



KAMUYU AYDINLATMA PLATFORMU

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

Finansal Tablolara ilişkin Genel Açıklama

Körfez GYO - 30.09.2026 Finansal Tablolar



**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 30.09.2026	Önceki Dönem 31.12.2025
Finansal Durum Tablosu (Bilanço)				
Varlıklar				
DÖNEN VARLIKLAR				
Nakit ve Nakit Benzerleri	29		69.660.276	151.329.785
Finansal Yatırımlar	25		1.122.795.456	1.234.898.441
Ticari Alacaklar	5		15.582.771	13.483.900
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	4		10.301.612	5.215.210
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	5		5.281.159	8.268.690
Stoklar	6		651.974.642	708.371.847
Peşin Ödenmiş Giderler	7		43.014.159	2.051.332
Diğer Dönen Varlıklar	15		53.678.304	27.586.303
ARA TOPLAM			1.956.705.608	2.137.721.608
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR			1.956.705.608	2.137.721.608
DURAN VARLIKLAR				
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	8		1.152.370.361	1.138.899.405
Maddi Duran Varlıklar	9		393.216.798	170.910.496
Peşin Ödenmiş Giderler	7		554.820	0
TOPLAM DURAN VARLIKLAR			1.546.141.979	1.309.809.901
TOPLAM VARLIKLAR			3.502.847.587	3.447.531.509
KAYNAKLAR				
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER				
Ticari Borçlar			290.831	1.788.265
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	4		75.567	0
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	5		215.264	1.788.265
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar			739.477	630.072
Diğer Borçlar			1.102.349	1.118.601
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar			1.102.349	1.118.601
Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)	7		181.651.528	179.279.189
İlişkili Taraflardan Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)	7		18.064.990	18.064.990
İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)	7		163.586.538	161.214.199
Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü	23		104.057.615	40.022.462
Kısa Vadeli Karşılıklar			1.992.016	1.257.479
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar	14		1.342.016	822.368
Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar	12		650.000	435.111
ARA TOPLAM			289.833.816	224.096.068
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			289.833.816	224.096.068
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER				
Diğer Borçlar			156.671	1.582.418
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar			156.671	1.582.418
Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)	7		103.299.034	114.147.518
İlişkili Taraflardan Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)	7		42.151.645	55.700.388
İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)	7		61.147.389	58.447.130
Uzun Vadeli Karşılıklar	14		2.759.380	1.758.644
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	14		2.759.380	1.758.644
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	23		200.007.968	112.654.834
TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			306.223.053	230.143.414
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER			596.056.869	454.239.482
ÖZKAYNAKLAR				
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar			2.906.790.718	2.993.292.027
Ödenmiş Sermaye	16		990.000.000	990.000.000

Sermaye Düzeltme Farkları	16	1.636.002.980	1.636.002.980
Paylara İlişkin Primler (İskontolar)		33.574.610	33.574.610
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler (Giderler)		-2.612.618	-2.432.619
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	16	78.635.384	69.040.573
Geçmiş Yıllar Karları veya Zararları		217.000.352	90.290.658
Net Dönem Karı veya Zararı		-45.809.990	176.815.825
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR		2.906.790.718	2.993.292.027
TOPLAM KAYNAKLAR		3.502.847.587	3.447.531.509

Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2026 - 30.09.2026	Önceki Dönem 01.01.2025 - 30.09.2025	Cari Dönem 3 Aylık 01.07.2026 - 30.09.2026	Önceki Dönem 3 Aylık 01.07.2025 - 30.09.2025
Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu					
KAR VEYA ZARAR KISMI					
Hasılat	17	176.700.440	279.946.579	67.292.148	56.153.441
Satışların Maliyeti	17	-56.397.205	-71.813.971	-19.673.107	-20.393.539
TİCARİ FAALİYETLERDEN BRÜT KAR (ZARAR)		120.303.235	208.132.608	47.619.041	35.759.902
BRÜT KAR (ZARAR)		120.303.235	208.132.608	47.619.041	35.759.902
Genel Yönetim Giderleri	18	-78.177.573	-62.735.083	-19.255.573	-23.557.613
Pazarlama Giderleri	18	-30.029.335	-34.871.156	-8.233.098	-11.395.694
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	19	26.877.817	98.248.405	0	0
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	19	-300.000	-454.061	0	-35.659
ESAS FAALİYET KARI (ZARARI)		38.674.144	208.320.713	20.130.370	770.936
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	20	342.305.714	94.628.467	109.862.501	76.391.297
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler	20	0	-8.931.147	0	0
FİNANSMAN GELİRİ (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI (ZARARI)		380.979.858	294.018.033	129.992.871	77.162.233
Finansman Giderleri	21	0	-17.375.532	0	-1.529.701
Net Parasal Pozisyon Kazançları (Kayıpları)	22	-258.053.742	-61.602.195	-58.643.058	-57.345.932
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI (ZARARI)		122.926.116	215.040.306	71.349.813	18.286.600
Sürdürülen Faaliyetler Vergi (Gideri) Geliri		-168.736.106	-44.495.550	-59.274.483	-14.629.904
Dönem Vergi (Gideri) Geliri	23	-81.305.829	0	-37.458.692	0
Ertelenmiş Vergi (Gideri) Geliri	23	-87.430.277	-44.495.550	-21.815.791	-14.629.904
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI (ZARARI)		-45.809.990	170.544.756	12.075.330	3.656.696
DÖNEM KARI (ZARARI)		-45.809.990	170.544.756	12.075.330	3.656.696
Dönem Karının (Zararının) Dağılımı					
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	0		
Ana Ortaklık Payları		-45.809.990	170.544.756	12.075.330	3.656.696
Pay Başına Kazanç					
Pay Başına Kazanç					
Pay Başına Kazanç (Zarar)					
Sulandırılmış Pay Başına Kazanç (Zarar)					
DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI					
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		-179.999	40.921	137.047	-1.652
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)	14	-257.142	58.458	195.780	-2.362
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Diğer Kapsamlı Gelire İlişkin Vergiler		77.143	-17.537	-58.733	710
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları), Vergi Etkisi	23	77.143	-17.537	-58.733	710
Kar veya Zarar Olarak Yeniden Sınıflandırılacaklar		0	0		
DİĞER KAPSAMLI GELİR (GİDER)		-179.999	40.921	137.047	-1.652
TOPLAM KAPSAMLI GELİR (GİDER)		-45.989.989	170.585.677	12.212.377	3.655.044
Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı					
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0			
Ana Ortaklık Payları		-45.989.989	170.585.677	12.212.377	3.655.044

Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2026 - 30.09.2026	Önceki Dönem 01.01.2025 - 30.09.2025
Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)			
İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		10.126.651	216.056.308
Dönem Karı (Zararı)		-45.809.990	170.544.756
Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler		98.125.648	-88.400.638
Amortisman ve İtfa Gideri İle İlgili Düzeltmeler	9,10,11	6.958.911	4.441.805
Değer Düşüklüğü (İptali) İle İlgili Düzeltmeler		0	8.931.147
Diğer Değer Düşüklükleri (İptalleri) ile İlgili Düzeltmeler		0	8.931.147
Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler	14	2.535.828	2.176.295
Kar Payı (Geliri) Gideri ile İlgili Düzeltmeler	20,21	-1.989.708	17.198.818
Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) İle İlgili Düzeltmeler	25	-340.316.006	-190.081.154
Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) ile İlgili Düzeltmeler	8	0	-98.248.405
Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) ile İlgili Diğer Düzeltmeler	25	-340.316.006	-91.832.749
Vergi (Geliri) Gideri İle İlgili Düzeltmeler	23	168.736.106	44.495.550
Duran Varlıkların Elden Çıkarılmasından Kaynaklanan Kayıplar (Kazançlar) İle İlgili Düzeltmeler		-26.877.817	-8.931.147
Maddi Duran Varlıkların Elden Çıkarılmasından Kaynaklanan Kayıplar (Kazançlar) ile İlgili Düzeltmeler	9	0	-8.931.147
Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Elden Çıkarılmasından Kaynaklanan Kayıplar (Kazançlar) ile İlgili Düzeltmeler	19	-26.877.817	0
Parasal Pozisyon Kazanç ve Kayıplarıyla İlgili Düzeltmeler		289.078.334	33.368.048
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		-32.178.064	134.582.772
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler		-4.736.417	7.949.487
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler		0	64.866
Stoklardaki Azalışlar (Artışlar) İle İlgili Düzeltmeler		56.397.205	70.184.495
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		-1.147.637	639.965
Faaliyetler ile İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		-9.685.492	55.222.117
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		-73.005.723	521.842
Faaliyetlerle İlgili Diğer Varlıklardaki Azalış (Artış)		-73.005.723	290.996
Faaliyetlerle İlgili Diğer Yükümlülüklerdeki Artış (Azalış)		0	230.846
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		20.137.594	216.726.890
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar Kapsamında Yapılan Ödemeler	14	-423.846	-1.257.744
Vergi İadeleri (Ödemeleri)		-9.587.097	587.162
YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		-27.328.190	-937.093.168
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri		0	5.106.335
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	9	-229.265.213	-12.327.021
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Satımından Kaynaklanan Nakit Girişleri	8	75.692.267	0
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	8	-62.285.406	0
Katılım (Kar) Payı ve Diğer Finansal Araçlardan Nakit Girişleri	20,25	188.530.162	-929.872.482
FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		-40.511.320	726.245.563
Pay ve Diğer Özkaynağa Dayalı Araçların İhracından Kaynaklanan Nakit Girişleri		0	904.585.922
Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları	25	0	-140.582.386
Ödenen Temettüler		-40.511.320	0
Katılım (Kar) Payı ve Diğer Finansal Araçlardan Nakit Çıkışları	11	0	-37.757.973
ENFLASYON ETKİSİ		-23.956.650	-1.044.612
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		-81.669.509	4.164.091
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		-81.669.509	4.164.091
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	28	151.329.785	2.548.120
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	28	69.660.276	6.712.211

[illegible]

Carı Dönem 01.01.2026 - 30.09.2026	Dönemde Ödenen Kar Payı Avantları														
	Kar Payları									-40.511.320		-40.511.320		-40.511.320	
	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 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 Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdü Başlangıç Maliyetine veya 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 Değerine Dahil Edilen Tutar														
	Forward Sözleşmesinin Forward Bileşeninin Değerindeki Değişiklikler Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdü Başlangıç Maliyetine veya 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 Değerine Dahil Edilen Tutar														
	Diğer Değişiklikler Nedeni ile Artış (Azalış)														
Dönem Sonu Bakiyeler			990.000.000	1.636.002.980	33.574.610	-2.612.618			78.635.384	217.000.352	-45.809.990	2.906.790.718		2.906.790.718	