MÜLK KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ

1 OCAK 2025 - 31 ARALIK 2025
HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLAR VE
BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

Mülk Kurumsal Gayrimenkul Değerleme Anonim Şirketi Genel Kurulu'na;

A-Finansal Tabloların Bağımsız Denetimi

1-Görüş

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

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

2-Görüşün Dayanağı

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

Dikkat Çekilen Husus – Karşılaştırmalı Bilgiler

2 numaralı dipnotta detaylı olarak açıklandığı üzere, Şirket'in karşılaştırmalı olarak sunulan 31 Aralık 2024 tarihli finansal tabloları yeniden düzenlenmiştir. Ancak bu husus görüşümüzü etkilememektedir.

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.

T.C. BAĞIMSIZ DENETÇİ 6110 1923

Hasılatın Muhasebeleştirilmesi	
Kilit denetim konuları	***Konunun denetimde nasıl ele alındığı***
Değerleme sektöründe faaliyet gösteren işletmenin ana gelir kaynağı bu faaliyetlerden olup, hasılat hesap grupları finansal tablo kalemleri açısından önemli hesap grupları ve performansının ölçülmesi açısından önemli kriterlerden biridir. Hasılat kar elde amacı ile faaliyette bulunan her işletme için bir yapısal risk unsuru taşıyan bir kalemdir. Hasılat sunulan hizmetin karşılığında alınan veya alınacak olan tutardan indirimler. ıskontolara ve satışla ilgili vergilerin düşülmesi sonucu Şirketin elde etmeyi beklediği bedel üzerinden ölçülmektedir. Hasılat hesaplarının finansal tablolara önemli etkisinin olması sebebi ile denetim çalışmalarımızda kilit denetim konularından biri olarak belirlenmiştir.	Şirket hasılat muhasebeleştirme süreçlerinin anlaşılmasına yönelik denetim prosedürleri uygulanmış olup bu süreç kapsamında uygulanan önemli kontrollere ilişkin anlayış elde edilmiştir. Hasılat döngüsü içerisinde yer alan kişiler (yönetim. üst yönetimden sorumlu olanlar ve muhasebe personelleri) ile görüşülmüş ve sürecin işleyişine ilişkin bir anlayış ve güvence elde edilmiştir. Hasılatın muhasebeleştirilmesi ile ilgili olan ve kilit öneme sahip olan kontrollere ilişkin anlayış elde edilmiştir. Uygulanan denetim prosedürleri ile satışların tamlığı, gerçekleşip gerçekleşmediği ve dönemselliğine ilişkin güvence elde edilmiştir. Yukarıdaki hususlara ilave olarak dipnot 28'de yer verilen açıklamaların TFRS kapsamında uygunluğu da tarafımızca değerlendirilmiştir

TMS 29 "Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama" Uygulaması	
Kilit denetim konuları	**Konunun denetimde nasıl ele alındığı**
Şirket 31 Aralık 2025 tarihinde sona eren yıla ait finansal tablolarını TMS 29, "Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama" ("TMS 29") standardına uygun olarak hazırlamıştır. TMS 29'a göre finansal tablolarında sunulan tutarlar raporlama dönemi sonundaki cari değeri üzerinden ifade edilecek şekilde düzeltilir. Bu tablolara ilişkin dipnotlar da enflasyona göre düzeltir. Parasal kalemler hâlihazırda raporlama dönemi sonundaki cari ölçüm birimine göre ifade edildiklerinden düzeltilmezler. Parasal olmayan kalemler ise tarihi maliyetiyle Finansal Durum Tablosuna taşınmaları durumunda enflasyona göre düzeltilirken, cari tutarlarından izlenenler enflasyona göre düzeltilmezler. Diğer taraftan, finansal tablolarda sunulan önceki raporlama dönemlerine ait karşılaştırmalı tutarların raporlama dönemi sonundaki cari ölçüm biriminden ifade edilebilmeleri için genel bir fiyat endeksi kullanılarak düzeltilir. TMS 29'un uygulanması, Şirket'in 31 Aralık 2025 tarihli ve aynı tarihte sona eren yıla ilişkin finansal tablolarında yer alan birçok kalemde önemli değişikliklere neden olmaktadır. TMS 29 uygulaması finansal tablolarda yaygın ve tutarsal olarak önemli etkiye sahiptir. Bu nedenle. TMS 29'un uygulanması tarafımızca kilit denetim konularından biri olarak belirlenmiştir. Şirket'in TMS 29 standardının uygulamasına ilişkin muhasebe politikaları ve ilgili açıklamalar Not 2.02'de ve dipnot 33'de almaktadır.	Denetimimiz sırasında, TMS 29 "Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama" standardının uygulanmasına ilişkin aşağıdaki denetim prosedürleri uygulanmıştır: • TMS 29 standardının uygulamasına ilişkin sürecin anlaşılması ve değerlendirilmesi, • Şirket tarafından kullanılan endekslerin ve düzeltme katsayısının TÜİK tarafından yayınlanan Türkiye'deki Tüketici Fiyat Endeksi'nden elde edilen katsayılar ile karşılaştırılarak kontrol edilmesi, • Parasal ve parasal olmayan kalemlerin TMS 29'a uygun yapıldığının kontrol edilmesi, • Parasal olmayan kalemlerin detay listeleri temin edilerek, tarihi maliyet ve satın alım tarihlerinin, destekleyici belgelerle karşılaştırılarak doğru bir şekilde hesaplamaya dahil edildiğinin örneklem yoluyla test edilmesi, • Enflasyon etkileri ile yeniden düzenlenen parasal olmayan kalemlerin, gelir tablosunun ve nakit akış tablosunun matematiksel doğruluğunun test edilmesi, • Önceki dönemlere ait karşılaştırmalı finansal tablolardaki tutarların cari ölçüm birimine taşınmasının kontrol edilmesi, • TMS 29'un uygulanmasının finansal tablolara ilişkin dipnotlarda yer alan açıklamalarının TFRS'lere göre yeterliliğinin değerlendirilmesi.

T.C. BAĞIMSIZ DENETÇİ 6110

4. Diğer Hususlar

Şirket'in 31 Aralık 2024 tarihinde sona eren hesap dönemine ait finansal tabloları ile 1 Ocak 2024 tarihli finansal durum tablosu, Dipnot 2.06'da açıklanan düzeltmeler öncesinde başka bir bağımsız denetçi tarafından denetlenmiş olup bu finansal tablolara ilişkin olumlu görüş verilmiştir.

31 Aralık 2025 tarihinde sona eren hesap dönemine ait finansal tablolara ilişkin yürüttüğümüz bağımsız denetim çalışmaları kapsamında, 31 Aralık 2024 ve 1 Ocak 2024 tarihli finansal durum tablolarını ve 31 Aralık 2024 tarihinde sona eren hesap dönemine ait kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunu değiştirmek için yapılan ve 2.06 numaralı dipnotta açıklanan düzeltmeleri de ayrıca denetlemiş bulunuyoruz. Görüşümüze göre, söz konusu düzeltmeler uygundur ve doğru bir biçimde uygulanmıştır. Söz konusu düzeltmeler dışında, Şirket'in 31 Aralık 2024 tarihinde sona eren hesap dönemine ait finansal tablolarının ve 1 Ocak 2024 tarihli finansal durum tablosunun bağımsız denetimi, sınırlı bağımsız denetimi veya bunlara yönelik herhangi bir prosedürü uygulamak için görevlendirilmediğimizden, bir bütün olarak 31 Aralık 2024 tarihinde sona eren hesap dönemine ait finansal tablolara ve 1 Ocak 2024 tarihli finansal durum tablosuna ilişkin bir denetim görüşü veya başka bir güvence vermiyoruz.

Bu kapsamda, 1 Ocak 2024 tarihli düzeltilmiş açılış finansal durum tablosu finansal tablolara dahil edilmiştir. 31 Aralık 2024 ve 1 Ocak 2024 tarihli finansal tablolar üzerindeki denetim prosedürlerimiz, yapılan düzeltmelerin uygunluğunun ve finansal tablolara doğru şekilde yansıtıldığının değerlendirilmesi ile sınırlı olup, önceki dönem finansal tablolarına ilişkin olarak tarafımızca ayrı bir denetim görüşü verilmemektedir.

5-Yönetimin ve Üst Yönetimden Sorumlu Olanların Finansal Tablolara İlişkin Sorumlulukları

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

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

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

6-Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları

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

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

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

- 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.

T.C. BAĞIMSIZ DENETÇİ OLUŞ

- 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 sunumunu 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.

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 aşacağının makul şekilde beklendiği oldukça istisnai durumlarda, ilgili hususun bağımsız denetçi raporumuzda bildirilmemesine karar verebiliriz.

B-Mevzuattan Kaynaklanan Diğer Yükümlülükler

1) TTK'nın 402'nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca Şirket'in 1 Ocak - 31 Aralık 2025 hesap döneminde defter tutma düzeninin, finansal tabloların, TTK ile Şirket esas sözleşmesinin finansal raporlamaya ilişkin hükümlerine uygun olmadığına dair önemli bir hususa rastlanmamıştır.

2) TTK'nın 402'nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca Yönetim Kurulu tarafımıza denetim kapsamında istenen açıklamaları yapmış ve talep edilen belgeleri vermiştir.

ANY Partners Bağımsız Denetim A.Ş.



Muharrem Karataş, SMMM
Sorumlu Denetçi

24/02/2026, İstanbul

MÜLK KURUMSAL GAYRİMENKUL DEĞERLEME ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2025 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLAR İLE İLGİLİ AÇIKLAYICI NOTLAR

İÇİNDEKİLER

BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU
FİNANSAL DURUM TABLOSU 1-2
KAR VEYA ZARAR TABLOSU 3
DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU 4
ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOSU 5
NAKİT AKIŞ TABLOSU 6
FİNANSAL TABLOLAR İLE İLGİLİ AÇIKLAYICI NOTLAR 7-48

1. Şirketin Organizasyon ve Faaliyet Konusu ..... - 7 -
2. Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar ..... - 7 -
3. İşletme Birleşmeleri ..... - 29 -
4. Diğer İşletmelerdeki Paylar ..... - 29 -
5. Bölümlere Göre Raporlama ..... - 29 -
6. Nakit ve Nakit Benzerleri ..... - 30 -
7. Finansal Yatırımlar ..... - 30 -
8. Finansal Borçlar ..... - 30 -
9. Diğer Finansal Yükümlülükler ..... - 31 -
10. Ticari Alacak ve Borçlar ..... - 31 -
11. Diğer Alacak ve Borçlar ..... - 32 -
12. Türev Araçları ..... - 32 -
13. Stoklar ..... - 33 -
14. Kullanım Hakkı Varlıkları ..... - 33 -
15. Peşin Ödenmiş Giderler ve Ertelenmiş Gelirler ..... - 33 -
16. Özkaynak Yöntemiyle Değerlenen Yatırımlar ..... - 33 -
17. Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller ..... - 33 -
18. Maddi Duran Varlık ..... - 34 -
19. Maddi Olmayan Duran Varlıklar ..... - 35 -
20. Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar ..... - 35 -
21. Devlet Teşvik ve Yadımlar ..... - 36 -
22. Karşılıklar, Koşullu Varlık ve Borçlar ..... - 36 -
23. Taahhütler ..... - 37 -
24. Çalışanlara Sağlanan Faydalar ..... - 37 -
25. Cari Dönem Vergisi ile İlgili Varlıklar ve Borçlar ..... - 38 -
26. Diğer Varlık ve Yükümlülükler ..... - 38 -
27. Özkaynaklar ..... - 38 -
28. Satışlar ve Satışların Maliyeti ..... - 40 -
29. Pazarlama Satış Dağıtım Giderleri, Genel Yönetim Giderleri, Araştırma ve Geliştirme Giderleri ..... - 40 -
30. Niteliklerine Göre Giderler ..... - 41 -
31. Esas Faaliyetlerden Diğer Gelir / Giderler ..... - 41 -
32. Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler/Giderler ..... - 41 -
33. Finansman Gelir / Giderleri ..... - 42 -
34. Satış amacıyla Elde Tutulan Duran Varlıklar ve Durdurulan Faaliyetler ..... - 42 -
35. Gelir Vergileri ..... - 43 -
36.Pay Başına Kazanaç/(Kayıp). ..... - 44
37. İlişkili Taraf Açıklamaları ..... - 45 -
38. Finansal Araçlardan Kaynaklanan Risklerin Niteliği Ve Düzeyi. ..... - 46 -
39. Finasal Araçlar (Gerçeğe Uygun Değer Açıklamaları Ve Finansal Risten Korunma Muhasebesi Çevresindeki Açıklamalar) ..... - 47 -
40. Bağımsız Denetçi/Bağımsız Denetim Kuruluşundan Alınan Hizmetlere İlişkin Ücretler ..... - 48 -
41. Raporlama Döneminden Sonraki Olaylar ..... - 48 -
42. Finansal Tabloları Önemli Ölçüde Etkileyen ya da Finansal Tabloların Açık, Yorumlanabilir Ve Anlaşılabilir Olması Açısından Açıklanması Gereken Diğer Hususlar ..... - 48 -

ANY PARTNERS
BAĞIMSIZ DENETİM A.Ş.
Beylepe Mah. 2742/1 Sk. No.6
Tel: 0312 544 00 33 Çankaya/ANKARA
Doğanbey Tel: 070 086 9335
Tic. Sicil No: 444-35
Mersis No: 0070036933600001