



KAMUYU AYDINLATMA PLATFORMU

KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. Finansal Rapor Konsolide 2025 - 2. 3 Aylık Bildirim

Finansal Tablolara ilişkin Genel Açıklama

KORAY GYO 2025_2Q KONSOLİDE FİNANSAL RAPORLAR



**MERKEZİ KAYIT
İSTANBUL**
Türkiye Sermaye Piyasası - Merkezi
Saklama ve Veri Depolama Kuruluşu

Bağımsız Denetçi Görüşü

Bağımsız Denetim Kuruluşu	VİZYON GRUP BAĞIMSIZ DENETİM A.Ş.
Denetim Türü	Sınırlı
Denetim Sonucu	Olumlu

ARA DÖNEM ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN SINIRLI DENETİM RAPORU

Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

Yönetim Kurulu'na

Giriş

Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin ("Şirket") ve bağlı ortaklıklarının (hep birlikte "Grup" olarak anılacaktır) 30 Haziran 2025 tarihli ilişikteki konsolide finansal durum tablosunun ve aynı tarihte sona eren altı aylık döneme ait konsolide kâr veya zarar ve konsolide diğer kapsamlı gelir tablosunun, konsolide özkaynak değişim tablosunun ve konsolide nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarının özetinin ve diğer açıklayıcı dipnotlarının sınırlı denetimini yürütmüş bulunuyoruz. Grup yönetimi, söz konusu ara dönem finansal bilgilerin Türkiye Muhasebe Standardı 34 Ara Dönem Finansal Raporlama Standardı'na ("TMS 34") uygun olarak hazırlanmasından ve gerçeğe uygun bir biçimde sunumundan sorumludur. Sorumluluğumuz, yaptığımız sınırlı denetime dayanarak söz konusu ara dönem finansal bilgilere ilişkin bir sonuç bildirmektir.

Sınırlı Denetimin Kapsamı

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

Sonuç

Sınırlı denetimimize göre ilişikteki ara dönem konsolide finansal bilgilerin, Grup'un 30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla finansal durumunun, finansal performansının ve

aynı tarihte sona eren altı aylık döneme ilişkin nakit akışlarının TMS 34 Ara Dönem Finansal Raporlama Standardı 'na uygun olarak, tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunulmadığı kanaatine varmamıza sebep olacak herhangi bir husus dikkatimizi çekmemiştir. Bu bağımsız denetimi yürütüp sonuçlandıran sorumlu denetçi Mustafa AK'tır.

VİZYON GRUP BAĞIMSIZ DENETİM A.Ş.

Member, MGI Worldwide

Mustafa AK

Sorumlu Denetçi

İstanbul, 18 Ağustos 2025

Finansal Durum Tablosu (Bilanço)

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide

		Dipnot Referansı	Cari Dönem 30.06.2025	Önceki Dönem 31.12.2024
Finansal Durum Tablosu (Bilanço)				
Varlıklar				
DÖNEN VARLIKLAR				
Nakit ve Nakit Benzerleri	4		20.086.255	29.747.788
Finansal Yatırımlar	5		6.874.220	148.967.774
Ticari Alacaklar			158.125.718	80.669.248
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	7-25		84.929.726	54.467.558
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	7		73.195.992	26.201.690
Diğer Alacaklar			15.354.147	17.707.802
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	8		15.354.147	17.707.802
Stoklar	9		1.227.447.495	1.126.595.373
Peşin Ödenmiş Giderler	11		221.812.722	96.388.083
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar	20		1.478.673	1.460.700
Diğer Dönen Varlıklar	10		159.109.481	99.253.950
ARA TOPLAM			1.810.288.711	1.600.790.718
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR			1.810.288.711	1.600.790.718
DURAN VARLIKLAR				
Ticari Alacaklar			18.892.273	87.349.385
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	7		18.892.273	87.349.385
Diğer Alacaklar			908.559	1.060.334
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	8		908.559	1.060.334
Stoklar	9		5.627.700.672	5.313.658.069
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	12		115.286.677	115.286.677
Maddi Duran Varlıklar	14		15.329.549	7.669.486
Kullanım Hakkı Varlıkları	13		3.077.040	4.279.419
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	15		310.139	178.467
TOPLAM DURAN VARLIKLAR			5.781.504.909	5.529.481.837
TOPLAM VARLIKLAR			7.591.793.620	7.130.272.555
KAYNAKLAR				
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER				
Kısa Vadeli Borçlanmalar	6		484.192	15.338.941
Ticari Borçlar			203.952.093	81.418.435
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	7-25		13.382.413	20.828.200
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	7		190.569.680	60.590.235
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	17		7.978.908	9.551.040
Diğer Borçlar			209.245.173	9.155.907
İlişkili Taraflara Diğer Borçlar			196.721.437	
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	8		12.523.736	9.155.907
Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)	11		942.620.306	926.617.770
İlişkili Taraflardan Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)			576.630.593	577.037.948
İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)			365.989.713	349.579.822
Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü	20		1.033.141	1.109.051
Kısa Vadeli Karşılıklar			1.601.358	1.576.681
Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar	19		1.601.358	1.576.681
ARA TOPLAM			1.366.915.171	1.044.767.825
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			1.366.915.171	1.044.767.825
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER				
Uzun Vadeli Borçlanmalar	6		751.002	1.067.222
Ticari Borçlar				1.851.504
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	7			1.851.504
Diğer Borçlar			19.343.027	10.535.740
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	8		19.343.027	10.535.740
Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)			4.044.280.972	3.752.950.925
İlişkili Taraflardan Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)	11-25		2.755.241.963	2.755.241.962

İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlölüklerin Dışında Kalanlar)	11	1.289.039.009	997.708.963
Uzun Vadeli Karşılıklar		7.476.115	6.230.779
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	18	7.476.115	6.230.779
Ertelenmiş Vergi Yükümlölüğü	20	388.791.045	549.472.959
TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÖLÖKLER		4.460.642.161	4.322.109.129
TOPLAM YÜKÜMLÖLÖKLER		5.827.557.332	5.366.876.954
ÖZKAYNAKLAR			
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		1.759.773.940	1.757.328.846
Ödenmiş Sermaye	21	1.000.000.000	61.426.385
Sermaye Düzeltme Farkları	21	3.542.172.413	3.582.165.184
Paylara İlişkin Primler (İskontolar)			898.580.844
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler (Giderler)		-4.636.622	-4.045.028
Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		-4.636.622	-4.045.028
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)	21	-4.636.622	-4.045.028
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	21	111.684.498	110.688.062
Geçmiş Yıllar Karları veya Zararları		-2.892.483.037	-2.811.164.855
Net Dönem Karı veya Zararı		3.036.688	-80.321.746
Kontrol Gücü Olmayan Paylar	21	4.462.348	6.066.755
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR		1.764.236.288	1.763.395.601
TOPLAM KAYNAKLAR		7.591.793.620	7.130.272.555

Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2025 - 30.06.2025	Önceki Dönem 01.01.2024 - 30.06.2024	Cari Dönem 3 Aylık 01.04.2025 - 30.06.2025	Önceki Dönem 3 Aylık 01.04.2024 - 30.06.2024
Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu					
KAR VEYA ZARAR KISMI					
Hasılat	22	173.873.329	189.614.273	85.689.714	95.853.125
Satışların Maliyeti	22	-147.073.836	-161.108.347	-73.175.955	-84.691.142
TİCARİ FAALİYETLERDEN BRÜT KAR (ZARAR)		26.799.493	28.505.926	12.513.759	11.161.983
BRÜT KAR (ZARAR)		26.799.493	28.505.926	12.513.759	11.161.983
Genel Yönetim Giderleri	23	-62.522.979	-37.841.039	-28.405.951	9.505.013
Pazarlama Giderleri		-68.612.906	-163.216	-52.490.341	-104.432
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	24	25.776.858	2.411.025	21.447.494	305.119
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	24	-22.285.220	-100.428.587	-1.857.072	9.278.676
ESAS FAALİYET KARI (ZARARI)		-100.844.754	-107.515.891	-48.792.111	30.146.359
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	25	12.835.855	4.738.259	3.462.585	2.383.480
FİNANSMAN GELİRİ (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI (ZARARI)		-88.008.899	-102.777.632	-45.329.526	32.529.839
Finansman Gelirleri	25	8.131.678	3.016.898	2.591.704	2.323.311
Finansman Giderleri	25	-5.839.533	-8.619.325	-4.950.217	-5.452.092
Net Parasal Pozisyon Kazançları (Kayıpları)		-65.895.423	-44.036.239	-25.755.996	-43.782.359
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI (ZARARI)		-151.612.177	-152.416.298	-73.444.035	-14.381.301
Sürdürülen Faaliyetler Vergi (Gideri) Geliri		157.615.350	-3.922.611	72.896.851	-4.219.226
Dönem Vergi (Gideri) Geliri	20	-2.580.064	-3.615.867	-2.580.064	-3.615.867
Ertelenmiş Vergi (Gideri) Geliri	20	160.195.414	-306.744	75.476.915	-603.359
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI (ZARARI)		6.003.173	-156.338.909	-547.184	-18.600.527
DÖNEM KARI (ZARARI)		6.003.173	-156.338.909	-547.184	-18.600.527
Dönem Karının (Zararının) Dağılımı					
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		2.966.485	152.447	5.839.310	1.614.808
Ana Ortaklık Payları		3.036.688	-156.491.356	-6.386.494	-20.215.335
Pay Başına Kazanç					
Pay Başına Kazanç					
Pay Başına Kazanç (Zarar)					
Sulandırılmış Pay Başına Kazanç (Zarar)					
DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI					
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		-1.294.933	-839.014	562.698	-946.115
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		-1.534.579	-948.420	1.003.584	-1.154.676
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Diğer Kapsamlı Gelire İlişkin Vergiler		239.646	109.406	-440.886	208.561
Ertelenmiş Vergi (Gideri) Geliri		239.646	109.406	-440.886	208.561
Kar veya Zarar Olarak Yeniden Sınıflandırılacaklar		0			
DİĞER KAPSAMLI GELİR (GİDER)		-1.294.933	-839.014	562.698	-946.115
TOPLAM KAPSAMLI GELİR (GİDER)		4.708.240	-157.177.923	15.514	-19.546.642
Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı					
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		2.614.206	-61.985	4.892.294	1.206.034
Ana Ortaklık Payları		2.094.034	-157.115.938	-4.876.780	-20.752.676

Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2025 - 30.06.2025	Önceki Dönem 01.01.2024 - 30.06.2024
Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)			
İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		-8.344.082	-518.457.491
Dönem Karı (Zararı)		6.003.173	-156.338.909
Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler		551.589.434	-898.319.587
Amortisman ve İtfa Gideri İle İlgili Düzeltmeler	13-14-15	3.335.840	3.069.610
Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler	16	678.419	955.397
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar (İptali) ile İlgili Düzeltmeler		653.742	881.916
Diğer Karşılıklar (İptalleri) ile İlgili Düzeltmeler		24.677	73.481
Vergi (Geliri) Gideri İle İlgili Düzeltmeler	20	-160.681.914	306.744
Parasal Pozisyon Kazanç ve Kayıplarıyla İlgili Düzeltmeler		708.257.089	-902.651.338
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		-565.627.382	537.355.697
Finansal Yatırımlardaki Azalış (Artış)		120.804.494	3.383.909
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler		-33.010.986	-151.753.029
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler		-199.993.616	-93.959.047
Stoklardaki Azalışlar (Artışlar) ile İlgili Düzeltmeler		-414.894.725	-25.915.251
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		-132.582.303	325.027.060
Faaliyetler ile İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		-213.282.828	2.810.084
Ertelenmiş Gelirlerdeki (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar) Artış (Azalış)		307.332.582	477.761.971
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		-8.034.775	-517.302.799
Vergi İadeleri (Ödemeleri)		-309.307	-1.154.692
YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		-9.925.196	-527.102
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	14-15	-9.925.196	-527.102
FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		8.607.745	535.245.678
Sermaye Avanslarından Nakit Girişleri			555.319.673
Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları		12.826.356	-17.498.375
Ödenen Temettüler	21	-4.218.611	-2.575.620
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		-9.661.533	16.261.085
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		-9.661.533	16.261.085
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	4	29.747.788	11.707.205
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	4	20.086.255	27.968.290

[illegible]

Carı Dönem 01.01.2023 - 30.06.2023	Dönemde Ödenen Kar Payı Avantları														
	Kar Payları													-4.218.611	-4.218.611
	Kar Payı Harıç Pay Sahiplerine Yapılan Diğer Ödemeler														
	Payların Geri Alım İşlemleri Nedeniyle Meydana Gelen Artış (Azalış)														
	Pay Bazlı İşlemler Nedeniyle Meydana Gelen Artış (Azalış)														
	Bağı Ortaklık Edinimi veya Elden Çıkılması														
	Bağı Ortaklıklarda Kontrol Kaybı ile Sonuçlanmayan Pay Oranı Değişikliklerine Bağlı Artış/Azalış														
	Kontrol Gücü Olmayan Pay Sahipleriyle Yapılan İşlemler														
	Pay Sahiplerinin Diğer Katkıları														
	Nakit Akış Riskinden Korunma Kazançları (Kayıplar) Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdü Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar														
	Opsiyonların Zaman Değerindeki Değişiklikler Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdü Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar														
	Forward Sözleşmesinin Forward Bileşiminin Değerindeki Değişiklikler Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdü Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar														
	Yabancı Para Alım Satım Marjlarındaki Değişiklikler Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdü Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar														
	Diğer Değişiklikler Nedeni ile Artış (Azalış)														
Dönem Sonu Bakiyeler			1.000.000.000	3.542.172.413			-4.636.622			111.684.498	-2.892.483.037	3.036.688	1.759.773.940	4.462.348	1.764.236.288