



Faaliyet Raporu

2025



30.
Yilimizi
kutluyoruz

30
Yıl



Kökleri toprağın derinliklerine, dalları ise sonsuz gökyüzüne uzanan bin yıllık yaşam öyküsünün adıdır zeytin ağacı. Dallarında yeşeren meyveleriyle; sabrın, bereketin ve sağlığın simgesidir. Edremit Körfezi'nde ve Kaz Dağı'nın eteklerinde yetişen zeytinler, altın renkli yağı ile bu eşsiz mirası ve kültürü günümüze taşır.

Ülkemizin köklü kuruluşlarından biri olan Kuveyt Türk Finans Grubu'nun bir dalı olarak 1996 yılından bu yana gayrimenkul sektöründe değer üretiyoruz. Kaz Dağları'nın eteklerinde yer alan Körfez Termal projesi başta olmak üzere geliştirdiğimiz projelerle ve toprağa saldıığımız köklerimizden aldığımız güçle 30. yılımıza ulaştık.

Zeytin ağacı güçlü kökleriyle toprağa tutunur ve 30 yaşında en bereketli ve verimli dönemine ulaşır. Körfez GYO olarak bizler de 30 yıllık tecrübemizle geleceğe güvenle bakıyor, sürdürülebilirlik ve kalite anlayışımızla geleceği inşa etmek için çalışıyoruz.

Körfez GYO, 30. Yıl

Güçlü Kökler, İlham Veren Yarınlar

30
Yıl



İÇİNDEKİLER

YÖNETİM KURULU BAŞKANI'NIN MESAJI	01
GENEL MÜDÜR'ÜN MESAJI	03
KİLOMETRE TAŞLARIMIZ	05
SAYILARLA KÖRFEZ GYO	07
MAKROEKONOMİK GÖRÜNÜM VE GAYRİMENKUL SEKTÖR ANALİZİ	09
1- ŞİRKET HAKKINDA	
HAKKIMIZDA	12
ORTAKLIK YAPISI	13
ŞİRKET KÜNYESİ	13
ŞİRKET AMACI VE FAALİYET KONUSU	14
ŞİRKET MİSYONU	14
ŞİRKET VİZYONU	14
ŞİRKET DEĞERLERİ	15
SERMAYE VE ORTAKLIK YAPISI	15
YÖNETİM KURULU	16 / 19
YÖNETİM KURULU KOMİTELERİ	19
YÖNETİM KURULU TOPLANTILARI	21
BAĞIMSIZ YÖNETİM KURULU ÜYELERİNİN BEYANLARI	22
ŞİRKET ÜST DÜZEY YÖNETİCİLERİ VE İMZA YETKİ ÇERÇEVESİ	23 / 25
ŞİRKET KÂR DAĞITIM POLİTİKASI	26
ORGANİZASYON ŞEMASI	28 / 29
EKİBİMİZ	30 / 31
GAYRİMENKUL PORTFÖYÜ DEĞERLEME RAPORLARI ÖZETİ	32 / 36
PORTFÖYDEKİ VARLIK VE HAKLARA İLİŞKİN BİLGİLER	37
RİSK YÖNETİMİ VE İÇ KONTROL MEKANİZMASI	39
PORTFÖYDEKİ VARLIKLARA İLİŞKİN HİZMET VEREN ŞİRKETLER	41
ORTAKLIK TARAFINDAN BELİRTİLMESİ GEREKLİ DİĞER HUSUSLAR	42 / 44
YÖNETİM KURULU RAPORU	45
KUVEYT TÜRK FİNANS GRUBU HATIRA ORMANI	46 / 47
SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK İLKELERİ UYUM BEYANI	48 / 51
KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİNE UYUM BEYANI	52 / 56
2- FİNANSAL TABLOLAR	58 / 126
BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU	60 / 63

YÖNETİM KURULU BAŞKANI'NIN MESAJI

**Ahmet KARACA**

Yönetim Kurulu Başkanı

Değerli Paydaşlarımız ve Kıymetli Yatırımcılarımız,

2025 yılı stratejik ve uzun vadeli bakış açısının önemini koruduğu ve küresel ekonominin ılımlı büyüme performansı sergilediği bir yıl olmuştur. Ülkemiz açısından ise mali disiplinin sürdüğü ve enflasyonun gerileme eğiliminin devam ettiği bu dönem, önümüzdeki yıllar için dengeli ve sürdürülebilir büyüme için zemin oluşturmaya devam etmektedir.

Bu çerçevede Körfez GYO olarak 2025 yılını finansal mimarimizi yeniden inşa ettiğimiz ve kurumsal vizyonumuzu küresel standartlarla mühürlediğimiz başarılı bir yıl olarak geride bırakıyor ve kuruluşumuzun 30. yılı olan 2026 yılına güçlü bir özgüvenle giriyoruz.

Otuz yıllık tecrübemizden aldığımız güçle portföy yapımızı koruyan, riskleri dikkatle yöneten ve finansal disiplini esas alan bir yaklaşım benimseyen şirketimiz, yeniden ele aldığı stratejik yaklaşımı ile değişen koşullara karşı dayanıklılığını arttırmıştır. Zaman içinde güçlenen kurumsal yapımız sektörümüzde derinleşen kökler edinmemizi sağlarken, bu birikim geleceğe güvenle uzanan büyüme anlayışımızın en önemli dayanağını oluşturmuştur.

2025 yılında başarıyla tamamladığımız bedelli sermaye arttırım sürecimiz, paydaşlarımızın stratejik vizyonumuza duyduğu güvenin bir göstergesi olmuştur. Ana ortağımız Kuveyt Türk ile olan köklü bağımız, uluslararası alanda tanınma ve bir yatırım köprüsü olma vizyonumuzu her geçen gün güçlendirmektedir.

30. yılımızın verdiği olgunlukla 2026 yılında da şeffaf yönetim anlayışımız, sürdürülebilirlik odaklı projelerimiz ve nakit akışı odaklı büyüme stratejimizle ilerlemeye kararlıyız. Önümüzdeki dönemlerde de yatırımcılarımız için sürdürülebilir değer oluşturma hedefimiz ve ülkemizin gayrimenkul sektörünün köklü kuruluşlardan olma özelliğimizi sürdürmek temel önceliğimiz olacaktır.

Bu başarıda payı olan tüm çalışanlarımıza, yönetim kurulumuza, değerli yatırımcılarımıza ve paydaşlarımıza en içten şükranlarımı sunarım.

Saygılarımla,**Ahmet KARACA**

Yönetim Kurulu Başkanı

GENEL MÜDÜR'ÜN MESAJI



İsmail Üner
Genel Müdür

Değerli Paydaşlarımız ve Yatırımcılarımız,

2025 yılı ülkemiz için dezenflasyon eğiliminin öne çıktığı bir yıl olurken küresel ölçekte ise büyümenin ivmesini koruduğu bir yıl olmuştur. Gayrimenkul sektörü için ise finansal ve operasyonel çevikliğin her zamankinden daha önemli hale geldiği 2025 yılını, Körfez GYO olarak başarılı bir şekilde tamamlayarak 30. kuruluş yılımız olan 2026 yılına adım attık.

Körfez GYO olarak 30. yıl dönümümüzü kutladığımız bu özel dönemde, finansal mimarimizi ve organizasyon yapımızı güçlendirirken yatırımcılarımızla olan sağlam bağımızı da bir kez daha teyit ettik. 2025 yılında şirketimiz açısından önemli bir dönüm noktası, ödenmiş sermayemizi 990 milyon TL'ye çıkaran %200 oranındaki bedelli sermaye artırım sürecimiz olmuştur. Bu süreçte yatırımcılarımızın neredeyse tamamının rüçhan haklarını kullanarak şirketimizin yatırım kararlarını ve gelecek vizyonunu desteklemiş olması, bizler için büyük bir motivasyon kaynağı olmuştur. Bu yüksek katılım oranı, Körfez GYO'nun şeffaf yönetim anlayışına ve sürdürülebilir büyüme potansiyeline duyulan güvenin en somut göstergesidir.

Küresel gayrimenkul trendlerinin belirsizlik içinde yol alma becerisini vurguladığı bir dönemde, aktif büyüklüğümüzü %50 seviyesinde büyüterek operasyonel gücümüzü perçinledik. Finansal disiplin ve başarılı maliyet yönetimi politikalarımızla karlılığımızı bir önceki yıla göre %60 seviyelerinde arttırdık. Başarılı likidite yönetimimizle, nakit akışımızı optimize ederken aynı zamanda da önümüzdeki dönemlerdeki proje geliştirme faaliyetlerimiz için de çevikliğimizi muhafaza ettik.

Otuz yıllık tecrübemiz ışığında sağlam finansal yapısını koruyan ve finansal disiplini esas alan bir yaklaşım benimseyen şirketimiz, güncellediği stratejik yaklaşımları ile geleceğe güvenle bakmaya devam etmektedir. Ana ortağımız Kuveyt Türk'ün katılım finans ilkeleri ile 30 yıllık kurumsal birikimimiz ve şeffaflıktan ödün vermeyen yönetim anlayışımızla paydaşlarımız için önümüzdeki dönemlerde de net aktif değerimizi yükseltmeye devam edeceğiz.

Bu yolculukta vizyonumuza ortak olan hissedarlarımıza, bu başarıyı sahada inşa eden çalışma arkadaşlarıma ve tüm paydaşlarımıza en içten teşekkürlerimi sunarım.

Saygılarımla,

İsmail Üner
Genel Müdür

1996

Körfez Gayrimenkul
İnşaat A.Ş.'nin kurulması

2001

Körfez Termal projesinin
hizmet vermeye başlaması

2005

Kilyos arsasının portföye
dahil edilmesi

2011

GYO statüsünün
kazanılması

2014

Şirketin halka arz edilmesi

2016

Kartal Horizon projesi
teslimatlarının başlaması

2017

Körfez Termal projesinin
yenilenen yüzü ile hizmete
başlaması

2020

Tuzla arsasının
portföye dahil edilmesi

2025

Ödenmiş sermayenin
990 milyon TL'ye
ulaşması

2025 Faaliyet Raporu

KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
1 OCAK - 31 ARALIK 2025 DÖNEMİ



Aktif Büyüklük
2,8 milyar TL



Gayrimenkul Portföyü
1,5 milyar TL



Çalışan sayısı
12



Vergi Öncesi Dönem Karı
256 milyon TL



Öz Sermaye Büyüklüğü
2,5 milyar TL



Aktif karlılık oranı
%5,13

MAKROEKONOMİK GÖRÜNÜM VE GAYRİMENKUL SEKTÖR ANALİZİ

Küresel Ekonomik Görünüm

2025 yılı küresel ekonomi açısından, jeopolitik gerilimlerin ve ticaret politikalarındaki yapısal değişimlerin yön verdiği, yeni ufuklar oluşturma çabasından daha çok gerçeklerle yüzleşme evresine geçilen bir yıl olmuştur. Gümrük tarifelerinde yaşanan hızlı değişimler, küresel ticaret rotalarında yeni bir belirsizlik dalgası oluşmasına neden olmuştur. Ancak bu tabloya rağmen, büyük teknoloji şirketlerinin yapay zeka yarışında fiziksel sermaye yatırımlarına (veri merkezleri ve enerji altyapısı) odaklanması, küresel büyüme performansının beklenenden daha dirençli kalmasını sağlamıştır.

2026 yılında gümrük savaşlarının ve jeopolitik gerilimlerin görece istikrara kavuşarak küresel belirsizliği azaltması beklenmekte ve merkez bankalarının politika patikasında farklılaşmaların yaşanması öngörülmektedir. Enflasyon ve büyümede hedeflenen seviyelere yakın konumda bulunan Avrupa Merkez Bankası ECB'nin politika faizini yıl boyunca sabit tutacağı tahmin edilmektedir. Buna karşılık, ABD'de enflasyonda beklenen gevşemeler sonucunda FED'in faiz indirimi konusunda manevra alanı bulabileceği düşünülmektedir. Büyüme tarafında ise yapay zekâ yatırımlarının getirileri ve bu yatırımların önümüzdeki yıl aynı hızda sürdürülüp sürdürülmeyeceği, 2026 büyüme görünümünü etkileyecek en kritik faktör olarak değerlendirilmektedir. Çin'de ise politika yapıcılar tarafından iç talebi canlandırmaya yönelik parasal ve mali adımlara yoğunlaşılması beklenmektedir.

Gayrimenkul sektörü özelinde ise, yatırımcılar artık belirsizliğin tamamen ortadan kalkmasını beklemek yerine, bu belirsizlik içinde nasıl yol alınacağına odaklanan bir pragmatik gerçekçilik ve dengelenme döneminden geçmektedir. Pandemi sonrası tedarik zinciri şoklarının hafiflemesi ve enerji fiyatlarının yıl boyunca düşük seyretmesi, küresel bazda inşaat maliyetleri üzerinde bir tampon oluştururken sermaye piyasalarında temkinli bir iyimserlik hakim olmuştur.

Türkiye Ekonomisi

2025 yılı, Türkiye ekonomisi açısından finansal istikrarı önceleyen politikaların ve dezenflasyon sürecinin belirginleştiği ve parasal sıkılaşmanın sürdüğü bir dönem olmuş, enflasyonu düşürme hedefi, para ve maliye politikalarının merkezinde yer almaya devam etmiştir.

Sıkı para politikası ve kredi kısıtlamaları sonucunda 2025 yılı ekonomik büyümesinin uzun dönem ortalamasının altında kaldığı görülmüştür. Bu dönemde hizmet ve tüketim sektörleri pozitif ayrışırken, yüksek emek ve finansman maliyetleri ve Çin'in rekabetçi fiyat politikası sebebiyle sanayi sektöründeki kırılganlıklar devam etmiştir. İstihdam ve iş gücü piyasaları beklenenden daha canlı bir performans sergilemiş, tüm bu gelişmelerin yanı sıra, küresel piyasalarda gelişmekte olan ülkelere yönelik risk iştahındaki artışa paralel olarak Türkiye CDS risk primleri gerileme kaydetmiştir. Gayrimenkul piyasalarında ise fiyatların reel bazda rasyonele dönme eğilimi devam etmiştir. 2025 yılı, yüksek finansman maliyetlerinin oluşturduğu baskıya rağmen mali disiplinin korunduğu ve sermaye piyasalarının derinleştiği bir yıl olarak kayda geçmiştir. 2026 yılında mali disiplinin korunmasıyla birlikte dengeli bir büyüme performansının sergilenmesi beklenmektedir.

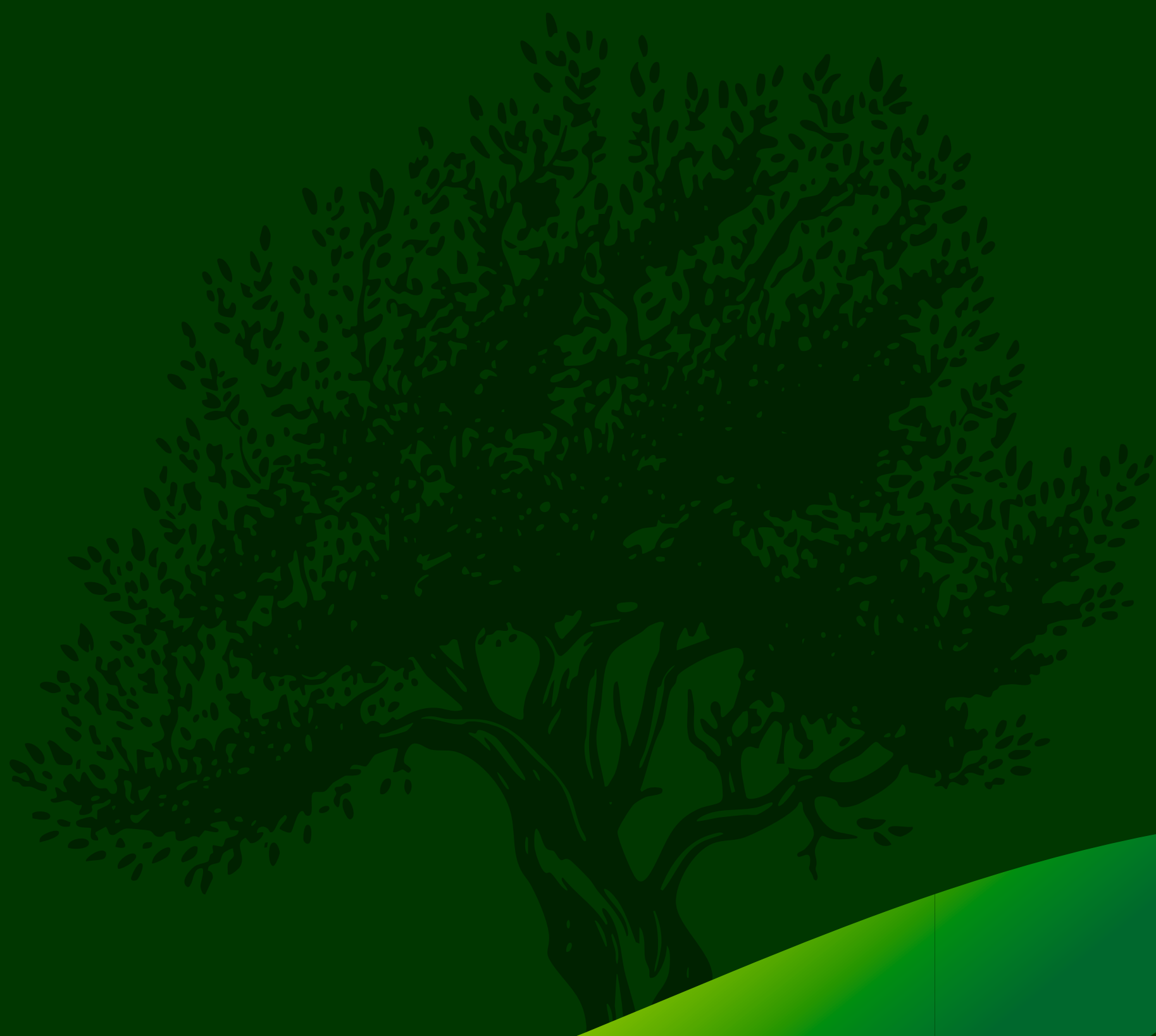
Gayrimenkul Piyasası

TCMB Konut Fiyat Endeksi verileri, 2025 yılında piyasada rasyonel fiyatlandırma döneminin egemen olduğunu göstermektedir. Konut fiyatları nominal olarak %29,0 oranında artış göstermiş ve yıllık enflasyonun bir miktar altında kalmıştır. 2025 yılında inşaat maliyet yapısı, geliştiriciler için operasyonel verimliliği birincil zorunluluk haline getiren bir değişim sergilemiştir. 2025 yılında Türkiye genelinde konut satış hacmi 1,7 milyona yaklaşarak tarihi bir rekora imza atmıştır. Bu hacim artışı, gayrimenkulün Türkiye'deki önemli bir varlık sınıfı olma özelliğini koruduğunu teyit etmiştir. Ticari gayrimenkul pazarı açısından değerlendirildiğinde ise dengelenmenin gözlemlendiği bir yıl geride bırakılmıştır. GYO sektörü ise bu dönemde net aktif değer iskontolarını yönetmeye ve portföylerini nakit akışı odaklı varlıklarla çeşitlendirmeye odaklanmıştır.

GYO Sektörü ve Körfez GYO'nun Stratejik Konumlanması

2025 yılı, GYO'lar için finansal istikrarın ve portföy optimizasyonunun üst seviyeye çıktığı bir olgunlaşma yılı olmuştur. Sıkı para politikasının ve kredi kısıtlamalarının olduğu bu dönemde, sermaye yapısını güçlendiren ve likidite disiplini sağlayan şirketler finansal olarak pozitif ayrılmıştır.

Körfez GYO, 30. yılına ulaştığı bu dönemde stratejik bir hamle ile ödenmiş sermayesini bedelli sermaye artırımı yoluyla 990.000.000 TL'ye çıkarmıştır. Rüçhan haklarının neredeyse tamamının yatırımcılar tarafından kullanılması, büyüme vizyonumuza duyulan güveni göstermiştir. 31 Aralık 2025 itibarıyla ulaşılan 2,8 milyar TL seviyelerindeki aktif büyüklük ve portföy dengesi, finansal esnekliğimizi ve karlılığımızı arttırmıştır. 2026 yılının hem ülke ekonomisi hem de gayrimenkul sektörü açısından olumlu olacağına dair temkinli bir iyimserlik bulunmaktadır. Körfez GYO bu dönemi köklü geçmişinden aldığı güç, sahip olduğu misyon ve vizyon ile etkin stratejileri kapsamında güçlü bir şekilde yönetmeyi hedeflemektedir.



ŞİRKET 1
HAKKINDA

HAKKIMIZDA

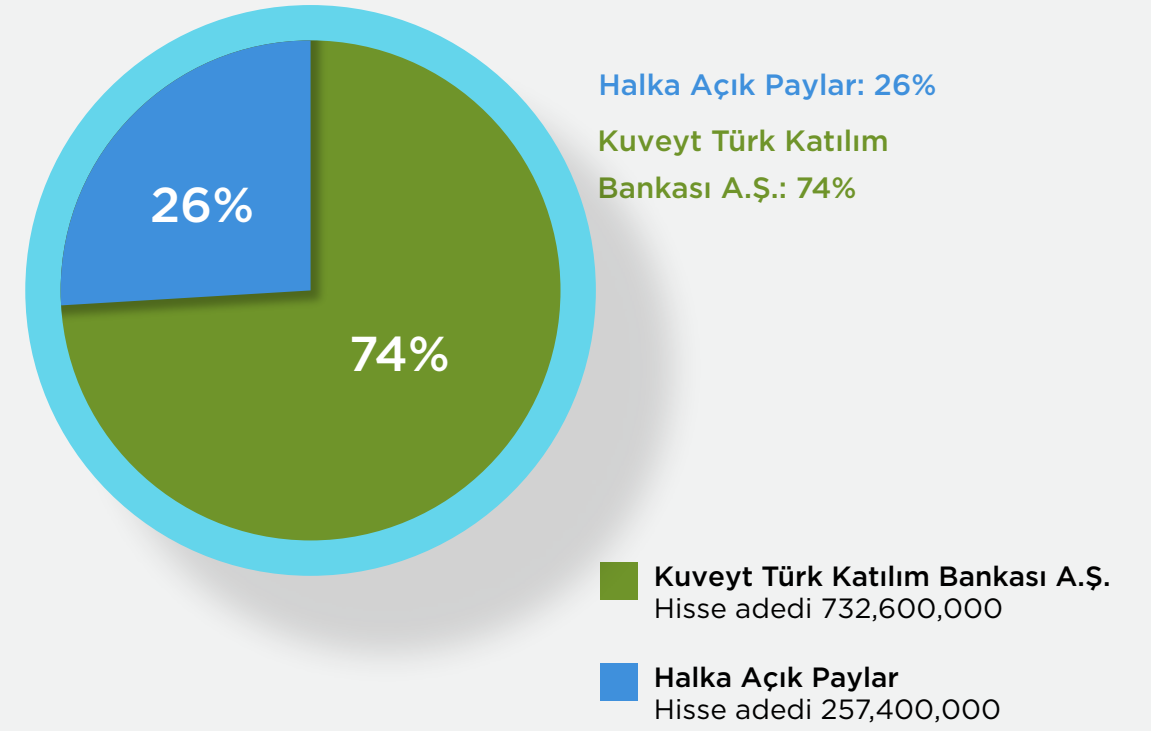
Kuveyt Türk Katılım Bankası'nın iştiraki olan Körfez Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı, 1996 yılında "Körfez Gayrimenkul İnşaat" unvanıyla kurulmuştur. Kuruluşundan itibaren gayrimenkul sektöründe istikrarlı, güvenilir ve uzun vadeli değer üretmeyi amaçlayan şirketimiz, yaklaşık 30 yıllık deneyimiyle köklü kurumsal yapısını güçlendirmiş ve sürdürülebilir büyümeyi odağına almıştır.

Körfez GYO'nun faaliyetleri, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin düzenlemeleri çerçevesinde; gayrimenkullere, gayrimenkul projelerine, gayrimenkule dayalı haklara ve sermaye piyasası araçlarına yatırım yapılmasını kapsamaktadır. Şirket, yatırım stratejisini kısa vadeli kazançlardan ziyade, çevresiyle uyumlu, uzun yıllar boyunca değerini koruyan ve bulunduğu bölgeye nitelik kazandıran projeler geliştirme anlayışı üzerine kurmuştur.

2011 yılında "Körfez Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş." unvanını alarak GYO dönüşümünü tamamlamıştır. Bu dönüşüm, Körfez GYO'nun yıllar içinde elde ettiği kurumsal birikimi daha sağlam bir yapıya taşıdığı ve büyüme vizyonunu güçlendirdiği önemli bir adım olmuştur.

Bugün Körfez GYO, yaklaşık 30 yıllık sektör tecrübesi, finansal gücü ve kurumsal köklerinden aldığı destekle; paydaşlarına kalıcı değer sunan projeler geliştirmeyi, topluma modern, estetik ve şehir ile uyum içinde yaşam alanları kazandırmayı ve sürdürülebilir büyüme anlayışını geleceğe taşımayı hedeflemektedir.

ORTAKLIK YAPISI



ŞİRKET KÜNYESİ

Adres:	Fulya Mh. Büyükdere Cd. Torun Center D Blok No:74 Kat:13 D:54 Şişli/İstanbul
Telefon No:	+90 (216) 400 90 00
Faks No:	+90 (212) 892 09 96
E-posta Adresi:	info@korfezgyo.com.tr
İnternet Adresi:	www.korfezgyo.com.tr
Kayıtlı Elektronik Posta (KEP) Adresi:	korfezgyo@hs01.kep.tr
Vergi Dairesi ve Numarası:	Mecidiyeköy - 586 004 7467
Ticaret Sicil Merkezi ve Numarası:	İstanbul Ticaret Odası - 347261 / 294843
Ödenmiş Sermaye:	990.000.000.-TL

ŞİRKET AMACI VE FAALİYET KONUSU

Şirket; gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri, gayrimenkullere dayalı haklar, sermaye piyasası araçları ve Sermaye Piyasası Kurulunca belirlenecek diğer varlık ve haklardan oluşan portföyü işletmek amacıyla paylarını ihraç etmek üzere kurulan ve Sermaye Piyasası Kanunu, gayrimenkul yatırım ortaklıkları ile ilgili tebliğler ve sair sermaye piyasası mevzuatında izin verilen diğer faaliyetlerde bulunabilen, sermaye piyasası kurumu niteliğinde kayıtlı sermayeli halka açık anonim ortaklıktır.

ŞİRKET MİSYONU

Değerlerini geleceğe taşıyan
bir gayrimenkul yatırım ortaklığı
olmak

ŞİRKET VİZYONU

Uluslararası alanda tanınan,
kaliteli ve farklı projeleri ile
gönül rahatlığıyla başvurulanan
bir **gayrimenkul çözüm ortağı**
olmak

ŞİRKET DEĞERLERİ

- İnsana Değer ve Samimiyet
- Ahlaki Değerlere Uyum
- Hakkaniyet ve Karşılıklı Güven
- Sürdürülebilirlik, Çevreye ve Topluma Katkı
- Müşteriye Değer Sunma
- Ortak Akıl ve Yapıcı Fikri Çatışma
- Cesaretli ve Yenilikçi Bakış

SERMAYE VE ORTAKLIK YAPISI

Şirketin Esas sözleşmenin 7. Maddesine göre 330.000.000,-TL olan ödenmiş sermayesinin, 30.12.2024 tarihli Yönetim Kurulu kararı ile tamamı nakden karşılanmak üzere %200 oranında artırılması kararı almıştır. Söz konusu işleme ilişkin 20.01.2025 tarihinde SPK'ya başvuru yapılmış, başvuru 03.07.2025 tarihinde onaylanmıştır. Rüçhan haklarının kullanılması ve kullanılmayan rüçhan haklarından kaynaklanan paların Borsa İstanbul Birincil Pazarda satılması neticesinde Şirket yeni sermaye durumunu gösteren Esas Sözleşme değişikliği için Ticaret Sicil Müdürlüğüne başvuruda bulunmuştur. 24.09.2025 tarih ve 11422 sayılı Ticaret Sicil Gazetesinde yayınlanan Esas Sözleşmenin yeni haline göre Şirketin ödenmiş sermayesi 990.000.0000 TL'ye yükselmiştir. Rapor tarihi itibarıyla Şirket'in güncel ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir:

Adı Soyadı / Unvanı	Grup	Pay Adedi	Pay Tutarı	Oran (%)
Kuveyt Türk Katılım Bankası A.Ş.	A	286.317.000	286.317.000.-TL	28,9209
Kuveyt Türk Katılım Bankası A.Ş.	B	446.283.000	446.283.000.-TL	45,0791
Halka Açık Paylar	B	257.400.000	257.400.000.-TL	26,0000
TOPLAM		990.000.000	990.000.000 .-TL	100,0000

Şirketin büyük hissedarı %74 ile Kuveyt Türk Katılım Bankası A.Ş.'dir. Yönetim Kuruluna aday gösterme imtiyazı taşıyan nama yazılı A grubu hisseler de yine Kuveyt Türk Katılım Bankası A.Ş.'ye aittir.

2025 Faaliyet Raporu

KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
1 OCAK - 31 ARALIK 2025 DÖNEMİ

ŞİRKET HAKKINDA

Şirket, Sermaye Piyasası Kanunu hükümlerine göre 500.000.000.-TL kayıtlı sermaye tavanı ile kurulmuştur. 07.05.2024 tarihinde yapılan 2023 yılı Olağan Genel Kurul Toplantısında alınan kararla kayıtlı sermaye tavanı 1.000.000.000.-TL olarak değiştirilmiş olup, her biri 1.-TL itibarı değerinde 1.000.000.000 adet paya bölünmüştür. Sermaye Piyasası Kurulu'nca verilen kayıtlı sermaye tavanı izni 2024-2028 yılları (5 yıl) için geçerlidir. Kayıtlı Sermaye Tavanının 2025-2029 yılları için geçerli olacak şekilde 10.000.000.000.-TL'ye yükseltilmesi için SPK ve Ticaret Bakanlığı onayları alınmış olup 2025 yıl sonu olağan genel kurulda ortakların onayına sunulacaktır. A grubu nama yazılı hisse senetleri Yönetim Kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazına sahiptir. Yönetim Kurulu, 2024-2028 yılları arasında Sermaye Piyasası Kanunu hükümlerine ve Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemelerine uygun olarak, kayıtlı sermaye tavanına kadar paylar ihraç ederek çıkarılmış sermayeyi artırmaya ve pay sahiplerinin yeni pay alma hakkının sınırlandırılması ile sermaye piyasası mevzuatı hükümleri dahilinde imtiyazlı veya nominal değerinin üzerinde veya altında pay çıkarılması konusunda karar almaya yetkilidir.

YÖNETİM KURULU

Şirketin idaresi, üçüncü kişilere karşı temsil ve ilzamu, Türk Ticaret Kanunu hükümleri çerçevesinde Genel Kurul tarafından en çok üç yıl için seçilen, Türk Ticaret Kanunu ve Sermaye Piyasası Mevzuatında belirtilen şartları haiz ve çoğunluğu icrada görevli olmayan 5 üyeden oluşan bir Yönetim Kuruluna aittir. Yönetim Kurulunda görev alan kişiler aşağıdaki tablodaki gibidir:

Ad ve Soyadı	Görevi	Görev Süresi	Sermaye Payı	Sermaye Oranı (%)
Ahmet KARACA	Yönetim Kurulu Başkanı	29.03.2023 29.03.2026	-	-
Ahmet Süleyman KARAKAYA	Yönetim Kurulu Başkanı Yardımcısı	29.03.2023 29.03.2026	-	-
İdris Turan İLTER	Yönetim Kurulu Üyesi	29.03.2023 29.03.2026	-	-
Sabahattin BIRDAL	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	29.03.2023 29.03.2026	-	-
Erkan ÖMEROĞLU	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	07.05.2024 29.03.2026	-	-

Yönetim Kurulunun Üyelerinin Özgeçmişleri

Ahmet Karaca

Yönetim Kurulu Başkanı

1970 yılında Konya'da doğan Ahmet Karaca, 1990 yılında Ankara Üniversitesi Siyasal Bilgiler Fakültesi Kamu Yönetimi Bölümü'nden mezun olmuştur. 1992 yılında Hazine Müsteşarlığı'nda Bankalar Yeminli Murakıp Yardımcılığı görevine başlamış, 1995 yılında da Bankalar Yeminli Murakıplığına atanmıştır. 2000 yılından itibaren ise Bankacılık Düzenleme ve Denetleme Kurumu'nda (BDDK) aynı unvanla görevini sürdürmüştür.

2002-2003 yılları arasında BDDK'da Bankalar Yeminli Murakıpları Kurulu Başkan Yardımcısı olarak görev almıştır. Yaklaşık bir yıl süren görevinin ardından 2004 yılında Bankalar Yeminli Başmurakıplığına atanmıştır. 2004-2006 yılları arasında State University of New York at Albany'den Ekonomi Yüksek Lisans derecesi alan Ahmet Karaca'nın Uluslararası Bankacılık ve Sermaye Piyasaları konusunda master tez çalışması bulunmaktadır.

Temmuz 2006 tarihinde Kuveyt Türk Katılım Bankası A.Ş.'de Mali İşlerden Sorumlu Genel Müdür Yardımcısı olarak göreve başlamış olup, hali hazırda aynı unvanla görevine devam etmektedir.

Ahmet Süleyman Karakaya

Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı

1953 yılında İstanbul'da doğan Ahmet Süleyman KARAKAYA, 1979 yılında İstanbul Üniversitesi İktisat Fakültesi İşletme ve Maliye Bölümü'nden mezun oldu. Bankacılık kariyerine Garanti Bankası'nda Müfettiş olarak başlayan Karakaya, 1981-2003 yılları arasında aynı bankanın Denetim Kurulu, Risk Yönetim Departmanı ve Krediler Departmanı'nda görev almıştır.

KARAKAYA, 2003 yılından itibaren Kuveyt Türk Katılım Bankası A.Ş.'de Kurumsal ve Ticari Bankacılıktan Sorumlu Genel Müdür Yardımcısı olarak hizmet vermiştir. Kuveyt Türk bünyesinde gerçekleşen yeniden yapılanma kapsamında Eylül 2012'de Kurumsal Bankacılık sektörünün Kurumsal ve Uluslararası Bankacılık çatısı altına alınmasının ardından KARAKAYA, Ticari Bankacılıktan Sorumlu Genel Müdür Yardımcısı olarak görev yapmıştır. Sn. Süleyman Karakaya'nın farklı şirketlerde yönetim kurulu üyelikleri bulunmaktadır.

İdris Turan İLTER

Yönetim Kurulu Üyesi

1949 yılında Erzincan-Kemah'ta doğan İdris Turan İLTER, İstanbul Üniversitesi Kimya Fakültesi mezunudur. 1978 yılında iş hayatına atılan İLTER, çeşitli katılım bankalarında kuruculuk aşamalarında görev almış ve Genel Müdür Yardımcılığı, Yönetim Kurulu Üyeliği ve Danışmanlık görevlerinde bulunmuştur.

Ayrıca çeşitli vakıf ve derneklerde de mütevellî heyet başkanlığı ve yöneticilik yapmakta olan İLTER hali hazırda serbest danışmanlık hizmeti de vermektedir.

2025 Faaliyet Raporu

KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
1 OCAK - 31 ARALIK 2025 DÖNEMİ

ŞİRKET HAKKINDA

Erkan Ömeroğlu

Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi

1965 yılında Sivas'ta doğan Erkan Ömeroğlu; 2001-2011 yılları arasında Kilis, Hakkari, Uşak ve Trabzon illeri Bayındırlık ve İskan Müdürlüklerinde il müdürlüğü görevini ifa etmiştir. 2011 yılında İstanbul Bayındırlık ve İskan Müdürlüğünde, Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü Müşaviri olarak görev almıştır. 2011-2013 yılları arasında Yükseköğretim Kurulu İnşaat Bakım Onarım Dairesinde Daire Başkanlığı görevinde bulunmuş, 2013-2019 yılları arasında Yüksek Öğrenim Kredi Yurtlar Kurumu Genel Müdürlüğünde İnşaat Emlak Daire Başkanlığı görevini ifa etmiştir.

Gençlik ve Spor Bakanlığı bünyesinde; 2019-2021 yılları arasında Yatırım ve İşletmeler Genel Müdürlüğünde Genel Müdür Yardımcılığı, 2021-2023 yılları arasında ise Rehberlik ve Denetim Başkanlığında Başmüfettiş olarak görev almıştır. 2023 yılından itibaren Vakıflar Genel Müdürlüğünde Genel Müdür Yardımcısı olarak görev yapmıştır.

Sabahattin Birdal

Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi

Sabahattin Birdal, 1952 yılında Kemah Erzincan'da doğdu. İstanbul Üniversitesi İktisat Fakültesi İşletme-Maliye Bölümü'nden mezun oldu. Meslek hayatına T. Vakıflar Bankası T.A.O.'da Müfettiş Yardımcısı olarak başladı. Aynı bankada Müfettiş ve Şube Müdürlüğü görevlerinde bulundu. Faisal Finans Kurumu Banka Hizmetleri Müdürü, Kuveyt Türk Evkaf Finans Kurumu'nda Şube, Birim Müdürü ve Genel Müdür Yardımcısı olarak görev yaptı. Nisan 2004-Mart 2008 tarihleri arasında Üsküdar Belediye Başkan Yardımcılığı ve Mart 2008-Ekim 2010 tarihleri arasında T. Vakıflar Bankası T.A.O.'da Yönetim Kurulu Üyeliği görevlerinde bulundu. 27.10.2010 tarihinden itibaren T. Halk Bankası A.Ş.'de Yönetim Kurulu Üyesi olarak görev yapan Birdal, 29.03.2013 tarihinden itibaren de Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi olarak görev yaptı. Sabahattin Birdal, 31 Mart 2014 tarihinde yapılan Yönetim Kurulu Toplantısı'nda T. Vakıflar Bankası T.A.O. Yönetim Kurulu Üyesi olarak seçildi. Aynı zamanda T. Vakıflar Bankası T.A.O. Denetim Komitesi Üyesi ve Kredi Komitesi Yedek üyesi olan Sabahattin Birdal, 9 Mayıs 2014 tarihinde Vakıf GYO Yönetim Kurulu Başkanlığı'na seçildi.

Yönetim Kurulunun Üyelerinin Şirket Dışında Yürüttükleri Görevler:

Körfez GYO Yönetim Kurulu

Ad ve Soyad	Şirketteki Görevi	Şirket Dışındaki Görevi
Ahmet KARACA	Yönetim Kurulu Başkanı	Kuveyt Türk Katılım Bankası A.Ş. - Genel Müdür Yardımcısı
Ahmet Süleyman KARAKAYA	Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı	Emekli Bankacı
İdris Turan İLTER	Yönetim Kurulu Üyesi	Emekli Bankacı - Serbest Danışman
Sabahattin BİRDAL	Yönetim Kurulu Üyesi (Bağımsız)	Emekli Bankacı - Serbest Danışman
Erkan ÖMEROĞLU	Yönetim Kurulu Üyesi (Bağımsız)	Danışman

Üst Yönetim ve Yönetim Kurulu Üyelerine Sağlanan Mali Haklar

Yönetim Kurulu üyelerinin ücretleri Şirket Ana Sözleşmesinin ilgili hükmü kapsamında Genel Kurul toplantısında belirlenmektedir. 04.06.2025 tarihli Genel Kurul toplantısında Ocak 2025'ten itibaren geçerli olmak üzere ödenecek net huzur hakkı, Yönetim Kurulu Başkanı için 45.500 (2024: 35.750 TL) ve her bir Yönetim Kurulu üyesi için 41.400 TL (2024: 32.500 TL) olarak belirlenmiştir. 2025 yılında, Üst Yönetim ve Yönetim Kurulu üyelerine sağlanan mali haklar toplamı brüt 16.507.290 TL'dir. Yönetim Kurulu üyelerine genel kurulda kararlaştırılan ücret dışında, prim, ikramiye gibi mali menfaat sağlayacak haklar tanınmamıştır. Bağımsız yönetim kurulu üyelerinin ücretlendirilmesinde hisse senedi opsiyonları veya Şirket'in performansına dayalı ödeme planı uygulanmamaktadır. Yıl içerisinde Şirket'in, Üst Yönetimine ve Yönetim Kurulu üyelerine borç verme, kredi kullandırma, üçüncü bir kişi aracılığıyla şahsi kredi adı altında kredi kullandırma veya lehine kefalet gibi teminat verme işlemleri olmamıştır.

YÖNETİM KURULU KOMİTELERİ

Yönetim Kurulu bünyesinde 4 adet komite kurulmuştur. Bunlar:

- Denetim Komitesi
- Kurumsal Yönetim Komitesi
- Riskin Erken Saptanması Komitesi
- İşe Alım ve Ücretlendirme Komitesi

DENETİM KOMİTESİ

Görevi	Adı ve Soyadı	Unvanı
Komite Başkanı	Erkan ÖMEROĞLU	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi
Komite Üyesi	Sabahattin BİRDAL	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi

Denetim Komitesi; şirketin muhasebe sistemi, finansal bilgilerinin kamuya açıklanması, bağımsız denetimi ile iç kontrol ve iç denetim sisteminin işleyişinin ve etkinliğinin gözetimini yapar. Bağımsız denetim kuruluşunun seçimi, bağımsız denetim sözleşmelerinin hazırlanarak bağımsız denetim sürecinin başlatılması ve bağımsız denetim kuruluşunun her aşamadaki çalışmaları denetimden sorumlu komitenin gözetiminde gerçekleştirilir. Şirketin hizmet alacağı bağımsız denetim kuruluşu ile bu kuruluş-

2025 Faaliyet Raporu

KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
1 OCAK - 31 ARALIK 2025 DÖNEMİ

ŞİRKET HAKKINDA

lardan alınacak hizmetler denetimden sorumlu komite tarafından belirlenir ve Yönetim Kurulu'nun onayına sunulur. Şirketin muhasebe ve iç kontrol sistemi ile bağımsız denetimiyle ilgili olarak şirkete ulaşan şikâyetlerin incelenmesi, sonuca bağlanması, şirket çalışanlarının, şirketin muhasebe ve bağımsız denetim konularındaki bildirimlerinin gizlilik ilkesi çerçevesinde değerlendirilmesi konularında uygulanacak yöntem ve kriterler Denetim Komitesi tarafından belirlenir. Denetim Komitesi, kamuya açıklanacak yıllık ve ara dönem finansal tabloların şirketin izlediği muhasebe ilkeleri ile gerçeğe uygunluğuna ve doğruluğuna ilişkin değerlendirmelerini, şirketin sorumlu yöneticileri ve bağımsız denetçilerinin görüşlerini alarak kendi değerlendirmeleriyle birlikte Yönetim Kurulu'na yazılı olarak bildirir. Denetim Komitesi; en az üç ayda bir olmak üzere yılda en az dört kere toplanır ve toplantı sonuçları tutanağa bağlanarak alınan kararlar Yönetim Kurulu'na sunulur. Denetimden Sorumlu Komite, kendi görev ve sorumluluk alanıyla ilgili tespitlerini ve konuya ilişkin değerlendirmelerini ve önerilerini derhal Yönetim Kurulu'na yazılı olarak bildirir. 2025 yılında Denetim Komitesi Yönetim Kurulu'na 4 kez toplanarak görüş ve önerilerini Yönetim Kurulu'na sunmuştur.

KURUMSAL YÖNETİM KOMİTESİ

Görevi	Adı ve Soyadı	Unvanı
Komite Başkanı	Sabahattin BİRDAL	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi
Komite Üyesi	İdris Turan İLTER	Yönetim Kurulu Üyesi
Komite Üyesi	Muhammet USLU	Yatırımcı İlişkileri Yöneticisi

Kurumsal Yönetim Komitesi, şirkette kurumsal yönetim ilkelerinin uygulanıp uygulanmadığını, uygulanmıyor ise gerekçesini ve bu prensiplere tam olarak uymama dolayısıyla meydana gelen çıkar çatışmalarını tespit eder ve Yönetim Kurulu'na kurumsal yönetim uygulamalarını iyileştirici tavsiyelerde bulunur ve Yatırımcı İlişkileri Bölümü'nün çalışmalarını gözetir.

RİSKİN ERKEN SAPTANMASI KOMİTESİ

Görevi	Adı ve Soyadı	Unvanı
Komite Başkanı	Erkan ÖMEROĞLU	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi
Komite Üyesi	Ahmet Süleyman KARAKAYA	Yönetim Kurulu Üyesi

Riskin Erken Saptanması Komitesi; şirketin varlığını, gelişmesini ve devamlılığını tehlikeye düşürebilecek risklerin erken tespiti, tespit edilen risklerle ilgili gerekli önlemlerin alınması ve riskin yönetilmesi amacıyla çalışmalar yapmakla sorumlu olup, risk yönetim sistemlerini en az yılda bir kez gözden geçirir. Riskin Erken Saptanması Komitesi 2025 yılında toplam 6 kez toplanmıştır.

İŞE ALIM VE ÜCRETLENDİRME KOMİTESİ

Görevi	Adı ve Soyadı	Unvanı
Komite Başkanı	Ahmet KARACA	Yönetim Kurulu Başkanı
Komite Üyesi	Ahmet Süleyman KARAKAYA	Yönetim Kurulu Üyesi
Komite Üyesi	İsmail ÜNER	Genel Müdür

İşe Alım ve Ücretlendirme Komitesi; şirketin İnsan Kaynakları ile ilgili politikalarının ve uygulamalarının, şirketin norm kadrosunun ve organizasyon şemasının belirlenmesi, personel haklarını onaylanması, İnsan Kaynakları kalitesinin artırılmasından sorumludur. Söz konusu komite 2025 yılında 1 kez toplanmıştır.

YÖNETİM KURULU TOPLANTILARI

2025 yılında Yönetim Kurulu 25 toplantıda 32 karar almıştır. Toplantılarda tüm kararlar oy birliği ile alınmıştır. Toplantıya çağrı, üyelere duyuru yoluyla yapılmaktadır. Toplantıda Yönetim Kurulu üyeleri tarafından yöneltilen sorular ve farklı görüş açıklanan konular olmamıştır. Karşı oy olduğu takdirde gerekçeleri karar zaptına geçirilecektir. Yönetim Kurulu üyelerine ağırlıklı oy hakkı veya olumsuz veto hakkı tanınmamaktadır.

BAĞIMSIZ YÖNETİM KURULU ÜYELERİNİN BEYANLARI

Körfez Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Yönetim Kurulu Başkanlığına, Şirket'inizin Olağan Genel Kurul Toplantısında Bağımsız Yönetim Kurulu Üyeliği'ne aday olmam nedeniyle;

a) Şirket, şirketin yönetim kontrolü ya da önemli derecede etki sahibi olduğu ortaklıklar ile şirketin yönetim kontrolünü elinde bulunduran veya şirkette önemli derecede etki sahibi olan ortaklar ve bu ortakların yönetim kontrolüne sahip olduğu tüzel kişiler ile kendim, eşim ve ikinci dereceye kadar kan ve sıhrî hısımlarım arasında; son beş yıl içinde önemli görev ve sorumluluklar üstlenecek yönetici pozisyonunda istihdam ilişkisi bulunmadığını, sermaye veya oy haklarının veya imtiyazlı payların %5'inden fazlasına birlikte veya tek başına sahip olunmadığını ya da önemli nitelikte ticari ilişkinin kurulmamış olduğunu,

b) Son beş yıl içerisinde, başta şirketin denetimi (vergi denetimi, kanuni denetim, iç denetim de dâhil), derecelendirilmesi ve danışmanlığı olmak üzere, yapılan anlaşmalar çerçevesinde şirketin önemli ölçüde hizmet veya ürün satın aldığı veya sattığı şirketlerde, hizmet veya ürün satın alındığı veya satıldığı dönemlerde, ortak (%5 ve üzeri), önemli görev ve sorumluluklar üstlenecek yönetici pozisyonunda çalışan veya Yönetim Kurulu Üyesi olarak görev almamış olduğumu,

c) Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi olmam sebebiyle üstleneceğim görevleri gereği gibi yerine getirecek mesleki eğitim, bilgi ve tecrübeye sahip olduğumu,

ç) İlgili mevzuata uygun olması şartıyla, üniversite öğretim üyeliği hariç, üye olarak seçildikten sonra kamu kurum ve kuruluşlarında tam zamanlı çalışmayacağımı,

d) Gelir Vergisi Kanunu'na göre Türkiye'de yerleşik olduğumu,

e) Şirket faaliyetlerine olumlu katkılarda bulunabilecek, şirket ile pay sahipleri arasındaki çıkar çatışmalarında tarafsızlığımı koruyabilecek, menfaat sahiplerinin haklarını dikkate alarak özgürce karar verebilecek güçlü etik standartlara, mesleki itibara ve tecrübeye sahip olduğumu,

f) Şirket faaliyetlerinin işleyişini takip edebilecek ve üstlendiğim görevlerin gereklerini tam olarak yerine getirebilecek ölçüde şirket işlerine zaman ayırabileceğimi,

g) Şirket'in yönetim kurulunda son on yıl içerisinde altı yıldan fazla Yönetim Kurulu Üyeliği yapmadığımı,

ğ) Şirket'in veya Şirket'in yönetim kontrolünü elinde bulunduran ortakların yönetim kontrolüne sahip olduğu şirketlerin üçten fazlasında ve toplamda borsada işlem gören şirketlerin beşten fazlasında bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi olarak görev almadığımı,

h) Yönetim Kurulu Üyesi olarak seçilen tüzel kişi adına tescil ve ilan edilmemiş olduğumu beyan ederim.

Sabahattin BİRDAL

Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi

Erkan ÖMEROĞLU

Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi

ŞİRKET ÜST DÜZEY YÖNETİCİLERİ VE İMZA YETKİ ÇERÇEVESİ

2025 yılının 4. Çeyreği itibarıyla, Şirket'in üst düzey yöneticileri tabloda listelenmiştir.

Yöneticilerin Adı ve Soyadı	Görevi
İsmail ÜNER	Genel Müdür
Muhammet USLU	Genel Müdür Yardımcısı

2025 Faaliyet Raporu

KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
1 OCAK - 31 ARALIK 2025 DÖNEMİ

ÜST YÖNETİM

İsmail Üner *Genel Müdür*

1982 yılında İstanbul'da doğan İsmail Üner, üniversite eğitimini Marmara Üniversitesi İktisat Bölümünde 2004 yılı itibariyle tamamlamıştır.

2005 yılının Mart ayında Kuveyt Türk Katılım Bankası Teftiş Kurulu Başkanlığında müfettiş yardımcısı olarak iş hayatına atılmış ve 2013 yılında Genel Müdürlük ve İştirak Denetimlerinden sorumlu Teftiş Kurulu Başkan Yardımcısı olarak görevine devam etmiştir.

2021 yılında bankanın İdari Hizmetler Grup Müdürü olarak atanmış, bu görevi kapsamında İnşaat ve Emlak Müdürlüğü, İdari Hizmetler ve Güvenlik Müdürlüğü ile Satın Alma Müdürlüğü'nün faaliyetlerinden sorumlu olarak çalışmıştır.

İsmail Üner, 2025 yılının Mart ayı itibariyle Körfez Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketine Genel Müdür olarak atanmıştır.



Muhammet Uslu *Genel Müdür Yardımcısı*

1983 yılında doğan Muhammet Uslu, üniversite eğitimini Marmara Üniversitesi İngilizce İktisat Bölümünde 2006 yılında tamamlamıştır.

2006 yılının Ağustos ayında Kuveyt Türk Katılım Bankası Teftiş Kurulu Başkanlığında müfettiş yardımcısı olarak iş hayatına başlamış ve Teftiş Kurulu bünyesinde şube denetimleri, genel müdürlük ve iştirak denetimleri gibi farklı görevlerde yer almıştır. 2017 yılında Bankanın Mali İşler bölümüne atanan Muhammet Uslu 2019 yılının Ocak ayında Bankanın iştiraki olan Körfez GYO'ya Mali ve İdari İşler Grup Başkanı olarak atanmıştır.

2025 yılının Şubat ayından itibaren Körfez GYO'da Mali ve İdari İşlerden Sorumlu Genel Müdür Yardımcısı olarak görev yapmaktadır.

2025 Faaliyet Raporu

KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
1 OCAK - 31 ARALIK 2025 DÖNEMİ

ŞİRKET ÜST DÜZEY YÖNETİCİLERİ VE İMZA YETKİ ÇERÇEVESİ (Devamı)

Şirketin imza sirküleri kapsamında imza yetki çerçevesi aşağıdaki gibidir:

İmza Yetkililerinin Adı ve Soyadı	Görevi	İmza Derecesi
Ahmet KARACA	Yönetim Kurulu Başkanı	A - Grubu
Ahmet Süleyman KARAKAYA	Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı	A - Grubu
İdris Turan İLTER	Yönetim Kurulu Üyesi	A - Grubu
İsmail ÜNER	Genel Müdür	A - Grubu
Muhammet USLU	Genel Müdür Yardımcısı	B - Grubu
İsa ŞAHİN	Kıdemli Muhasebe Müdürü	B - Grubu

ŞİRKET KÂR DAĞITIM POLİTİKASI

Şirket kârının tespiti ve dağıtımı, Şirket Esas Sözleşmesi'nin 33. maddesinde, kâr dağıtım zamanı ise 34. maddesinde aşağıdaki şekilde yer almaktadır:

KÂRIN TESPİTİ VE DAĞITIMI

Şirket'in faaliyet dönemi sonunda tespit edilen gelirlerden, genel giderleri ile muhtelif amortisman gibi ödenmesi veya ayrılması zorunlu olan miktarlar ile tüzel kişiliği tarafından ödenmesi zorunlu vergiler düşüldükten sonra geriye kalan ve yıllık bilançoda görülen dönem karı, varsa geçmiş yıl zararlarının düşülmesinden sonra, sırasıyla aşağıda gösterilen şekilde tevzi olunur:

a) % 5'i kanuni yedek akçeye ayrılır.

b) Kalandan, varsa yıl içinde yapılan bağış tutarının ilavesi ile bulunacak meblağ üzerinden, Türk Ticaret Kanunu (TTK) ve sermaye piyasası mevzuatına uygun olarak birinci temettü ayrılır.

c) Yukarıdaki indirimler yapıldıktan sonra, Genel Kurul, kar payının, Yönetim Kurulu üyeleri ile memur, müstahdem ve işçilere, çeşitli amaçlarla kurulmuş vakıflara ve benzer nitelikteki kişi ve kurumlara dağıtılmasına karar verme hakkına sahiptir.

d) Net dönem karından, (a), (b) ve (c) bentlerinde belirtilen meblağlar düştükten sonra kalan kısmı, Genel Kurul, kısmen veya tamamen ikinci temettü payı olarak dağıtmaya veya TTK'nın 521. maddesi uyarınca kendi isteği ile ayırdığı yedek akçe olarak ayırmaya yetkilidir.

e) Pay sahipleriyle kara iştirak eden diğer kimselere dağıtılması kararlaştırılmış olan kısımdan, ödenmiş sermayenin %5'i oranında kar payı düşüldükten sonra bulunan tutarın onda biri, TTK'nın 519. maddesinin ikinci fıkrası uyarınca genel kanuni yedek akçeye eklenir. Yasa hükmü ile ayrılması gereken yedek akçeler ayrılmadıkça, esas sözleşmede pay sahipleri için belirlenen kar payı nakden ve/veya hisse senedi biçiminde dağıtılmadıkça; başka yedek akçe ayrılmasına, ertesi yıla kâr aktarılmasına, yönetim kurulu üyeleri ile memur, müstahdem ve işçilere, çeşitli amaçlarla kurulmuş olan vakıflara ve bu gibi kişi ve/veya kurumlara kâr payı dağıtılmasına karar verilemez.

Kar payı, dağıtım tarihi itibarıyla mevcut payların tümüne, bunların ihraç ve iktisap tarihleri dikkate alınmaksızın eşit olarak dağıtılır. Şirketimiz kâr dağıtımında, Kurumsal Yönetim İlkeleri'ne uygun olarak pay sahipleri ve Şirket menfaatleri arasında dengeli ve tutarlı bir politika izlenme hedefiyle, orta ve uzun vadeli Şirket stratejimiz, yatırım ve finansman politikaları, sürdürülebilir büyüme hızı, kârlılık ve nakit durumu dikkate alınmak suretiyle 2025 yılı ve sonraki yıllarda portföyde yer alan taşınmazlardan elde edilen kazançların en az %50'sinin bedelsiz veya nakit olarak dağıtılmasının Genel Kurul'a teklif edilmesi esasına dayalı bir kâr dağıtım politikası benimsemiştir. 2025 yılı ve sonraki yıllarda Genel Kurul'un kâr payı dağıtım kararı alması durumunda kâr payı dağıtım işlemlerine en geç dağıtım kararı verilen genel kurul toplantısının yapıldığı hesap dönemi Haziran ayı sonuna kadar başlanacaktır. Yönetim Kurulunun, Genel Kurul'a kârın dağıtılmamasını teklif etmesi halinde, bunun nedenleri ile dağıtılmayan kârın kullanım şekline ilişkin bilgi Genel Kurul toplantısında pay sahiplerine sunulur, Şirket faaliyet raporunda yer alır ve kamuya açıklanır.

1- Kamuyu Aydınlatma

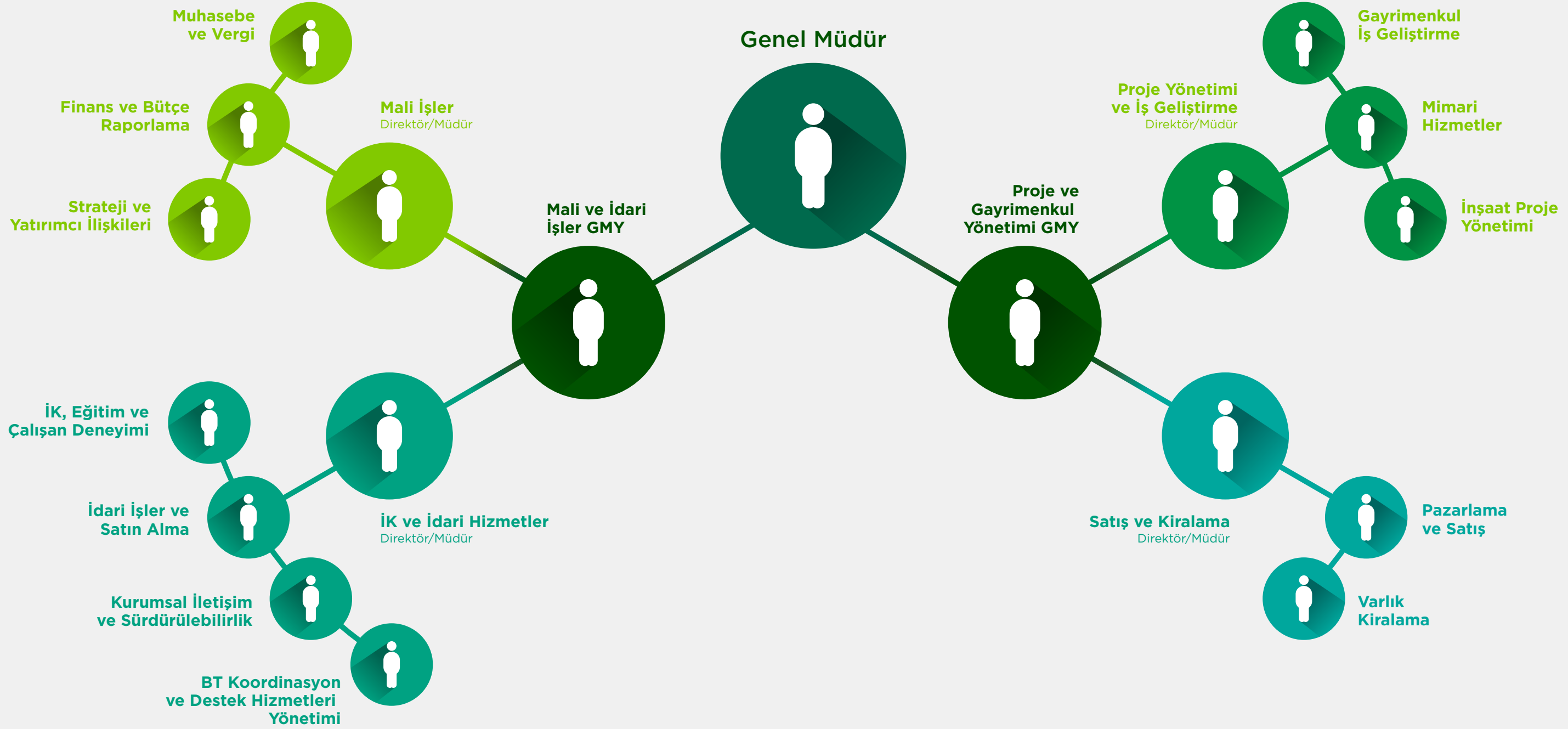
Kâr dağıtım kararı, Genel Kurul Toplantısı'nda onaylanması halinde yürürlüğe girer ve alınan kararlar süresi içerisinde Kamuyu Aydınlatma Platformu (KAP) aracılığıyla kamuya bildirilir. Kâr dağıtım politikasında değişiklik yapılmak istenmesi durumunda, bu değişikliğe ilişkin Yönetim Kurulu kararı ve değişikliğin gerekçesi, Sermaye Piyasası Kurulu'nun özel durumların kamuya açıklanmasına ilişkin düzenlemeleri çerçevesinde kamuya duyurulur.

YIL İÇERİSİNDE MEYDANA GELEN ÖNEMLİ MEVZUAT DEĞİŞİKLİKLERİ

Şirketimiz faaliyetleri açısından önemli görülen mevzuat değişiklikleri; 01.01.2025 tarihinde yürürlüğe giren 7524 sayılı Kanun ile GYO'lara yönelik vergi uygulamaları değiştirilmiştir. GYO'lar daha önceden Kurumlar Vergisinden muaf iken bu düzenlemeyle %30 Kurumlar Vergisine tabi olmuştur. Bununla birlikte elde edilen gayrimenkul karının en az %50'sinin temettü olarak dağıtılması durumunda GYO'lara uygulanacak Kurumlar Vergisi oranı %10 olarak belirlenmiştir.

KÂR DAĞITIMI ZAMANI VE KAR PAYI AVANSI

Yıllık karın hak sahiplerine hangi tarihte ne şekilde verileceği, Sermaye Piyasası Kurulu'nun konuya ilişkin düzenlemeleri dikkate alınarak yönetim kurulunun teklifi üzerine genel kurul tarafından kararlaştırılır. Bu esas sözleşme hükümlerine uygun olarak dağıtılan kârlar geri alınmaz. Genel Kurul, Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri ve ilgili diğer mevzuat çerçevesinde pay sahiplerine kar payı avansı dağıtılmasına karar verebilir. Kar payı avansı tutarının hesaplanmasında ve dağıtımında ilgili mevzuat hükümlerine uyulur.



2025 Faaliyet Raporu

KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
1 OCAK - 31 ARALIK 2025 DÖNEMİ

EKİBİMİZ



GAYRİMENKUL PORTFÖYÜ DEĞERLEME RAPORLARI ÖZETİ

Şirketin gayrimenkul portföyüne ait değerleme raporlarının özetine aşağıda yer verilmektedir. Söz konusu raporların tamamı www.korfezgyo.com.tr adresinde de bulunmaktadır.

GAYRİMENKULLER /GAYRİMENKUL PROJELERİ	YERİ VE ÖZELLİKLERİ	DEĞERLEME RAPORU	
		TARİH	DEĞER (KDV Hariç)
Körfez Termal Tesisi	Balıkesir İli, Edremit İlçesi, Güre İskele Mahallesi, 404 Ada, 1 Parsel üzerinde geliştirilen devremülk tesisi	31.12.2025	1.200.545.000 TL
Toruncenter Ofisleri	İstanbul İli, Şişli İlçesi, Dikilitaş Mahallesi, 1199 ada, 384 no'lu parselde yer alan Toruncenter D Blok'ta konumlu 54, 55, 56 ve 57 bağımsız bölüm no'lu ofisler	31.12.2025	378.490.000 TL
Kartal Horizon Sitesi	İstanbul İli, Kartal İlçesi, Aşağı Mahalle, 86 Pafta, 10169 Ada, 74 Parsel'de 5.982,91 m ² arsa üzerinde geliştirilen Horizon Projesinde yer alan bağımsız bölümler	31.12.2025	178.755.000 TL
Tuzla İçmeler Arsası	İstanbul İli, Tuzla İlçesi, İçmeler Mh. 0 ada 4554 nolu parselde 10.053 m ² arsa	31.12.2025	434.450.000 TL
Kilyos Arsası	İstanbul İli, Sarıyer İlçesi, Kilyos Köyü, 254-DZ-I-C Pafta, 933 Ada, 3 Parsel'de 8.841 m ² arsa	31.12.2025	190.080.000 TL

KÖRFEZ TERMAL TESİSİ

Körfez GYO'nun ilk devre mülk projesi olarak Balıkesir'in Edremit ilçesinde hizmet vermektedir. İlk olarak 2000 yılında hizmete alınan ve 2017 yılında tamamen yenilenerek yeni yüzü ile hizmet vermeye devam eden tesiste toplam 305 bağımsız bölümden oluşan 7.224 adet devre mülk (15 günlük) bulunmaktadır. Körfez Termal tesisleri, havasındaki yüksek oksijen oranı bakımından dünyanın sayılı bölgeleri arasında yer alan Kaz Dağları, Ege Denizi ve şifalı termal suların buluşma noktası olan Edremit ilçesine bağlı Güre beldesinde denize sıfır olarak konumlanmıştır. Körfez Termal'in kurulduğu 25.000 m² parsel alanın yaklaşık 15.000 m²'si peyzaj alanı olarak ayrılmıştır. Peyzaj alanında; yeşil alanlar, yürüyüş yolları, yeme-içme bölümü, dinlenme alanları, çocuk oyun alanı, araç park alanları ve güvenlik noktaları yer alır. Tesiste bay ve bayan ayrı olmak üzere termal spa alanları, kapalı havuzlar, yaklaşık 1.000 m² açık çatı havuzu ve güneşlenme terası, güzellik merkezi, konferans salonu ve toplantı salonları yer almaktadır. Bu alanlara ilave olarak alışveriş alanları, kapalı oyun alanları ve mescit gibi ortak kullanım alanları bulunmaktadır. Geleneksel değerlerimizle uyumlu şekilde tasarlanan Körfez Termal tesisleri, bu değerlere önem veren ailelerin arzu ettiği mutlu ve huzurlu tatili yapabilmesine imkân sağlamaktadır.



2025 Faaliyet Raporu

KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
1 OCAK - 31 ARALIK 2025 DÖNEMİ

TORUNCENTER OFİSLERİ

İstanbul'un Şişli ilçesinin Büyükdere Caddesi üzerinde yer alan ofis alanları Torun Center projesi D Blok içerisinde bulunmaktadır. Dört bağımsız bölümden oluşan ofislerin tamamı aynı katta yer almakta olup toplam kullanılabilir alanı brüt 1.530 m²'dir. Katın toplam alanının 2/3'ü ana ortağımız Kuveyt Türk Katılım Bankası'na kiralanmış olup kalanı şirketimizin merkez ofisi olarak kullanılmaktadır.

2025 yılı sonu değerlendirme raporuna göre, şirketimize ait toplam 4 adet bağımsız bölüm için, 378.490.000 TL + KDV tutarında değer takdir edilmiştir.



KARTAL HORIZON SİTESİ

Horizon Projesi, İstanbul'un Kartal ilçesinin Turgut Özal Bulvarında sahil yolu üzerinde yüksek görünürlüğe ve kesintisiz deniz manzarasına sahip bir proje olarak konumlandırılmıştır.

Projede A ve B blok olmak üzere iki adet yapı bulunmaktadır.

- **A Blok;** 6 bodrum kat, zemin kat, 10 normal kat, tesisat katı ve çatı katından oluşmakta olup yaklaşık 30.000 m² toplam inşaat alanına sahiptir.
- **B Blok;** bodrum kat, zemin kat, 4 normal kat ve teras katından oluşmakta olup yaklaşık 14.000 m² toplam inşaat alanına sahiptir.

Horizon Projesi; 109 konut, 34 ofis ve 35 dükkân olmak üzere toplam 178 bağımsız bölümden oluşmaktadır. 2025 yılı sonu değerlendirme raporuna göre, Körfez GYO'ya ait toplam 10 adet bağımsız bölüm için, 178.755.000 TL + KDV tutarında değer takdir edilmiştir.



KİLYOS ARSASI

İstanbul'un Sarıyer ilçesi Kilyos mevkiinde bulunan arsa brüt 8.841 m², net alan olarak ise 4.520 m²'dir. Denize hakim bir konumda bulunan parsel üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Arsaya ilişkin bir imar düzenlemesi yapılmış olup söz konusu düzenlemeye ilişkin açılan dava ilk derece mahkemesinde şirketimiz lehine sonuçlanmış olup dava sonucu henüz kesinleşmemiştir. 2025 yılı sonu değerlendirme raporuna göre, 190.080.000 TL + KDV tutarında değer takdir edilmiştir.



TUZLA İÇMELER ARSASI

İstanbul'un Tuzla ilçesinin İçmeler mevkiinde, D-100 karayoluna cepheli olan arsa üzerinde herhangi bir yapı bulunmamaktadır. Arsa, ticaret+turizm+konut imar alanında kalmaktadır. Söz konusu arsa üzerinde Tuzla Belediyesi tarafından yapılan tevhid ve ifraz işlemleri neticesinde parsel alanı 10.053 m²'den 10.587 m²'ye yükseltilmiştir. Söz konusu işlemler neticesinde şirketimiz arsanın %89 oranında hissedarı durumuna gelmiştir. 2025 yılı sonu değerlendirme raporuna göre, Körfez GYO'nun payı olarak 434.450.000 TL + KDV değer takdir edilmiştir.

PORTFÖYDEKİ VARLIK VE HAKLARA İLİŞKİN BİLGİLER

ŞİRKET GAYRİMENKULLERİNE İLİŞKİN MEVCUT DURUM

- Kilyos Arsası boş durumda olup, proje geliştirme çalışması henüz bulunmamaktadır.
- Tuzla İçmeler Arsası boş durumda olup, proje geliştirme çalışması henüz bulunmamaktadır.
- Güre Tesisi 2025 yılında 179,8 milyon satış ve 26,1 milyon TL tutarında kiralama hasılatı elde edilmiştir.
- Torun Center Ofisler, toplam kat alanının 2/3'ü 2025 yılının Ocak ayında Kuveyt Türk Katılım Bankası A.Ş'ne kiralanmıştır. 2025 yılında bu bölümlerden toplam 11,8 milyon TL kiralama geliri elde edilmiştir.
- Kartal Horizon Sitesi'nde Şirketin sitede 10 adet bağımsız bölümü (7 adet konut, 3 adet ticari ünite) bulunmaktadır. 2025 yılında yapılan satışlardan 98,4 milyon TL hasılat elde edilmiştir. Satışı devam eden ve halihazırda kiraya verilmiş olan 2 daire ve 2 ofisten toplam 1,1milyon TL kira hasılatı elde edilmiştir. İlgili bağımsız bölümlerin Şirket için en karlı şekilde satışına yönelik pazarlama faaliyetleri devam etmektedir.

2025 Faaliyet Raporu

KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
1 OCAK - 31 ARALIK 2025 DÖNEMİ

PORTFÖY

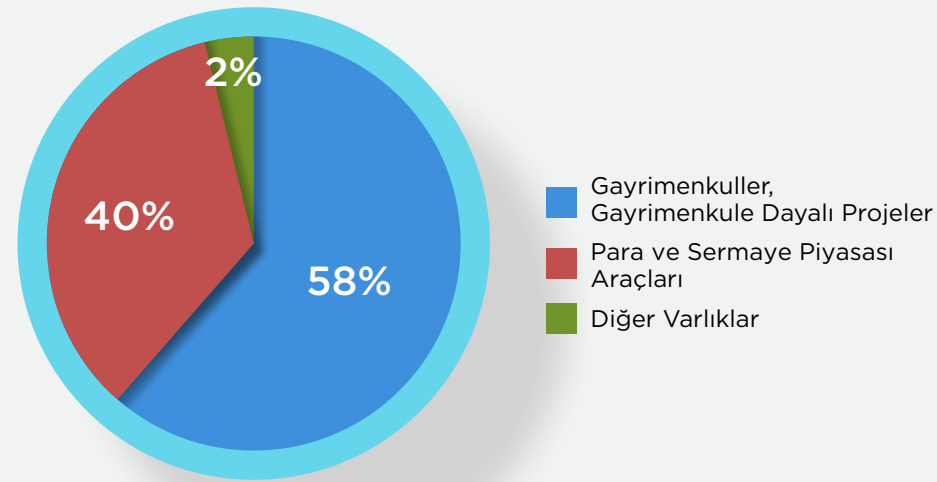
Şirket'in portföyü gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler ile para ve sermaye piyasası araçlarından oluşmaktadır.

31.12.2025 tarihi itibarıyla toplam varlıklar 2.77 milyar TL'dir. Gayrimenkuller arasında Kilyos Arsası, Tuzla İçmeler Arsası, Güre Tesisi, Torun Center Ofisleri ve Kartal Horizon Sitesinde yer almaktadır. Para ve sermaye piyasası araçları; Türk Lirası cinsinden katılma hesapları, yatırım fonları, kira sertifikaları ile bunlara ait gelir tahakkuklarından oluşmaktadır.

Şirketin doğrudan veya dolaylı iştiraki yoktur.

PORTFÖY DAĞILIMI (TL)	31.12.2025
Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler	1.626.314.433
Para ve Sermaye Piyasası Araçları	1.115.054.830
Diğer Varlıklar	31.800.822
TOPLAM VARLIKLAR	2.773.170.085

31 Aralık 2025 İtibarıyla Varlıkların Dağılımı



RİSK YÖNETİMİ VE İÇ KONTROL MEKANİZMASI

Şirket tarafından açılan dava Kilyos Arsası imar planı değişikliği nedeniyle açılmış olup, ilk derece mahkemesi tarafından lehimize karar verilmiş olup, henüz kesinleşmemiştir. Raporlama döneminde Şirket aleyhine açılan iş davası için 350.000 TL karşılık ayrılmıştır. Faaliyetlerimize ilişkin mevzuat hükümlerine aykırı uygulamalar nedeniyle şirket ve yönetim organı üyeleri hakkında uygulanan idari veya adli yaptırım bulunmamaktadır. Şirket, faaliyetlerinden dolayı maruz kaldığı borç ve sermaye piyasası fiyatlarındaki, döviz kurları ile katılım hesabı kar payı oranlarındaki değişimlerin etkileri dâhil çeşitli finansal riskleri yönetmeye odaklanmıştır. Şirket, sahip olduğu nakit değerleri, günün koşullarına göre, cari veya katılım hesapları ile kira sertifikalarına veya kira sertifikası fonlarına yatırım yaparak değerlendirmektedir. Şirket'in, raporlama dönemi itibarıyla döviz kuru riski bulunmamaktadır. 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 edilmektedir. Şirket'in likidite yönetimi yaklaşımı, her dönem Şirket'in yeterli likiditeye sahip olması ve vadeleri geldiğinde yükümlülüklerin hem olağan hem de olağanüstü koşullarda Şirket'in finansal ve itibari açıdan zarara uğratmayacak şekilde karşılanması ilkesine dayanmaktadır. Mevcut ve ilerideki muhtemel borç gereksinimlerinin fonlanabilmesi için çeşitli finansal kuruluşlardan yeterli finansman olanakları temin edilerek likidite riski yönetilmektedir.

Denetim Komitesi, Körfez GYO üst yönetimi tarafından şirket faaliyetlerinin kontrolü, yönetim süreçlerinin etkinliğinin değerlendirilmesi, geliştirilmesi ve risk yönetiminin sağlanması amacı ile görevlendirilmiştir. Denetim Komitesi'nin görevi iç kontrol sisteminin uygunluğunu değerlendirmektir. İç kontrol sistemi, finansal bilgilerin güvenilir bir şekilde ve zamanında hazırlanması, muhasebe kayıtlarının eksiksiz ve doğru bir biçimde yapılması, varlıkların korunması, yönetim politikalarına bağlılığın sağlanması da dâhil olmak üzere işletme faaliyetlerinin düzgün ve verimli olarak yürütülmesi amacıyla Şirket yönetimi tarafından belirlenen hedeflere ulaşılmasına yardımcı olmak için Yönetim tarafından kabul edilen politika ve prosedürleri kapsamaktadır.

İç kontrol sisteminin amacı, iç kontrol uygulamalarının tatmin edici düzeyde işlediğini teyit etmek üzere gerekli denetimleri yürütmektir. İç kontrol sistemi, Şirket yönetimine yardımcı olmak amacıyla ve yönetime bilgi sağlanması hususunda Şirket'in muhasebe, mali ve diğer faaliyetlerini incelemek için yapılan bağımsız bir inceleme ve değerlendirme faaliyetidir.

Riskin Erken Saptanması Komitesi'nin amacı, Şirket'in varlığını, gelişmesini ve devamını tehlikeye düşürebilecek stratejik, operasyonel, finansal, hukuki ve sair her türlü riskin erken tespiti, değerlendirilmesi, etki ve olasılıklarının hesaplanması, bu risklerin şirketin kurumsal risk alma profiline uygun olarak yönetilmesi, raporlanması, tespit edilen risklerle ilgili gerekli önlemlerin uygulanması, karar mekanizmalarında dikkate alınması ve bu doğrultuda etkin iç kontrol sistemlerinin oluşturulması ve entegrasyonu konularında Yönetim Kuruluna tavsiye ve önerilerde bulunmaktır. Finansal risklerin yönetimi, Riskin Erken Saptanması Komitesi gözetiminde Mali ve İdari İşler departmanı kontrolünde dikkatle takip edilmektedir.

Kurumsal Yönetim Komitesi, Ücret Komitesi ve Aday Gösterme Komitelerinin de görevlerini yerine getirmek üzere yetkilendirilmiştir. Şirketimizde herhangi bir özel veya kamu denetimi gerçekleştirilmemiştir.

Şirketi doğrudan veya dolaylı olarak taraf olduğu dört davası bulunmaktadır. Bu davalardan üçü Şirket'e karşı, diğeri ise Şirket tarafından açılmıştır. Söz konusu davalara ilişkin 350 bin TL karşılık ayrılmıştır. Şirkete karşı açılan davalardan bir tanesi devremülk maliki tarafından açılmış olup dava sürecinde sulh sağlanmış ve davanın kesinleşmesi beklenmektedir. Şirkete karşı açılan diğer dava ise Horizon Sitesi maliklerinin bir kısmının diğer maliklere karşı açmış olduğu davadır. Bu dava lehimize sonuçlanmış olup kesinleşmesi beklenmektedir. Şirketin aleyhine açılan diğer dava ise iş davası olup dava süreci devam etmektedir. Şirket tarafından açılan dava Kilyos Arsası imar planı değişikliği nedeniyle açılmış olup, ilk derece mahkemesi tarafından lehimize karar verilmiş olup, henüz kesinleşmemiştir.

Faaliyetlerimize ilişkin mevzuat hükümlerine aykırı uygulamalar nedeniyle şirket ve yönetim organı üyeleri hakkında uygulanan idari veya adli yaptırım bulunmamaktadır.

PORTFÖYDEKİ VARLIKLARA İLİŞKİN HİZMET VEREN ŞİRKETLER

Şirket, "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği"nin 35. maddesi gereğince 2025 yılı için portföyünde yer alan gayrimenkullere ilişkin değerlendirme hizmetinin Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'den alınmasına; portföye yıl içerisinde alınabilecek ve değerlendirme gerektirecek diğer varlıklara ilişkin değerlendirme hizmetinin ise Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. veya Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'den alınmasına karar vermiştir.

Menkul kıymet saklama hizmetleri İstanbul Takas ve Saklama Bankası A.Ş.'den alınmaktadır. Sermaye Piyasası Kurulu'nun bağımsız dış denetleme hakkındaki yönetmeliği gereği, 2024 yılı Olağan Genel Kurul toplantısında 2025 yılı bağımsız denetim şirketi olarak DRT Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebecilik Mali Müşavirlik A.Ş. seçilmiştir. Söz konusu firma ile 2025 yılı denetimi için bağımsız denetim sözleşmesi imzalanmıştır.

Tam tasdik denetimi kapsamında Koza YMM Ltd. Şti. ile sözleşme imzalanmıştır. Hukuki danışmanlık hizmetleri kapsamında Mutlu Avukatlık Ortaklığı ve Av. Mehmet Zafer Arslan'dan hizmet alınmaktadır.

ORTAKLIK TARAFINDAN BELİRTİLMESİ GEREKLİ DİĞER HUSUSLAR

İlişkili Taraf İşlemlerine İlişkin Açıklama

Körfez GYO'nun, ana ortağı Kuveyt Türk Katılım Bankası A.Ş. ve grup şirketleri ile diğer ilişkili taraflarla yapmış olduğu işlemler ticari faaliyetleri kapsamında yürütülen olağan işlemler olup, taraf olduğumuz işlemler ağırlıklı olarak; kiralama faaliyetleri, taşınmaz alım satım işlemleri, ticari faaliyetlerin sürdürülmesi kapsamında kredi kullanılması, sigorta ve işletmecilik faaliyetleri kapsamında alınan hizmetler ile diğer bankacılık hizmetleri, diğer mal ve hizmet alımları şeklindedir. Körfez GYO'nun faaliyet konusu içerisinde yer alan kiralama faaliyetleri kapsamında ilişkili taraflardan 2025 yılı içerisinde elde edilen kira geliri 34.851.930 TL'dir. Şirket 2025 yılı içerisinde ilişkili tarafı Körfez Tatil A.Ş.'ye 133.740.402 TL+KDV bedelle devremülk satışı gerçekleştirmiştir. Şirket 2025 yılında ilişkili taraflarındaki finansal yatırımlarından 66.431.166 TL kar payı geliri elde etmiştir. Ana ortak Kuveyt Türk Katılım Bankası A.Ş.'den kullandığı kredi karşılığında 14.659.710 TL kredi kar payı ödemesi yapmıştır. Şirketin 31 Aralık 2025 tarihli raporlama dönemi sonu itibarıyla Kuveyt Türk Katılım Bankası A.Ş.'de yer alan hesaplarında 121.485.846 TL tutarında nakit ve nakit benzerleri, ilişkili taraf Kuveyt Türk Portföy Yönetim A.Ş.'de 225.959.459 TL finansal yatırımı bulunmaktadır. Körfez GYO, raporlama dönemi sonu itibarıyla Kuveyt Türk Katılım Bankası A.Ş.'den tahsil etmiş olduğu peşin kiralara nedeniyle 59.336.351 TL ertelenmiş geliri bulunmaktadır. Şirketin 2025 yılı içerisinde, ilişkili tarafları ile yapmış olduğu işlemler hakkında daha detaylı açıklamalara faaliyet raporunun içeriğinde de bulunan finansal tablolara ilişkin 4 no'lu "İlişkili Taraf Açıklamaları" başlıklı dipnotta da yer verilmiştir.

1 Temmuz 2012 tarihinde yürürlüğe giren 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun 199. maddesi kapsamında hazırlanan Bağlı Şirket Raporu'nun sonuç bölümünde; "Bağlı Şirketle Hakim Şirket ve hakim şirkete bağlı şirketler arasında cereyan eden ve Türk Ticaret Kanununun 199 ve devamı maddelerinde öngörülen bağıllık ilişkisi nedeniyle yukarıda açıklandığı üzere herhangi bir zarar denkleştirmesi söz konusu olmayıp ilişkilerde emsaline uygunluk ilkesine riayet edildiği sonucuna ulaşılmıştır."

Dönem İçinde Yapılan Esas Sözleşme Değişiklikleri

2025 yılında tamamlanan bedelli sermaye artışı işlemi nedeniyle Esas Sözleşmenin sermaye ve paylar konulu 7. Maddesi değiştirilmiştir. Yapılan değişiklikle Şirketin ödenmiş sermayesi 330 milyondan 990 milyona çıkarılmıştır. Yine dönem içerisinde Kayıtlı Sermaye Tavanı artırımı işlemi nedeniyle Esas Sözleşme değişikliği işlemleri tamamlanmış olup Genel Kurulun onayı beklenmektedir. Yapılan değişiklikle Şirketin kayıtlı sermaye tavanı 1 milyar TL'den 10 milyar TL'ye yükseltilmiş olup geçerlilik süresi 2025-2029 yıllarını kapsayacak şekilde güncellenmiştir.

Genel Kurul Toplantı Bilgileri

2024 yılı Olağan Genel Kurulu toplantısı 04.06.2025 tarihinde gerçekleştirilmiştir.

Yapılan Bağış ve Yardımlara İlişkin Bilgiler

Rapor dönemi itibarıyla Körfez GYO tarafından herhangi bir bağış ve yardım yapılmamıştır.

Personele İlişkin Bilgiler

Şirketimizin 31.12.2025 tarihi itibarıyla personel sayısı 12'dir. Yönetici pozisyonundaki personel bilgileri ve görevleri tabloda listelenmektedir.

PERSONEL ADI VE SOYADI	GÖREVİ
İsmail ÜNER	Genel Müdür
Muhammet USLU	Mali ve İdari İşler Genel Müdür Yardımcısı
İsa ŞAHİN	Kıdemli Muhasebe Müdürü

Personele sağlanan maaş dışı hak ve menfaatler arasında; özel sağlık sigortası ve görevini ifa ederken kullanması amacıyla araç tahsisi yer almaktadır.

İşletmenin Finansman Kaynakları

Şirket finansman ihtiyacını; iç kaynaklarından, Güre Tesisindeki devremülklerin satışları/kiralamalarından ve Kartal Horizon sitesindeki bağımsız bölümlerden elde edilen kira gelirlerinden ve nakit ile nakit benzeri varlıklarından karşılamaktadır. 31.12.2025 tarihi itibarıyla Şirket'in ödenmiş sermayesi 990.000.000.-TL'dir.

Yapılan Araştırma ve Geliştirme Faaliyetleri

Şirket'in hâlihazırda herhangi bir geliştirme faaliyeti bulunmamaktadır. Bununla birlikte, gayrimenkul fırsatlarını araştırma faaliyetleri kesintisiz sürmektedir.

Yatırımlardaki Gelişmeler, Teşviklerden Yararlanma Durumu, Yararlanılmışsa Ne Ölçüde Gerçekleştirildiği

Şirket'in yaptığı yatırımlarda herhangi bir teşvikten yararlanılmamıştır.

Faaliyet Döneminden Sonraki Önemli Olaylar

2025 yılı olağan Genel Kurul toplantı tarihi 24.03.2026 olarak belirlenmiştir. Şirket Yönetim Kurulu Genel Kurulda görüşülmek üzere 2025 yılı karından 38 milyon TL kar payı dağıtımı yapılmasını önermiştir.

Yatırımcı İlişkileri Bölümü

Şirketin Yatırımcı İlişkileri Bölümü çalışanları ve iletişim bilgileri şöyledir:

• **Muhammet USLU - Yatırımcı İlişkileri Bölümü Yöneticisi**

Tel: (216) 400 90 00 **Faks:** (212) 217 27 28

E-mail: muhammet.uslu@korfezgyo.com.tr

• **İsa ŞAHİN - Yatırımcı İlişkileri Bölümü Görevlisi**

Tel: (216) 400 90 00 **Faks:** (216) 474 78 00

E-mail: isa.sahin@korfezgyo.com.tr

Pay Sahiplerinin Bilgi Edinme Haklarının Kullanımı

Dönem içerisinde yatırımcılar telefonla ve e-mail aracılığı ile Şirket'in projelerine, Şirketin borsada oluşan hisse fiyat hareketlerine, yapılan sermaye artırımına, mali tablolarda yer alan hususlara ilişkin bilgi talebinde bulunmuşlardır. Pay sahipleri, Şirket'in Kamuyu Aydınlatma Platformuna yapmış olduğu açıklamalar çerçevesinde bu konularda bilgilendirilmiştir.

YÖNETİM KURULU RAPORU**Sayın Ortaklarımız;**

Bu rapor, Sermaye Piyasası Kanunu ve ilgili mevzuat kapsamında hazırlanmıştır. Körfez Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin 01.01.2025 - 31.12.2025 faaliyet dönemine ilişkin gelişmeler, ortaklığın ilgili dönemde portföyünde yer alan varlıklara ve haklara ilişkin bilgiler, projelere ilişkin mevcut durum, öngörülerin gerçekleşme durumu, sorunlar vb. bilgiler, ortaklığın önceki dönemlerle karşılaştırmalı olarak hazırlanmış finansal tabloları yatırımcılara sunulmaktadır.

Saygılarımızla,
Yönetim Kurulu

KUVEYT TÜRK FİNANS GRUBU HATIRA ORMANI

Kuveyt Türk Finans Grubu tarafından, değerli çalışma arkadaşlarımız için Çanakkale'nin Bayramiç ilçesinde 20.000 fidanlık bir Hatıra Ormanı oluşturulmuştur.

Finans Grubu bünyesinde görev yapan tüm çalışma arkadaşlarımız ve aileleri adına birer fidan bu hatıra ormanında toprakla buluşturulmuştur. Grup şirketi Körfez GYO olarak bizler de fidan dikim etkinliğine katılım sağlayarak bu anlamlı çalışmada yer aldık ve çalışma arkadaşlarımız adına fidanlarımızı toprakla buluşturduk.

Bu çalışma ile doğaya katkı sağlanması ve gelecek nesillere sürdürülebilir bir miras bırakılması hedeflenmektedir.



2025 Faaliyet Raporu

1 OCAK - 31 ARALIK 2025
ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLAR

SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK İLKELERİ UYUM BEYANI

Şirketimiz, Sürdürülebilirlik İlkelerine uyum hususunda azami özen göstermektedir. Sürdürülebilirlik konusu hakkında prosedür ve politika oluşturulması konusundaki çalışmalarımız devam etmektedir.

SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK İLKELERİ	UYUM DURUMU	AÇIKLAMA
A. Genel İlkeler		
A1. Strateji, Politika ve Hedefler		
Ortaklık yönetim kurulu tarafından öncelikli çevresel, sosyal ve kurumsal yönetim (ÇSY) konuları, riskleri ve fırsatları belirlenmiştir.	HAYIR	Henüz bu yönde bir çalışma yapılmamıştır.
Ortaklık yönetim kurulu tarafından ÇSY politikaları (Örn: Çevre Politikası, Enerji Politikası, İnsan Hakları ve Çalışan Politikası vb.) oluşturulmuş ve kamuya açıklanmıştır.	HAYIR	Henüz ilgili politikalar oluşturulmamıştır.
ÇSY politikaları kapsamında belirlenen kısa ve uzun vadeli hedefler kamuya açıklanmıştır.	HAYIR	Henüz ortaklık stratejisi belirlenmemiştir.
A2. Uygulama/İzleme		
ÇSY politikalarının yürütülmesinden sorumlu komiteler ve/veya birimler ile ÇSY konularıyla ilgili ortaklıktaki en üst düzey sorumlular ve görevleri belirlenerek kamuya açıklanmıştır.	HAYIR	Henüz ilgili komiteler oluşturulmamıştır.
Sorumlu komite ve/veya birim tarafından, politikalar kapsamında gerçekleştirilen faaliyetler yıl içinde en az bir kez yönetim kuruluna raporlanmıştır.	HAYIR	Henüz ilgili komiteler oluşturulmamıştır.
ÇSY hedefleri doğrultusunda uygulama ve eylem planları oluşturulmuş ve kamuya açıklanmıştır.	KISMEN	Uygulama ve Eylem Planları üzerinde çalışmakta olup, henüz sonuçlandırılmamıştır.
ÇSY Kilit Performans Göstergeleri (KPG) ile söz konusu göstergelere yıllar bazında ulaşma düzeyi kamuya açıklanmıştır.	KISMEN	KPG belirlenmesi üzerinde çalışmakta olup, henüz sonuçlandırılmamıştır.
İş süreçlerine veya ürün ve hizmetlere yönelik sürdürülebilirlik performansını iyileştirici faaliyetler kamuya açıklanmıştır.	HAYIR	İyileştirici inovasyon faaliyeti yapılmamıştır.
A3. Raporlama		
Faaliyet raporlarında ortaklığın sürdürülebilirlik performansına, hedeflerine ve eylemlerine ilişkin bilgi anlaşılabilir, doğru ve yeterli bir şekilde verilmiştir.	EVET	Faaliyet Raporu kapsamında açıklanmıştır.
Ortaklık tarafından, faaliyetlerinin Birleşmiş Milletler (BM) 2030 Sürdürülebilir Kalkınma Amaçlarından hangileri ile ilişkili olduğuna ilişkin bilgi kamuya açıklanmıştır.	HAYIR	Bahsi geçen şekilde bir bilgi verilmemiştir.
ÇSY konularında aleyhte açılan ve/veya sonuçlanan, ÇSY politikaları açısından önemli nitelikteki ve/veya faaliyetleri önemli ölçüde etkileyecek davalar kamuya açıklanmıştır.	İLGİSİZ	Açılmış bir dava bulunmamaktadır.
A4. Doğrulama		
Ortaklığın ÇSY Kilit Performans ölçümleri bağımsız üçüncü tarafça doğrulanmış ve kamuya açıklanmıştır.	HAYIR	Bu konuda bir çalışma yapılmamıştır.

SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK İLKELERİ	UYUM DURUMU	AÇIKLAMA
B. Çevresel İlkeler		
Ortaklık, çevre yönetimi alanındaki politika ve uygulamalarını, eylem planlarını, çevresel yönetim sistemlerini (ISO 14001 standardı ile bilinmektedir) ve programlarını kamuya açıklamıştır.	HAYIR	Bu konuda bir çalışma yapılmamıştır.
Çevre yönetimine ilişkin bilgilerin verilmesinde hazırlanan çevresel raporlara ilişkin olarak raporun kapsamı, raporlama dönemi, raporlama tarihi, raporlama koşulları ile ilgili kısıtlar kamuya açıklanmıştır.	HAYIR	Bu konuda bir çalışma yapılmamıştır.
Menfaat sahipleri (Yönetim kurulu üyeleri, yöneticiler ve çalışanlar gibi) bazında performans teşvik sistemleri kapsamında ödüllendirme kriterlerine dahil edilen çevresel hedefler kamuya açıklanmıştır.	HAYIR	Bu konuda bir çalışma yapılmamıştır.
Öncelikli olarak belirlenen çevresel sorunların iş hedeflerine ve stratejilerine nasıl entegre edildiği kamuya açıklanmıştır.	HAYIR	Bu konuda bir çalışma yapılmamıştır.
Operasyon süreci dahil ortaklık değer zinciri boyunca tedarikçi ve müşterileri de kapsayacak şekilde çevresel konuların nasıl yönetildiği, iş hedeflerine ve stratejilere nasıl entegre edildiği kamuya açıklanmıştır.	HAYIR	Bu konuda bir çalışma yapılmamıştır.
Çevre konusunda ilgili kuruluşlar ve sivil toplum kuruluşlarının politika oluşturma süreçlerine dahil olup olunmadığı ve bu kurum ve kuruluşlarla yapılan iş birlikleri kamuya açıklanmıştır.	HAYIR	Bu konuda bir çalışma yapılmamıştır.
Çevresel göstergeler (Sera gazı emisyonları (Kapsam-1 (Doğrudan), Kapsam-2 (Enerji dolaylı), Kapsam-3 (Diğer dolaylı), hava kalitesi, enerji yönetimi, su ve atık su yönetimi, atık yönetimi, biyoçeşitlilik etkileri) ışığında çevresel etkileri ile ilgili bilgileri dönemsel olarak karşılaştırılabilir bir şekilde kamuya açıklanmıştır.	HAYIR	Bu konuda bir çalışma yapılmamıştır.
Verileri toplamak ve hesaplamak için kullanılan standart, protokol, metodoloji ve baz yıl ayrıntıları kamuya açıklanmıştır.	HAYIR	Bu konuda bir çalışma yapılmamıştır.
Önceki yıllarla karşılaştırmalı olarak rapor yılı için çevresel göstergelerinin artış veya azalışı kamuya açıklanmıştır.	HAYIR	Bu konuda bir çalışma yapılmamıştır.
Çevresel etkilerini azaltmak için kısa ve uzun vadeli hedefler belirlenmiş, bu hedefler ve geçmiş yıllarda belirlenen hedeflere göre ilerleme durumu kamuya açıklanmıştır.	HAYIR	Bu konuda bir çalışma yapılmamıştır.
İklim krizi ile mücadele stratejisi oluşturulmuş ve planlanan eylemler kamuya açıklanmıştır.	HAYIR	Bu konuda bir çalışma yapılmamıştır.
Ürünler ve/veya hizmetlerin çevreye potansiyel olumsuz etkisini önlemek veya bu etkileri minimuma indirmek amacıyla program ya da prosedürler oluşturulmuş ve kamuya açıklanmıştır.	HAYIR	Bu konuda bir çalışma yapılmamıştır.
Üçüncü tarafların (örn. tedarikçi, alt yüklenici, bayi vb.) sera gazı emisyon miktarlarında azaltım sağlamaya yönelik aksiyonlar alınmış ve bu aksiyonlar kamuya açıklanmıştır.	HAYIR	Bu konuda bir çalışma yapılmamıştır.
Çevresel etkileri azaltmaya yönelik girişim ve projelerin sağladığı çevresel fayda/kazanç ve maliyet tasarrufları kamuya açıklanmıştır.	HAYIR	Bu konuda bir çalışma yapılmamıştır.

2025 Faaliyet Raporu

1 OCAK - 31 ARALIK 2025
ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLAR

SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK İLKELERİ UYUM BEYANI (Devamı)

SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK İLKELERİ	UYUM DURUMU	AÇIKLAMA
B. Çevresel İlkeler (Devamı)		
Enerji tüketimi (doğal gaz, motorin, benzin, LPG, kömür, elektrik, ısıtma, soğutma vb.) verileri Kapsam-1 ve Kapsam-2 olarak kamuya açıklanmıştır.	HAYIR	Bu konuda bir çalışma yapılmamıştır.
Raporlama yılında üretilen elektrik, ısı, buhar ve soğutma hakkında kamuya açıklama yapılmıştır.	HAYIR	Bu konuda bir çalışma yapılmamıştır.
Yenilenebilir enerji kullanımının artırılması, sıfır veya düşük karbonlu elektriğe geçiş konusunda çalışmalar yapılmış ve kamuya açıklanmıştır.	HAYIR	Bu konuda bir çalışma yapılmamıştır.
Yenilenebilir enerji üretim ve kullanım verileri kamuya açıklanmıştır.	HAYIR	Bu konuda bir çalışma yapılmamıştır.
Enerji verimliliği projeleri yapılmış ve enerji verimliliği projeleri sayesinde elde edilen enerji tüketim ve emisyon azaltım miktarı kamuya açıklanmıştır.	HAYIR	Bu konuda bir çalışma yapılmamıştır.
Su tüketimi, varsa yer altından veya yer üstünden çekilen, geri dönüştürülen ve deşarj edilen su miktarları, kaynakları ve prosedürleri kamuya açıklanmıştır.	HAYIR	Bu konuda bir çalışma yapılmamıştır.
Operasyonlar veya faaliyetlerinin herhangi bir karbon fiyatlandırma sistemine (Emisyon Ticaret Sistemi, Cap & Trade veya Karbon Vergisi) dâhil olup olmadığı kamuya açıklanmıştır.	HAYIR	Bu konuda bir çalışma yapılmamıştır.
Raporlama döneminde biriken veya satın alınan karbon kredisi bilgisi kamuya açıklanmıştır.	HAYIR	Bu konuda bir çalışma yapılmamıştır.
Ortaklık içerisinde karbon fiyatlandırması uygulanıyor ise ayrıntıları kamuya açıklanmıştır.	HAYIR	Bu konuda bir çalışma yapılmamıştır.
Ortaklığın çevresel bilgilerini açıkladığı platformlar kamuya açıklanmıştır.	HAYIR	Bu konuda bir çalışma yapılmamıştır.
C. Sosyal İlkeler		
C1. İnsan Hakları ve Çalışan Hakları		
İnsan Hakları Evrensel Beyanname, Türkiye'nin onayladığı ILO Sözleşmeleri ve diğer ilgili mevzuatı kapsayacak şekilde Kurumsal İnsan Hakları ve Çalışan Hakları Politikası oluşturulmuş, politikanın uygulanmasıyla ilgili sorumlular belirlenmiş ve politika ile sorumlular kamuya açıklanmıştır.	HAYIR	Bu konuda bir çalışma yapılmamıştır.
Tedarik ve değer zinciri etkileri de gözetilerek adil iş gücü, çalışma standartlarının iyileştirilmesi, kadın istihdamı ve kapsayıcılık konularına (cinsiyet, ırk, din, dil, medeni durum, etnik kimlik, cinsel yönelim, cinsiyet kimliği, ailevi sorumluluklar, sendikal faaliyetler, siyasi görüş, engellilik, sosyal ve kültürel farklılıklar vb. konularda ayırım yapılmaması gibi) çalışan haklarına ilişkin politikasında yer verilmiştir.	EVET	Şirket işe alım süreçlerinde fırsat eşitliği sağlamaktadır.
Belirli ekonomik, çevresel, toplumsal faktörlere duyarlı kesimlerin (düşük gelirli kesimler, kadınlar vb.) veya azınlık haklarının/fırsat eşitliğinin gözetilmesi konusunda değer zinciri boyunca alınan önlemler kamuya açıklanmıştır.	HAYIR	Bu konuda bir çalışma yapılmamıştır.

SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK İLKELERİ	UYUM DURUMU	AÇIKLAMA
C1. İnsan Hakları ve Çalışan Hakları (Devamı)		
Ayrımcılığı, eşitsizliği, insan hakları ihlallerini, zorla çalıştırmayı ve çocuk işçi çalıştırılmasını önleyici ve düzeltici uygulamalara ilişkin gelişmeler kamuya açıklanmıştır.	KISMEN	Bu hususların önlenmesine özen göstermektedir. Ancak bir açıklama ve raporlama yapılmamıştır.
Çalışanlara yapılan yatırım (eğitim, gelişim politikaları), tazminat, tanınan yan haklar, sendikalaşma hakkı, iş/hayat dengesi çözümleri ve yetenek yönetim konularına çalışan haklarına ilişkin politikasında yer verilmiştir.	KISMEN	Bu konulara özen gösterilmekle birlikte bu hususta herhangi bir açıklama yapılmamıştır.
Çalışan şikâyetleri ve anlaşmazlıkların çözümüne ilişkin mekanizmalar oluşturularak uyumazlık çözüm süreçleri belirlenmiştir.	KISMEN	Bu konuların yapılmasına özen gösterilmekle birlikte herhangi bir açıklama yapılmamıştır.
Çalışan memnuniyetinin sağlanmasına yönelik olarak raporlanan dönem içinde yapılan faaliyetler kamuya açıklanmıştır.	KISMEN	Bahsi geçen konuların yapılmasına özen gösterilmekle birlikte bu hususta herhangi bir açıklama yapılmamıştır.
İş sağlığı ve güvenliği politikaları oluşturulmuş ve kamuya açıklanmıştır.	KISMEN	Bu konulara önem verilmeyle birlikte bahsi geçen şekilde bir açıklama yapılmamıştır.
İş kazalarını önleme ve sağlığın korunması amacıyla alınan önlemler ve kaza istatistikleri kamuya açıklanmıştır.	HAYIR	İş kazalarının önlenmesine ilişkin konulara önem verilmeyle birlikte bahsi geçen şekilde bir kaza yaşanmamış ve açıklama yapılmamıştır.
Kişisel verilerin korunması ve veri güvenliği politikaları oluşturulmuş ve kamuya açıklanmıştır.	EVET	KVKK politikaları oluşturulmuş ve KVKK metni web sitesinde yayınlanmıştır.
Etik politikası oluşturulmuş ve kamuya açıklanmıştır	EVET	Etik Politikası oluşturulmuş ve web sitesinde yayınlanmıştır.
Toplumsal yatırım, sosyal sorumluluk, finansal kapsayıcılık ve finansmana erişim kapsamındaki çalışmalar açıklanmıştır	KISMEN	Yıl içinde gerçekleştirilen sosyal sorumluluk projeleri Faaliyet Raporunda açıklanmıştır.
Çalışanlara ÇSY politikaları ve uygulamaları konusunda bilgilendirme toplantıları ve eğitim programları düzenlenmiştir.	EVET	Gerekli bilgilendirme ve eğitim programları düzenlenmiştir.
C2. Paydaşlar, Uluslararası Standartlar ve İnisiyatifler		
Müşteri şikâyetlerinin yönetimi ve çözümüne ilişkin müşteri memnuniyeti politikası düzenlenmiş ve kamuya açıklanmıştır.	KISMEN	Bu konulara önem verilmeyle birlikte düzenlenen ve kamuya açıklanan bir politika bulunmamaktadır.
Paydaşlarla yürütülen iletişim (hangi paydaş, konu ve sıklık) hakkında bilgiler kamuya açıklanmıştır. Raporlamalarda benimsenen uluslararası raporlama standartları açıklanmıştır.	HAYIR	Bu konuda bir çalışma yapılmamıştır.
Sürdürülebilirlik ile ilgili benimsenen prensipler, imzacı veya üye olunan uluslararası kuruluş, komite ve ilkeler kamuya açıklanmıştır.	HAYIR	Bu konuda bir çalışma yapılmamıştır.
Borsa İstanbul'un ve/veya uluslararası endeks sağlayıcıların sürdürülebilirlik endekslerinde yer almak için geliştirmelerde bulunulmuş, çalışmalar yürütülmüştür.	HAYIR	Bu konuda bir çalışma yapılmamıştır.
D. Kurumsal Yönetim İlkeleri		
Sürdürülebilirlik alanındaki tedbirler ve stratejilerin belirlenmesinde menfaat sahiplerinin görüşlerine başvurulmuştur.	KISMEN	Menfaat sahiplerinin bu konudaki görüşleri dikkate alınmaktadır.
Sosyal sorumluluk projeleri, farkındalık etkinlikleri ve eğitimler ile sürdürülebilirlik konusu ve bunun önemi hakkında farkındalığın artırılması konusunda çalışmalar yapılmıştır.	EVET	Konu hakkında çalışmalar yapılmaktadır.

2025 Faaliyet Raporu

1 OCAK - 31 ARALIK 2025
ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLAR

KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİNE UYUM BEYANI

Körfez GYO, kurumsal yönetim ilkelerine büyük ölçüde uyum sağlayarak tüm politika ve önlemleri uygulamaya geçirme konusunda çalışmalar yürütmektedir.

KURUMSAL YÖNETİM UYUM RAPORU	UYUM DURUMU	AÇIKLAMA
1.1. PAY SAHİPLİĞİ HAKLARININ KULLANIMININ KOLAYLAŞTIRILMASI		
1.1.2 - Pay sahipliği haklarının kullanımını etkileyebilecek nitelikteki bilgi ve açıklamalar güncel olarak ortaklığın kurumsal internet sitesinde yatırımcıların kullanımına sunulmaktadır.	EVET	
1.2. BİLGİ ALMA VE İNCELEME HAKKI		
1.2.1 - Şirket yönetimi özel denetim yapılmasını zorlaştırıcı işlem yapmaktan kaçınmıştır.	EVET	
1.3. GENEL KURUL		
1.3.2 - Şirket, Genel Kurul gündeminin açık şekilde ifade edilmesini ve her teklifin ayrı bir başlık altında verilmiş olmasını temin etmiştir.	EVET	
1.3.7 - İmtiyazlı bir şekilde ortaklık bilgilerine ulaşma imkânı olan kimseler, kendileri adına ortaklığın faaliyet konusu kapsamında yaptıkları işlemler hakkında genel kurulda bilgi verilmesini teminen gündeme eklenmek üzere yönetim kurulunu bilgilendirmiştir.	İLGİSİZ	Yönetim Kurulunun 1.3.7 kapsamında bilgilendirdiği bir husus bulunmamaktadır.
1.3.8 - Gündemde özellik arz eden konularla ilgili yönetim kurulu üyeleri, ilgili diğer kişiler, finansal tabloların hazırlanmasında sorumluluğu bulunan yetkililer ve denetçiler, genel kurul toplantısında hazır bulunmuştur.	EVET	
1.3.10 - Genel kurul gündeminde, tüm bağışların ve yardımların tutarları ve bunlardan yararlananlara ayrı bir maddede yer verilmiştir.	EVET	
1.3.11 - Genel Kurul toplantısı söz hakkı olmaksızın menfaat sahipleri ve medya dahil kamuya açık olarak yapılmıştır.	EVET	
1.4. OY HAKKI		
1.4.1 - Pay sahiplerinin oy haklarını kullanmalarını zorlaştırıcı herhangi bir kısıtlama ve uygulama bulunmamaktadır.	EVET	
1.4.2 - Şirketin imtiyazlı oy hakkına sahip payı bulunmamaktadır.	EVET	
1.4.3 - Şirket, beraberinde hakimiyet ilişkisini de getiren karşılıklı iştirak ilişkisi içerisinde bulunduğu herhangi bir ortaklığın Genel Kurulu'nda oy haklarını kullanmamıştır.	İLGİSİZ	Karşılıklı iştirak ilişkisi içerisinde bulunan Şirket bulunmamaktadır.

SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK İLKELERİ	UYUM DURUMU	AÇIKLAMA
1.5. AZLIK HAKLARI		
1.5.1 - Şirket azlık haklarının kullanılmasına azami özen göstermiştir.	EVET	
1.5.2 - Azlık hakları esas sözleşme ile sermayenin yirmide birinden daha düşük bir orana sahip olanlara da tanınmış ve azlık haklarının kapsamı esas sözleşmede düzenlenerek genişletilmiştir.	HAYIR	Mevcut yasal düzenlemeler dışında Şirket Ana Sözleşmesinde azınlık haklarına ilişkin ilave bir düzenleme bulunmamaktadır.
1.6. KAR PAYI HAKKI		
1.6.1 - Genel kurul tarafından onaylanan kar dağıtım politikası ortaklığın kurumsal internet sitesinde kamuya açıklanmıştır.	EVET	
1.6.2 - Kar dağıtım politikası, pay sahiplerinin ortaklığın gelecek dönemlerde elde edeceği karın dağıtım usul ve esaslarını öngörebilmesine imkan verecek açıklıkta asgari bilgileri içermektedir.	EVET	
1.6.3 - Kâr dağıtmama nedenleri ve dağıtılmayan kârın kullanım şekli ilgili gündem maddesinde belirtilmiştir.	EVET	
1.6.4 - Yönetim kurulu, kâr dağıtım politikasında pay sahiplerinin menfaatleri ile ortaklık menfaati arasında denge sağlanıp sağlanmadığını gözden geçirmiştir.	EVET	
1.7. PAYLARIN DEVRİ		
1.7.1 - Payların devredilmesini zorlaştırıcı herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.	EVET	
2.1. KURUMSAL İNTERNET SİTESİ		
2.1.1 - Şirketin kurumsal internet sitesi, 2.1.1 numaralı kurumsal yönetim ilkesinde yer alan tüm öğeleri içermektedir.	EVET	
2.1.2 - Pay sahipliği yapısı (çıkarılmış sermayenin %5'inden fazlasına sahip gerçek kişi pay sahiplerinin adları, imtiyazları, pay adedi ve oranı) kurumsal internet sitesinde en az 6 ayda bir güncellenmektedir.	EVET	
2.1.4 - Şirketin kurumsal internet sitesindeki bilgiler Türkçe ile tamamen aynı içerikte olacak şekilde ihtiyaca göre seçilen yabancı dillerde de hazırlanmıştır.	HAYIR	Şirketin Kurumsal İnternet Sitesinin Güncellenmesi Devam Etmektedir.
2.2. FAALİYET RAPORU		
2.2.1 - Yönetim kurulu, yıllık faaliyet raporunun şirket faaliyetlerini tam ve doğru şekilde yansıtmayı temin etmektedir.	EVET	
2.2.2 - Yıllık faaliyet raporu, 2.2.2 numaralı ilkede yer alan tüm unsurları içermektedir.	EVET	
3.1. MENFAAT SAHİPLERİNE İLİŞKİN ŞİRKET POLİTİKASI		
3.1.1 - Menfaat sahiplerinin hakları ilgili düzenlemeler, sözleşmeler ve iyi niyet kuralları çerçevesinde korunmaktadır.	EVET	
3.1.3 - Menfaat sahiplerinin haklarıyla ilgili politika ve prosedürler şirketin kurumsal internet sitesinde yayımlanmaktadır.	EVET	
3.1.4 - Menfaat sahiplerinin, mevzuata aykırı ve etik açıdan uygun olmayan işlemleri bildirmesi için gerekli mekanizmalar oluşturulmuştur.	EVET	İlgili hususlarda her türlü sorularını yatırımcı ilişkileri, kurumsal yönetim ve denetim komitesine iletebilmeleri mümkündür.

2025 Faaliyet Raporu

1 OCAK - 31 ARALIK 2025
ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLAR

KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİNE UYUM BEYANI (Devamı)

KURUMSAL YÖNETİM UYUM RAPORU	UYUM DURUMU	AÇIKLAMA
13.1. MENFAAT SAHİPLERİNE İLİŞKİN ŞİRKET POLİTİKASI (Devamı)		
3.1.5 - Şirket, menfaat sahipleri arasındaki çıkar çatışmalarını dengeli bir şekilde ele almaktadır.	EVET	
3.2. MENFAAT SAHİPLERİNİN ŞİRKET YÖNETİMİNE KATILIMININ DESTEKLENMESİ		
3.2.1 - Çalışanların yönetime katılımı, esas sözleşme veya şirket içi yönetmeliklerle düzenlenmiştir.	HAYIR	Özel bir düzenleme bulunmamaktadır.
3.2.2 - Menfaat sahipleri bakımından sonuç doğuran önemli kararlarda menfaat sahiplerinin görüşlerini almak üzere anket / konsültasyon gibi yöntemler uygulanmıştır.	EVET	
3.3. ŞİRKETİN İNSAN KAYNAKLARI POLİTİKASI		
3.3.1 - Şirket fırsat eşitliği sağlayan bir istihdam politikası ve tüm kilit yönetici pozisyonları için bir halefiyet planlaması benimsemiştir.	EVET	
3.3.2 - Personel alımına ilişkin ölçütler yazılı olarak belirlenmiştir.	EVET	
3.3.3 - Şirketin bir İnsan Kaynakları Gelişim Politikası bulunmaktadır ve bu kapsamda çalışanlar için eğitimler düzenlemektedir.	EVET	
3.3.4 - Şirketin finansal durumu, ücretlendirme, kariyer planlaması, eğitim ve sağlık gibi konularda çalışanların bilgilendirilmesine yönelik toplantılar düzenlenmiştir.	EVET	
3.3.5 - Çalışanları etkileyebilecek kararlar kendilerine ve çalışan temsilcilerine bildirilmiştir. Bu konularda ilgili sendikaların da görüşü alınmıştır.	EVET	Çalışanlara bildirilmektedir.
3.3.6 - Görev tanımları ve performans kriterleri tüm çalışanlar için ayrıntılı olarak hazırlanarak çalışanlara duyurulmuş ve ücretlendirme kararlarında kullanılmıştır.	EVET	
3.3.7 - Çalışanlar arasında ayrımcılık yapılmasını önlemek ve çalışanları şirket içi fiziksel, ruhsal ve duygusal açıdan kötü muamelelere karşı korumaya yönelik prosedürler, eğitimler, farkındalığı artırma, hedefler, izleme, şikâyet mekanizmaları gibi önlemler alınmıştır.	EVET	
3.3.8 - Şirket, dernek kurma özgürlüğünü ve toplu iş sözleşmesi hakkının etkin bir biçimde tanınmasını desteklemektedir.	İLGİSİZ	
3.3.9 - Çalışanlar için güvenli bir çalışma ortamı sağlanmaktadır.	EVET	
3.4. MÜŞTERİLER VE TEDARİKÇİLERLE İLİŞKİLER		
3.4.1 - Şirket, müşteri memnuniyetini ölçmüştür ve koşulsuz müşteri memnuniyeti anlayışıyla faaliyet göstermiştir.	EVET	
3.4.2 - Müşterinin satın aldığı mal ve hizmete ilişkin taleplerinin işleme konulmasında gecikme olduğunda bu durum müşterilere bildirilmektedir.	EVET	
3.4.3 - Şirket mal ve hizmetlerle ilgili kalite standartlarına bağlıdır.	EVET	

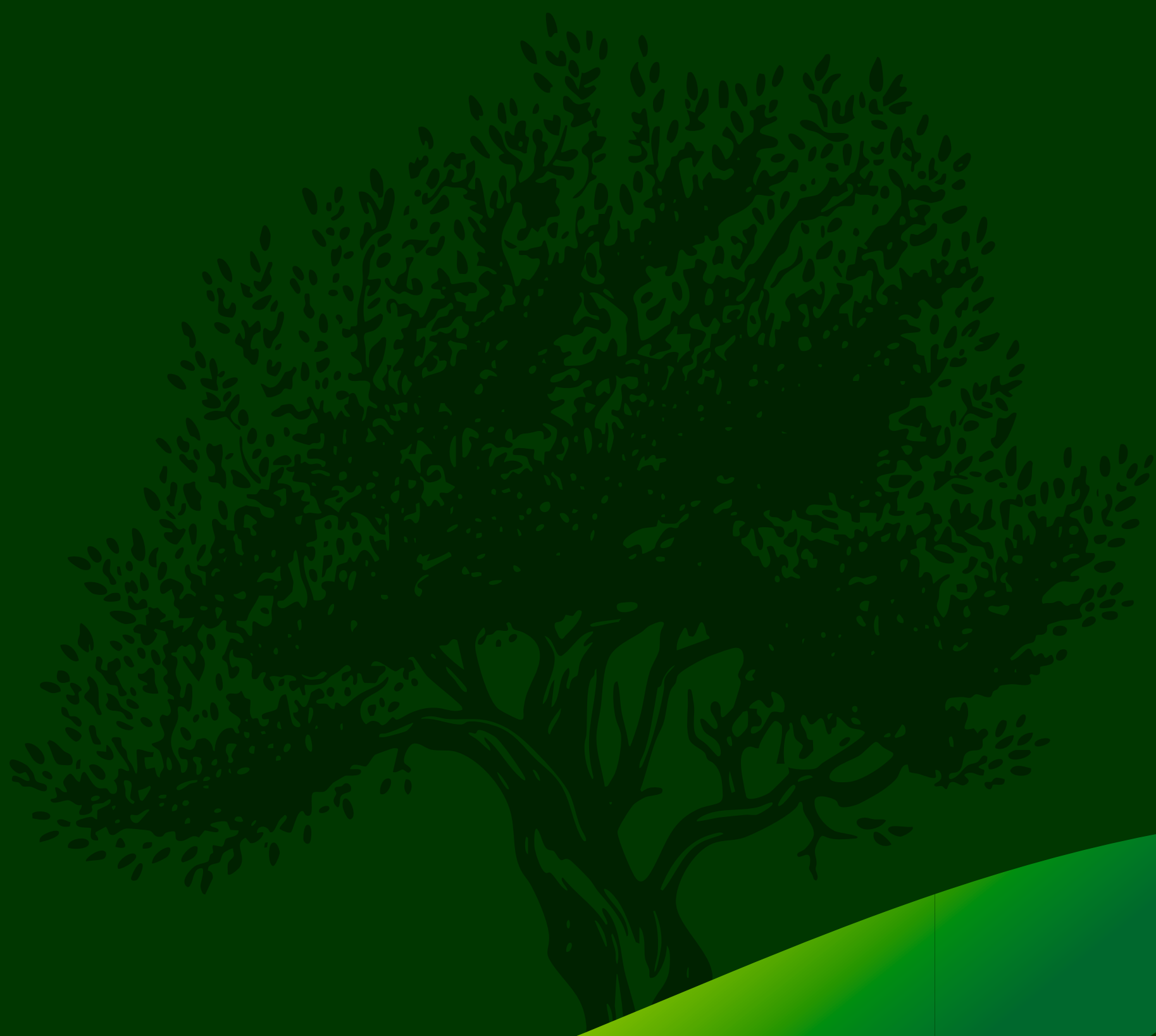
SÜRDÜRÜLEBİLİRLİK İLKELERİ	UYUM DURUMU	AÇIKLAMA
3.4.4 - Şirket, müşteri ve tedarikçilerin ticari sır kapsamındaki hassas bilgilerinin gizliliğini korumaya yönelik kontrollere sahiptir.	EVET	
3.5. ETİK KURALLAR VE SOSYAL SORUMLULUK		
3.5.1 - Yönetim kurulu Etik Davranış Kuralları'nı belirleyerek şirketin kurumsal internet sitesinde yayımlamıştır.	EVET	
3.5.2 - Ortaklık, sosyal sorumluluk konusunda duyarlıdır. Yolsuzluk ve rüşvetin önlenmesine yönelik tedbirler almıştır.	EVET	
4.1. YÖNETİM KURULUNUN İŞLEVİ		
4.1.1 - Yönetim kurulu, strateji ve risklerin şirketin uzun vadeli çıkarlarını tehdit etmemesini ve etkin bir risk yönetimi uygulanmasını sağlamaktadır.	EVET	
4.1.2 - Toplantı gündem ve tutanakları, yönetim kurulunun şirketin stratejik hedeflerini tartışarak onayladığını, ihtiyaç duyulan kaynakları belirlediğini ve yönetimin performansının denetlendiğini ortaya koymaktadır.	EVET	
4.2. YÖNETİM KURULUNUN FAALİYET ESASLARI		
4.2.1 - Yönetim kurulu faaliyetlerini belgelendirmiş ve pay sahiplerinin bilgisine sunmuştur.	EVET	
4.2.2 - Yönetim kurulu üyelerinin görev ve yetkileri yıllık faaliyet raporunda açıklanmıştır.	EVET	
4.2.3 - Yönetim kurulu, şirketin ölçeğine ve faaliyetlerinin karmaşıklığına uygun bir iç kontrol sistemi oluşturmuştur.	EVET	
4.2.4 - İç kontrol sisteminin işleyişi ve etkinliğine dair bilgiler yıllık faaliyet raporunda verilmiştir.	EVET	
4.2.5 - Yönetim kurulu başkanı ve icra başkanı (genel müdür) görevleri birbirinden ayrılmış ve tanımlanmıştır.	EVET	
4.2.7 - Yönetim kurulu, yatırımcı ilişkileri bölümü ve kurumsal yönetim komitesinin etkili bir şekilde çalışmasını sağlamakta ve şirket ile pay sahipleri arasındaki anlaşmazlıkların giderilmesinde ve pay sahipleriyle iletişimde yatırımcı ilişkileri bölümü ve kurumsal yönetim komitesiyle yakın işbirliği içinde çalışmıştır.	EVET	
4.2.8 - Yönetim kurulu üyelerinin görevleri esnasındaki kusurları ile şirkette sebep olacakları zarara ilişkin olarak Şirket, sermayenin %25'ini aşan bir bedelle yönetici sorumluluk sigortası yaptırmıştır.	HAYIR	Yapılmamıştır.
4.3. YÖNETİM KURULUNUN YAPISI		
4.3.9 - Şirket yönetim kurulunda, kadın üye oranı için asgari %25'lik bir hedef belirleyerek bu amaca ulaşmak için politika oluşturmuştur. Yönetim kurulu yapısı yıllık olarak gözden geçirilmekte ve aday belirleme süreci bu politikaya uygun şekilde gerçekleştirilmektedir.	HAYIR	Kadın üye bulunmasına ilişkin bir hedef bulunmamaktadır
4.3.10 - Denetimden sorumlu komitenin üyelerinden en az birinin denetim/muhasebe ve finans konusunda 5 yıllık tecrübesi vardır.	EVET	

2025 Faaliyet Raporu

1 OCAK - 31 ARALIK 2025
ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FINANSAL TABLOLAR

KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİNE UYUM BEYANI (Devamı)

KURUMSAL YÖNETİM UYUM RAPORU	UYUM DURUMU	AÇIKLAMA
4.4. YÖNETİM KURULU TOPLANTILARININ ŞEKLİ		
4.4.1 - Bütün yönetim kurulu üyeleri, yönetim kurulu toplantılarının çoğuna fiziksel katılım sağlamıştır.	EVET	
4.4.2 - Yönetim kurulu, gündemde yer alan konularla ilgili bilgi ve belgelerin toplantıdan önce tüm üyelere gönderilmesi için asgari bir süre tanımlamıştır.	EVET	
4.4.3 - Toplantıya katılmayan ancak görüşlerini yazılı olarak yönetim kuruluna bildiren üyenin görüşleri diğer üyelerin bilgisine sunulmuştur.	İLGİSİZ	Tüm toplantılara katılım sağlanmıştır.
4.4.4 - Yönetim kurulunda her üyenin bir oy hakkı vardır.	EVET	
4.4.5 - Yönetim kurulu toplantılarının ne şekilde yapılacağı şirket içi düzenlemeler ile yazılı hale getirilmiştir.	EVET	
4.4.6 - Yönetim kurulu toplantı zaptı gündemdeki tüm maddelerin görüşüldüğünü ortaya koymakta ve karar zaptı muhalif görüşleri de içerecek şekilde hazırlanmaktadır.	EVET	
4.4.7 - Yönetim kurulu üyelerinin şirket dışında başka görevler alması sınırlandırılmıştır. Yönetim kurulu üyelerinin şirket dışında aldığı görevler genel kurul toplantısında pay sahiplerinin bilgisine sunulmuştur.	HAYIR	Yönetim Kurulu Üyelerinin şirket dışında başka bir görev almaları sınırlandırılmamıştır.
4.5. YÖNETİM KURULU BÜNYESİNDE OLUŞTURULAN KOMİTELER		
4.5.5 - Her bir yönetim kurulu üyesi sadece bir komitede görev almaktadır.	HAYIR	Mevcut yapılanma sebebiyle bir yönetim kurulu üyesi birden fazla komitede görev almaktadır.
4.5.6 - Komiteler, görüşlerini almak için gerekli gördüğü kişileri toplantılara davet etmiştir ve görüşlerini almıştır.	İLGİSİZ	
4.5.7 - Komitenin danışmanlık hizmeti aldığı kişi/kuruluşun bağımsızlığı hakkında bilgiye yıllık faaliyet raporunda yer verilmiştir.	İLGİSİZ	
4.5.8 - Komite toplantılarının sonuçları hakkında rapor düzenlenerek yönetim kurulu üyelerine sunulmuştur.	EVET	
4.6. YÖNETİM KURULU ÜYELERİNE VE İDARİ SORUMLULUĞU BULUNAN YÖNETİCİLERE SAĞLANAN MALİ HAKLAR		
4.6.1 - Yönetim kurulu, sorumluluklarını etkili bir şekilde yerine getirip getirmediğini değerlendirmek üzere yönetim kurulu performans değerlendirmesi gerçekleştirmiştir.	HAYIR	Yapılmamıştır.
4.6.4 - Şirket, yönetim kurulu üyelerinden herhangi birisine veya idari sorumluluğu bulunan yöneticilerine kredi kullandırmamış, borç vermemiş veya ödünç verilen borcun süresini uzatmamış, şartları iyileştirmemiş, üçüncü şahıslar aracılığıyla kişisel bir kredi başlığı altında kredi kullandırmamış veya bunlar lehine kefalet gibi teminatlar vermemiştir.	EVET	
4.6.5 - Yönetim kurulu üyeleri ve idari sorumluluğu bulunan yöneticilere verilen ücretler yıllık faaliyet raporunda kişi bazında açıklanmıştır.	HAYIR	Üçer aylık dönemlerde finansal rapor dipnotlarında belirtilmekte ancak kişi bazlı değildir.



FINANSAL TABLOLAR 2

2025 Faaliyet Raporu

KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
1 OCAK - 31 ARALIK 2025 DÖNEMİ

Deloitte.

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

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

Mersis No: 0291001097600016
Ticari Sicil No: 304099

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 ilişkitedeki 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

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.

Denetimde bu konu nasıl ele alındı

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 uzmanlarınc kullanılan yöntemlerin uygunluğu test edilmiştir.

- Değerleme raporlarında gayrimenkuller için değerleme uzmanlarınc 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 çalışmalara dahil edilmiştir.

- Değerleme raporlarında kullanılan üst seviye muhakemelerin ve bununla birlikte alternatif tahminlerin ve değerleme yöntemlerinin varlığı dolayısı ile, değerleme uzmanlarınc takdir edilen değer 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.

Deloitte; İngiltere mevzuatına göre kurulmuş olan Deloitte Touche Tohmatsu Limited ("DTTL") şirketini, üye firma ağındaki şirketlerden ve ilişkili tüzel kişiliklerden bir veya birden fazlasını ifade etmektedir. DTTL ve üye firmalarının her biri ayrı ve bağımsız birer tüzel kişiliktir. DTTL ("Deloitte Global" olarak da anılmaktadır) müşterilere hizmet sunmamaktadır. Global üye firma ağımla ilgili daha fazla bilgi almak için www.deloitte.com/about adresini ziyaret ediniz.

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

2025 Faaliyet Raporu

KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
1 OCAK - 31 ARALIK 2025 DÖNEMİ

Deloitte.

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

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

Mersis No: 0291001097600016
Ticari Sicil No: 304099

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.

- 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 iletmış bulunmaktayız.

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

B) Mevzuattan Kaynaklanan Diğer Yükümlülüklerle İlişkin Rapor

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

2025 Faaliyet Raporu

1 OCAK - 31 ARALIK 2025
ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARKÖRFEZ 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	Bağımsız Denetimden Geçmiş
	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
VARLIKLAR		
Dönen Varlıklar	1.719.568.218	812.374.123
Nakit ve Nakit Benzerleri	28	121.728.614
Finansal Yatırımlar	25	993.343.616
Ticari Alacaklar	5	10.846.354
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacak lar	4	4.195.078
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacak lar	5	6.651.276
Stoklar	6	569.809.329
Peşin Ödenmiş Giderler	7	1.650.077
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar	23	-
Diğer Dönen Varlıklar	15	22.190.228 1
Duran Varlıklar	1.053.601.867	1.033.416.204
Diğer Alacaklar	-	65.446
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacak lar	-	65.446
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	8	916.122.667
Maddi Duran Varlıklar	9	137.479.200
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	10	-
Kullanım Hakkı Varlıkları	11	-
Peşin Ödenmiş Giderler	7	-
Diğer Duran Varlıklar	15	-
TOPLAM VARLIKLAR	2.773.170.085	1.845.790.327

Ekteki dipnotlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

korfezgyo.com.tr

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

Ekteki dipnotlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

korfezgyo.com.tr | 65

2025 Faaliyet Raporu

1 OCAK - 31 ARALIK 2025
ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARKÖRFEZ 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.)

Dipnot Referansları		Yeniden Düzenlenmiş (Not 2.3)	
	Bağımsız Denetimden Geçmiş	Bağımsız Denetimden Geçmiş	
	1 Ocak- 31 Aralık 2025	1 Ocak- 31 Aralık 2024	
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.

korfezgyo.com.tr

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.

2025 Faaliyet Raporu

1 OCAK - 31 ARALIK 2025
ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLAR

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.)

	Dipnot Referansları	Bağımsız Denetimden Geçmiş	Bağımsız Denetimden Geçmiş
		1 Ocak-31 Aralık 2025	1 Ocak-31 Aralık 2024
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		(16.560.966)	(17.398.753)
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ/(AZALIŞ) (A+B+C+D)		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.

korfezgyo.com.tr

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.

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

2025 Faaliyet Raporu

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.
- 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.

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.

2025 Faaliyet Raporu

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. 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 Yıllık İyileştirmeler	<i>Doğaya Bağlı Elektrikçe Dayanan Sözleşmeler</i>
TFRS 19 (Değişiklikler)	<i>TFRS'lere İlişkin Yıllık İyileştirmeler - Cilt 11</i>
	<i>Kamuya Hesap Verme Sorumluluğu Bulunmayan Bağlı Ortaklıklar: Açıklamalar</i>

TFRS 17 Sigorta Sözleşmeleri

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

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

TFRS 17'de uygulama maliyetlerini azaltmak, sonuçların açıklanmasını ve geçişi kolaylaştırmak amacıyla değişiklikler yapılmıştır. Ayrıca, karşılaştırmalı bilgilere ilişkin değişiklik ile TFRS 7 ve TFRS 9'u aynı anda ilk uygulayan şirketlere finansal varlıklarına ilişkin karşılaştırmalı bilgileri sunarken o finansal varlığa daha önce TFRS 9'un sınıflandırma ve ölçüm gereklilikleri uygulanmış gibi sunmasına izin verilmektedir. Değişiklikler TFRS 17 ilk uygulandığında uygulanacaktır.

TFRS 18 Finansal Tablolarda Sunum ve Açıklamalar

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

TFRS 19 Kamuya Hesap Verme Yükümlülüğü Olmayan Bağlı Ortaklıklar: Açıklamalar

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

TFRS 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 Elektrikçe Dayanan Sözleşmeler

Değişiklikler, doğaya bağlı elektrikçe 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.

2025 Faaliyet Raporu

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.

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.

2025 Faaliyet Raporu

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 gerçekleşebilir değeri maliyetinin altına düştüğünde, stoklar net gerçekleşebilir değerine indirgenir ve değer düşüklüğünün olduğu yılda kar veya zarar tablosuna gider olarak yansıtılır. Daha önce stokların net gerçekleşebilir değere indirgenmesine neden olan koşulların geçerliliğini kaybetmesi veya değişen ekonomik koşullar nedeniyle net gerçekleşebilir değerde artış olduğu kanıtlandığı durumlarda, ayrılan değer düşüklüğü karşılığı iptal edilir. İptal edilen tutar önceden ayrılan değer düşüklüğü tutarı ile sınırlıdır.

2.6 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

İlişkili Taraflar (Devamı)

Maddi Duran Varlıklar

Yeniden Değerleme

İdari amaçlar için kullanımda tutulan binalar, yeniden değerlendirilmiş tutarlarıyla ifade edilir. Yeniden değerlendirilmiş tutar, yeniden değerlendirme tarihinde tespit edilen gerçeğe uygun değerden sonraki dönemlerde oluşan birikmiş amortisman ve birikmiş değer düşüklüğü düşülerek tespit edilir. Yeniden değerlemeler raporlama tarihinde belirlenecek gerçeğe uygun değerden defter değerinden önemli farklılık göstermeyecek şekilde düzenli aralıklarla yapılır. Söz konusu binaların yeniden değerlemesinden 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 değerlemesinden oluşan defter değerindeki azalış, söz konusu varlığın daha önceki yeniden değerlemesine 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 karlara 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.

Maliyet Yönetimi

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 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. 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.

2025 Faaliyet Raporu

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.

Finansal varlıkların sınıflandırılması

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

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

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

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

Bir finansal varlık, itfa edilmiş maliyeti üzerinden ya da gerçeğe uygun değer değişimi diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçülüyorsa, gerçeğe uygun değer değişimi kâr veya zarara yansıtılarak ölçülür. İlk defa finansal tablolara almada Şirket, ticari amaçla elde tutulmayan özkaynak aracına yapılan yatırımını gerçeğe uygun değerindeki sonraki değişikliklerin diğer kapsamlı gelirden sunulması konusunda, geri dönülemeyecek bir tercihte bulunulabilir.

(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.

2025 Faaliyet Raporu

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 açıklarının) başlangıçtaki etkin kâr payı oranı (ya da satın alındığında veya oluşturulduğunda kredi-değer düşüklüğü bulunan finansal varlıklar için krediye göre düzeltilmiş etkin kâr payı oranı) üzerinden hesaplanan bugünkü değeridir.

Finansal varlıkların finansal tablo dışı bırakılması

Şirket yalnızca finansal varlıktan kaynaklanan nakit akışlarına ilişkin sözleşmeden doğan hakların süresi dolduğunda veya finansal varlığı ve finansal varlığın sahipliğinden kaynaklanan her türlü risk ve getirileri önemli ölçüde başka bir işletmeye devrettiğinde o finansal varlığı finansal tablo dışı bırakır. İtfa edilmiş maliyeti üzerinden ölçülen bir finansal varlık finansal tablo dışı bırakılırken varlığın defter değeri ve tahsil edilen ve edilecek bedel arasındaki fark kâr veya zararda muhasebeleştirilir. Ayrıca, gerçeğe uygun değer değişimi diğer kapsamlı gelire yansıtılan bir borçlanma aracının finansal tablo dışı bırakılmasında, daha önce ilgili araca ilişkin yeniden değerlendirme fonunda biriken toplam kazanç veya kayıp, kâr veya zararda yeniden sınıflandırılır. Şirket'in ilk muhasebeleştirmede gerçeğe uygun değer değişimi diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçmeyi tercih ettiği bir özkaynak aracının finansal tablo dışı bırakılması durumundaysa, yeniden değerlendirme fonunda biriken toplam kazanç veya kayıp kâr veya zararda muhasebeleştirilmez, doğrudan birikmiş kârlara transfer edilir.

2025 Faaliyet Raporu

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 muhasebeleştirirmede 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 muhasebeleştirirmede gerçeğe uygun değerinden ölçülür.

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

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

İşletme, herhangi bir finansal yükümlülüğü yeniden sınıflandırmaz.

Finansal yükümlülüklerin finansal tablo dışı bırakılması

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

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.

2025 Faaliyet Raporu

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.

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, kullandığı değişikliğin gerçekleştiği tarihe kadar “Maddi Duran Varlıklar” a uygulanan muhasebe politikasını uygular.

Faaliyet kiralaması çerçevesinde kiralaran 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.

2025 Faaliyet Raporu

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.6 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Nakit Akış Tablosu (Devamı)

Nakit Akış Tablosu

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

Yatırım faaliyetleri, uzun vadeli varlıkların ve nakit benzerlerine dâhil edilmeyen diğer yatırımların edinimi ve elden çıkarılmasıdır. Yalnızca finansal durum tablosunda bir varlığın kayda alınmasına neden olan harcamalar yatırım faaliyetinden kaynaklanan nakit çıkışı olarak sınıflandırılabilir. Finansman faaliyetleri, işletmenin özkaynaklarının ve yükümlülüklerinin tutarında ve içeriğinde değişikliğe neden olan faaliyetlerdir. Yatırım ve finansman faaliyetlerinden kaynaklanan gayrisafi nakit giriş ve çıkışları ana gruplar halinde sınıflandırılarak ayrı olarak sunulur.

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.

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 yansıtabilecek şekilde artırır, ve
- (b) Defter değerini, yapılan kira ödemelerini yansıtabilecek 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.

2025 Faaliyet Raporu

1 OCAK - 31 ARALIK 2025
ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLAR

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.

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:

	31 Aralık 2025			
	Alacaklar Ticari	Cari ve Katılım Hesapları	Finansal Yatırımlar	Ertelenmiş Gelirler
İlişkili taraflarla olan bakiyeler		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. KT Portföy Yönetim A.Ş. (2)	-	-	-	59.336.351
	-	-	225.959.459	-
	4.195.078	121.485.846	225.959.459	59.336.351

	31 Aralık 2024			
	Alacaklar Ticari	Cari ve Katılım Hesapları	Finansal Yatırımlar	Banka Kredileri
İlişkili taraflarla olan bakiyeler		Ticari	Ticari	Finansal
Ortaklar				
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

2025 Faaliyet Raporu

1 OCAK - 31 ARALIK 2025
ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLAR

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
	334.310.412	42.190.024	3.068.845

(1) Ana Ortak
(2) Ana Ortağın Bağılı 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:

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

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:

Kısa vadeli ticari borçlar	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	1.438.468	77.618
	1.438.468	77.618

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

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
	569.809.329	693.400.846

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 Tesisindeki devre mülklerin ve Kartal Horizon Sitesindeki bağımsız bölümlerin değerlemesi Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından 31 Aralık 2025 tarihinde yapılmıştır. Değerleme raporlarında Güre Tesisindeki devre mülklerin gerçeğe uygun değeri 1.161.279.000 TL (31 Aralık 2024: 1.137.699.102 TL), Horizon Sitesindeki bağımsız bölümlerin gerçeğe uygun değeri 178.755.000 TL (31 Aralık 2024: 275.600.342 TL) olarak tespit edilmiştir.

Kısa Vadeli Ertelenmiş Gelirler	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Alınan avanslar (*)	129.679.567	94.255.041
Ertelenmiş gelirler (**) (Dipnot 4)	14.531.351	-
	144.210.918	94.255.041
Uzun Vadeli Ertelenmiş Gelirler	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Alınan avanslar (*)	47.014.460	27.052.884
Ertelenmiş gelirler (**) (Dipnot 4)	44.805.000	-
	91.819.460	27.052.884

(**) 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 nakitlenmiş gelirler hesabına tahakkuk esasına göre kaydetmiştir.

Kısa Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Peşin ödenmiş giderler (*)	400.827	-
Verilen avanslar	1.249.250	256.961
	1.650.077	256.961
Uzun Vadeli Peş in Ödenmiş Giderler	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Peş in ödenmiş giderler (*)	-	370.612
	-	370.612

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
	916.122.667	966.628.064

(***) 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 edilmesine değerlendirmiştir. Şirket 13 Eylül 2024 tarihinde satın aldığı ve kira geliri elde etmek amacıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerde bulunduğu 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.

korfezgyo.com.tr | 97

2025 Faaliyet Raporu

1 OCAK - 31 ARALIK 2025
ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLAR

8. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

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

Raporlama tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değer seviyesi				
	31 Aralık 2025	1. Seviye TL	2. Seviye TL	3. Seviye 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	-
Raporlama tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değer seviyesi				
	31 Aralık 2024	1. Seviye TL	2. Seviye TL	3. Seviye 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	-

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 dayananmayan girdilerden değerlendirilmiştir. Gelir yaklaşımı ana başlığı altında değeri belirleyebilmek için farklı yöntemler kullanılmakta olup bunların tümünün ortak özelliği, değer hak sahibi tarafından fiilen elde edilmiş gerçek veya elde edilebilecek tahmini gelirlere dayanıyor olmasıdır. Gelir yaklaşımına göre önemli gözlenebilir veriye dayananmayan 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 dayananmayan 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 değerin söz konusu gayrimenkullerin en uygun değeri olup olmadığı konusunda kendi profesyonel uzmanlığını kullanır. Ayrıca değer takdirine varırken pazarda yapılan incelemelerde konu taşınmazlarla benzer nitelikteki gayrimenkullerin benzer yaklaşımlara göre 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	
	Tuzla	Kilyos	Güre Tesisindeki Ticari Gayrimenkul	Torunlar Center Ofisi - Şişli	Toplam
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

2025 Faaliyet Raporu

1 OCAK - 31 ARALIK 2025
ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLAR

8. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

	Arazi ve Arsalar		Binalar		Toplam
	Tuzla	Kilyos	Güre Tesisindeki Ticari Gayrimenkul	Torunlar Center Ofisi - Şişli	
Maliyet Değeri					
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 tecrübe 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:

Maliyet Değeri	Binalar	Taşıtlar	Demirbaşlar	Toplam
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
Birikmiş Amortismanlar ve Değer Düşüklüğü				
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.

Maliyet Değeri	Taşıtlar	Demirbaşlar	Toplam
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
Birikmiş Amortismanlar			
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.

2025 Faaliyet Raporu

1 OCAK - 31 ARALIK 2025
ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLAR

10. MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

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

Maliyet Değeri	Haklar
1 Ocak 2025 itibarıyla açılış bakiyesi	1.398.363
31 Aralık 2025 itibarıyla kapanış bakiyesi	1.398.363
Birikmiş İtfa Payları	
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	-
Maliyet Değeri	
1 Ocak 2024 itibarıyla açılış bakiyesi	1.398.363
31 Aralık 2024 itibarıyla kapanış bakiyesi	1.398.363
Birikmiş İtfa Payları	
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.

11. KİRALAMA İŞLEMLERİ

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

Kullanım hakkı varlıkları Maliyet	Araçlar	Binalar	Toplam
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 Maliyet	Araçlar	Binalar	Toplam
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.

2025 Faaliyet Raporu

1 OCAK - 31 ARALIK 2025
ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLAR

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 kiralamalar	-	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

Kısa vadeli karşılıklar	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
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	-
	350.000	-

13. TAAHHÜTLER

Teminat - Rehin - İpotekler ("TRI")

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

Şirket Tarafından Verilen TRI'ler

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

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

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

2025 Faaliyet Raporu

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

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	924.814	929.243
Hizmet maliyeti	772.740	293.030
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

2025 Faaliyet Raporu

1 OCAK - 31 ARALIK 2025
ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLAR

15. DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

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

Diğer Dönen Varlıklar	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Devreden KDV	22.190.228	19.878.187
	22.190.228	19.878.187
Diğer Duran Varlıklar	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Devreden KDV	-	49.751.504
	-	49.751.504

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		2.112.338.318		1.423.593.835

(*) (*) 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.

a) Sermaye / Karşılıklı İştirak Sermaye Düzeltmesi (Devamı)

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

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.

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/TFRS 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
	1.121.732.442	1.204.881.249	(83.148.807)

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
	317.295.596	219.362.486

(*) 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 gayrimenkullardan 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	-
	125.304.565	65.612.556

	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

	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

	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	-
	4.319.237	

2025 Faaliyet Raporu

1 OCAK - 31 ARALIK 2025
ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLAR

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
	171.093.778	83.313.043
	1 Ocak-31 Aralık 2025	1 Ocak-31 Aralık 2024
Maddi duran varlık değer düşüklüğü (Dipnot 9)	12.113.366	-
	12.113.366	-

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
	14.660.990	19.486.781

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 - Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm (kayıpları)/kazançları	(6.020.966) 465.023	(7.640.650) 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)

2025 Faaliyet Raporu

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

Cari Vergi Yükümlülüğü	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Cari kurumlar vergisi karşılığı	32.338.883	-
Eksi: Peşin ödenen vergi ve fonlar	(145.096)	(1.598.869)
	32.193.787	(1.598.869)

Kar veya zarar tablosundaki vergi gideri:

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

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 beyan-namelerine 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.

Ertelenmiş Vergi:

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

2025 Faaliyet Raporu

1 OCAK - 31 ARALIK 2025
ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLAR

Ertelenmiş Vergi (Devamı)

	1 Ocak- 31 Aralık 2025	1 Ocak- 31 Aralık 2024
Ertelenmiş vergi (varlığı) / yükümlülüğü hareketleri:		
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
Ertelenmiş vergi varlıkları / (yükümlülükleri):		
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
Vergi karşılığının mutabakatı:		
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.

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 hisseden oluşmaktadır.

2025 Faaliyet Raporu

1 OCAK - 31 ARALIK 2025
ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLAR

25. FİNANSAL ARAÇLAR

Finansal Borçlar

İtfa edilmiş değerlerinden gösterilen finansal borçların detayı aşağıdaki gibidir:

Kısa Vadeli Banka Kredileri	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
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
	1 Ocak- 31 Aralık 2025	1 Ocak- 31 Aralık 2024
Vergi karşılığının mutabakatı:		
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

Kısa Vadeli Finansal Yatırımlar	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
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

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.

2025 Faaliyet Raporu

1 OCAK - 31 ARALIK 2025
ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLAR

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

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
	119.395.228	244.834
	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Finans al Borçlar (*)	-	143.748.849
Kiralama İş lemlerinden 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	%0	%9

(*) 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.

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 Taraf	İlişkili Olmayan Taraf	İlişkili Olmayan Taraf	İlişkili Taraf	İlişkili Olmayan Taraf	İlişkili Taraf	İlişkili Olmayan Taraf
31 Aralık 2025							
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	-	-	-	-	-	-	-

2025 Faaliyet Raporu

1 OCAK - 31 ARALIK 2025
ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLAR

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

Finansal araç türleri itibarıyla maruz kalınan kredi riskleri

31 Aralık 2024	Alacaklar		Cari ve Katılım Hesapları		Finansal Yatırımlar	
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar			
	İlişkili Taraf	İlişkili Olmayan Taraf	İlişkili Olmayan Taraf	İlişkili Taraf	İlişkili Olmayan Taraf	İlişkili Olmayan 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	-	-	-	-	-	-

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	DeFTER DeĞERİ	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı (I+II+III+IV)	3 aydan kısa (I)	3-12 ay arası (II)	1-5 yıl arası (III)	5 yıldan uzun (IV)
Sözleşme uyarınca vadeler						
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						
Sözleşme uyarınca vadeler						
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.

2025 Faaliyet Raporu

1 OCAK - 31 ARALIK 2025
ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLAR

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>
	121.728.614	2.049.690

	Kar Payı Oranı	Ortalama Vade	31 Aralık 2025
TL	33	1 Ay	119.395.228
	Kar Payı Oranı	Ortalama Vade	31 Aralık 2024
TL	35	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)	-	-
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	Md. 23 / (f)	-	-
	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)	-	-
I	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 Araçlarını 3 yıllık Gayrimenkul Ödemeleri İçin Tutulan Kısımları	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			
B2	Atıl Tutulan Arsa/Araziler	Md. 24 / (c)	624.530.000	154.610.018
C1	Yabancı İştirakler	Md. 24 / (d)	-	-
C2	İşletmeciler 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.

2025 Faaliyet Raporu

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 / (İ)	8%	4%	≤%10



KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
1 OCAK - 31 ARALIK 2025 DÖNEMİ

YÖNETİM KURULU FAALİYET RAPORU

