

DORA GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.

**31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN
HESAP DÖNEMİNE AİT FİNANSAL TABLOLAR
VE BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU**

BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

Dora Gayrimenkul Değerleme A.Ş.
Genel Kurulu'na

A) Finansal Tabloların Bağımsız Denetimi

1) Görüş

Dora Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'nin ("Şirket") 31 Aralık 2024 tarihli finansal durum tablosu ile aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait; kâr veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu, özkaynaklar değişim tablosu ve nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarının özeti de dâhil olmak üzere finansal tablo notlarından oluşan finansal tablolarını denetlemiş 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 Standartlarına ("TFRS") uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır.

2) Görüşün Dayanağı

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

3) Kilit Denetim Konuları

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



Kilit denetim konusu	Konunun denetimde nasıl ele alındığı
<p><i>Hasılatın kaydedilmesi</i></p> <p>Şirket'in hasılatı değerlendirme hizmet gelirlerinden oluşmaktadır.</p> <p>31 Aralık 2024 tarihi itibarı ile Şirket'in net satış gelirleri 99.498.899 TL tutarında olup değerlendirme hizmeti gelirlerinden oluşmaktadır. Hasılatın, performans takibi açısından önemli bir ölçüm kriteri olması ve büyüklük göstergelerinden birisi olması sebebiyle hasılatın kaydedilmesi kilit denetim konusu olarak seçilmiştir.</p> <p>Şirket'in hasılatı ile ilgili muhasebe politikalarına ve tutarlarına ilişkin bilgiler Not 2 ve Not 15'te yer almaktadır.</p>	<p>Hasılat için denetimlerimiz ana hatlarıyla aşağıdakileri içermektedir:</p> <ul style="list-style-type: none">-Hasılatın muhasebeleştirilmesine yönelik Şirket'in muhasebe politikasının uygunluğu değerlendirilmesi,-Hasılat tutarının doğru dönemde finansal tablolara yansıtılıp yansıtılmadığının kontrol edilmesi,-Olağandışı işlemlerin varlığının tespit edilmesi amacıyla analitik inceleme ve detay testlerin yapılması,-Maddi doğrulama prosedürleri ile faturalanmış olan satışların uygulanan muhasebe politikasına göre gerçekleşen hasılat olup olmadığı test edilmesi,-Örneklem seçimi ile belirlemiş olduğumuz müşteriler için doğrudan temin edilen dış teyitler ile ticari alacakların varlığı ve bakiyelerin doğruluğu test edilmesi.
<p><i>Enflasyon muhasebesinin uygulanması</i></p> <p>2.1 numaralı dipnotta açıklandığı üzere, Şirket'in fonksiyonel para biriminin (Türk Lirası) 31 Aralık 2024 tarihi itibarı ile yüksek enflasyonlu ekonomi para birimi olarak değerlendirilmesi sebebi ile Şirket, "TMS 29 Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama" standardını uygulamaya başlamıştır. TMS 29'a uygun olarak, finansal tablolar ve önceki dönemlere ait finansal bilgiler, Türk Lirası'nın genel satın alma gücündeki değişikliklerin yansıtılması için yeniden düzeltilmiş ve sonuç olarak, raporlama tarihine göre Türk Lirası'nın satın alma gücü cinsinden sunulmuştur.</p> <p>TMS 29'un yönergelerine uygun olarak, Şirket, enflasyona duyarlı finansal tabloları hazırlamak için Türkiye tüketici fiyat endekslerini kullanmıştır. Enflasyon düzeltilmesi için uygulanan prensipler 2.1 numaralı dipnotta açıklanmıştır. TMS 29'nun Şirket'in raporlanan sonuçları ve finansal durumu üzerindeki önemli etkisi göz önüne alındığında, enflasyon muhasebesi bir kilit denetim konusu olarak değerlendirilmiştir.</p>	<p>Uygulanan denetim prosedürleri aşağıda açıklanmıştır;</p> <ul style="list-style-type: none">- Finansal raporlamadan sorumlu yönetimle görüşüp, TMS 29'un uygulanması sırasında dikkate alınan prensipler, parasal olmayan hesapların belirlenmesi ve tasarlanan TMS 29 modelleri üzerinde yapılan testler hakkında incelemeler yapılmıştır,- Hesaplamaların tamlığı ve doğruluğunu sağlamak amacıyla kullanılan girişler ve endeksler test edilmiştir,- TMS 29 uyarınca yeniden düzenlenen finansal tablo ve ilgili finansal bilgiler kontrol edilmiştir, Enflasyon muhasebesi uygulanmış finansal tablolarda ve ilgili dipnot açıklamalarında verilen bilgilerin TMS 29 açısından yeterliliği değerlendirilmiştir.



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

Şirket yönetimi; finansal tabloların Türkiye Finansal Raporlama Standartlarına 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.

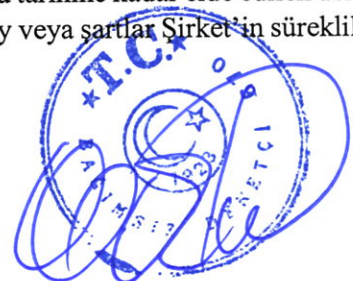
5) Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları

Bir bağımsız denetimde, biz bağımsız denetçilerin sorumlulukları şunlardır:

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

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

- Finansal tablolardaki hata veya hile kaynaklı "önemli yanlışlık" riskleri belirlenmekte ve değerlendirilmekte; bu risklere karşılık veren denetim prosedürleri tasarlanmakta ve uygulanmakta ve görüşümüze dayanak teşkil edecek yeterli ve uygun denetim kanıtı elde edilmektedir. (Hile; muvazaa, sahtekârlık, kasıtlı ihmal, gerçeğe aykırı beyan veya iç kontrol ihlali fiillerini içerebildiğinden, hile kaynaklı önemli bir yanlışlığı tespit edememe riski, hata kaynaklı önemli bir yanlışlığı tespit edememe riskinden yüksektir.)
- 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, 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 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 hususları ve -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 Diğer Yükümlülüklerle İlişkin Rapor

- 1) 6102 Sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun (TTK) 402'nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca Şirketin 1 Ocak – 31 Aralık 2024 hesap döneminde defter tutma düzeninin, finansal tabloların, kanun ile Şirket esas sözleşmesinin finansal raporlamaya ilişkin hükümlerine uygun olmadığına dair önemli bir hususa rastlanmamıştır.
- 2) TTK'nın 402'nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca Yönetim Kurulu, tarafımıza denetim kapsamında istenen açıklamaları yapmış ve talep edilen belgeleri vermiştir.

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

İstanbul, 10 Nisan 2025

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



Barış ÖZKURT
Sorumlu Denetçi

İÇİNDEKİLER**SAYFA**

FİNANSAL DURUM TABLOSU.....	1-2
KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU.....	3
ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU	4
NAKİT AKIŞ TABLOSU.....	5
FİNANSAL TABLOLARA AİT AÇIKLAYICI NOTLAR	6- 40

DORA GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
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 TL cinsinden ifade edilmiştir.)

VARLIKLAR	Dipnot	(Bağımsız	(Bağımsız
		Denetimden	Denetimden
		Geçmiş)	Geçmiş)
		Cari Dönem	Önceki Dönem
		31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Dönen Varlıklar			
Nakit ve Nakit Benzerleri	4	2.125.847	1.106.601
Ticari Alacaklar	5	11.713.042	1.273.359
Diğer Alacaklar		9.502.479	5.905.894
- İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar	3-6	9.460.895	5.869.030
- İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	6	41.584	36.864
Peşin Ödenmiş Giderler	7	214.042	47.163
Cari Dönem Vergisi İle İlgili Varlıklar		--	487.303
Diğer Dönen Varlıklar	8	527.399	1.536.181
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR		24.082.809	10.356.501
Duran Varlıklar			
Diğer Alacaklar	6	266	384
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	11	2.243.772	10.302.644
Maddi Duran Varlıklar	9	3.100.811	3.397.819
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	10	208.438	87.755
Peşin Ödenmiş Giderler	7	--	54.149
Ertelenmiş Vergi Varlığı	20	3.892.224	2.812.881
TOPLAM DURAN VARLIKLAR		9.445.511	16.655.632
TOPLAM VARLIKLAR		33.528.320	27.012.133

Ekteki dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

DORA GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
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 TL cinsinden ifade edilmiştir.)

KAYNAKLAR	Dipnot	(Bağımsız	(Bağımsız
		Denetimden	Denetimden
		Geçmiş)	Geçmiş)
		31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Kısa Vadeli Yükümlülükler			
Diğer Finansal Yükümlülükler	22	116.987	155.496
Ticari Borçlar	5	1.904.229	2.711.312
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	12	2.950.903	1.769.441
Diğer Borçlar		60.000	86.627
- İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Borçlar	6	60.000	86.627
Ertelenmiş Gelirler	7	974	81.350
Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü	20	2.830.455	--
Kısa Vadeli Karşılıklar		1.993.305	497.754
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar	12-13	1.993.305	497.754
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	8	3.082.678	2.162.389
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		12.939.531	7.464.369
Uzun Vadeli Yükümlülükler			
Uzun Vadeli Karşılıklar		1.674.020	1.124.868
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	12	1.674.020	1.124.868
TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		1.674.020	1.124.868
ÖZKAYNAKLAR			
Ödenmiş Sermaye	14	10.000.000	1.000.000
Sermaye Düzeltmesi Farkları		2.814.450	6.732.343
Kâr veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayaca Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler		172.461	298.376
- Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)	14	172.461	298.376
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	14	1.200.273	1.040.789
Geçmiş Yıllar Kar/Zararları		3.781.880	2.367.376
Dönem Net Karı/Zararı		945.705	6.984.012
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR		18.914.769	18.422.896
TOPLAM KAYNAKLAR		33.528.320	27.012.133

Ekteki dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

DORA GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
1 OCAK- 31 ARALIK 2024 HESAP DÖNEMİNE AİT
KÂR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla
satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

		<i>Bağımsız Denetimden Geçmiş 1 Ocak- 31 Aralık 2024</i>	<i>Bağımsız Denetimden Geçmiş 1 Ocak- 31 Aralık 2023</i>
KAR VEYA ZARAR KISMI			
Hasılat	15	99.498.899	81.263.991
Satışların Maliyeti (-)	15	(68.560.641)	(63.796.228)
Brüt Kârı/Zararı		30.938.258	17.467.763
Genel Yönetim Giderleri (-)	16-17	(14.356.675)	(10.759.699)
Pazarlama Satış Dağıtım Giderleri (-)	16-17	(2.272.136)	(1.457.342)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	18	72.493	375.453
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	18	(1.314)	(5.514)
Esas Faaliyet Kârı/Zararı		14.380.626	5.620.661
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler (-)	19.2	(8.058.872)	--
Finansman Gideri Öncesi Faaliyet Karı/Zararı		6.321.754	5.620.661
Finansman Giderleri (-)	19.3	(41.087)	(45.475)
Net Parasal Pozisyon Kazançları / (Kayıpları) (+/-)	23	(1.921.513)	(1.896.647)
Sürdürülen Faaliyet Vergi Öncesi Karı/Zararı		4.359.154	3.678.539
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gelir/Gideri		(3.413.449)	3.305.473
- Dönem Vergi Gelir/Gideri	20	(4.438.829)	(980.876)
- Ertelenmiş Vergi Gelir/Gideri	20	1.025.380	4.286.349
DÖNEM KARI / ZARARI		945.705	6.984.012
Pay Başına Kazanç/Kayıp			
Pay Başına Kazanç/Kayıp	21	94,57	698,40
DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI			
- Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)	12	(179.878)	364.844
- Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Diğer Kapsamlı Gelire İlişkin Vergiler	20	53.963	(91.211)
Diğer Kapsamlı Gelir/Gider		(125.915)	273.633
TOPLAM KAPSAMLI GELİR		819.790	7.257.645

Ekteki dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

DORA GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
1 OCAK- 31 ARALIK 2024 HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU

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

	Ödenmiş Sermaye	Sermaye Düzeltilme Farkları	Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları/Kayıpları	Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Geçmiş Yıllar Kar/Zararları	Net Dönem Karı/Zararı	Toplam Özkaynaklar
1 Ocak 2022 Bakiyesi	1.000.000	6.732.343	24.743	1.040.789	2.111.187	256.189	11.165.251
Transferler	--	--	--	--	256.189	(256.189)	--
Net Dönem Karı/Zararı	--	--	--	--	--	6.984.012	6.984.012
Diğer Kapsamlı Gelir/(Gider) (+/-)	--	--	273.633	--	--	--	273.633
31 Aralık 2023 Bakiyesi	1.000.000	6.732.343	298.376	1.040.789	2.367.376	6.984.012	18.422.896
Transferler	--	--	--	159.484	6.824.528	(6.984.012)	--
Net Dönem Karı/Zararı	--	--	--	--	--	945.705	945.705
Diğer Kapsamlı Gelir/(Gider) (+/-)	--	--	(125.915)	--	--	--	(125.915)
Sermaye Artırımı	9.000.000	(3.917.893)	--	--	(5.082.107)	--	--
Diğer Değişiklikler Nedeniyle Artış/Azalış	--	--	--	--	(327.917)	--	(327.917)
31 Aralık 2024 Bakiyesi	10.000.000	2.814.450	172.461	1.200.273	3.781.880	945.705	18.914.769

Ekteki dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

DORA GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
1 OCAK – 31 ARALIK 2024 HESAP DÖNEMİNE AİT NAKİT AKIŞ TABLOSU
*(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla
satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)*

	Dipnot	Bağımsız Denetimden Geçmiş 1 Ocak- 31 Aralık 2024	Bağımsız Denetimden Geçmiş 1 Ocak- 31 Aralık 2023
A. İŞLETME FAALİYETLERDEN NAKİT AKIŞLARI			
Dönem Net Karı/Zararı		945.705	6.984.012
Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı ile İlgili Düzeltmeler			
Vergi Geliri/Gideriyle İlgili Düzeltmeler	20	3.413.449	(3.305.473)
Amortisman ve İtfa Gideri İle İlgili Düzeltmeler	9 - 10	1.194.164	1.037.523
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Değer Düşüklüğü (İptali) ile İlgili Düzeltmeler	19.2	8.058.872	--
Karşılıklarla İlgili Düzeltmeler	12	2.686.377	940.720
Faiz (Gelirleri) ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler		(31.406)	(74.090)
<i>Faiz Gelirleri ile İlgili Düzeltmeler</i>	18	(72.493)	(119.565)
<i>Faiz Giderleri ile İlgili Düzeltmeler</i>	19	41.087	45.475
Parasal Kazanç/Kayıplar ile ilgili Düzeltmeler		(160.708)	(426.558)
Varlık ve Yükümlülüklerdeki değişim öncesi net aktif		16.106.453	5.156.134
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler			
Ticari Alacaklardaki Artış/Azalış İle İlgili Düzeltmeler	5	(10.437.588)	458.530
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Artış/Azalış İle İlgili Düzeltmeler	6	(3.596.467)	(2.350.613)
<i>İlişkili Taraflardan Faaliyetlerle İlgili Diğer</i>			
Alacaklardaki Azalış (Artış)		(3.591.865)	(3.140.859)
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Faaliyetlerle İlgili Diğer</i>			
Alacaklardaki Azalış (Artış)		(4.602)	790.246
Ticari Borçlardaki Artış/Azalış İle İlgili Düzeltmeler	5	(807.083)	2.095.919
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlardaki Artış (Azalış)		1.181.462	(203.731)
Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış/Azalış İle İlgili Düzeltmeler	6	(26.627)	(5.279.736)
<i>İlişkili Taraflara Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış)</i>		--	(5.223.625)
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Faaliyetlerle İlgili Diğer</i>			
Borçlardaki Artış (Azalış)		(26.627)	(56.111)
Peşin Ödenmiş Giderlerdeki Azalış (Artış)	7	(112.730)	814.124
Ertelenmiş Gelirlerdeki (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan			
Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar) Artış (Azalış)	7	(80.376)	81.350
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler	8	1.929.071	3.150.725
<i>Faaliyetlerle İlgili Diğer Varlıklardaki Azalış (Artış)</i>		1.008.782	1.014.612
<i>Faaliyetlerle İlgili Diğer Yükümlülüklerdeki Artış (Azalış)</i>		920.289	2.136.113
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		4.156.115	3.922.702
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar			
Kapsamında Yapılan Ödemeler	12	(322.795)	(136.704)
Vergi İadeleri/Ödemeleri		(1.121.071)	(2.115.478)
Alınan Faiz		72.493	119.565
İşletme Faaliyetlerinden Elde Eldilen Nakit		2.784.742	1.790.085
B. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI			
Maddi Duran Varlık Alımları Nedeniyle Oluşan Nakit Çıkışları	9 - 10	(837.846)	(1.218.835)
Maddi Olmayan Duran Varlık Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	9 - 10	(179.993)	(99.580)
Yatırım Faaliyetlerinden Kullanılan Nakit		(1.017.839)	(1.318.415)
C. FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI			
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri	8	--	155.496
<i>Diğer Finansal Borçlanmalardan Nakit Girişleri</i>		--	155.496
Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları		(38.509)	--
<i>Kredi Kartı Geri Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları</i>		(38.509)	--
Diğer Nakit Girişleri (Çıkışları)		(369.004)	(45.474)
Finansman Faaliyetlerinde Kullanılan Nakit		(407.513)	110.022
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		1.359.390	581.692
D.DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	4	1.106.601	864.908
Nakit ve Nakit Benzerlerine İlişkin Enflasyon Etkisi (+/-)		(340.144)	(339.999)
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ (A+B+C+D)	4	2.125.847	1.106.601

Ekteki dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

DORA GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla
satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 1 – ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

Dora Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'nin ("Şirket") 2011 yılında kurulmuştur. Şirket'in esas faaliyet konusu gayrimenkullerin, gayrimenkule dayalı projelerin ve gayrimenkule dayalı hak ve faydaların Sermaye Piyasası Mevzuatınca belirlenen esaslar çerçevesinde değerlemesini yapmaktır.

Şirket'in kayıtlı merkez adresi Mecidiyeköy Mahallesi, Eski Osmanlı Sokak, Arıkan İş Merkezi, No:30/16 Şişli/İstanbul'dur.

Şirket'in 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla personel sayısı 58 kişidir (31 Aralık 2023: 47 personel).

Şirket'in 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla ortaklık yapısı Not 14'te belirtilmiştir.

NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar

Uygulanan Finansal Raporlama Standartları

Şirket muhasebe kayıtlarını ve yasal finansal tablolarını Türkiye'de geçerli olan ticari mevzuat, mali mevzuat ve Maliye Bakanlığınca yayımlanan Tek Düzen Hesap Planı gereklerine göre Türk Lirası (TL) olarak tutmaktadır. Finansal tablolar Şirket'in yasal kayıtlarına dayandırılmış olup, Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGGK") tarafından yayımlanan Türkiye Muhasebe Standartları/Türkiye Finansal Raporlama Standartları'na ("TMS/TFRS") uygun hale getirilmesi için düzeltme ve sınıflandırma değişikliklerine tabi tutulmuştur.

Şirketler, finansal tablolarının hazırlanmasında Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGGK") tarafından yayımlanan Türkiye Muhasebe Standartları / Türkiye Finansal Raporlama Standartları ("TMS/TFRS") esas alırlar. Dolayısıyla ilişikteki finansal tablolar TMS/TFRS ile bunlara ilişkin ek ve yorumlar esas alınarak hazırlanmıştır.

TMS'ye Uygunluk Beyanı

Şirket'in ilişikteki finansal tabloları, yayınlanmak üzere Şirket Müdürler Kurulu tarafından onaylanmıştır. Türk Ticaret Kanunu hükümlerine göre, Şirket finansal tabloları genel kurulda onaylanmadıkça kesinleşmediğinden, Şirket genel kurulu finansal tabloları değiştirme gücüne sahiptir.

Fonksiyonel ve Raporlama Para Birimi

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

Ölçüm Esasları

Ekli finansal tablolar, gerçeğe uygun değeri ile ölçülen maddi duran varlıklar içinde raporlanan binalar haricinde tarihi maliyetler üzerinden hazırlanmıştır.

DORA GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla
satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

İşletmenin Sürekliliği Varsayımı

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.

Karşılaştırmalı Bilgiler ve Önceki Dönem Tarihli Finansal Tablolarının Düzeltilmesi

Finansal durum ve performans trendlerinin tespitine imkan 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.

Yüksek Enflasyon Dönemlerinde Finansal Tabloların Düzeltilmesi

KGK 23 Kasım 2023 tarihinde TMS 29 kapsamı ve uygulamasına yönelik bir açıklama yapmıştır. Türkiye Finansal Raporlama Standartları uygulayan işletmelerin 31 Aralık 2023 tarihinde veya sonrasında sona eren yıllık raporlama dönemine ait finansal tablolarının TMS 29'da yer alan ilgili muhasebe ilkelerine uygun olarak enflasyon etkisine göre düzeltilerek sunulması gerektiğini belirtmiştir.

Bu çerçevede 31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihli finansal tablolar hazırlanırken TMS 29'a göre enflasyon düzeltmesi yapılmıştır.

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

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

Raporlama tarihi itibarıyla, Tüketici Fiyat Endeksi ("TÜFE") rakamına göre son üç yılın genel satın alma gücündeki kümülatif değişim %100'ün üzerinde olduğu için, Türkiye'de faaliyet gösteren işletmelerin 31 Aralık 2024 tarihinde veya bu tarihten sonra sona eren raporlama dönemlerinde TMS 29 "Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama" standardını uygulamaları gerekmektedir.

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

Tarih	Endeks	Düzeltilme katsayısı	Üç yıllık kümülatif enflasyon oranları
31.12.2024	2.684,55	1,000	291%
31.12.2023	1.859,38	1,443	268%
31.12.2022	1.128,45	2,379	156%

DORA GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla
satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

TMS 29 endeksleme işlemlerinin ana hatları aşağıdaki gibidir:

- Bilanço tarihi itibarıyla cari satın alma gücü ile gösterilenler dışındaki tüm kalemler ilgili fiyat endeksi katsayıları kullanılarak endekslenmiştir. Önceki yıllara ait tutarlar da aynı şekilde endekslenmiştir.
- Parasal aktif ve pasif kalemler, bilanço tarihinde cari olan satın alma gücü ile ifade edildiklerinden endekslemeye tabi tutulmamışlardır. Parasal kalemler nakit para ve nakit olarak alınacak veya ödenecek kalemlerdir.
- Sabit kıymetler, iştirakler ve benzeri aktifler piyasa değerlerini geçmeyecek şekilde alım değerleri üzerinden endekslenmiştir. Amortismanlar da benzer şekilde düzeltilmişlerdir. Özkaynakların içerisinde yer alan tutarlar, bu tutarların şirkete katıldığı veya şirket içerisinde olduğu dönemlerdeki genel fiyat endekslerinin uygulanması neticesinde yeniden düzeltilmiştir.
- Bilançodaki parasal olmayan kalemlerin gelir tablosuna etkisi olanlar dışındaki gelir tablosunda yer alan tüm kalemler, gelir ve gider hesaplarının mali tablolara ilk olarak yansıtıldıkları dönemler zerinden hesaplanan katsayılar ile endekslenmişlerdir.
- Net parasal pozisyon üzerinden genel enflasyon sonucunda oluşan kazanç veya kayıp, parasal olmayan aktiflere, özkaynak kalemlerine ve gelir tablosu hesaplarına yapılan düzeltmelerin farkıdır. Net parasal pozisyon üzerinden hesaplanan bu kazanç veya kayıp net kara dahil edilmiştir

2.2 Muhasebe Politikaları ve Tahminlerindeki Değişiklikler ve Hatalar

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

Muhasebe tahminlerindeki değişiklikler, yalnızca bir döneme ilişkin ise, değişikliğin yapıldığı cari dönemde, gelecek dönemlere ilişkin ise, hem değişikliğin yapıldığı dönemde, hem de ileriye yönelik olarak uygulanır.

2.3. Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Muhasebe Standartları

31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemine ait finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları aşağıda özetlenen 1 Ocak 2024 tarihi itibarıyla geçerli yeni ve değiştirilmiş TFRS ve TFRS yorumları dışında önceki yılda kullanılanlar ile tutarlı olarak uygulanmıştır.

a) 1 Ocak 2024 tarihinden itibaren geçerli olan yeni standart, değişiklik ve yorumlar

- TMS 1 Değişiklikleri - Yükümlülüklerin kısa ve uzun vade olarak sınıflandırılması
- TFRS 16 Değişiklikleri – Satış ve geri kiralama işlemlerinde kira yükümlülükleri
- TMS 7 and TFRS 7 Değişiklikleri - Açıklamalar: Tedarikçi Finansmanı Anlaşmaları

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

DORA GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla
satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

b) Yayınlanan ama yürürlüğe girmemiş ve erken uygulamaya konulmayan standartlar

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

- TFRS 10 ve TMS 28 Değişiklikleri: Yatırımcı İşletmenin İştirak veya İş Ortaklığına Yaptığı Varlık Satışları veya Katkıları
- TMS 21 Değişiklikleri – Takas Edilebilirliğin Bulunmaması

Şirket söz konusu değişikliklerin etkilerini, bahsi geçen standartlar nihai halini aldıktan sonra değerlendirecektir.

- TFRS 17 – Yeni Sigorta Sözleşmeleri Standardı

Söz konusu standart, Şirket için geçerli değildir.

c) Yayınlandığı andan itibaren geçerli olan değişiklikler

- TMS 12 Değişiklikleri – Uluslararası Vergi Reformu – İkinci Sütun Modeli Kuralları

Söz konusu değişikliklerin Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerinde önemli bir etkisi bulunmamaktadır.

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

Aşağıda belirtilen TFRS 9 ve TFRS 7'ye yönelik iki adet değişiklik ve TFRS Muhasebe Standartlarına İlişkin Yıllık İyileştirmeler ile TFRS 18 ve TFRS 19 Standartları UMSK tarafından yayınlanmış ancak henüz KGK tarafından TFRS'ye uyarlanmamıştır/yayınlanmamıştır. Bu sebeple TFRS'nin bir parçasını oluşturmazlar. Şirket finansal tablolarında ve dipnotlarda gerekli değişiklikleri bu Standart ve değişiklikler TFRS'de yürürlüğe girdikten sonra yapacaktır.

- TFRS 9 ve TFRS 7 Değişiklikleri – Finansal Araçların Sınıflandırılması ve Ölçümü
- TFRS 9 ve TFRS 7 Değişiklikleri – Doğal Kaynaklardan Üretilen Elektrik Konu Edinen Sözleşmeler
- TFRS 18 – Yeni Finansal Tablolarda Sunum ve Açıklamalar Standardı

Söz konusu standart, değişiklik ve iyileştirmelerin Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerindeki muhtemel etkileri değerlendirilmektedir.

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

Söz konusu standart, Şirket için geçerli değildir.

2.4.Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti

Finansal tabloların hazırlanmasında izlenen önemli muhasebe politikaları aşağıda özetlenmiştir:

DORA GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla
satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

Hasılat

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

- 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.

Faiz geliri:

Faiz geliri, kalan anapara bakiyesi ile beklenen ömrü boyunca ilgili finansal varlıktan elde edilecek tahmini nakit girişlerini söz konusu varlığın kayıtlı değerine indirgeyen efektif faiz oranı nispetinde ilgili dönemde tahakkuk ettirilir.

DORA GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla
satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

Temettü ve diğer gelirler:

Hisse senedi yatırımlarından elde edilen temettü geliri, hissedarların temettü alma hakkı doğduğu zaman kayda alınır.

Diğer gelirler, hizmetin verilmesi veya gelire ilgili unsurların gerçekleşmesi, risk ve faydaların transferlerinin yapılmış olması, gelir tutarının güvenilir şekilde belirlenebilmesi ve işlemle ilgili ekonomik faydaların Şirket'a akmasının muhtemel olması üzerine alınan veya alınabilecek bedelin makul değeri üzerinden tahakkuk esasına göre kayıtlara alınır.

Finansal Varlıklar

Sınıflandırma

Şirket, finansal varlıklarını "itfa edilmiş maliyet bedelinden muhasebeleştirilen", "gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelir tablosuna yansıtılan" ve "gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklar" olarak üç sınıfta muhasebelemektedir. Sınıflandırma, finansal varlıkların yönetimi için işletmenin kullandığı iş modeli ve finansal varlığın sözleşmeye bağlı nakit akışlarının özellikleri esas alınarak yapılmaktadır. Şirket, finansal varlıklarının sınıflandırmasını satın alındıkları tarihte yapmaktadır.

Şirket'in finansal varlıkların yönetiminde kullandığı iş modelinin değiştiği durumlar hariç, finansal varlıklar ilk muhasebeleştirilmelerinden sonra yeniden sınıflanmazlar; iş modeli değişikliği durumunda ise, değişikliğin akabinde takip eden raporlama döneminin ilk gününde finansal varlıklar yeniden sınıflanırlar.

Muhasebeleştirme ve Ölçümleme

"İtfa edilmiş maliyeti üzerinden ölçülen finansal varlıklar", sözleşmeye bağlı nakit akışlarının tahsil edilmesini amaçlayan bir iş modeli kapsamında elde tutulan ve sözleşme şartlarında belirli tarihlerde sadece anapara ve anapara bakiyesinden kaynaklanan faiz ödemelerini içeren nakit akışlarının bulunduğu, türev araç olmayan finansal varlıklardır. Şirket'in itfa edilmiş maliyet bedelinden muhasebeleştirilen finansal varlıkları, "nakit ve nakit benzerleri", "ticari alacaklar", "diğer alacaklar" ve "finansal yatırımlar" kalemlerini içermektedir.

İlgili varlıklar, finansal tablolara ilk kayda alımlarında gerçeğe uygun değerleri ile; sonraki muhasebeleştirmelerde ise etkin faiz oranı yöntemi kullanılarak iskonto edilmiş bedelleri üzerinden ölçülmektedir. İtfa edilmiş maliyeti üzerinden ölçülen ve türev olmayan finansal varlıkların değerlendirilmesi sonucu oluşan kazanç ve kayıplar gelir tablosunda muhasebeleştirilmektedir.

"Gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıklar", sözleşmeye bağlı nakit akışlarının tahsil edilmesini ve finansal varlığın satılmasını amaçlayan bir iş modeli kapsamında elde tutulan ve sözleşme şartlarında belirli tarihlerde sadece anapara ve anapara bakiyesinden kaynaklanan faiz ödemelerini içeren nakit akışlarının bulunduğu türev araç olmayan finansal varlıklardır. İlgili finansal varlıklardan kaynaklanan kazanç veya kayıplardan, değer düşüklüğü kazanç ya da kayıpları ile kur farkı gelir veya giderleri dışında kalanlar diğer kapsamlı gelire yansıtılır. Söz konusu varlıkların satılması durumunda diğer kapsamlı gelire sınıflandırılan değerlendirme farkları geçmiş yıl karlarına sınıflandırılır.

DORA GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla
satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

Şirket, özkaynağa dayalı finansal varlıklara yapılan yatırımlar için, gerçeğe uygun değerinde sonradan oluşan değişimlerin diğer kapsamlı gelire yansıtılması yöntemini, ilk defa finansal tablolara alma sırasında geri dönülemez bir şekilde tercih edebilir. Söz konusu tercihin yapılması durumunda, ilgili yatırımlardan elde edilen temettüler gelir tablosunda muhasebeleştirilir.

“Gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklar”, itfa edilmiş maliyeti üzerinden ölçülen ve gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıklar dışında kalan finansal varlıklardan oluşmaktadır. Söz konusu varlıkların değerlendirilmesi sonucu oluşan kazanç ve kayıplar gelir tablosunda muhasebeleştirilmektedir.

Finansal Tablo Dışı Birakma

Şirket, finansal varlıklarla ilgili sözleşme uyarınca meydana gelen nakit akışları ile ilgili hakları sona erdiğinde veya ilgili haklarını, bu finansal varlık ile ilgili bütün risk ve getirilerinin sahipliğini bir alım satım işlemiyle devrettiğinde söz konusu finansal varlığı kayıtlarından çıkarır. Şirket tarafından devredilen finansal varlıkların yaratılan veya elde tutulan her türlü hak, ayrı bir varlık veya yükümlülük olarak muhasebeleştirilir.

Değer Düşüklüğü

Finansal varlıklar ve sözleşme varlıkları değer düşüklüğü "beklenen kredi zararı" (BKZ) modeli ile hesaplanmaktadır. Değer düşüklüğü modeli, itfa edilmiş maliyet finansal varlıklara ve sözleşme varlıklarına uygulanmaktadır. Zarar karşılıkları aşağıdaki bazda ölçülmüştür; 12 aylık BKZ'ler: raporlama tarihinden sonraki 12 ay içinde olası temerrüt olaylarından kaynaklanan BKZ'lerdir. Ömür boyu BKZ'ler: bir finansal aracın beklenen ömrü boyunca muhtemel bütün temerrüt olaylarından kaynaklanan BKZ'lerdir. Ömür boyu BKZ ölçümü, raporlama tarihinde bir finansal varlık ile ilgili kredi riskinin ilk muhasebeleştirme anından sonra önemli ölçüde artması halinde uygulanır. İlgili artışın yaşanmadığı diğer her türlü durumda 12 aylık BKZ hesaplaması uygulanmıştır.

Şirket, finansal varlığın kredi riskinin raporlama tarihinde düşük bir kredi riskine sahip olması durumunda, finansal varlığın kredi riskinin önemli ölçüde artmadığını tespit edebilir. Bununla birlikte, ömür boyu BKZ ölçümü (basitleştirilmiş yaklaşım), önemli bir finansman unsuru olmaksızın ticari alacaklar ve sözleşme varlıkları için daima geçerlidir.

Ticari Alacaklar

Ticari alacaklar orijinal fatura değerinden kayda alınan alacakların izleyen dönemlerde elde edilecek tutarlarının etkin faiz yöntemi ile itfa edilmiş değerinden muhasebeleştirilirler. Belirlenmiş faiz oranı olmayan kısa vadeli alacaklar, orijinal etkin faiz oranının etkisinin çok büyük olmaması durumunda, fatura tutarından gösterilmiştir. Finansal tablolarda itfa edilmiş maliyet bedelinden muhasebeleştirilen ve önemli bir finansman bileşeni içermeyen (1 yıldan kısa vadeli olan) ticari alacakların değer düşüklüğü hesaplamaları kapsamında “basitleştirilmiş yaklaşımı” uygulanmaktadır. Söz konusu yaklaşım ile, ticari alacakların belirli sebeplerle değer düşüklüğüne uğramadığı durumlarda (gerçekleşmiş değer düşüklüğü zararları haricinde), ticari alacaklara ilişkin zarar karşılıkları “ömür boyu beklenen kredi zararlarına” eşit bir tutardan ölçülmektedir (TFRS 9).

Değer düşüklüğü karşılığı ayrılmasını takiben, değer düşüklüğüne uğrayan alacak tutarının tamamının veya bir kısmının tahsil edilmesi durumunda, tahsil edilen tutar ayrılan değer düşüklüğü karşılığından düşülerek esas faaliyetlerden diğer gelirlere kaydedilir.

Ticari işlemlere ilişkin vade farkı gelirleri/giderleri ile kur farkı kar/zararları, kar veya zarar tablosunda “Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler/Giderler” hesabı içerisinde muhasebeleştirilirler.

DORA GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla
satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

Finansal Yükümlülükler

Finansal yükümlülükler, ilk muhasebeleştirilmesi sırasında gerçeğe uygun değerinden ölçülür. İlgili finansal yükümlülüğün yüklenimi ile doğrudan ilişkilendirilebilen işlem maliyetleri de söz konusu gerçeğe uygun değere ilave edilir.

Finansal yükümlülükler özkaynağa dayalı finansal araçlar ve diğer finansal yükümlülükler olarak sınıflandırılır.

Diğer Finansal Yükümlülükler

Diğer finansal yükümlülükler sonraki dönemlerde etkin faiz oranı üzerinden hesaplanan faiz gideri ile birlikte etkin faiz yöntemi kullanılarak itfa edilmiş maliyet bedelinden muhasebeleştirilir.

Etkin faiz yöntemi; finansal yükümlülüğün itfa edilmiş maliyetlerinin hesaplanması ve ilgili faiz giderinin ilişkili olduğu döneme dağıtılması yöntemidir. Etkin faiz oranı; finansal aracın beklenen ömrü boyunca veya uygun olması durumunda daha kısa bir zaman dilimi süresince gelecekte yapılacak tahmini nakit ödemelerini tam olarak ilgili finansal yükümlülüğün net bugünkü değerine indirgeyen orandır.

Ticari Borçlar

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

Borçlanma Maliyetleri

Kullanıma ve satışa hazır hale getirilmesi önemli ölçüde zaman isteyen 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 değerlendirilmesiyle elde edilen finansal yatırım geliri aktifleştirmeye uygun borçlanma maliyetlerinden mahsup edilir. Diğer tüm borçlanma maliyetleri, oluştukları dönemlerde gelir tablosuna kaydedilmektedir.

Şüpheli Alacaklar Karşılığı

Şirket, tahsil imkânının kalmadığına dair objektif bir bulgu olduğu takdirde ilgili ticari alacaklar için şüpheli alacak karşılığı ayırmaktadır. 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.

Şüpheli alacak tutarına karşılık ayrılmasını takiben, şüpheli alacak tutarının tamamının veya bir kısmının tahsil edilmesi ya da toplam ticari alacak tutarının azalmasına istinaden politikası gereği hesaplamış olduğu karşılık tutarının azalması durumunda, tahsil edilen tutar ve politikası gereği daha az hesaplanan tutar, ayrılan şüpheli alacak karşılığından düşülerek esas faaliyetlerden diğer gelirlere kaydedilir.

DORA GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla
satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

Kiralama İşlemleri

Kiracı Durumunda Şirket

Finansal Kiralama

Finansal kiralama yoluyla elde edilen maddi duran varlık, varlığın kiralama döneminin başındaki vergi avantaj veya teşvikleri düşüldükten sonraki gerçeğe uygun değerinden veya asgari kira ödemelerinin o tarihte indirgenmiş değerinden düşük olanı üzerinden aktifleştirilir. Anapara kira ödemeleri yükümlülük olarak gösterilir ve ödendikçe azaltılır. Faiz ödemeleri ise, finansal kiralama dönemi boyunca kar veya zarar tablosunda giderleştirilir. Finansal kiralama sözleşmesi ile elde edilen maddi duran varlıklar, varlığın faydalı ömrü boyunca amortismanına tabi tutulur.

Operasyonel Kiralama

TFRS 16, kiracılar açısından mevcut uygulama olan finansal kiralama işlemlerinin bilançoda ve faaliyet kiralamasına ilişkin yükümlülüklerin bilanço dışında izlenmesi şeklindeki ikili muhasebe modelini ortadan kaldırmaktadır. Bunun yerine, tüm kiralamalar için mevcut finansal kiralama muhasebesine benzer olarak bilanço bazlı tekil bir muhasebe modeli ortaya koyulmaktadır. Kiraya verenler için muhasebeleştirme mevcut uygulamalara benzer şekilde devam etmektedir.

Kiracılar, bu standardı kısa vadeli kiralamalara (kira süresi 12 ay ve daha kısa olan kiralamalar) veya dayanak varlığın düşük değerli olduğu kiralamalara (örneğin kişisel bilgisayarlar, bazı ofis ekipmanları, vb.) uygulamama istisnasına sahiptir. Kiralamanın fiilen başladığı tarihte kiracı, kira yükümlülüğünü o tarihte ödenmemiş olan kira ödemelerinin bugünkü değeri üzerinden ölçer (kiralama yükümlülüğü) ve aynı tarih itibarıyla ilgili kullanım hakkı varlığını da kayıtlarına alarak kira süresi boyunca amortismanına tabi tutar. Kira ödemeleri, kiralamadaki zımnî faiz oranının kolaylıkla belirlenebilmesi durumunda, bu oran kullanılarak iskonto edilir. Kiracı, bu oranın kolaylıkla belirlenememesi durumunda, kiracının alternatif borçlanma faiz oranını kullanır. Kiracı, kiralama yükümlülüğü üzerindeki faiz gideri ile kullanım hakkı varlığının amortisman giderini ayrı olarak kaydetmelidir.

Kiralayan Durumunda Şirket

Finansal Kiralama İşlemleri

Finansal kiralamaya konu olan varlık bilançoda yapılan net kiralama tutarına eşit bir alacak olarak gösterilir. Faiz geliri kiralayanın kiralanan varlık ile ilgili net yatırım tutarı üzerinden sabit bir dönemsel getiri oranı yaratacak şekilde belirlenir ve ilgili dönemde tahakkuk etmeyen kısmı kazanılmamış faiz geliri olarak tanımlanır.

Operasyonel Kiralama İşlemleri

Faaliyet kiralamasında, kiralanan varlıklar, bilançoda yatırım amaçlı gayrimenkuller veya maddi duran varlıklar altında sınıflandırılır ve elde edilen kira gelirleri kiralama dönemi süresince, eşit tutarlarda gelir tablosuna yansıtılır. Kira geliri kira dönemi boyunca doğrusal yöntem ile gelir tablosuna yansıtılmaktadır.

DORA GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla
satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

Yatırım amaçlı gayrimenkuller

Mal ve hizmetlerin üretiminde veya idari maksatlarla kullanılmak veya işlerin normal seyri esnasında satılmak yerine, kira elde etmek veya değer kazanımı amacıyla veya her ikisi için elde tutulan araziler yatırım amaçlı gayrimenkuller olarak sınıflandırılmıştır. Yatırım amaçlı gayrimenkuller tespit edilen makul değeri üzerinden finansal tablolara yansıtılmıştır. Yeniden değerlendirme çalışmalarının sıklığı, yatırım amaçlı gayrimenkullerin taşınan değerlerinin ilgili raporlama dönemi sonu itibarıyla makul değerlerinden önemli ölçüde farklı olmadığından emin olacak şekilde belirlenir. Makul değer değişiminden kaynaklanan kazanç veya kayıplar gelir tablosunda muhasebeleştirilir.

Bir maddi duran varlığın kullanım şekli ve amacı değişip gerçeğe uygun değer esasına göre ölçülen yatırım amaçlı gayrimenkullere transfer edildiğinde Şirket, kullandığı değişikliklerin gerçekleştiği tarihe kadar TMS 16 "Maddi Duran Varlıklar" standardını uygular. Şirket, kullanım şeklinin değiştiği tarihte, TMS 16 "Maddi Duran Varlıklar" uyarınca hesaplanan defter değeri ile makul değer arasındaki farklılığı özkaynaklar altında yeniden değerlendirme ve ölçüm kazançları olarak muhasebelemektedir.

Yatırım amaçlı gayrimenkulün maliyet bedeli ile gerçeğe uygun değeri arasındaki fark gelir tablosunda yatırım faaliyetlerden gelirler altında, makine ve teçhizatların maliyet bedeli ile gerçeğe uygun değeri arasındaki negatif fark yatırım faaliyetlerinden giderler altında, pozitif fark özkaynakların altında "Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazançları" hesabında takip edilmektedir. Söz konusu pozitif tutara ilişkin hesaplanan ertelenmiş vergi tutarı da yine aynı hesaptan düşülmektedir.

Maddi Duran Varlıklar

Maddi duran varlıklar maliyet değerleri üzerinden birikmiş amortisman ve varsa birikmiş değer kaybı düşülerek gösterilmektedir. Maddi duran varlıklar satıldığı zaman bu varlığa ait maliyet ve birikmiş amortismanlar ilgili hesaplardan düşüldükten sonra oluşan gelir ya da gider, gelir tablosuna dahil edilmektedir.

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

Amortisman, maddi duran varlıkların kullanıma hazır olduğu tarihten itibaren ayrılır. İlgili varlıkların atıl durumda buldukları dönemde de amortisman ayrılmaya devam edilir.

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 bakılmaktadır ve gerektiğinde düzeltme işlemi yapılmaktadır.

Amortisman süreleri aşağıdaki gibidir:

	Süre
Demirbaşlar	3-15 yıl
Özel Maliyetler	5 yıl
Taşıtlar	5 yıl

DORA GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla
satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

Maddi Olmayan Duran Varlıklar

Satın alınan maddi olmayan duran varlıklar

Maddi olmayan duran varlıklar, ayrı olarak elde edilen bilgisayar yazılımları ve kullanım lisanslarından oluşmaktadır.

Satın alınan maddi olmayan duran varlıklar, maliyet değerlerinden birikmiş itfa payları ve birikmiş değer düşüklükleri düşüldükten sonraki tutarıyla gösterilirler. Bu varlıklar beklenen faydalı ömürlerine göre doğrusal amortisman yöntemi kullanılarak itfa edilir. Beklenen faydalı ömür ve amortisman yöntemi, tahminlerde ortaya çıkan değişikliklerin olası etkilerini tespit etmek amacıyla her yıl gözden geçirilir ve tahminlerdeki değişiklikler ileriye dönük olarak muhasebeleştirilir. İşletme içerisinde oluşturulan maddi olmayan duran varlıklar bulunmamaktadır.

Maddi olmayan duran varlıklar maliyet bedelleri üzerinden 3 yıl, doğrusal amortisman yöntemi kullanılarak kıst usulü itfa edilmektedir.

Maddi olmayan duran varlıkların bilanço dışı bırakılması

Bir maddi olmayan duran varlık elden çıkarıldığında veya kullanımı ya da satışından, gelecekte ekonomik yarar elde edilmesinin beklenmemesi durumunda finansal durum tablosu (bilanço) dışı bırakılır. Bir maddi olmayan duran varlığın finansal durum tablosu (bilanço) dışı bırakılmasından kaynaklanan kâr ya da zarar, varsa, varlıkların elden çıkarılmasından sağlanan net tahsilatlar ile defter değerleri arasındaki fark olarak hesaplanır. Bu fark, ilgili varlık finansal durum tablosu (bilanço) dışına alındığı zaman kâr veya zararda muhasebeleştirilir.

Varlıklarda Değer Düşüklüğü

Şirket, her bilanço tarihinde ertelenen vergi varlıkları ve gerçeğe uygun değerleri ile gösterilen finansal varlıkları dışında kalan her varlık için her bilanço tarihinde, söz konusu varlığa ilişkin değer kaybının olduğuna dair herhangi bir gösterge olup olmadığını analize tabi tutmaktadır. Eğer böyle bir gösterge mevcutsa, o varlığın geri kazanılabilir tutarı tahmin edilir.

Eğer söz konusu varlığın veya o varlığa ait nakit üreten herhangi bir biriminin kayıtlı değeri, kullanım veya satış yoluyla geri kazanılacak tutarından yüksekse değer düşüklüğü meydana gelmiştir. Geri kazanılabilir tutar varlığın net satış fiyatı ile kullanım değerinden yüksek olanı seçilerek bulunur. Kullanım değeri, bir varlığın sürekli kullanımından ve faydalı ömrü sonunda elden çıkarılmasından elde edilmesi beklenen nakit akımlarının tahmin edilen bugünkü değeridir. Değer düşüklüğü kayıpları gelir tablosunda muhasebeleştirilir.

Bir alacakta oluşan değer düşüklüğü kaybı, o varlığın geri kazanılabilir tutarındaki müteakip artışın, değer düşüklüğünün kayıtlara alınmalarını izleyen dönemlerde ortaya çıkan bir olayla ilişkilendirilebilmesi durumunda geri çevrilir. Diğer varlıklarda oluşan değer düşüklüğü kaybı, geri kazanılabilir tutar belirlenirken kullanılan tahminlerde bir değişiklik olduğu takdirde geri çevrilir. Değer düşüklüğü kaybının iptali nedeniyle varlığın kayıtlı değerinde meydana gelen artış, önceki yıllarda hiç değer düşüklüğü kaybının finansal tablolara alınmamış olması halinde belirlenmiş olacak kayıtlı değeri (amortismanına tabi tutulduktan sonra kalan net tutar) aşmamalıdır.

DORA GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla
satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

Borçlanma Maliyetleri ve Alınan Krediler

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. Diğer tüm borçlanma maliyetleri, oluştukları dönemde gelir tablosuna kaydedilmektedir.

Kur Değişiminin Etkileri

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

Şirket'in finansal tablolarının hazırlanması sırasında, yabancı para cinsinden (TL dışındaki para birimleri) gerçekleşen işlemler, işlem tarihindeki kurlar esas alınmak suretiyle kaydedilmektedir. Bilançoda yer alan dövizde endeksli parasal varlık ve yükümlülükler bilanço tarihinde geçerli olan kurlar kullanılarak Türk Lirası'na çevrilmiştir.

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 çevrilmiştir. Tarihi maliyet cinsinden ölçülen yabancı para birimindeki parasal olmayan kalemler yeniden çevrilmeye tabi tutulmazlar.

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

- ✓ 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,

Yurtdışı faaliyetindeki net yatırımın bir parçasını oluşturan, çevrim yedeklerinde muhasebeleştirilen ve net yatırımın satışında kar ya da zararla ilişkilendirilen, ödenme niyeti ya da ihtimali olmayan yurtdışı faaliyetlerden kaynaklanan parasal borç ve alacaklardan doğan kur farkları.

Hisse Başına Kazanç- Sürdürülen Faaliyetlerden Hisse Başına Kazanç

Hisse başına kazanç/zarar miktarı, dönem kar/zararının; sürdürülen faaliyetlerden hisse başına kazanç/zarar miktarı ise, sürdürülen faaliyetlerden dönem kar/zararının Şirket hisselerinin dönem içindeki zaman ağırlıklı ortalama pay adedine bölünmesiyle hesaplanır.

Türkiye'de şirketler, sermayelerini, hissedarlarına geçmiş yıl karlarından dağıttıkları "bedelsiz hisse" yolu ile arttırabilmektedirler. 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 bulunmuştur.

Hisse başına kazancın hesaplanmasında, düzeltme yapılmasını gerekli kılacak imtiyazlı hisse veya seyreltme etkisi olan potansiyel hisse bulunmamaktadır.

DORA GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla
satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

Raporlama Döneminden Sonraki Olaylar

Bilanço tarihinden sonraki olaylar, bilanço tarihi ile finansal tabloların yayınlanması için onaylandığı tarih arasında, Şirket lehine veya aleyhine ortaya çıkan olayları ifade eder. Düzeltme yapıp yapılmamasına göre, iki tür durum tanımlanmaktadır:

- ✓ bilanço sonrası düzeltme gerektiren olaylar; bilanço tarihi itibarıyla ilgili olayların var olduğuna ilişkin kanıtları gösteren koşulların bulunduğu durumlar,
- ✓ ilgili olayların bilanço tarihinden sonra ortaya çıktığını gösteren gelişmeler (bilanço sonrası düzeltme gerektirmeyen olaylar)

İlişikteki finansal tablolarda, bilanço tarihinden sonraki düzeltme gerektiren olaylar kayda alınmıştır ve bilanço sonrası düzeltme gerektirmeyen olaylar dipnotlarda gösterilmiştir.

Karşılıklar, Koşullu Varlık ve Koşullu Yükümlülükler

Karşılıklar

Geçmiş olaylardan kaynaklanan mevcut bir hukuki veya zımni yükümlülüğün bulunması ve yükümlülüğün yerine getirilmesi için ekonomik fayda içeren kaynakların Şirketten çıkmalarının muhtemel olması ve yükümlülük tutarının güvenli bir biçimde tahmin ediliyor olması durumunda finansal tablolarda karşılık ayrılır. Karşılıklar, bilanço tarihi itibarıyla yükümlülüğün yerine getirilmesi için yapılacak harcamanın Şirket yönetimi tarafından yapılan en gerçekçi tahminine göre hesaplanır ve etkisinin önemli olduğu durumlarda bugünkü değerine indirmek için iskonto edilir.

Koşullu Yükümlülükler

Geçmiş olaylardan kaynaklanan ve mevcudiyeti işletmenin tam olarak kontrolünde bulunmayan bir veya daha fazla kesin mahiyette olmayan olayın ileride gerçekleşip gerçekleşmemesi ile mevcudiyeti teyit edilebilecek olan yükümlülükler koşullu yükümlülükler olarak değerlendirilir ve finansal tablolara yansıtılmazlar. Çünkü yükümlülüğün yerine getirilmesi için, ekonomik fayda içeren kaynakların işletmeden çıkma ihtimali bulunmamakta veya yükümlülük tutarı yeterince güvenilir olarak ölçülememektedir. Şirket ekonomik fayda içeren kaynakların işletmeden çıkmaları ihtimali çok uzak olmadıkça, koşullu yükümlülüklerini finansal tablo dipnotlarında göstermektedir.

Koşullu Varlıklar

Şirket'te geçmiş olaylardan kaynaklanan ve mevcudiyeti işletmenin tam anlamıyla kontrolünde bulunmayan bir veya daha fazla kesin olmayan olayın gerçekleşip gerçekleşmemesi ile teyit edilecek olan varlık, koşullu varlık olarak değerlendirilmektedir. Ekonomik fayda içeren kaynakların işletmeye girişi kesin değil ise koşullu varlıklar finansal tablo dipnotlarında açıklanmaktadır.

Karşılık tutarının ödenmesi için kullanılan ekonomik faydaların tamamının ya da bir kısmının üçüncü taraflarca karşılanmasının beklendiği durumlarda tahsil edilecek olan tutar, bu tutarın geri ödemesinin kesin olması ve tutarın güvenilir bir şekilde hesaplanması durumunda, bir varlık olarak muhasebeleştirilmekte ve raporlanmaktadır.

DORA GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla
satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

Kiralama işlemleri

Kiracı Olarak

Finansal kiralama işlemleri

Şirket'in esas olarak mülkiyetin tüm risk ve ödülleri üstüne aldığı maddi duran varlık kiralaması, finansal kiralama şeklinde sınıflandırılır. Finansal kiralama, kiralama döneminin başlangıcında finansal kiralama konusu sabit kıymetin rayiç değeri ile kira ödemelerinin bugünkü değerinden düşük olanını esas almak suretiyle maddi duran varlıklara dahil etmektedir. Kiralamadan doğan finansman maliyetleri kiralama süresi boyunca sabit bir faiz oranı oluşturacak şekilde kira dönemine yayılmaktadır. Ayrıca, finansal kiralama konusu sabit kıymetler faydalı ömürleri esas alınmak suretiyle amortisman tabii tutulmaktadır. Finansal kiralama konusu sabit kıymetlerin değerinde bir azalma tespit edilirse değer düşüklüğü karşılığı ayrılır. Finansal kiralama borçları ile ilgili faiz ve kur farkı giderleri gelir tablosuna yansıtılmaktadır. Kira ödemeleri finansal kiralama borçlarından düşülür.

Operasyonel kiralama işlemleri

Mülkiyete ait risk ve ödüllerin önemli bir kısmının kiralayana ait olduğu kiralama işlemi, faaliyet kiralaması olarak sınıflandırılır. Faaliyet kiralaları olarak (kiralayandan alınan teşvikler düşüldükten sonra) yapılan ödemeler, kira dönemi boyunca doğrusal yöntem ile gelir tablosuna gider olarak kaydedilir.

Kiralayıcı Olarak

Finansal kiralama işlemleri

Finansal kiralamaya konu olan varlık bilançoda yapılan net kiralama tutarına eşit bir alacak olarak gösterilir. Faiz geliri kiralayanın kiralanmış varlık ile ilgili net yatırım tutarı üzerinden sabit bir dönemsel getiri oranı yaratacak şekilde belirlenir ve ilgili dönemde tahakkuk etmeyen kısmı kazanılmamış faiz geliri olarak tanımlanır.

Operasyonel kiralama işlemleri

Faaliyet kiralamasında, kiralanmış varlıklar, bilançoda yatırım amaçlı gayrimenkuller veya maddi duran varlıklar altında sınıflandırılır ve elde edilen kira gelirleri kiralama dönemi süresince, eşit tutarlarda gelir tablosuna yansıtılır. Kira geliri kira dönemi boyunca doğrusal yöntem ile gelir tablosuna yansıtılmaktadır.

İlişkili Taraflar

Şirket'in ilişkili tarafları, hissedarlık, sözleşmeye dayalı hak, aile ilişkisi veya benzeri yollarla karşı tarafı doğrudan ya da dolaylı bir şekilde kontrol edebilen veya önemli derecede etkileyebilen kuruluşları kapsamaktadır. Ekteki finansal tablolarda Şirket'in hissedarları ve bu hissedarlar tarafından sahip olunan şirketlerle, bunların kilit yönetici personeli ve ilişkili oldukları bilinen diğer şirketler, ilişkili taraflar olarak tanımlanmıştır.

DORA GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla
satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

Aşağıdaki kriterlerden birinin varlığında, taraf Şirket ile ilişkili sayılır:

- i) Söz konusu tarafın, doğrudan ya da dolaylı olarak bir veya birden fazla aracı yoluyla:
 - Şirket'i kontrol etmesi, Şirket tarafından kontrol edilmesi ya da
 - Şirket ile ortak kontrol altında bulunması (ana ortaklıklar, bağlı ortaklıklar ve aynı iş dalındaki bağlı ortaklıklar dâhil olmak üzere);
 - Şirket üzerinde önemli etkisinin olmasını sağlayacak payının olması veya Şirket üzerinde ortak kontrole sahip olması;
- ii) Tarafın, Şirket'in bir iştiraki olması;
- iii) Tarafın, Şirket'in ortak girişimci olduğu bir iş ortaklığı olması;
- iv) Tarafın, Şirket'in veya ana ortaklığının kilit yönetici personelinin bir üyesi olması;
- v) Tarafın, (i) ya da (iv) maddelerinde bahsedilen herhangi bir bireyin yakın bir aile üyesi olması;
- vi) Tarafın; kontrol edilen, ortak kontrol edilen ya da önemli etki altında veya (iv) ya da (v) maddelerinde bahsedilen herhangi bir bireyin doğrudan ya da dolaylı olarak önemli oy hakkına sahip olduğu bir işletme olması veya
- vii) Tarafın, işletmenin ya da işletme ile ilişkili taraf olan bir işletmenin çalışanlarına işten ayrılma sonrasında sağlanan fayda planları olması gerekir.

İlişkili taraflarla yapılan işlem, ilişkili taraflar arasında kaynaklarının, hizmetlerin ya da yükümlülüklerin bir bedel karşılığı olup olmadığına bakılmaksızın transferidir.

Kurum Kazancı Üzerinden Hesaplanan Vergiler

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, gelir 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.

DORA GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla
satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

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. 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 varlığının kayıtlı değeri, her bilanço tarihi itibarıyla gözden geçirilir. Ertelenmiş vergi varlığının kayıtlı değeri, bir kısmının veya tamamının sağlayacağı faydanın elde edilmesine imkân verecek düzeyde mali kar elde etmenin muhtemel olmadığı ölçüde azaltılır.

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, gelir 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.

Çalışanlara Sağlanan Faydalar ve Kıdem Tazminatları

Türkiye'de mevcut kanunlar ve toplu iş sözleşmeleri hükümlerine göre kıdem tazminatı, emeklilik veya işten çıkarılma durumunda ödenmektedir. Güncellenmiş olan TMS 19 Çalışanlara Sağlanan Faydalar Standardı ("TMS 19") uyarınca bu tür ödemeler tanımlanmış fayda planları olarak nitelendirilmektedir.

Bilançoda muhasebeleştirilen kıdem tazminatı yükümlülüğü, tüm çalışanların emeklilikleri dolayısıyla ileride doğması beklenen yükümlülük tutarlarının net bugünkü değerine göre hesaplanmış ve finansal tablolara yansıtılmıştır. Hesaplanan tüm aktüeryal kazançlar ve kayıplar kapsamlı gelir tablosuna yansıtılmıştır.

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.

DORA GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla
satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

Nakit Akışının Raporlanması

Şirket net varlıklarındaki değişimleri, finansal yapısını ve nakit akımlarının tutar ve zamanlamasını değişen şartlara göre yönlendirme yeteneği hakkında finansal tablo kullanıcılarına bilgi vermek üzere, nakit akım tablolarını düzenlemektedir. Nakit akım tablosunda, döneme ilişkin nakit akımları işletme, yatırım ve finansman faaliyetlerine dayalı bir biçimde sınıflandırılarak raporlanır.

İşletme faaliyetlerden kaynaklanan nakit akımları, Şirket'in esas faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akımlarını gösterir. Yatırım faaliyetleriyle ilgili nakit akımları, Şirket'in yatırım faaliyetlerinde (duran varlık yatırımları ve finansal yatırımlar) kullandığı ve elde ettiği nakit akımlarını gösterir. Finansal faaliyetlere ilişkin nakit akımları, Şirket'in finansal faaliyetlerde kullandığı kaynakları ve bu kaynakların geri ödemelerini gösterir. Nakit ve nakit benzeri değerler, nakit ve vadesiz banka mevduatı ile tutarı belirli nakde kolayca çevrilebilen kısa vadeli, yüksek likiditeye sahip ve vadesi 3 ay veya daha kısa olan yatırımları içermektedir.

Finansal tabloların hazırlanmasında Şirket yönetiminin, raporlanan varlık ve yükümlülük tutarlarını etkileyecek, bilanço tarihi itibarı ile oluşması muhtemel yükümlülük ve taahhütleri ve raporlama dönemi itibarıyla gelir ve gider tutarlarını belirleyen varsayımlar ve tahminler yapması gerekmektedir. Bu tahmin ve varsayımlar Şirket yönetiminin mevcut olaylar ve işlemlere ilişkin en iyi bilgilerine dayanmasına rağmen fiili sonuçlar ile farklılık gösterebilir. Tahminler düzenli olarak gözden geçirilmekte, gerekli düzeltmeler yapılmakta ve gerçekleştikleri dönem gelir tablosunda yansıtılmaktadırlar.

nemli muhasebe değerlendirme, tahmin ve varsayımları

Finansal tabloların hazırlanmasında Şirket yönetiminin, raporlanan varlık ve yükümlülük tutarlarını etkileyecek, bilanço tarihi itibarı ile vukuu muhtemel yükümlülük ve taahhütleri ve raporlama dönemi itibarıyla gelir ve gider tutarlarını belirleyen değerlendirmeler, varsayımlar ve tahminler yapması gerekmektedir.

Gerçekleşmiş sonuçlar tahminlerden farklı olabilmektedir. Tahminler düzenli olarak gözden geçirilmekte, gerekli düzeltmeler yapılmakta ve gerçekleştikleri dönemde gelir tablosuna yansıtılmaktadırlar.

Finansal tablolara yansıtılan tutarlar üzerinde önemli derecede etkisi olabilecek bilanço tarihinde var olan veya ileride gerçekleşebilecek tahminlerin esas kaynakları göz önünde bulundurularak yapılan varsayımların başlıcaları aşağıdaki gibidir:

- a) Ertelenen vergi aktifi gelecek yıllarda vergilendirilebilen gelirin oluşmasının muhtemel olduğunun tespiti halinde kayıtlara alınmaktadır. Vergilendirilebilen gelirin oluşmasının muhtemel olduğu durumlarda ertelenmiş vergi aktifi indirilebilir geçici farklar üzerinden hesaplanmaktadır.
- b) Kıdem tazminatı yükümlülüğü aktüeryal varsayımlar (iskonto oranları, gelecek maaş artışları ve çalışan ayrılma oranları) kullanılarak belirlenir.

DORA GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla
satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 3 – İLİŞKİLİ TARAFLAR AÇIKLAMALARI

a) İlişkili Taraflardan Alacaklar / Borçlar

İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Barbaros Oytam	9.110.895	5.500.503
Tamer Erbil	350.000	368.527
Toplam	9.460.895	5.869.030

İlişkili Taraflardan Diğer Borçlar

Bulunmamaktadır (31 Aralık 2023: Bulunmamaktadır).

b) Alışlar/Satışlar

İlişkili Taraflardan Yapılan Alışlar ve/veya Ödenen Diğer Giderler	31 Aralık 2024		
	Sigorta Giderleri	Seyahat Giderleri	Promosyon Giderleri
Barbaros Oytam	63.117	35.689	--
Hasan Erhan Öztürk	63.117	--	--
Tamer Erbil	2.126	142.143	--
Mori Tarım Sanayi ve Ticaret LTD. ŞTİ	--	--	1.732.673
Toplam	128.360	177.832	1.732.673

İlişkili Taraflardan Yapılan Alışlar ve/veya Ödenen Diğer Giderler	31 Aralık 2023		
	Sigorta Giderleri	Seyahat Giderleri	Promosyon Giderleri
Barbaros Oytam	28.311	--	--
Hasan Erhan Öztürk	24.979	--	--
Mori Tarım Sanayi ve Ticaret LTD. ŞTİ	--	--	1.299.409
Toplam	53.290	--	1.299.409

Şirket'in 31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 yılları içerisinde ilişkili taraflarına satış işlemi bulunmamaktadır.

c) 1 Ocak- 31 Aralık 2024 dönemi içerisinde üst yönetime sağlanan fayda ve menfaatler toplamı: 2.941.833 TL'dir (1 Ocak- 31 Aralık 2023: 1.242.235 TL'dir).

DORA GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla
satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 4 – NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

Şirket'in 31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla nakit ve nakit benzerleri aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Kasa	877.991	838.563
Bankalar	1.247.856	268.038
- Vadesiz mevduat	1.186.683	268.038
- Vadeli mevduat	61.173	--
Nakit akış tablosundaki nakit ve nakit benzerleri	2.125.847	1.106.601
Toplam	2.125.847	1.106.601

NOT 5 – TİCARİ ALACAKLAR VE BORÇLAR

Şirket'in 31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla ticari alacakları aşağıdaki gibidir:

Ticari Alacaklar	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Ticari alacaklar	11.713.042	1.273.359
- Diğer Ticari Alacaklar	11.713.042	1.273.359
Şüpheli ticari alacaklar	4.720	6.815
Şüpheli ticari alacaklar karşılığı (-)	(4.720)	(6.815)
Toplam	11.713.042	1.273.359

Şirket'in ticari alacaklarının vadelerine göre yaşlandırması aşağıdaki gibidir:

Ticari Alacaklar	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
3 aya kadar	11.713.042	1.273.359
Toplam	11.713.042	1.273.359

Şirket'in şüpheli ticari alacak hareket tablosu aşağıdaki gibidir

Şüpheli Ticari Alacaklar	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Dönem başı bakiye	6.815	11.228
Enflasyon etkisi	(2.095)	(4.413)
Toplam	4.720	6.815

Şirket'in 31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla ticari borçları aşağıdaki gibidir:

Ticari Borçlar	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Ticari borçlar	1.571.799	2.510.943
- Diğer Ticari Borçlar	1.571.799	2.510.943
Diğer	332.430	200.369
Toplam	1.904.229	2.711.312

DORA GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla
satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

Şirket'in ticari borçlarının vadelerine göre yaşlandırılması aşağıdaki gibidir:

Ticari Borçlar	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
3 – 12 ay arası	1.904.229	2.711.312
Toplam	1.904.229	2.711.312

NOT 6 – DİĞER ALACAKLAR VE BORÇLAR

Şirket'in 31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla kısa ve uzun vadeli diğer alacakları aşağıdaki gibidir:

Kısa Vadeli Diğer Alacaklar	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Ortaklardan alacaklar (dipnot 3)	9.460.895	5.869.030
Verilen depozito ve teminatlar	31.469	36.864
Vergi dairesinden alacaklar	10.115	--
Toplam	9.502.479	5.905.894

Uzun Vadeli Diğer Alacaklar	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Verilen depozito ve teminatlar	266	384
Toplam	266	384

Şirket'in diğer ticari alacaklarının vadelerine göre yaşlandırılması aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
3 aya kadar	10.115	5.869.030
3-12 ay arası	9.492.364	36.864
1-5 yıl arası	266	384
Toplam	9.502.745	5.906.278

Şüpheli diğer alacak karşılığının hareketleri aşağıdaki gibidir:

Şüpheli Diğer Alacaklar	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Dönem başı karşılık tutarı	--	406.390
Dönem içinde yapılan karşılık iptali (-)	--	(246.636)
Enflasyon etkisi	--	(159.754)
Dönem sonu toplam karşılık tutarı	--	--

Şirket'in 31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla kısa vadeli diğer borçları aşağıdaki gibidir:

Kısa Vadeli Diğer Borçlar	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Alınan depozito ve teminatlar	60.000	86.627
Toplam	60.000	86.627

Şirket'in diğer borçlarının vadelerine göre yaşlandırılması aşağıdaki gibidir:

Kısa Vadeli Diğer Borçlar	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
3 aya kadar	60.000	86.627
Toplam	60.000	86.627

DORA GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla
satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 7 – PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER

Şirket'in 31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla peşin ödenmiş giderleri aşağıdaki gibidir:

Kısa Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Verilen sipariş avansları	100.803	47.163
-Diğer taraflara verilen sipariş avansları	100.803	47.163
Gelecek aylara ait giderler	113.239	--
Toplam	214.042	47.163

Uzun Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Gelecek yıllara ait giderler	--	54.149
Toplam	--	54.149

Şirket'in 31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla ertelenmiş gelirleri aşağıdaki gibidir:

Kısa Vadeli Ertelenmiş Gelirler	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Alınan sipariş avansları	974	81.350
Toplam	974	81.350

NOT 8 – DİĞER VARLIKLAR VE YÜKÜMLÜLÜKLER

Şirket'in 31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla diğer dönen varlıkları ve diğer kısa vadeli yükümlülükleri aşağıdaki gibidir:

Diğer Dönen Varlıklar	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Devreden KDV	--	475.129
Personele verilen avanslar	106.265	965.090
İş avansları	421.134	95.962
Toplam	527.399	1.536.181

Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Vadesi geçmiş veya ertelenmiş vergi borçları	1.195.411	760.641
Ödenecek vergi ve fonlar	1.884.853	1.400.939
Diğer	2.414	809
Toplam	3.082.678	2.162.389

DORA GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla
satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 9 – MADDİ DURAN VARLIKLAR

31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihlerinde sona eren yıllar içinde maddi duran varlıklar ve ilgili birikmiş amortismanlarında gerçekleşen hareketler aşağıdaki gibidir:

Maliyet Bedeli	Taşıtlar	Demirbaşlar	Özel Maliyetler	Toplam
31 Aralık 2022 bakiye	1.951.227	6.416.743	1.004.447	9.372.417
Girişler	773.000	427.950	17.885	1.218.835
Çıkışlar	--	--	--	--
31 Aralık 2023 bakiye	2.724.227	6.844.693	1.022.332	10.591.252
Girişler	368.500	469.346	--	837.846
Çıkışlar	--	--	--	--
31 Aralık 2024 bakiye	3.092.727	7.314.039	1.022.332	11.429.098
Birikmiş Amortismanlar				
31 Aralık 2022 bakiye	(1.542.631)	(3.620.657)	(1.004.447)	(6.167.735)
Dönem gideri	(301.303)	(723.202)	(1.193)	(1.025.698)
Çıkışlar	--	--	--	--
31 Aralık 2023 bakiye	(1.843.934)	(4.343.859)	(1.005.640)	(7.193.433)
Dönem gideri	(307.444)	(823.833)	(3.577)	(1.134.854)
Çıkışlar	--	--	--	--
31 Aralık 2024 bakiye	(2.151.378)	(5.167.692)	(1.009.217)	(8.328.287)
31 Aralık 2023 net değer	880.293	2.500.834	16.692	3.397.819
31 Aralık 2024 net değer	941.349	2.146.347	13.115	3.100.811

NOT 10 – MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihlerinde sona eren yıl içinde maddi olmayan duran varlıklar ve ilgili birikmiş amortismanlarında gerçekleşen hareketler aşağıdaki gibidir:

Maliyet değeri	Haklar
31 Aralık 2022 bakiye	298.135
Girişler	99.580
Çıkışlar	--
31 Aralık 2023 bakiye	397.715
Girişler	179.993
Çıkışlar	--
31 Aralık 2024 bakiye	577.708
Birikmiş amortismanlar	
31 Aralık 2022 bakiye	(298.135)
Dönem gideri	(11.825)
Çıkışlar	--
31 Aralık 2023 bakiye	(309.960)
Dönem gideri	(59.310)
Çıkışlar	--
31 Aralık 2024 bakiye	(369.270)
31 Aralık 2023 net değer	87.755
31 Aralık 2024 net değer	208.438

DORA GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla
satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihlerinde sona eren yıl içinde yatırım amaçlı gayrimenkuller.

NOT 11 – YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

Maliyet değeri	Arsalar
31 Aralık 2022 bakiye	10.302.644
Girişler	--
Çıkışlar	--
31 Aralık 2023 bakiye	10.302.644
Girişler	--
Değer Düşüklüğü	(8.058.872)
31 Aralık 2024 bakiye	2.243.772
31 Aralık 2023 net değer	10.302.644
31 Aralık 2024 net değer	2.243.772

NOT 12 – ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR

12.1 Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Kısa Vadeli Borçlar ve Karşılıklar

Şirket'in 31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar ve kısa vadeli karşılıklar aşağıdaki gibidir:

Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Kısa Vadeli Borçlar	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Personel ücret borçları	392.095	475.753
Personele ilişkin ödenecek vergi ve fonlar	1.583.454	464.168
Personele ilişkin ödenecek sosyal güvenlik kesintileri	975.354	829.520
Toplam	2.950.903	1.769.441

Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Kullanılmamış izin karşılığı	1.993.305	497.754
Toplam	1.993.305	497.754

12.2 Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar

Kıdem Tazminatı karşılığı

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

31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla ödenecek kıdem tazminatı, 1 Ocak 2025 tarihinden itibaren geçerli olan aylık 41.828,42 TL (31 Aralık 2023: 35.058,58 TL) tavanından hesaplanmıştır.

DORA GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla
satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

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

Esas varsayım, her hizmet yılı için olan azami yükümlülüğün enflasyona paralel olarak artmasıdır. Dolayısıyla, uygulanan iskonto oranı, gelecek enflasyon etkilerinin düzeltilmesinden sonraki beklenen reel oranı ifade eder. 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla, ekli finansal tablolarda karşılıklar, çalışanların emekliliğinden kaynaklanan geleceğe ait olası yükümlülüğünün bugünkü değeri tahmin edilerek hesaplanır. 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla karşılıklar yıllık 33,13% enflasyon oranı ve 29,95% iskonto oranı varsayımına göre, 2,45% reel iskonto oranı ile hesaplanmıştır. İsteğe bağlı işten ayrılmalar neticesinde ödenmeyip, Şirket'e kalacak olan kıdem tazminatı tutarlarının tahmini oranı da dikkate alınmıştır.

Şirket'in 31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar aşağıdaki gibidir:

Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Kıdem tazminatı karşılığı	1.674.020	1.124.868
Toplam	1.674.020	1.124.868

Şirket'in 31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla kıdem tazminatı karşılığı hesabı hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Dönem başı	1.124.868	1.202.984
Enflasyon etkisi	(345.759)	(472.897)
Hizmet maliyeti	1.010.307	854.579
Faiz gideri	27.521	41.750
Aktüeryel (gelir)/gider	179.878	(364.844)
Ödenen	(322.795)	(136.704)
Dönem sonu itibarıyla karşılık	1.674.020	1.124.868

NOT 13 – KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE BORÇLAR

13.1 Kısa ve Uzun Vadeli Borç Karşılıkları

Şirket'in 31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla diğer kısa vadeli borç karşılıkları aşağıdaki gibidir:

Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
İzin karşılığı	1.993.305	497.754
Toplam	1.993.305	497.754

Uzun Vadeli Karşılıklar	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Kıdem tazminatı karşılıkları	1.674.020	1.124.868
Toplam	1.674.020	1.124.868

DORA GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla
satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

13.2 Dava ve İhtilaflar

31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla Şirket aleyhine açılmış ve devam eden davası bulunmamaktadır (31 Aralık 2023: Yoktur).

31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla Şirket lehine açılmış ve devam eden davası bulunmamaktadır (31 Aralık 2023: Yoktur).

13.3 Alınan/Verilen Teminatlar/İpotekler/Rehinler

Şirket'in 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla verilen teminatları bulunmamaktadır (31 Aralık 2023: Yoktur TL).

Şirket'in 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla alınan teminatları bulunmamaktadır (31 Aralık 2023: Yoktur).

Şirket'in 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla verilen/alınan kefalet ve ipotekleri bulunmamaktadır (31 Aralık 2023: Yoktur).

NOT 14 – ÖZKAYNAKLAR

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Esas sermaye	10.000.000	1.000.000
Sermaye düzeltmesi olumlu farkları	2.814.450	6.732.343
Kâr veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsalı gelirler veya giderler	172.461	298.376
- Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları/kayıpları (aktüeryal kayıp kazanç)	172.461	298.376
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	1.200.273	1.040.789
Geçmiş yıllar kar/(zararları)	3.781.880	2.367.376
Net dönem karı/(zararı)	945.705	6.984.012
Toplam	18.914.769	18.422.896

Şirket'in sermayesi 10.000.000 TL olup, her biri 1.000 TL itibari kıymette 10.000 adet paya bölünmüştür. 31 Aralık 2023: 1.000.000 TL olup, her biri 100 TL itibari kıymette 10.000 adet paya bölünmüştür.

Şirket sermayesini 29 Ağustos 2024 tarihinde 9.000.000 TL arttırmıştır. 9.000.000 TL'nin 3.355.595 TL'lik kısmı sermaye olumlu farklarından, 4.644.405 TL'lik kısmı dağıtılmamış geçmiş yıllar karlarından arttırılmıştır.

	31 Aralık 2024			31 Aralık 2023		
	Pay Adedi	Pay yüzdesi	Pay tutarı	Pay Adedi	Pay yüzdesi	Pay tutarı
Barbaros Otyam	4.500	45%	4.500.000	4.500	45%	450.000
Tamer Erbil	4.500	45%	4.500.000	4.500	45%	450.000
Hasan Erhan Öntürk	1.000	10%	1.000.000	1.000	10%	100.000
Ödenmiş Sermaye	10.000	100%	10.000.000	10.000	100%	1.000.000
Sermaye Düzeltmesi Farkı			2.814.450			6.732.343
Enslasyon Düzeltmesi Sonrası			12.814.450			7.732.343
Toplam Sermaye			12.814.450			7.732.343

DORA GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla
satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları/Kayıpları:

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

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

Yasal Yedekler:

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

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Dönem başı	1.040.789	1.040.789
Cari dönemde ayrılanlar toplamı	159.484	--
Toplam	1.200.273	1.040.789

Geçmiş Yıllar Karları/(Zararları:x"

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Dönem başı	2.367.376	2.111.187
Önceki dönem karının transferi	6.984.012	256.189
Sermaye artırımları	(5.082.107)	--
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	(159.484)	--
Diğer değişiklikler nedeniyle artış/azalış	(327.917)	--
Toplam	3.781.880	2.367.376

NOT 15 – HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ

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

	1 Ocak – 31 Aralık 2024	1 Ocak – 31 Aralık 2023
Hasılat		
Yurtiçi satışlar	97.617.846	81.219.183
Diğer gelirler	1.900.002	55.963
Brüt satışlar	99.517.848	81.275.146
Satıştan İadeler (-)	(18.949)	(11.155)
Net satışlar	99.498.899	81.263.991
	1 Ocak – 31 Aralık 2024	1 Ocak – 31 Aralık 2023
Satışların Maliyeti		
Satılan Hizmet Maliyeti (-)	(68.560.641)	(63.796.228)
Toplam	(68.560.641)	(63.796.228)
Brüt Kar/Zarar	30.938.258	17.467.763

DORA GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla
satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 16 – GENEL YÖNETİM GİDERLERİ, PAZARLAMA SATIŞ DAĞITIM GİDERLERİ

Şirket'in 31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla genel yönetim giderleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak – 31 Aralık 2024	1 Ocak – 31 Aralık 2023
Genel yönetim giderleri	14.356.675	10.759.699
Pazarlama satış ve dağıtım giderleri	2.272.136	1.457.342
Toplam	16.628.811	12.217.041

NOT 17 – NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER

Şirket'in 31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla niteliklerine göre giderleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak – 31 Aralık 2024	1 Ocak – 31 Aralık 2023
Pazarlama Satış ve Dağıtım Giderleri		
Reklam ve İlan Giderleri	1.757.321	1.338.559
Temsil ve Ağırlama Giderleri	514.815	118.783
Toplam	2.272.136	1.457.342

	1 Ocak – 31 Aralık 2024	1 Ocak – 31 Aralık 2023
Genel Yönetim Giderleri		
Taşıt Kira, Yakıt vb. Giderleri	6.267.499	4.954.476
Huzur Hakları	1.603.983	1.242.235
Seyahat Giderleri	1.256.780	261.876
Temsil ve ağırlama giderleri	1.211.233	1.316.967
Vergi Resim ve Harç Giderleri	1.039.762	1.222.957
Bina Kira Giderleri	922.624	944.663
Muhasebe, Müşavirlik ve Avukatlık Giderleri	793.641	171.539
Personel Ücret, Prim, İkramiye vb. Giderleri	730.540	359.181
Amortisman Giderleri	108.487	98.156
Diğer	422.126	187.649
Toplam	14.356.675	10.759.699

	1 Ocak – 31 Aralık 2024	1 Ocak – 31 Aralık 2023
Amortisman ve İtfa Giderleri		
Hizmet maliyeti	1.085.677	939.367
Genel yönetim giderleri	108.487	98.156
Toplam	1.194.164	1.037.523

NOT 18 - ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER

Şirket'in 31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla esas faaliyetlerinden diğer gelirleri ve giderleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak – 31 Aralık 2024	1 Ocak – 31 Aralık 2023
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler		
Faiz gelirleri	72.493	119.565
Konusu kalmayan karşılıklar	--	246.636
Diğer olağandışı gelirler	--	9.252
Toplam	72.493	375.453

DORA GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla
satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

	1 Ocak –	1 Ocak –
	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Esas Faaliyetten Diğer Giderler (-)		
Diğer	1.314	5.514
Toplam	1.314	5.514

NOT 19 – YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER VE GİDERLER / FİNANSMAN GİDERLERİ

NOT 19.1 – Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler

Bulunmamaktadır. (31 Aralık 2023: Bulunmamaktadır).

NOT 19.2 – Yatırım Faaliyetlerinden Giderler (-)

Şirket'in 31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla yatırım faaliyetlerinden giderleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak –	1 Ocak –
	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Yatırım faaliyetinden değer düşüklüğü zararları (-)	8.058.872	--
Toplam	8.058.872	--

NOT 19.3 – Finansman Giderler (-)

Şirket'in 31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla finansman giderleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak –	1 Ocak –
	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Finansman Giderleri		
Banka komisyon giderleri	23.230	20.849
Diğer finansman giderleri	17.857	24.626
Toplam	41.087	45.475

NOT 20 – GELİR VERGİLERİ

Kurumlar Vergisi

Türkiye'de, genel kurumlar vergisi oranı %20'dir. Ancak 22 Nisan 2021 tarihli Resmi Gazete'de yayınlanan 7316 sayılı "Amme Alacaklarının Tahsil Usulü Hakkında Kanun ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun" kapsamında bu oran, 1 Temmuz 2021 tarihinden itibaren verilmesi gereken beyannamelerden başlamak üzere kurumların 2021 yılı vergilendirme dönemine ait kurum kazançları için %25, 2022 yılı vergilendirme dönemine ait kurum kazançları için %23 olarak uygulanacaktır. Bu değişiklik, 1 Temmuz 2021 tarihinden itibaren verilmesi gereken beyannamelerden başlamak üzere 1 Ocak 2021 tarihinden itibaren başlayan dönemlere ait kurum kazançlarının vergilendirilmesinde geçerli olacaktır. Kurumlar vergisi oranı kurumların ticari kazancına vergi yasaları gereğince indirim kabul edilmeyen giderlerin ilave edilmesi, vergi yasalarında yer alan istisna ve indirimlerin indirilmesi sonucu bulunacak vergi matrahına uygulanır. Kar dağıtılmadığı takdirde başka bir vergi ödenmemektedir.

DORA GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla
satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

15 Nisan 2022 tarihli ve 31810 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren 7394 Sayılı Hazineye Ait Taşınmaz Malların Değerlendirilmesi ve Katma Değer Vergisi Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun ile Bazı Kanunlarda ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun'un 26'ncı maddesi ile 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanununun geçici 13'üncü maddesine eklenen fıkra ile finansal kurumlara özel Kurumlar Vergisi oranı 2022 yılı vergilendirme dönemine ait kurum kazançlarının %25 olarak uygulanmasına karar verilmiştir.

15 Temmuz 2023 tarihli Resmi Gazete'de yayımlanan "6/2/2023 Tarihinde Meydana Gelen Depremelerin Yol Açtığı Ekonomik Kayıpların Telifisi İçin Ek Motorlu Taşıtlar Vergisi İhdası ile Bazı Kanunlarda ve 375 Sayılı Kanun Hükmünde Kararnamede Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun" uyarınca; bankalar, finansal kiralama, faktoring, finansman ve tasarruf finansman şirketleri, elektronik ödeme ve para kuruluşları, yetkili döviz müesseseleri, varlık yönetim şirketleri, sermaye piyasası kurumları ile sigorta ve reasürans şirketleri ve emeklilik şirketleri için geçerli olan %25'lik kurumlar vergisi oranı %30'a, diğer şirketler için geçerli olan %20'lik kurumlar vergisi oranı ise %25'e çıkarılmıştır. Söz konusu vergi oranı değişikliği, şirketlerin 2023 yılı ve izleyen vergilendirme dönemlerinde elde edilen kazançları için geçerli olacaktır. 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla ertelenmiş vergi hesaplamasında geçici farklar için %30 ertelenmiş vergi oranı kullanılmıştır.

Türkiye'de ödenecek vergiler konusunda vergi otoritesi ile mutabakat sağlamak gibi bir uygulama bulunmamaktadır. Kurumlar vergisi beyannameleri hesap döneminin kapandığı ayı takip eden dördüncü ayın son günü akşamına kadar bağlı bulunulan vergi dairesine verilir. Bununla beraber, vergi incelemesine yetkili makamlar beş yıl zarfında muhasebe kayıtlarını inceleyebilir ve hatalı işlem tespit edilirse ödenecek vergi miktarları değişebilir.

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

Gelir Vergisi Stopajı

Temettü dağıtımları üzerinde stopaj yükümlülüğü olup, bu stopaj yükümlülüğü temettü ödemesinin yapıldığı dönemde tahakkuk edilir. Türkiye'de bir işyeri ya da daimi temsilcisi aracılığı ile gelir elde eden dar mükellef kurumlar ile Türkiye'de yerleşik kurumlara yapılanlar dışındaki temettü ödemeleri 22 Aralık 2021 tarihine kadar %15 oranında stopaja tabii idi. Ancak, 22 Aralık 2021 tarihli ve 31697 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren 4936 sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararı uyarınca 193 numaralı Gelir Vergisi Kanunu ile 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanununun kar payı dağıtımına ilişkin hükümlerinde düzenleme yapılmış olup, %15 olan stopaj oranı %10'a indirilmiştir.

22 Aralık 2024 tarih ve 32760 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan 9286 sayılı Cumhurbaşkanlığı Kararı ile temettü niteliğindeki ödemeler için vergi kesintisi oranlarında güncelleme yapılmıştır. Güncelleme ile söz konusu ödemelerden yapılacak vergi kesintisi oranı yüzde 10'dan yüzde 15'e yükseltilmiştir.

31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla bilançoya yansıyan kurumlar vergisi yükümlülükleri aşağıdaki gibidir:

Bilançoda yer alan kurumlar vergisi yükümlülükleri	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Cari kurumlar vergisi karşılığı	4.438.829	980.876
Peşin ödenen vergi ve fonlar	(1.608.374)	(980.876)
Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü	2.830.455	--

DORA GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla
satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

Bilançoda yer alan ertelenen vergi varlık yükümlülükleri	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Ertelenen vergi varlıkları	3.892.224	2.812.881
Ertelenen vergi yükümlülükleri	--	--
Ertelenmiş vergi yükümlülüğü, net	3.892.224	2.812.881

31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla gelir tablosuna yansıyan vergi gideri aşağıdaki gibidir:

Gelir tablosunda yer alan vergi gelir/giderleri	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Kurumlar vergisi karşılığı	(4.438.829)	(980.876)
Ertelenmiş vergi geliri/(gideri)	1.025.380	4.286.349
Toplam	(3.413.449)	3.305.473

Diğer kapsamlı gelir tablosunda yer alan vergi gelir/giderleri	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Diğer kapsamlı gelir tablosunda yer alan ertelenmiş vergi geliri/(gideri)	53.963	(91.211)
Toplam	53.963	(91.211)

Ertelenmiş Vergi

Şirket vergiye esas yasal finansal tabloları ile TFRS'ye göre hazırlanmış finansal tabloları arasındaki farklılıklardan kaynaklanan geçici zamanlama farkları için ertelenmiş vergi varlığını ve yükümlülüğünü muhasebeleşirmektedir. Söz konusu farklılıklar genellikle bazı gelir ve gider kalemlerinin vergiye esas tutarları ile TFRS'ye göre hazırlanan finansal tablolarda farklı dönemlerde yer almasından kaynaklanmakta olup aşağıda açıklanmaktadır.

Kurumlar Vergisi oranı 2024 yılı vergilendirme dönemine ait kurum kazançları için %30'dur. (2023: %30).

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

Ertelenmiş vergi gelir/giderinin mutabakatı	1 Ocak - 31 Aralık 2024	1 Ocak - 31 Aralık 2023
Dönem başı	2.812.881	(1.382.257)
Dönem ertelenmiş vergi geliri/(gideri)	1.025.380	4.286.349
Diğer kapsamlı gelir tablosunda yer alan ertelenmiş vergi geliri/(gideri)	53.963	(91.211)
Dönem sonu	3.892.224	2.812.881

DORA GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla
satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

	Toplam Geçici Farklar		Varlık / (Yükümlülük)	
	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Sabit kıymet düzeltmeleri	9.283.199	7.678.233	2.784.960	2.303.470
İzin karşılıkları düzeltmeleri	1.993.305	497.754	597.992	149.326
Kıdem tazminatı karşılığı	1.674.020	1.508.482	502.206	452.545
Şüpheli ticari alacak karşılığı	4.720	6.815	1.416	2.045
Aktüeryal kazanç kayıplara ilişkin düzeltmeler	(239.698)	(383.614)	(11.812)	(95.904)
Diğer düzeltmeler	58.205	4.663	17.462	1.399
Ertelenen vergi varlıkları/(yükümlülükleri), net	12.773.751	9.312.333	3.892.224	2.812.881

NOT 21 – PAY BAŞINA KAZANÇ/KAYIP

Pay başına kazanç/kayıp, hissedarlara ait net zararın adi hisselerin ağırlıklı ortalama adedine bölünmesi ile hesaplanır. Şirket'in 31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla hisse başına kazanç/kayıp aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak – 31 Aralık 2024	1 Ocak – 31 Aralık 2023
Net dönem karı / (zararı)	945.705	6.984.012
Çıkarılmış adi hisselerin ağırlıklı ortalama adedi	10.000	10.000
Pay başına kazanç/(kayıp)	94,57	698,40

DORA GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla
satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

NOT 22 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

Kredi riski

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

31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla azami kredi riskini gösterir tablo aşağıdaki gibidir;

Cari dönem	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar		Bankalardaki Mevduat
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D) (*)	--	11.713.042	9.460.895	41.850	1.247.856
Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	--	11.713.042	9.460.895	41.850	1.247.856
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	--	--	--	--	--
- Teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--
C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	--	--	--	--	--
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	--	4.720	--	--	--
- Değer düşüklüğü (-)	--	(4.720)	--	--	--
D. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	--	--	--	--	--

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

DORA GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
*(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla
satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)*

	Ticari Alacalar		Diğer Alacaklar		Bankalardaki Mevduat
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	
Geçmiş dönem Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D) (*)	--	1.273.359	5.869.030	37.248	268.038
Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	--	1.273.359	5.869.030	37.248	268.038
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	--	--	--	--	--
- Teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--
C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	--	--	--	--	--
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	--	6.815	--	--	--
- Değer düşüklüğü (-)	--	(6.815)	--	--	--
D. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	--	--	--	--	--

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

Likidite Riski

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

Şirket'in likidite risk tablosu aşağıdaki gibidir;

31 Aralık 2024

Sözleşme uyarınca vadeler	Defter değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı		
		3 aya kadar	3 - 12 ay arası	
Türev olmayan finansal yükümlülükler	116.987	116.987	116.987	--
Diğer finansal yükümlülükler	116.987	116.987	116.987	--
Beklenen vadeler	Defter değeri	Beklenen nakit çıkışlar toplamı		
Türev olmayan finansal yükümlülükler	1.964.229	1.964.229	60.000	1.904.229
Ticari borçlar	1.904.229	1.904.229	--	1.904.229
Diğer borçlar	60.000	60.000	60.000	--
Toplam	2.081.216	2.081.216	176.987	1.904.229

DORA GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla
satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

31 Aralık 2023

Sözleşme uyarınca vadeler	Defter değeri	Sözleşme uyarınca nakit		
		cıkışlar toplamı	3 aya kadar	3 - 12 ay arası
Türev olmayan finansal yükümlülükler	155.496	155.496	155.496	--
Diğer finansal yükümlülükler	155.496	155.496	155.496	--

Beklenen vadeler	Defter değeri	Beklenen nakit		
		cıkışlar toplamı	3 aya kadar	3 - 12 ay arası
Türev olmayan finansal yükümlülükler	2.797.939	2.797.939	86.627	2.711.312
Ticari borçlar	2.711.312	2.711.312	--	2.711.312
Diğer borçlar	86.627	86.627	86.627	--
Toplam	2.953.435	2.953.435	242.123	2.711.312

Piyasa Riski

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

Kur Riski

Şirket'in döviz cinsinden olan finansal araçları kur değişimlerinden dolayı kur riskine maruz kalmamaktadır. 31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla Şirket'in dövizli bakiyesi bulunmamaktadır.

Faiz Riski

31 Aralık 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihlerinde değişken faizli finansal araç bulunmadığından, yenileme tarihinde olası faiz artış veya azalışı da söz konusu olmamakta ve dönem mali tablolarını etkileyecek herhangi bir tutar ortaya çıkmamaktadır.

Sermaye riski yönetimi

Sermayeyi yönetirken Şirket'in hedefleri, ortaklarına getiri sağlamak ve sermaye maliyetini azaltmak amacıyla en uygun sermaye yapısını sürdürmek için Şirket'in faaliyetlerinin devamını sağlayabilmektir.

Şirket sermayeyi finansal borç/toplam özsermaye oranını kullanarak izler. Bu oran finansal borçlar toplamının toplam özsermayeye bölünmesiyle bulunur. Finansal borçlar toplamı, uzun ve kısa vadeli finansal borçların tümünü, toplam özsermaye ise bilançoda yer alan öz sermaye kalemini kapsar.

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Toplam borçlar	14.613.551	8.589.237
Nakit ve nakit benzerleri değerleri (-)	(2.125.847)	(1.106.601)
Net borç (varlık)	12.487.704	7.482.636
Toplam öz kaynak	18.914.769	18.422.896
Net borç/öz kaynaklar oranı	66%	41%

DORA GAYRİMENKUL DEĞERLEME A.Ş.
31 ARALIK 2024 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla
satın alma gücü esasına göre TL cinsinden ifade edilmiştir.)

	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Dönen varlıklar	24.082.809	10.356.501
Kısa vadeli borçlar	12.939.531	7.464.369
Dönen varlıklar/kısa vadeli borçlar	1,861	1,387

NOT 23- NET PARASAL POZİSYON KAZANÇLARI/(KAYIPLARI)'NA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR

	<i>Cari Dönem</i>	<i>Önceki Dönem</i>
	31 Aralık 2024	31 Aralık 2023
Finansal durum tablosu kalemleri		
Peşin ödenmiş giderler	27.614	--
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	3.166.800	4.050.012
Maddi duran varlıklar	579.029	1.036.560
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	39.937	52.571
Ertelenmiş vergi varlıkları / yükümlülükleri	864.616	(543.371)
Ödenmiş Sermaye	1.541.145	(3.039.616)
Kâr veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş		
Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler	(91.714)	(9.727)
Kârdan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	(333.651)	(409.138)
Geçmiş Yıllar Kârları/Zararları	(6.778.561)	(930.625)
Kar veya zarar tablosu kalemleri		
Hasılat	(11.132.653)	(17.511.206)
Satışların Maliyeti (-)	8.519.034	13.555.501
Genel Yönetim Giderleri (-)	1.601.883	1.831.336
Pazarlama Giderleri (-)	78.255	42.625
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	(8.347)	(29.700)
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	303	--
Finansman Giderleri (-)	4.797	8.131
Toplam	(1.921.513)	(1.896.647)

NOT 24- BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Bulunmamaktadır.

NOT 25- DİĞER HUSUSLAR

Bulunmamaktadır.

NOT 26 – BAĞIMSIZ DENETİM KURULUŞUNDAN ALINAN HİZMETLERE İLİŞKİN ÜCRETLER

1) Şirket'in 31 Aralık 2024 tarihinde sona eren raporlama dönemine ilişkin bağımsız denetim ücret gideri 80.000 TL tutarındadır (31 Aralık 2023: 36.095 TL).

2) Şirket'in 31 Aralık 2024 tarihinde sona eren raporlama döneminde bağımsız denetim kuruluşundan alınan finansal tabloların bağımsız denetimi dışında farklı bir hizmet bulunmamaktadır.

NOT 27 -RAPORLAMA TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

1 Ocak 2025 tarihi itibarıyla kıdem tazminatı tavanı 46.655,43 TL olarak belirlenmiştir.