KÖRFEZ GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK - 30 HAZİRAN 2026
ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLAR
VE SINIRLI DENETİM RAPORU

DRT Bağımsız Denetim ve
Serbest Muhasebeci
Mali Müşavirlik A.Ş.
Maslak No1 Plaza
Eski Büyükdere Caddesi
Maslak Mahallesi No:1
Maslak, Sarıyer 34485
İstanbul, Türkiye

Tel: +90 (212) 366 60 00
Fax: +90 (212) 366 60 10
www.deloitte.com.tr

Mersis No :0291001097600016
Ticari Sicil No: 304099

ARA DÖNEM FİNANSAL BİLGİLERE İLİŞKİN SINIRLI DENETİM RAPORU

Körfez Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Genel Kurulu'na

Giriş

Körfez Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin ("Şirket") 30 Haziran 2026 tarihli ilişikteki finansal durum tablosunun ve aynı tarihte sona eren altı aylık dönemine ait kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunun, özkaynaklar değişim tablosunun ve nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarının özetinin ve diğer açıklayıcı dipnotlarının sınırlı denetimini yürütmüş bulunuyoruz. Şirket yönetimi, söz konusu ara dönem finansal bilgilerin Türkiye Finansal Raporlama Standartları'na uygun olarak hazırlanmasından ve gerçeğe uygun bir biçimde sunumundan sorumludur. Sorumluluğumuz, yaptığımız sınırlı denetime dayanarak söz konusu ara dönem finansal bilgilere ilişkin bir sonuç bildirmektir.

Sınırlı Denetimin Kapsamı

Yaptığımız sınırlı denetim, Sınırlı Bağımsız Denetim Standardı (SBDS) 2410 "Ara Dönem Finansal Bilgilerin, İşletmenin Yıllık Finansal Tablolarının Bağımsız Denetimini Yürüten Denetçi Tarafından Sınırlı Bağımsız Denetimi"ne uygun olarak yürütülmüştür. Ara dönem finansal bilgilere ilişkin sınırlı denetim, başta finans ve muhasebe konularından sorumlu kişiler olmak üzere ilgili kişilerin sorgulanması ve analitik prosedürler ile diğer sınırlı denetim prosedürlerinin uygulanmasından oluşur. Ara dönem finansal bilgilerin sınırlı denetiminin kapsamı; Bağımsız Denetim Standartları'na uygun olarak yapılan ve amacı finansal tablolar hakkında bir görüş bildirmek olan bağımsız denetimin kapsamına kıyasla önemli ölçüde dardır. Sonuç olarak ara dönem finansal bilgilerin sınırlı denetimi, denetim şirketinin, bir bağımsız denetimde belirlenebilecek tüm önemli hususlara vakıf olabileceğine ilişkin bir güvence sağlamamaktadır. Bu sebeple, bir bağımsız denetim görüşü bildirmemekteyiz.

Sonuç

Sınırlı denetimimize göre ilişikteki ara dönem finansal bilgilerin, Körfez Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla finansal durumunun, finansal performansının ve aynı tarihte sona eren altı aylık döneme ilişkin nakit akışlarının Türkiye Finansal Raporlama Standartları'na uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunulmadığı kanaatine varmamıza sebep olacak herhangi bir husus dikkatimizi çekmemiştir.

Deloitte, Deloitte Touche Tohmatsu Limited ("DTTL"), onun küresel üye firma ağı ve ilgili kuruluşlarından bir veya daha fazlasını ifade eder. DTTL üye firmalarının her biri yasal olarak ayrı ve bağımsız kuruluşlardır. DTTL müşterilere hizmet sunmamaktadır. Daha fazla bilgi almak için www.deloitte.com/about adresini ziyaret ediniz.

© 2026. Daha fazla bilgi için Deloitte Türkiye (Deloitte Touche Tohmatsu Limited üye şirketi) ile iletişime geçiniz.

Dikkat Çekilen Hususlar

Finansal tabloların Ek 1 Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü bölümünde belirtildiği üzere, Şirket 28 Mayıs 2013 tarihli ve 28660 sayılı Resmi Gazete'de Yayımlanan Seri III, No: 48.1 Sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde uyması gereken sınırlamalardan "Atıl tutulan arsa/arazi oranı" sınırlamasını 30 Haziran 2026 itibarıyla aşarak bu sınırlamaya uyumsuzluk göstermiştir. Şirket uyumsuzluğun giderilmesi amacıyla alınması gereken aksiyonları değerlendirmektedir. Ancak bu husus, tarafımızca verilen sonucumuzu etkilememektedir.

DRT BAĞIMSIZ DENETİM VE SERBEST MUHASEBECİ MALİ MÜŞAVİRLİK A.Ş.
Member of **DELOITTE TOUCHE TOHMATSU LIMITED**

Ş. Gülce Tanrıöver Mekikoğlu, SMMM
Sorumlu Denetçi

İstanbul, 7 Ağustos 2026

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 İLİŞKİN DİPNOTLAR 6-47

NOT 1	ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU	6
NOT 2	FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR	6-21
NOT 3	BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA	21
NOT 4	İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI	22-23
NOT 5	TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR	23
NOT 6	STOKLAR	24
NOT 7	PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER	24-25
NOT 8	YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER	25-27
NOT 9	MADDİ DURAN VARLIKLAR	28
NOT 10	MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR	29
NOT 11	KİRALAMA İŞLEMLERİ	29-30
NOT 12	KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE BORÇLAR	30
NOT 13	TAAHHÜTLER	31
NOT 14	ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR	31-32
NOT 15	DİĞER VARLIKLAR	33
NOT 16	SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ	33-34
NOT 17	HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ	34
NOT 18	GENEL YÖNETİM VE PAZARLAMA GİDERLERİ	35
NOT 19	ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER	35
NOT 20	YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER VE GİDERLER	36
NOT 21	FİNANSMAN GİDERLERİ	36
NOT 22	PARASAL KAYIP / KAZANÇ	37
NOT 23	GELİR VERGİLERİ (ERTELENMİŞ VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ DAHİL)	37-39
NOT 24	PAY BAŞINA KAZANÇ	39
NOT 25	FİNANSAL ARAÇLAR	40
NOT 26	FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ	41-44
NOT 27	RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR	44
NOT 28	NAKİT AKIŞ TABLOSUNA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR	45
EK 1	PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ	46-47

KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2026 TARİHLİ ARA DÖNEM FİNANSAL DURUM TABLOSU

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (''TL''), 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

	Dipnot Referansları	Sınırlı Denetimden Geçmiş 30 Haziran 2026	Bağımsız Denetimden Geçmiş 31 Aralık 2025
VARLIKLAR			
Dönen Varlıklar		**1.747.743.828**	**2.024.961.912**
Nakit ve Nakit Benzerleri	28	3.944.534	143.347.501
Finansal Yatırımlar	25	1.061.707.084	1.169.760.506
Ticari Alacaklar	5	24.816.341	12.772.656
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	*4*	*18.558.868*	*4.940.120*
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	*5*	*6.257.473*	*7.832.536*
Stoklar	6	636.219.939	671.006.929
Peşin Ödenmiş Giderler	7	17.691.930	1.943.129
Diğer Dönen Varlıklar	15	3.364.000	26.131.191
Duran Varlıklar		**1.520.186.060**	**1.240.720.565**
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	8	1.091.585.584	1.078.825.189
Maddi Duran Varlıklar	9	375.088.772	161.895.376
Peşin Ödenmiş Giderler	7	368.198	-
Diğer Duran Varlıklar	15	53.143.506	-
TOPLAM VARLIKLAR		**3.267.929.888**	**3.265.682.477**

KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2026 TARİHLİ ARA DÖNEM FİNANSAL DURUM TABLOSU

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (''TL''), 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

	Dipnot Referansları	Sınırlı Denetimden Geçmiş 30 Haziran 2026	Bağımsız Denetimden Geçmiş 31 Aralık 2025
KAYNAKLAR			
Kısa Vadeli Yükümlülükler		**246.405.567**	**212.275.533**
Ticari Borçlar		435.571	1.693.939
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	*4*	*75.297*	*-*
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	*5*	*360.274*	*1.693.939*
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar		740.756	596.832
Diğer Borçlar		1.104.825	1.059.598
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar		*1.104.825*	*1.059.598*
Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)	7	173.932.119	169.822.641
İlişkili Taraflara Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)	*7*	*17.112.106*	*17.112.105*
İlişkili Olmayan Taraflara Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)	*7*	*156.820.013*	*152.710.536*
Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü	23	68.200.280	37.911.373
Kısa Vadeli Karşılıklar		1.992.016	1.191.150
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar	*14*	*1.342.016*	*778.990*
Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar	*12*	*650.000*	*412.160*
Uzun Vadeli Yükümlülükler		**279.603.063**	**218.003.901**
Diğer Borçlar		150.782	1.498.949
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar		*150.782*	*1.498.949*
Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)	7	107.935.207	108.126.510
İlişkili Taraflara Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)	*7*	*44.206.273*	*52.762.326*
İlişkili Olmayan Taraflara Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)	*7*	*63.728.934*	*55.364.184*
Uzun Vadeli Karşılıklar	14	2.779.742	1.665.880
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	*14*	*2.779.742*	*1.665.880*
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	23	168.737.332	106.712.562
ÖZKAYNAKLAR		**2.741.921.258**	**2.835.403.043**
Ödenmiş Sermaye	16	990.000.000	990.000.000
Sermaye Düzeltme Farkları	16	1.497.487.612	1.497.487.612
Paylara İlişkin Primler		31.803.629	31.803.629
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		(2.604.627)	(2.304.305)
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Aktüeryal Kazanç Fonu		*(2.604.627)*	*(2.304.305)*
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	16	74.487.556	65.398.848
Geçmiş Yıllar Karları		205.554.106	85.528.046
Net Dönem Karı / (Zararı)		(54.807.018)	167.489.213
TOPLAM KAYNAKLAR		**3.267.929.888**	**3.265.682.477**

Ekteki dipnotlar bu ara dönem finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK- 30 HAZİRAN 2026 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
KAR VEYA ZARAR TABLOSU VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (''TL''), 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

	Dipnot Referansları	Sınırlı Denetimden Geçmiş 1 Ocak- 30 Haziran 2026	Sınırlı Denetimden Geçmiş 1 Ocak- 30 Haziran 2025	Sınırlı Denetimden Geçmemiş 1 Nisan- 30 Haziran 2026	Sınırlı Denetimden Geçmemiş 1 Nisan- 30 Haziran 2025
KAR VEYA ZARAR KISMI					
Hasılat	17	103.637.267	211.988.586	73.107.705	162.393.915
Satışların Maliyeti (-)	17	(34.786.990)	(48.708.128)	(25.915.584)	(26.369.842)
BRÜT KAR		**68.850.277**	**163.280.458**	**47.192.121**	**136.024.073**
Genel Yönetim Giderleri (-)	18	(55.814.006)	(37.110.952)	(23.310.146)	(18.989.460)
Pazarlama Giderleri (-)	18	(20.646.538)	(22.237.188)	(11.853.006)	(11.527.423)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	19	25.460.077	93.066.036	25.460.077	93.066.036
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	19	(300.000)	(396.332)	(300.000)	(396.332)
ESAS FAALİYET KARI		**17.549.810**	**196.602.022**	**37.189.046**	**198.176.894**
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	20	220.182.390	17.275.203	110.779.272	6.460.650
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler (-)	20	-	(8.460.050)	-	(8.460.050)
FİNANSMAN GİDERİ ÖNCESİ FAALİYET KARI		**237.732.200**	**205.417.175**	**147.968.318**	**196.177.494**
Finansman Giderleri (-)	21	-	(15.010.000)	-	(25)
Net Parasal Pozisyon Kayıpları	22	(188.851.433)	(4.031.755)	(75.516.440)	(8.233.912)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI		**48.880.767**	**186.375.420**	**72.451.878**	**187.943.557**
Vergi Gideri/Geliri		**(103.687.785)**	**(28.290.304)**	**(69.825.740)**	**(28.290.304)**
Dönem Vergi Geliri	23	(41.534.306)	-	(41.936.884)	-
Ertelenmiş Vergi Gideri	23	(62.153.479)	(28.290.304)	(27.888.856)	(28.290.304)
DÖNEM NET KARI/ ZARARI		**(54.807.018)**	**158.085.116**	**2.626.138**	**159.653.253**
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLERDEN PAY BAŞINA KAZANÇ/ KAYIP	**24**	**(0,06)**	**0,48**	**0,00**	**0,48**
DİĞER KAPSAMLI GELİRLER:					
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		**(300.322)**	**40.328**	**(380.684)**	**579.053**
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları / (Kayıpları)	14	(429.031)	57.612	(543.833)	596.337
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları / (Kayıpları) Vergi Etkisi	23	128.709	(17.284)	163.149	(17.284)
DİĞER KAPSAMLI GELİR / (GİDER)		**(300.322)**	**40.328**	**(380.684)**	**579.053**
TOPLAM KAPSAMLI GELİR/ (GİDER)		**(55.107.340)**	**158.125.444**	**2.245.454**	**160.232.306**

KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK - 30 HAZİRAN 2026 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (''TL''), 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

					Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler ve Giderler		Birikmiş Karlar		
	Dipnot Referansları	Ödenmiş Sermaye	Sermaye Düzeltme Farkları	Paylara İlişkin Primler	Tanımlanmış Fayda Planlarının Birikmiş Yeniden Ölçüm Kayıpları	Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Geçmiş Yıllar Karları	Net Dönem Karı/ (Zararı)	**Özkaynaklar**
1 Ocak 2025 İtibarıyla Bakiyeler (Dönem Başı)		**330.000.000**	**1.346.422.758**	**29.272.226**	**(2.360.118)**	**65.398.848**	**(17.384.869)**	**102.912.911**	**1.854.261.756**
Transferler		-	-	-	-	-	102.912.911	(102.912.911)	-
Toplam Kapsamlı Gelir / (Gider)		-	-	-	40.328	-	-	158.085.116	**158.125.444**
30 Haziran 2025 İtibarıyla Bakiyeler (Dönem Sonu)		**330.000.000**	**1.346.422.758**	**29.272.226**	**(2.319.790)**	**65.398.848**	**85.528.042**	**158.085.116**	**2.012.387.200**
1 Ocak 2026 İtibarıyla Bakiyeler (Dönem Başı)	**16**	**990.000.000**	**1.497.487.612**	**31.803.629**	**(2.304.305)**	**65.398.848**	**85.528.046**	**167.489.213**	**2.835.403.043**
Transferler		-	-	-	-	9.088.708	158.400.505	(167.489.213)	-
Temettü Ödemesi (*)		-	-	-	-	-	(38.374.445)	-	**(38.374.445)**
Toplam Kapsamlı Gelir / (Gider)		-	-	-	(300.322)	-	-	(54.807.018)	**(55.107.340)**
30 Haziran 2026 İtibarıyla Bakiyeler (Dönem Sonu)	**16**	**990.000.000**	**1.497.487.612**	**31.803.629**	**(2.604.627)**	**74.487.556**	**205.554.106**	**(54.807.018)**	**2.741.921.258**

(*) 2025 yılı karının dağıtılmasına ilişkin Yönetim Kurulu'nun teklifinin aynen kabul edilmesi, 2025 yılı hesap döneminde oluşan karının ilan edilen kar dağıtım tablosunda gösterilen şekilde tasarruf edilmesi ve sonuç olarak oluşan karın 38.374.445 TL'lik kısmının 15 Mayıs 2026 tarihinden itibaren ortaklara nakden dağıtılmasının Genel Kurul'un onayına sunulmuş ve katılanların oy birliği ile kabul edilmiştir.

KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK- 30 HAZİRAN 2026 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT NAKİT AKIŞ TABLOSU

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (''TL''), 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

	Dipnot Referansları	Sınırlı Denetimden Geçmiş 1 Ocak- 30 Haziran 2026	Sınırlı Denetimden Geçmiş 1 Ocak- 30 Haziran 2025
A. İşletme Faaliyetlerinden Elde Edile Nakit Akışları			
Dönem Karı		**(54.807.018)**	**158.085.116**
Dönem Net Karı Mutabakatı ile İlgili Düzeltmeler		**62.445.826**	**(39.529.928)**
- Amortisman ve İtfa Gideri ile İlgili Düzeltmeler	9,10,11	3.978.626	3.220.616
- Vergi Geliri/Gideri ile İlgili Düzeltmeler		103.687.785	28.290.304
- Karşılıklar ile İlgili Düzeltmeler	12,14	2.302.669	2.112.857
- Değer Düşüklüğü ile İlgili Düzeltmeler	20	-	8.460.050
- Kar Payı Giderleri ile ilgili Düzeltmeler	21	-	15.010.000
- Kar Payı Gelirleri ile ilgili Düzeltmeler	20	(1.802.014)	(47.058)
- Gerçeğe Uygun Değer Kazançları ile İlgili Düzeltmeler	25	(218.380.376)	(14.747.287)
- Maddi Duran Varlıkların Elden Çıkarılmasından Kaynaklanan Kayıp/Kazançlar ile İlgili Düzeltmeler	20	-	(2.480.858)
-Yatırım Amaçlı Gayirmenkullerin Elden Çıkarılmasından Kaynaklanan Kazançlar ile İlgili Düzeltmeler	19	(25.460.077)	(93.066.036)
- Parasal Kazanç		198.119.213	13.717.484
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler			
- Ticari Alacaklardaki Artış ile İlgili Düzeltmeler		(13.969.987)	(4.106.514)
- Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Artış/ Azalış ile İlgili Düzeltmeler		-	66.055
- Stoklardaki Azalış ile İlgili Düzeltmeler		34.786.990	47.164.598
- Ticari Borçlardaki Artış/Azalış ile İlgili Düzeltmeler		(1.002.897)	247.447
- Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış ile İlgili Düzeltmeler		2.849.170	35.673.543
- Faaliyetlerle İlgili Diğer Varlıklardaki Artış ile İlgili Düzeltmeler		(50.434.277)	(14.839.536)
- Faaliyetlerle İlgili Diğer Yükümlülüklerdeki Artış ile İlgili Düzeltmeler		-	142.014
		(27.771.001)	64.347.607
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		**(33.857.489)**	**63.730.079**
Ödenen Kıdem Tazminatı	14	(413.579)	(1.239.545)
Vergi İadeleri / (Ödemeleri)		(5.672.909)	622.017
		(26.218.681)	**182.285.267**
B. Yatırım Faaliyetlerinden Kaynaklanan Nakit Akışları			
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri		-	4.836.990
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	9	(217.172.022)	(11.591.272)
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri	8	71.699.682	-
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımından kaynaklanan nakit çıkışları (-)	8	(59.000.000)	-
Katılım (Kar) Payı ve Diğer Finansal Araçlardan Nakit Girişleri / Çıkışları	25	139.873.223	(3.840.491)
Alınan Katılım Hesabı Kar Payı Gelirleri	20	1.802.014	47.058
		(62.797.103)	**(10.547.715)**
C. Finansman Faaliyetlerinden Nakit Akışları			
Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları	11,25	-	(133.870.753)
Ödenen Kar Payı	21,25	-	(35.766.332)
Ödenen Temettüler		(38.374.445)	-
		(38.374.445)	**(169.637.085)**
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ/AZALIŞ (A+B+C)		**(127.390.229)**	**2.100.467**
D. NAKİTTEKİ ENFLASYON ETKİSİ BENZERLERİ ÜZERİNDEKİ ETKİSİ		**(12.012.738)**	**(495.035)**
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ / (AZALIŞ) (A+B+C+D)		**(139.402.967)**	**1.605.432**
E. DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	**28**	**143.347.501**	**2.413.713**
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ (A+B+C+D+E)	**28**	**3.944.534**	**4.019.145**

1. ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

Körfez Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ("Körfez" veya "Şirket") 1996 yılında kurulmuştur.

Şirket 29 Aralık 2011 tarihi itibarıyla gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşüm sürecini tamamlamış ve unvanını Körfez Gayrimenkul Yatırım Anonim Şirketi olarak tescil ettirmiştir.

Şirket'in ana faaliyet konusu; Sermaye Piyasası Kurulu'nun gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularda iştigal etmek ve esas olarak gayrimenkullere, gayrimenkullere dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine ve gayrimenkullere dayalı haklara yatırım yapmaktır.

Şirket'in ana ortağı ile esas kontrolü elinde tutan taraf, Kuveyt Türk Katılım Bankası A.Ş.'dir ("Kuveyt Türk").

Şirket hisse senetleri 25 Nisan 2014 tarihi itibarıyla Borsa İstanbul'da işlem görmektedir.

Şirket'in 30 Haziran 2026 itibarıyla çalışan sayısı 11 kişidir (31 Aralık 2025: 12 kişi). Şirket, Türkiye'de kayıtlı olup, Fulya Mahallesi Büyükdere Caddesi Torun Center D Blok No 74 Kat 13 D-54 Şişli /İstanbul, adresinde faaliyet göstermektedir.

30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla hazırlanan finansal tablolar, Şirket'in 7 Ağustos 2026 tarihli Yönetim Kurulu Kararında onaylanmıştır. Şirket'in hissedarları finansal tablolar üzerinde finansal tablolar yayımlandıktan sonra değişiklik yapma hakkına sahip olup Şirket'in olağan genel kurul toplantısında bu mali tablolar hissedarlar tarafından onaya tabi tutulacaktır.

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar

TFRS'ye Uygunluk Beyanı

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

Finansal tablolar, gerçeğe uygun değeri ile taşınan finansal yatırımlar, maddi duran varlıklar hesabındaki binalar ve yatırım amaçlı gayrimenkuller haricinde tarihi maliyet esasına göre hazırlanmaktadır. Tarihi maliyetin belirlenmesinde, genellikle varlıklar için ödenen tutarın gerçeğe uygun değeri esas alınmaktadır.

Ayrıca finansal tablolar, KGK tarafından 3 Temmuz 2024 tarihinde yayımlanan "TFRS Taksonomisi" ile SPK tarafından yayımlanan Finansal Tablo Örnekleri ve Kullanım Rehberi'nde belirlenmiş olan formatlara uygun olarak SPK'nın finansal tablo ve dipnot formatları esas alınarak sunulmuştur.

Kullanılan Para Birimi

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar (Devamı)

Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama

Finansal tablolar ve önceki dönemlere ait ilgili tutarlar, fonksiyonel para biriminin genel satın alma gücündeki değişiklikler için yeniden düzenlenmiştir ve sonuç olarak, 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, geçerli para birimi yüksek enflasyonlu bir ekonominin para birimi olan her işletmenin finansal tablolarına uygulanır. Bir ekonomide yüksek enflasyonun mevcut olması durumunda TMS 29, geçerli para birimi yüksek enflasyonlu bir ekonominin para birimi olan bir işletmenin finansal tablolarının raporlama dönemi sonunda geçerli olan ölçüm birimi cinsinden ifade edilmesini gerektirir.

Tüketici Fiyat Endeksi ("TÜFE") rakamına göre son üç yılın genel satın alma gücündeki kümülatif değişim %100'ün üzerinde olduğundan, Türkiye'de faaliyet gösteren işletmelerin 31 Aralık 2023 tarihinde veya bu tarihten sonra sona eren raporlama dönemlerinde TMS 29 "Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama" standardını uygulamaları gerekmektedir.

KGK'nın 23 Kasım 2023 tarihinde yayımladığı Bağımsız Denetime Tabi Şirketlerin Finansal Tablolarının Enflasyona Göre Düzeltilmesi Hakkında Duyuru kapsamında Türkiye Finansal Raporlama Standartları'nı 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 gerektiği belirtilmiştir.

Bununla birlikte, SPK'nın 28 Aralık 2023 tarihli ve 81/1820 sayılı kararı uyarınca, Türkiye Muhasebe/Finansal Raporlama Standartlarını uygulayan finansal raporlama düzenlemelerine tabi ihraççılar ile sermaye piyasası kurumlarının, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemlerine ait yıllık finansal raporlarından başlamak üzere TMS 29 hükümlerini uygulamak suretiyle enflasyon muhasebesi uygulamasına karar verilmiştir.

Bu çerçevede 30 Haziran 2026 tarihli finansal tablolar TMS 29'da belirtilen muhasebe ilkeleri kapsamında enflasyon etkisine göre düzeltilerek sunulmuştur.

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

Tarih	**Endeks**	**Düzeltme katsayısı**	**Üç yıllık kümülatif enflasyon oranları**
30 Haziran 2026	4.137,93	1,00000	%206
31 Aralık 2025	3.513,87	1,17755	%211
30 Haziran 2025	3.132,17	1,32109	%220

TMS 29 endeksleme işlemlerinin ana hatları aşağıdaki gibidir:

- Raporlama tarihi itibarıyla cari satın alma gücü cinsinden ifade edilenler dışındaki tüm kalemler ilgili düzeltme katsayıları kullanılarak endekslenir. Geçmiş yıllara ait tutarlar da aynı şekilde endekslenmiştir.

- Parasal varlık ve yükümlülükler, finansal durum tablosu tarihindeki cari satın alma gücü cinsinden ifade edildiklerinden endekslenmemektedirler. Parasal kalemler nakit ve nakit olarak alınacak veya ödenecek kalemlerdir.

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar (Devamı)

Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama (Devamı)

- Duran varlıklar, iştirakler ve benzeri varlıklar, piyasa değerlerini aşmamak kaydıyla, tarihi maliyetleri üzerinden endekslenir. Amortismanlar da benzer şekilde düzeltilmiştir. Özkaynaklar içerisinde yer alan tutarlar, bu tutarların Şirket'e dahil olduğu veya Şirket içerisinde oluştuğu dönemlerde genel fiyat endekslerinin uygulanması sonucu yeniden düzenlenmiştir.

- Finansal durum tablosunda yer alan parasal olmayan kalemlerin endekslenmesinden etkilenen kar veya zarar tablosu kalemlerinden kar veya zarar tablosuna etkisi olanlar hariç olmak üzere, kar veya zarar tablosunda yer alan tüm kalemler, gelir ve gider hesaplarının ilk defa finansal tablolara yansıtıldığı dönemler üzerinden hesaplanan katsayılar ile endekslenir.

- Net parasal pozisyonda genel enflasyondan kaynaklanan kazanç veya kayıplar, parasal olmayan varlıklar, özkaynak kalemleri ve kar veya zarar tablosu hesaplarında yapılan düzeltmelerin farkıdır.

- Enflasyonun Şirket'in cari dönemdeki net parasal varlık pozisyonu üzerindeki etkisi, gelir tablosunda net parasal pozisyon kazançları/(kayıpları) hesabına kaydedilmiştir (Dipnot 22).

TMS 29 "Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama" standardının uygulanmasının etkisi aşağıda özetlenmiştir:

Finansal Durum Tablosunun Yeniden Düzenlenmesi

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

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

Kâr veya Zarar Tablosunun Yeniden Düzenlenmesi

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

Satılan stokların maliyeti, yeniden düzenlenmiş stok bakiyesi kullanılarak düzeltilmiştir.

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

Nakit Akış Tablosunun Yeniden Düzenlenmesi

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

Karşılaştırmalı Tutarlar

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar (Devamı)

Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü

Şirket, 31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla, 13 Eylül 2013 tarih ve 28676 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanan II-14.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği"nin 16. maddesi uyarınca finansal tablolarının dipnotlarına "Ek Dipnot: Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü" başlıklı ayrı bir dipnot maddesi eklemiştir. Ek 1'de yer verilen bilgiler SPK'nın II-14.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği"nin 16. maddesi uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğindedir ve SPK'nın III-48.1 sayılı, "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği"nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır.

2.2 Muhasebe Politikalarında Değişiklikler

Mali durum ve performans trendlerinin tespitine imkan vermek üzere, Şirket'in finansal tabloları önceki dönemle karşılaştırmalı olarak hazırlanmaktadır. Cari dönem finansal tabloların sunumu ile uygunluk sağlanması açısından karşılaştırmalı bilgiler gerekli görüldüğünde yeniden sınıflandırılır ve önemli farklılıklar açıklanır.

2.3 Karşılaştırmalı Bilgiler ve Önceki Dönem Tarihli Finansal Tablolarının Düzeltilmesi

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

2.4 Muhasebe Tahminlerindeki Değişiklikler ve Hatalar

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

Muhasebe tahminlerindeki değişiklikler, yalnızca bir döneme ilişkin ise, değişikliğin yapıldığı cari dönemde, gelecek dönemlere ilişkin ise hem değişikliğin yapıldığı dönemde hem de gelecek dönemlerde, ileriye yönelik olarak uygulanır. Tespit edilen önemli muhasebe hataları geriye dönük olarak uygulanır ve önceki dönem finansal tabloları yeniden düzenlenir.

30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla hazırlanan ara dönem özet finansal tablolar için kullanılan önemli muhasebe politikaları, önemli tahmin, karar ve varsayımlarda, 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla finansal tabloların hazırlanması esnasında kullanılanlara kıyasla herhangi önemli bir değişiklik olmamıştır.

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.5 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Finansal Raporlama Standartları

a) 2026 yılından itibaren geçerli olan değişiklikler ve yorumlar

TFRS 9 ve TFRS 7 (Değişiklikler)	*Finansal Araçların Sınıflandırılması ve Ölçümü*
TFRS 9 ve TFRS 7 (Değişiklikler)	*Doğaya Bağlı Elektriğe Dayanan Sözleşmeler*
Yıllık İyileştirmeler	*TFRS'lere İlişkin Yıllık İyileştirmeler – Cilt 11*

TFRS 9 ve TFRS 7 (Değişiklikler) ***Finansal Araçların Sınıflandırılması ve Ölçümü***

Değişiklikler, TFRS 9 *Finansal Araçlar* standardının sınıflandırma ve ölçüm gerekliliklerinin uygulama sonrası gözden geçirilmesi sırasında belirlenen konuları ele almaktadır. Bu değişiklikler, 1 Ocak 2026 tarihinde veya sonrasında başlayan yıllık raporlama dönemlerinden itibaren geçerlidir.

TFRS 9 ve TFRS 7 (Değişiklikler) ***Doğaya Bağlı Elektriğe Dayanan Sözleşmeler***

Değişiklikler, doğaya bağlı elektriğe dayanan sözleşmeleri daha gerçeğe uygun bir şekilde yansıttığı görüşüyle, işletmelerin finansal tablolarına bu tür sözleşmelere ilişkin bilgileri dahil edebilmelerini sağlamayı amaçlamaktadır. Bu değişiklikler, 1 Ocak 2026 tarihinde veya sonrasında başlayan yıllık raporlama dönemlerinden itibaren geçerlidir.

TFRS'lere İlişkin Yıllık İyileştirmeler – Cilt 11

Duyuru aşağıdaki değişiklikleri içermektedir:

- TFRS 1: İlk kez uygulayanlar için riskten korunma muhasebesi
- TFRS 7: Finansal tablo dışı bırakmadan kaynaklanan kazanç veya kayıp
- TFRS 7: İşlem fiyatı ile gerçeğe uygun değer arasındaki ertelenmiş farkın açıklanması
- TFRS 7: Giriş ve kredi riski açıklamaları
- TFRS 9: Kiracı tarafından kira yükümlülüğünün finansal tablo dışı bırakılması
- TFRS 9: İşlem fiyatı
- TFRS 10: 'Fiili temsilci' tespiti
- TMS 7: Maliyet yöntemi

Bu değişiklikler, 1 Ocak 2026 tarihinde veya sonrasında başlayan yıllık raporlama dönemlerinden itibaren geçerlidir.

Söz konusu standart, değişiklik ve iyileştirmelerin Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerinde önemli bir etkisi bulunmamaktadır.

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

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

TFRS 17	*Sigorta Sözleşmeleri*
TFRS 17 (Değişiklikler)	*Sigorta Sözleşmeleri ile TFRS 17 ile TFRS 9'un İlk Uygulaması – Karşılaştırmalı Bilgiler*
TFRS 18	*Finansal Tablolarda Sunum ve Açıklamalar*
TFRS 19	*Kamuya Hesap Verme Yükümlülüğü Olmayan Bağlı Ortaklıklar: Açıklamalar*
TFRS 19 (Değişiklikler)	*Kamuya Hesap Verme Sorumluluğu Bulunmayan Bağlı Ortaklıklar: Açıklamalar*
TMS 21 (Değişiklikler)	*Yüksek Enflasyonlu Sunum Para Birimine Çevrim*

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.5 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Finansal Raporlama Standartları (Devamı)

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

TFRS 17 *Sigorta Sözleşmeleri*

TFRS 17, sigorta yükümlülüklerinin mevcut bir karşılama değerinde ölçülmesini gerektirir ve tüm sigorta sözleşmeleri için daha düzenli bir ölçüm ve sunum yaklaşımı sağlar. Bu gereklilikler sigorta sözleşmelerinde tutarlı, ilkeye dayalı bir muhasebeleştirmeye ulaşmak için tasarlanmıştır. TFRS 17, sigorta ve reasürans ile emeklilik şirketleri için 1 yıl daha ertelenmiş olup 1 Ocak 2027 itibarıyla TFRS 4 *Sigorta Sözleşmeleri*'nin yerini alacaktır.

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

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

Ayrıca, karşılaştırmalı bilgilere ilişkin değişiklik ile TFRS 7 ve TFRS 9'u aynı anda ilk uygulayan şirketlere finansal varlıklarına ilişkin karşılaştırmalı bilgileri sunarken o finansal varlığa daha önce TFRS 9'un sınıflandırma ve ölçüm gereklilikleri uygulanmış gibi sunmasına izin verilmektedir. Değişiklikler TFRS 17 ilk uygulandığında uygulanacaktır.

TFRS 18 *Finansal Tablolarda Sunum ve Açıklamalar*

TFRS uygulayan tüm işletmeler için finansal tablolarda bilgilerin sunumu ve açıklanması konusundaki gereklilikleri içermektedir. Bu standart, 1 Ocak 2027 tarihinde ve sonrasında başlayan yıllık raporlama dönemlerinden itibaren geçerlidir.

TFRS 19 *Kamuya Hesap Verme Yükümlülüğü Olmayan Bağlı Ortaklıklar: Açıklamalar*

TFRS 19, uygun koşulları sağlayan bir bağlı ortaklığın, diğer Türkiye Finansal Raporlama Standartlarındaki açıklama gereklilikleri yerine uygulamasına izin verilen açıklama gerekliliklerini belirlemektedir. Bu standart, 1 Ocak 2027 tarihinde veya sonrasında başlayan yıllık raporlama dönemlerinden itibaren geçerlidir.

TFRS 19 (Değişiklikler) *Kamuya Hesap Verme Sorumluluğu Bulunmayan Bağlı Ortaklıklar: Açıklamalar*

Değişiklikler, TFRS 19'un ilk yayımlandığı tarihte dikkate alınmamış olan yeni veya revize edilmiş Türkiye Finansal Raporlama Standartlarını kapsamaktadır. Bu değişiklikler, 1 Ocak 2027 tarihinde veya sonrasında başlayan yıllık raporlama dönemlerinden itibaren geçerlidir.

TMS 21 (Değişiklikler) *Yüksek Enflasyonlu Sunum Para Birimine Çevrim*

Değişiklikler, şirketlerin finansal tablolarını yüksek enflasyonlu olmayan bir para biriminden yüksek enflasyonlu bir para birimine nasıl çevirmeleri gerektiğine ilişkin açıklık getirmektedir. 1 Ocak 2027 veya sonrasında başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir.

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.6 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti

İlişkili Taraflar

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

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

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

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

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

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

Hasılat

Gelirler, tahsil edilmiş veya edilecek olan alacak tutarının gerçeğe uygun değeri üzerinden ölçülür. Tahmini müşteri iadeleri, indirimler ve karşılıklar söz konusu tutardan düşülmektedir.

Konut Alıcılarından Elde Edilen Hasılat:

Konut inşası ve Devre mülk projelerinden elde edilen hasılat Şirket'in sözleşme ile belirlenmiş tüm görevlerini tam ve eksiksiz olarak yerine getirmesi ve alıcının teslim tutanağını onaylaması ardından bir varlığa hukuken sahip olmaktan kaynaklanan kontrolün satın alana geçtiğinde gerçekleşir.

Kar Payı Geliri:

Kira sertifikası fonu, kira sertifikası ve katılım hesaplarından elde edilen kar payı geliri, Şirket'in ekonomik faydaları elde edeceği ve gelirin güvenilir bir biçimde ölçülmesi mümkün olduğu sürece kayıtlara alınır. Kar payı geliri, kalan anapara bakiyesi ile beklenen ömrü boyunca ilgili finansal varlıktan elde edilecek tahmini nakit girişlerini söz konusu varlığın kayıtlı değerine indirgeyen efektif kar payı oranı nispetinde ilgili dönemde tahakkuk ettirilir.

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.6 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Stoklar

Stokların maliyeti tüm satın alma maliyetlerini, dönüştürme maliyetlerini ve stokların mevcut durumuna ve konumuna getirilmesi için katlanılan diğer maliyetleri içerir. Stoklar, geri kazanılabilir değer ya da maliyet bedelinden düşük olanı ile değerlenir. Stokların net gerçekleşebilir değeri maliyetinin altına düştüğünde, stoklar net gerçekleşebilir değerine indirgenir ve değer düşüklüğünün oluştuğu yılda kar veya zarar tablosuna gider olarak yansıtılır. Daha önce stokların net gerçekleşebilir değere indirgenmesine neden olan koşulların geçerliliğini kaybetmesi veya değişen ekonomik koşullar nedeniyle net gerçekleşebilir değerde artış olduğu kanıtlandığı durumlarda, ayrılan değer düşüklüğü karşılığı iptal edilir. İptal edilen tutar önceden ayrılan değer düşüklüğü tutarı ile sınırlıdır.

Maddi Duran Varlıklar

Yeniden Değerleme

İdari amaçlar için kullanımda tutulan binalar, yeniden değerlenmiş tutarlarıyla ifade edilir. Yeniden değerlenmiş tutar, yeniden değerleme tarihinde tespit edilen gerçeğe uygun değerden sonraki dönemlerde oluşan birikmiş amortisman ve birikmiş değer düşüklüğü düşülerek tespit edilir. Yeniden değerlemeler raporlama tarihinde belirlenecek gerçeğe uygun değerin defter değerinden önemli farklılık göstermeyecek şekilde düzenli aralıklarla yapılır. Söz konusu binaların yeniden değerlemesinden kaynaklanan artış, özkaynaktaki yeniden değerleme fonuna kaydedilir. Yeniden değerleme sonucu oluşan değer artışı, maddi duran varlıkla ilgili daha önceden kâr veya zarar tablosunda gösterilen bir değer düşüklüğünün olması durumunda öncelikle söz konusu değer düşüklüğü nispetinde kâr veya zarar tablosuna kaydedilir. Bahse konu binaların yeniden değerlemesinden oluşan defter değerindeki azalış, söz konusu varlığın daha önceki yeniden değerlemesine ilişkin yeniden değerleme fonunda bulunan bakiyesini aşması durumunda kâr veya zarar tablosuna kaydedilir. Yeniden değerlenen binaların amortismanı kâr veya zarar tablosunda yer alır. Yeniden değerlenen gayrimenkul satıldığında veya hizmetten çekildiğinde yeniden değerleme fonunda kalan bakiye doğrudan dağıtılmamış kârlara transfer edilir. Varlık bilanço dışı bırakılmadıkça, yeniden değerleme fonundan dağıtılmamış karlara transfer yapılmaz. Binaların değerlenmiş tutarları, beklenen faydalı ömürlerine göre doğrusal amortisman yöntemi kullanılarak amortismana tabi tutulur. Beklenen faydalı ömür, kalıntı değer ve amortisman yöntemi, tahminlerde ortaya çıkan değişikliklerin olası etkileri için her yıl gözden geçirilir ve tahminlerde bir değişiklik varsa ileriye dönük olarak muhasebeleştirilir. Binalar için ekonomik ömür 50 yıldır.

Maliyet Yöntemi

Binalar dışındaki maddi duran varlıklar, maliyet değerlerinden birikmiş amortisman ve birikmiş değer düşüklükleri düşüldükten sonraki tutar üzerinden gösterilirler.

Maddi duran varlıkların maliyet tutarları, beklenen faydalı ömürlerine göre doğrusal amortisman yöntemi kullanılarak amortismana tabi tutulur. Beklenen faydalı ömür, kalıntı değer ve amortisman yöntemi, tahminlerde ortaya çıkan değişikliklerin olası etkileri için her yıl gözden geçirilir ve tahminlerde bir değişiklik varsa ileriye dönük olarak muhasebeleştirilir. Demirbaşlar için ekonomik ömür 2-10 yıl, taşıtlar için 5 yıldır.

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

Bilgisayar Yazılımı

Satın alınan bilgisayar yazılımları, satın alımı sırasında ve satın almadan kullanıma hazır olana kadar geçen sürede oluşan maliyetler üzerinden aktifleştirilir. Söz konusu maliyetler, faydalı ömürlerine göre 2-5 yılda itfa edilir.

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.6 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Finansal Araçlar

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

Finansal Varlıklar

Normal yoldan alınıp satılan finansal varlıklar işlem teslim tarihi tarihinde kayıtlara alınır veya çıkartılır.

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

Finansal Varlıkların Sınıflandırılması

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

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

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

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

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

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.6 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Finansal Araçlar (Devamı)

Finansal Varlıklar (Devamı)

Finansal Varlıkların Sınıflandırılması (Devamı)

(i) İtfa edilmiş maliyet ve etkin kar payı yöntemi

İtfa edilmiş maliyeti üzerinden gösterilen finansal varlıklara ilişkin kâr payı geliri etkin kâr payı yöntemi kullanılarak hesaplanır. Etkin kâr payı yöntemi bir borçlanma aracının itfa edilmiş maliyetini hesaplama ve kâr payı gelirini ilgili döneme dağıtma yöntemidir. Bu gelir, aşağıdakiler dışında, finansal varlığın brüt defter değerine etkin kâr payı oranı uygulanarak hesaplanır:

(a) Satın alındığında veya oluşturulduğunda kredi-değer düşüklüğü bulunan finansal varlıklar. Bu tür finansal varlıklar için işletme, ilk defa finansal tablolara alınmasından itibaren, finansal varlığın itfa edilmiş maliyetine krediye göre düzeltilmiş etkin kâr payı oranını uygular.

(b) Satın alındığında veya oluşturulduğunda kredi-değer düşüklüğü bulunan finansal varlık olmayan ancak sonradan kredi-değer düşüklüğüne uğramış finansal varlık haline gelen finansal varlıklar. Bu tür finansal varlıklar için işletme, sonraki raporlama dönemlerinde, varlığın itfa edilmiş maliyetine etkin kâr payı oranını uygular.

Kâr payı geliri, sonraki muhasebeleştirmede itfa edilmiş maliyetleri ve gerçeğe uygun değer değişimi diğer kapsamlı gelire yansıtılmış borçlanma araçları için etkin kar payı yöntemi kullanılarak muhasebeleştirilir. Kâr payı geliri kâr veya zararda muhasebeleştirilir ve "Katılım payı gelirleri" kaleminde (Not 20) gösterilir.

(ii) Gerçeğe uygun değer değişimi diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıklar

İtfa edilmiş maliyetleri üzerinden veya gerçeğe uygun değer değişimi diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçülme kriterini karşılamayan finansal varlıklar gerçeğe uygun değer değişimi kâr veya zarara yansıtılarak ölçülürler.

Gerçeğe uygun değer değişimi kâr veya zarara yansıtılan finansal varlıklar her dönem sonunda gerçeğe uygun değerlerinden ölçülür ve tüm gerçeğe uygun değer değişimleri, ilgili finansal varlıklar finansal riskten korunma işlemlerinin (bakınız korunma muhasebesi politikası) bir parçası olmadıkları sürece, kâr veya zararda muhasebeleştirilir.

Kur Farkı Kazanç ve Kayıpları

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

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.6 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Finansal Araçlar (Devamı)

Finansal Varlıklar (Devamı)

Finansal Varlıklarda Değer Düşüklüğü

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

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

Şirket diğer tüm finansal araçları için, ilk muhasebeleştirmeden bu yana eğer kredi riskinde önemli bir artış olduysa ömür boyu beklenen kredi zararlarını muhasebeleştirir. Ancak finansal aracın kredi riski ilk muhasebeleştirmeden bu yana önemli bir artış göstermemişse Şirket o finansal araç için 12 aylık beklenen kredi zararı tutarında zarar karşılığını muhasebeleştirir.

Beklenen Kredi Zararlarının Ölçümü ve Muhasebeleştirilmesi

Beklenen kredi zararlarının ölçümü, temerrüt ihtimali, temerrüt halinde kayıp (örneğin temerrüt varsa kaybın büyüklüğü) ve temerrüt halinde riske esas tutarın bir fonksiyonudur. Temerrüt olasılığı ve temerrüt halinde kaybın değerlendirilmesi, ileriye dönük bilgilerle düzeltilmiş geçmişe ait verilere dayanır. Finansal varlıkların temerrüt halinde riske esas tutarı, ilgili varlıkların raporlama tarihindeki brüt defter değeri üzerinden yansıtılır. Finansal varlıkların beklenen kredi zararı, Şirket'in sözleşmeye dayalı olarak vadesi geldikçe gerçekleşecek nakit akışlarının tamamı ile Şirket'in tahsil etmeyi beklediği nakit akışlarının tamamı arasındaki farkın (tüm nakit açıklarının) başlangıçtaki etkin kâr payı oranı (ya da satın alındığında veya oluşturulduğunda kredi-değer düşüklüğü bulunan finansal varlıklar için krediye göre düzeltilmiş etkin kâr payı oranı) üzerinden hesaplanan bugünkü değeridir.

Finansal Varlıkların Finansal Tablo Dışı Bırakılması

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

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.6 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Finansal Araçlar (Devamı)

Finansal Yükümlülükler

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

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

(a) Gerçeğe uygun değer değişimi kâr veya zarara yansıtılan finansal yükümlülükler: Bu yükümlülükler, türev ürünler de dâhil olmak üzere, sonraki muhasebeleştirmede gerçeğe uygun değerinden ölçülür.

(b) Finansal varlığın devredilmesi işleminin finansal tablo dışı bırakma şartlarını taşımaması veya devam eden ilişki yaklaşımının uygulanması durumunda ortaya çıkan finansal yükümlülükler: Şirket, bir varlığı devam eden ilişkisi ölçüsünde finansal tabloda göstermeye devam ettiği durumda, finansal tabloya buna bağlı bir yükümlülük de yansıtır. Devredilen varlık ve buna bağlı yükümlülük, işletmenin elinde tutmaya devam ettiği hak ve mükellefiyetleri yansıtacak şekilde ölçülür. Devredilen varlığa bağlı yükümlülük, devredilen varlığın net defter değeri ile aynı usulde ölçülür.

(c) TFRS 3'ün uygulandığı bir işletme birleşmesinde edinen işletme tarafından finansal tablolara alınan şarta bağlı bedel: İlk defa finansal tablolara alınmasından sonra, bu tür bir şarta bağlı bedeldeki gerçeğe uygun değer değişimleri kâr veya zarara yansıtılarak ölçülür.

İşletme, herhangi bir finansal yükümlülüğü yeniden sınıflandırmaz.

Finansal Yükümlülüklerin Finansal Tablo Dışı Bırakılması

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

Kur Değişiminin Etkileri

Yabancı Para İşlem ve Bakiyeler

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.

Pay Başına Kazanç

Kâr veya zarar tablosunda belirtilen pay başına kazanç, net kârın, yıl boyunca piyasada bulunan hisse senetlerinin ağırlıklı ortalama sayısına bölünmesi ile bulunmuştur. Türkiye'de şirketler, sermayelerini, hissedarlarına geçmiş yıl karlarından dağıttıkları "bedelsiz hisse" yolu ile arttırabilmektedirler. Bu tip "bedelsiz hisse" dağıtımları, pay başına kazanç hesaplamalarında, ihraç edilmiş hisse gibi değerlendirilir. Buna göre, bu hesaplamalarda kullanılan ağırlıklı ortalama hisse sayısı, söz konusu hisse senedi dağıtımlarının geçmişe dönük etkileri de dikkate alınarak bulunmuştur.

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.6 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Raporlama Döneminden Sonraki Olaylar

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

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

Karşılıklar, Koşullu Varlık ve Yükümlülükler

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

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

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

Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller

Yatırım amaçlı gayrimenkuller, kira ve/veya değer artış kazancı elde etmek amacıyla elde tutulan gayrimenkuller olup ilk olarak maliyet değerleri ve buna dâhil olan işlem maliyetleri ile ölçülürler. Başlangıç muhasebeleştirmesi sonrasında yatırım amaçlı gayrimenkuller, raporlama tarihi itibarıyla piyasa koşullarını yansıtan gerçeğe uygun değer ile değerlenirler. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerindeki değişikliklerden kaynaklanan kazanç veya zararlar oluştukları dönemde kâr veya zarar tablosuna dâhil edilirler.

Yatırım amaçlı gayrimenkuller, satılmaları veya kullanılamaz hale gelmeleri ve satışından gelecekte herhangi bir ekonomik yarar sağlanamayacağının belirlenmesi durumunda bilanço dışı bırakılırlar. Yatırım amaçlı gayrimenkulün kullanım süresini doldurmasından veya satışından kaynaklanan kâr/zarar, oluştukları dönemde kâr veya zarar tablosuna dâhil edilir.

Transferler, yatırım amaçlı gayrimenkullerin kullanımında bir değişiklik olduğunda yapılır. Gerçeğe uygun değer esasına göre izlenen yatırım amaçlı gayrimenkulden, sahibi tarafından kullanılan gayrimenkul sınıfına yapılan bir transferde, transfer sonrasında yapılan muhasebeleştirme işlemindeki tahmini maliyeti, anılan gayrimenkulün kullanım şeklindeki değişikliğin gerçekleştiği tarihteki gerçeğe uygun değeridir. Sahibi tarafından kullanılan bir gayrimenkulün, gerçeğe uygun değer esasına göre gösterilecek yatırım amaçlı bir gayrimenkule dönüşmesi durumunda, işletme, kullanımdaki değişikliğin gerçekleştiği tarihe kadar "Maddi Duran Varlıklar"a uygulanan muhasebe politikasını uygular.

Faaliyet kiralaması çerçevesinde kiralanan gayrimenkuller, yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflandırılmamıştır.

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.6 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Kurum Kazancı Üzerinden Hesaplanan Vergiler

Kurumlar Vergisi

5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu ("KVK") madde 5/1(d) (4)'e göre, gayrimenkul yatırım ortaklığından elde edilen kazançlar Kurumlar Vergisi'nden istisna tutulmuştur.

7524 sayılı Kanun ile 1 Ocak 2025 itibarıyla, GYO'ların kazançlarına uygulanacak olan kurumlar vergisi istisnası için belirli şartlar getirilmiştir. Bu doğrultuda, taşınmazlardan elde edilen kazançların en az %50'sinin, temettü olarak dağıtımı halinde kurum kazancına uygulanan vergi oranı %10 olarak uygulanacaktır. Bu sebeple dönem vergileri ile ertelenmiş vergi varlıkları ve borçlarının hesabında dağıtılmamış karlar için geçerli olan %30'luk vergi oranı kullanılır.

Ertelenmiş Vergiler

Vergi mevzuatı sebebiyle 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla finansal tablolarda yer alan vergilendirilebilir ya da indirilebilir geçici farklar, 1 Nisan 2025 tarihinden sonraki dönemde geçerli olacak %30'luk vergi oranı ile çarpılarak ertelenmiş vergi yükümlülüğü veya varlığı hesaplanmıştır. KGK tarafından 12 Şubat 2025 tarihinde gayrimenkul yatırım ortaklıklarına iletilen "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları ve Gayrimenkul Yatırım Fonlarında Vergi Tutarlarının Raporlanması" konulu yazıya uygun olarak, 31 Aralık 2024 tarihli finansal tablolarda mevzuat değişikliği sonucu ortaya çıkan ertelenmiş vergi yükümlülüğü, 2023 yılı ve öncesine ilişkin etkisi özkaynaklar altında geçmiş yıllar karları veya zararlarına, 2024 yılı ve sonraki yıllara ait etkiler ise kar veya zarar tablosuna yansıtılmaktadır.

Çalışanlara Sağlanan Faydalar

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 söz konusu türdeki ödemeler tanımlanmış emeklilik fayda planları olarak nitelendirilir.

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 diğer kapsamlı gelir altında muhasebeleştirilmiştir.

Nakit Akış Tablosu

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

Esas faaliyetler, bir işletmenin hasılat yaratan ana faaliyetleridir. Ayrıca işletmenin yatırım ve finansman faaliyeti olarak nitelendirilmeyen diğer faaliyetleri de esas faaliyet olarak kabul edilir. Esas faaliyetlerden kaynaklanan nakit akışları, genellikle etkileri kâr veya zarar tablosuna yansıtılan işlem ve olayların sonucu olarak ortaya çıkar.

Yatırım faaliyetleri, uzun vadeli varlıkların ve nakit benzerlerine dâhil edilmeyen diğer yatırımların edinimi ve elden çıkarılmasıdır. Yalnızca finansal durum tablosunda bir varlığın kayda alınmasına neden olan harcamalar yatırım faaliyetinden kaynaklanan nakit çıkışı olarak sınıflandırılabilir.

Finansman faaliyetleri, işletmenin özkaynaklarının ve yükümlülüklerinin tutarında ve içeriğinde değişikliğe neden olan faaliyetlerdir. Yatırım ve finansman faaliyetlerinden kaynaklanan gayrisafi nakit giriş ve çıkışları ana gruplar halinde sınıflandırılarak ayrı olarak sunulur.

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.6 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Sermaye ve Temettüler

Adi hisseler, özsermaye olarak sınıflandırılır. Adi hisseler üzerinden dağıtılan temettüler, temettü kararının alındığı dönemde birikmiş kardan indirilerek kaydedilir.

Kullanım Hakkı Varlıkları

Şirket, kullanım hakkı varlıklarını kiralama sözleşmesinin başladığı tarihte muhasebeleştirmektedir (örneğin, ilgili varlığın kullanım için uygun olduğu tarih itibarıyla). Kullanım hakkı varlıkları, maliyet bedelinden birikmiş amortisman ve değer düşüklüğü zararları düşülerek hesaplanır. Kiralama borçlarının yeniden değerlenmesi durumunda bu rakam da düzeltilir.

Kullanım hakkı varlığının maliyeti aşağıdakileri içerir:

(a) kira yükümlülüğünün ilk ölçüm tutarı,
(b) kiralamanın fiilen başladığı tarihte veya öncesinde yapılan tüm kira ödemelerinden, alınan tüm kiralama teşviklerinin düşülmesiyle elde edilen tutar,
(c) Şirket tarafından katlanılan tüm başlangıçtaki doğrudan maliyetler.

Dayanak varlığın mülkiyetinin kiralama süresi sonunda Şirket'e devri makul bir şekilde kesinleşmediği sürece, Şirket kullanım hakkı varlığını, kiralamanın fiilen başladığı tarihten dayanak varlığın yararlı ömrünün sonuna kadar amortismana tabi tutmaktadır.

Kullanım hakkı varlıkları değer düşüklüğü değerlendirmesine tabidir.

Kira Yükümlülükleri

Şirket kira yükümlülüğünü kiralamanın fiilen başladığı tarihte ödenmemiş olan kira ödemelerinin bugünkü değeri üzerinden ölçmektedir.

Kiralamanın fiilen başladığı tarihte, kira yükümlülüğünün ölçümüne dâhil edilen kira ödemeleri, dayanak varlığın kiralama süresi boyunca kullanım hakkı için yapılacak ve kiralamanın fiilen başladığı tarihte ödenmemiş olan aşağıdaki ödemelerden oluşur:

(a) Sabit ödemeler,
(b) İlk ölçümü kiralamanın fiilen başladığı tarihte bir endeks veya oran kullanılarak yapılan, bir endeks veya orana bağlı değişken kira ödemeleri,
(c) Kalıntı değer taahhütleri kapsamında Şirket tarafından ödenmesi beklenen tutarlar
(d) Şirket'in satın alma opsiyonunu kullanacağından makul ölçüde emin olması durumunda bu opsiyonun kullanım fiyatı ve
(e) Kiralama süresinin Şirket'in kiralamayı sonlandırmak için bir opsiyon kullanacağını göstermesi durumunda, kiralamanın sonlandırılmasına ilişkin ceza ödemeleri.

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.6 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Kira Yükümlülükleri (Devamı)

Bir endekse veya orana bağlı olmayan değişken kira ödemeleri, ödemeyi tetikleyen olayın veya koşulun gerçekleştiği dönemde gider olarak kaydedilmektedir.

Şirket kiralama süresinin kalan kısmı için revize edilmiş iskonto oranını, kiralamadaki zımnî kar payı oranının kolaylıkla belirlenebilmesi durumunda bu oran olarak; kolaylıkla belirlenememesi durumunda ise Şirket'in yeniden değerlendirmenin yapıldığı tarihteki alternatif borçlanma kar payı oranı olarak belirlemektedir.

Şirket kiralamanın fiilen başladığı tarihten sonra, kira yükümlülüğünü aşağıdaki şekilde ölçer:

(a) Defter değerini, kira yükümlülüğündeki kar payını yansıtacak şekilde artırır, ve
(b) Defter değerini, yapılan kira ödemelerini yansıtacak şekilde azaltır.

Buna ek olarak, kiralama süresinde bir değişiklik, özü itibarıyla sabit kira ödemelerinde bir değişiklik veya dayanak varlığı satın alma opsiyonuna ilişkin yapılan değerlendirmede bir değişiklik olması durumunda, finansal kiralama yükümlülüklerinin değeri yeniden ölçülmektedir.

2.7 Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahmin ve Varsayımları

Hesaplama belirsizliğinin ana kaynakları

Bir sonraki döneme ait varlık ve yükümlülüklerin defter değerinde büyük düzeltmelere neden olacak önemli risklere sahip geleceğe yönelik önemli varsayımlar ile raporlama tarihindeki hesaplama belirsizliğinin diğer ana kaynakları aşağıda belirtilmiştir.

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerinin belirlenmesi

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değeri yatırım bölgesinde ve değerlendirilen yatırım kategorisinde tecrübesi olan ve genel kabul görmüş SPK lisansına sahip profesyonel yeterliliğe sahip bağımsız değerleme uzmanları tarafından çeşitli tahmin ve varsayımlar kullanılarak belirlenir. Bu tahmin ve varsayımlarda, gelecekte ortaya çıkabilecek değişiklikler Şirket'in finansal tablolarında önemli ölçüde etkiye neden olabilir.

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 söz konusu türdeki ödemeler tanımlanmış emeklilik fayda planları olarak nitelendirilir.

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 diğer kapsamlı gelir altında muhasebeleştirilmiştir.

Gelir vergisi

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

3. BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA

Bölümlere göre raporlamayı gerektirecek herhangi bir farklı faaliyet alanı ve farklı coğrafi bölge bulunmamaktadır.

4. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

a) İlişkili taraflarla olan bakiyeler

Şirketimizin ilişkili tarafları Kuveyt Türk Katılım Bankası ile doğrudan ve dolaylı iştirakleri ve Şirket bünyesindeki personel ve üst düzey yöneticilerdir. İlişkili taraflardan olan ticari alacaklar satış ve kiralama işlemlerinden kaynaklanmaktadır ve yaklaşık vadeleri 15 gündür. Alacaklar teminatsızdır, herhangi bir şüpheli alacak karşılığı ve kar payı işletilmemektedir. Alacaklar vadesi geçmeden ticari teamüller çerçevesinde makul sürede tahsil edilmektedir. Şirket'in 30 Haziran 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla ilişkili taraflarla olan bakiyeleri aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2026				
	Alacaklar	Borçlar	Cari ve Katılım Hesapları	Finansal Yatırımlar	Ertelenmiş Gelirler
İlişkili taraflarla olan bakiyeler	Ticari	Ticari	Ticari	Ticari	Finansal
Körfez Tatil Beldesi Turistik Tesisler ve Devre Mülk İşletmeciliği A.Ş. (2)	18.558.868	-	-	-	
Kuveyt Türk Katılım Bankası A.Ş. (1) - Cari Hesap	-	-	3.526.095	-	-
Kuveyt Türk Katılım Bankası A.Ş. (1) - Katılım Hesabı	-	-	281.810	-	-
Kuveyt Türk Katılım Bankası A.Ş.	-	-	-	-	61.318.379
KT Portföy Yönetim A.Ş. (2)	-	-	-	226.660.280	-
Neova Sigorta A.Ş.	-	75.297	-	-	-
	18.558.868	75.297	3.807.905	226.660.280	61.318.379

	31 Aralık 2025				
	Alacaklar	Borçlar	Cari ve Katılım Hesapları	Finansal Yatırımlar	Ertelenmiş Gelirler
İlişkili taraflarla olan bakiyeler	Ticari	Ticari	Ticari	Ticari	Finansal
Körfez Tatil Beldesi Turistik Tesisler ve Devre Mülk İşletmeciliği A.Ş. (2)	4.940.120	-	-	-	-
Kuveyt Türk Katılım Bankası A.Ş. (1) - Cari Hesap	-	-	2.461.910	-	-
Kuveyt Türk Katılım Bankası A.Ş. (1) - Katılım Hesabı	-	-	140.599.708	-	-
Kuveyt Türk Katılım Bankası A.Ş.	-	-	-	-	69.874.431
KT Portföy Yönetim A.Ş. (2)	-	-	-	266.089.646	-
Neova Sigorta A.Ş.	-	-	-	-	-
	4.940.120	-	143.061.618	266.089.646	69.874.431

b) İlişkili taraflarla olan işlemler

Şirket'in 30 Haziran 2026 ve 30 Haziran 2025 tarihleri itibarıyla ilişkili taraflarla olan işlemler aşağıdaki gibidir:

İlişkili taraflarla olan işlemler	1 Ocak - 30 Haziran 2026					
	Kar payı giderleri	Gayrimenkul satış ve kiralama	Kar payı gelirleri	Hizmet giderleri	Mal alımı	Esas faaliyetlerden diğer gelirler
Körfez Tatil Beldesi Turistik Tesisler ve Devre Mülk İşletmeciliği A.Ş. (2)	-	50.586.587	-	4.983	-	25.460.077
- Devre mülk kiralama işlemleri	-	6.498.064	-	4.983	-	-
- Devre mülk satış işlemleri	-	44.088.523	-	-	-	25.460.077
KT Portföy Yönetimi A.Ş. (2)	-	-	15.225.450	-		
Kuveyt Türk Katılım Bankası A.Ş. (1)	-	8.068.603	5.650.390	-	-	-
Körfez Tatil Beldesi Turistik Tesisler ve Devre Mülk İşletmeciliği A.Ş. (2)	-	-	-	-	-	-
KT Sağlam Gayrimenkul A.Ş.	-	-	-	-	217.118.754	-
Neova Sigorta A.Ş.	-	-	-	1.524.658	-	-
	-	58.655.190	20.875.840	1.529.641	217.118.754	25.460.077

(1) Ana Ortak
(2) Ana Ortağın Bağlı Ortaklığı

4. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

b) İlişkili taraflarla olan işlemler (Devamı)

İlişkili taraflarla olan işlemler	1 Ocak - 30 Haziran 2025					
	Kar payı giderleri	Gayrimenkul satış ve kiralama	Kar payı gelirleri	Hizmet giderleri	Mal alımı	Esas faaliyetlerden diğer gelirler
Körfez Tatil Beldesi Turistik Tesisler ve Devre Mülk İşletmeciliği A.Ş. (2)	-	149.693.870	-	-	-	-
- Devre mülk kiralama işlemleri	-	11.712.442	-	-	-	-
- Devre mülk satış işlemleri	-	137.981.428	-	-	-	-
KT Portföy Yönetimi A.Ş. (2)	-	-	3.067.975	-	-	-
Kuveyt Türk Katılım Bankası A.Ş. (1)	15.008.394	5.707.098	48.490	-	-	-
Körfez Tatil Beldesi Turistik Tesisler ve Devre Mülk İşletmeciliği A.Ş. (2)	-	-	-	192.963	-	-
Neova Sigorta A.Ş.	-	-	-	981.983	-	-
	15.008.394	155.400.968	3.116.465	1.174.946	-	-

(1) Ana Ortak
(2) Ana Ortağın Bağlı Ortaklığı

c) Üst Yönetime Yapılan Faydalar

Şirket'in üst düzey yönetim kadrosu genel müdür, genel müdür yardımcısı ve yönetim kurulu üyelerinden oluşmaktadır. Şirket, üst yönetime 21.211.782 TL fayda sağlamıştır (30 Haziran 2025: 11.713.178 TL).

5. TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR

a) Ticari alacaklar:

Raporlama tarihi itibarıyla Şirket'in ticari alacaklarının detayı aşağıdaki gibidir:

Kısa vadeli ticari alacaklar	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	6.257.473	7.832.536
İlişkili taraflardan ticari alacaklar (Dipnot 4)	18.558.868	4.940.120
	24.816.341	12.772.656

30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla Şirket'in vadesi geçmiş alacağı bulunmamaktadır (31 Aralık 2025: Bulunmamaktadır).

Ticari alacakların vadesi ortalama 11 gündür (31 Aralık 2025: 11 gündür).

Ticari alacaklardaki risklerin niteliği ve düzeyine ilişkin açıklamalar 26. notta verilmiştir.

b) Ticari borçlar:

Raporlama tarihi itibarıyla Şirket'in ticari borçlarının detayı aşağıdaki gibidir:

Kısa vadeli ticari borçlar	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	360.274	1.693.939
İlişkili taraflara ticari borçlar (Dipnot 4)	75.297	-
	435.571	1.693.939

Ticari borçların vadesi ortalama 15 gündür (31 Aralık 2025: 15 gündür).

6. STOKLAR

30 Haziran 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla Şirket'in stok detayı aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Devremülk stokları	513.632.532	548.419.522
Konut stokları	122.587.407	122.587.407
	636.219.939	671.006.929

Şirket'in Kartal Horizon Sitesinde yer alan konut ve ticari stokları ile Güre Tesisi'nde yer alan devre mülk stokları olağan iş akışı içinde satılmak üzere elde tutulmaktadır. Elde tutulduğu süre içinde anılan gayrimenkullerden gelir elde edebilmek, aidat giderleri gibi sabit maliyetleri azaltmak için kiralamalar yapılmakla birlikte, öncelikli amaç satış olduğundan, anılan gayrimenkuller stok olarak değerlendirilmektedir. Kartal Stoklarının tamamı inşaat süreci tamamlanmış ve satışı devam eden bitmiş bağımsız bölümlerden oluşması nedeniyle ticari mal olarak sınıflanmaktadır. Horizon sitesine ilişkin hasılat paylaşımı sözleşmesi yapılmış olup karşı firmanın yükümlülüklerini yerine getirememesi nedeniyle oluşan alacak bakiyesi karşılığında yapılan protokollerle bağımsız bölümler devralınmıştır. Devralınan bağımsız bölümlere ilişkin elde etme maliyetleri bu işlemler neticesinde oluşmuştur.

Güre Tesisi'ndeki devre mülklerin ve Kartal Horizon Sitesi'ndeki bağımsız bölümlerin değerlemesi Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından 31 Aralık 2025 tarihinde yapılmıştır. Değerleme raporlarında Güre Tesisi'ndeki devre mülklerin gerçeğe uygun değeri 1.367.521.056 TL (31 Aralık 2025: 1.367.521.056 TL), Horizon Sitesi'ndeki bağımsız bölümlerin gerçeğe uygun değeri 210.501.720 TL (31 Aralık 2025: 210.501.720 TL) olarak tespit edilmiştir.

7. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER

Kısa Vadeli Ertelenmiş Gelirler	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Alınan avanslar (*)	156.820.013	152.710.536
Ertelenmiş gelirler (**) (Dipnot 4)	17.112.106	17.112.105
	173.932.119	169.822.641

Uzun Vadeli Ertelenmiş Gelirler	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Alınan avanslar (*)	63.728.934	55.364.184
Ertelenmiş gelirler (**) (Dipnot 4)	44.206.273	52.762.326
	107.935.207	108.126.510

(*) Ertelenmiş gelirler, TFRS 15'e göre henüz kontrol devri gerçekleşmemiş konut ve devre mülk satışları ile ilgili tahsilatlardan 30 Haziran 2026 itibarıyla 2022 yılı ve öncesine ilişkin faturalardan 13.995.542 TL (31 Aralık 2025: 13.995.542 TL), 2023 yılı faturalarından 3.673.592 TL (31 Aralık 2025: 3.959.392 TL), 2024 yılı faturalarından 5.186.162 TL (31 Aralık 2025:6.927.604 TL), 2025 yılı faturalarından 21.317.850 TL ve 2026 yılı faturalarından ise 33.551.331 TL olmak üzere toplam 77.724.477 TL (31 Aralık 2025: 44.477.189 TL) ve henüz tamamı ödenmediği için fatura kesilmemiş 142.824.470 TL (31 Aralık 2025: 138.714.993 TL) tutarındaki devremülk avanslarından oluşmaktadır.

(**) Şirket ana ortağı olan Kuveyt Türk ile 3 Ekim 2025 tarihinde Yatırım Amaçlı Gayrimenkulleri içerisindeki Torun Center'da bulunan 2 bağımsız bölüm için 53 Aylık kira sözleşmesi imzalamış ve 8 Ekim 2025 tarihinde nakit olarak tahsil etmiştir. 2026 yılı ve sonrası döneme ait gelirlerini ise öteleyerek kısa vadeli ve uzun vadeli ertelenmiş gelirler hesabına tahakkuk esasına göre kaydetmiştir.

7. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER (Devamı)

Kısa Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Peşin ödenmiş giderler (*)	17.691.930	472.013
Verilen avanslar	-	1.471.116
	17.691.930	1.943.129

Uzun Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Peşin ödenmiş giderler (*)	368.198	-
	368.198	-

(*) Peşin ödenmiş personel sigorta giderleri ve aidat giderlerinden oluşmaktadır.

8. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

30 Haziran 2026 ve 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkulleri ile söz konusu varlıklara ilişkin hareket tablosu aşağıda gösterilmiştir:

	Arazi ve Arsalar	Binalar	Toplam
Maliyet Değeri			
1 Ocak 2026 itibarıyla açılış bakiyesi	781.685.543	297.139.646	1.078.825.189
Alımlar	59.000.000	-	59.000.000
Çıkışlar	(46.239.605)	-	(46.239.605)
30 Haziran 2026 itibarıyla kapanış bakiyesi	794.445.938	297.139.646	1.091.585.584

	Arazi ve Arsalar	Binalar	Toplam
Maliyet Değeri			
1 Ocak 2025 itibarıyla açılış bakiyesi	685.579.574	452.720.723	1.138.300.297
Yeniden değerleme (Dipnot 19)	90.479.312	2.586.724	93.066.036
Transfer	-	(150.906.908)	(150.906.908)
30 Haziran 2025 itibarıyla kapanış bakiyesi	776.058.886	304.400.539	1.080.459.425

8. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Tuzla arazisi (*)	570.607.909	511.607.909
Kilyos arazisi (**)	223.838.029	223.838.029
Güre tesisindeki ticari gayrimenkuller(****)	-	46.239.605
Torunlar Center ofisi - Şişli (***)	297.139.646	297.139.646
	1.091.585.584	1.078.825.189

(*) Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'den, 2020 yılında, İçmeler Mahallesi, 0 Ada, 4554 Parsel numaralı arsa satın alınmıştır. Söz konusu arsa, uzun vadeli bir yatırım olarak portföye katılmış olması, halihazırda somut bir satış veya proje geliştirme planı bulunmaması ve değerinin artarak ve uzun vadede değer artış kazancı sağlamak amacıyla tutulduğundan, yatırım amaçlı gayrimenkul olarak değerlendirilmektedir.

Şirket, yatırım amaçlı gayrimenkullerinde yer alan Tuzla arazisine ek olarak 22 Haziran 2026 tarihinde Gesa Gemi ve Makina Sanayi ve Tic. A.Ş.'den 59.000.000 TL tutarında arsa satın almıştır.

(**) 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla stoklarda takip edilen Kilyos arazisine ilişkin somut bir satış veya proje geliştirme planı bulunmaması ve değerinin artışından faydalanması amaçlandığından Yatırım Amaçlı Gayrimenkul olarak takip etmektedir.

2007 yılında onaylanan imar planı değişikliği kapsamında, Şirket portföyünde bulunan Kilyos Arsası'nın yaklaşık 4.196,53 m²'lik bölümü İlköğretim Tesis Alanı, Park ve Yol fonksiyonlarına ayrılmış olup, söz konusu alanlara ilişkin 2022 yılına kadar herhangi bir kamulaştırma işlemi gerçekleştirilmemiştir. Bu çerçevede Şirket tarafından 2022 yılında kamulaştırmasız el atma nedeniyle tazminat davası açılmış, ilk derece mahkemesince Şirket lehine hüküm kurularak 83.960.000 TL tutarında tazminatın Şirkete ödenmesine ve imar planı uyarınca kamu hizmetine ayrılan kısımların ilgili kamu kurumları adına tesciline karar verilmiştir. Karara karşı istinaf yoluna başvurulmuş olup, rapor tarihi itibarıyla yargılama süreci devam etmektedir.

(***) Şirket 13 Eylül 2024 tarihinde 54, 55, 56 ve 57 numaralı bağımsız bölümleri Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'den satın almıştır. Şirket ilgili bağımsız bölümleri kira geliri elde etmek amacıyla portföyünde tutacağı için yatırım amaçlı gayrimenkullerde takip edilmesini değerlendirmiştir. Şirket 13 Eylül 2024 tarihinde satın aldığı ve kira geliri elde etmek amacıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerde sunduğu bağımsız bölümlerinin 1/3 oranındaki kısmına 11 Nisan 2025 tarihinde taşınarak ofis olarak kullanmaya başlamıştır. Bu sebeple yatırım amaçlı gayrimenkuller içerisinde yer alan Torunlar Center Ofisi – Şişli gayrimenkulünün ofis olarak kullanılan kısmı maddi duran varlıklar hesabına transfer edilmiştir.

(****) Şirket, stoklarında yer alan Körfez Devremülk Tesisi'nde bulunan bağımsız bölümlerden oluşan ticari alanları, Körfez Tatil Beldesi Turistik Tesisler ve Devremülk İşletmeciliği A.Ş.'ye satmıştır.

30 Haziran 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri ve bu değerlerin tespitinde kullanılan yöntemlerin tamamı pazar yaklaşımıdır.

8. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkulleri ile söz konusu varlıklara ilişkin gerçeğe uygun değer hiyerarşisi aşağıdaki tabloda gösterilmiştir:

		Raporlama tarihi itibarıyla		
	30 Haziran 2026	1. Seviye TL	2. Seviye TL	3. Seviye TL
Tuzla arsası	570.607.909	-	570.607.909	-
Kilyos arsası	223.838.029	-	223.838.029	-
Torunlar Center Ofisi - Şişli	297.139.646	-	297.139.646	-

		Raporlama tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değer seviyesi		
	31 Aralık 2025	1. Seviye TL	2. Seviye TL	3. Seviye TL
Tuzla arsası	511.607.909	-	511.607.911	-
Kilyos arsası	223.838.029	-	223.838.029	-
Güre tesisindeki ticari gayrimenkul	46.239.605	-	46.239.605	-
Torunlar Center Ofisi - Şişli	297.139.646	-	297.139.645	-

Finansal varlıkların ve yükümlülüklerin gerçeğe uygun değeri aşağıdaki gibi belirlenir:

Birinci seviye: Finansal varlık ve yükümlülükler, birbirinin aynı varlık ve yükümlülükler için aktif piyasada işlem gören borsa fiyatlarından değerlenmiştir.

İkinci seviye: Finansal varlık ve yükümlülükler, ilgili varlık ya da yükümlülüğün birinci seviyede belirtilen borsa fiyatından başka direk ya da endirekt olarak piyasada gözlenebilen fiyatının bulunmasında kullanılan girdilerden değerlenmiştir. Pazar yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değerin, değerleme konusu varlıkla fiyat bilgisi mevcut olan aynı veya benzer varlıklar ile karşılaştırmalı olarak belirlenmesini sağlar. Değerleme uzmanlarının takdirine göre pazar yaklaşımına göre değerlenmiş olan gayrimenkuller ikinci seviye finansal varlık olarak sınıflanmıştır.

Üçüncü seviye: Finansal varlık ve yükümlülükler, varlık ya da yükümlülüğün gerçeğe uygun değerinin bulunmasında kullanılan piyasada gözlenebilir bir veriye dayanmayan girdilerden değerlenmiştir. Gelir yaklaşımı ana başlığı altında değeri belirleyebilmek için farklı yöntemler kullanılmakta olup bunların tümünün ortak özelliği, değerin hak sahibi tarafından fiilen elde edilmiş gerçek veya elde edilebilecek tahmini gelirlere dayanıyor olmasıdır. Gelir yaklaşımına göre önemli gözlenebilir veriye dayanmayan girdiler, tahmini kira değeri ve kapitalizasyon oranıdır. Maliyet yaklaşımı ise gösterge niteliğindeki değerin, bir alıcının, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla belirlenmesini sağlar. Maliyet yaklaşımına göre önemli gözlenebilir veriye dayanmayan girdiler, birim maliyet ve yıpranma payıdır. Değerleme uzmanlarının takdirine göre gelir yaklaşımı ve maliyet yaklaşımına göre değerlenmiş olan gayrimenkuller üçüncü seviye finansal varlık olarak sınıflanmıştır.

Değerleme uzmanı gayrimenkulün değerleme yöntemini seçerken elde ettiği somut kanıtlarla vardığı değerin söz konusu gayrimenkullerin en uygun değeri olup olmadığı konusunda kendi profesyonel uzmanlığını kullanır. Ayrıca değer takdirine varırken pazarda yapılan incelemelerde konu taşınmazlarla benzer nitelikteki gayrimenkullerin benzer yaklaşımlara göre değerlendirip değerlendirilmediğini de göz önüne alır.

9. MADDİ DURAN VARLIKLAR

30 Haziran 2026 ve 30 Haziran 2025 tarihlerinde sona eren dönemler itibarıyla maddi duran varlıkların hareketi aşağıdaki gibidir:

	Binalar	Taşıtlar	Demirbaşlar	Toplam
Maliyet Değeri				
1 Ocak 2026 itibarıyla açılış bakiyesi	148.569.823	16.332.462	3.321.044	168.223.329
Alımlar	217.118.754	-	53.268	217.172.022
30 Haziran 2026 itibarıyla kapanış bakiyesi	365.688.577	16.332.462	3.374.312	385.395.351
Birikmiş Amortismanlar				
1 Ocak 2026 itibarıyla açılış bakiyesi	-	4.551.983	1.775.971	6.327.954
Dönem gideri	1.985.363	1.633.245	360.017	3.978.625
30 Haziran 2026 itibarıyla kapanış bakiyesi	1.985.363	6.185.228	2.135.988	10.306.579
30 Haziran 2026 itibarıyla net defter değeri	363.703.214	10.147.234	1.238.324	375.088.772

	Binalar	Taşıtlar	Demirbaşlar	Toplam
Maliyet Değeri				
1 Ocak 2025 itibarıyla açılış bakiyesi	-	24.432.964	3.665.916	28.098.880
Alımlar	10.560.751	-	1.030.521	11.591.272
Çıkışlar	-	(8.100.502)	(345.730)	(8.446.232)
Transfer	150.906.908	-	-	150.906.908
Değer düşüş karşılığı	(9.267.389)	-	-	(9.267.389)
30 Haziran 2025 itibarıyla kapanış bakiyesi	152.200.270	16.332.462	4.350.707	172.883.439
Birikmiş Amortismanlar				
1 Ocak 2025 itibarıyla açılış bakiyesi	-	6.955.839	2.607.088	9.562.927
Dönem gideri	807.339	1.768.252	303.633	2.879.224
Çıkışlar	-	(5.805.358)	(284.741)	(6.090.099)
Değer düşüş karşılığı	(807.339)	-	-	(807.339)
30 Haziran 2025 itibarıyla kapanış bakiyesi	-	2.918.733	2.625.980	5.544.713
30 Haziran 2025 itibarıyla net defter değeri	152.200.270	13.413.729	1.724.727	167.338.726

Amortisman giderlerinin tamamı olan 3.978.626 TL (30 Haziran 2025: 2.879.224 TL) genel yönetim giderlerine dâhil edilmiştir.

10. MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

30 Haziran 2026 ve 30 Haziran 2025 tarihlerinde sona eren dönemler itibarıyla maddi olmayan duran varlıkların hareketi aşağıdaki gibidir:

	Haklar
Maliyet Değeri	
1 Ocak 2026 itibarıyla açılış bakiyesi	1.646.714
30 Haziran 2026 itibarıyla kapanış bakiyesi	1.646.714
Birikmiş İtfa Payları	
1 Ocak 2026 itibarıyla açılış bakiyesi	1.646.714
30 Haziran 2026 itibarıyla kapanış bakiyesi	1.646.714
30 Haziran 2026 itibarıyla net defter değeri	-

	Haklar
Maliyet Değeri	
1 Ocak 2025 itibarıyla açılış bakiyesi	1.646.714
30 Haziran 2025 itibarıyla kapanış bakiyesi	1.646.714
Birikmiş İtfa Payları	
1 Ocak 2025 itibarıyla açılış bakiyesi	1.641.063
Dönem gideri	5.651
30 Haziran 2025 itibarıyla kapanış bakiyesi	1.646.714
30 Haziran 2025 itibarıyla net defter değeri	-

1 Ocak - 30 Haziran 2026 döneminde giderleşen itfa payları bulunmamaktadır (30 Haziran 2025: 5.651 TL genel yönetim giderlerine dahil edilmiştir).

11. KİRALAMA İŞLEMLERİ

30 Haziran 2026 itibarıyla kullanım hakkı varlıkları bulunmamaktadır.

30 Haziran 2025 itibarıyla kullanım hakkı varlıkları ve ilgili itfa paylarında gerçekleşen hareketler aşağıdaki gibidir:

Kullanım hakkı varlıkları	Binalar	Toplam
Maliyet		
1 Ocak 2025	7.451.466	7.451.466
Çıkışlar	(7.451.466)	(7.451.466)
30 Haziran 2025	-	-
Birikmiş Amortisman		
1 Ocak 2025	6.444.242	6.444.242
Dönem gideri	335.741	335.741
Çıkışlar	(6.779.983)	(6.779.983)
30 Haziran 2025	-	-
Net Defter Değeri	-	-

1 Ocak - 30 Haziran 2026 tarihinde amortisman giderleri bulunmamaktadır (30 Haziran 2025: 335.741 TL genel yönetim giderlerine dahil edilmiştir).

11. KİRALAMA İŞLEMLERİ (Devamı)

Kiralama İşlemlerinden Kaynaklanan Yükümlülükler

Şirket'in 30 Haziran 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla kiralama işlemlerinden kaynaklanan yükümlülükleri bulunmamaktadır.

30 Haziran 2026 ve 30 Haziran 2025 tarihleri itibarıyla kiralama yükümlülüklerine ait hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak-30 Haziran 2026	1 Ocak-30 Haziran 2025
Açılış bakiyesi	-	893.924
Parasal kayıp	-	(68.791)
Kar payı giderleri (Dipnot 21)	-	1.606
Kiralamalara ilişkin ödemeler	-	(826.739)
	-	-

12. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE BORÇLAR

Kısa vadeli karşılıklar	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Dava gider karşılıkları (*)	650.000	412.160
	650.000	412.160

(*) 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla Şirket aleyhine ve bilanço tarihi itibarıyla henüz sonuçlanmamış davaların toplam tutarı 650.000 TL'dir (31 Aralık 2025: 412.160 TL). Bu dava ile ilgili avukatların görüşü alınarak ayrılan karşılık tutarı ise 650.000 TL'dir.

30 Haziran 2026 ve 30 Haziran 2025 tarihleri itibarıyla dava gider karşılıklarına ait hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2026	30 Haziran 2025
1 Ocak itibarıyla açılış bakiyesi	412.160	-
Dönem gideri	300.000	396.332
Parasal kazanç	(62.160)	-
30 Haziran itibarıyla kapanış bakiyesi	650.000	396.332

13. TAAHHÜTLER

Şirket Tarafından Verilen TRİ'ler

30 Haziran 2026	TL karşılığı	ABD Doları	Avro	TL
A. Kendi Tüzel Kişiliği Adına Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-	-	-
B. Tam Konsolidasyon Kapsamına Dahil Edilen Ortaklıklar Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-	-	-
C. Olağan Ticari Faaliyetlerinin Yürütülmesi Amacıyla Diğer 3. Kişilerin Borcunu Temin Amacıyla Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-	-	-
D. Diğer Verilen TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-	-	-
Toplam	-	-	-	-

31 Aralık 2025	TL karşılığı	ABD Doları	Avro	TL
A. Kendi Tüzel Kişiliği Adına Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-	-	-
B. Tam Konsolidasyon Kapsamına Dahil Edilen Ortaklıklar Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-	-	-
C. Olağan Ticari Faaliyetlerinin Yürütülmesi Amacıyla Diğer 3. Kişilerin Borcunu Temin Amacıyla Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-	-	-
D. Diğer Verilen TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-	-	-
Toplam	-	-	-	-

Şirket'in vermiş olduğu TRİ'lerin Şirket'in öz kaynaklarına oranı 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla %0'dır (31 Aralık 2025: %0).

14. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR

Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar

	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Kullanılmayan izin karşılığı	1.342.016	778.990
	1.342.016	778.990

Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar

	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Kıdem tazminatı karşılığı	1.316.475	1.049.681
Kullanılmayan izin karşılığı	1.463.267	616.199
	2.779.742	1.665.880

14. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR (Devamı)

Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar (Devamı)

Kullanılmamış izin karşılıkları:

30 Haziran 2026 ve 30 Haziran 2025 tarihleri itibarıyla kullanılmamış izin karşılığı hareketi aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak-30 Haziran 2026	1 Ocak-30 Haziran 2025
1 Ocak itibarıyla karşılık	1.395.189	1.777.496
Dönem içinde biriken/(kullanılan) izinler, net	1.620.509	596.305
Parasal kazanç	(210.415)	(254.023)
30 Haziran itibarıyla kapanış bakiyesi	2.805.283	2.119.778

Kıdem tazminatı karşılığı:

Şirket, Türk İş Kanunu'na göre, en az bir yıllık hizmeti tamamlayarak 25 yıllık çalışma hayatı ardından emekliye ayrılan (kadınlar için 58, erkekler için 60 yaş), iş ilişkisi kesilen, askerlik hizmetleri için çağrılan veya vefat eden her çalışanına kıdem tazminatı ödemek mecburiyetindedir.

30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla ödenecek kıdem tazminatı, aylık 64.948,77 TL tavanına tabidir.

Kıdem tazminatı yükümlülüğü yasal olarak herhangi bir fonlamaya tabi değildir. Kıdem tazminatı karşılığı, Şirket'in, çalışanların emekli olmasından kaynaklanan gelecekteki muhtemel yükümlülük tutarının bugünkü değerinin tahmin edilmesi yoluyla hesaplanmaktadır. TMS 19 *Çalışanlara Sağlanan Faydalar*, şirketin yükümlülüklerinin, tanımlanmış fayda planları kapsamında aktüeryal değerleme yöntemleri kullanılarak geliştirilmesini öngörür. Bu doğrultuda, toplam yükümlülüklerin hesaplanmasında kullanılan aktüeryal varsayımlar aşağıda belirtilmiştir:

Ana varsayım, her hizmet yılı için olan azami yükümlülük tutarının enflasyona paralel olarak artacak olmasıdır. Dolayısıyla, uygulanan iskonto oranı, gelecek enflasyon etkilerinin düzeltilmesinden sonraki beklenen reel oranı ifade eder. Bu nedenle 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla, ekli finansal tablolarda karşılıklar, geleceğe ilişkin, çalışanların emekliliğinden kaynaklanacak muhtemel yükümlülüğünün bugünkü değeri tahmin edilerek hesaplanır. İlgili bilanço tarihlerindeki karşılıklar, yıllık %23,87 enflasyon ve iskonto oranı varsayımlarına göre yaklaşık %4,38 olarak elde edilen reel iskonto oranı kullanılmak suretiyle hesaplanmıştır (31 Aralık 2025 %4,38). İsteğe bağlı işten ayrılma oranları da 0-15 yıl çalışanlar için %0, 16 ve üzeri yıl çalışanlar için %0 olarak dikkate alınmıştır. Şirket'in kıdem tazminatı karşılığının hesaplanmasında 1 Temmuz 2026 tarihinden itibaren geçerli olan 73.729,87 TL tavan tutarı dikkate alınmıştır (1 Ocak 2026: 64.948,77 TL).

30 Haziran 2026 ve 30 Haziran 2025 tarihleri itibarıyla kıdem tazminatı karşılığı hareketi aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak-30 Haziran 2026	1 Ocak-30 Haziran 2025
1 Ocak itibarıyla karşılık	1.049.681	1.136.491
Hizmet maliyeti	313.343	987.983
Kar payı maliyeti	130.977	132.237
Aktüeryal (kazanç) / kayıp	429.031	(57.612)
Dönem içinde ödenen	(413.579)	(1.239.545)
Parasal kazanç	(192.978)	(149.774)
	1.316.475	809.780

15. DİĞER VARLIKLAR

30 Haziran 2026 ve 30 Haziran 2025 tarihleri itibarıyla Şirket'in diğer dönen ve duran varlıklarının detayı aşağıdaki gibidir:

Diğer Dönen Varlıklar	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Devreden KDV	2.800.000	26.131.191
Personele verilen avanslar	564.000	-
	3.364.000	26.131.191

Diğer Duran Varlıklar	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Devreden KDV	53.143.506	-
	53.143.506	-

16. SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ

a) Sermaye ve Karşılıklı İştirak Sermaye Düzeltmesi

Şirket'in 30 Haziran 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihlerindeki ödenmiş sermaye yapısı aşağıdaki gibidir:

Ortaklar	%	30 Haziran 2026	%	31 Aralık 2025
Kuveyt Türk Katılım Bankası A.Ş.	%76	732.600.000	%76	732.600.000
Halka açık kısım	%24	257.400.000	%24	257.400.000
Nominal sermaye (*)	%100	990.000.000	%100	990.000.000
Sermaye düzeltme farkları (**)		1.497.487.612		1.497.487.612
Düzeltilmiş sermaye		2.487.487.612		2.487.487.612

(*) Şirket, %200 oranında bedelli sermaye artırımı gerçekleştirmiş olup toplam 660.000.000 TL tutarında sermaye artışı yapılmıştır. Artırımın 659.245.316 adetlik kısmı mevcut ortakların rüçhan haklarının kullanımı yoluyla, kalan 754.684 adetlik kısmı ise birincil piyasada satılarak karşılanmıştır. Birincil piyasa satışı sonucunda 1.995.376 TL Nominal değerde olmak üzere 2.531.403 TL tutarında ihraç primi oluşmuştur.

(**) Sermaye düzeltme farkları, sermayeye yapılan nakit ve nakit benzeri ilavelerin Türkiye Finansal Raporlama Standartları'na göre düzeltilmiş toplam tutarları ile düzeltme öncesindeki tutarları arasındaki farkı ifade eder. Sermaye düzeltmesi farklarının sermayeye eklenmek dışında bir kullanımı yoktur.

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

16. SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ (Devamı)

a) Sermaye ve Karşılıklı İştirak Sermaye Düzeltmesi (Devamı)

Şirket'in 30 Haziran 2026 ve 31 Aralık 2025 birikmiş karlar içerisinde sınıflandırılan yasal yedekleri aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Yasal Yedekler	74.487.556	65.398.848
	74.487.556	65.398.848

b) Sermaye, Yedekler ve Diğer Özkaynak Kalemlerine İlişkin Ek Bilgi

30 Haziran 2026	6762 Sayılı Kanun'a ve diğer mevzuata göre hazırlanmış finansal tablolarda yer alan enflasyona göre düzeltilmiş tutarlar	TMS/TFRS uyarınca hazırlanan finansal tablolarda yer alan enflasyona göre düzeltilmiş tutarlar	Geçmiş yıl karlarında izlenen fark
Sermaye Düzeltme Farkları	1.024.053.511	1.497.487.612	(473.434.101)
Paylara İlişkin Primler	41.591.471	31.803.629	9.787.842
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	64.935.747	74.487.556	(9.551.809)
	1.130.580.729	1.603.778.797	(473.198.068)

17. HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ

a) Hasılat

	1 Ocak-30 Haziran 2026	1 Ocak-30 Haziran 2025	1 Nisan-30 Haziran 2026	1 Nisan-30 Haziran 2025
Devremülk satış gelirleri	87.352.850	167.196.069	64.899.868	124.557.656
Devremülk ve konut kira gelirleri (*)	8.762.007	12.494.434	5.496.965	7.841.232
Konut satış gelirleri	-	24.928.136	-	24.928.136
Yatırım amaçlı gayrimenkul kira geliri (**)	7.522.410	7.369.947	2.710.872	5.066.891
	103.637.267	211.988.586	73.107.705	162.393.915

(*) Şirket stoklarında bulunan devre mülklerden ve konutlardan, satılana kadar geçen sürede kira geliri elde etmektedir. Bu kira geliri Şirket'in varlıklar üzerindeki asıl amacı olan satış önceliğini değiştirmemektedir.

(**) Güre tesisindeki ticari gayrimenkullerden ve Torun Center'da bulunan kiralık ofislerden elde edilen kira gelirlerinden oluşmaktadır.

b) Satışların Maliyeti

	1 Ocak-30 Haziran 2026	1 Ocak-30 Haziran 2025	1 Nisan-30 Haziran 2026	1 Nisan-30 Haziran 2025
Devremülk satışları maliyeti	34.786.990	31.810.533	25.915.584	10.432.807
Konut satış maliyeti	-	15.354.067	-	15.354.067
Kira maliyeti	-	1.543.528	-	582.968
	34.786.990	48.708.128	25.915.584	26.369.842

18. GENEL YÖNETİM VE PAZARLAMA GİDERLERİ

a) Genel Yönetim Giderleri

	1 Ocak-30 Haziran 2026	1 Ocak-30 Haziran 2025	1 Nisan-30 Haziran 2026	1 Nisan-30 Haziran 2025
Personel giderleri	38.501.399	23.835.140	12.251.011	11.427.168
Danışmanlık ve avukat giderleri	3.936.693	3.686.779	1.869.600	2.132.247
Amortisman ve itfa giderleri (Dipnot 9,10,11)	3.978.626	3.220.616	2.155.423	1.790.414
Ofis ve diğer idari giderler	1.753.913	2.883.641	823.217	1.585.533
Seyahat giderleri	236.957	284.841	141.275	195.278
Haberleşme giderleri	197.829	145.694	96.080	74.940
Vergi resim ve harçlar	4.452.600	383.232	4.418.575	350.450
Komisyon giderleri	108.332	34.971	73.704	19.538
Kira giderleri	-	49.253	-	49.253
Diğer giderler	2.647.657	2.586.785	1.481.261	1.364.639
	55.814.006	37.110.952	23.310.146	18.989.460

b) Pazarlama Giderleri

	1 Ocak-30 Haziran 2026	1 Ocak-30 Haziran 2025	1 Nisan-30 Haziran 2026	1 Nisan-30 Haziran 2025
Satış amacıyla tutulan devremülk aidat giderleri	15.760.318	19.480.210	7.571.876	9.409.110
Satış amacıyla tutulan konut aidat giderleri	790.079	871.653	428.454	421.327
Sigorta giderleri	218.436	333.002	102.738	161.977
Vergi resim ve harçlar	3.641.830	652.792	3.618.097	635.521
Diğer giderler	235.875	899.531	131.841	899.488
	20.646.538	22.237.188	11.853.006	11.527.423

19. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER

30 Haziran 2026 ve 2025 tarihlerinde sona eren yıllara ait esas faaliyetlerden diğer gelirlerin detayı aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak-30 Haziran 2026	1 Ocak-30 Haziran 2025	1 Nisan-30 Haziran 2026	1 Nisan-30 Haziran 2025
Yatırım amaçlı gayrimenkul satış karı	25.460.077	-	25.460.077	-
Yatırım amaçlı gayrimenkul değer artışı	-	93.066.036	-	93.066.036
	25.460.077	93.066.036	25.460.077	93.066.036

30 Haziran 2026 ve 2025 tarihlerinde sona eren yıllara ait esas faaliyetlerden diğer giderlerin detayı aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak-30 Haziran 2026	1 Ocak-30 Haziran 2025	1 Nisan-30 Haziran 2026	1 Nisan-30 Haziran 2025
Dava karşılığı (Dipnot 12)	300.000	396.332	300.000	396.332
	300.000	396.332	300.000	396.332

20. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER VE GİDERLER

30 Haziran 2026 ve 2025 tarihlerinde sona eren yıllara ait yatırım faaliyetlerinden gelirlerin detayı aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak-30 Haziran 2026	1 Ocak-30 Haziran 2025	1 Nisan-30 Haziran 2026	1 Nisan-30 Haziran 2025
Kira sertifikası fonu kar payı geliri (Dipnot 25)	117.241.119	10.768.361	59.913.298	2.458.212
Kira sertifikası kar payı geliri (Dipnot 25)	101.139.257	3.978.926	49.842.224	3.978.926
Sabit kıymet satış karı	-	2.480.858	-	-
Katılım hesapları kar payı geliri	1.802.014	47.058	1.023.750	23.512
	220.182.390	17.275.203	110.779.272	6.460.650

30 Haziran 2026 ve 2025 tarihlerinde sona eren yıllara ait yatırım faaliyetlerinden giderlerin detayı aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak-30 Haziran 2026	1 Ocak-30 Haziran 2025	1 Nisan-30 Haziran 2026	1 Nisan-30 Haziran 2025
Maddi duran varlık değer düşüklüğü (Dipnot 9)	-	8.460.050	-	8.460.050
	-	8.460.050	-	8.460.050

21. FİNANSMAN GİDERLERİ

	1 Ocak-30 Haziran 2026	1 Ocak-30 Haziran 2025	1 Nisan-30 Haziran 2026	1 Nisan-30 Haziran 2025
Kar payı giderleri	-	15.008.394	-	-
Kiralama yükümlülüklerinden kaynaklanan vade farkı gideri (Dipnot 11)	-	1.606	-	25
	-	15.010.000	-	25

22. PARASAL KAYIP / KAZANÇ

Kâr veya zarar tablosunda raporlanan net parasal pozisyon (kayıpları) / kazançları kalemi aşağıda belirtilen parasal/parasal olmayan finansal tablo kalemlerinden kaynaklanmaktadır:

	30 Haziran 2026	30 Haziran 2025
Stoklar	69.049.355	76.435.775
Peşin Ödenen Giderleri	1.854.544	2.060.844
Maddi Duran Varlıklar	24.485.495	150.090
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	-	(4.024)
Kullanım Hakkı Varlıkları	-	(309.163)
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	155.728.917	163.164.115
Ertelenmiş Gelirler	(9.122.028)	-
Alınan Avanslar	(13.977.951)	(9.187.822)
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	(16.093.806)	-
Ödenmiş Sermaye	(375.149.294)	(239.578.424)
Paylara İlişkin Primler	(4.796.449)	(4.183.309)
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı (Giderler)/Gelirler		
- Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm (Kayıpları)/Kazançları	379.875	333.169
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	(10.103.520)	(9.346.183)
Geçmiş Yıllar Karları	(37.432.638)	(12.222.853)
Hasılat	(8.370.062)	(14.512.443)
Satışların Maliyeti (-)	32.049.408	23.304.819
Genel Yönetim Giderleri (-)	5.049.182	16.593.550
Pazarlama Giderleri (-)	870.048	1.274.127
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	6.973.605	-
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	(10.246.114)	-
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler (-)	-	2.734.319
Finansman Giderleri (-)	-	(738.342)
	(188.851.433)	(4.031.755)

23. GELİR VERGİLERİ (ERTELENMİŞ VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ DAHİL)

	30 Haziran 2026	30 Haziran 2025
Kurumlar vergisi gideri	(41.534.306)	-
Ertelenmiş vergi karşılığı	(62.153.479)	(28.290.304)
	(103.687.785)	(28.290.304)

Cari Vergi Yükümlülüğü	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Cari kurumlar vergisi karşılığı	(69.670.323)	(38.082.238)
Eksi: Peşin ödenen vergi ve fonlar	1.470.043	170.865
	(68.200.280)	(37.911.373)

23. GELİR VERGİLERİ (ERTELENMİŞ VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ DAHİL) (Devamı)

Kurumlar Vergisi

31 Aralık 2024 ve öncesi dönem için Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 5. maddesi d-4 bendine göre; Şirket tarafından, Kurumlar Vergisi'nden istisna kapsamında olduğundan Kurumlar Vergisi hesaplanmamıştır. Ancak, 2025 yılı ile birlikte 2 Ağustos 2024 tarihli Resmi Gazete'de yayımlanan 7524 Sayılı Vergi Kanunları ile Bazı Kanunlarda ve 375 Sayılı Kanun Hükmünde Kararnamede Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun kapsamında, raporun önemli muhasebe politikaları bölümünde açıklandığı üzere Kurumlar Vergisi hesaplanmaya başlanacaktır.

Şirket gayrimenkul yatırım ortaklığı kuruluşu olması sebebiyle 2026 yılında Türkiye'de kurumlar vergisi oranı %30'dur (2025: %30).

7524 sayılı Kanun 2 Ağustos 2024 tarihli Resmi Gazete' de yayımlanan Yurt İçi Asgari Kurumlar Vergisi, 1 Ocak 2025 tarihinden itibaren geçerli olacak şekilde yürürlüğe girmiştir.

Cari vergi gideri ve ertelenmiş vergi gelir/giderine etkisi bulunmamaktadır.

24 Aralık 2025 tarihli Resmi Gazete'de yayımlanan 7571 sayılı Torba Kanun ile Vergi Usul Kanunu'na ("VUK") eklenen geçici madde kapsamında, şartlar oluşsa dahi, 2025, 2026 ve 2027 hesap dönemlerinde ÜFE bazlı enflasyon düzeltmesi uygulamasının yapılmaması hükme bağlanmıştır. Bu doğrultuda, söz konusu dönemlere ilişkin kurumlar vergisi beyannamelerine esas alınacak VUK finansal tablolarında enflasyon düzeltmesi uygulanmamıştır.

Vergi Usul Kanunu Geçici 32'nci madde ile Mükerrer madde 298/ç ("298/Ç") hükümlerindeki şartlar kapsamında taşınmaz ve amortismana tabi iktisadi kıymetlerin VUK mali tablolarda yeniden değerleme artışları TFRS finansal tablolarda ertelenmiş vergi hesaplamasında dikkate alınmıştır.

24 Aralık 2025 tarihli Resmi Gazete'de yayımlanan 7571 sayılı Torba Kanun ile Vergi Usul Kanunu'na ("VUK") eklenen geçici madde kapsamında, şartlar oluşsa dahi, 2025, 2026 ve 2027 hesap dönemlerinde ÜFE bazlı enflasyon düzeltmesi uygulamasının yapılmaması hükme bağlanmıştır. Bu doğrultuda, söz konusu dönemlere ilişkin kurumlar vergisi beyannamelerine esas alınacak VUK finansal tablolarında enflasyon düzeltmesi uygulanmayacaktır. Şirket , değişikliklerin finansal tablolar üzerindeki etkilerini değerlendirmektedir.

Ertelenmiş Vergi:

Şirket, vergiye esas yasal finansal tabloları ile TFRS'ye göre hazırlanmış finansal tabloları arasındaki farklılıklardan kaynaklanan geçici zamanlama farkları için ertelenmiş vergi varlığı ve yükümlülüğü muhasebeleştirmektedir. Söz konusu farklılıklar genellikle bazı gelir ve gider kalemlerinin vergiye esas finansal tablolar ile TFRS'ye göre hazırlanan finansal tablolarda farklı dönemlerde yer almasından kaynaklanmakta olup, söz konusu farklar nedeniyle oluşan ertelenmiş vergi varlıkları ve yükümlülükleri aşağıda belirtilmektedir.

Ertelenmiş vergi varlıkları/(yükümlülükleri):	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Stoklar, YAG, MDV ve MODV üzerindeki geçici farklar	(200.947.947)	(134.236.202)
Dava karşılığı	195.000	123.648
Ertelenmiş gelirler üzerindeki geçici farklar	33.162.554	26.681.013
İzin karşılıkları	402.605	233.697
Kıdem tazminatı karşılığı	833.923	499.764
Peşin ödenmiş giderler üzerindeki geçici farklar	(568.696)	(14.523)
Dönemsellik ile ilgili düzeltmeler	(1.814.809)	-
Diğer	38	41
	(168.737.332)	(106.712.562)

Ertelenmiş vergi varlıkları ve yükümlülükleri hesaplanmasında kullanılan vergi oranı %30'dur (31 Aralık 2025: %30).

23. GELİR VERGİLERİ (ERTELENMİŞ VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ DAHİL) (Devamı)

Ertelenmiş Vergi (Devamı)

Ertelenmiş vergi (varlığı)/yükümlülüğü hareketleri:	1 Ocak-30 Haziran 2026	1 Ocak-30 Haziran 2025
1 Ocak itibarıyla açılış bakiyesi	(106.712.562)	-
Kar veya zarar tablosunda muhasebeleştirilen	(62.153.479)	(28.290.304)
Özkaynak altında muhasebeleştirilen	128.709	(17.284)
30 Haziran itibarıyla kapanış bakiyesi	(168.737.332)	(28.307.588)

Dönem vergi giderinin dönem karı ile mutabakatı aşağıdaki gibidir:

Vergi karşılığının mutabakatı:	1 Ocak-30 Haziran 2026	1 Ocak-30 Haziran 2025
Faaliyetlerden elde edilen vergi öncesi kar/(zarar)	48.880.767	186.375.420
Gelir vergisi oranı %30 (2025: %30)	(14.664.230)	(55.912.626)
Vergi etkisi:		
- Kanunen kabul edilmeyen giderler	(302.796)	(250.986)
- İndirim ve istisnalar	28.136.017	-
- Üzerinden vergi hesaplanmayan farklar değişimi (geçerlilik tarihi)	(116.856.776)	28.987.570
- Diğer	-	(1.114.262)
Kar veya zarar tablosundaki vergi karşılığı gideri	(103.687.785)	(28.290.304)

298/Ç'nin TFRS finansal tablolardaki ertelenmiş vergi etkileri ertelenmiş vergi gelir/gider hesabı ile ilişkilendirilmiştir.

24. PAY BAŞINA KAZANÇ/ KAYIP

Pay başına kazanç	1 Ocak-30 Haziran 2026	1 Ocak-30 Haziran 2025	1 Nisan-30 Haziran 2026	1 Nisan-30 Haziran 2025
Ana şirket hissedarlarına ait net dönem karı	(54.807.018)	158.085.116	2.626.138	159.653.253
Dönem boyunca mevcut olan hisselerin ortalama adedi	990.000.000	330.000.000	990.000.000	330.000.000
Pay başına kazanç / (zarar)	(0,06)	0,48	0,00	0,48

30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla, Şirket sermayesi beheri 1 tam TL nominal değerde 990.000.000 adet hisseden oluşmaktadır.

25. FİNANSAL ARAÇLAR

Finansal Borçlar

30 Haziran 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla kısa vadeli banka kredileri bulunmamaktadır.

	1 Ocak-30 Haziran 2026	1 Ocak-30 Haziran 2025
1 Ocak itibarıyla açılış bakiyesi	-	169.278.509
Ödenen anapara	-	(133.043.855)
Kar payı gideri	-	(20.757.938)
Parasal kazanç	-	(15.476.716)
31 Aralık itibarıyla kapanış bakiyesi	-	-

Finansal Yatırımlar

Kısa Vadeli Finansal Yatırımlar	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
a) Gerçeğe uygun değer farkları kar/zarara yansıtılan finansal yatırımlar		
- Kira Sertifikası Fonu (*)	564.335.773	533.452.518
- Kira Sertifikası (*)	497.371.311	636.307.988
	1.061.707.084	1.169.760.506

(*) Portföyünün tamamı devamlı olarak, kira sertifikaları, katılma hesapları, ortaklık payları ile SPK tarafından uygun görülen diğer faize dayalı olmayan para ve sermaye piyasası araçlarından oluşan fonlardır.

	1 Ocak-30 Haziran 2026	1 Ocak-30 Haziran 2025
1 Ocak itibarıyla açılış bakiyesi	1.169.760.506	91.734.776
Alışlar	1.787.846.639	425.141.084
Satışlar	(1.927.719.862)	(421.300.593)
Değer farkı (Dipnot 20)	218.380.376	14.747.287
Parasal kayıp	(186.560.575)	(13.846.019)
30 Haziran itibarıyla kapanış bakiyesi	1.061.707.084	96.476.535

26. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

Şirket faaliyetlerinden dolayı maruz kaldığı, borç ve sermaye piyasası fiyatlarındaki, döviz kurları ile katılım payı oranlarındaki değişimlerin etkileri dâhil çeşitli finansal riskleri yönetmeye odaklanmıştır. Şirket risk yönetim programı ile piyasalardaki dalgalanmaların getireceği potansiyel olumsuz etkilerin en aza indirgenmesini amaçlamıştır.

Katılım Payı Oranı Riski

Şirket, sahip olduğu nakit değerleri günün koşullarına göre cari veya katılım hesaplarına yatırım yaparak değerlendirmektedir. Şirket'in katılım payı oranlarına duyarlı varlık ve yükümlülükleri aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Katılım hesabı	286.726	140.599.708
	286.726	140.599.708

	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Eksi: Nakit ve Nakit Benzerleri	3.944.534	143.347.501
Net Borç	3.944.534	143.347.501
Toplam Sermaye	2.741.921.258	2.835.403.043
Net Borç/Toplam Sermaye Oranı	%0	%5

Döviz Kuru Riski

Şirket'in 30 Haziran 2026 ve 2025 itibarıyla döviz kuru riski bulunmamaktadır.

26. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

Kredi risk yönetimi

Finansal varlıkların mülkiyeti, karşı tarafın, sözleşmelerin şartlarını yerine getirmeme risk unsurunu taşır. Bu riskler, kredi değerlendirmeleri ve tek bir karşı taraftan toplam riskin sınırlandırılması ile kontrol edilir.

Finansal araç türleri itibarıyla maruz kalınan kredi riskleri	**Alacaklar**			**Cari ve Katılım Hesapları**		**Finansal Yatırımlar**	
	Ticari Alacaklar		**Diğer Alacaklar**				
30 Haziran 2026	**İlişkili Taraf**	**İlişkili Olmayan Taraf**	**İlişkili Olmayan Taraf**	**İlişkili Taraf**	**İlişkili Olmayan Taraf**	**İlişkili Taraf**	**İlişkili Olmayan Taraf**
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D)	18.558.868	6.257.473	-	3.807.905	87.323	226.660.280	835.046.804
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	18.558.868	6.257.473	-	3.807.905	87.323	226.660.280	835.046.804
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	-	-	-
C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-	-
- Net değerin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-	-
- Net değerin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	-
D. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-	-	-

26. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

Kredi risk yönetimi (Devamı)

Finansal araç türleri itibarıyla maruz kalınan kredi riskleri	**Alacaklar**			**Cari ve Katılım Hesapları**		**Finansal Yatırımlar**	
	Ticari Alacaklar		**Diğer Alacaklar**				
31 Aralık 2025	**İlişkili Taraf**	**İlişkili Olmayan Taraf**	**İlişkili Olmayan Taraf**	**İlişkili Taraf**	**İlişkili Olmayan Taraf**	**İlişkili Taraf**	**İlişkili Olmayan Taraf**
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D)	4.940.120	7.832.536	-	143.061.618	265.393	266.089.646	903.670.860
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	4.940.120	7.832.536	-	143.061.618	265.393	266.089.646	903.670.860
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	-	-	-
C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-	-
- Net değerin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-	-
- Net değerin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	-
D. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-	-	-

26. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

Likidite riski tablosu:

Şirket likidite yönetiminde, ilgili yükümlülüklerin beklenen vadelerini dikkate almakta olduğundan, türev olmayan finansal yükümlülüklerden kaynaklanacak nakit akışlarının Şirket'çe beklenen vadelere göre dağılımına ayrıca yer verilmektedir:

30 Haziran 2026

Sözleşme uyarınca vadeler	Defter Değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı (I+II+III+IV)	3 aydan kısa (I)	3-12 ay arası (II)	1-5 yıl arası (III)	5 yıldan uzun (IV)
Türev olmayan finansal yükümlülükler						
Ticari borçlar	435.571	435.571	435.571	-	-	-
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	740.756	740.756	740.756	-	-	-
Diğer borçlar	1.255.607	1.255.607	1.104.825	-	150.782	-
Toplam yükümlülük	2.431.934	2.431.934	2.281.152	-	150.782	-

31 Aralık 2025

Sözleşme uyarınca vadeler	Defter Değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı (I+II+III+IV)	3 aydan kısa (I)	3-12 ay arası (II)	1-5 yıl arası (III)	5 yıldan uzun (IV)
Türev olmayan finansal yükümlülükler						
Ticari borçlar	1.693.939	1.693.939	1.693.939	-	-	-
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	596.832	596.832	596.832	-	-	-
Diğer borçlar	2.558.547	2.558.547	1.059.598	-	1.498.949	-
Toplam yükümlülük	4.849.318	4.849.318	3.350.369	-	1.498.949	-

27. RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Şirket tarafından 3 Temmuz 2024 tarihinde yapılan KAP açıklamasında, Şirket'e ait İstanbul İli, Sarıyer İlçesi, Kilyos Mahallesi, 933 Ada 3 Parsel'de kayıtlı, 8.841 m² büyüklüğündeki arsa vasıflı taşınmazın 4.196,53 m²'lik kısmına kamulaştırmasız el atılması nedeniyle açılan davada, İstanbul 10. Asliye Hukuk Mahkemesi tarafından Şirket lehine karar verildiği kamuoyuna duyurulmuştur.

Söz konusu karara ilişkin olarak Bölge Adliye Mahkemesi; dosya kapsamında alınan bilirkişi raporunda eksiklikler bulunduğu, ilköğretim alanı olarak ayrılan taşınmaz bölümünün Hazine adına tesciline karar verilmesi gerektiği ve maktu harç ile maktu vekâlet ücretlerine ilişkin usule yönelik eksiklikler bulunduğu gerekçeleriyle yerel mahkeme kararını kaldırmış ve davanın yeniden görülmek üzere ilk derece mahkemesine iadesine karar vermiştir.

28. NAKİT AKIŞ TABLOSUNA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR

	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Kasa	49.306	20.490
Bankadaki nakit	3.895.228	143.327.011
Vadesiz mevduatlar	*3.608.502*	*2.727.303*
Vadesi üç aydan kısa vadeli mevduatlar	*286.726*	*140.599.708*
	3.944.534	143.347.501

	Kar Payı Oranı	Ortalama Vade	30 Haziran 2026
TL	34	1 Ay	286.726

	Kar Payı Oranı	Ortalama Vade	31 Aralık 2025
TL	33	1 Ay	140.599.708

30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla Şirket'in nakit ve nakit benzerleri üzerinde herhangi bir bloke bulunmamaktadır (31 Aralık 2025: Bulunmamaktadır).

EK 1 DİPNOTLAR: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

	Konsolide Olmayan/Bireysel Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	Tebliğdeki Ilgili Düzenleme	Cari Dönem 30 Haziran 2026 (TL)	Önceki Dönem 31 Aralık 2025 (TL)
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	Md. 24 / (b)	1.062.110.245	1.313.087.517
B	Gayrimenkuller. Gayrimenkule Dayalı Projeler. Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md. 24 / (a)	2.091.508.737	1.915.146.343
C	Iştirakler	Md. 24 / (b)	-	-
	Ilişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	Md. 23 / (f)	-	-
	Diğer Varlıklar		114.310.906	37.448.618
D	**Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)**	Md. 3 / (p)	**3.267.929.888**	**3.265.682.478**
E	Finansal Borçlar	Md. 31	-	-
F	Diğer Finansal Yükümlülükler	Md. 31	-	-
G	Finansal Kiralama Borçları	Md. 31	-	-
H	Ilişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	Md. 23 / (f)	-	-
I	Özkaynaklar	Md. 31	**2.742.135.761**	**2.835.403.037**
	Diğer Kaynaklar		525.794.127	430.279.441
D	**Toplam Kaynaklar**	Md. 3 / (p)	**3.267.929.888**	**3.265.682.478**

	Konsolide Olmayan/Bireysel Diğer Finansal Bilgiler	Tebliğdeki İlgili Düzenleme	Cari Dönem 30 Haziran 2026 (TL)	Önceki Dönem 31 Aralık 2025 (TL)
A1	Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 yıllık Gayrimenkul Odemeleri Için Tutulan Kısmı	Md. 24 / (b)	-	-
A2	Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	Md. 24 / (b)	403.162	143.327.011
A3	Yabancı Sermaye Piyasası Araçları	Md. 24 / (d)	-	-
B1	Yabancı Gayrimenkuller. Gayrimenkule Dayalı Projeler. Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md. 24 / (d)	-	-
B2	Atıl Tutulan Arsa/Araziler (*)	Md. 24 / (c)	794.445.938	735.445.939
C1	Yabancı Iştirakler	Md. 24 / (d)	-	-
C2	Işletmeci Şirkete Iştirak	Md. 28/1 (a)	-	-
J	Gayrinakdi Krediler	Md. 31	-	-
K	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	Md. 22 / (e)	-	-
L	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Md. 22 / (l)	290.677.898	269.599.528

(*) Şirket'in Ek 1 Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü bölümünde 5. madde olarak belirtilen atıl tutulan arsa / arazi oranı %24 olarak hesaplanmıştır. Seri: III 48.1a sayılı tebliğde 24/c maddesine göre atıl tutulan arsa/arazinin azami oranı %20 olmalıdır. Şirket 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla bu oranı aşmaktadır.

EK 1 DİPNOTLAR: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ (Devamı)

	Portföy Sınırlamaları	Tebliğdeki Ilgili Düzenleme	Cari Dönem	Önceki Dönem	Asgari/ Azami Oran
1	Üzerinde proje geliştirilecek mükiyeti ortaklığa ait olmayan ipoteklı arsaların ipotek bedelleri (K / D)	Md. 22 / (e)	0%	0%	≤%10
2	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar ((B + A1)/ D)	Md. 24 / (a),(b)	64%	58%	≥%51
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler (A+C- A1)/ D)	Md. 24 / (b)	33%	40%	≤%49
4	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları (A3+B1+ C1)/ D)	Md. 24 / (d)	0%	0%	≤%49
5	Atıl Tutulan Arsa/Araziler (B2/D)	Md. 24 / (c)	24%	23%	≤%20
6	İşletmeci Şirkete İştirak (C2/D)	Md. 28/1 (a)	0%	0%	≤%10
7	Borçlanma Sınırı (E+F+G+H+J)/ I	Md. 31	0%	0%	≤%500
8	Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı (A2-A1)/D	Md. 22 / (b)	0,0%	4,4%	≤%10
9	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Md. 22 / (l)	9%	8%	≤%10