

**KÖRFEZ GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**

31 MART 2026 TARİHİ
İTİBARIYLA HAZIRLANAN
FİNANSAL TABLOLAR

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	6-46
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	27-28
NOT 10 MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR	28
NOT 11 KİRALAMA İŞLEMLERİ.....	29
NOT 12 KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE BORÇLAR.....	30
NOT 13 TAAHHÜTLER	30
NOT 14 ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR	31-32
NOT 15 DİĞER VARLIKLAR.....	32
NOT 16 SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ	32-33
NOT 17 HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ	34
NOT 18 GENEL YÖNETİM VE PAZARLAMA GİDERLERİ.....	34-35
NOT 19 ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER	35
NOT 20 YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER.....	35
NOT 21 FİNANSMAN GİDERLERİ	35
NOT 22 PARASAL KAYIP / KAZANÇ	36
NOT 23 GELİR VERGİLERİ (ERTELENMİŞ VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ DAHİL)	36-38
NOT 24 PAY BAŞINA KAZANÇ	38
NOT 25 FİNANSAL ARAÇLAR	39
NOT 26 FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ	40-43
NOT 27 RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR	43
NOT 28 BAĞIMSIZ DENETİM KURULUŞUNDAN ALINAN HİZMETLERE İLİŞKİN ÜCRETLER	43
NOT 29 NAKİT AKIŞ TABLOSUNA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR.....	44
EK 1 PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ	45-46

KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 MART 2026 TARİHLİ FİNANSAL DURUM TABLOSU**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

		Bağımsız Denetimden Geçmemiş 31 Mart 2026	Bağımsız Denetimden Geçmiş 31 Aralık 2025
VARLIKLAR			
Dönen Varlıklar		1.878.014.505	1.892.250.769
Nakit ve Nakit Benzerleri	29	203.940.015	133.952.850
Finansal Yatırımlar	25	996.714.262	1.093.097.210
Ticari Alacaklar	5	12.736.678	11.935.567
<i>İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar</i>	4	<i>5.135.237</i>	<i>4.616.356</i>
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar</i>	5	<i>7.601.441</i>	<i>7.319.211</i>
Stoklar	6	618.740.750	627.030.745
Peşin Ödenmiş Giderler	7	23.822.227	1.815.781
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar	15	114.621	-
Diğer Dönen Varlıklar	15	21.945.952	24.418.616
Duran Varlıklar		1.157.768.166	1.159.406.718
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	8	1.008.121.576	1.008.121.576
Maddi Duran Varlıklar	9	149.631.205	151.285.142
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	10	-	-
Kullanım Hakkı Varlıkları	11	-	-
Peşin Ödenmiş Giderler	7	15.385	-
TOPLAM VARLIKLAR		3.035.782.671	3.051.657.487

Ekteki dipnotlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 MART 2026 TARİHLİ FİNANSAL DURUM TABLOSU**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

		Bağımsız Denetimden Geçmemiş 31 Mart 2026	Bağımsız Denetimden Geçmiş 31 Aralık 2025
KAYNAKLAR			
Kısa Vadeli Yükümlülükler		197.280.007	198.363.504
Ticari Borçlar		704.789	1.582.922
<i>İlişkili Taraflardan Ticari Borçlar</i>		75.297	-
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar</i>	5	629.492	1.582.922
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar		823.968	557.717
Diğer Borçlar		1.076.889	990.154
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar</i>		1.076.889	990.154
Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden)			
Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar	7	165.326.697	158.692.873
<i>İlişkili Taraflara Ertelenmiş Gelirler</i>			
(Müşteri Sözleşmelerinden Doğan			
Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)	7	10.710.000	15.990.619
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Ertelenmiş Gelirler</i>			
(Müşteri Sözleşmelerinden Doğan			
Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)		154.616.697	142.702.254
Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü	23	27.655.648	35.426.753
Kısa Vadeli Karşılıklar		1.692.016	1.113.085
<i>Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin</i>			
Kısa Vadeli Karşılıklar	14	1.342.016	727.937
Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar	12	350.000	385.148
Uzun Vadeli Yükümlülükler		242.519.160	203.716.449
Diğer Borçlar		1.317.703	1.400.712
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar</i>		1.317.703	1.400.712
Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden)			
Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar	7	106.956.102	101.040.158
<i>İlişkili Taraflara Ertelenmiş Gelirler</i>			
(Müşteri Sözleşmelerinden Doğan			
Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)	8	44.030.000	49.304.410
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Ertelenmiş Gelirler</i>			
(Müşteri Sözleşmelerinden Doğan			
Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)		62.926.102	51.735.748
Uzun Vadeli Karşılıklar		2.475.293	1.556.702
<i>Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun</i>	14	2.475.293	1.556.702
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	23	131.770.062	99.718.877
ÖZKAYNAKLAR		2.595.983.504	2.649.577.534
Ödenmiş Sermaye	16	990.000.000	990.000.000
Sermaye Düzeltme Farkları	16	1.334.463.645	1.334.463.645
Paylara İlişkin Primler		29.719.295	29.719.295
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		(2.078.191)	(2.153.286)
<i>Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin</i>			
Aktüeryal Kazanç Fonu		(2.078.191)	(2.153.286)
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	16	61.112.765	61.112.765
Geçmiş Yıllar Karları		236.435.115	79.922.743
Net Dönem Karı / (Zararı)		(53.669.125)	156.512.372
TOPLAM KAYNAKLAR		3.035.782.671	3.051.657.487

Ekteki dipnotlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**1 OCAK- 31 MART 2026 DÖNEMİNE AİT KAR VEYA ZARAR TABLOSU VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ('TL'), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

	Dipnot	Bağımsız	Bağımsız
	Referansları	Denetimden	Denetimden
		Geçmemiş	Geçmemiş
		1 Ocak-	1 Ocak-
		31 Mart	31 Mart
		2026	2025
KAR VEYA ZARAR KISMI			
Hasılat	17	28.528.728	46.344.354
Satışların Maliyeti (-)	17	(8.289.995)	(20.874.287)
BRÜT KAR		20.238.733	25.470.067
Genel Yönetim Giderleri (-)	18	(30.373.635)	(16.933.854)
Pazarlama Giderleri (-)	18	(8.217.225)	(10.007.873)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	19	-	2.318.268
ESAS FAALİYET KARI		(18.352.127)	846.608
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	20	102.233.100	7.787.524
FİNANSMAN GİDERİ ÖNCESİ FAALİYET KARI		83.880.973	8.634.132
Finansman Giderleri (-)	21	-	(14.026.257)
Net Parasal Pozisyon Kazançları/(Kayıpları)	22	(105.907.290)	3.926.757
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER			
DÖNEM KARI / ZARARI		(22.026.317)	(1.465.368)
Vergi Gideri/Geliri		(31.642.808)	-
Dönem Vergi Gideri/Geliri	23	376.194	-
Ertelenmiş Vergi Gideri	23	(32.019.002)	-
DÖNEM ZARARI		(53.669.125)	(1.465.368)
DİĞER KAPSAMLI GELİRLER:			
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		75.095	(503.419)
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları / (Kayıpları)	14	107.278	(503.419)
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları / (Kayıpları) Vergi Etkisi	23	(32.183)	-
DİĞER KAPSAMLI GELİR / (GİDER)		75.095	(503.419)
TOPLAM KAPSAMLI GİDER		(53.594.030)	(1.968.787)

Ekteki dipnotlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK - 31 MART 2026 DÖNEMİNE AİT ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

	Ödenmiş Sermaye	Sermaye Düzeltme Farkları	Paylara İlişkin Primler	Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler ve Giderler	Birikmiş Karlar		Özkaynaklar	
				Tanımlanmış Fayda Planlarının Birikmiş Yeniden Ölçüm Kayıpları	Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Geçmiş Yıllar Zararları		Net Dönem Zararı
1 Ocak 2025 İtibarıyla Bakiyeler (Dönem Başı)	330.000.000	1.236.525.058	27.353.290	(2.205.401)	61.111.635	(16.245.210)	96.166.463	1.732.705.835
Transferler	-	-	-	-	-	96.166.463	(96.166.463)	-
Toplam Kapsamlı Gelir / (Gider)	-	-	-	(503.409)	-	-	(1.465.338)	(1.968.747)
31 Mart 2025 İtibarıyla Bakiyeler (Dönem Sonu)	330.000.000	1.236.525.058	27.353.290	(2.708.810)	61.111.635	79.921.253	(1.465.338)	1.730.737.088
1 Ocak 2026 İtibarıyla Bakiyeler (Dönem Başı)	990.000.000	1.334.463.645	29.719.295	(2.153.286)	61.112.765	79.922.743	156.512.372	2.649.577.534
Transferler	-	-	-	-	-	156.512.372	(156.512.372)	-
Toplam Kapsamlı Gelir / (Gider)	-	-	-	75.095	-	-	(53.669.125)	(53.594.030)
31 Mart 2026 İtibarıyla Bakiyeler (Dönem Sonu)	990.000.000	1.334.463.645	29.719.295	(2.078.191)	61.112.765	236.435.115	(53.669.125)	2.595.983.504

Ekteki dipnotlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK- 31 MART 2026 DÖNEMİNE AİT NAKİT AKIŞ TABLOSU

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

		Bağımsız Denetimden Geçmemiş	Bağımsız Denetimden Geçmemiş
		1 Ocak- 31 Mart 2026	1 Ocak- 31 Mart 2025
	Dipnot Referansları		
A. İşletme Faaliyetlerinden Elde Edilen Nakit Akışları			
Dönem Karı		(53.669.125)	(1.465.368)
Dönem Net Karı Mutabakatı ile İlgili Düzeltmeler		50.979.273	(195.427)
- Amortisman ve İtfa Gideri ile İlgili Düzeltmeler	9,10,11	1.703.715	1.336.470
- Vergi Geliri/Gideri ile İlgili Düzeltmeler		31.642.808	-
- Karşılıklar ile İlgili Düzeltmeler	14	1.819.059	458.058
- Kar Payı Giderleri ile İlgili Düzeltmeler	20,21	(727.258)	14.004.256
- Gerçeğe Uygun Değer Kazançları ile İlgili Düzeltmeler	25	(101.505.842)	(7.765.522)
- Maddi Duran Varlıkların Elden Çıkarılmasından Kaynaklanan Kayıp/Kazançlar ile İlgili Düzeltmeler	19	-	(2.318.268)
- Parasal Kazanç		118.046.791	(5.910.421)
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler			
- Ticari Alacaklardaki Artış / (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		(1.890.324)	2.428.232
- Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki (Artış)/ Azalış ile İlgili Düzeltmeler		-	6.584
- Stoklardaki Artış ile İlgili Düzeltmeler		8.289.995	15.165.452
- Ticari Borçlardaki Artış/Azalış ile İlgili Düzeltmeler		(733.679)	39.679
- Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış ile İlgili Düzeltmeler		12.870.641	104.424.583
- Faaliyetlerle İlgili Diğer Varlıklardaki Artış / (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		(21.892.176)	(22.170.662)
- Faaliyetlerle İlgili Diğer Yükümlülüklerdeki Artış ile İlgili Düzeltmeler		-	238.559
		(3.355.543)	100.132.427
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		(7.662.584)	99.451.671
Ödenen Kıdem Tazminatı	14	-	(1.194.763)
Vergi İadeleri / (Ödemeleri)		(4.307.041)	514.007
		(10.352.436)	97.790.876
B. Yatırım Faaliyetlerinden Kaynaklanan Nakit Akışları			
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri		-	4.519.984
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıktıları	9	(49.778)	(526.467)
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Alımından Kaynaklanan Nakit Çıktıları	8	-	(9.868.625)
Katılım (Kar) Payı ve Diğer Finansal Araçlardan Nakit Girişleri / Çıktıları	25	95.816.918	66.956.643
Alınan Katılım Hesabı Kar Payı Gelirleri	20	727.258	22.002
		96.494.398	61.103.537
C. Finansman Faaliyetlerinden Nakit Akışları			
Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıktıları	25	-	(157.746.772)
Kira Sözleşmelerinden Kaynaklanan Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıktıları	11	-	(659.756)
		-	(158.406.528)
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ/AZALIŞ (A+B+C)		86.141.962	487.885
D. NAKİTTEKİ ENFLASYON ETKİSİ BENZERLERİ ÜZERİNDEKİ ETKİSİ		(16.154.797)	(228.519)
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ / (AZALIŞ) (A+B+C+D)		69.987.165	259.366
E. DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	29	133.952.850	2.255.524
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ (A+B+C+D+E)	29	203.940.015	2.514.890

Ekteki dipnotlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2026 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

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 iştiğal 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 31 Mart 2026 itibarıyla çalışan sayısı 12 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.

31 Mart 2026 tarihi itibarıyla hazırlanan finansal tablolar, Şirket'in 29 Nisan 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 4 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.

KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2026 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre 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 31 Mart 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	Düzeltilme katsayısı	Üç yıllık kümülatif enflasyon oranları
31 Mart 2026	121,47	1,00000	%205
31 Aralık 2025	110,39	1,10040	%211
31 Mart 2025	92,82	1,30865	%250

2026 yılı itibarıyla TÜİK tarafından baz yılı 2025=100 olarak güncellenmiştir. Bu nedenle, önceki dönemlerde farklı bir referans yılı ve ölçeklendirme ile raporlanan endeks değerleri yeni baz yılına göre revize edilmiştir. Karşılaştırılabilirliğin sağlanması amacıyla geçmiş veriler de aynı baz yılına uyarlanmıştır.

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.

KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2026 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

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 olduğu 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.

KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2026 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

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.

31 Mart 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.

KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2026 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ('TL'), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

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

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.

KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2026 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

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

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

TFRS 17	<i>Sigorta Sözleşmeleri</i>
TFRS 17 (Değişiklikler)	<i>Sigorta Sözleşmeleri ile TFRS 17 ile TFRS 9'un İlk Uygulaması – Karşılaştırmalı Bilgiler</i>
TFRS 18	<i>Finansal Tablolarda Sunum ve Açıklamalar</i>
TFRS 19	<i>Kamuya Hesap Verme Yükümlülüğü Olmayan Bağlı Ortaklıklar: Açıklamalar</i>
TFRS 19 (Değişiklikler)	<i>Kamuya Hesap Verme Sorumluluğu Bulunmayan Bağlı Ortaklıklar: Açıklamalar</i>

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.

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

KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2026 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

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.

Yüklenici Firma ile İlgili İşlemler:

Şirket, hasılat paylaşımı sözleşmeleri uyarınca sahip olduğu arsalar üzerinde konut projesi geliştirmeyi taahhüt eden yüklenici firmalar ile anlaşmakta ve arsaya karşılık olarak arsa üzerinde inşa edilecek yapıların satış hasılatının sözleşmede mutabık kalınan orana isabet eden kısmını yüklenici firmadan devralmaktadır.

Yüklenici firmadan alınan avanslar, konut alıcılarından elde edilen hasılat başlıklı paragrafta belirtilen hususlar yerine getirilene kadar, yüklenici firmanın konut alıcılarından tahsil ettiği ve Şirket'in payına düşen kısmını Şirket'e transfer ettiği tutarlardan oluşmaktadır.

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.

KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2026 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

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 katılan diğer maliyetleri içerir. Stoklar, geri kazanılabilir değer ya da maliyet bedelinden düşük olanı ile değerlendirilir. Stokların net gerçekleşebilir değeri maliyetinin altına düştüğünde, stoklar net gerçekleşebilir değerine indirgenir ve değer düşüklüğünün olduğu 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 değerinde 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 değerlendirilmiş tutarlarıyla ifade edilir. Yeniden değerlendirilmiş tutar, yeniden değerlendirme 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 değerden defter değerinden önemli farklılık göstermeyecek şekilde düzenli aralıklarla yapılır. Söz konusu binaların yeniden değerlendirilmesinden kaynaklanan artış, özkaynaktaki yeniden değerlendirme fonuna kaydedilir. Yeniden değerlendirme 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 değerlendirilmesinden oluşan defter değerindeki azalış, söz konusu varlığın daha önceki yeniden değerlendirilmesine ilişkin yeniden değerlendirme fonunda bulunan bakiyesini aşması durumunda kâr veya zarar tablosuna kaydedilir. Yeniden değerlendirilen binaların amortismanı kâr veya zarar tablosunda yer alır. Yeniden değerlendirilen gayrimenkul satıldığında veya hizmetten çekildiğinde yeniden değerlendirme fonunda kalan bakiye doğrudan dağıtılmamış kârlara transfer edilir. Varlık bilanço dışı bırakılmadıkça, yeniden değerlendirme fonundan dağıtılmamış kârlara transfer yapılmaz. Binaların değerlendirilmiş tutarları, beklenen faydalı ömürlerine göre doğrusal amortisman yöntemi kullanılarak amortismanına 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 amortismanına 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.

KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2026 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

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 itibaren 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 ölçülüyorsa, gerçeğe uygun değer değişimi kâr veya zarara yansıtılarak ölçülür.

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

KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2026 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

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 kâr 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 muhasebeleştirilmede itfa edilmiş maliyetleri ve gerçeğe uygun değer değişimi diğer kapsamlı gelire yansıtılmış borçlanma araçları için etkin kâr payı yöntemi kullanılarak muhasebeleştirilir. Kâr payı geliri kâr veya zararda muhasebeleştirilir ve "Katılım payı gelirleri" kaleminde (Dipnot 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 kâr 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 kâr veya zararında muhasebeleştirilir. Oluşan diğer tüm kur farkları, diğer kapsamlı gelirden muhasebeleştirilir;
- gerçeğe uygun değeri kâr veya zarara yansıtılarak ölçülen ve tanımlanmış bir riskten korunma işleminin parçası olmayan finansal varlıklara ilişkin kur farkları dönem kâr veya zararda muhasebeleştirilir; ve
- gerçeğe uygun değeri diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçülen özkaynak araçlarına ilişkin kur farkları diğer kapsamlı gelirden muhasebeleştirilir.

KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2026 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

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 değerlendirme fonunda biriken toplam kazanç veya kayıp, kâr veya zararda yeniden sınıflandırılır. Şirket'in ilk muhasebeleştirmede gerçeğe uygun değer değişimi diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçmeyi tercih ettiği bir özkaynak aracının finansal tablo dışı bırakılması durumundaysa, yeniden değerlendirme fonunda biriken toplam kazanç veya kayıp kâr veya zararda muhasebeleştirilmez, doğrudan birikmiş kârlara transfer edilir.

KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2026 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

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 muhasebeleştirilmede 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 muhasebeleştirilmede 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.

KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2026 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

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 muhasebeleştirilmesi sonrasında yatırım amaçlı gayrimenkuller, raporlama tarihi itibarıyla piyasa koşullarını yansıtan gerçeğe uygun değer ile değerlendirilir. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerindeki değişikliklerden kaynaklanan kazanç veya zararlar oluştuğu dönemde kâr veya zarar tablosuna dâhil edilirler.

Yatırım amaçlı gayrimenkuller, satılmaları veya kullanılamaz hale gelmeleri ve satışından gelecekte herhangi bir ekonomik yarar sağlanamayacağı belirlenmesi durumunda bilanço dışı bırakılırlar. Yatırım amaçlı gayrimenkulün kullanım süresini doldurmasından veya satışından kaynaklanan kâr/zarar, oluştuğu 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 kiralanmış gayrimenkuller, yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflandırılmamıştır.

KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2026 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

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 31 Mart 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.

Bilanço da 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 girişi ve çıkışları ana gruplar halinde sınıflandırılarak ayrı olarak sunulur.

KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2026 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.6 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Sermaye ve Temettüleri

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

Kullanım Hakkı Varlıkları

Şirket, kullanım hakkı varlıklarını kiralama sözleşmesinin başladığı tarihte muhasebeleştirir (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 değerlendirilmesi durumunda bu rakam da düzeltilir.

Kullanım hakkı varlığının maliyeti aşağıdakileri içerir:

- kira yükümlülüğünün ilk ölçüm tutarı,
- kiralamanın fiilen başladığı tarihte veya öncesinde yapılan tüm kira ödemelerinden, alınan tüm kiralama teşviklerinin düşülmesiyle elde edilen tutar,
- 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 amortismanına 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:

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

KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2026 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

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 değerlendirme 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.

3. BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA

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

KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2026 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

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 31 Mart 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla ilişkili taraflarla olan bakiyeleri aşağıdaki gibidir:

İlişkili taraflarla olan bakiyeler	31 Mart 2026				
	Alacaklar	Borçlar	Cari ve Katılım Hesapları	Finansal Yatırımlar	Ertelemiş Gelirler
	Ticari	Ticari	Ticari	Ticari	Finansal
Körfez Tatil Beldesi Turistik Tesisler ve Devre Mülk İşletmeciliği A.Ş. (2)	5.135.237	-	-	-	-
Kuveyt Türk Katılım Bankası A.Ş. (1) - Cari Hesap	-	-	3.461.093	-	-
Kuveyt Türk Katılım Bankası A.Ş. (1) - Katılım Hesabı	-	-	200.265.475	-	-
Kuveyt Türk Katılım Bankası A.Ş.	-	-	-	-	61.297.373
KT Portföy Yönetim A.Ş. (2)	-	-	-	209.643.980	-
Neova Sigorta A.Ş.	-	75.297	-	-	-
	<u>5.135.237</u>	<u>75.297</u>	<u>203.726.568</u>	<u>209.643.980</u>	<u>61.297.373</u>

İlişkili taraflarla olan bakiyeler	31 Aralık 2025				
	Alacaklar	Borçlar	Cari ve Katılım Hesapları	Finansal Yatırımlar	Ertelemiş Gelirler
	Ticari	Ticari	Ticari	Ticari	Finansal
Körfez Tatil Beldesi Turistik Tesisler ve Devre Mülk İşletmeciliği A.Ş. (2)	4.616.356	-	-	-	-
Kuveyt Türk Katılım Bankası A.Ş. (1) - Cari Hesap	-	-	2.300.520	-	-
Kuveyt Türk Katılım Bankası A.Ş. (1) - Katılım Hesabı	-	-	131.382.710	-	-
Kuveyt Türk Katılım Bankası A.Ş.	-	-	-	-	65.295.029
KT Portföy Yönetim A.Ş. (2)	-	-	-	248.646.169	-
Neova Sigorta A.Ş.	-	-	-	-	-
	<u>4.616.356</u>	<u>-</u>	<u>133.683.230</u>	<u>248.646.169</u>	<u>65.295.029</u>

b) İlişkili Taraflarla Olan İşlemler

Şirket'in 31 Mart 2026 ve 31 Mart 2025 tarihleri itibarıyla ilişkili taraflarla olan işlemler aşağıdaki gibidir:

İlişkili taraflarla olan işlemler	1 Ocak - 31 Mart 2026			
	Kar payı giderleri	Devre mülk satış ve kiralama gelirleri	Kar payı gelirleri	Hizmet giderleri
Körfez Tatil Beldesi Turistik Tesisler ve Devre Mülk İşletmeciliği A.Ş. (2)	-	14.372.928	-	-
- Devre mülk kiralama işlemleri	-	2.707.104	-	-
- Devre mülk satış işlemleri	-	11.665.824	-	-
KT Portföy Yönetimi A.Ş. (2)	-	-	10.582.715	-
Kuveyt Türk Katılım Bankası A.Ş. (1)	-	3.570.000	654.978	-
Körfez Tatil Beldesi Turistik Tesisler ve Devre Mülk İşletmeciliği A.Ş. (2)	-	-	-	-
Neova Sigorta A.Ş.	-	-	-	19.447
	<u>-</u>	<u>17.942.928</u>	<u>11.237.693</u>	<u>19.447</u>

(1) Ana Ortak

(2) Ana Ortağın Bağlı Ortaklığı

KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2026 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

4. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

b) İlişkili Taraflarla Olan İşlemler (Devamı)

İlişkili taraflarla olan işlemler	1 Ocak - 31 Mart 2025			
	Kar payı giderleri	Devre mülk satış ve kiralama gelirleri	Kar payı gelirleri	Hizmet giderleri
Körfez Tatil Beldesi Turistik Tesisler ve Devre Mülk İşletmeciliği A.Ş. (2)	-	19.195.208	-	-
- Devre mülk kiralama işlemleri	-	3.960.714	-	-
- Devre mülk satış işlemleri	-	15.234.494	-	-
KT Portföy Yönetimi A.Ş. (2)	-	-	7.765.522	-
Kuveyt Türk Katılım Bankası A.Ş. (1)	14.024.779	1.347.939	22.002	-
Körfez Tatil Beldesi Turistik Tesisler ve Devre Mülk İşletmeciliği A.Ş. (2)	-	-	-	188.739
Neova Sigorta A.Ş.	-	-	-	249.562
	<u>14.024.779</u>	<u>20.543.147</u>	<u>7.787.524</u>	<u>438.301</u>

(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 14.672.823 TL fayda sağlamıştır (31 Aralık 2025: 18.164.650 TL).

5. TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR

a) Ticari Alacaklar:

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

	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
Kısa vadeli ticari alacaklar		
İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	7.601.441	7.319.211
İlişkili taraflardan ticari alacaklar (Not 4)	5.135.237	4.616.356
	<u>12.736.678</u>	<u>11.935.567</u>

31 Mart 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:

	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
Kısa vadeli ticari borçlar		
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	629.492	1.582.922
	<u>629.492</u>	<u>1.582.922</u>

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

KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2026 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

6. STOKLAR

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

	31 Mart 2025	31 Aralık 2025
Devremülk stokları	504.187.427	512.477.422
Konut stokları	114.553.323	114.553.323
	<u>618.740.750</u>	<u>627.030.745</u>

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 1.161.279.000 TL (31 Aralık 2025: 1.277.873.367 TL), Horizon Sitesi'ndeki bağımsız bölümlerin gerçeğe uygun değeri 178.755.000 TL (31 Aralık 2025: 196.702.303 TL) olarak tespit edilmiştir.

7. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER

	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
Kısa Vadeli Ertelemiş Gelirler		
Alınan avanslar (*)	149.336.078	142.702.254
Ertelemiş gelirler (**) (Dipnot 4)	15.990.619	15.990.619
	<u>165.326.697</u>	<u>158.692.873</u>
	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
Uzun Vadeli Ertelemiş Gelirler		
Alınan avanslar (*)	61.649.348	51.735.748
Ertelemiş gelirler (**) (Dipnot 4)	45.306.754	49.304.410
	<u>106.956.102</u>	<u>101.040.158</u>

(*) Ertelemiş gelirler, TFRS 15'e göre henüz kontrol devri gerçekleşmemiş konut ve devre mülk satışları ile ilgili tahsilatlardan 31 Mart 2026 itibarıyla 2022 yılı ve öncesine ilişkin faturalardan 13.078.308 TL (31 Aralık 2025: 13.078.066 TL), 2023 yılı faturalarından 3.432.834 TL (31 Aralık 2025: 3.699.834 TL), 2024 yılı faturalarından 5.651.766 TL (31 Aralık 2025: 6.473.466 TL), 2025 yılı faturalarından 34.347.899 TL ve 2026 yılı faturalarından ise 18.216.849 TL olmak üzere toplam 74.727.656 TL (31 Aralık 2025: 41.461.492 TL) ve henüz tamamı ödenmediği için fatura kesilmemiş 136.257.768 TL (31 Aralık 2025: 129.621.547 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.

KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2026 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

7. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER (Devamı)

	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
Kısa Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler		
Peşin ödenmiş giderler (*)	23.822.227	441.079
Verilen avanslar	-	1.374.702
	<u>23.822.227</u>	<u>1.815.781</u>
Uzun Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler		
Peşin ödenmiş giderler (*)	15.385	-
	<u>15.385</u>	<u>-</u>

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

8. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

31 Mart 2026 ve 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkulleri ile söz konusu varlıklara ilişkin hareket tablosu aşağıda gösterilmiştir:

	<u>Arazi ve Arsalar</u>	<u>Binalar</u>	<u>Toplam</u>
<u>Maliyet Değeri</u>			
1 Ocak 2026 itibarıyla açılış bakiyesi	730.455.749	277.665.827	1.008.121.576
31 Mart 2026 itibarıyla kapanış bakiyesi	<u>730.455.749</u>	<u>277.665.827</u>	<u>1.008.121.576</u>
	<u>Arazi ve Arsalar</u>	<u>Binalar</u>	<u>Toplam</u>
<u>Maliyet Değeri</u>			
1 Ocak 2025 itibarıyla açılış bakiyesi	640.648.334	423.050.494	1.063.698.828
Alımlar	-	9.868.624	9.868.624
31 Mart 2025 itibarıyla kapanış bakiyesi	<u>640.648.334</u>	<u>432.919.118</u>	<u>1.073.567.452</u>
		31 Mart 2026	31 Aralık 2025
Tuzla arazisi (*)		478.078.355	478.078.355
Kilyos arazisi (**)		209.168.222	209.168.222
Güre tesisindeki ticari gayrimenkuller		43.209.172	43.209.172
Torunlar Center ofisi - Şişli (***)		277.665.827	277.665.827
		<u>1.008.121.576</u>	<u>1.008.121.576</u>

KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2026 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

8. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

(*) 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.

(**) 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 kamulaştırmaz el atma nedeniyle tazminat davası açılmış, ilk derece mahkemesince Şirket lehine hüküm kurularak 92.389.725 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.

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

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

	31 Mart 2026	Raporlama tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değer seviyesi		
		1. Seviye TL	2. Seviye TL	3. Seviye TL
Tuzla arsası	478.078.355	-	478.078.355	-
Kilyos arsası	209.168.222	-	209.168.222	-
Güre tesisindeki ticari gayrimenkul	43.209.172	-	43.209.172	-
Torunlar Center Ofisi - Şişli	277.665.827	-	277.665.827	-

	31 Aralık 2025	Raporlama tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değer seviyesi		
		1. Seviye TL	2. Seviye TL	3. Seviye TL
Tuzla arsası	478.078.355	-	478.069.512	-
Kilyos arsası	209.168.222	-	209.164.352	-
Güre tesisindeki ticari gayrimenkul	43.209.172	-	43.208.373	-
Torunlar Center Ofisi - Şişli	277.665.827	-	277.660.689	-

KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2026 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

8. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

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 değerlendirilmiştir.

İkinci seviye: Finansal varlık ve yükümlülükler, ilgili varlık ya da yükümlülüğün birinci seviyede belirtilen borsa fiyatından başka direkt ya da indirekt olarak piyasada gözlenebilen fiyatının bulunmasında kullanılan girdilerden değerlendirilmiştir. Pazar yaklaşımı, gösterge niteliğindeki değerin, değerlendirme konusu varlıkla fiyat bilgisi mevcut olan aynı veya benzer varlıklar ile karşılaştırılmalı olarak belirlenmesini sağlar. Değerleme uzmanlarının takdirine göre pazar yaklaşımına göre değerlendirilmiş 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 değerlendirilmiştir. Gelir yaklaşımı ana başlığı altında değeri belirleyebilmek için farklı yöntemler kullanılmakta olup bunların tümünün ortak özelliği, değer 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 değerlendirilmiş olan gayrimenkuller üçüncü seviye finansal varlık olarak sınıflanmıştır.

Değerleme uzmanı gayrimenkulün değerlendirme yöntemini seçerken elde ettiği somut kanıtlarla vardığı değer 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 değerlendirilmediğini de göz önüne alır.

9. MADDİ DURAN VARLIKLAR

31 Mart 2026 ve 31 Mart 2025 tarihlerinde sona eren dönemler itibarıyla maddi duran varlıkların hareketi aşağıdaki gibidir:

	Binalar	Taşıtlar	Demirbaşlar	Toplam
<u>Maliyet Değeri</u>				
1 Ocak 2026 itibarıyla açılış bakiyesi	154.479.639	15.262.072	3.103.391	172.845.102
Alımlar	-	-	49.778	49.778
31 Mart 2026 itibarıyla kapanış bakiyesi	154.479.639	15.262.072	3.153.169	172.894.880
<u>Birikmiş Amortismanlar</u>				
1 Ocak 2026 itibarıyla açılış bakiyesi	15.646.725	4.253.657	1.659.578	21.559.960
Dönem gideri	772.400	763.104	168.211	1.703.715
31 Mart 2026 itibarıyla kapanış bakiyesi	16.419.125	5.016.761	1.827.789	23.263.675
31 Mart 2026 itibarıyla net defter değeri	138.060.514	10.245.311	1.325.380	149.631.205

KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2026 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

9. MADDİ DURAN VARLIKLAR (Devamı)

	Binalar	Taşıtlar	Demirbaşlar	Toplam
<u>Maliyet Değeri</u>				
1 Ocak 2025 itibarıyla açılış bakiyesi	-	22.831.687	3.425.660	26.257.347
Alımlar	-	-	526.457	526.457
Çıkışlar	-	(7.569.614)	(323.071)	(7.892.685)
31 Mart 2025 itibarıyla kapanış bakiyesi	-	15.262.073	3.629.046	18.891.119
<u>Birikmiş Amortismanlar</u>				
1 Ocak 2025 itibarıyla açılış bakiyesi	-	6.499.970	2.436.226	8.936.196
Dönem gideri	-	889.263	128.189	1.017.452
Çıkışlar	-	(5.424.888)	(266.079)	(5.690.967)
31 Mart 2025 itibarıyla kapanış bakiyesi	-	1.964.345	2.298.336	4.262.681
31 Mart 2025 itibarıyla net defter değeri	-	13.297.728	1.330.710	14.628.438

Amortisman giderlerinin tamamı olan 1.703.715 TL (2025: 1.017.452 TL) genel yönetim giderlerine dâhil edilmiştir.

10. MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

31 Mart 2026 ve 31 Mart 2025 tarihlerinde sona eren dönemler itibarıyla maddi olmayan duran varlıkların hareketi aşağıdaki gibidir:

	Haklar
<u>Maliyet Değeri</u>	
1 Ocak 2026 itibarıyla açılış bakiyesi	1.538.789
31 Mart 2025 itibarıyla kapanış bakiyesi	1.538.789
<u>Birikmiş İtfa Payları</u>	
1 Ocak 2026 itibarıyla açılış bakiyesi	1.538.789
31 Mart 2026 itibarıyla kapanış bakiyesi	1.538.789
31 Mart 2026 itibarıyla net defter değeri	-
	Haklar
<u>Maliyet Değeri</u>	
1 Ocak 2025 itibarıyla açılış bakiyesi	1.538.793
31 Mart 2025 itibarıyla kapanış bakiyesi	1.538.793
<u>Birikmiş İtfa Payları</u>	
1 Ocak 2025 itibarıyla açılış bakiyesi	1.533.512
Dönem gideri	5.281
31 Mart 2025 itibarıyla kapanış bakiyesi	1.538.793
31 Mart 2025 itibarıyla net defter değeri	-

31 Mart 2026 tarihinde amortisman giderleri bulunmamaktadır (31 Mart 2025: 5.281 TL) genel yönetim giderlerine dâhil edilmiştir.

KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2026 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

11. KİRALAMA İŞLEMLERİ

31 Mart 2026 itibarıyla kullanım hakkı varlıkları bulunmamaktadır.

31 Mart 2025 itibarıyla kullanım hakkı varlıkları ve ilgili itfa paylarında gerçekleşen hareketler aşağıdaki gibidir:

Kullanım hakkı varlıkları	Araçlar	Binalar	Toplam
Maliyet			
1 Ocak 2025	-	6.963.116	6.963.116
Çıkışlar	-	(6.963.116)	(6.963.116)
31 Mart 2025	-	-	-
Birikmiş Amortisman			
1 Ocak 2025	-	6.021.903	6.021.903
Dönem gideri	-	313.737	313.737
Çıkışlar	-	(6.335.640)	(6.335.640)
31 Mart 2025	-	-	-
Net Defter Değeri	-	-	-

31 Mart 2026 tarihinde amortisman giderleri bulunmamaktadır (31 Mart 2025: 313.737 TL) genel yönetim giderlerine dâhil edilmiştir.

Kiralama İşlemlerinden Kaynaklanan Yükümlülükler

31 Mart 2026 ve 31 Mart 2025 tarihleri itibarıyla kiralama yükümlülüklerine ait hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 31 Mart 2026	1 Ocak- 31 Mart 2025
Açılış bakiyesi	-	835.339
Parasal kayıp	-	(177.060)
Kar payı giderleri (Dipnot 21)	-	1.477
Kiralamalara ilişkin ödemeler	-	(659.756)
	-	-

KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2026 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

12. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE BORÇLAR

	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
<u>Kısa vadeli karşılıklar</u>		
Dava gider karşılıkları (*)	350.000	385.148
	<u>350.000</u>	<u>385.148</u>

(*) 31 Aralık 2026 tarihi itibarıyla Şirket aleyhine ve bilanço tarihi itibarıyla henüz sonuçlanmamış davaların toplam tutarı 620.000 TL'dir. Bu dava ile ilgili avukatların görüşü alınarak ayrılan karşılık tutarı ise 350.000 TL'dir (31 Aralık 2025: 385.148).

31 Mart 2026 ve 31 Mart 2025 tarihleri itibarıyla dava gider karşılıklarına ait hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2026	31 Mart 2025
1 Ocak itibarıyla açılış bakiyesi	385.148	-
İptal edilen karşılık	(35.148)	-
31 Mart itibarıyla kapanış bakiyesi	<u>350.000</u>	<u>-</u>

13. TAAHHÜTLER

Şirket Tarafından Verilen TRİ'ler

31 Mart 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	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
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	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2026 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

14. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR

Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar

	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
Kullanılmayan izin karşılığı	1.342.016	727.937
	<u>1.342.016</u>	<u>727.937</u>

Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar

	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
Kıdem tazminatı karşılığı	1.012.026	980.888
Kullanılmayan izin karşılığı	1.463.267	575.814
	<u>2.475.293</u>	<u>1.556.702</u>

Kullanılmamış izin karşılıkları:

31 Mart 2026 ve 31 Mart 2025 tarihleri itibarıyla kullanılmamış izin karşılığı hareketi aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 31 Mart 2026	1 Ocak- 31 Mart 2025
1 Ocak itibarıyla karşılık	1.303.751	1.661.005
Dönem içinde biriken/(kullanılan) izinler, net	1.620.509	240.888
Parasal kazanç	(118.977)	(151.864)
31 Mart itibarıyla kapanış bakiyesi	<u>2.805.283</u>	<u>1.750.029</u>

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.

31 Mart 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 değerlendirme 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 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla, ekli finansal tablolarda karşılıklar, geleceğe ilişkin, çalışanların emekliliğinden kaynaklanacak muhtemel yükümlülüğünün bugünkü değeri tahmin edilerek hesaplanır. İlgili bilanço tarihlerindeki karşılıklar, yıllık %24,04 enflasyon ve iskonto oranı varsayımlarına göre yaklaşık %4,40 olarak elde edilen reel iskonto oranı kullanılmak suretiyle hesaplanmıştır (31 Aralık 2025 %4,40). 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 Ocak 2026 tarihinden itibaren geçerli olan 64.948,77 TL tavan tutarı dikkate alınmıştır (1 Ocak 2025: 46.655,43 TL).

KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2026 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

14. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR (Devamı)

Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar (Devamı)

Kıdem tazminatı karşılığı (Devamı):

31 Mart 2026 ve 31 Mart 2025 tarihleri itibarıyla kıdem tazminatı karşılığı hareketi aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 31 Mart 2026	1 Ocak- 31 Mart 2025
1 Ocak itibarıyla karşılık	980.888	1.062.007
Hizmet maliyeti	172.225	155.683
Faiz maliyeti	61.473	61.487
Aktüeryal (kazanç) / kayıp	(107.278)	503.419
Dönem içinde ödenen	-	(1.194.763)
Parasal kazanç	(95.282)	(42.066)
	<u>1.012.026</u>	<u>545.767</u>

15. DİĞER VARLIKLAR

31 Mart 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla Şirket'in diğer dönen ve duran varlıklarının detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
<u>Diğer Dönen Varlıklar</u>		
Devreden KDV	21.670.952	24.418.616
Personele verilen avanslar	275.000	-
Peşin ödenmiş vergiler	114.621	-
	<u>22.060.573</u>	<u>24.418.616</u>

16. SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ

a) Sermaye / Karşılıklı İştirak Sermaye Düzeltmesi

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

Ortaklar	%	31 Mart 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 (**)		<u>1.334.463.645</u>		<u>1.334.463.645</u>
Düzeltilmiş sermaye		<u>2.324.463.645</u>		<u>2.324.463.645</u>

KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2026 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

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

a) Sermaye / Karşılıklı İştirak Sermaye Düzeltmesi (Devamı)

(*) Şirket, %200 oranında bedelli sermaye artırımını 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 2.195.715 TL Nominal değerde olmak üzere 2.365.458 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 özendikten 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.

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

	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
Yasal Yedekler	61.112.765	61.112.765
	<u>61.112.765</u>	<u>61.112.765</u>

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

31 Mart 2026	6762 Sayılı Kanun'a ve diğer mevzuata göre hazırlanmış finansal tablolarda	TMS/IFRS uyarınca hazırlanan finansal tablolarda yer alan enflasyona göre	Geçmiş yıl karlarında izlenen fark
Sermaye Düzeltme Farkları	1.024.053.511	1.334.463.645	(310.410.134)
Paylara İlişkin Primler	41.591.471	29.719.295	11.872.176
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	56.087.460	61.112.765	(5.025.305)
	<u>1.121.732.442</u>	<u>1.425.295.705</u>	<u>(303.563.263)</u>

KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2026 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

17. HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ

a) Hasılat

	1 Ocak- 31 Mart 2026	1 Ocak- 31 Mart 2025
Hasılatın ayrıştırılması		
Devremülk satış gelirleri	20.981.467	39.843.992
Devremülk ve konut kira gelirleri (*)	3.051.059	4.348.242
Yatırım amaçlı gayrimenkul kira geliri (**)	4.496.202	2.152.120
	<u>28.528.728</u>	<u>46.344.354</u>

(*) 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- 31 Mart 2026	1 Ocak- 31 Mart 2025
Devremülk satışları maliyeti	8.289.995	19.976.681
Kira maliyeti	-	897.606
	<u>8.289.995</u>	<u>20.874.287</u>

18. GENEL YÖNETİM VE PAZARLAMA GİDERLERİ

a) Genel Yönetim Giderleri Detayı

	1 Ocak- 31 Mart 2026	1 Ocak- 31 Mart 2025
Personel giderleri	24.530.001	11.594.784
Danışmanlık ve avukat giderleri	1.931.621	1.452.652
Amortisman ve itfa giderleri	1.703.715	1.336.470
Ofis ve diğer idari giderler	869.700	1.213.034
Seyahat giderleri	89.411	83.694
Haberleşme giderleri	95.081	66.117
Vergi resim ve harçlar	31.795	30.634
Komisyon giderleri	32.359	14.422
Diğer giderler	1.089.952	1.142.047
	<u>30.373.635</u>	<u>16.933.854</u>

KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 MART 2026 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

18. GENEL YÖNETİM VE PAZARLAMA GİDERLERİ (Devamı)**b) Pazarlama Giderleri Detayı**

	1 Ocak- 31 Mart 2026	1 Ocak- 31 Mart 2025
Satış amacıyla tutulan devremülk aidat giderleri	7.651.791	9.411.064
Satış amacıyla tutulan konut aidat giderleri	337.925	420.812
Sigorta giderleri	108.115	159.817
Vergi resim ve harçlar	22.178	16.139
Diğer giderler	97.216	41
	<u>8.217.225</u>	<u>10.007.873</u>

19. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER

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

	1 Ocak- 31 Mart 2026	1 Ocak- 31 Mart 2025
Sabit kıymet satış geliri	-	2.318.268
	<u>-</u>	<u>2.318.268</u>

20. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER

	1 Ocak- 31 Mart 2025	1 Ocak- 31 Mart 2025
Kira sertifikası fonu kar payı geliri (Dipnot 25)	53.570.693	7.765.522
Kira sertifikası kar payı geliri (Dipnot 25)	47.935.149	-
Katılım hesapları kar payı geliri	727.258	22.002
	<u>102.233.100</u>	<u>7.787.524</u>

21. FİNANSMAN GİDERLERİ

	1 Ocak - 31 Mart 2026	1 Ocak - 31 Mart 2025
Faiz giderleri	-	14.024.780
Kiralama yükümlülüklerinden kaynaklanan vade farkı gideri (Dipnot 11)	-	1.477
	<u>-</u>	<u>14.026.257</u>

KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 MART 2026 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

22. PARASAL KAYIP / KAZANÇ

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

	31 Mart 2026	31 Mart 2025
Stoklar	49.604.356	58.717.069
Peşin ödenen giderleri	1.093.489	1.297.980
Maddi Duran Varlıklar	14.453.972	(485.702)
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	-	(3.986)
Kullanım Hakkı Varlıkları	-	(306.254)
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	91.998.909	97.251.353
Ertelenmiş Gelirler	(5.531.022)	-
Alınan Avanslar	(10.624.261)	(7.266.369)
Ertelenmiş vergi yükümlülüğü	(9.100.121)	-
Ödenmiş Sermaye	(212.125.327)	(143.226.161)
Paylara İlişkin Primler	(2.712.116)	(2.500.889)
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı (Giderler)/Gelirler - Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm (Kayıpları)/Kazançları	191.609	224.652
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	(5.577.014)	(5.587.390)
Geçmiş Yıllar Karları	(21.576.539)	(7.307.135)
Hasılat	(1.647.919)	(3.552.000)
Satışların Maliyeti (-)	7.617.060	13.936.866
Genel Yönetim Giderleri (-)	190.459	894.536
Pazarlama Giderleri (-)	182.859	296.497
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	(2.342.965)	-
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler (-)	(2.719)	1.543.690
	<u>(105.907.290)</u>	<u>3.926.757</u>

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

	31 Mart 2026	31 Mart 2025
Peşin ödenen kurumlar vergisi	376.194	-
Ertelenen vergi karşılığı	(32.019.002)	-
	<u>(31.642.808)</u>	<u>-</u>
	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
Cari Vergi Yükümlülüğü		
Cari kurumlar vergisi karşılığı	(31.962.689)	(35.586.420)
Eksi: Peşin ödenen vergi ve fonlar	4.307.041	159.667
	<u>(27.655.648)</u>	<u>(35.426.753)</u>

KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2026 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

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 Kararıyla 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 hükmüne 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 hükümlerindeki şartlar kapsamında taşınmaz ve amortismanına tabi iktisadi kıymetlerin VUK mali tablolarda yeniden değerlendirme 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 hükmüne 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 muhasebeleştirilmektedir. 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 aşağıda belirtilmektedir.

<u>Ertelenmiş vergi varlıkları/(yükümlülükleri):</u>	<u>31 Mart 2026</u>	<u>31 Aralık 2025</u>
Stoklar, YAG, MDV ve MODV üzerindeki geçici farklar	(163.390.575)	(125.438.683)
Dava karşılığı	105.000	115.544
Ertelenmiş gelirler üzerindeki geçici farklar	30.710.662	24.932.403
İzin karşılıkları	402.605	467.010
Kıdem tazminatı karşılığı	742.588	218.381
Peşin ödenmiş giderler üzerindeki geçici farklar	(340.380)	(13.572)
Diğer	38	40
	<u>(131.770.062)</u>	<u>(99.718.877)</u>

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

KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2026 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

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

Ertelemiş Vergi (Devamı):

	1 Ocak- 31 Mart 2026	1 Ocak- 31 Mart 2025
<u>Ertelemiş vergi (varlığı)/yükümlülüğü hareketleri:</u>		
1 Ocak itibarıyla açılış bakiyesi	(99.718.877)	-
Kar veya zarar tablosunda muhasebeleştirilen	(32.019.002)	-
Özkaynak altında muhasebeleştirilen	(32.183)	-
31 Mart itibarıyla kapanış bakiyesi	<u>(131.770.062)</u>	<u>-</u>

Dönem vergi giderinin dönem karı ile mutabakatı aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 31 Mart 2026	1 Ocak- 31 Mart 2025
<u>Vergi karşılığının mutabakatı:</u>		
Faaliyetlerden elde edilen vergi öncesi kar/(zarar)	(22.026.317)	(1.465.368)
Gelir vergisi oranı %30 (2025: %30)	6.607.895	439.610
Vergi etkisi:		
- Kanunen kabul edilmeyen giderler	(132.440)	-
- İndirim ve istisnalar	28.031.842	-
- Üzerinden vergi hesaplanmayan farklar	(66.150.105)	(439.610)
Kar veya zarar tablosundaki vergi karşılığı gideri	<u>(31.642.808)</u>	<u>-</u>

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

24. PAY BAŞINA KAZANÇ

	1 Ocak- 31 Mart 2026	1 Ocak- 31 Mart 2025
Pay başına kazanç		
Ana şirket hissedarlarına ait net dönem karı	(53.669.125)	(1.465.368)
Dönem boyunca mevcut olan hisselerin ortalama adedi	990.000.000	330.000.000
Pay başına kazanç / (zarar)	(0,05421124)	(0,00444051)

31 Mart 2026 tarihi itibarıyla, Şirket sermayesi beheri 1 tam TL nominal değerinde 990.000.000 adet hisseden oluşmaktadır.

KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2026 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

25. FİNANSAL ARAÇLAR

Finansal Borçlar

İtfa edilmiş değerlerinden gösterilen finansal borçların detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
<u>Kısa Vadeli Banka Kredileri</u>		
Kısa vadeli banka kredileri	-	-
	-	-
	1 Ocak- 31 Mart 2026	1 Ocak- 31 Mart 2025
1 Ocak itibarıyla açılış bakiyesi	-	158.181.476
Ödenen anapara	-	(124.322.181)
Faiz gideri	-	14.024.520
Ödenen finansman gideri	-	(33.421.673)
Parasal kazanç	-	(14.462.142)
31 Aralık itibarıyla kapanış bakiyesi	-	-

Finansal Yatırımlar

	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
<u>Kısa Vadeli Finansal Yatırımlar</u>		
a) Gerçeğe uygun değer farkları kar/zarara yansıtılan finansal yatırımlar		
- Kira Sertifikası Fonu (*)	457.836.959	498.491.320
- Kira Sertifikası (*)	538.877.303	594.605.890
	996.714.262	1.093.097.210

(*) 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- 31 Mart 2026	1 Ocak- 31 Mart 2025
1 Ocak itibarıyla açılış bakiyesi	1.093.097.210	85.722.699
Alışlar	518.900.652	149.435.935
Satışlar	(614.717.570)	(216.392.577)
Değer farkı (Dipnot 20)	101.505.842	7.765.522
Parasal kayıp	(102.071.872)	(8.066.983)
31 Mart itibarıyla kapanış bakiyesi	996.714.262	18.464.596

KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2026 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

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:

	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
Katılım hesabı	200.460.883	131.385.141
	<u>200.460.883</u>	<u>131.385.141</u>
	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
Eksi: Nakit ve Nakit Benzerleri	203.940.015	133.952.850
Net Borç	203.940.015	133.952.850
Toplam sermaye	2.595.983.504	2.649.577.534
Net Borç/Toplam Sermaye Oranı	<u>%8</u>	<u>%5</u>

Döviz Kuru Riski

Şirket'in 31 Mart 2026 ve 31 Aralık 2025 itibarıyla döviz kuru riski bulunmamaktadır.

KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2026 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

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		
	<u>Ticari Alacaklar</u>	<u>Diğer Alacaklar</u>					
	İlişkili Olmayan	İlişkili Olmayan	İlişkili Olmayan	İlişkili Olmayan	İlişkili Olmayan	İlişkili Olmayan	
31 Mart 2026	İlişkili Taraf	Taraf	Taraf	İlişkili Taraf	Taraf	İlişkili Taraf	Olmayan Taraf
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D)	5.135.237	7.601.441	-	203.669.386	252.589	209.643.980	787.070.282
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	5.135.237	7.601.441	-	203.669.386	252.589	209.643.980	787.070.282
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 değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-	-
- Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	-
D. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-	-	-

KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2026 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

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	İlişkili Olmayan	İlişkili Olmayan	İlişkili Olmayan	İlişkili Olmayan	
	İlişkili Taraf	İlişkili Olmayan Taraf	İlişkili Olmayan Taraf	İlişkili Olmayan Taraf	İlişkili Olmayan Taraf	İlişkili Olmayan Taraf	
31 Aralık 2025							
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D)	4.616.356	7.319.211	-	133.683.230	247.995	248.646.169	844.430.819
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	4.616.356	7.319.211	-	133.683.230	247.995	248.646.169	844.430.819
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 değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-	-
- Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	-
D. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-	-	-

KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2026 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

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:

31 Mart 2026

<u>Sözleşme uyarınca vadeler</u>	<u>Defter Değeri</u>	<u>Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı (I+II+III+IV)</u>		<u>3-12 ay arası (II)</u>	<u>1-5 yıl arası (III)</u>	<u>5 yıldan uzun (IV)</u>
		<u>3 aydan kısa (I)</u>	<u>3 aydan uzun (II)</u>			
Türev olmayan finansal yükümlülükler						
Ticari borçlar	704.789	704.789	704.789	-	-	-
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	823.968	823.968	823.968	-	-	-
Diğer borçlar	2.394.592	2.394.592	1.076.889	-	1.317.703	-
Toplam yükümlülük	3.923.349	3.923.349	2.605.646	-	1.317.703	-

31 Aralık 2025

<u>Sözleşme uyarınca vadeler</u>	<u>Defter Değeri</u>	<u>Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı (I+II+III+IV)</u>		<u>3-12 ay arası (II)</u>	<u>1-5 yıl arası (III)</u>	<u>5 yıldan uzun (IV)</u>
		<u>3 aydan kısa (I)</u>	<u>3 aydan uzun (II)</u>			
Türev olmayan finansal yükümlülükler						
Ticari borçlar	1.582.922	1.582.922	1.582.922	-	-	-
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	557.717	557.717	557.717	-	-	-
Diğer borçlar	2.390.866	2.390.866	990.154	-	1.400.712	-
Toplam yükümlülük	4.531.505	4.531.505	3.130.793	-	1.400.712	-

27. RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Bulunmamaktadır.

28. BAĞIMSIZ DENETİM KURULUŞUNDAN ALINAN HİZMETLERE İLİŞKİN ÜCRETLER

	31 Mart 2026			31 Mart 2025		
	BDK	Diğer BDK	Toplam	BDK	Diğer BDK	Toplam
Raporlama dönemine ait bağımsız denetim ücreti	706.112	-	706.112	534.150	-	534.150
	706.112	-	706.112	534.150	-	534.150

KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2026 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ('TL'), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

29. NAKİT AKIŞ TABLOSUNA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR

	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
Kasa	18.040	19.147
Bankadaki nakit	203.921.975	133.933.703
<i>Vadesiz mevduatlar</i>	<i>3.461.092</i>	<i>2.548.562</i>
<i>Vadesi üç aydan kısa vadeli mevduatlar</i>	<i>200.460.883</i>	<i>131.385.141</i>
	<u>203.940.015</u>	<u>133.952.850</u>

	<u>Kar Payı Oranı</u>	<u>Ortalama Vade</u>	<u>31 Mart 2026</u>
TL	34	1 Ay	200.460.883

	<u>Kar Payı Oranı</u>	<u>Ortalama Vade</u>	<u>31 Aralık 2025</u>
TL	33	1 Ay	131.385.141

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

KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

EK 1 DİPNOTLAR: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

	Konsolide Olmayan/Bireysel Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	Tebliğdeki İlgili Düzenleme	Cari Dönem 31 Mart 2026 (TL)	Önceki Dönem 31 Aralık 2025 (TL)
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	Md. 24 / (b)	1.198.458.502	1.227.008.213
B	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md. 24 / (a)	1.764.927.840	1.789.599.141
C	İştirakler	Md. 24 / (b)	-	-
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	Md. 23 / (f)	-	-
	Diğer Varlıklar		72.396.329	34.993.678
D	Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	Md. 3 / (p)	3.035.782.671	3.051.601.032
E	Finansal Borçlar	Md. 31	-	-
F	Diğer Finansal Yükümlülükler	Md. 31	-	-
G	Finansal Kiralama Borçları	Md. 31	-	-
H	İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	Md. 23 / (f)	-	-
I	Ozkaynaklar	Md. 31	2.595.983.504	2.649.528.511
	Diğer Kaynaklar		439.799.167	402.072.521
D	Toplam Kaynaklar	Md. 3 / (p)	3.035.782.671	3.051.601.032
	Konsolide Olmayan/Bireysel Diğer Finansal Bilgiler	Tebliğdeki İlgili Düzenleme	Cari Dönem 31 Mart 2026 (TL)	Önceki Dönem 31 Aralık 2025 (TL)
A1	Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 yıllık Gayrimenkul Odemeleri İçin 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)	201.744.241	133.931.225
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)	687.246.577	687.233.864
C1	Yabancı İştirakler	Md. 24 / (d)	-	-
C2	İşletmecisi Şirkete İştirak	Md. 28/1 (a)	-	-
J	Gayrınaklı 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)	248.192.979	251.925.962

(*) Şirket'in Ek 1 Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü bölümünde 5. madde olarak belirtilen atıl tutulan arsa / arazi oranı %23 olarak hesaplanmıştır. Seri: III 48.1a sayılı tebliğde 24/c maddesine göre atıl tutulan arsa/arazinin azami oranı %20 olmalıdır. Şirket 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla bu oranı aşmaktadır.

KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

EK 1 DİPNOTLAR: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ (Devamı)

	Portföy Sınırlamaları	Tebliğdeki İlgili Düzenleme	Cari Dönem	Önceki Dönem	Asgari/ Azami Oran
1	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli 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)	58%	58%	≥%51
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler (A+C- A1) / D)	Md. 24 / (b)	39%	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)	23%	23%	≤%20
6	İşletmeci Şirkete İştirak (C2/D)	Md. 28/1 (a)	0%	0%	≤%10
7	Borçlanma Sınırı (E+F+G+H+J) / İ	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)	6,6%	4,4%	≤%10
9	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Md. 22 / (l)	8%	8%	≤%10