



KAMUYU AYDINLATMA PLATFORMU

KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. Finansal Rapor Konsolide Olmayan 2026 - 1. 3 Aylık Bildirim

Finansal Tablolara ilişkin Genel Açıklama

Körfez GYO 2026 Yılı 1. Çeyrek Finansal Tabloları



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

Finansal Durum Tablosu (Bilanço)

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 31.03.2026	Önceki Dönem 31.12.2025
Finansal Durum Tablosu (Bilanço)			
Varlıklar			
DÖNEN VARLIKLAR			
Nakit ve Nakit Benzerleri	29	203.940.015	133.952.850
Finansal Yatırımlar	25	996.714.262	1.093.097.210
Ticari Alacaklar	5	12.736.678	11.935.567
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	4	5.135.237	4.616.356
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	5	7.601.441	7.319.211
Stoklar	6	618.740.750	627.030.745
Peşin Ödenmiş Giderler	7	23.822.227	1.815.781
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar	15	114.621	0
Diğer Dönen Varlıklar	15	21.945.952	24.418.616
ARA TOPLAM		1.878.014.505	1.892.250.769
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR		1.878.014.505	1.892.250.769
DURAN VARLIKLAR			
Diğer Alacaklar		0	0
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	8	1.008.121.576	1.008.121.576
Maddi Duran Varlıklar	9	149.631.205	151.285.142
Peşin Ödenmiş Giderler	7	15.385	0
TOPLAM DURAN VARLIKLAR		1.157.768.166	1.159.406.718
TOPLAM VARLIKLAR		3.035.782.671	3.051.657.487
KAYNAKLAR			
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları		0	0
İlişkili Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları		0	0
Ticari Borçlar		704.789	1.582.922
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar		75.297	0
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	5	629.492	1.582.922
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar		823.968	557.717
Diğer Borçlar		1.076.889	990.154
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar		1.076.889	990.154
Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)	7	165.326.697	158.692.873
İlişkili Taraflardan Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)		10.710.000	15.990.619
İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)		154.616.697	142.702.254
Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü	23	27.655.648	35.426.753
Kısa Vadeli Karşılıklar		1.692.016	1.113.085
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar	14	1.342.016	727.937
Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar	12	350.000	385.148
ARA TOPLAM		197.280.007	198.363.504
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		197.280.007	198.363.504
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			
Diğer Borçlar		1.317.703	1.400.712
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar		1.317.703	1.400.712
Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)	7	106.956.102	101.040.158
İlişkili Taraflardan Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)		44.030.000	49.304.410
İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)		62.926.102	51.735.748
Uzun Vadeli Karşılıklar		2.475.293	1.556.702
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	14	2.475.293	1.556.702
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	23	131.770.062	99.718.877
TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		242.519.160	203.716.449

TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER		439.799.167	402.079.953
ÖZKAYNAKLAR			
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		2.595.983.504	2.649.577.534
Ödenmiş Sermaye	16	990.000.000	990.000.000
Sermaye Düzeltme Farkları	16	1.334.463.645	1.334.463.645
Paylara İlişkin Primler (İskontolar)		29.719.295	29.719.295
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler (Giderler)		-2.078.191	-2.153.286
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	16	61.112.765	61.112.765
Geçmiş Yıllar Karları veya Zararları		236.435.115	79.922.743
Net Dönem Karı veya Zararı		-53.669.125	156.512.372
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR		2.595.983.504	2.649.577.534
TOPLAM KAYNAKLAR		3.035.782.671	3.051.657.487

Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2026 - 31.03.2026	Önceki Dönem 01.01.2025 - 31.03.2025
Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu			
KAR VEYA ZARAR KISMI			
Hasılat	17	28.528.728	46.344.354
Satışların Maliyeti	17	-8.289.995	-20.874.287
TİCARİ FAALİYETLERDEN BRÜT KAR (ZARAR)		20.238.733	25.470.067
BRÜT KAR (ZARAR)		20.238.733	25.470.067
Genel Yönetim Giderleri	18	-30.373.635	-16.933.854
Pazarlama Giderleri	18	-8.217.225	-10.007.873
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	19	0	2.318.268
ESAS FAALİYET KARI (ZARARI)		-18.352.127	846.608
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	20	102.233.100	7.787.524
FİNANSMAN GELİRİ (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI (ZARARI)		83.880.973	8.634.132
Finansman Giderleri	21	0	-14.026.257
Net Parasal Pozisyon Kazançları (Kayıpları)	22	-105.907.290	3.926.757
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI (ZARARI)		-22.026.317	-1.465.368
Sürdürülen Faaliyetler Vergi (Gideri) Geliri		-31.642.808	0
Dönem Vergi (Gideri) Geliri	23	376.194	0
Ertelenmiş Vergi (Gideri) Geliri	23	-32.019.002	0
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI (ZARARI)		-53.669.125	-1.465.368
DÖNEM KARI (ZARARI)		-53.669.125	-1.465.368
Dönem Karının (Zararının) Dağılımı			
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	0
Ana Ortaklık Payları		-53.669.125	-1.465.368
Pay Başına Kazanç			
Pay Başına Kazanç			
Pay Başına Kazanç (Zarar)			
Sulandırılmış Pay Başına Kazanç (Zarar)			
DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI			
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		75.095	-503.419
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)	14	107.278	-503.419
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Diğer Kapsamlı Gelire İlişkin Vergiler		-32.183	0
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları), Vergi Etkisi	23	-32.183	0
Kar veya Zarar Olarak Yeniden Sınıflandırılacaklar		0	0
DİĞER KAPSAMLI GELİR (GİDER)		75.095	-503.419
TOPLAM KAPSAMLI GELİR (GİDER)		-53.594.030	-1.968.787
Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı			
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	
Ana Ortaklık Payları		-53.594.030	-1.968.787

Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2026 - 31.03.2026	Önceki Dönem 01.01.2025 - 31.03.2025
Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)			
İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		-10.352.436	97.790.876
Dönem Karı (Zararı)		-53.669.125	-1.465.368
Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler		50.979.273	-195.427
Amortisman ve İtfa Gideri İle İlgili Düzeltmeler	9,10,11	1.703.715	1.336.470
Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler	14	1.819.059	458.058
Kar Payı (Geliri) Gideri ile İlgili Düzeltmeler	20,21	-727.258	14.004.256
Faiz (Gelirleri) ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler		0	0
Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) İle İlgili Düzeltmeler	25	-101.505.842	-7.765.522
Vergi (Geliri) Gideri ile İlgili Düzeltmeler		31.642.808	0
Duran Varlıkların Elden Çıkarılmasından Kaynaklanan Kayıplar (Kazançlar) İle İlgili Düzeltmeler		0	-2.318.268
Maddi Duran Varlıkların Elden Çıkarılmasından Kaynaklanan Kayıplar (Kazançlar) ile İlgili Düzeltmeler	19	0	-2.318.268
Parasal Pozisyon Kazanç ve Kayıplarıyla İlgili Düzeltmeler		118.046.791	-5.910.421
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		-3.355.543	100.132.427
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler		-1.890.324	2.428.232
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler		0	6.584
Stoklardaki Azalışlar (Artışlar) İle İlgili Düzeltmeler		8.289.995	15.165.452
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		-733.679	39.679
Faaliyetler ile İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		12.870.641	104.424.583
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		-21.892.176	-21.932.103
Faaliyetlerle İlgili Diğer Varlıklardaki Azalış (Artış)		-21.892.176	-22.170.662
Faaliyetlerle İlgili Diğer Yükümlülüklerdeki Artış (Azalış)		0	238.559
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		-6.045.395	98.471.632
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar Kapsamında Yapılan Ödemeler	14	0	-1.194.763
Vergi İadeleri (Ödemeleri)		-4.307.041	514.007
YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		96.494.398	61.103.537
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri		0	4.519.984
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	9	-49.778	-526.467
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	8	0	-9.868.625
Katılım (Kar) Payı ve Diğer Finansal Araçlardan Nakit Girişleri	20,25	96.544.176	66.978.645
FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		0	-158.406.528
Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları	25	0	-157.746.772
Kira Sözleşmelerinden Kaynaklanan Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları	11	0	-659.756
ENFLASYON ETKİSİ		-16.154.797	-228.519
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		69.987.165	259.366
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		69.987.165	259.366
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	29	133.952.850	2.255.524
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	29	203.940.015	2.514.890

[illegible]

Carı Dönem 01.01.2026 - 31.03.2026	Dönemde Ödenen Kar Payı Avantları														
	Kar Payları														
	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 Çıkarılması														
	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 Taahhüden 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 Taahhüden 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 Taahhüden 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 Taahhüden Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar														
	Diğer Değişiklikler Nedeni ile Artış (Azalış)														
	Dönem Sonu Bakiyeler		990.000.000	1.334.463.645	29.719.295		-2.078.191			61.112.765	236.435.115	-53.669.125	2.595.983.504		2.595.983.504