

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

31 ARALIK 2025 TARİHİ
İTİBARIYLA HAZIRLANAN
FİNANSAL TABLOLAR
VE BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

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

A) Finansal Tabloların Bağımsız Denetimi

1) Görüş

Körfez Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin ("Şirket") 31 Aralık 2025 tarihli finansal durum tablosu ile aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait; kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu, özkaynak değişim tablosu ve nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarının özeti de dahil olmak üzere finansal tablo dipnotlarından oluşan finansal tablolarını denetlemiş bulunuyoruz.

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

2) Görüşün Dayanağı

Yaptığımız bağımsız denetim, Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri çerçevesinde kabul edilen ve Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu (KGK) tarafından yayımlanan Türkiye Denetim Standartları'nın bir parçası olan Bağımsız Denetim Standartları'na (BDS'lere) uygun olarak yürütülmüştür. Bu Standartlar kapsamındaki sorumluluklarımız, raporumuzun *Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları* bölümünde ayrıntılı bir şekilde açıklanmıştır. KGK tarafından yayımlanan ve kamu yararını ilgilendiren kuruluşların finansal tablolarının bağımsız denetimleri için geçerli olan *Bağımsız Denetçiler için Etik Kurallar (Bağımsızlık Standartları Dahil)* (Etik Kurallar) ile Sermaye Piyasası Kurulu mevzuatında ve ilgili diğer mevzuatta kamu yararını ilgilendiren kuruluşların finansal tablolarının bağımsız denetimleriyle ilgili olarak yer alan etik hükümlere uygun olarak Şirket'ten bağımsız olduğumuzu beyan ederiz. Etik Kurallar ve mevzuat kapsamındaki etiğe ilişkin diğer sorumluluklar da tarafımızca yerine getirilmiştir. Bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bağımsız denetim kanıtlarının, görüşümüzün oluşturulması için yeterli ve uygun bir dayanak oluşturduğuna inanıyoruz.

3) Dikkat Çekilen Hususlar

Finansal tabloların Ek 1 Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü bölümünde belirtildiği üzere, Şirket 28 Mayıs 2013 tarihli ve 28660 sayılı Resmi Gazete'de Yayımlanan Seri III, No: 48.1 Sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde uyması gereken sınırlamalardan "Atıl tutulan arsa/arazi oranı" sınırlamasını 31 Aralık 2025 itibarıyla aşarak bu sınırlamaya uyumsuzluk göstermiştir. Şirket uyumsuzluğun giderilmesi amacıyla alınması gereken aksiyonları değerlendirmektedir. Ancak bu husus, tarafımızca verilen görüşü etkilememektedir.

4) Kilit Denetim Konuları

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

Kilit Denetim Konusu	Denetimde bu konu nasıl ele alındı
Yatırım amaçlı gayrimenkullerin finansal tablolardaki gösterimi ve açıklanan önemli bilgiler Şirket, yatırım amaçlı gayrimenkullerini gerçeğe uygun değer yöntemine göre muhasebeleştirilmektedir. 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla finansal tablolarda 916.122.667 TL tutar ile gösterilen yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri bağımsız bir değerleme şirketi tarafından belirlenmiştir. Şirket'in toplam varlıklarının yaklaşık %33'lük kısmının yatırım amaçlı gayrimenkullerden oluşması ve gerçeğe uygun değer takdirinde uygulanan değerleme yöntemlerinin önemli tahmin ve varsayımlar içeriyor olması nedeniyle yatırım amaçlı gayrimenkullerin finansal tablolardaki sunumuna ilişkin esasların yanı sıra gerçeğe uygun değerlerinin tespitine yönelik çalışmalarının doğruluğu tarafımızca kilit denetim konusu olarak belirlenmiştir. Muhasebe politikası için 'Dipnot 2 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti' ve yatırım amaçlı gayrimenkullerin detayları için Dipnot 8'e bakınız.	Denetim çalışmalarımız kapsamında aşağıdaki prosedürler gerçekleştirilmiştir. - Yönetim tarafından atanan gayrimenkul değerleme uzmanlarının ehliyetleri, yetkinlikleri ve tarafsızlığı değerlendirilmiştir. - Yatırım amaçlı gayrimenkullere ait değerleme raporlarında Şirket'in değerleme uzmanlarınca kullanılan yöntemlerin uygunluğu test edilmiştir. - Değerleme raporlarında gayrimenkuller için değerleme uzmanlarınca takdir edilen değerlerin Dipnot 8'de açıklanan tutarlara mutabakatı kontrol edilmiştir. - Bağımsız değerleme uzmanlarının kullandıkları tahmin ve varsayımların (emsal fiyatlar, şerefiyelendirme ve piyasa kiralari vb.) değerlemesi için bağımsız dış uzmanlar denetim çalışmalarına dahil edilmiştir. - Değerleme raporlarında kullanılan üst seviye muhakemelerin ve bununla birlikte alternatif tahminlerin ve değerleme yöntemlerinin varlığı dolayısı ile, değerleme uzmanlarınca takdir edilen değerlerin kabul edilebilir bir aralıkta olup olmadığı yukarıda uygulandığı belirtilen prosedürler çerçevesinde tarafımızca değerlendirilmiştir. - Ayrıca, finansal tablolarda ve açıklayıcı dipnotlarda yer alan bilgilerin uygunluğu, açıklanan bilgilerin TFRS'ler açısından yeterli olup olmadığı değerlendirilmiştir.

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

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

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

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

6) Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları

Bir bağımsız denetimde, biz bağımsız denetçilerin sorumlulukları şunlardır:

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

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

- Finansal tablolardaki hata veya hile kaynaklı “önemli yanlışlık” riskleri belirlenmekte ve değerlendirilmekte; bu risklere karşılık veren denetim prosedürleri tasarlanmakta ve uygulanmakta ve görüşümüze dayanak teşkil edecek yeterli ve uygun denetim kanıtı elde edilmektedir. (Hile; muvazaa, sahtekarlık, kasıtlı ihmal, gerçeğe aykırı beyan veya iç kontrol ihlali fiillerini içerebildiğinden, hile kaynaklı önemli bir yanlışlığı tespit edememe riski, hata kaynaklı önemli bir yanlışlığı tespit edememe riskinden yüksektir.)
- Şirket'in iç kontrolünün etkinliğine ilişkin bir görüş bildirmek amacıyla değil ama duruma uygun denetim prosedürlerini tasarlamak amacıyla denetimle ilgili iç kontrol değerlendirilmektedir.

6) Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları (devamı)

- Yönetim tarafından kullanılan muhasebe politikalarının uygunluğu ile yapılan muhasebe tahminlerinin ve ilgili açıklamaların makul olup olmadığı değerlendirilmektedir.
- Elde edilen denetim kanıtlarına dayanarak, Şirket'in sürekliliğini devam ettirme kabiliyetine ilişkin ciddi şüphe oluşturabilecek olay veya şartlarla ilgili önemli bir belirsizliğin mevcut olup olmadığı hakkında ve yönetimin işletmenin sürekliliği esasını kullanmasının uygunluğu hakkında sonuca varılmaktadır. Önemli bir belirsizliğin mevcut olduğu sonucuna varmamız halinde, raporumuzda, finansal tablolardaki ilgili açıklamalara dikkat çekmemiz ya da bu açıklamaların yetersiz olması durumunda olumlu görüş dışında bir görüş vermemiz gerekmektedir. Vardığımız sonuçlar, bağımsız denetçi raporu tarihine kadar elde edilen denetim kanıtlarına dayanmaktadır. Bununla birlikte, gelecekteki olay veya şartlar Şirket'in sürekliliğini sona erdirebilir.
- Finansal tabloların, açıklamalar dahil olmak üzere, genel sunumu, yapısı ve içeriği ile bu tabloların, temelini oluşturan işlem ve olayları gerçeğe uygun sunumu sağlayacak şekilde yansıtıp yansıtmadığı değerlendirilmektedir.

Diğer hususların yanı sıra, denetim sırasında tespit ettiğimiz önemli iç kontrol eksiklikleri dahil olmak üzere, bağımsız denetimin planlanan kapsamı ve zamanlaması ile önemli denetim bulgularını üst yönetimden sorumlu olanlara bildirmekteyiz.

Bağımsızlığa ilişkin etik hükümlere uygunluk sağladığımızı üst yönetimden sorumlu olanlara bildirmiş bulunmaktayız. Ayrıca bağımsızlık üzerinde etkisi olduğu düşünülebilecek tüm ilişkiler ve diğer hususları ve -varsa- ilgili önlemleri üst yönetimden sorumlu olanlara iletmiş bulunmaktayız.

Üst yönetimden sorumlu olanlara bildirilen konular arasından, cari döneme ait finansal tabloların bağımsız denetiminde en çok önem arz eden konuları yani kilit denetim konularını belirlemekteyiz. Mevzuatın konunun kamuya açıklanmasına izin vermediği durumlarda veya konuyu kamuya açıklamanın doğuracağı olumsuz sonuçların, kamuya açıklamanın doğuracağı kamu yararını aşacağına makul şekilde beklendiği oldukça istisnai durumlarda, ilgili hususun bağımsız denetçi raporumuzda bildirilmemesine karar verebiliriz.

B) Mevzuattan Kaynaklanan Diğer Yükümlölüklerle İlişkin Rapor

6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun ("TTK") 398'inci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca düzenlenen Riskin Erken Saptanması Sistemi ve Komitesi Hakkında Denetçi Raporu 23 Şubat 2026 tarihinde Şirket'in Yönetim Kurulu'na sunulmuştur.

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

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

Bu bağımsız denetimi yürütüp sonuçlandıran sorumlu denetçi Ş. Gülce Tanrıöver Mekikoğlu'dur.

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



Ş. Gülce Tanrıöver Mekikoğlu, SMMM
Sorumlu Denetçi

İstanbul, 23 Şubat 2026

İÇİNDEKİLER**SAYFA**

FİNANSAL DURUM TABLOSU	1-2
KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU.....	3
ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU	4
NAKİT AKIŞ TABLOSU	5
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR	6-49
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.....	25-28
NOT 9 MADDİ DURAN VARLIKLAR	28-29
NOT 10 MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR	29
NOT 11 KİRALAMA İŞLEMLERİ	30-31
NOT 12 KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE BORÇLAR	31
NOT 13 TAAHHÜTLER	32
NOT 14 ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR	32-33
NOT 15 DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER.....	34
NOT 16 SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ	34-35
NOT 17 HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ	35
NOT 18 GENEL YÖNETİM VE PAZARLAMA GİDERLERİ	36
NOT 19 ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER	36-37
NOT 20 YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER VE GİDERLER.....	37
NOT 21 FİNANSMAN GİDERLERİ	37
NOT 22 PARASAL KAYIP / KAZANÇ	38
NOT 23 GELİR VERGİLERİ (ERTELENMİŞ VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ DAHİL)	38-40
NOT 24 PAY BAŞINA KAZANÇ	41
NOT 25 FİNANSAL ARAÇLAR	41-42
NOT 26 FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ	43-46
NOT 27 RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR	46
NOT 28 NAKİT AKIŞ TABLOSUNA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR.....	47
EK 1 PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ	48-49

KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 ARALIK 2025 TARİHLİ FİNANSAL DURUM TABLOSU**

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

		Bağımsız Denetimden Geçmiş	Bağımsız Denetimden Geçmiş
	Dipnot Referansları	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
VARLIKLAR			
Dönen Varlıklar		1.719.568.218	812.374.123
Nakit ve Nakit Benzerleri	28	121.728.614	2.049.690
Finansal Yatırımlar	25	993.343.616	77.899.838
Ticari Alacaklar	5	10.846.354	17.289.732
<i>İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar</i>	4	4.195.078	9.901.001
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar</i>	5	6.651.276	7.388.731
Stoklar	6	569.809.329	693.400.846
Peşin Ödenmiş Giderler	7	1.650.077	256.961
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar	23	-	1.598.869
Diğer Dönen Varlıklar	15	22.190.228	19.878.187
Duran Varlıklar		1.053.601.867	1.033.416.204
Diğer Alacaklar		-	65.446
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar</i>		-	65.446
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	8	916.122.667	966.628.064
Maddi Duran Varlıklar	9	137.479.200	15.740.462
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	10	-	4.797
Kullanım Hakkı Varlıkları	11	-	855.319
Peşin Ödenmiş Giderler	7	-	370.612
Diğer Duran Varlıklar	15	-	49.751.504
TOPLAM VARLIKLAR		2.773.170.085	1.845.790.327

Ekteki dipnotlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 ARALIK 2025 TARİHLİ FİNANSAL DURUM TABLOSU**

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

	Dipnot Referansları	Bağımsız Denetimden Geçmiş 31 Aralık 2025	Bağımsız Denetimden Geçmiş 31 Aralık 2024
KAYNAKLAR			
Kısa Vadeli Yükümlülükler		180.261.298	240.737.939
Kısa Vadeli Borçlanmalar	25	-	143.748.849
Kiralama İşlemlerinden Kaynaklanan Yükümlülükler	11	-	759.107
Ticari Borçlar		1.438.468	77.618
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar</i>	5	<i>1.438.468</i>	<i>77.618</i>
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar		506.823	385.369
Diğer Borçlar		899.795	1.044.961
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar</i>		<i>899.795</i>	<i>1.044.961</i>
Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)	7	144.210.918	94.255.041
<i>İlişkili Taraflara Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)</i>	4	<i>14.531.351</i>	-
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)</i>		<i>129.679.567</i>	<i>94.255.041</i>
Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü	23	32.193.787	-
Kısa Vadeli Karşılıklar		1.011.507	466.994
<i>Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar</i>	14	<i>661.507</i>	<i>466.994</i>
<i>Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar</i>	12	<i>350.000</i>	-
Uzun Vadeli Yükümlülükler		185.125.748	30.440.264
Diğer Borçlar		1.272.891	1.379.858
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar</i>		<i>1.272.891</i>	<i>1.379.858</i>
Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)	7	91.819.460	27.052.884
<i>İlişkili Taraflara Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)</i>	4	<i>44.805.000</i>	-
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)</i>		<i>47.014.460</i>	<i>27.052.884</i>
Uzun Vadeli Karşılıklar		1.414.641	2.007.522
<i>Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar</i>	14	<i>1.414.641</i>	<i>2.007.522</i>
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	23	90.618.756	-
ÖZKAYNAKLAR		2.407.783.039	1.574.612.124
Ödenmiş Sermaye	16	990.000.000	330.000.000
Sermaye Düzeltme Farkları	16	1.122.338.318	1.093.593.835
Paylara İlişkin Primler		27.007.180	24.857.549
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		(1.956.782)	(2.004.178)
<i>Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Aktüeryal Kazanç Fonu</i>		<i>(1.956.782)</i>	<i>(2.004.178)</i>
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	16	55.535.751	55.535.751
Geçmiş Yıllar Karları / (Zararları)		72.629.167	(14.762.982)
Net Dönem Karı / (Zararı)		142.229.405	87.392.149
TOPLAM KAYNAKLAR		2.773.170.085	1.845.790.327

Ekteki dipnotlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**1 OCAK - 31 ARALIK 2025 DÖNEMİNE AİT
KAR VEYA ZARAR TABLOSU VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU**

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

		Bağımsız Denetimden Geçmiş 1 Ocak- 31 Aralık 2025	Yeniden Düzenlenmiş (Not 2.3) Bağımsız Denetimden Geçmiş 1 Ocak- 31 Aralık 2024
	Dipnot Referansları		
KAR VEYA ZARAR KISMI			
Hasılat	17	317.295.596	219.362.486
Satışların Maliyeti (-)	17	(125.304.565)	(65.612.556)
BRÜT KAR		191.991.031	153.749.930
Genel Yönetim Giderleri (-)	18	(63.501.735)	(47.967.753)
Pazarlama Giderleri (-)	18	(37.737.977)	(53.191.102)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	19	81.611.793	47.032.574
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	19	(4.319.237)	-
ESAS FAALİYET KARI		168.043.875	99.623.649
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	20	171.093.778	83.313.043
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler (-)	20	(12.113.366)	-
FİNANSMAN GİDERİ ÖNCESİ FAALİYET KARI		327.024.287	182.936.692
Finansman Giderleri (-)	21	(14.660.990)	(19.486.781)
Net Parasal Pozisyon Kazançları/(Kayıpları)	22	(47.196.566)	(76.057.762)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI / ZARARI		265.166.731	87.392.149
Vergi Gideri/Geliri		(122.937.326)	-
Dönem Vergi Gideri/Geliri	23	(32.338.883)	-
Ertelenmiş Vergi Gideri	23	(90.598.443)	-
DÖNEM KARI / ZARARI		142.229.405	87.392.149
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLERDEN PAY BAŞINA KAZANÇ	24	0,28007103	1,25443274
DİĞER KAPSAMLI GELİRLER:			
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		47.396	(301.342)
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları / (Kayıpları)	14	67.709	(301.342)
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları / (Kayıpları) Vergi Etkisi	23	(20.313)	-
DİĞER KAPSAMLI GELİR / (GİDER)		47.396	(301.342)
TOPLAM KAPSAMLI GELİR / (GİDER)		142.276.801	87.090.807

Ekteki dipnotlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK - 31 ARALIK 2025 DÖNEMİNE AİT ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU

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

				Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler ve Giderler		Birikmiş Karlar		
	Ödenmiş Sermaye	Sermaye Düzeltme Farkları	Paylara İlişkin Primler	Tanımlanmış Fayda Planlarının Birikmiş Yeniden Ölçüm Kayıpları	Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Geçmiş Yıllar Zararları	Net Dönem Karı / (Zararı)	Özkaynaklar
1 Ocak 2024 İtibarıyla Bakiyeler (Dönem Başı)	66.000.000	1.357.593.835	24.857.549	(1.702.836)	51.564.211	(266.945.616)	256.154.174	1.487.521.317
Transferler	-	-	-	-	3.971.540	252.182.634	(256.154.174)	-
Sermaye Artırımı	264.000.000	(264.000.000)	-	-	-	-	-	-
Toplam Kapsamlı Gelir / (Gider)	-	-	-	(301.342)	-	-	87.392.149	87.090.807
31 Aralık 2024 İtibarıyla Bakiyeler (Dönem Sonu)	330.000.000	1.093.593.835	24.857.549	(2.004.178)	55.535.751	(14.762.982)	87.392.149	1.574.612.124
1 Ocak 2025 İtibarıyla Bakiyeler (Dönem Başı)	330.000.000	1.093.593.835	24.857.549	(2.004.178)	55.535.751	(14.762.982)	87.392.149	1.574.612.124
Transferler	-	-	-	-	-	87.392.149	(87.392.149)	-
Sermaye Artırımı (*)	660.000.000	28.744.483	2.149.631	-	-	-	-	690.894.114
Toplam Kapsamlı Gelir / (Gider)	-	-	-	47.396	-	-	142.229.405	142.276.801
31 Aralık 2025 İtibarıyla Bakiyeler (Dönem Sonu)	990.000.000	1.122.338.318	27.007.180	(1.956.782)	55.535.751	72.629.167	142.229.405	2.407.783.039

(*) Şirket, %200 oranında bedelli sermaye artırımı gerçekleştirmiş olup toplam 660.000.000 TL tutarında sermaye artışı yapılmıştır. Artırımın 659.245.316 adetlik kısmı mevcut ortakların rüçhan haklarının kullanımı yoluyla, kalan 754.684 adetlik kısmı ise birincil piyasada satılarak karşılanmıştır. Birincil piyasa satışı sonucunda 2.149.631 TL tutarında ihraç primi oluşmuştur.

Ekteki dipnotlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**1 OCAK - 31 ARALIK 2025 DÖNEMİNE AİT NAKİT AKIŞ TABLOSU**

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

		Bağımsız Denetimden Geçmiş 1 Ocak- 31 Aralık 2025	Bağımsız Denetimden Geçmiş 1 Ocak- 31 Aralık 2024
	Dipnot Referansları		
A. İşletme Faaliyetlerinden Elde Edilen Nakit Akışları			
Dönem Karı		142.229.405	87.392.149
Dönem Net Karı Mutabakatı ile İlgili Düzeltmeler		(45.064.064)	(29.684.247)
- Amortisman ve İtfa Gideri ile İlgili Düzeltmeler	9,10,11	6.410.879	5.037.225
- Vergi Geliri/Gideri ile İlgili Düzeltmeler	23	122.937.326	-
- Değer Düşüklüğü/ İptali ile İlgili Düzeltmeler	9,20	12.113.366	-
- Karşılıklar ile İlgili Düzeltmeler	12,14	1.611.757	1.060.487
- Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Değer Artış Kazancı	8,19	(77.642.556)	(47.032.574)
- Finansal Varlıkların Gerçeğe Uygun Değer Kazançları ile İlgili Düzeltmeler	20,25	(168.521.827)	(60.263.095)
- Faiz Giderleri ile İlgili Düzeltmeler	21	14.660.990	19.486.781
- Faiz Gelirleri ile İlgili Düzeltmeler	20	(463.240)	(23.049.948)
- Maddi Duran Varlıkların Elden Çıkarılmasından Kaynaklanan Kayıp/Kazançlar ile İlgili Düzeltmeler	20	(2.108.711)	-
- Parasal Kazanç		45.937.952	75.076.877
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler			
- Ticari Alacaklardaki Artış / (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		2.362.772	(11.829.054)
- Stoklardaki Artış ile İlgili Düzeltmeler	6	123.591.517	63.616.811
- Ticari Borçlardaki Artış/Azalış ile İlgili Düzeltmeler		1.379.169	(51.916)
- Faaliyetlerle ilgili Diğer Alacaklardaki Artış ile İlgili Düzeltmeler		50.000	-
- Faaliyetlerle ilgili Diğer Borçlardaki Artış ile İlgili Düzeltmeler		114.827.887	31.412.652
- Faaliyetlerle ilgili Diğer Varlıklardaki Artış / (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		29.644.838	(61.879.180)
- Faaliyetlerle ilgili Diğer Yükümlülüklerdeki Artış ile İlgili Düzeltmeler		101.462	291.117
		271.957.645	21.560.430
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		272.384.870	19.897.404
Ödenen Kıdem Tazminatı	14	(987.784)	(577.888)
Vergi İadeleri / (Ödemeleri)	23	1.415.009	(1.085.138)
		369.550.211	77.605.306
B. Yatırım Faaliyetlerinden Kaynaklanan Nakit Akışları			
Maddi Duran Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri	9-20	4.107.502	-
Maddi Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	9	(13.253.705)	(14.279.112)
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Satımından Kaynaklanan Nakit Girişleri			
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	8	-	(383.141.546)
Katılım (Kar) Payı ve Diğer Finansal Araçlardan Nakit Girişleri / Çıkışları	20-25	(771.048.252)	114.798.174
		(780.194.455)	(282.622.484)
C. Finansman Faaliyetlerinden Nakit Akışları			
Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları	25	(112.978.908)	-
Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Girişleri	25	-	132.144.302
Ödenen Kiralama Yükümlülükleri	23	(658.822)	(1.437.991)
Sermaye Artırımı		690.894.114	-
Ödenen Faiz	25	(30.372.250)	-
		546.884.134	130.706.311
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ/AZALIŞ (A+B+C)		136.239.890	(74.310.867)
D. NAKİTTEKİ ENFLASYON ETKİSİ BENZERLERİ ÜZERİNDEKİ ETKİSİ NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ / (AZALIŞ) (A+B+C+D)		(16.560.966)	(17.398.753)
		119.678.924	(91.709.620)
E. DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	28	2.049.690	93.759.310
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ (A+B+C+D+E)	28	121.728.614	2.049.690

Ekteki dipnotlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 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 iştigal etmek ve esas olarak gayrimenkullere, gayrimenkullere dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine ve gayrimenkullere dayalı haklara yatırım yapmaktır.

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

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

Şirket'in 31 Aralık 2025 itibarıyla çalışan sayısı 12 kişidir (31 Aralık 2024: 9 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 Aralık 2025 tarihi itibarıyla hazırlanan finansal tablolar, Şirket'in 23 Şubat 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 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (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 dâhil 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.

Raporlama tarihi itibarıyla, 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 Aralık 2025 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 Aralık 2025	3.513,87	1,00000	%211
31 Aralık 2024	2.684,55	1,30892	%291
31 Aralık 2023	1.859,38	1,88981	%268

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 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (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 dâhil 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. Net parasal pozisyondaki bu kazanç veya kayıplar kar veya zarara dâhil edilir ve "Net parasal pozisyon kayıpları" kaleminde (Dipnot 22) gösterilir.

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 dâhil 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 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (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.

Şirket, 31 Aralık 2025 tarihinde sona eren dönemde, diğer kısa vadeli yükümlülükler hesabının içeriğini gözden geçirmiştir. 31 Aralık 2024 tarihinde sona eren hesap döneminde diğer kısa vadeli yükümlülükler hesabında sunulan 1.044.961 TL tutarındaki ödenecek vergi ve fonları kısa vadeli diğer borçlar hesabına sınıflamıştır.

Şirket, 31 Aralık 2025 tarihinde sona eren dönemde, yatırım faaliyetlerinden gelirler hesabının içeriğini gözden geçirmiştir. 31 Aralık 2024 tarihinde sona eren hesap döneminde yatırım faaliyetlerinden gelirler hesabında sunulan 47.032.574 TL tutarındaki yatırım amaçlı gayrimenkul değer artışını esas faaliyetlerden diğer gelirler hesabına sınıflamıştır.

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.

KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4 Muhasebe Tahminlerindeki Değişiklikler ve Hatalar (Devamı)

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 Aralık 2025 tarihi itibarıyla hazırlanan ara dönem finansal tablolar için kullanılan önemli muhasebe politikaları, önemli tahmin, karar ve varsayımlarda, 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla finansal tabloların hazırlanması esnasında kullanılanlara kıyasla herhangi önemli bir değişiklik olmamıştır.

2.5 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Finansal Raporlama Standartları

a) 2025 yılından itibaren geçerli olan değişiklikler ve yorumlar

TMS 21 (Değişiklikler) *Takas Edilebilirliğin Bulunmaması*

Bu değişiklikler, bir para biriminin ne zaman değiştirilebilir olduğunu ve olmadığında döviz kurunun nasıl belirleneceğini belirlemeye yönelik rehberlik içermektedir. Değişiklikler, 1 Ocak 2025 tarihinde veya sonrasında başlayan yıllık raporlama dönemlerinden itibaren geçerlidir.

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

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

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

TFRS 17	<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 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 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 muhasebeleştirilmeye 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.

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

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

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

TFRS 17 (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 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 Elektrik Dayanan Sözleşmeler

Değişiklikler, doğaya bağlı elektrik 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.

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

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

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

TFRS 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.

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.

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.6 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

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 ilgili işlemler:

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.

Stoklar

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

Maddi Duran Varlıklar

Yeniden Değerleme

İdari amaçlar için kullanımda tutulan binalar, yeniden 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 değer 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 amortisman 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.

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.6 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Maddi Duran Varlıklar (Devamı)

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.

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 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.

KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.6 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Finansal Araçlar (Devamı)

Finansal varlıklar (Devamı)

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 dönülemez bir tercihte bulunulabilir.

(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 muhasebeleştirmede 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.

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.6 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Finansal Araçlar (Devamı)

Finansal varlıklar (Devamı)

Kur farkı kazanç ve kayıpları

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

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

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 akışlarının) 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.

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.6 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Finansal Araçlar (Devamı)

Finansal varlıklar (Devamı)

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.

Finansal yükümlülükler

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

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

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

(b) Finansal varlığın devredilmesi işleminin finansal tablo dışı bırakma şartlarını taşıması 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.

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.6 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

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.

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 oluştukları dönemde kâr veya zarar tablosuna dâhil edilirler.

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

KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.6 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller (Devamı)

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 kiralanın gayrimenkuller, yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflandırılmamıştır.

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

Çalışanlara Sağlanan Faydalar

Kıdem tazminatları:

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

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

Nakit Akış Tablosu

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

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.6 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Nakit Akış Tablosu (Devamı)

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

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

Sermaye ve Temettüleri

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

Kullanım Hakkı Varlıkları

Şirket, kullanım hakkı varlıklarını kiralama sözleşmesinin başladığı tarihte 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:

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

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

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

KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (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 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 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 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla ilişkili taraflarla olan bakiyeleri aşağıdaki gibidir:

İlişkili taraflarla olan bakiyeler	31 Aralık 2025			
	Alacaklar	Cari ve Katılım Hesapları	Finansal Yatırımlar	Ertelenmiş Gelirler
	Ticari	Ticari	Ticari	Finansal
Körfez Tatil Beldesi Turistik Tesisler ve Devre Mülk İşletmeciliği A.Ş. (2)	4.195.078	-	-	-
Kuveyt Türk Katılım Bankası A.Ş. (1) - Cari Hesap	-	2.090.618	-	-
Kuveyt Türk Katılım Bankası A.Ş. (1) - Katılım Hesabı	-	119.395.228	-	-
Kuveyt Türk Katılım Bankası A.Ş.	-	-	-	59.336.351
KT Portföy Yönetim A.Ş. (2)	-	-	225.959.459	-
	4.195.078	121.485.846	225.959.459	59.336.351
İlişkili taraflarla olan bakiyeler	31 Aralık 2024			
	Alacaklar	Cari ve Katılım Hesapları	Finansal Yatırımlar	Banka Kredileri
	Ticari	Ticari	Ticari	Finansal
<u>Ortaklar</u>				
Körfez Tatil Beldesi Turistik Tesisler ve Devre Mülk İşletmeciliği A.Ş. (2)	9.901.001	-	-	-
Kuveyt Türk Katılım Bankası A.Ş. (1) - Cari Hesap	-	1.800.389	-	-
Kuveyt Türk Katılım Bankası A.Ş. (1) - Katılım Hesabı	-	244.833	-	-
KT Portföy Yönetim A.Ş. (2)	-	-	77.899.838	-
KT Portföy Yönetim A.Ş. - Kredi Hesabı	-	-	-	143.748.849
	9.901.001	2.045.222	77.899.838	143.748.849

b) İlişkili taraflarla olan işlemler

Şirket'in 31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla ilişkili taraflarla olan işlemler aşağıdaki gibidir:

İlişkili taraflarla olan işlemler	1 Ocak - 31 Aralık 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)	-	156.796.917	-	-
- Devre mülk kiralama işlemleri	-	23.056.515	-	-
- Devre mülk satış işlemleri	-	133.740.402	-	-
KT Portföy Yönetimi A.Ş. (2)	-	-	65.967.925	-
Kuveyt Türk Katılım Bankası A.Ş. (1)	14.659.710	11.795.415	463.241	-
Körfez Tatil Beldesi Turistik Tesisler ve Devre Mülk İşletmeciliği A.Ş. (2)	-	-	-	171.516
Neova Sigorta A.Ş.	-	-	-	1.167.979
	14.659.710	168.592.332	66.431.166	1.339.495

(1) Ana Ortak

(2) Ana Ortağın Bağlı Ortaklığı

KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

4. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

b) İlişkili taraflarla olan işlemler (Devamı)

İlişkili taraflarla olan işlemler	1 Ocak - 31 Aralık 2024		
	Devre mülk satış ve kiralama gelirleri	Kar payı gelirleri	Hizmet giderleri
Körfez Tatil Beldesi Turistik Tesisler ve Devre Mülk İşletmeciliği A.Ş. (2)	167.155.206	-	-
- Devre mülk kiralama işlemleri	40.139.668	-	-
- Devre mülk satış işlemleri	127.015.538	-	-
KT Portföy Yönetimi A.Ş. (2)	-	32.924.752	-
Kuveyt Türk Katılım Bankası A.Ş. (1)	-	9.265.272	-
Körfez Tatil Beldesi Turistik Tesisler ve Devre Mülk İşletmeciliği A.Ş. (2)	-	-	1.995.745
Neova Sigorta A.Ş.	-	-	1.073.100
	<u>334.310.412</u>	<u>42.190.024</u>	<u>3.068.845</u>

(1) Ana Ortak

(2) Ana Ortağın Bağlı Ortaklığı

c) Üst yönetime yapılan faydalar

Şirket'in üst düzey yönetim kadrosu genel müdür ve yönetim kurulu üyelerinden oluşmaktadır. Şirket, üst yönetime 16.507.290 TL fayda sağlamıştır (31 Aralık 2024: 14.582.703 TL).

5. TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR

a) Ticari Alacaklar:

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

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Kısa vadeli ticari alacaklar		
İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	6.651.276	7.388.731
İlişkili taraflardan ticari alacaklar (Not 4)	4.195.078	9.901.001
	<u>10.846.354</u>	<u>17.289.732</u>

31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla Şirket'in vadesi geçmiş alacağı bulunmamaktadır (31 Aralık 2024: Bulunmamaktadır).

Ticari alacakların vadesi ortalama 11 gündür (31 Aralık 2024: 15 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 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Kısa vadeli ticari borçlar		
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	1.438.468	77.618
	<u>1.438.468</u>	<u>77.618</u>

Ticari borçların vadesi ortalama 15 gündür (31 Aralık 2024: 15 gündür).

KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

6. STOKLAR

31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla Şirket'in stok detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Devremülk stokları	465.709.885	533.382.859
Konut stokları	104.099.444	160.017.987
	<u>569.809.329</u>	<u>693.400.846</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 2024: 1.137.699.102 TL), Horizon Sitesi'ndeki bağımsız bölümlerin gerçeğe uygun değeri 178.755.000 TL (31 Aralık 2024: 275.600.342 TL) olarak tespit edilmiştir.

7. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Kısa Vadeli Ertelenmiş Gelirler		
Alınan avanslar (*)	129.679.567	94.255.041
Ertelenmiş gelirler (**) (Dipnot 4)	14.531.351	-
	<u>144.210.918</u>	<u>94.255.041</u>
	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Uzun Vadeli Ertelenmiş Gelirler		
Alınan avanslar (*)	47.014.460	27.052.884
Ertelenmiş gelirler (**) (Dipnot 4)	44.805.000	-
	<u>91.819.460</u>	<u>27.052.884</u>

(*) Ertelenmiş gelirler, TFRS 15'e göre henüz kontrol devri gerçekleşmemiş konut ve devre mülk satışları ile ilgili tahsilatlardan 31 Aralık 2025 itibarıyla 2022 yılı ve öncesine ilişkin faturalardan 11.884.811 TL (31 Aralık 2024: 15.841.973 TL), 2023 yılı faturalarından 3.362.258 TL (31 Aralık 2024: 4.033.378 TL), 2024 yılı faturalarından 5.882.821 TL (31 Aralık 2024: 23.019.506 TL) ve 2025 yılı faturalarından ise 37.769.382 TL olmak üzere toplam 58.899.272 TL (31 Aralık 2024: 78.413.068 TL) ve henüz tamamı ödenmediği için fatura kesilmemiş 117.794.755 TL (31 Aralık 2024: 114.752.529 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 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

7. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER (Devamı)

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Kısa Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler		
Peşin ödenmiş giderler (*)	400.827	-
Verilen avanslar	1.249.250	256.961
	<u>1.650.077</u>	<u>256.961</u>
Uzun Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Peşin ödenmiş giderler (*)		370.612
	<u>-</u>	<u>370.612</u>

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

8. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Tuzla arazisi (*)	434.450.000	392.389.022
Kilyos arazisi (**)	190.080.000	154.610.018
Güre tesisindeki ticari gayrimenkuller	39.266.000	35.185.167
Torunlar Center ofisi - Şişli (***)	252.326.667	384.443.857
	<u>916.122.667</u>	<u>966.628.064</u>

(*) 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 83.960.000 TL tutarında tazminatın Şirkete ödenmesine ve imar planı uyarınca kamu hizmetine ayrılan kısımların ilgili kamu kurumları adına tesciline karar verilmiştir. Karara karşı istinaf yoluna başvurulmuş olup, rapor tarihi itibarıyla yargılama süreci devam etmektedir.

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

31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri ve bu değerlerin tespitinde kullanılan yöntemlerin tamamı pazar yaklaşımıdır.

KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

8. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkulleri ile söz konusu varlıklara ilişkin gerçeğe uygun değer hiyerarşisi aşağıdaki tabloda gösterilmiştir:

	31 Aralık 2025	Raporlama tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değer seviyesi		
		1. Seviye	2. Seviye	3. Seviye
		TL	TL	TL
Tuzla arsası	434.450.000	-	434.450.000	-
Kilyos arsası	190.080.000	-	190.080.000	-
Güre tesisindeki ticari gayrimenkul	39.266.000	-	39.266.000	-
Torunlar Center Ofisi - Şişli	252.326.667	-	252.326.667	-

	31 Aralık 2024	Raporlama tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değer seviyesi		
		1. Seviye	2. Seviye	3. Seviye
		TL	TL	TL
Tuzla arsası	392.389.022	-	392.389.022	-
Kilyos arsası	154.610.018	-	154.610.018	-
Güre tesisindeki ticari gayrimenkul	35.185.167	-	35.185.167	-
Torunlar Center Ofisi - Şişli	384.443.857	-	384.443.857	-

KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 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 endirekt 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 karşılaştırmalı 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, değerin hak sahibi tarafından fiilen elde edilmiş gerçek veya elde edilebilecek tahmini gelirlere dayanıyor olmasıdır. Gelir yaklaşımına göre önemli gözlenebilir veriye dayanmayan girdiler, tahmini kira değeri ve kapitalizasyon oranıdır. Maliyet yaklaşımı ise gösterge niteliğindeki değerin, bir alıcının, belli bir varlık için, ister satın alma, isterse yapım yoluyla edinilmiş olsun, kendisine eşit faydaya sahip başka bir varlığı elde etme maliyetinden daha fazla ödeme yapmayacağı ekonomik ilkesinin uygulanmasıyla belirlenmesini sağlar. Maliyet yaklaşımına göre önemli gözlenebilir veriye dayanmayan girdiler, birim maliyet ve yıpranma payıdır. Değerleme uzmanlarının takdirine göre gelir yaklaşımı ve maliyet yaklaşımına göre 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 değerlendirilip değerlendirilmediğini de göz önüne alır.

31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkulleri ile söz konusu varlıklara ilişkin hareket tablosu aşağıda gösterilmiştir:

	Arazi ve Arsalar		Binalar		Toplam
	Tuzla	Kilyos	Güre Tesisindeki Ticari Gayrimenkul	Torunlar Center Ofisi - Şişli	
Maliyet Değeri					
1 Ocak 2025 itibarıyla açılış bakiyesi	392.389.022	154.610.018	35.185.167	384.443.857	966.628.064
Transfer (*)	-	-	-	(128.147.953)	(128.147.953)
Yeniden değerlendirme (Dipnot 19)	42.060.978	35.469.982	4.080.833	(3.969.237)	77.642.556
31 Aralık 2025 itibarıyla kapanış bakiyesi	434.450.000	190.080.000	39.266.000	252.326.667	916.122.667

KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

8. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

	Arazi ve Arsalar		Binalar		Toplam
	Tuzla	Kilyos	Güre Tesisindeki Ticari Gayrimenkul	Torunlar Center Ofisi - Şişli	
<u>Maliyet Değeri</u>					
1 Ocak 2024 itibarıyla açılış bakiyesi	369.986.484	138.258.306	28.209.154	-	536.453.944
İlaveler	-	-	-	383.141.546	383.141.546
Yeniden değerlendirme (Dipnot 19)	22.402.538	16.351.712	6.976.013	1.302.311	47.032.574
31 Aralık 2024 itibarıyla kapanış bakiyesi	392.389.022	154.610.018	35.185.167	384.443.857	966.628.064

Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değeri, bağımsız bir değerlendirme şirketi olan Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. (31 Aralık 2024: Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.) tarafından belirlenmiştir. Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş., hazırladıkları rapor tarihleri itibarıyla SPK tarafından yetkilendirilmiş olup sermaye piyasası mevzuatı uyarınca gayrimenkul değerlendirme hizmeti vermektedir ve yeterli tecrübeye ve niteliğe sahiptir.

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin emsal karşılaştırma yöntemi ile ilgili değerlendirme raporlarında yer alan ve Şirket tarafından kullanılan başlıca varsayımlar aşağıdaki gibidir:

Emsal metrekare değeri	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Arsa	21.500 - 41.036	17.487 - 37.063
Ofis	247.379	251.270
Dükkan	43.340	38.836

9. MADDİ DURAN VARLIKLAR

31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihlerinde sona eren dönemler itibarıyla maddi duran varlıkların hareketi aşağıdaki gibidir:

	Binalar	Taşıtlar	Demirbaşlar	Toplam
<u>Maliyet Değeri</u>				
1 Ocak 2025 itibarıyla açılış bakiyesi	-	20.748.118	3.113.042	23.861.160
Alımlar	12.234.484	-	1.019.221	13.253.705
Çıkışlar	-	(6.878.828)	(1.312.080)	(8.190.908)
Transfer (*)	128.147.953	-	-	128.147.953
31 Aralık 2025 itibarıyla kapanış bakiyesi	140.382.437	13.869.290	2.820.183	157.071.910
<u>Birikmiş Amortismanlar ve Değer Düşüklüğü</u>				
1 Ocak 2025 itibarıyla açılış bakiyesi	-	(5.906.800)	(2.213.898)	(8.120.698)
Dönem gideri	(2.105.737)	(2.888.505)	(556.521)	(5.550.763)
Çıkışlar	-	4.929.827	1.262.290	6.192.117
Değer düşüklüğü (Dipnot 20)	(12.113.366)	-	-	(12.113.366)
31 Aralık 2025 itibarıyla kapanış bakiyesi	(14.219.103)	(3.865.478)	(1.508.129)	(19.592.710)
31 Aralık 2025 itibarıyla net defter değeri	126.163.334	10.003.812	1.312.054	137.479.200

(*) 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.

KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

9. MADDİ DURAN VARLIKLAR (Devamı)

	Taşıtlar	Demirbaşlar	Toplam
<u>Maliyet Değeri</u>			
1 Ocak 2024 itibarıyla açılış bakiyesi	6.878.826	2.703.222	9.582.048
Alımlar	13.869.292	409.820	14.279.112
31 Aralık 2024 itibarıyla kapanış bakiyesi	20.748.118	3.113.042	23.861.160
<u>Birikmiş Amortismanlar</u>			
1 Ocak 2024 itibarıyla açılış bakiyesi	(3.439.417)	(1.834.124)	(5.273.541)
Dönem gideri	(2.467.383)	(379.774)	(2.847.157)
31 Aralık 2024 itibarıyla kapanış bakiyesi	(5.906.800)	(2.213.898)	(8.120.698)
31 Aralık 2024 itibarıyla net defter değeri	14.841.318	899.144	15.740.462

Amortisman giderlerinin tamamı olan 5.550.763 TL (2024: 2.847.157 TL) genel yönetim giderlerine dâhil edilmiştir.

10. MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihlerinde sona eren dönemler itibarıyla maddi olmayan duran varlıkların hareketi aşağıdaki gibidir:

	Haklar
<u>Maliyet Değeri</u>	
1 Ocak 2025 itibarıyla açılış bakiyesi	1.398.363
31 Aralık 2025 itibarıyla kapanış bakiyesi	1.398.363
<u>Birikmiş İtfa Payları</u>	
1 Ocak 2025 itibarıyla açılış bakiyesi	(1.393.566)
Dönem gideri	(4.797)
31 Aralık 2025 itibarıyla kapanış bakiyesi	(1.398.363)
31 Aralık 2025 itibarıyla net defter değeri	-
	Haklar
<u>Maliyet Değeri</u>	
1 Ocak 2024 itibarıyla açılış bakiyesi	1.398.363
31 Aralık 2024 itibarıyla kapanış bakiyesi	1.398.363
<u>Birikmiş İtfa Payları</u>	
1 Ocak 2024 itibarıyla açılış bakiyesi	(1.374.375)
Dönem gideri	(19.191)
31 Aralık 2024 itibarıyla kapanış bakiyesi	(1.393.566)
31 Aralık 2024 itibarıyla net defter değeri	4.797

Amortisman giderlerinin tamamı olan 4.797 TL (2024: 19.191 TL) genel yönetim giderlerine dâhil edilmiştir.

KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

11. KİRALAMA İŞLEMLERİ

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

Kullanım hakkı varlıkları	Araçlar	Binalar	Toplam
Maliyet			
1 Ocak 2025	-	6.327.680	6.327.680
Çıkışlar	-	(6.327.680)	(6.327.680)
31 Aralık 2025	-	-	-
Birikmiş Amortisman			
1 Ocak 2025	-	(5.472.361)	(5.472.361)
Dönem gideri	-	(855.319)	(855.319)
Çıkışlar	-	6.327.680	6.327.680
31 Aralık 2025	-	-	-
Net Defter Değeri	-	-	-

31 Aralık 2024 itibarıyla kullanım hakkı varlıkları ve ilgili itfa paylarında gerçekleşen hareketler aşağıdaki gibidir:

Kullanım hakkı varlıkları	Araçlar	Binalar	Toplam
Maliyet			
1 Ocak 2024	2.702.931	13.426.359	16.129.290
İlaveler	-	1.140.426	1.140.426
Modifikasyon	-	(8.239.105)	(8.239.105)
Çıkışlar	(2.702.931)	-	(2.702.931)
31 Aralık 2024	-	6.327.680	6.327.680
Birikmiş Amortisman			
1 Ocak 2024	(2.337.816)	(3.666.599)	(6.004.415)
Dönem gideri	(365.115)	(1.805.762)	(2.170.877)
Çıkışlar	2.702.931	-	2.702.931
31 Aralık 2024	-	(5.472.361)	(5.472.361)
Net Defter Değeri	-	855.319	855.319

Amortisman giderlerinin tamamı olan 855.319 TL (2024: 2.170.877 TL) genel yönetim giderlerine dâhil edilmiştir.

KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

11. KİRALAMA İŞLEMLERİ (Devamı)**Kiralama İşlemlerinden Kaynaklanan Yükümlülükler**

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Kiralama yükümlülükleri dağılımı		
Kısa vadeli	-	759.107
Toplam borçlanmalar	-	759.107

31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla kiralama yükümlülüklerine ait hareket tablosu aşağıdaki gibidir,

	1 Ocak- 31 Aralık 2025	1 Ocak- 31 Aralık 2024
Açılış bakiyesi	759.107	6.562.356
Dönem içi kiralama	-	1.140.426
Kar payı giderleri (Dipnot 21)	1.280	85.644
Kiralamalara ilişkin ödemeler	(658.822)	(1.437.991)
Modifikasyon	-	(3.758.830)
Parasal kazanç	(101.565)	(1.832.498)
	-	759.107

12. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE BORÇLAR

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Kısa vadeli karşılıklar		
Dava gider karşılıkları (*)	350.000	-
	350.000	-

(*) 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla Şirket aleyhine ve bilanço tarihi itibarıyla henüz sonuçlanmamış davaların toplam tutarı 620.000 TL'dir (31 Aralık 2024: Bulunmamaktadır). Bu dava ile ilgili avukatların görüşü alınarak ayrılan karşılık tutarı ise 350.000 TL'dir.

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
1 Ocak itibarıyla açılış bakiyesi	-	-
Dönem gideri (Dipnot 19)	350.000	-
31 Aralık itibarıyla kapanış bakiyesi	350.000	-

KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

13. TAAHHÜTLER

Teminat-Rehin-İpotekler ("TRİ")

31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla Şirket'in teminat/rehin/ipotek pozisyonuna ilişkin tabloları aşağıdaki gibidir:

Şirket Tarafından Verilen TRİ'ler

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	-	-	-	-
31 Aralık 2024	TL karşılığı	ABD Doları	Avro	TL
A. Kendi Tüzel Kişiliği Adına Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-	-	-
B. Tam Konsolidasyon Kapsamına Dahil Edilen Ortaklıklar Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-	-	-
C. Olağan Ticari Faaliyetlerinin Yürütülmesi Amacıyla Diğer 3. Kişilerin Borcunu Temin Amacıyla Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-	-	-
D. Diğer Verilen TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-	-	-
Toplam	-	-	-	-

Şirket'in vermiş olduğu TRİ'lerin Şirket'in öz kaynaklarına oranı 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla %0'dır (31 Aralık 2024: %0).

14. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR

Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Kullanılmayan izin karşılığı	661.507	466.994
	661.507	466.994

Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Kıdem tazminatı karşılığı	891.374	965.092
Kullanılmayan izin karşılığı	523.267	1.042.430
	1.414.641	2.007.522

KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

14. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR (Devamı)

Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar (Devamı)

Kullanılmamış izin karşılıkları:

31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla kullanılmamış izin karşılığı hareketi aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 31 Aralık 2025	1 Ocak- 31 Aralık 2024
1 Ocak itibarıyla karşılık	1.509.424	1.445.854
Dönem içinde biriken/(kullanılan) izinler, net	31.594	507.993
Parasal kazanç	(356.244)	(444.423)
31 Aralık itibarıyla karşılık	1.184.774	1.509.424

Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar

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 Aralık 2025 tarihi itibarıyla ödenecek kıdem tazminatı, aylık 53.919,68 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 Aralık 2025 tarihi itibarıyla, ekli finansal tablolarda karşılıklar, geleceğe ilişkin, çalışanların emekliliğinden kaynaklanacak muhtemel yükümlülüğünün bugünkü değeri tahmin edilerek hesaplanır. İlgili bilanço tarihlerindeki karşılıklar, yıllık %21,70 enflasyon ve iskonto oranı varsayımlarına göre yaklaşık %4,40 olarak elde edilen reel iskonto oranı kullanılmak suretiyle hesaplanmıştır (31 Aralık 2024 %3,90). 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).

	1 Ocak- 31 Aralık 2025	1 Ocak- 31 Aralık 2024
1 Ocak itibarıyla karşılık	965.092	1.056.208
Hizmet maliyeti	997.764	317.953
Faiz maliyeti	232.399	234.541
Aktüeryal (kazanç) / kayıp	(67.709)	301.342
Dönem içinde ödenen	(987.784)	(577.888)
Parasal kazanç	(248.388)	(367.064)
31 Aralık itibarıyla karşılık	891.374	965.092

KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

15. DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla Şirket'in diğer dönen ve duran varlıklarının detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
<u>Diğer Dönen Varlıklar</u>		
Devreden KDV	22.190.228	19.878.187
	<u>22.190.228</u>	<u>19.878.187</u>
	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
<u>Diğer Duran Varlıklar</u>		
Devreden KDV	-	49.751.504
	<u>-</u>	<u>49.751.504</u>

16. SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ

a) Sermaye / Karşılıklı İştirak Sermaye Düzeltmesi

Şirket'in 31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihlerindeki ödenmiş sermaye yapısı aşağıdaki gibidir:

Ortaklar	%	31 Aralık 2025	%	31 Aralık 2024
Kuveyt Türk Katılım Bankası A.Ş.	%75	742.500.000	%74	244.200.000
Halka açık kısım	%25	247.500.000	%26	85.800.000
Nominal sermaye (*)	%100	990.000.000	%100	330.000.000
Sermaye düzeltme farkları (**)		1.122.338.318		1.093.593.835
Düzeltilmiş sermaye		<u>2.112.338.318</u>		<u>1.423.593.835</u>

(*) (*) 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 1.995.376 TL Nominal değerde olmak üzere 2.149.631 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 ulaşınca kadar, yıllık karın %5'i olarak ayrılır. Diğer kanuni yedek akçe, pay sahiplerine yüzde beş oranında kar payı ödendikten sonra, kardan pay alacak kişilere dağıtılacak toplam tutarın %10'u oranında ayrılır. Türk Ticaret Kanunu'na göre, genel kanuni yedek akçe sermayenin veya çıkarılmış sermayenin yarısını aşmadığı takdirde, sadece zararların kapatılmasına, işlerin iyi gitmediği zamanlarda işletmeyi devam ettirmeye veya işsizliğin önüne geçmeye ve sonuçlarını hafifletmeye elverişli önlemler alınması için kullanılabilir.

Şirket'in birikmiş karlar içerisinde sınıflandırılan yasal yedekleri 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla 55.535.751 TL (31 Aralık 2024: 55.535.751 TL)'dir.

KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

16. SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ (Devamı)**b) Sermaye, Yedekler ve Diğer Özkaynak Kalemlerine İlişkin Ek Bilgi**

	6762 Sayılı Kanun'a ve diğer mevzuata göre hazırlanmış finansal tablolarda yer alan enflasyona göre düzeltilmiş tutarlar	TMS/IFRS uyarınca hazırlanan finansal tablolarda yer alan enflasyona göre düzeltilmiş tutarlar	Geçmiş yıl karlarında izlenen fark
Sermaye düzeltme farkları	1.024.053.511	1.122.338.318	(98.284.807)
Paylara ilişkin primler	41.591.471	27.007.180	14.584.291
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	56.087.460	55.535.751	551.709
	<u>1.121.732.442</u>	<u>1.204.881.249</u>	<u>(83.148.807)</u>

17. HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ**a) Hasılat**

	1 Ocak- 31 Aralık 2025	1 Ocak- 31 Aralık 2024
Hasılatın ayrıştırılması		
Devremülk satış gelirleri	179.790.274	173.670.817
Devremülk ve konut kira gelirleri (*)	24.200.600	41.548.815
Konut satış gelirleri	98.444.812	-
Yatırım amaçlı gayrimenkul kira geliri (**)	14.859.910	4.142.854
	<u>317.295.596</u>	<u>219.362.486</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 Aralık 2025	1 Ocak- 31 Aralık 2024
Devremülk satışları maliyeti	67.672.974	63.616.810
Kira maliyeti	1.713.048	1.995.746
Konut satış maliyeti	55.918.543	-
	<u>125.304.565</u>	<u>65.612.556</u>

KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

18. GENEL YÖNETİM VE PAZARLAMA GİDERLERİ**a) Genel Yönetim Giderleri Detayı**

	1 Ocak- 31 Aralık 2025	1 Ocak- 31 Aralık 2024
Personel giderleri	38.142.350	30.634.355
Danışmanlık ve avukat giderleri	9.705.095	4.855.171
Amortisman ve itfa giderleri	6.410.879	5.037.225
Ofis ve diğer idari giderler	3.432.907	2.212.179
Vergi resim ve harçlar	650.954	227.781
Seyahat giderleri	449.767	307.193
Haberleşme giderleri	323.042	154.157
Komisyon giderleri	156.879	366.945
Kira giderleri (*)	85.058	398.845
Diğer giderler	4.144.804	3.773.902
	63.501.735	47.967.753

(*) 31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla sözleşmenin bitmesine 12 aydan daha az kiralama süresi kalan kiralamalar için TFRS 16 muafiyeti uygulanmıştır.

b) Pazarlama Giderleri

	1 Ocak- 31 Aralık 2025	1 Ocak- 31 Aralık 2024
Satış amacıyla tutulan devremülk aidat giderleri	29.913.358	39.808.779
Satış amacıyla tutulan konut aidat giderleri	1.495.393	1.541.027
Vergi resim ve harçlar	3.095.443	10.244.592
Sigorta giderleri	535.604	436.070
Diğer giderler	2.698.179	1.160.634
	37.737.977	53.191.102

19. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER

31 Aralık 2025 ve 2024 tarihlerinde sona eren yıllara ait esas faaliyetlerden diğer gelirlerin detayı aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 31 Aralık 2025	1 Ocak- 31 Aralık 2024
Yatırım amaçlı gayrimenkul değer artışı (Dipnot 8)	81.611.793	47.032.574
	81.611.793	47.032.574

KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

19. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER (Devamı)

31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihlerinde sona eren yıllara ait esas faaliyetlerden diğer giderlerin detayı aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 31 Aralık 2025	1 Ocak- 31 Aralık 2024
Dava karşılığı (Dipnot 12)	350.000	-
Yatırım amaçlı gayrimenkul değer azalışı (Dipnot 8)	3.969.237	-
	<u>4.319.237</u>	<u>-</u>

20. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER VE GİDERLER

	1 Ocak- 31 Aralık 2025	1 Ocak- 31 Aralık 2024
Kira sertifikası fonu kar payı geliri (Dipnot 25)	93.465.374	32.924.752
Kira sertifikası kar payı geliri (Dipnot 25)	75.056.453	27.338.343
Sabit kıymet satış karı	2.108.711	-
Katılım hesapları kar payı geliri	463.240	23.049.948
	<u>171.093.778</u>	<u>83.313.043</u>

	1 Ocak- 31 Aralık 2025	1 Ocak- 31 Aralık 2024
Maddi duran varlık değer düşüklüğü (Dipnot 9)	12.113.366	-
	<u>12.113.366</u>	<u>-</u>

21. FİNANSMAN GİDERLERİ

	1 Ocak - 31 Aralık 2025	1 Ocak - 31 Aralık 2024
Kiralama yükümlülüklerinden kaynaklanan vade farkı gideri (Dipnot 11)	1.280	85.644
Kredi kar payı gideri (Dipnot 25)	14.659.710	19.401.137
	<u>14.660.990</u>	<u>19.486.781</u>

KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 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 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Stoklar	51.904.561	175.384.365
Peşin ödenen giderler	331	19.964
Maddi duran varlıklar	33.604.097	1.026.705
Maddi olmayan duran varlıklar	(3.046)	(8.554)
Kullanım hakkı varlıkları	(234.018)	(2.496.842)
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	197.892.444	187.499.391
Ertelenmiş gelirler	(1.026.351)	-
Alınan avanslar	(10.232.581)	(5.544.918)
Ödenmiş sermaye	(364.731.540)	(415.138.476)
Paylara ilişkin primler	(6.020.966)	(7.640.650)
- Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm (kayıpları)/kazançları	465.023	569.726
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	(13.107.175)	(16.445.430)
Geçmiş yıllar karları	(17.141.451)	(18.529.293)
Hasılat	(37.798.837)	(30.026.408)
Satışların maliyeti (-)	109.127.890	51.953.861
Genel yönetim giderleri (-)	6.667.596	8.400.234
Pazarlama giderleri (-)	4.151.493	7.414.967
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	(6.217.292)	(12.496.404)
Yatırım faaliyetlerinden giderler (-)	1.560.143	-
Finansman giderleri (-)	3.943.113	-
Net parasal kayıp	(47.196.566)	(76.057.762)

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

	31 Aralık 2015	31 Aralık 2014
Cari Vergi Yükümlülüğü		
Cari kurumlar vergisi karşılığı	32.338.883	-
Eksi: Peşin ödenen vergi ve fonlar	(145.096)	(1.598.869)
	32.193.787	(1.598.869)

KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

Kar veya zarar tablosundaki vergi gideri:

	1 Ocak- 31 Aralık 2025	1 Ocak- 31 Aralık 2024
<u>Vergi gideri / (geliri) aşağıdakilerden oluşmaktadır:</u>		
Cari vergi gideri	(32.338.883)	-
Ertelenmiş vergi gideri	(90.598.443)	-
Diğer kapsamlı gelirden muhasebeleştirilen	(20.313)	-
Toplam vergi gideri / (geliri)	<u>(122.957.639)</u>	<u>-</u>

Kurumlar Vergisi

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

Şirket gayrimenkul yatırım ortaklığı kuruluşu olması sebebiyle 2025 yılında Türkiye'de kurumlar vergisi oranı %30'dur (2024: %0).

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

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

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

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

KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

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

	1 Ocak- 31 Aralık 2025	1 Ocak- 31 Aralık 2024
<u>Ertelenmiş vergi (varlığı) / yükümlülüğü hareketleri:</u>		
1 Ocak itibarıyla açılış bakiyesi	-	-
Kar veya zarar tablosunda muhasebeleştirilen	(90.598.443)	-
Özkaynak altında muhasebeleştirilen	(20.313)	-
31 Aralık itibarıyla kapanış bakiyesi	(90.618.756)	-

Ertelenmiş vergi aktifleri ve pasiflerinin hesaplanmasında kullanılan vergi oranı %30'dur (31 Aralık 2024: %30).

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
<u>Ertelenmiş vergi varlıkları/(yükümlülükleri):</u>		
Stoklar, YAG, MDV ve MODV üzerindeki geçici farklar	(113.991.431)	21.170.625
Dava karşılığı	105.000	-
Ertelenmiş gelirler üzerindeki geçici farklar	22.657.128	16.250.828
İzin karşılıkları	355.432	140.098
Kıdem tazminatı karşılığı	267.412	602.257
Peşin ödenmiş giderler üzerindeki geçici farklar	(12.333)	(7.793)
Finansal borçlar	-	5.820.341
Diğer	36	49
Ertelenmiş vergi karşılığı	-	(43.976.405)
	(90.618.756)	-

Dönem vergi giderinin dönem karı ile mutabakatı aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 31 Aralık 2025	1 Ocak- 31 Aralık 2024
<u>Vergi karşılığının mutabakatı:</u>		
Faaliyetlerden elde edilen vergi öncesi kar/ (zarar)	265.166.731	87.392.149
Gelir vergisi oranı %30 (2024: %0)	(79.550.019)	-
Vergi etkisi:		
- Kanunen kabul edilmeyen giderler	(400.353)	-
- İndirim ve istisnalar	22.443.300	-
- Üzerinden vergi hesaplanmayan farklar	(65.430.254)	-
Kar veya zarar tablosundaki vergi karşılığı gideri	(122.937.326)	-

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

KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

24. PAY BAŞINA KAZANÇ

	1 Ocak- 31 Aralık 2025	1 Ocak- 31 Aralık 2024
Pay başına kazanç		
Ana şirket hissedarlarına ait net dönem karı	142.229.405	87.392.148
Dönem boyunca mevcut olan hisselerin ortalama adedi	507.833.333	69.666.667
Pay başına kazanç / (zarar)	0,28007103	1,25443274

31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla, Şirket sermayesi beheri 1 tam TL nominal değerde 990.000.000 adet hissedenden oluşmaktadır.

25. FİNANSAL ARAÇLAR

Finansal Borçlar

İtfa edilmiş değerlerinden gösterilen finansal borçların detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Kısa Vadeli Banka Kredileri		
Kısa vadeli banka kredileri	-	143.748.849
	-	143.748.849
	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
1 yıl içerisinde ödenecek	-	143.748.849
	-	143.748.849

KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

25. FİNANSAL ARAÇLAR (Devamı)**Finansal Borçlar (Devamı)**

	1 Ocak- 31 Aralık 2025	1 Ocak- 31 Aralık 2024
1 Ocak itibarıyla açılış bakiyesi	143.748.849	-
Kredi kullanımı	-	132.144.302
Ödenen anapara	(112.978.908)	-
Kar payı gideri (Dipnot 21)	14.659.710	19.401.137
Ödenen kar payı	(30.372.250)	-
Parasal kazanç	(15.057.401)	(7.796.590)
31 Aralık itibarıyla kapanış bakiyesi	-	143.748.849

Finansal Yatırımlar

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
<u>Kısa Vadeli Finansal Yatırımlar</u>		
a) Gerçeğe uygun değer farkları kar/zarara yansıtılan finansal yatırımlar		
- Kira Sertifikası Fonu (*)	453.000.123	77.899.838
- Kira Sertifikası (*)	540.343.493	-
	993.343.616	77.899.838

(*) 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 Aralık 2025	1 Ocak- 31 Aralık 2024
1 Ocak itibarıyla açılış bakiyesi	77.899.838	170.628.454
Alışlar	2.993.085.309	559.703.480
Satışlar	(2.221.573.817)	(651.451.706)
Kar payı geliri (Dipnot 20)	168.521.827	60.263.095
Parasal kayıp	(24.589.541)	(61.243.485)
31 Aralık itibarıyla kapanış bakiyesi	993.343.616	77.899.838

KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 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 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Katılım hesabı	119.395.228	244.834
	<u>119.395.228</u>	<u>244.834</u>
	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Finansal Borçlar (*)	-	143.748.849
Kiralama İşlemlerinden Yükümlülükler	-	759.107
Eksi: Nakit ve Nakit Benzerleri	121.728.614	2.049.690
Net Borç	121.728.614	142.458.266
Toplam Sermaye	2.407.783.039	1.574.612.124
Net Borç/Toplam Sermaye Oranı	<u>%0</u>	<u>%9</u>

(*) Torunlar GYO'dan satın alınan 4 adet bağımsız bölüme ilişkin olarak 143.748.849 TL tutarında banka kredisi kullanılmıştır.

Döviz Kuru Riski

Şirket'in 31 Aralık 2025 ve 2024 itibarıyla döviz kuru riski bulunmamaktadır.

KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 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		
	Ticari Alacaklar	Diğer Alacaklar					
	İlişkili Olmayan	İlişkili Olmayan	İlişkili Olmayan	İlişkili Olmayan	İlişkili Olmayan	İlişkili Olmayan	
31 Aralık 2025	İlişkili Taraf	Taraf	Taraf	İlişkili Taraf	Taraf	İlişkili Taraf	Taraf
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D)	4.195.078	6.651.276	-	121.485.846	225.368	225.959.459	767.384.157
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	4.195.078	6.651.276	-	121.485.846	225.368	225.959.459	767.384.157
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 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 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	
	<u>Ticari Alacaklar</u>		<u>Diğer Alacaklar</u>				
	İlişkili Olmayan	İlişkili Olmayan	İlişkili Olmayan	İlişkili Olmayan	İlişkili Olmayan	İlişkili Olmayan	İlişkili Olmayan
31 Aralık 2024	İlişkili Taraf	Taraf	Taraf	İlişkili Taraf	Taraf	İlişkili Taraf	Taraf
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D)	9.901.001	7.388.731	65.446	2.045.221	1.957	77.899.838	-
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	9.901.001	7.388.731	65.446	2.045.221	1.957	77.899.838	-
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 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 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 Aralık 2025

	<u>Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı</u>					
<u>Sözleşme uyarınca vadeler</u>	<u>Defter Değeri</u>	<u>(I+II+III+IV)</u>	<u>3 aydan kısa (I)</u>	<u>3-12 ay arası (II)</u>	<u>1-5 yıl arası (III)</u>	<u>5 yıldan uzun (IV)</u>
Türev olmayan						
finansal yükümlülükler						
Ticari borçlar	1.438.468	1.438.468	1.438.468	-	-	-
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	506.823	506.823	506.823	-	-	-
Diğer borçlar	2.172.686	2.172.686	899.795	-	1.272.891	-
Toplam yükümlülük	4.117.977	4.117.977	2.845.086	-	1.272.891	-

31 Aralık 2024

<u>Sözleşme uyarınca vadeler</u>	<u>Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar</u>					
	<u>Defter</u>	<u>toplamı</u>	<u>3 aydan</u>	<u>3-12</u>	<u>1-5 yıl</u>	<u>5 yıldan</u>
	<u>Değeri</u>	<u>(I+II+III+IV)</u>	<u>kısa (I)</u>	<u>ay arası (II)</u>	<u>arası (III)</u>	<u>uzun (IV)</u>
Türev olmayan finansal yükümlülükler						
Banka kredileri	143.748.849	157.776.251	157.776.251	-	-	-
Kiralama işlemlerinden kaynaklanan yükümlülükler	759.107	841.931	841.931	-	-	-
Ticari borçlar	77.618	77.618	77.618	-	-	-
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	385.369	385.369	385.369	-	-	-
Diğer borçlar	2.424.819	2.424.819	1.044.961	-	1.379.858	-
Toplam yükümlülük	147.395.762	161.505.988	160.126.130	-	1.379.858	-

27. RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Bulunmamaktadır.

KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

28. NAKİT AKIŞ TABLOSUNA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Kasa	17.400	2.512
Bankadaki nakit	121.711.214	2.047.178
<i>Vadesiz mevduatlar</i>	<i>2.315.986</i>	<i>1.802.344</i>
<i>Vadesi üç aydan kısa vadeli mevduatlar</i>	<i>119.395.228</i>	<i>244.834</i>
	<u>121.728.614</u>	<u>2.049.690</u>

	<u>Kar Payı Oranı</u>	<u>Ortalama Vade</u>	<u>31 Aralık 2025</u>
TL	33	1 Ay	119.395.228

	<u>Kar Payı Oranı</u>	<u>Ortalama Vade</u>	<u>31 Aralık 2024</u>
TL	39	1 Ay	244.834

31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla Şirket'in nakit ve nakit benzerleri üzerinde herhangi bir bloke bulunmamaktadır (31 Aralık 2024: Bulunmamaktadır).

KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 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 Aralık 2025 (TL)	Önceki Dönem 31 Aralık 2024 (TL)
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	Md. 24 / (b)	1.115.054.830	79.479.573
B	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md. 24 / (a)	1.626.314.433	1.660.028.910
C	İştirakler	Md. 24 / (b)	-	0
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	Md. 23 / (f)	-	0
	Diğer Varlıklar		31.800.822	106.281.844
D	Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	Md. 3 / (p)	2.773.170.085	1.845.790.327
E	Finansal Borçlar	Md. 31	-	143.748.849
F	Diğer Finansal Yükümlülükler	Md. 31	-	-
G	Finansal Kiralama Borçları	Md. 31	-	-
H	İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	Md. 23 / (f)	-	-
İ	Özkaynaklar	Md. 31	2.407.783.039	904.507.489
	Diğer Kaynaklar		365.387.046	271.178.202
D	Toplam Kaynaklar	Md. 3 / (p)	2.773.170.085	1.845.790.327
	Konsolide Olmayan/Bireysel Diğer Finansal Bilgiler	Tebliğdeki İlgili Düzenleme	Cari Dönem 31 Aralık 2025 (TL)	Önceki Dönem 31 Aralık 2024 (TL)
A1	Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 yıllık Gayrimenkul Ödemeleri 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)	121.711.214	1.579.736
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 / (e)	624.530.000	154.610.018
C1	Yabancı İştirakler	Md. 24 / (d)	-	-
C2	İşletmeci Şirkete İştirak	Md. 28/1 (a)	-	-
J	Gayrinakdi Krediler	Md. 31	-	-
K	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	Md. 22 / (e)	-	-
L	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Md. 22 / (l)	228.940.000	77.899.838

(*) 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 Aralık 2025 tarihi itibarıyla bu oranı aşmaktadır.

KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 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%	90%	≥%51
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler (A+C- A1)/ D)	Md. 24 / (b)	40%	4%	≤%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%	8%	≤%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)	4,4%	0,1%	≤%10
9	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Md. 22 / (l)	8%	4%	≤%10