



KAMUYU AYDINLATMA PLATFORMU

KİSBU GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş. Finansal Rapor Konsolide Olmayan 2026 - 2. 3 Aylık Bildirim

Finansal Tablolara ilişkin Genel Açıklama

30.06.2026 FİNANSAL TABLOLARI



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

Bağımsız Denetçi Görüşü

Bağımsız Denetim Kuruluşu	YEDİTEPE BAĞIMSIZ DENETİM VE YEMİNLİ MALİ MÜŞAVİRLİK A.Ş.
Denetim Türü	Sınırlı
Denetim Sonucu	Olumlu

ARA DÖNEM FİNANSAL BİLGİLERE İLİŞKİN SINIRLI DENETİM RAPORU

Kisbu Gayrimenkul Ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi Anonim Şirketi Yönetim Kurulu'na

Giriş

Kisbu Gayrimenkul Ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi Anonim Şirketi'nin 30 Haziran 2026 tarihli ilişikteki özet finansal durum tablosunun ve aynı tarihte sona eren altı aylık dönemine ait özet kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunun, özet özkaynaklar değişim tablosunun ve özet nakit akış tablosu ile diğer açıklayıcı notlarının ("ara dönem özet finansal bilgiler") sınırlı denetimini yürütmüş bulunuyoruz. Şirket yönetimi, söz konusu ara dönem özet finansal bilgilerin Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yayımlanan Türkiye Muhasebe Standartları 34 "Ara Dönem Finansal Raporlama" ("TMS 34")'ya uygun olarak hazırlanmasından ve gerçeğe uygun bir biçimde sunumundan sorumludur. Sorumluluğumuz, yaptığımız sınırlı denetime dayanarak söz konusu ara dönem özet 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 özet 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 özet finansal bilgilerin sınırlı denetiminin kapsamı; Bağımsız Denetim Standartlarına uygun olarak yapılan ve amacı finansal tablolar hakkında bir görüş bildirmek olan bağımsız denetimin kapsamına kıyasla önemli ölçüde dardır. Sonuç olarak ara dönem özet finansal bilgilerin sınırlı denetimi, denetim şirketinin, bir bağımsız denetimde belirlenebilecek tüm önemli hususlara vakıf olabileceğine ilişkin bir güvence sağlamamaktadır. Bu sebeple, bir bağımsız denetim görüşü bildirmemekteyiz.

Sonuç

Sınırlı denetimimize göre ilişikteki ara dönem özet finansal bilgilerin, Şirket'in tüm önemli yönleriyle, TMS 34 "Ara Dönem Finansal Raporlama" Standardı'na uygun olarak hazırlanmadığı kanaatine varmamıza sebep olacak herhangi bir husus dikkatimizi çekmemiştir.

Yeditepe Bağımsız Denetim ve Yeminli Mali Müşavirlik A.Ş.

(Associate member of PRAXITY AISBL)

Yılmaz Güney, YMM

Sorumlu Denetçi

İstanbul, 13 Ağustos 2026

Finansal Durum Tablosu (Bilanço)

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 30.06.2026	Önceki Dönem 31.12.2025
Finansal Durum Tablosu (Bilanço)			
Varlıklar			
DÖNEN VARLIKLAR			
Nakit ve Nakit Benzerleri	4	43.779.971	22.907.324
Diğer Alacaklar		533.000	627.650
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar		1.518.934	575.522
ARA TOPLAM		45.831.905	24.110.496
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR		45.831.905	24.110.496
DURAN VARLIKLAR			
Maddi Olmayan Duran Varlıklar		43.678	59.090
Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar	6	43.678	59.090
Ertelenmiş Vergi Varlığı	13	169.500	120.339
TOPLAM DURAN VARLIKLAR		213.178	179.429
TOPLAM VARLIKLAR		46.045.083	24.289.925
KAYNAKLAR			
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			
Ticari Borçlar		1.413.448	1.629.245
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	3,5	1.053.490	1.238.814
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	5	359.958	390.431
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	8	1.896.736	1.073.706
Diğer Borçlar		2.546.538	548.662
İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	3	2.250.000	0
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar		296.538	548.662
Kısa Vadeli Karşılıklar		117.914	56.438
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar	8	117.914	56.438
ARA TOPLAM		5.974.636	3.308.051
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		5.974.636	3.308.051
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	8	449.947	360.367
TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		449.947	360.367
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER		6.424.583	3.668.418
ÖZKAYNAKLAR			
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		39.620.500	20.621.507
Ödenmiş Sermaye	9	21.000.000	21.000.000
Sermaye Düzeltme Farkları	9	9.855.498	9.855.498
Sermaye Avansı	9	27.500.893	0
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler (Giderler)		-295.883	-223.366
Diğer Kazançlar (Kayıplar)	9	-295.883	-223.366
Geçmiş Yıllar Karları veya Zararları	9	-10.010.625	328.331
Net Dönem Karı veya Zararı		-8.429.383	-10.338.956
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR		39.620.500	20.621.507
TOPLAM KAYNAKLAR		46.045.083	24.289.925

Kar veya Zarar Tablosu

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2026 - 30.06.2026	Önceki Dönem 01.01.2025 - 30.06.2025	Cari Dönem 3 Aylık 01.04.2026 - 30.06.2026	Önceki Dönem 3 Aylık 01.04.2025 - 30.06.2025
Kar veya Zarar Tablosu					
KAR VEYA ZARAR KISMI					
TİCARİ FAALİYETLERDEN BRÜT KAR (ZARAR)		0		0	0
BRÜT KAR (ZARAR)		0		0	0
Genel Yönetim Giderleri		-9.627.585		-5.752.646	
ESAS FAALİYET KARI (ZARARI)		-9.627.585		-5.752.646	0
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	11	6.122.647		3.775.738	
FİNANSMAN GELİRİ (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI (ZARARI)		-3.504.938		-1.976.908	0
Finansman Giderleri	12	-2.290		-1.212	
Net Parasal Pozisyon Kazançları (Kayıpları)	14	-4.958.385		-2.869.398	
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI (ZARARI)		-8.465.613		-4.847.518	0
Sürdürülen Faaliyetler Vergi (Gideri) Geliri		36.230		-110.775	0
Ertelenmiş Vergi (Gideri) Geliri	13	36.230		-110.775	
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI (ZARARI)		-8.429.383		-4.958.293	0
DÖNEM KARI (ZARARI)		-8.429.383		-4.958.293	0
Dönem Karının (Zararının) Dağılımı					
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0		0	
Ana Ortaklık Payları	15	-8.429.383		-4.958.293	
Pay Başına Kazanç					
Pay Başına Kazanç					
Pay Başına Kazanç (Zarar)					
Sulandırılmış Pay Başına Kazanç (Zarar)					

Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2026 - 30.06.2026	Önceki Dönem 01.01.2025 - 30.06.2025	Cari Dönem 3 Aylık 01.04.2026 - 30.06.2026	Önceki Dönem 3 Aylık 01.04.2025 - 30.06.2025
Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu					
DÖNEM KARI (ZARARI)		-8.429.383		-4.958.293	
DİĞER KAPSAMLI GELİRLER					
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		-72.517		-22.274	
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Diğer Kapsamlı Gelire İlişkin Vergiler		-72.517		-22.274	
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları), Vergi Etkisi	8	-103.594		-31.818	
Diğer Kar veya Zarar Olarak Yeniden Sınıflandırılmayacak Diğer Kapsamlı Gelir Unsurları, Vergi Etkisi	13	31.077		9.544	
Kar veya Zarar Olarak Yeniden Sınıflandırılacaklar		0		0	
DİĞER KAPSAMLI GELİR (GİDER)		-72.517		-22.274	
TOPLAM KAPSAMLI GELİR (GİDER)		-8.501.900		-4.980.567	
Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı					
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0		0	
Ana Ortaklık Payları		-8.501.900		-4.980.567	

Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2026 - 30.06.2026	Önceki Dönem 01.01.2025 - 30.06.2025
Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)			
İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		-1.301.682	0
Dönem Karı (Zararı)		-8.429.383	
Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler		5.371.354	0
Amortisman ve İtfa Gideri İle İlgili Düzeltmeler	6	15.412	
Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler		110.317	0
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar (İptali) ile İlgili Düzeltmeler	8	110.317	
Vergi (Geliri) Gideri İle İlgili Düzeltmeler	13	-36.230	
Parasal Pozisyon Kazanç ve Kayıplarıyla İlgili Düzeltmeler		5.281.855	
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		2.699.759	0
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler		0	0
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler		94.650	
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		-215.797	0
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlardaki Artış (Azalış)	5	-215.797	
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlardaki Artış (Azalış)	8	823.030	
Faaliyetler ile İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		1.997.876	0
İlişkili Taraflara Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış)		1.997.876	
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		0	0
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		-358.270	0
Vergi İadeleri (Ödemeleri)	13	-943.412	
YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		0	0
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları		0	0
FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		27.500.893	0
Sermaye Avanslarından Nakit Girişleri		27.500.893	
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri		0	0
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		26.199.211	0
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		26.199.211	0
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	4	22.907.324	
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNE İLİŞKİN ENFLASYON ETKİSİ		-5.326.564	
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	4	43.779.971	

Dipnot Referansı		Özkaynaklar												Kontrol Gücü Olmayan Paylar	
		Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar													
		Ödenmiş Sermaye	Sermaye Düzeltme Farkları	Sermaye Avantı	Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birlikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler		Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birlikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler		Birlikmiş Karlar						
					Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazanç / Kayıpları		Riskten Korunma Kazanç / Kayıpları	Yeniden Değerleme ve Sınıflandırma Kazanç / Kayıpları	Geçmiş Yıllar Kar / Zararları	Net Dönem Karı Zararı					
		Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları/Kayıpları													
Önceki Dönem 01.01.2025 - 30.06.2025	Özkaynaklar Değişim Tablosu														
	Özkaynaklar Değişim Tablosu														
	Dönem Başı Baklıyolar														0
	Muhasebe Politikalarındaki Değişikliklere İlişkin Düzeltmeler														0
	Muhasebe Politikalarındaki Zorunlu Değişikliklere İlişkin Düzeltmeler														0
	Muhasebe Politikalarındaki Gönüllü Değişikliklere İlişkin Düzeltmeler														0
	Hatalara İlişkin Düzeltmeler														0
	Diğer Düzeltmeler														0
	Düzeltmelerden Sonraki Tutar														0
	Transferler														0
	Toplam Kapsamlı Gelir (Gider)														0
	Dönem Karı (Zararı)														0
	Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)														0
	Sermaye Artırımı														0
	Sermaye Azaltımı														0
	Sermaye Avantı														0
	Birleşme/Bölünme/Tasfiye Etkisi														0
	Ortak Kontrolde Tabi Teşebbüs veya İşletmeleri İçeren Birleşmelerin Etkisi														0
	Dönemde Ödenen Kar Payı Avantıları														0
	Kar Payları														0
	Kar Payı Hariç Pay Sahiplerine Yapılan Diğer Ödemeler														0
	Payların Geri Alın İşlemleri Nedeniyle Meydana Gelen Artış (Azalış)														0
	Pay Bazlı İşlemler Nedeniyle Meydana Gelen Artış (Azalış)														0
	Bağlı Ortaklık Edinimini veya Elden Çıkarılması														0
	Bağlı Ortaklıklarda Kontrol Kaybı ile Sonuçlanmayan Pay Oranı Değişikliklerine Bağlı Artış/Azalış														0
	Kontrol Gücü Olmayan Pay Sahipleriyle Yapılan İşlemler														0
	Pay Sahiplerinin Diğer Katkıları														0
	Nakit Akış Riskinden Korunma Kazançları (Kayıpları) Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdün Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar														0
	Opsiyonların Zaman Değerindeki Değişiklikler Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdün Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar														0
	Forward Sözleşmesinin Forward Bileşeninin Değerindeki Değişiklikler Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdün Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar														0
	Yabancı Para Alın Satım Marjlarındaki Değişiklikler Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdün Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar														0
	Diğer Değişiklikler Nedeni ile Artış (Azalış)														0
Dönem Sonu Baklıyolar														0	
Özkaynaklar Değişim Tablosu															
Özkaynaklar Değişim Tablosu															
Dönem Başı Baklıyolar		21.000.000	9.855.498		-223.366				328.331	-10.338.956	20.621.507			20.621.507	
Muhasebe Politikalarındaki Değişikliklere İlişkin Düzeltmeler														0	
Muhasebe Politikalarındaki Zorunlu Değişikliklere İlişkin Düzeltmeler														0	
Muhasebe Politikalarındaki Gönüllü Değişikliklere İlişkin Düzeltmeler														0	
Hatalara İlişkin Düzeltmeler														0	
Diğer Düzeltmeler														0	
Düzeltmelerden Sonraki Tutar														0	
Transferler									-10.338.956	10.338.956				0	
Toplam Kapsamlı Gelir (Gider)					-72.517									-8.501.900	
Dönem Karı (Zararı)										-8.429.383	-8.501.900			0	
Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)														0	
Sermaye Artırımı														0	
Sermaye Azaltımı														0	
Sermaye Avantı			27.500.893								27.500.893			27.500.893	
Birleşme/Bölünme/Tasfiye Etkisi														0	
Ortak Kontrolde Tabi Teşebbüs veya İşletmeleri İçeren Birleşmelerin Etkisi														0	

Carli Dönem 01.01.2026 - 30.06.2026	Dönemde Ödenen Kar Payı Avantları													0
	Kar Payları													0
	Kar Payı Hariç Pay Sahiplerine Yapılan Diğer Ödemeler													0
	Payların Geri Alım İşlemleri Nedeniyle Meydana Gelen Artış (Azalış)													0
	Pay Bazlı İşlemler Nedeniyle Meydana Gelen Artış (Azalış)													0
	Bağlı Ortaklık Edinimi veya Elden Çıkartılması													0
	Bağlı Ortaklıklarda Kontrol Kaybı ile Sonuçlanmayan Pay Oranı Değişikliklerine Bağlı Artış/Azalış													0
	Kontrol Gücü Olmayan Pay Sahipleriyle Yapılan İşlemler													0
	Pay Sahiplerinin Diğer Katkıları													0
	Nakit Akış Riskinden Korunma Kazançları (Kayıplar) Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçekçe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdü Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar													0
	Opsiyonların Zaman Değerindeki Değişiklikler Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçekçe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdü Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar													0
	Forward Sözleşmesinin Forward Bileşeninin Değerindeki Değişiklikler Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçekçe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdü Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar													0
	Yabancı Para Alım Satım Marjlarındaki Değişiklikler Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçekçe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdü Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar													0
	Diğer Değişiklikler Nedeni ile Artış (Azalış)													0
	Dönem Sonu Bakiyeler		21.000.000	9.855.498	27.500.893		-295.883			-10.010.625	-8.429.383	39.620.500		39.620.500