



KAMUYU AYDINLATMA PLATFORMU

KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. Finansal Rapor Konsolide Olmayan 2026 - 2. 3 Aylık Bildirim

Finansal Tablolara ilişkin Genel Açıklama

KORAY GYO 2026_2Q SOLO 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 A.Ş. `nin ("Şirket") 30 Haziran 2026 tarihli ilişikteki ara dönem özet finansal durum tablosunun ve aynı tarihte sona eren altı aylık ara hesap dönemine ait özet kâr veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunun, özkaynak değişim tablosunun ve nakit akış tablosu ile açıklayıcı dipnotlarının sınırlı denetimini yürütmüş bulunuyoruz. Şirket yönetimi, söz konusu ara dönem özet finansal tabloların Türkiye Muhasebe Standardı 34, Ara Dönem Finansal Raporlama Standardı'na (TMS 34) uygun olarak hazırlanmasından ve sunumundan sorumludur. Sorumluluğumuz, yaptığımız sınırlı denetime dayanarak söz konusu ara dönem özet finansal tablolara 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 Standartlarına 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 şirketinin, 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 olmayan finansal bilgilerin , Şirket'in 30 Haziran 2026 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, 19 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		23.944.029	2.294.437
Finansal Yatırımlar			0	0
Diğer Finansal Yatırımlar			0	0
Ticari Alacaklar			151.875.534	221.529.509
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	19		51.652.726	159.795.833
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	7		100.222.808	61.733.676
Diğer Alacaklar			60.115.090	2.421.301
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	9		60.115.090	2.421.301
Stoklar	9		1.148.393.347	2.661.586.496
Peşin Ödenmiş Giderler			411.125.346	154.518.793
İlişkili Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	19		0	13.698.642
İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler	11		411.125.346	140.820.151
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar			248.260	0
Diğer Dönen Varlıklar			373.473.035	386.849.461
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Dönen Varlıklar	10		373.473.035	386.849.461
ARA TOPLAM			2.169.174.641	3.429.199.997
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR			2.169.174.641	3.429.199.997
DURAN VARLIKLAR				
Finansal Yatırımlar	5		11.352.882	11.352.882
Diğer Finansal Yatırımlar	5		11.352.882	11.352.882
Ticari Alacaklar			0	17.519.754
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	19		0	17.519.754
Diğer Alacaklar			132.443	155.965
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	8		132.443	155.965
Stoklar	9		7.770.377.599	6.492.937.961
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	12		168.396.665	168.396.665
Maddi Duran Varlıklar			13.614.128	15.783.474
Diğer Maddi Duran Varlıklar	14		13.614.128	15.783.474
Kullanım Hakkı Varlıkları	13		12.401.442	2.188.899
Maddi Olmayan Duran Varlıklar			272.344	228.034
Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar	14		272.344	228.034
Peşin Ödenmiş Giderler			0	0
Ertelenmiş Vergi Varlığı			0	0
Diğer Duran Varlıklar			0	0
İlişkili Olmayan Taraflara İlişkin Diğer Duran Varlıklar			0	0
TOPLAM DURAN VARLIKLAR			7.976.547.503	6.708.563.634
TOPLAM VARLIKLAR			10.145.722.144	10.137.763.631
KAYNAKLAR				
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER				
Kısa Vadeli Borçlanmalar			1.144.518.621	661.734.899
İlişkili Olmayan Taraflardan Kısa Vadeli Borçlanmalar	6		1.144.518.621	661.734.899
Ticari Borçlar			295.412.693	232.783.762
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	19		59.267.847	12.874.752
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	7		236.144.846	219.909.010
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	16		10.517.793	763.600
Diğer Borçlar			372.346.681	665.018.655
İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	19		355.884.839	644.238.734
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	8		16.461.842	20.779.921
Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)			974.865.454	2.038.444.890
İlişkili Taraflardan Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)	19		522.777.031	1.094.715.527
İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)	11		452.088.423	943.729.363
Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü			0	0
Kısa Vadeli Karşılıklar			0	0

Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar		0	0
Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar		0	0
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler		0	0
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler		0	0
ARA TOPLAM		2.797.661.242	3.598.745.806
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		2.797.661.242	3.598.745.806
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			
Uzun Vadeli Borçlanmalar		356.848.066	4.046.572
İlişkili Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmalar		0	0
Kiralama İşlemlerinden Borçlar		0	0
İlişkili Olmayan Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmalar	6	356.848.066	4.046.572
Ticari Borçlar		0	0
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar		0	0
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar		0	0
Diğer Borçlar		54.283.750	29.279.900
İlişkili Taraflara Diğer Borçlar		0	0
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	7	54.283.750	29.279.900
Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)		5.256.879.250	4.826.140.526
İlişkili Taraflardan Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)	19	3.298.369.743	3.307.042.807
İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)	11	1.958.509.507	1.519.097.719
Uzun Vadeli Karşılıklar		9.733.425	8.164.106
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	17	9.733.425	8.164.106
Diğer Uzun Vadeli Karşılıklar		0	0
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	18	238.954.699	250.371.129
Diğer Uzun Vadeli Yükümlülükler		0	0
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Uzun Vadeli Yükümlülükler		0	0
TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		5.916.699.190	5.118.002.233
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER		8.714.360.432	8.716.748.039
ÖZKAYNAKLAR			
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		1.431.361.712	1.421.015.592
Ödenmiş Sermaye	20	1.000.000.000	1.000.000.000
Sermaye Düzeltme Farkları	20	5.000.693.290	5.000.693.290
Geri Alınmış Paylar (-)		0	0
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler (Giderler)		-2.946.317	-2.921.344
Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		-2.946.317	-2.921.344
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)	20	-2.946.317	-2.921.344
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler (Giderler)		0	0
Diğer Kazançlar (Kayıplar)		0	0
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler		132.683.022	132.683.022
Diğer Kısıtlanmış Yedekler	20	132.683.022	132.683.022
Geçmiş Yıllar Karları veya Zararları		-4.709.439.376	-3.818.194.236
Net Dönem Karı veya Zararı		10.371.093	-891.245.140
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR		1.431.361.712	1.421.015.592
TOPLAM KAYNAKLAR		10.145.722.144	10.137.763.631

Kar veya Zarar ve 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
Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu					
KAR VEYA ZARAR KISMI					
Hasılat	21	1.796.309.743	4.451.820	115.292.754	2.198.349
Satışların Maliyeti	21	-2.151.939.048	0	-138.278.482	0
TİCARİ FAALİYETLERDEN BRÜT KAR (ZARAR)		-355.629.305	4.451.820	-22.985.728	2.198.349
BRÜT KAR (ZARAR)		-355.629.305	4.451.820	-22.985.728	2.198.349
Genel Yönetim Giderleri		-67.411.491	-57.859.450	-36.286.315	-27.760.496
Pazarlama Giderleri		-14.235.566	-90.644.953	-11.045.544	-69.345.328
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	22	546.577.691	29.194.322	147.728.616	25.796.701
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	22	-25.111.809	-22.675.127	-23.562.499	0
ESAS FAALİYET KARI (ZARARI)		84.189.520	-137.533.388	53.848.530	-69.110.774
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler		8.030.089	18.616.860	0	1.747.099
FİNANSMAN GELİRİ (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI (ZARARI)		92.219.609	-118.916.528	53.848.530	-67.363.675
Finansman Gelirleri	23	23.587.941	5.139.759	2.409.109	427.868
Finansman Giderleri	23	-236.260.692	-7.680.736	-86.162.193	-6.514.508
Net Parasal Pozisyon Kazançları (Kayıpları)		119.418.508	-83.514.283	90.250.382	-44.376.640
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI (ZARARI)		-1.034.634	-204.971.788	60.345.828	-117.826.955
Sürdürülen Faaliyetler Vergi (Gideri) Geliri		11.405.727	211.220.068	-87.509.549	102.234.430
Ertelenmiş Vergi (Gideri) Geliri	18	11.405.727	211.220.068	-87.509.549	102.234.430
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI (ZARARI)		10.371.093	6.248.280	-27.163.721	-15.592.525
DÖNEM KARI (ZARARI)		10.371.093	6.248.280	-27.163.721	-15.592.525
Dönem Karının (Zararının) Dağılımı					
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	0	0	0
Ana Ortaklık Payları		10.371.093	6.248.280	-27.163.721	-15.592.525
Pay Başına Kazanç					
Pay Başına Kazanç					
Pay Başına Kazanç (Zarar)					
Sulandırılmış Pay Başına Kazanç (Zarar)					
DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI					
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		-24.973	-760.951	-395.074	89.688
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)	17	-35.676	-760.951	-564.392	89.688
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Diğer Kapsamlı Gelire İlişkin Vergiler		10.703	0	169.318	0
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları), Vergi Etkisi	18	10.703	0	169.318	0
Kar veya Zarar Olarak Yeniden Sınıflandırılacaklar		0	0		
DİĞER KAPSAMLI GELİR (GİDER)		-24.973	-760.951	-395.074	89.688
TOPLAM KAPSAMLI GELİR (GİDER)		10.346.120	5.487.329	-27.558.795	-15.502.837
Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı					
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	0	0	0
Ana Ortaklık Payları		10.346.120	5.487.329	-27.558.795	-15.502.837

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		-948.712.086	17.502.379
Dönem Karı (Zararı)		10.371.093	6.248.280
Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler		-190.529.053	-133.960.230
Amortisman ve İtfa Gideri İle İlgili Düzeltmeler	13-14	4.433.864	4.094.458
Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler		2.920.343	1.340.425
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar (İptali) ile İlgili Düzeltmeler	17	2.920.343	1.340.425
Vergi (Geliri) Gideri İle İlgili Düzeltmeler	18	-11.416.430	-211.546.188
Parasal Pozisyon Kazanç ve Kayıplarıyla İlgili Düzeltmeler		-186.466.830	72.151.075
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		-768.293.036	145.214.329
Finansal Yatırımlardaki Azalış (Artış)	5	-1.800.663	167.376.857
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler	7	53.763.528	-37.674.083
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler	8	-61.059.371	-279.331.979
Stoklardaki Azalışlar (Artışlar) İle İlgili Düzeltmeler	9	235.753.511	-548.120.099
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler	7	102.786.988	172.299.854
Faaliyetler ile İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler	8-10-11	-464.896.317	270.692.480
Ertelenmiş Gelirlerdeki (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar) Artış (Azalış)	11	-632.840.712	399.971.299
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		-948.450.996	17.502.379
Vergi İadeleri (Ödemeleri)		-261.090	0
YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		-12.521.371	-14.699.642
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri	13-14	2.013.380	0
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları		-14.534.751	-14.699.642
Maddi Olmayan Duran Varlık Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	13-14	-14.534.751	-14.699.642
FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		984.365.791	-16.942.195
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri		984.365.791	0
Kredilerden Nakit Girişleri		984.365.791	0
Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları		0	-16.942.195
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		23.132.334	-14.139.458
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		23.132.334	-14.139.458
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	4	2.294.437	12.192.186
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNE İLİŞKİN ENFLASYON ETKİSİ		-1.482.742	6.198.536
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	4	23.944.029	4.251.264

[illegible]

Carı Dönem 01.01.2026 - 30.06.2026	Dönemde Ödenen Kar Payı Avantları													
	Kar Payları													
	Kar Payı Hariç 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 Çıkartılması													
	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 Gerçekçe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüden Başlangıç Maliyetine veya Değerine Dahil Edilen Tutar													
	Opsiyonların Zaman Değerindeki Değişiklikler Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçekçe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüden Başlangıç Maliyetine veya Değerine Dahil Edilen Tutar													
	Forward Sözleşmesinin Forward Bileşeninin Değerindeki Değişiklikler Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçekçe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüden Başlangıç Maliyetine veya Değerine Dahil Edilen Tutar													
	Yabancı Para Alım Satım Marjlarındaki Değişiklikler Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçekçe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüden Başlangıç Maliyetine veya Değerine Dahil Edilen Tutar													
	Diğer Değişiklikler Nedeni ile Artış (Azalış)													
	Dönem Sonu Bakiyeler	20	1.000.000.000	5.000.693.290		-2.946.317		132.683.022	-4.709.439.376	10.371.093	1.431.361.712		1.431.361.712	