024 itibarıyla bakiyeleri	1.100.000	5.673.304	240.003	--	(11.291.832)	(981.475)	(5.260.000)
1 Ocak 2025 itibarıyla bakiyeleri	1.100.000	5.673.304	240.003	--	(11.291.832)	(981.475)	(5.260.000)
Net dönem karı	--	--	--	--	--	578.091	578.091
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları	--	--	(200.876)	--	--	--	(200.876)
Transferler	--	--	--	--	(981.475)	981.475	--
Toplam kapsamlı gelir	--	--	(200.876)	--	(981.475)	1.559.566	377.215
31 Aralık 2025 itibarıyla bakiyeleri	1.100.000	5.673.304	39.127	--	(12.273.307)	578.091	(4.882.785)

Ekteki dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.



CİTY KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ

01 OCAK-31 ARALIK 2025 VE 2024 HESAP DÖNEMLERİNE AİT NAKİT AKIŞ TABLOSU

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

		Bağımsız denetimden geçmiş 01 Ocak- 31 Aralık 2025	Yeniden Düzenlenmiş 01 Ocak- 31 Aralık 2024
	Dipnot		
A. İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		642.665	493.231
Dönem Karı		578.091	(981.475)
Dönem Net Karı Mutabakatı ile İlgili Düzeltmeler		(796.319)	(1.631.288)
Amortisman Ve İtfa Gideri İle İlgili Düzeltmeler	13 14	555.341	517.654
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar (İptali) ile İlgili Düzeltmeler	20	700.411	555.279
Ertelenmiş Vergi (Geliri) Gideri İle İlgili Düzeltmeler	30	(73.060)	56.211
Faiz Gelirleri ile İlgili Düzeltmeler	7	(544.474)	(391.946)
Faiz Giderleri ile İlgili Düzeltmeler	28	26.550	79.589
Parasal Pozisyon Kazançları/(Kayıpları) ile İlgili Düzeltmeler		(1.461.087)	(2.448.075)
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler		960.893	3.180.383
Ticari Alacaklardaki (Artış)/Azalış İle İlgili Düzeltmeler		(2.513.968)	(252.357)
Faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki (artış)/azalış ile ilgili düzeltmeler		(8.500)	(1.699)
Ticari Borçlardaki Artış/ (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		1.997.611	3.313.999
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlardaki Artış (Azalış)		658.936	1.270.258
Peşin Ödenmiş Giderlerdeki (Artış)/Azalış İle İlgili Düzeltmeler		60	(7.547)
Diğer Dönen Varlıklardaki (Artış)/Azalış İle İlgili Düzeltmeler		(504.146)	(1.802.759)
Faaliyetlerle ilgili diğer Borçlardaki Artış/(Azalış) İle İlgili Düzeltmeler		(41.875)	(53.337)
Diğer Yükümlülüklerdeki Artışla İlgili Düzeltmeler		1.353.575	890.603
Ertelenmiş Gelirlerdeki Artış/(Azalış)		19.200	(176.778)
Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları		742.665	567.620
Ödenen kıdem tazminatları ve primler	20	(100.000)	(74.389)
B. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		(513.334)	(65.699)
Maddi duran varlıklar alımından kaynaklanan nakit çıkışları	13	(513.334)	(65.699)
C. FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN SAĞLANAN NAKİT AKIŞLARI		(182.604)	184.976
Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları		(1.490.198)	(1.669.566)
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri		1.334.144	1.934.131
Ödenen Faiz	28	(26.550)	(79.589)
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (A+B+C)		(53.273)	612.508
D. DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ		1.085.198	893.295
E. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNE İLİŞKİN ENFLASYON ETKİSİ		(256.119)	(420.605)
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ (A+B+C+D+E)	4	775.806	1.085.198

Ekteki dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.



CİTY KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ
31.12.2025 TARİHLİ (BİREYSEL) FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

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

1. ŞİRKETİN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

Genel

City Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık Anonim Şirketi ("Şirket"), İstanbul/Türkiye'de kurulmuş olup, 16 Eylül 2021 tarihli 10410 Sayılı Türkiye Ticaret Sicil Gazetesinde tescil ve ilan olmuştur.

Şirket, 03 Şubat 2022 tarihli 2022/6 sayılı Sermaye Piyasası Kurulu kararıyla gayrimenkul değerleme hizmeti vermek üzere yetkilendirilmiştir.

Şirket Türkiye'de faaliyet göstermekte olup şirket merkezi, Defterdar Mahallesi Eyüp sultan Bulvarı No:26/2 Eyüpsultan / İstanbul adresinde bulunmaktadır.

Şirket'in Ankara, Denizli, Samsun, Malatya, Gaziantep ve Antalya'da olmak üzere 6 şubesi bulunmaktadır.

Şirket'in 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla çalışan personel sayısı 30 kişidir (31 Aralık 2024: 34).

Şirket'in Faaliyet Alanı

Şirket'in faaliyet alanı; her türlü resmi ve özel, gerçek ve tüzel kişi ve kuruluşlara ait gayrimenkullere, gayrimenkul projelerinin ve gayrimenkule dayalı hak ve faydaların belli tarihteki muhtemel değerinin tarafsız ve bağımsız olarak takdiri ile gayrimenkullerle ilgili piyasa araştırması, fizibilite çalışması, gayrimenkul ve buna bağlı hakların hukuki durumunun analizi, boş arazi ve geliştirilmiş proje değeri analizi, en yüksek ve en iyi kullanım değeri analizi gibi alanlarda danışmanlık hizmeti vermektir.

Sermaye Yapısı

Şirket'in sermayesi beheri 1 TL olan 1.100.000 adet hisseden oluşmakta olup nominal değeri 1.100.000 TL'dir.

Hissedarlar	31 Aralık 2025		31 Aralık 2024	
	TL	%	TL	%
Yaşar Kemal Küçükdoğan	539.000	49%	539.000	49%
Taner Bulut	451.000	41%	451.000	41%
Mert Erişen	110.000	10%	110.000	10%
Nominal sermaye	1.100.000		1.100.000	
Sermaye düzeltme farkları	5.673.304		5.673.304	
Toplam sermaye	6.773.304		6.773.304	



CİTY KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ
31.12.2025 TARİHLİ (BİREYSEL) FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1) 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 Piyasası'nda Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" hükümlerine uygun olarak hazırlanmış olup Tebliğin 5. Maddesine istinaden Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yürürlüğe konulmuş olan Türkiye Muhasebe Standartları / Türkiye Finansal Raporlama Standartları ("TMS/TFRS") ile bunlara ilişkin ek ve yorumları ("TMS/TFRS") esas alınmıştır. Finansal tablolar ve notlar, SPK tarafından uygulanması tavsiye edilen formatlara uygun olarak ve zorunlu kılınan bilgiler dahil edilerek sunulmuştur.

Şirket muhasebe kayıtlarının tutulmasında ve kanuni finansal tablolarının hazırlanmasında, Türk Ticaret Kanunu (TTK), vergi mevzuatı ve Maliye Bakanlığı tarafından çıkarılan Tekdüzen Hesap Planı şartlarına uymaktadır. Finansal tablolar, gerçeğe uygun değerleri ile gösterilen finansal varlık ve yükümlülüklerin dışında tarihi maliyet esasına göre hazırlanmış, kanuni kayıtlara TMS uyarınca doğru sunumun yapılması amacıyla gerekli düzeltme ve sınıflandırmalar yansıtılarak düzenlenmiştir.

2.2) Sunuma İlişkin Temel Esaslar

Şirket, 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 sonra 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 raporlama dönemi sonundaki cari ölçüm birimi cinsinden yeniden düzenlenmesi gerekmektedir. Şirket, bu nedenle 31 Aralık 2024 tarihli finansal tablolarını da 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre hazırlamıştır.

TMS 29 uyarınca yapılan yeniden düzenlemeler, Türkiye İstatistik Kurumu ("TÜİK") tarafından yayımlanan Türkiye'deki Tüketici Fiyat Endeksi'nden ("TÜFE") elde edilen düzeltme katsayısı kullanılarak yapılmıştır.

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

Tarih	Endeks	Düzeltilme katsayısı	Üç yıllık kümülatif enflasyon oranları
31.12.2025	3.513,87	1,00000	%211
31.12.2024	2.684,55	1,30892	%291
31.12.2023	1.859,38	1,88981	%268



CİTY KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ
31.12.2025 TARİHLİ (BİREYSEL) FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

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

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

- TL cinsinden hazırlanmış cari dönem finansal tablolar, paranın bilanço tarihinde geçerli olan satın alma gücü ile önceki raporlama dönemlerine ait tutarlar da yine paranın en son bilanço tarihindeki satın alma gücüne göre düzeltilerek ifade edilmektedir.
- Parasal varlık ve yükümlülükler (nakit ve nakit benzerleri, ticari alacak ve borçlar gibi) hali hazırda, bilanço tarihindeki cari satın alma gücü ile ifade edildiğinden düzeltilmemektedir. Parasal olmayan kalemlerin (maddi ve maddi olmayan duran varlıklar ve sermaye kalemleri gibi) enflasyona göre düzeltilmiş değerlerinin, geri kazanılabilir tutarı ya da net gerçekleşebilir değeri aştığı durumda, 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.
- Bilançolardaki parasal olmayan kalemlerin gelir tablosuna etkisi olanlar dışındaki, gelir tablosunda yer alan tüm kalemler, gelir ve gider hesaplarının finansal tablolara ilk olarak yansıtıldıkları dönemler üzerinden hesaplanan katsayılar ile endekslenmiştir.
- Enflasyonun, Şirket'in cari dönemdeki net parasal varlık ve yükümlülük pozisyonu üzerindeki etkisi, gelir tablosunda net parasal pozisyon kazançları veya net parasal pozisyon kayıpları kalemlerinde gösterilmiştir (Not 29).

İşlevsel ve Sunum Para Birimi

Şirket'in işlevsel ve sunum para birimi TL olarak kabul edilmiştir.

İşletmenin Sürekliliği

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

Şirket'in 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla toplam yükümlülüğünün 11.364.228 TL, toplam varlığının ise 6.481.443 TL olduğu ve yükümlülüklerinin 4.882.785 TL tutarında karşılıksız kaldığı, dönen varlıklarının 5.579.005 TL, kısa vadeli finansal yükümlülüklerinin 9.958.255 TL olduğu kısa vadeli yükümlülüklerin dönen varlıkları 4.379.250 TL aştığı görülmektedir. Bu sebepler göz önünde bulundurulduğunda işletmenin sürekliliğinin tehlike altında olduğu ve borca batıklık durumunun söz konusu olduğu gözlemlenmektedir.

Şirket yönetimi ilerleyen dönemlerde iş anlaşmalarıyla karlılığını arttırmayı hedeflemektedir. Öngörülen bu hedefin gerçekleşmemesi durumunda yönetim nakdi sermaye artışıyla kaynak temin edecektir.



CİTY KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ
31.12.2025 TARİHLİ (BİREYSEL) FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

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

2.3) Karşılaştırmalı Bilgiler ve Önceki Dönem Finansal Tabloların Düzeltilmesi

Finansal durum ve performans trendlerinin tespitine imkân vermek üzere, Şirket'in cari dönem finansal tabloları önceki dönemle karşılaştırmalı olarak hazırlanmaktadır. Cari dönem finansal tabloların sunumu ile uygunluk sağlanması açısından karşılaştırmalı bilgiler gerekli görüldüğünde yeniden sınıflandırılır veya düzeltilir.

	Referans	Endekslenmiş önceden raporlanan	Yeniden düzenleme etkisi	Yeniden düzenlenmiş
Ticari borçlar	1	3.719.794	(391.946)	3.327.848
Kıdem tazminatı karşılıkları	2	485.550	250.997	736.547
Ertelenmiş vergi varlığı (yükümlülüğü)	3	70.618	(203.260)	(132.642)
Net dönem karı		(1.280.914)	299.439	(981.475)

- 1) 31.12.2024 tarihi itibarıyla ilişkili olmayan taraflara ticari borçlara reeskont hesaplanmıştır.
- 2) 31.12.2024 tarihi itibarıyla çalışanlara sağlanan uzun vadeli karşılıklar kapsamında kıdem tazminatları yeniden hesaplanmıştır.
- 3) Ertelenmiş vergi yeniden hesaplanmıştır

2.4) Yeni ve Düzeltilmiş Standartlar ve Yorumlar

31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemine ait finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları 1 Ocak 2026 tarihi itibarıyla geçerli yeni ve değiştirilmiş standartlar ve yorumları dışında önceki yılda kullanılanlar ile tutarlı olarak uygulanmaktadır. Şirket'in geçmiş yıllar dahil olmak üzere düzeltilmesi ve yorumlaması gereken yeni standart uygulamaları bulunmamaktadır.

2.5) Netleştirme/Mahsup

İçerik ve tutar itibarıyla önem arz eden her türlü kalem, benzer nitelikte dahi olsa, finansal tablolarda ayrı gösterilir. Önemli olmayan tutarlar, esasları veya fonksiyonları açısından birbirine benzeyen kalemler itibarıyla toplulaştırılarak gösterilir. İşlem ve olayın özünün mahsubu gerekli kılması sonucunda, bu işlem ve olayın net tutarları üzerinden gösterilmesi veya varlıkların, değer düşüklüğü düşüldükten sonraki tutarları üzerinden izlenmesi, mahsup edilmeme kuralının ihlali olarak değerlendirilmez. Şirket'in normal iş akışı içinde gerçekleştirdiği işlemler sonucunda, elde ettiği gelirler, işlem veya olayın özüne uygun olması şartıyla net değerleri üzerinden gösterilir.

2.6) Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti

Finansal tabloların hazırlanmasında izlenen önemli muhasebe politikaları aşağıda özetlenmiştir:

Kiralama İşlemleri

Kiracı olarak

Şirket, sözleşmenin başlangıcında bir sözleşmenin kiralama sözleşmesi olması ya da kiralama şartlarını içermesi durumunu değerlendirir. Şirket, kısa vadeli kiralamalar (12 ay veya daha az süreli kira dönemi bulunan kiralamalar) ve düşük değerli varlıkların kiralaması haricinde kiracı olduğu tüm kira sözleşmelerine ilişkin kullanım hakkı varlığı ve ilgili kiralama yükümlülüğünü muhasebeleştirilmektedir.



CİTY KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ
31.12.2025 TARİHLİ (BİREYSEL) FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

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

Kiralanın varlıklardan elde edilen ekonomik faydalarının kullanıldığı zamanlama yapısını daha iyi yansıtan başka bir sistematik temelin bulunmaması durumunda bu kiralama için Şirket, kira ödemelerini kira dönemi boyunca doğrusal yöntem ile faaliyet gideri olarak muhasebeleştirir. Şirket kiralamalarının düşük değerli olması sebebiyle kullanım hakkı varlığı hesaplamamış, kiralama süresi boyunca doğrusal yöntemle göre gider olarak kaydedilmektedir.

Nakit ve Nakit Benzerleri

Nakit ve nakit benzeri değerler, kasada tutulan nakit, bankalarda tutulan mevduatlar, vadeleri 3 ay veya daha kısa olan diğer likit yatırımları içerir (Not 4). Nakit akış raporlamasında kullanılan nakit ve nakit benzerleri, tahakkuk eden faiz geliri hariç 3 aydan kısa vadeli nakit ve nakit benzerlerini içermektedir. Şirket, nakit ve nakit benzerleri belirli sebeple değer düşüklüğüne uğramadığı durumlarda beklenen kredi zararı modelini kullanarak değer düşüklüğü hesaplaması yapmaktadır. Beklenen kredi zararı hesaplamasında geçmiş kredi zararı deneyimleri ile birlikte Şirket'in geleceğe yönelik tahminleri de dikkate alınmaktadır.

Ticari Alacaklar

Şirket tarafından bir alıcıya ürün veya hizmet sağlanması sonucunda oluşan ticari alacaklar ertelenen finansman gelirinden netleştirilmiş olarak gösterilirler. Belirlenmiş faiz oranı olmayan kısa vadeli alacaklar, faiz tahakkuk etkisinin çok büyük olmaması durumunda, orijinal fatura değerleri üzerinden gösterilmiştir.

Şirket tahsil imkanının kalmadığına dair objektif bir delil olduğu takdirde ilgili ticari alacak için şüpheli alacak karşılığı ayırmaktadır. Objektif deliller, alacağın dava veya icra safhasında veya hazırlığında olması, alıcının, önemli finansal zorluk içine düşmesi, alıcının temerrüde düşmesi veya önemli ve süresi öngörülemez bir gecikme yaşanacağını muhtemel olması gibi durumlardır. Söz konusu bu karşılığın tutarı, alacağın kayıtlı değeri ile tahsili mümkün tutar arasındaki farktır. Tahsili mümkün tutar, teminatlardan ve güvencelerden tahsil edilebilecek meblağlar dahil olmak üzere tüm nakit akışlarının, oluşan ticari alacağın orijinal etkin faiz oranı esas alınarak iskonto edilen değeridir. Ayrıca Şirket, finansal tablolarda yer alan itfa edilmiş maliyet bedelinden muhasebeleştirilen ticari alacakları önemli bir finansman bileşeni içermediği için değer düşüklüğü hesaplamaları için kolaylaştırılmış uygulamayı seçerek karşılık matrisi kullanmaktadır. Bu uygulama ile Şirket, ticari alacaklar belirli sebeplerle değer düşüklüğüne uğramadığı durumlarda, beklenen kredi zarar karşılığını ömür boyu beklenen kredi zararlarına eşit bir tutardan ölçmektedir. Beklenen kredi zararlarının hesaplamasında, geçmiş kredi zararı deneyimleri ile birlikte, Şirket'in geleceğe yönelik tahminleri de dikkate alınmaktadır.

Şüpheli alacak tutarına karşılık ayrılmasını takiben, şüpheli alacak tutarının tamamının veya bir kısmının tahsil edilmesi durumunda, tahsil edilen tutar ayrılan şüpheli alacak karşılığından düşülerek kar veya zarar tablosuna gelir olarak kaydedilir. Şirket'in ticari alacakları için aleyhe açtığı bir davanın olmaması ve alacaklarını zamanında tahsil etmesi sebebiyle şüpheli ticari alacağı bulunmamaktadır.



Finansal Varlıklar

Sınıflandırma ve ölçüm

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

(a) İtfa edilmiş maliyet bedelinden muhasebeleştirilen finansal varlıklar

Yönetimin sözleşmeye dayalı nakit akışlarını tahsil etme iş modelini benimsediği ve sözleşme şartlarının belirli tarihlerde sadece anapara ve anapara bakiyesinden kaynaklanan faiz ödemelerini içerdiği, sabit veya belirli ödemeleri olan, aktif bir piyasada işlem görmeyen ve türev araç olmayan finansal varlıkları itfa edilmiş maliyet bedelinden muhasebeleştirilen varlıklar olarak sınıflandırılır. Vadeleri bilanço tarihinden itibaren 12 aydan kısa ise dönen varlıklar, 12 aydan uzun ise duran varlıklar olarak sınıflandırılırlar. İtfa edilmiş maliyet bedelinden muhasebeleştirilen varlıklar, finansal durum tablosunda "ticari alacaklar" ve "nakit ve nakit benzerleri" kalemlerini içermektedir.

Değer düşüklüğü

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

(b) Gerçeğe uygun değeri üzerinden muhasebeleştirilen finansal varlıklar

Yönetimin sözleşmeye dayalı nakit akışlarını tahsil etme ve/veya satış yapma iş modelini benimsediği varlıklar gerçeğe uygun değerinden muhasebeleştirilen varlıklar olarak sınıflandırılır. Yönetim, ilgili varlıkları bilanço tarihinden itibaren 12 ay içinde elden çıkarmaya niyetli değilse söz konusu varlıklar duran varlıklar olarak sınıflandırılırlar. Şirket özkaynağa dayalı finansal varlıklara yapılan yatırımlar için ilk muhasebeleştirme sırasında yatırımın gerçeğe uygun değer farkının diğer kapsamlı gelire veya kâr veya zarar tablosuna yansıtılan özkaynak yatırımı olarak değişmez bir seçim yapar:

i) Gerçeğe uygun değeri kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklar

Gerçeğe uygun değeri kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklar, finansal durum tablosunda "türev araçlar" kalemlerini içermektedir. Türev araçlar, gerçeğe uygun değer pozitif olması durumunda varlık, negatif olması durumunda ise yükümlülük olarak muhasebeleştirilmektedir. Şirket'in türev aracı bulunmamaktadır.

ii) Gerçeğe uygun değeri diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıklar

Gerçeğe uygun değeri diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıklar, finansal durum tablosunda "finansal yatırımlar" kalemlerini içermektedir. Şirket, söz konusu varlıklarını gerçeğe uygun bedelinden ölçer. İlgili finansal varlıklardan kaynaklanan kazanç veya kayıplardan, değer düşüklüğü ile kur farkı gelir veya giderleri dışında kalanlar diğer kapsamlı gelire yansıtılır. Gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire kaydedilen varlıkların satılması durumunda diğer kapsamlı gelire sınıflandırılan değerleme farkı geçmiş yıl karlarına sınıflandırılır.



CİTY KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ
31.12.2025 TARİHLİ (BİREYSEL) FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

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

Finansal Borçlar

Finansal borçlar, alındıkları tarihlerde, alınan finansal borç tutarından işlem giderleri çıkartıldıktan sonraki değerleriyle kaydedilir. Finansal borçlar, takip eden tarihlerde, etkin faiz oranı ile hesaplanmış iskonto edilmiş değerleri ile finansal tablolarda takip edilirler. Alınan finansal borç tutarı (işlem giderleri hariç) ile geri ödeme değeri arasındaki fark, kar veya zarar tablosunda finansal borç süresince tahakkuk esasına göre muhasebeleştirilir (Not 6). Şirket'in bilanço tarihinden itibaren 12 ay için yükümlülüğü geri ödemeyi erteleme gibi koşulsuz hakkı bulunmuyorsa finansal borçlar, kısa vadeli yükümlülükler olarak sınıflandırılır.

Ticari Borçlar

Ticari borçlar, gerçeğe uygun değerleriyle deftere alınır ve müteakip dönemlerde etkin faiz oranı kullanılarak iskonto edilmiş değerleri ile muhasebeleştirilir.

Finansal Varlık ve Yükümlülüklerin Kayda Alınması ve Çıkarılması

Bütün finansal varlık alım ve satımları işlem tarihinde, yani Şirket'in varlığı almayı veya satmayı taahhüt ettiği tarihte kayıtlara yansıtılır. Söz konusu alım ve satımlar genellikle piyasada oluşan genel teamül ve düzenlemelerle belirlenen zaman dilimi içerisinde finansal varlığın teslimini gerektiren alım satımlardır.

Bir finansal varlık (ya da finansal varlığın veya benzer finansal varlıklardan oluşan grubun bir kısmı);

- Varlıktan nakit akımı elde etme hakkına ilişkin sürenin bitmiş olması durumunda;
- Şirket'in varlıktan nakit akımı elde etme hakkı olmakla birlikte, üçüncü kişilere direkt devretme zorunluluğu olan bir anlaşma kapsamında çok fazla zaman geçirmeden tamamını ödeme yükümlülüğü olması durumunda;
- Şirket'in finansal varlıktan nakit akımlarını elde etme hakkını devretmesi ve (a) varlık ile ilgili tüm risk veya ödüllerin devredilmiş veya (b) tüm hak ya da ödüllerin transfer edilmemiş olmasına rağmen, varlık üzerindeki tüm kontrolleri transfer etmiş olması durumunda kayıtlardan çıkarılır.

Şirket'in varlıktan nakit akımı elde etmesi hakkını devretmesi bununla birlikte tüm risk ya da menfaatlerin transfer edilmemesi veya üzerindeki kontrolü devretmemesi durumunda, varlık, Şirket'in varlık ile devam eden ilişkisine bağlı olarak finansal tablolarda taşınır. Finansal yükümlülükler, bu yükümlülüklerden doğan borçların ortadan kalkması, iptal edilmesi ve süresinin dolması durumlarında kayıtlardan çıkartılır.

Dövizli İşlemler

Şirket'in, yabancı para cinsinden yapılan işlemleri işlevsel para birimi cinsinden ilk kayda alırken işlem tarihinde geçerli olan ilgili kurları esas almaktadır. Yabancı para cinsinden olan parasal varlık ve yükümlülükler raporlama tarihinde geçerli olan kurlarla değerlendirilmekte ve doğan kur farkı gider ya da gelirleri ilgili dönemde kapsamlı gelir tablosuna yansıtılmaktadır. Parasal olan tüm aktif ve pasifler dönem sonu kuruyla çevrilip ilgili kur farkları kapsamlı gelir tablosuna yansıtılmaktadır.

Yabancı para cinsinden olan ve maliyet değeri ile ölçülen parasal olmayan kalemler ilk işlem tarihindeki kurlardan işlevsel para birimine çevrilir. Yabancı para cinsinden olan ve gerçeğe uygun değerleri ile ölçülen parasal olmayan kalemler ise gerçeğe uygun değerlerin tespit edildiği tarihte geçerli olan kurlardan işlevsel para birimine çevrilir.

Şirket'in finansal tablolarında yabancı para cinsinden herhangi bir işlemi bulunmamaktadır.



İlişkili Taraflar

İlişkili taraf, 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 işverenlerde 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.
- (viii) İlişkili taraflarla yapılan işlem, ilişkili taraflar arasında kaynakların, hizmetlerin ya da yükümlülüklerin bir bedel karşılığı olup olmadığına bakılmaksızın transferidir.

Stoklar

Stoklar, net gerçekleşebilir değer ya da maliyet bedelinden düşük olanı ile değerlendirilir. Maliyet, ağırlıklı ortalama maliyet metodu ile hesaplanmaktadır. Stoklara dahil edilen maliyeti oluşturan unsurlar malzeme, direkt işçilik ve genel üretim giderleridir. Kredi maliyetleri stok maliyetlerine dahil edilmemektedir. Net gerçekleşebilir değer, olağan ticari faaliyet içerisinde oluşan tahmini satış fiyatından, tamamlanma maliyeti ve satış gerçekleştirilmek için gerekli satış maliyetlerinin indirilmesiyle elde edilen tutardır. Şirket hizmet sektöründe faaliyet göstermesi sebebiyle stokları bulunmamaktadır.



CİTY KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ

31.12.2025 TARİHLİ (BİREYSEL) FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

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

Maddi Duran Varlıklar

Maddi duran varlıklar, arsalar hariç maliyet bedelinden birikmiş amortisman ve varsa değer düşüklüğü karşılığının düşülmesi suretiyle gösterilmektedir. Arsalar TMS 16'nın izin verdiği şekliyle yeniden değerlendirme modeline göre rayiç bedellerinden gösterilmekte olup amortismanına tabi değildir. Maddi duran varlıklar satıldığı zaman bu varlığa ait maliyet ve birikmiş amortismanlar ilgili hesaplardan düşüldükten sonra oluşan gelir ya da gider, kapsamlı gelir/gider tablosuna dahil edilmektedir.

Maddi duran varlığın maliyet değeri; alış fiyatı, ithalat vergileri ve iadesi mümkün olmayan vergiler, maddi varlığı kullanıma hazır hale getirmek için yapılan masraflardan oluşmaktadır. Maddi duran varlığın kullanımına başlandıktan sonra oluşan tamir ve bakım gibi masraflar, oluştuğu dönemde gider kaydedilmektedir. Yapılan harcamalar ilgili maddi varlığa gelecekteki kullanımında ekonomik bir değer artışı sağlıyorsa bu harcamalar varlığın maliyetine eklenmektedir.

Maddi duran varlıklar, kapasitelerinin tam olarak kullanılmaya hazır olduğu durumda aktifleştirilmekte ve amortismanına tabi tutulmaktadır. Amortismanına tabi varlıklar, tahmini ekonomik ömürlerine dayanan oranlarla doğrusal olarak kıst usulü amortismanına tabi tutulmaktadır.

Amortisman süreleri aşağıdaki gibidir:

	Süre (Yıl)
Demirbaşlar	3-10
Özel Maliyetler	5

Ekonomik ömür ve amortisman metodu düzenli olarak gözden geçirilmekte, buna bağlı olarak metodun ve amortisman süresinin ilgili varlıktan edinilecek ekonomik faydaları ile paralel olup olmadığına bakılmakta ve şayet uygunsa ileriye dönük olarak düzeltilmektedir.

Maddi Olmayan Duran Varlıklar

Yazılım haklarından oluşan maddi olmayan duran varlıklar elde etme maliyetleri üzerinden kayda alınırlar. Diğer maddi olmayan duran varlıklar düzeltilmiş maliyet bedelleri üzerinden 3 yıl, doğrusal amortisman yöntemi kullanılarak kıst usulü itfa edilmektedir.

Maddi olmayan duran varlıkların taşıdıkları değerler, koşullardaki değişikliklerin ve olayların taşınan değer düşebileceğine dair belirti oluşturmaları durumunda gözden geçirilir ve gerekli karşılık ayrılır.

Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller

Yatırım amaçlı gayrimenkuller, kira ve/veya değer artış kazancı elde etmek amacıyla elde tutulan gayrimenkuller olup ilk olarak maliyet değerleri ve buna dahil olan işlem maliyetleri ile ölçülürler.

Başlangıç muhasebeleştirilmesi sonrasında yatırım amaçlı gayrimenkuller, bilanço tarihi itibarıyla piyasa koşullarını yansıtan gerçeğe uygun değer ile değerlendirilir.

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerindeki değişikliklerden kaynaklanan kazanç veya zararlar oluştuğu dönemde kar veya zarara dahil edilirler.



CİTY KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ

31.12.2025 TARİHLİ (BİREYSEL) FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

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

Borçlanma Maliyetleri

Öngörülen kullanımına veya satışına hazır hale gelmesi önemli bir zamanı gerektiren varlıkların satın alımı, inşası veya üretimi ile direkt ilişkili olan borçlanma maliyetleri ilgili varlıkların maliyetinin parçası olarak aktifleştirilir. Diğer borçlanma maliyetleri gerçekleştirildikleri dönemlerde gider yazılır. Borçlanma maliyetleri faiz ve borçlanmaya bağlı olarak katlanılan diğer maliyetleri içerir.

Karşılıklar, Şarta Bağlı Yükümlülükler ve Şarta Bağlı Varlıklar

Karşılıklar

Karşılıklar ancak ve ancak Şirket'in geçmişten gelen ve halen devam etmekte olan bir yükümlülüğü varsa, bu yükümlülük sebebiyle işletmeye ekonomik çıkar sağlayan kaynakların elden çıkarılma olasılığı mevcutsa ve yükümlülüğün tutarı güvenilir bir şekilde belirlenebiliyorsa kayıtlara alınır.

Paranın zaman içindeki değer kaybı önem kazandığında, karşılıklar ileride oluşması muhtemel giderlerin bilanço tarihindeki indirgenmiş değeriyle yansıtılır. Karşılıklar her bilanço tarihinde gözden geçirilmekte ve yönetimin en iyi tahminlerini yansıtabilecek şekilde gerekli düzenlemeler yapılmaktadır.

Şarta Bağlı Yükümlülükler ve Varlıklar

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

Finansal Kiralama İşlemleri

Şirket'in, finansal kiralama yoluyla edinmiş olduğu sabit kıymetleri, bilançoda kira başlangıç tarihindeki rayiç değeri ya da daha düşükse minimum kira ödemelerinin bilanço tarihindeki değeri üzerinden yansıtmaktadır (finansal tablolarda ilgili maddi varlık kalemlerine dahil edilmiştir). Minimum kira ödemelerinin bugünkü değeri hesaplanırken, finansal kiralama işleminde geçerli olan oran pratik olarak tespit edilebiliyorsa o değer, aksi takdirde, borçlanma faiz oranı iskonto faktörü olarak kullanılmaktadır. Finansal kiralama işlemine konu olan sabit kıymetin ilk edinilme aşamasında katlanılan masraflar maliyete dahil edilir. Finansal kiralama işleminden kaynaklanan yükümlülük, ödenecek faiz ve anapara borcu olarak ayrıştırılmıştır. Faiz giderleri, sabit faiz oranı üzerinden hesaplanarak ilgili dönemin kapsamlı gelir tablosu hesaplarına dâhil edilirler.

Şirket'in finansal kiralaması yoluyla edinilmiş sabit kıymeti bulunmamaktadır.



Dönem Vergi Gideri ve Ertelenmiş Vergi

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

Cari ve ertelenmiş vergi hesaplanmasında, Şirket'in faaliyet gösterdiği ülkede yürürlükte olan vergi mevzuatı uyarınca bilanço tarihi itibarıyla geçerli bulunan vergi oranları kullanılır.

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

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

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

Ertelenmiş vergi, aynı veya farklı bir dönemde doğrudan öz sermaye ile ilişkilendirilen işlemlerle ilgili ise doğrudan öz sermaye hesap grubuyla ilişkilendirilir.

Şirket'in indirilebilir geçici farklar için yalnız ve yalnız aşağıdaki durumlarla sınırlı olarak ve her iki durumun da muhtemel olması halinde ertelenmiş vergi varlığı muhasebeleştirir:

- (a) Geçici farklar öngörülebilir bir gelecekteki süre içinde tersine dönecektir; ve
- (b) Geçici farkların kullanılmasına yeter tutarlarda vergilendirilebilir gelir olacaktır.

Çalışanlara Sağlanan Faydalar

Kıdem tazminatı karşılığı

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

Şirket'in, finansal tablolarda yer alan kıdem tazminatı karşılığını "Projeksiyon Metodu"nu kullanarak ve Şirket'in personel hizmet süresini tamamlama ve kıdem tazminatına hak kazanma konularında geçmiş yıllarda kazandığı deneyimlerini baz alarak hesaplamış ve bilanço tarihinde devlet tahvilleri kazanç oranı ile iskonto etmiştir (Not 20).

Kullanılmamış izin hakları

Finansal tablolarda tahakkuk etmiş olan kullanılmamış izin hakları, bilanço tarihi itibarıyla çalışanların kullanmadıkları hak edilmiş izin günleri ile ilgili gelecekteki olası yükümlülüklerin tahmini toplam karşılığını ifade eder. Şirket politikası gereği tüm çalışanlar dönemleri içerisinde izin haklarını kullanmaktadır. Devreden izin hakları bulunmamaktadır.



CİTY KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ

31.12.2025 TARİHLİ (BİREYSEL) FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

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

Bilanço Tarihinden Sonra Ortaya Çıkan Olaylar

Şirket'in bilanço tarihindeki durumu hakkında ilave bilgi veren bilanço tarihinden sonraki olaylar (düzeltme gerektiren olaylar) ilişikteki finansal tablolarda yansıtılmaktadır. Düzeltme gerektirmeyen olaylar belli bir önem arz ettikleri takdirde dipnotlarda açıklanmaktadır.

Pay Başına Kazanç

Kapsamlı gelir tablosunda belirtilen hisse başına kazanç, net kârın, raporlama dönemi boyunca piyasada bulunan hisse senetlerinin ağırlıklı ortalama adedine bölünmesiyle bulunmaktadır.

Türkiye'de şirketler sermayelerini hali hazırda bulunan hissedarlarına, geçmiş yıl kazançlarından dağıttıkları "bedelsiz hisse" yolu ile artırmabilmektedirler. Bu tip "bedelsiz hisse" dağıtımları, hisse 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 bulunur.

Gelirler

Gelirler, mal ve hizmet satışlarının faturalanmış değerini içerir. Satışlar, ürünün teslimi veya hizmetin verilmesi, ürün ile ilgili risk ve faydaların transferlerinin yapılmış olması, gelir tutarının güvenilir şekilde belirlenebilmesi ve işlem ile ilgili ekonomik faydaların şirket tarafından elde edileceğinin kuvvetle muhtemel olması üzerine alınan veya alınabilecek bedelin gerçeğe uygun değeri üzerinden tahakkuk esasına göre kayıtlara alınır. Faiz gelirleri zaman dilimi esasına göre gerçekleşir, geçerli faiz oranı ve vadesine kalan süre içinde etkili olacak faiz oranını dikkate alarak tahakkuk edecek olan gelir belirlenir. Net satışlar, teslim edilmiş malların ve gerçekleşmiş hizmetlerin fatura bedelinin, satış indirimleri ve iadelerinden arındırılmış halidir.

Satışların içerisinde önemli bir finansman unsuru bulunması durumunda, gerçeğe uygun bedel gelecekte oluşacak tahsilatların, finansman unsuru içerisinde yer alan faiz oranı ile indirgenmesi ile tespit edilir. Fark, tahakkuk esasına göre finansal gelir olarak ilgili dönemlere kaydedilir.

Nakit Akışın Raporlanması

Nakit akış tablosunda döneme ilişkin nakit akışları işletme, yatırım ve finansman faaliyetlerine bağlı olarak raporlanır. Yatırım faaliyetleri ile ilgili nakit akışları, Şirket'in yatırımla ilgili kullandığı ve elde ettiği nakit akışları, finansman faaliyetlerine ilişkin nakit akışları ise finansman ile ilgili kullandığı ve bunların geri ödemelerini gösterir.



CİTY KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ
31.12.2025 TARİHLİ (BİREYSEL) FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

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

3. İLİŞKİLİ TARAF BAKİYELERİ

3.1 İlişkili Taraflardan Kısa Vadeli Diğer Alacaklar

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

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Diğer Alacaklar	2.000.000	--
Toplam	2.000.000	--

Diğer Alacaklar Detayı	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Taner Bulut (*)	2.000.000	--
Toplam	2.000.000	--

(*) 31.12.2026 vadeli 2.000.000 TL'lik senet alacağından oluşmaktadır.

3.2 İlişkili Taraflardan Kısa Vadeli Diğer Borçlar

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

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Diğer Borçlar	185.000	489.485
Toplam	185.000	489.485

Diğer Borçlar Detayı	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Yaşar Kemal Küçükdoğan	185.000	295.248
Taner Bulut	--	194.237
Toplam	185.000	489.485

2025 yılı içerisinde üst düzey yöneticilere sağlanan faydaların toplam tutarı 3.959.478 TL'dir (2024: 2.136.655 TL).

Şirket 2025 dönemi içerisinde ilişkili taraflar ile alıŖ/satıŖ işlemi gerekleŖtirilmemiŖtir (2024: Yoktur).

4. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

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

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Kasa	27.309	47.255
Bankalar	748.497	1.037.943
- TL Vadesiz mevduatlar	748.497	1.037.943
Toplam	775.806	1.085.198

Şirket'in 31.12.2025 tarihi itibarıyla blokajlı bakiyesi bulunmamaktadır (31.12.2024: Bulunmamaktadır.).



CİTY KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ
31.12.2025 TARİHLİ (BİREYSEL) FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

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

5. FİNANSAL YATIRIMLAR

Bulunmamaktadır.

6. FİNANSAL BORÇLANMALAR

6.1 Kısa Vadeli Borçlanmalar

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

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Kısa vadeli borçlanmalar	--	117.569
Kredi kartı borçlanmaları	49.741	151.801
Toplam	49.741	269.370

31 Aralık 2025			
Para birimi	Ağırlıklı ortalama etkin faiz oranı	Kısa vadeli	Uzun vadeli
Türk Lirası	Değişken	49.741	--
		49.741	-

31 Aralık 2024			
Para birimi	Ağırlıklı ortalama etkin faiz oranı	Kısa vadeli	Uzun vadeli
Türk Lirası	Değişken	269.370	--
		269.370	-

7. TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR

7.1 Kısa vadeli ticari alacaklar

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

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	849.947	439.770
	849.947	439.770

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Alicılar	849.947	439.770
İlişkili olmayan taraflardan kısa vadeli ticari alacaklar	849.947	439.770



CITY KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ

31.12.2025 TARİHLİ (BİREYSEL) FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

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

7.2 Kısa vadeli ticari borçlar

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

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	3.995.575	3.327.848
	3.995.575	3.327.848

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Satıcılar	4.540.049	3.719.794
Ticari borçlar reeskontu	(544.474)	(391.946)
İlişkili olmayan taraflara kısa vadeli ticari borçlar	3.995.575	3.327.848

8. DİĞER ALACAK VE BORÇLAR

8.1 Kısa vadeli diğer alacaklar

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

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
İlişkili taraflardan diğer alacaklar (Not 3)	2.000.000	--
İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	14.000	7.199
	2.014.000	7.199

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Verilen depozito ve teminatlar	14.000	7.199
İlişkili olmayan taraflardan kısa vadeli diğer alacaklar	14.000	7.199

8.2 Kısa vadeli diğer borçlar

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

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
İlişkili taraflardan diğer borçlar (Not 3)	185.000	489.485
İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	147.086	--
	332.086	489.485

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Diğer çeşitli borçlar	147.086	--
İlişkili olmayan taraflardan kısa vadeli diğer alacaklar	147.086	--

9. STOKLAR

Bulunmamaktadır.

10. CANLI VARLIKLAR

Bulunmamaktadır.



CİTY KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ
31.12.2025 TARİHLİ (BİREYSEL) FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

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

11. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER

11.1 Kısa vadeli peşin ödenmiş giderler

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

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Gelecek aylara ait giderler	5.706	7.547
Toplam	5.706	7.547

11.2 Kısa vadeli ertelenmiş gelirler

31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla şirket'in kısa vadeli ertelenmiş gelirleri aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Alınan sipariş avansları	108.499	116.885
Toplam	108.499	116.885

12. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

Bulunmamaktadır.

13. MADDİ DURAN VARLIKLAR

31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla şirket'in maddi duran varlıkları aşağıdaki gibidir:

Maliyet:	1 Ocak 2025	İlaveler	Çıkışlar	31 Aralık 2025
Demirbaşlar	1.578.659	256.333		1.834.992
Özel maliyetler	841.492	257.001	--	1.098.493
Toplam maliyet	2.420.151	513.334	--	2.933.485
Birikmiş amortismanlar				
Demirbaşlar	(964.701)	(339.928)	--	(1.304.629)
Özel maliyetler	(524.700)	(215.413)	--	(740.113)
Toplam birikmiş amortismanlar	(1.489.401)	(555.341)	--	(2.044.742)
Net defter değeri	930.750	(42.007)	--	888.743



CİTY KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ
31.12.2025 TARİHLİ (BİREYSEL) FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

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

Maliyet:	1 Ocak 2024	İlaveler	Çıkışlar	31 Aralık 2024
Demirbaşlar	1.527.525	51.134	--	1.578.659
Özel maliyetler	826.927	14.565	--	841.492
Toplam maliyet	2.354.452	65.699	--	2.420.151
Birikmiş amortismanlar				
Demirbaşlar	(617.928)	(346.773)	--	(964.701)
Özel maliyetler	(357.130)	(167.570)	--	(524.700)
Toplam birikmiş amortismanlar	(975.058)	(514.343)	--	(1.489.401)
Net defter değeri	1.379.394	(448.644)	--	930.750

14. MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla şirket'in maddi olmayan duran varlıkları aşağıdaki gibidir:

Maliyet:	1 Ocak 2025	İlaveler	Çıkışlar	31 Aralık 2025
Diğer maddi olmayan duran varlıklar	11.619	--	--	11.619
Toplam maliyet	11.619	--	--	11.619
Birikmiş amortismanlar				
Diğer maddi olmayan duran varlıklar	(11.619)	--	--	(11.619)
Toplam birikmiş amortismanlar	(11.619)	--	--	(11.619)
Net defter değeri	--	--	--	--

Maliyet:	1 Ocak 2024	İlaveler	Çıkışlar	31 Aralık 2024
Diğer maddi olmayan duran varlıklar	11.619	--	--	11.619
Toplam maliyet	11.619	--	--	11.619
Birikmiş amortismanlar				
Diğer maddi olmayan duran varlıklar	(8.308)	(3.311)	--	(11.619)
Toplam birikmiş amortismanlar	(8.308)	(3.311)	--	(11.619)
Net defter değeri	3.311	(3.311)	--	--

15. VARLIKLARDA DEĞER DÜŞÜKLÜĞÜ

Bulunmamaktadır.

16. DEVLET TEŞVİK VE YARDIMLARI

Bulunmamaktadır.

17. BORÇLANMA MALİYETLERİ

Bulunmamaktadır.

18. KARŞILIKLAR / KOŞULLU VARLIK VE BORÇLAR

18.1 Dava karşılıkları

31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla Şirket lehine ve aleyhine açılan dava bulunmamaktadır (31.12.2024: Bulunmamaktadır).



18.2 Alınan ve Verilen Teminat, Rehin İpotek ve Kefaletler

Şirket almış ya da vermiş olduğu teminat, rehin, ipotek veya kefalet bulunmamaktadır (31.12.2024: Bulunmamaktadır).

19. TAAHHÜTLER

Bulunmamaktadır.

20. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR

20.1 Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar

31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Personele borçlar	2.012.506	2.099.550
Ödenecek sosyal güvenlik kesintileri	514.427	345.508
Toplam	2.526.933	2.445.058

20.1 Uzun Vadeli Karşılıklar

Türkiye’de mevcut kanunlar çerçevesinde, Şirket bir yıllık hizmet süresini dolduran ve herhangi bir geçerli nedene bağlı olmaksızın işine son verilen, askerlik hizmeti için göreve çağrılan, vefat eden, erkekler için 25, kadınlar için 20 yıllık hizmet süresini dolduran ve emeklilik yaşına gelmiş (kadınlarda 58, erkeklerde 60 yaş) personele kıdem tazminatı ödemesi yapılmak zorundadır. Mevzuatın 8 Eylül 1999 tarihi itibarıyla değişmesinden dolayı emekliliğe bağlı hizmet süresi ile ilgili belirli geçiş yükümlülükleri vardır.

Bu ödemeler 31 Aralık 2024 itibarıyla 30 günlük maaşın üzerinden en fazla tam 64.948,77 TL’ye göre (31 Aralık 2024: tam 46.655,43 TL) çalışılan yıl başına emeklilik ya da fesih günündeki orana göre hesaplanır. Kıdem tazminatı karşılığı cari bazda hesaplanır ve finansal tablolara yansıtılır. Karşılık Şirket’in çalışanlarının emekliliklerinden kaynaklanan gelecekteki muhtemel yükümlülüğünün bugünkü değeri tahmin edilerek hesaplanır. Hesaplama Hükümet tarafından açıklanan kıdem tazminatı tavanına göre hesaplanır.

Kıdem tazminatı yükümlülüğü, Şirket’in çalışanlarının emekli olmasından doğan gelecekteki olası yükümlülüğün bugünkü değerinin tahminine göre hesaplanır. TFRS, Şirket’in yükümlülüklerini tanımlanmış fayda planları kapsamında aktüeryal değerlendirme yöntemleri kullanılarak hesaplanmasını öngörür. Buna uygun olarak, toplam yükümlülüklerin hesaplanmasında kullanılan aktüeryal varsayımlar aşağıda belirtilmiştir.

Temel varsayım, her hizmet yılı için olan azami yükümlülüğün enflasyona paralel olarak artmasıdır. Dolayısıyla, uygulanan iskonto oranı, gelecek enflasyon etkilerinin düzeltilmesinden sonraki beklenen reel faiz oranını ifade eder. Sonuçta, 31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla ilişikteki finansal tablolarda yükümlülükler, çalışanların emekliliğinden kaynaklanan geleceğe ait olası yükümlülüğün bugünkü değeri tahmin edilerek hesaplanır. 31 Aralık 2025 tarihindeki yaklaşık %3,80 iskonto oranı ile hesaplanmıştır (31 Aralık 2024: %3,38 iskonto oranı).



CİTY KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ
31.12.2025 TARİHLİ (BİREYSEL) FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

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

31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla uzun vadeli karşılıkları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Kıdem tazminatı karşılıkları	1.405.973	736.547
Toplam	1.405.973	736.547

	2025	2024
1 Ocak itibarıyla karşılık	736.547	340.854
Faiz maliyeti	231.436	81.366
Hizmet maliyeti	519.512	545.749
Ödenen kıdem tazminatları	(100.000)	(74.389)
Aktüeryal fark	192.311	(52.262)
Enflasyon etkisi	(173.833)	(104.771)
31 Aralık itibarıyla karşılık	1.405.973	736.547

21. DİĞER VARLIKLAR VE YÜKÜMLÜLÜKLER

21.1 Diğer dönen varlıklar

31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla diğer dönen varlıkları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Devreden KDV	-	1.772.283
İş avansları	179.217	15.886
Diğer KDV	1.754.329	82.801
Toplam	1.933.546	1.870.970

21.2 Diğer kısa vadeli yükümlülükler

31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla diğer dönen kısa vadeli yükümlülükler aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Vadesi geçmiş ertelenmiş veya taksitlendirilmiş vergi ve diğer yükümlülükler	2.360.799	1.524.964
Ödenecek vergi ve fonlar	584.622	558.635
Toplam	2.945.421	2.083.599



CITY KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ
31.12.2025 TARİHLİ (BİREYSEL) FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

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

22. SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZSERMAYE KALEMLERİ

22.1 Ödenmiş sermaye ve sermaye düzeltmesi farkları

31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla Şirket'in ödenmiş sermaye ve sermaye düzeltmesi farkları aşağıdaki gibidir:

Hissedarlar	31 Aralık 2025		31 Aralık 2024	
	TL	%	TL	%
Yaşar Kemal Küçükdoğan	539.000	49%	539.000	49%
Taner Bulut	451.000	41%	451.000	41%
Mert Erişen	110.000	10%	110.000	10%
Nominal sermaye	1.100.000		1.100.000	
Sermaye düzeltme farkları	5.673.304		5.673.304	
Toplam sermaye	6.773.304		6.773.304	

Şirket'in sermayesi beheri 1 TL olan 1.100.000 adet hisseden oluşmakta olup nominal değeri 1.100.000 TL'dir

22.2 Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Değerleme Ölçüm Kazançları ve Kayıpları

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Aktüeryal kazançlar ve (kayıpları)	39.127	240.003
Toplam	39.127	240.003

	2025	2024
Dönem başı -01 Ocak	240.003	289.923
Döneme ilişkin aktüeryal kazanç ve (kayıp)	(242.848)	(19.574)
Döneme ilişkin ertelenmiş vergi etkisi	41.972	(30.346)
Toplam	39.127	240.003

23. HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ

31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla hasılat ve satışların maliyeti aşağıdaki gibidir.

	2025	2024
Yurtiçi satışlar	57.582.297	36.070.835
Brüt satışlar	57.582.297	36.070.835
Eksi: İndirimler ve iskontolar (-)	(8.362)	--
Hasılat	57.573.935	36.070.835
Satılan hizmet maliyeti (-)	(51.307.973)	(33.607.083)
Brüt kar	6.265.962	2.463.752



CİTY KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ

31.12.2025 TARİHLİ (BİREYSEL) FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

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

24. GENEL YÖNETİM GİDERLERİ, SATIŞ, PAZARLAMA VE DAĞITIM GİDERLERİ

24.1 Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri

31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla pazarlama, satış ve dağıtım giderleri aşağıdaki gibidir.

	2025	2024
Kira giderleri	553.995	--
Personel giderleri	427.730	--
Diğer giderler	27.333	--
Toplam	1.009.058	--

24.2 Genel yönetim giderleri

31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla genel yönetim giderleri aşağıdaki gibidir.

	2025	2024
Personel giderleri	1.981.608	1.662.538
Amortisman giderleri	579.854	540.901
Kira giderleri	539.274	749.850
Danışmanlık giderleri	165.834	87.966
Haberleşme giderleri	133.061	53.274
Vergi, resim ve harç giderleri	126.129	83.623
Ofis giderleri	72.166	38.413
Elektrik, su, doğalgaz giderleri	31.161	38.128
Banka giderleri	17.752	12.422
Taşıt kiralama giderleri	--	1.573.721
Diğer giderler	34.700	127.725
Toplam	3.681.539	4.968.561

25. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER

25.1 Esas Faaliyetlerden diğer gelirler

31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla esas faaliyetlerden diğer gelirler aşağıdaki gibidir.

	2025	2024
Devlet teşvik ve yardımları	310.749	83.226
Reeskont gelirleri	245.032	391.946
Diğer	--	25.078
Toplam	555.781	500.250



CİTY KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ
31.12.2025 TARİHLİ (BİREYSEL) FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

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

25.2 Esas Faaliyetlerden diğer giderler

31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla esas faaliyetlerden diğer giderler aşağıdaki gibidir.

	2025	2024
Vergi resim ve harçlar	1.771.199	845.099
Binek araç giderleri	934.498	--
Diğer	228.574	20.354
Toplam	2.934.271	865.453

26. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER

Bulunmamaktadır.

27. ÇEŞİT ESASINA GÖRE SINIFLANDIRILMIŞ GİDERLER

Amortisman Giderleri

	2025	2024
Genel yönetim giderleri	579.854	540.901
Toplam	579.854	540.901

Personel Giderleri

	2025	2024
Hizmet maliyeti	23.097.406	18.556.361
Genel yönetim giderleri	1.981.608	1.662.538
Toplam	25.079.014	20.218.899

Bağımsız Denetçi/Bağımsız Denetim Kuruluşundan Alınan Hizmetlere İlişkin Ücretler

Şirket'in, KGK'nın 30 Mart 2021 tarihinde mükerrer Resmi 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:

	2025	2024
Raporlama dönemine ait bağımsız denetim ücreti	100.000	--



CITY KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ
31.12.2025 TARİHLİ (BİREYSEL) FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

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

28. FİNANSMAN GELİRLERİ VE FİNANSMAN GİDERLERİ

28.1 Finansman Giderleri

2025 ve 2024 yılları içerisinde oluşan finansman giderleri aşağıdaki gibidir.

	2025	2024
Kredi faiz giderleri	26.550	79.589
Toplam	26.550	79.589

29. NET PARASAL POZİSYON KAZANÇLARI/(KAYIPLARI)'NA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR

2025 ve 2024 yılları içerisinde oluşan net parasal pozisyon kazançları/kayıpları'na ilişkin açıklamalar aşağıdaki gibidir.

Parasal olmayan kalemler	2025	2024
Finansal durum tablosu kalemleri	1.572.456	1.824.169
Maddi duran varlıklar	274.392	435.266
Sermaye düzeltme farkları	(1.598.577)	(2.081.960)
Geçmiş yıllar karları/zararları	2.896.641	3.470.863
Kar veya zarar tablosu kalemleri	(231.644)	203.212
Hasılat	(5.688.480)	(3.987.627)
Satılan hizmet maliyeti	4.863.084	3.598.526
Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri	73.270	--
Genel yönetim giderleri	293.958	502.599
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	(28.212)	(8.596)
Esas faaliyetlerden diğer giderler	250.744	88.433
Finansman giderleri	3.992	9.877
Net parasal pozisyon kazançları/(kayıpları)	1.340.812	2.027.381



CİTY KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ
31.12.2025 TARİHLİ (BİREYSEL) FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

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

30. ERTELENMİŞ VERGİ VARLIĞI YÜKÜMLÜLÜĞÜ

31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri ertelenmiş vergi varlığı yükümlülüğü aşağıdaki gibidir.

	Ertelenmiş Vergi Varlıkları/(Yükümlülükleri)	
	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Maddi ve maddi olmayan duran varlıklar	(231.428)	(258.620)
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar	381.241	223.074
Ticari borçlar	(136.118)	(97.986)
Finansal borçlanmalar	--	890
Ertelenmiş vergi yükümlülüğü-net	13.695	(132.642)

	2025	2024
Ertelenmiş vergi geliri/(gideri)	66.954	(59.255)
Toplam vergi geliri/(gideri)	66.954	(59.255)

	2025	2024
Net dönem karı/(zararı)	578.091	(981.475)
Vergi geliri/ gideri	66.954	(59.255)
Vergi öncesi kar	511.137	(922.220)
Yasal vergi oranı ile hesaplanan vergi tutarı	(127.784)	230.555
Kanunen kabul edilmeyen giderler	(667.514)	(217.540)
Cari dönem zararı etkisi	138.432	501.218
Enflasyon etkisi	723.820	(573.488)
Toplam vergi geliri/(gideri)	66.954	(59.255)

31. PAY BAŞINA KAZANÇ

2025 ve 2024 yılları içerisinde oluşan esas pay başına kazanç aşağıdaki gibidir.

	2025	2024
Net Dönem Karı/(Zararı) (TL)	578.091	(981.475)
Çıkarılmış Adi Hisselerin Ağırlıklı Ortalama Adedi	1.100.000	1.100.000
Hisse Başına Kar/(Zarar) (TL)	0,53	(0,89)

32. İŞTİRAKLER, İŞ ORTAKLIKLARI VE BAĞLI ORTAKLIKLAR

Bulunmamaktadır.



33. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

Finansal risk yönetimi

Şirket finansal araçların kullanımına bağlı olarak aşağıdaki risklere maruz kalabilmektedir:

Kredi riski
Likidite riski
Piyasa riski
Operasyonel risk

Bu dipnot Şirket'in yukarıda belirtilen risklere maruz kalma durumu, Şirket'in hedefleri, riski ölçmek ve yönetmek için olan politika ve süreçler ve Şirket'in sermayeyi yönetimi ile ilgili bilgi sunmaktadır.

Risk yönetim çerçevesi

Şirket'in Yönetim Kurulu, Şirket'in risk yönetim çerçevesinin belirlenmesinden ve gözetiminden genel olarak sorumludur.

Kredi riski

Kredi riski, bir müşterinin veya karşı tarafın finansal enstrümanlarla ilgili sözleşmenin şartlarını yerine getirememesinden kaynaklanmakta olup temel olarak, Şirket'in ticari alacaklarındaki yatırımlarından doğabilecek finansal zararlardan oluşturmaktadır.

Finansal varlıkların defter değerleri maruz kalınan azami kredi riskini göstermektedir.

Ticari ve diğer alacaklar

Şirket'in maruz kaldığı kredi riski temel olarak her bir müşterinin kendi bireysel özelliklerinden etkilenmektedir. Ancak yönetim, Şirket'in müşteri bazındaki kredi riskini etkileyebilecek faktörleri, müşterilerin faaliyet gösterdiği sektör ve ülkelerin temerrüt risklerini de içerecek şekilde değerlendirir.

Müşterilerin kredi riskleri analiz edilirken müşteriler; özel veya tüzel kişi olması, toptan satış yapan, perakende satış yapan müşteri veya son kullanıcı olması, coğrafi yeri, sektörü, yaşlandırma profili, vadesi ve geçmiş dönemlerde finansal zorlukların varlığını içeren kredi özelliklerine göre sınıflandırılmıştır. Şirket, alacak portföyüne yönelik oluşan tahmini gider kayıplarını göstermek amacıyla değer düşüklüğü karşılığı ayırmıştır.

Şirket, ticari alacaklarının tahsil edilebilirliğini dönemsel olarak takip etmekte, mahkemece ödeme aczine düştüğü belirlenen alacaklar, geçmiş yıllardaki tahsilat oranlarını esas alarak tahsili şüpheli alacaklardan doğabilecek muhtemel zararlar ve özellikle tahsili şüpheli hale gelen alacaklar için karşılık ayırmaktadır. Şüpheli alacak tutarına karşılık ayrılmasını takiben, şüpheli alacak tutarının tamamının veya bir kısmının tahsil edilmesi durumunda, tahsil edilen tutar ayrılan şüpheli alacak karşılığından düşülerek kapsamlı gelir tablosu ile ilişkilendirilir.

Likidite riski

Likidite riski Şirket'in ileri tarihlerdeki finansal yükümlülüklerini karşılayamaması riskidir. Şirket'in likidite riski, mevcut ve ilerideki muhtemel borç gereksinimlerinin normal koşullarda ya da kriz durumlarında fonlanabilmesi için çeşitli finansal kuruluşlardan Şirket'i zarara uğratmayacak ya da itibarını zedelemeyecek şekilde yeterli finansman olanakları temin edilerek yönetilmektedir.



Piyasa riski

Piyasa riski; döviz kurları, faiz oranları veya menkul kıymetler piyasalarında işlem gören enstrümanların fiyatları gibi para piyasasındaki değişikliklerin Şirket'in gelirinin veya sahip olduğu finansal varlıkların değerinin değişmesi riskidir. Piyasa riski yönetimi, piyasa riskine maruz kalmayı kabul edilebilir sınırlar dahilinde kontrol ederken, getiriyi optimize etmeyi amaçlamaktadır.

Kur riski

Şirket'in 2025 ve 2024 yıl sonu itibarıyla finansal durum tablosunda herhangi bir dövizli bakiyesi bulunmamaktadır.

Faiz oranı riski

Şirket, faiz oranlarındaki değişmelerin faiz unsuru taşıyan varlık ve yükümlülükleri bulunamaması sebebiyle faiz oranı riskine maruz kalmamaktadır.

Operasyonel risk

Operasyonel risk, Şirket'in süreçleri, çalışanları, kullandığı teknoloji ve altyapısı ile ilgili geniş çeşitliliğe sahip sebeplerden ve kredi riski, piyasa riski ve likidite riski haricindeki yasal ve düzenleyici gereklilikler ve tüzel kişilikle ilgili genel kabul görmüş standartlar gibi dış faktörlerden kaynaklanan doğrudan veya dolaylı zarar riskidir. Operasyonel riskler Şirket'in bütün faaliyetlerinden doğmaktadır. Şirket'in amacı bir yandan finansal zararlardan ve Şirket'in itibarına zarar vermekten kaçınarak diğer yandan girişimciliği ve yaratıcılığı kısıtlayan kontrollerden kaçınarak operasyonel riski yönetmektir.

Operasyonel riskten kaçınmadaki kontrollerin iyileştirilmesi ve uygulanması birincil olarak her bir işletmedeki üst düzey yöneticilerin sorumluluğundadır. Bu sorumluluk aşağıdaki alanlarda operasyonel risklerin yönetimi ile ilgili genel Şirket standartlarının iyileştirilmesi ile desteklenir:

- İşlemlerin bağımsız yetkilendirilmesi dahil uygun görev ve sorumluluk dağılımı ile ilgili gereklilikler
- İşlemlerin mutabakatı ve gözetimi ile ilgili gereklilikler
- Düzenleyici ve diğer yasal gereklilikler ile uyum
- Kontrollerin ve prosedürlerin dokümantasyonu
- Karşılaşılan operasyonel risklerin periyodik olarak değerlendirilmesi ve belirlenen risklerden kaçınma amaçlı kontrol ve prosedürlerin yeterliliği
- Operasyonel zararların raporlanması ve bunlarla ilgili iyileştirme faaliyetlerinin sunulması ile ilgili gereklilikler
- Acil durum planlarının oluşturulması
- Eğitim ve çalışanların işle ilgili gelişimi
- Etik ve iş hayatı standartları
- Etkin olduğu yerde sigortayı da içeren risk azaltma çareleri

Sermaye yönetimi

Şirket'in politikası, yatırımcı, kredi veren ve piyasa güveni açısından güç sermaye yapısı sağlamak ve işletmenin gelecekteki büyümesini desteklemek ve sermaye maliyetini düşürmek için en uygun sermaye yapısını sağlamaktır. Yönetim adi hisse senetlerine ödenecek temettü tutarına ilave olarak sermaye karlılığını izlemektedir.



CİTY KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ
31.12.2025 TARİHLİ (BİREYSEL) FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

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

Kredi riski

Finansal varlıkların kayıtlı değerleri, maruz kalınan azami kredi riskini gösterir. Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan kredi riski aşağıdaki gibidir:
31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2025	Alacaklar				Bankalardaki Mevduat
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar		
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D)*	--	849.947	2.000.000	14.000	748.497
-Azami riskin teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--
A) Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	--	849.947	2.000.000	14.000	748.497
B) Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan, aksi takdirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların defter değeri	--	--	--	--	--
C) Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	--	--	--	--	--
-Teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--
D) Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	--	--	--	--	--
-Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	--	--	--	--	--
-Değer düşüklüğü (-)	--	--	--	--	--
- Net değerinin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--
E) Finansal durum tablosu dışı kredi riski içeren unsurlar	--	--	--	--	--

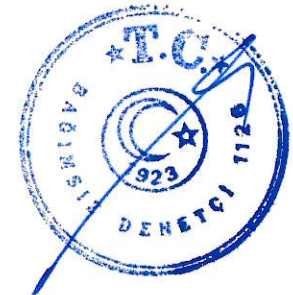


CİTY KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ
31.12.2025 TARİHLİ (BİREYSEL) FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

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

31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2024	Alacaklar				Bankalardaki Mevduat
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar		
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D)*	--	439.770	--	7.199	1.037.943
-Azami riskin teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--
A) Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	--	439.770	--	7.199	1.037.943
B) Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan, aksi takdirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların defter değeri	--	--	--	--	--
C) Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	--	--	--	--	--
-Teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--
D) Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	--	--	--	--	--
-Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	--	--	--	--	--
-Değer düşüklüğü (-)	--	--	--	--	--
- Net değerın teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--
E) Finansal durum tablosu dışı kredi riski içeren unsurlar	--	--	--	--	--



CITY KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ
31.12.2025 TARİHLİ (BİREYSEL) FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

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

Likidite riski

Şirket'in 31 Aralık 2025 ve 2024 tarihi itibarıyla tahmini faiz ödemeleri dahil olmak üzere finansal yükümlülüklerin ödeme planına göre belirlenmiş vadeleri aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2025	Defter Değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı (I+II+III)	3 aydan kısa (I)	3-12 ay arası (II)	1-5 yıl arası (III)
Kısa vadeli borçlanmalar	49.741	49.741	49.741	--	--
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	3.995.575	4.540.049	4.540.049	--	--
İlişkili taraflara diğer borçlar	185.000	185.000	185.000	--	--
İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	147.086	147.086	147.086	--	--
Toplam	4.377.402	4.921.876	4.921.876	--	--

31 Aralık 2024	Defter Değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı (I+II+III)	3 aydan kısa (I)	3-12 ay arası (II)	1-5 yıl arası (III)
Kısa vadeli borçlanmalar	269.370	269.370	269.370	--	--
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	3.327.848	3.719.794	3.719.794	--	--
İlişkili taraflara diğer borçlar	489.485	489.485	489.485	--	--
Toplam	4.086.703	4.478.649	4.478.649	--	--



CİTY KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK ANONİM ŞİRKETİ
BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ
31.12.2025 TARİHLİ (BİREYSEL) FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

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

Piyasa riski

Kur riski

Bulunmamaktadır.

Faiz riski

Sabit faizli kalemlerin gerçeğe uygun değer riski:

Şirket'in, gerçeğe uygun değerleri kar veya zarara yansıtılan finansal varlık ve yükümlülük ve gerçeğe uygun değer riskinden korunma amaçlı muhasebeleştirme modeli altında kaydedilen riskten korunma amaçlı türev enstrümanları (vadeli faiz oranı takasları) bulunmamaktadır. Bu nedenle, raporlama dönemi itibarıyla faiz oranlarındaki değişim kar veya zararı etkilemeyecektir.

Sermaye riski yönetimi

Sermayeyi yönetirken Şirket'in hedefleri, ortaklarına getiri, diğer hissedarlara fayda sağlamak ve sermaye maliyetini azaltmak amacıyla en uygun sermaye yapısını sürdürmek için Şirket'in faaliyette bulunabilirliğinin devamını korumaktır.

Sermaye yapısını korumak veya yeniden düzenlemek için Şirket ortaklara ödenecek temettü tutarını belirlemekte, yeni hisseler çıkarabilmekte ve borçlanmayı azaltmak için varlıklarını satabilmektedir.

Şirket sermayeyi net finansal borç/öz kaynaklar oranını kullanarak izlemektedir. Net finansal borç, nakit ve nakit benzerlerinin, toplam finansal borç tutarından düşülmesiyle hesaplanmaktadır.

31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla net borç/yatırılan sermaye oranları aşağıdaki gibidir:

Net Borç/Sermaye oranı

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Toplam finansal yükümlülükler	49.741	269.370
Eksi: Nakit ve nakit benzerleri	(775.806)	(1.085.198)
Net varlık / (borç)	(726.065)	(815.828)
Toplam özkaynak	(4.882.785)	(5.260.000)
Toplam sermaye	(5.608.850)	(6.075.828)
Net varlık (borç) / Toplam Sermaye	13%	13%

34. BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Bilanço tarihinden sonra sermaye yapısında 23.03.2026 ve 04.05.2026 tarihlerinde değişiklik yapılmıştır. 04.05.2026 tarihinde yapılan yönetim kurulu kararıyla yapılan değişiklik sonrası sermaye yapısındaki son durum aşağıdaki gibidir.

Hissedarlar	04.05.2026	
	TL	%
Yaşar Kemal Küçükdoğan	539.000	%49
Mert Erişen	451.000	%41
Güven Demircan	110.000	%10
Toplam	1.100.000	%100

