

**Kapital Gayrimenkul Yatırımı
Geliştirme ve İşletmecilik A.Ş. ve
Bağlı Ortaklığı**

30 Haziran 2026 Tarihinde Sona Eren
Ara Hesap Dönemine Ait
Konsolide Finansal Tablolar ve
Sınırlı Denetim Raporu



KPMG Bağımsız Denetim ve
Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.
İş Kuleleri Kule 3 Kat:2-9
Levent 34330 İstanbul
Tel +90 212 316 6000
Fax +90 212 316 6060
www.kpmg.com.tr

ARA DÖNEM KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN SINIRLI DENETİM RAPORU

Kapital Gayrimenkul Yatırımı Geliştirme ve İşletmecilik Anonim Şirketi Yönetim Kurulu'na

Giriş

Kapital Gayrimenkul Yatırımı Geliştirme ve İşletmecilik Anonim Şirketi'nin ("Şirket") ve bağlı ortaklığının (birlikte "Grup" olarak anılacaktır) 30 Haziran 2026 tarihli ilişikteki konsolide finansal durum tablosunun ve aynı tarihte sona eren altı aylık ara hesap dönemine ait konsolide kâr veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunun, konsolide özkaynaklar 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 konsolide finansal tabloların Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yayımlanan Türkiye Muhasebe Standardı 34 "Ara Dönem Finansal Raporlama" Standardına ("TMS 34") uygun olarak hazırlanmasından ve gerçeğe uygun bir biçimde sunumundan sorumludur. Sorumluluğumuz, yaptığımız sınırlı denetime dayanarak söz konusu ara dönem konsolide 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 konsolide finansal tablolara 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 konsolide finansal tabloların sınırlı denetiminin kapsamı; Bağımsız Denetim Standartlarına uygun olarak yapılan ve amacı konsolide finansal tablolar hakkında bir görüş bildirmek olan bağımsız denetimin kapsamına kıyasla önemli ölçüde dardır. Sonuç olarak ara dönem konsolide finansal tabloların 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 finansal tabloların, Grup'un 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla konsolide finansal durumunun ve aynı tarihte sona eren altı aylık ara hesap dönemine ilişkin konsolide finansal performansının ve konsolide nakit akışlarının TMS 34'e uygun olarak, tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunulmadığı kanaatine varmamıza sebep olacak herhangi bir husus dikkatimizi çekmemiştir.

Diğer Husus, Karşılaştırmalı Bilgiler

Grup'un 30 Haziran 2025 tarihinde sona eren altı aylık ara hesap dönemine ait ilişikteki konsolide kâr veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu, konsolide özkaynaklar değişim tablosu ve konsolide nakit akış tablosu ile söz konusu tablolara ilişkin dipnotların denetlenmemiş olduğuna dikkat çekeriz. Bu sebeple, söz konusu finansal tablolar ve ilgili dipnotlar hakkında bir sonuç veya görüş bildirmemekteyiz.

KPMG Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik Anonim Şirketi

Ebru Koçak, SMMM
Sorumlu Denetçi

14 Ağustos 2026
İstanbul, Türkiye

İÇİNDEKİLER

SAYFA

KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU.....	1
KONSOLİDE KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU.....	2
KONSOLİDE ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU.....	3
KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOSU.....	4
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR.....	5-48
DİPNOT 1 GRUP’UN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU.....	5
DİPNOT 2 KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR.....	5-21
DİPNOT 3 NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ.....	22
DİPNOT 4 KISA VE UZUN VADELİ BORÇLANMALAR.....	22-23
DİPNOT 5 TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR.....	24
DİPNOT 6 DİĞER ALACAKLAR VE BORÇLAR.....	24
DİPNOT 7 PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER.....	25
DİPNOT 8 DİĞER DÖNEN VARLIKLAR VE ERTELENMİŞ GELİRLER.....	25
DİPNOT 9 ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR KAPSAMINDA BORÇLAR VE KARŞILIKLAR	25
DİPNOT 10 YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER.....	26-28
DİPNOT 11 MADDİ DURAN VARLIKLAR.....	29
DİPNOT 12 MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR.....	29
DİPNOT 13 KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIKLAR VE YÜKÜMLÜLÜKLER.....	30
DİPNOT 14 ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALARA İLİŞKİN KARŞILIKLAR.....	31
DİPNOT 15 ÖZKAYNAKLAR.....	32
DİPNOT 16 İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI.....	33-34
DİPNOT 17 HASILAT.....	35
DİPNOT 18 GENEL YÖNETİM GİDERLERİ.....	35
DİPNOT 19 ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER.....	35
DİPNOT 20 FİNANSMAN GELİRLERİ VE GİDERLERİ.....	36
DİPNOT 21 PAY BAŞINA KAZANÇ.....	37
DİPNOT 22 VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ.....	37-39
DİPNOT 23 FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ.....	40-47
DİPNOT 24 PARASAL KAYIP/KAZANÇ.....	48
DİPNOT 25 RAPORLAMA TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR.....	48

Kapital Gayrimenkul Yatırımı Geliştirme ve İşletmecilik A.Ş. ve Bağlı Ortaklığı**1 Ocak - 30 Haziran 2026 Tarihinde İtibarıyla****Konsolide Finansal Durum Tablosu**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

		Cari Dönem	Geçmiş Dönem
		Sınırlı denetimden geçmiş	Bağımsız denetimden geçmiş
Dipnotlar		30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Dönen Varlıklar		249.660.081	342.074.998
Nakit ve Nakit Benzerleri	3	80.383.834	187.435.614
Diğer Alacaklar	6	11.617.915	17.044.022
- İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	6	10.837.915	16.497.915
- İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar	6	780.000	546.107
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar	22	36.797.592	6.400.408
Diğer Dönen Varlıklar	8	120.860.740	131.194.954
Duran Varlıklar		29.642.873.051	34.437.826.237
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	10	29.401.690.000	34.399.828.235
Maddi Duran Varlıklar	11	20.956.084	23.425.666
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	12	-	-
Peşin Ödenmiş Giderler	7	220.226.967	14.572.336
TOPLAM VARLIKLAR		29.892.533.132	34.779.901.235
Kısa Vadeli Yükümlülükler		1.192.627.427	1.153.936.955
Kısa Vadeli Borçlanmalar	4	33.918.119	6.015.785
İhraç Edilen Menkul Kıymetler	4	84.138.411	50.621.973
Kiralama Yükümlülükleri	4	2.438.507	-
Ticari Borçlar	5	266.290.259	113.124.984
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	9	1.108.780	836.297
Diğer Borçlar	6	689.708.325	802.481.613
Kısa Vadeli Karşılıklar	14	1.808.005	1.108.210
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar	14	1.808.005	1.108.210
Ertelenmiş Gelirler	7	113.217.021	179.748.093
Uzun Vadeli Yükümlülükler		7.161.665.878	8.386.008.369
Kiralama Yükümlülükleri	4	9.820.939	15.831.860
Diğer Borçlar	6	50.673.170	66.252.570
- İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	6	50.673.170	62.263.501
-İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	6	-	3.989.069
Uzun Vadeli Karşılıklar	14	2.337.738	1.509.645
-Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	14	2.337.738	1.509.645
Ertelenen Vergi Yükümlülüğü	22	7.098.834.031	8.302.414.294
Özkaynaklar		21.538.239.827	25.239.955.911
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		21.538.239.827	25.239.955.911
Ödenmiş Sermaye	15	500.000.000	500.000.000
Sermaye Enflasyon Düzeltmesi Farkları		4.677.728.409	4.677.728.409
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	15	41.432.661	41.432.661
Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler		(4.060.378)	(4.676.213)
-Emeklilik Planlarına İlişkin Aktüeryal Kayıp		(4.060.378)	(4.676.213)
Geçmiş Yıllar Karları		20.025.471.054	22.922.221.791
Net Dönem Karı		(3.702.331.919)	(2.896.750.737)
TOPLAM KAYNAKLAR		29.892.533.132	34.779.901.235

İlişikteki dipnotlar, bu konsolide finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

Kapital Gayrimenkul Yatırımı Geliştirme ve İşletmecilik A.Ş. ve Bağlı Ortaklığı**1 Ocak - 30 Haziran 2026 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait Konsolide Kar veya Zarar ve****Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

		Cari Dönem	Geçmiş Dönem
		Sınırlı	Sınırlı
		denetimden	denetimden
		geçmiş	geçmemiş
		1 Ocak -	1 Ocak -
	Dipnotlar	30 Haziran 2026	30 Haziran 2025
Hasılat	17	445.781.331	393.249.830
Satışların Maliyeti (-)	17	(89.958)	(188.216)
Brüt Kar		445.691.373	393.061.614
Genel Yönetim Giderleri (-)	18	(64.717.163)	(67.444.792)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	19	6.624.895	6.099.188
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	19	(5.403.869.778)	(261.936.652)
Faaliyet Zararı		(5.016.270.673)	69.779.358
Finansal Gelirler	20	21.635.219	22.226.378
Finansal Giderler (-)	20	(25.851.533)	(162.599.656)
Net Parasal Pozisyon Kazanç / Kayıp		114.369.527	120.929.279
Vergi Öncesi Zarar		(4.906.117.460)	50.335.359
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gideri			
Cari Dönem Vergi Gideri	22	-	-
Ertelenmiş Vergi Gideri	22	1.203.785.541	(59.615.751)
Net Dönem Zararı		(3.702.331.919)	(9.280.392)
Azınlık Payları		-	-
Ana Ortaklık Payları		(3.702.331.919)	(9.280.392)
Pay Başına Kazanç		(7,40)	(0,02)
Diğer Kapsamlı Gelirler			
Kar veya Zarar Olarak Yeniden Sınıflandırılmayacaklar			
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm			
Kazançları/(Kayıpları)		821.113	(354.576)
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Diğer			
Kapsamlı Gelire İlişkin Vergiler		(205.278)	88.646
Diğer Kapsamlı Gelir		615.835	(265.930)
Toplam Kapsamlı (Gelir)/Gider		(3.701.716.084)	(9.546.322)
Azınlık Payları		-	-
Ana Ortaklık Payları		(3.701.716.084)	(9.546.322)

İlişikteki dipnotlar, bu konsolide finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

Kapital Gayrimenkul Yatırımı Geliştirme ve İşletmecilik A.Ş. ve Bağlı Ortaklığı**1 Ocak - 30 Haziran 2026 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait****Konsolide Özkaynaklar Değişim Tablosu**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

				Kâr veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler ve giderler					
				Birikmiş karlar					
Dipnot	Ödenmiş sermaye	Sermaye düzeltmesi farkları	Ortak kontrole tabi işletme birleşmeleri düzeltmeleri	Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin aktüeryal kazanç (kayıp)	Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	Geçmiş yıllar karları	Dönem net zararı	Ana ortaklık özkaynaklar	Özkaynaklar toplamı
1 Ocak 2025 itibarıyla bakiyeler	500.000.000	4.677.728.409	628.839.857	(3.503.614)	41.432.661	25.018.455.204	(2.725.073.270)	28.137.879.247	28.137.879.247
Transfer	-	-	(628.839.857)	-	-	(2.096.233.413)	2.725.073.270	-	-
Dönem net zararı	-	-	-	-	-	-	(9.280.392)	(9.280.392)	(9.280.392)
Diğer kapsamlı gelir	-	-	-	(265.930)	-	-	-	(265.930)	(265.930)
30 Haziran 2025 itibarıyla bakiyeler	500.000.000	4.677.728.409	-	(3.769.544)	41.432.661	22.922.221.791	(9.280.392)	28.128.332.925	28.128.332.925
1 Ocak 2026 itibarıyla bakiyeler	500.000.000	4.677.728.409	-	(4.676.213)	41.432.661	22.922.221.791	(2.896.750.737)	25.239.955.911	25.239.955.911
Transfer	-	-	-	-	-	(2.896.750.737)	2.896.750.737	-	-
Dönem net zararı	-	-	-	-	-	-	(3.702.331.919)	(3.702.331.919)	(3.702.331.919)
Diğer kapsamlı gelir	-	-	-	615.835	-	-	-	615.835	615.835
30 Haziran 2026 itibarıyla bakiyeler	500.000.000	4.677.728.409	-	(4.060.378)	41.432.661	20.025.471.054	(3.702.331.919)	21.538.239.827	21.538.239.827

İlişikteki dipnotlar, bu konsolide finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

Kapital Gayrimenkul Yatırımı Geliştirme ve İşletmecilik A.Ş. ve Bağlı Ortaklığı**1 Ocak -30 Haziran 2026 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait****Konsolide Nakit Akış Tablosu**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

Dipnot	Cari dönem	Geçmiş dönem
	Sınırlı denetimden	Sınırlı denetimden
	geçmiş	geçmemiş
	30 Haziran 2026	30 Haziran 2025
A. İşletme Faaliyetlerinden Elde Edilen Nakit Akışları	(80.265.287)	563.338.859
Net dönem (karı)/zararı	(3.702.331.919)	(9.280.392)
Dönem karı mutabakatı ile ilgili düzeltmeler	3.824.076.617	57.497.772
Amortisman ve itfa giderleri ile ilgili düzeltmeler	7.811.825	479.687
Vergi gideri ile ilgili düzeltmeler	(1.203.785.541)	59.615.751
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler	1.527.888	314.041
Faiz gelirleri ve giderleri ile ilgili düzeltmeler	7.061.801	(8.031.900)
Gerçekleşmemiş yabancı para çevrim farkları ile ilgili düzeltmeler	(2.845.487)	(8.012.286)
Gerçeğe uygun değer kayıpları/(kazançları) ile ilgili düzeltmeler	5.014.306.131	13.132.479
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler	(224.702.773)	512.574.864
Ticari alacaklardaki değişim	-	(1.047.424.712)
Faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki değişim	5.426.107	(8.165.819)
Peşin ödenmiş giderlerdeki azalış/(artış)	(205.654.631)	(543.803.082)
Ticari borçlardaki artış/(azalış) ile ilgili düzeltmeler	153.165.275	(30.025.331)
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlardaki artış/(azalış)	(272.483)	97.596
Faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki değişim	(128.352.688)	49.640.393
Ertelenmiş gelirlerdeki artış/(azalış)	66.531.072	1.347.021.469
İşletme sermayesinde gerçekleşen diğer artış/(azalış) ile ilgili düzeltmeler	(115.545.425)	745.234.350
Alınan faizler	23.558.477	2.874.319
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar kapsamında yapılan ödemeler	(865.689)	(327.704)
B. Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları	(19.137.241)	(17.382.585)
C. Finansman faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları	20.616.824	(554.330.586)
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri	98.343.324	9.713.900
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları	(50.621.973)	(561.170.167)
Kiralama yükümlülükleriyle ilgili yapılan kira ödemelerine ilişkin nakit çıkışları	(3.546.050)	-
Ödenen faiz	(23.558.477)	(2.874.319)
Nakit ve nakit benzerlerindeki net artış/azalış (A+B+C)	(78.785.704)	(8.374.312)
Nakit ve Nakit Benzerlerindeki Enflasyon Etkisi	(28.266.076)	(5.332.539)
D. Dönem başı nakit ve nakit benzerleri	187.435.614	90.305.494
Dönem sonu nakit ve nakit benzerleri (A+B+C+D)	80.383.834	76.598.643

İlişikteki dipnotlar, bu konsolide finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

Kapital Gayrimenkul Yatırımı Geliştirme ve İşletmecilik A.Ş. ve Bağlı Ortaklığı

30 Haziran 2026 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait

Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

1. Grup'un organizasyonu ve faaliyet konusu

Kapital Gayrimenkul Yatırımı Geliştirme ve İşletmecilik A.Ş.'nin ("Şirket" veya "Kapital") faaliyet konusu gayrimenkul imal ve inşası, ticareti, kiralanması, kiraya verilmesi ve bunlar üzerinde her türlü projeler oluşturulması ve işletilmesidir. Şirket'in 22 Ekim 2003 tarihinde tescili istenmiş, 28 Ekim 2003 tarih ve 5916 sayılı Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi'nde ilan edilmiştir.

Kapital ve bağlı ortaklığı (birlikte "Grup" olarak anılacaktır) 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla personel sayısı 15'tir (31 Aralık 2025: 15).

Şirket'in adresi ve başlıca faaliyet merkezi Eski Büyükdere Cd. No: 3/5 Link Plaza K:1 Maslak-İstanbul/Türkiye'dir. Şirket Türkiye'de faaliyet göstermektedir.

Bağlı ortaklığı

Şirket'in bağlı ortaklığı olan Burgaz Yönetim Danışmanlığı Turizm Sanayi ve Ticaret A.Ş. ("Burgaz") 2007 yılında kurulmuş olup, esas faaliyet konusu; her türlü plaza, bina, işyerleri, ofis binaları, otel, motel, turistik ve sosyal tesisler, eğlence merkezleri, sağlık kuruluşları ve yerleşim alanlarına yönetim hizmeti vermek, hizmet verecek birimler oluşturmak, servis hizmetleri sunmak gibi konularda iştirak etmektir. Kapital, Burgaz'ın hisselerinin tamamına sahiptir.

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar

2.1 Sunuma ilişkin temel esaslar

2.1.1 Türkiye Finansal Raporlama Standartlarına ("TFRS"lere) uygunluk beyanı

İlişikteki konsolide finansal tablolar Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK") 13 Haziran 2013 tarih ve 28676 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan II-14.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" ("Tebliğ") hükümleri uyarınca SPK tarafından kabul edilen ve Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yürürlüğe konulmuş olan Türkiye Finansal Raporlama Standartlarına ("TFRS"ler) uygun olarak hazırlanmıştır. TFRS'ler; KGK tarafından Türkiye Muhasebe Standartları ("TMS"), Türkiye Finansal Raporlama Standartları, TMS Yorumları ve TFRS Yorumları adlarıyla yayımlanan Standart ve Yorumları içermektedir. Konsolide finansal tablolar, KGK tarafından 15 Nisan 2019 tarihinde yayımlanan "TFRS Taksonomisi Hakkında Duyuru" ile SPK tarafından yayımlanan Finansal Tablo Örnekleri ve Kullanım Rehberi'nde belirlenmiş olan formatlara uygun olarak SPK'nın finansal tablo ve dipnot formatları esas alınarak sunulmuştur.

Finansal tabloların onaylanması

Finansal tablolar, Şirket Yönetim Kurulu tarafından 14 Ağustos 2026 tarihinde onaylanmıştır. Bu finansal tabloları Şirket Genel Kurulu'nun değiştirme, ilgili düzenleyici kurumların ise değiştirilmesini talep etme hakkı bulunmaktadır.

Kapital Gayrimenkul Yatırımı Geliştirme ve İşletmecilik A.Ş. ve Bağlı Ortaklığı

30 Haziran 2026 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait

Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.1 Sunuma ilişkin temel esaslar (devamı)

2.1.2 Konsolidasyon esasları

Konsolide finansal tablolar, aşağıdaki paragraflardaki yer alan hususlar kapsamında, ana şirket olan Kapital ile bağlı ortaklığı hesaplarını içermektedir. Konsolidasyona dahil edilen şirketlerin finansal tablolarının hazırlanması sırasında, kanuni kayıtlarına Kamu Gözetim Kurumu ("KGK") tarafından yürürlüğe konulmuş olan TMS/TFRS'ye uygunluk ve Grup tarafından uygulanan muhasebe politikalarına ve sunum biçimlerine uyumluluk açısından gerekli düzeltmeler ve sınıflandırmalar yapılmıştır.

- a) Bağlı Ortaklık, Grup'un yatırım yaptığı işletmeyle olan ilişkisinden dolayı değişken getirilere maruz kaldığı veya bu getirilerde hak sahibi olduğu, aynı zamanda bu getirileri yatırım yaptığı işletme üzerindeki gücüyle etkileme imkânına sahip olmasından ötürü kontrol yetkisine sahip olduğu şirketleri ifade eder.
- b) Bağlı Ortaklık, faaliyetleri üzerindeki kontrolün Grup'a transfer olduğu tarihten itibaren konsolidasyon kapsamına alınmıştır. Gerekli görüldüğünde, Bağlı Ortaklığı için uygulanan muhasebe politikaları Grup tarafından uygulanan muhasebe politikaları ile tutarlılığın sağlanması amacıyla değiştirilmiştir.

Bağlı Ortaklığın finansal durum tabloları ve kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tabloları tam konsolidasyon yöntemi kullanılarak konsolide edilmiş ve Şirket'in sahip olduğu Bağlı Ortaklığının kayıtlı değerleri ile özkaynakları karşılıklı olarak netleştirilmiştir. Şirket ile Bağlı Ortaklık arasındaki grup içi işlemler ve bakiyeler konsolidasyon sırasında mahsup edilmiştir. Şirket'in sahip olduğu hisselerin kayıtlı değerleri ve bunlardan kaynaklanan temettüleri, ilgili özkaynakları ve kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu hesaplarından netleştirilmiştir.

2.1.3 Ölçüm esasları

Bu konsolide finansal tablolar, Türkiye Muhasebe Standardı ("TMS") 29 "Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama"ya göre, parasal varlık ve yükümlülükler ile gerçeğe uygun değer üzerinden ölçülen varlık ve yükümlülükler hariç, raporlama tarihindeki enflasyonun Türk Lirası üzerindeki etkilerine göre düzeltilmiş tarihi maliyet esasına göre hazırlanmıştır.

2.1.4 Yüksek enflasyon dönemlerinde finansal tabloların düzeltilmesi

Kamu Gözetim Kurumu, 23 Kasım 2023 tarihinde TMS 29 Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama standardı kapsamı ve uygulamasına yönelik bir açıklama yapmıştır. Türkiye Finansal Raporlama Standartları uygulayan işletmelerin 31 Aralık 2024 tarihinde veya sonrasında sona eren yıllık raporlama dönemine ait finansal tablolarının TMS 29'da yer alan ilgili muhasebe ilkelerine uygun olarak enflasyon etkisine göre düzeltilerek sunulması gerektiğini belirtmiştir.

SPK'nın 28 Aralık 2023 tarih ve 81/1820 sayılı kararı uyarınca, Türkiye Muhasebe/Finansal Raporlama Standartlarını uygulayan finansal raporlama düzenlemelerine tabi ihraççılar ile sermaye piyasası kurumlarının, 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemlerine ait yıllık finansal raporlarından başlamak üzere TMS 29 hükümlerini uygulamak suretiyle enflasyon muhasebesi uygulamasına karar verilmiştir. Bu çerçevede 30 Haziran 2025 ve 31 Aralık 2025 tarihli finansal tablolar hazırlanırken TMS 29'a göre enflasyon düzeltilmesi yapılmıştır.

Kapital Gayrimenkul Yatırımı Geliştirme ve İşletmecilik A.Ş. ve Bağlı Ortaklığı

30 Haziran 2026 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait

Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar (devamı)

2.1.4 Yüksek enflasyon dönemlerinde finansal tabloların düzeltilmesi (devamı)

TMS 29, geçerli para birimi yüksek enflasyonlu bir ekonominin para birimi olan her işletmenin finansal tablolarına uygulanır. Bir ekonomide yüksek enflasyonun mevcut olması durumunda TMS 29 uyarınca, geçerli para birimi yüksek enflasyonlu bir ekonominin para birimi olan bir işletmenin finansal tablolarının raporlama dönemi sonu itibarıyla geçerli olan ölçüm birimi cinsinden ifade edilmesini gerektirmektedir.

Enflasyona göre yapılan düzeltmeler, Türkiye İstatistik Kurumu ("TÜİK") tarafından yayımlanan Tüketici Fiyat Endeksi ("TÜFE") kullanılarak hesaplanan katsayılar esas alınarak yapılmıştır. 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla sunulan mali tabloların düzeltilmesinde kullanılan endeksler ve bu endekslere ilişkin katsayılar aşağıdaki tabloda yer almaktadır:

Tarih	Endeks	Düzeltilme katsayısı	Kümülatif enflasyon oranı
30 Haziran 2026	4.137,93	1,00000	%206
31 Aralık 2025	3.513,87	1,17760	%211
30 Haziran 2025	3.132,17	1,32111	%220

Grup'un konsolide finansal tabloları yasal kayıtlara dayandırılmış ve TL cinsinden ifade edilmiş olup, KGK tarafından yürürlüğe konulmuş olan TMS/TFRS'ye Türkiye Muhasebe Standartları/Türkiye Finansal Raporlama Standartları ("TMS/TFRS")'na göre Grup'un durumunu layıkıyla arz edebilmek için bir takım düzeltme ve sınıflandırma değişikliklerine tabi tutularak hazırlanmıştır.

TFRS, ağırlıklı kullanılan para birimi yüksek enflasyonlu olan bir işletmenin finansal tablolarının ister tarihi maliyet ister cari maliyet yaklaşımına göre hazırlanmış olsun, TMS 29 gerekliliklerine göre yeniden düzenlenmesini ve para biriminin yer aldığı ekonomide her zaman yüksek enflasyon olduğu varsayımıyla geriye dönük olarak uygulanmasını gerektirir. TMS 29'daki temel ilke, yüksek enflasyonlu bir ekonominin para birimiyle raporlama yapan bir işletmenin finansal tablolarının, raporlama tarihindeki cari ölçüm birimi cinsinden raporlanması gerekliliğidir. Önceki dönem için karşılaştırmalı rakamlar, aynı cari ölçüm birimine göre yeniden düzenlenir.

Yukarıda belirtilen düzeltmeler için uygulanmış olan ana prosedürler aşağıdaki gibidir:

- Raporlama tarihindeki cari tutarları ile taşınan parasal varlık ve yükümlülükler, hali hazırda raporlama tarihindeki cari para birimi cinsinden ifade edildiğinden, yeniden düzenlenmemiştir.
- Raporlama tarihindeki cari tutarları ile taşınmayan parasal olmayan varlık ve yükümlülükler ile özkaynak kalemleri, işlem tarihinden veya varsa raporlama tarihine kadar olan en son yeniden değerlendirme tarihinden itibaren ilgili düzeltme katsayıları uygulanarak düzeltilmiştir.
- Maddi duran varlıklar, işlem tarihinden veya varsa en son yeniden değerlendirme tarihinden raporlama tarihine kadar endeksteki değişiklik uygulanarak düzeltilmiştir. Amortisman, yeniden düzenlenen tutarlara dayanmaktadır.
- Yukarıda açıklanan amortisman giderleri ve ertelenmiş vergi giderleri dışındaki tüm gelir tablosu kalemleri, işlemlerin gerçekleştiği ayların raporlama tarihine göre aylık düzeltme katsayıları uygulanarak düzeltilmiştir.
- Enflasyonun Grup'un net parasal pozisyonu üzerindeki etkileri, konsolide kar veya zarar tablosunda "Net parasal pozisyon kazançları/(kayıpları)" olarak gösterilmektedir.
- Nakit akış tablosundaki tüm kalemler, raporlama tarihindeki cari ölçüm birimi cinsinden ifade edilmiştir. Bu amaçla, nakit akış tablosundaki tüm kalemler, işlem tarihinden itibaren ilgili düzeltme katsayıları uygulanarak düzeltilmiştir.
- Karşılaştırmalı döneme ait tüm rakamlar, ilgili karşılaştırmalı dönemden 30.06.2026' e endeks değişikliği uygulanarak yeniden düzenlenmiştir.

Kapital Gayrimenkul Yatırımı Geliştirme ve İşletmecilik A.Ş. ve Bağlı Ortaklığı

30 Haziran 2026 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait

Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar (devamı)

2.1.4 Yüksek enflasyon dönemlerinde finansal tabloların düzeltilmesi (devamı)

Grup'un ağırlıklı kullanılan para biriminin yüksek enflasyonlu bir ekonominin para birimi olduğunu tespit ettiği ve önceki dönemde yüksek enflasyon olmadığı raporlama döneminde, Grup, sanki ekonomi her zaman yüksek enflasyonluymuş gibi TMS 29'un gerekliliklerini uygular. Bu nedenle, tarihi maliyet üzerinden ölçülen parasal olmayan kalemlerle ilgili olarak, Grup'un konsolide finansal tablolarında sunulan en erken dönemin başındaki açılış finansal durum tablosu, varlıkların elde edildiği tarihten ve yükümlülüklerin kabul edildiği veya üstlenildiği tarihten itibaren enflasyonun etkilerini yansıtabilecek şekilde yeniden düzenlenmelidir. Açılış finansal durum tablosunda cari tutarları üzerinden gösterilen parasal olmayan kalemler için bu düzeltme, cari değerlerinin belirlendiği tarihten raporlama dönemi sonuna kadar olan enflasyonun etkisini yansıtmalıdır.

2.1.5. Karşılaştırmalı bilgiler ve önceki dönem tarihli konsolide finansal tablolarının düzeltilmesi

İlişikteki konsolide finansal tablolar, Grup'un konsolide finansal durumu, performansı ve nakit akışlarındaki eğilimlerini belirleyebilmek amacıyla, önceki dönemle karşılaştırmalı hazırlanmaktadır. Konsolide finansal tabloların kalemlerinin gösterimi veya sınıflandırılması değiştiğinde karşılaştırılabilirliği sağlamak amacıyla, önceki dönem konsolide finansal tabloları da buna uygun olarak yeniden sınıflandırılmakta ve bu hususlara ilişkin olarak açıklama yapılmaktadır.

2.1.6. İşletmenin Sürekliliği

İlişikteki konsolide finansal tablolar, Grup'un önümüzdeki bir yılda ve faaliyetlerinin doğal akışı içerisinde varlıklarından fayda elde edeceği ve yükümlülüklerini yerine getireceği varsayımı altında işletmenin sürekliliği esasına göre hazırlanmıştır.

30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla Grup'un kısa vadeli yükümlülükleri, toplam dönen varlıklarını aşmamıştır.

2.2. Muhasebe Tahminlerindeki Değişiklikler ve Hatalar

Muhasebe tahminlerindeki değişiklikler, yalnızca bir döneme ilişkin ise, değişikliğin yapıldığı cari dönemde, gelecek dönemlere ilişkin ise hem değişikliğin yapıldığı dönemde hem de gelecek dönemlerde, ileriye yönelik olarak uygulanır. Tespit edilen önemli muhasebe hataları geriye dönük olarak uygulanır ve önceki dönem konsolide finansal tabloları yeniden düzenlenir.

2.3 Muhasebe politikalarında ve açıklamalarda değişiklikler

2.3.1 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Finansal Raporlama Standartları

30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş olan standartlar ve değişiklikler:

1 Ocak 2026 tarihinden sonra başlayan hesap dönemleri için yürürlüğe giren ve erken uygulamaya izin verilen bazı yeni veya değiştirilmiş muhasebe standartları bulunmaktadır. Ancak Grup, bu konsolide finansal tabloların hazırlanmasında aşağıda yer alan yeni veya değiştirilmiş muhasebe standartlarını erken uygulamamıştır.

Kapital Gayrimenkul Yatırımı Geliştirme ve İşletmecilik A.Ş. ve Bağlı Ortaklığı

30 Haziran 2026 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait

Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

2.3 Muhasebe politikalarında ve açıklamalarda değişiklikler (devamı)

2.3.1 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Finansal Raporlama Standartları (devamı)

TFRS 18 –Finansal Tablolarda Sunum ve Açıklamalar

Uluslararası Muhasebe Standartları Kurulu ("UMSK") tarafından 9 Nisan 2024 tarihinde yayımlanan UFRS 18 Finansal Tablolarda Sunum ve Açıklama, UMS 1 Finansal Tabloların Sunuluşu standardının yerini alacak olup, 1 Ocak 2027 ve sonrasında başlayan hesap dönemleri için geçerli olacaktır. KGK, ilgili standartı 8 Mayıs 2025 tarihinde "TFRS 18 Finansal Tablolarda Sunum ve Açıklama" adıyla yayımlayarak, bu standardın yürürlüğe girmesiyle birlikte halihazırda uygulanmakta olan "TMS 1 Finansal Tabloların Sunuluşu" yürürlükten kalkacağını duyurmuştur. Yeni standart, başlıca aşağıdaki yeni düzenlemeleri getirmektedir:

- İşletmelerin kâr veya zarar tablosundaki tüm gelir ve giderleri; faaliyet, yatırım, finansman, durdurulan faaliyetler ve gelir vergisi olmak üzere beş kategori altında sınıflandırması ve yeni tanımlanan faaliyet kârı ara toplamını sunması zorunlu hale getirilmiştir. İşletmenin net dönem kârı değişmeyecektir.
- Yönetim tarafından tanımlanan performans ölçütlerinin (Yönetim Tanımlı Performans Ölçütleri) finansal tablolarda tek bir dipnotta açıklanması gerekmektedir.
- Finansal tablolarda bilgilerin nasıl gruplanacağına ilişkin rehberlik güçlendirilmiştir.

Buna ek olarak, dolaylı yöntem kullanılarak faaliyetlerden kaynaklanan nakit akışlarının sunulması halinde, tüm işletmelerin nakit akış tablosunda faaliyet kârı ara toplamını başlangıç noktası olarak kullanmaları zorunlu olacaktır.

TFRS 18 geriye dönük olarak uygulanacak olup, erken uygulamaya izin verilmektedir. Grup, özellikle Grup'un kâr veya zarar tablosunun ve nakit akış tablosunun yapısı ile yönetim tarafından tanımlanan performans ölçütlerine ilişkin ilave açıklamalar üzerindeki etkileri başta olmak üzere, yeni standardın finansal tablolar üzerindeki olası etkilerini değerlendirme sürecini sürdürmektedir. Ayrıca, hâlihazırda "diğer" olarak sınıflandırılan kalemler dâhil olmak üzere, finansal tablolarda bilgilerin gruplanma biçimi üzerindeki etkiler de değerlendirilmektedir.

Diğer Muhasebe Standartları

Aşağıda yer alan yeni ve değiştirilmiş muhasebe standartlarının, Grup'un konsolide finansal tabloları üzerinde önemli bir etki yaratması beklenmemektedir:

- *TFRS 19 Kamuya Hesap Verme Sorumluluğu Bulunmayan Bağlı Ortaklıklar: Açıklamalar;*
- *TMS 21 – Yüksek Enflasyonlu Sunum Para Birimine Çevrim;*

2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti

Hasılat

Grup, TFRS 15 "Müşteri Sözleşmelerinden Hasılat Standardı" doğrultusunda aşağıda yer alan beş aşamalı model kapsamında hasılatı finansal tablolarında muhasebeleştirmektedir.

Müşteriler ile yapılan sözleşmelerin tanımlanması,

- sözleşmelerdeki edim yükümlülüklerinin tanımlanması,
- sözleşmelerdeki işlem bedelinin belirlenmesi,
- işlem bedelinin edim yükümlülüklerine dağıtılması,
- hasılatın muhasebeleştirilmesi.

Kapital Gayrimenkul Yatırımı Geliştirme ve İşletmecilik A.Ş. ve Bağlı Ortaklığı

30 Haziran 2026 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait

Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

Hasılat (devamı)

Grup, müşterilerle yapılan her bir sözleşmede taahhüt ettiği mal veya hizmetleri değerlendirerek, söz konusu mal veya hizmetleri devretmeye yönelik verdiği ayrıştırılabilir her bir taahhüdü ayrı bir edim yükümlülüğü olarak belirlemektedir. Her bir edim yükümlülüğü için, edim yükümlülüğünün zamana yayılı olarak mı yoksa belirli bir anda mı yerine getirileceği sözleşme başlangıcında belirlenir.

Grup, bir mal veya hizmetin kontrolünü zamanla devreder ve dolayısıyla ilgili satışlara ilişkin edim yükümlülüklerini zamana yayılı olarak yerine getirirse, söz konusu edim yükümlülüklerinin tamamen yerine getirilmesine yönelik ilerlemeyi ölçerek hasılatı zamana yayılı olarak finansal tablolara alır.

Grup, taahhüt edilmiş bir mal veya hizmeti müşterisine devrederek edim yükümlülüğünü yerine getirdiğinde veya getirdikçe, bu edim yükümlülüğüne tekabül eden işlem bedelini hasılat olarak finansal tablolarına kaydeder. Mal veya hizmetlerin kontrolü müşterilerin eline geçtiğinde (veya geçtikçe) mal veya hizmet devredilmiş olur. Grup, satışı yapılan mal veya hizmetin kontrolünün müşteriye devrini değerlendirirken, a) Grup'un mal veya hizmete ilişkin tahsil hakkına sahipliği, b) Müşterinin mal veya hizmetin yasal mülkiyetine sahipliği, c) Mal veya hizmetin zilyetliğinin devri, d) Müşterinin mal veya hizmetin mülkiyetine sahip olmaktan doğan önemli risk ve getirilere sahipliği, e) Müşterinin mal veya hizmeti kabul etmesi koşullarını dikkate alır.

i. Edim yükümlülükleri

Gelir, tüm satış vergileri ve indirimler düşüldükten sonra gösterilir ve taahhüt edilen mal ve hizmetlerin devri karşılığında Grup'un almayı beklediği bedeli yansıtır. Müşterilerle yapılan sözleşmelerden elde edilen toplam bedel, bağımsız satış fiyatlarına dayalı olarak belirlenen edim yükümlülüklerine dağıtılır ve bu edim yükümlülükleri yerine getirildiğinde ve mal veya hizmetlerin kontrolü zaman içinde veya belirli bir noktada müşteriye devredildiğinde muhasebeleştirilir.

- işlem verilerinin sağlanması ve işlenmesiyle ilgili gelir, hizmetin verildiği dönemdir.
- hizmetler, birleştirilmiş teklif müşteriye teslim edildiğinde muhasebeleştirilen gelirle birlikte, öncelikle tek bir edim yükümlülüğü olarak muhasebeleştirilir.

Grup'un bir müşteriye devrettiği mal veya hizmetler karşılığında bedel alma hakkını temsil eden tahakkuk eden gelir bakiyeleri, sözleşme varlığı tanımını karşılayıp karşılamadıklarına göre değerlendirilir:

- Bedel alma hakkı zamanın geçmesinden başka bir şeye bağlı olduğunda, bakiye sözleşme varlığı olarak sınıflandırılır. Bu, müşteriyle yapılan sözleşmenin bir parçası olarak yerine getirilmesi gereken başka performans yükümlülüklerinin olduğu durumlarda ortaya çıkar ve genellikle yazılım lisans sözleşmeleriyle ilgili bakiyeleri içerir.
- Bedel alma hakkı yalnızca zamanın geçmesine bağlı olduğunda, bakiye sözleşme varlığı tanımını karşılamaz ve faturalandırılmamış alacak olarak sınıflandırılır. Bu genellikle, ilgili faturalandırma döngüsünün zamanlamasının edim yükümlülüğünün yerine getirilmesinden sonraki bir dönemde gerçekleştiği durumlarda ortaya çıkar.

Bir edim yükümlülüğünün yerine getirilmesinden veya kısmen yerine getirilmesinden önce katlanılan maliyetler, öncelikle diğer standartlar kapsamında olup olmadığı değerlendirilir. Böyle olmadıkları durumlarda, belirli maliyetler, doğrudan bir sözleşmeyle (veya beklenen bir sözleşmeyle) ilgili olmaları, gelecekte edim yükümlülüklerini yerine getirmede (veya yerine getirmeye devam etmede) kullanılacak kaynakları oluşturmaları veya geliştirmeleri ve müşteriden tahsil edilmesi beklenir. Bu kriterleri karşılayan maliyetler, sözleşme maliyetleri olarak ertelenir ve bunlar, ilgili mal veya hizmetlerin devir şekline uygun olarak sistematik bir temelde itfa edilir.

- Bir sözleşme elde etme maliyetleri ağırlıklı olarak satış komisyonu maliyetlerinden oluşur.

Kapital Gayrimenkul Yatırımı Geliştirme ve İşletmecilik A.Ş. ve Bağlı Ortaklığı

30 Haziran 2026 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait

Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ve 30 Haziran 2026 tarihindeki alım gücüyle ifade edilmiştir.)

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

Hasılat (devamı)

i. Edim yükümlülükleri (devamı)

- Bir sözleşmeyi yerine getirme maliyetleri, ağırlıklı olarak sağlanan uygulama hizmetleriyle doğrudan ilgili işçilik maliyetlerini içerir.

Sözleşme yükümlülükleri, müşteriden bedelin alındığı veya ödenmesi gereken bir müşteriye gelecekteki mal veya hizmetleri devretme yükümlülüğü olduğunda ortaya çıkar ve hem ertelenmiş gelir bakiyelerini hem de özel rezervleri içerir.

ii. Önemli finansman bileşeni

Grup, sözleşmenin başlangıcında, müşteriye taahhüt ettiği mal veya hizmetin devir tarihi ile müşterinin bu mal veya hizmetin bedelini ödediği tarih arasında geçen sürenin bir yıl veya daha az olacağını öngörmesi durumunda, taahhüt edilen bedelde önemli bir finansman bileşeninin etkisi için düzeltme yapmamaktadır.

Diğer taraftan, hasılatın içerisinde önemli bir finansman unsuru bulunması durumunda, hasılat değeri gelecekte oluşacak tahsilatların, finansman unsuru içerisinde yer alan faiz oranı ile indirgenmesi ile tespit edilir. Fark, tahakkuk esasına göre esas faaliyetlerden diğer gelirler olarak ilgili dönemlere kaydedilir.

Gayrimenkul satışlarından ve kiralamalarından elde edilen gelirler:

Gayrimenkul satışlarından elde edilen gelirler, risk ve faydaların alıcıya transfer edilmesi halinde kapsamlı gelir tablosuna kaydedilir.

Kiralanan gayrimenkullerden elde edilen kira gelirleri tahakkuk esasına göre kira dönemi boyunca doğrusal yöntem ile kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunda muhasebeleştirilmektedir. Gelir; bu işlemle ilgili oluşan ekonomik faydaların şirkete girişi mümkün görülüyorsa ve bu gelirin miktarı güvenilir bir şekilde ölçülebiliyorsa gerçekleşir.

Faiz geliri:

Faiz geliri, kalan anapara bakiyesi ile beklenen ömrü boyunca ilgili finansal varlıktan elde edilecek tahmini nakit girişlerini söz konusu varlığın kayıtlı değerine indirgeyen efektif faiz oranı nispetinde ilgili dönemde tahakkuk ettirilir.

Yatırım amaçlı gayrimenkuller

Yatırım amaçlı gayrimenkuller, kira ve/veya değer artış kazancı elde etmek amacıyla elde tutulan gayrimenkuller olup ilk olarak maliyet değerleri ve buna dahil olan işlem maliyetleri ile ölçülürler. Başlangıç muhasebeleştirilmesi sonrasında yatırım amaçlı gayrimenkuller, bilanço tarihi itibarıyla piyasa koşullarını yansıtan gerçeğe uygun değer ile değerlendirilir. İlk muhasebeleştirme sonrası, yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerindeki değişikliklerden kaynaklanan kazanç veya zararlar oluşukları dönemde konsolide kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosuna dahil edilirler.

Yatırım amaçlı gayrimenkuller, satılmaları veya kullanılamaz hale gelmeleri ve satışından gelecekte herhangi bir ekonomik yarar sağlanamayacağının belirlenmesi durumunda bilanço dışı bırakılırlar. Yatırım amaçlı gayrimenkulün kullanım süresini doldurmasından veya satışından kaynaklanan kar/zarar, oluşukları dönemde konsolide kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosuna dahil edilir.

Kapital Gayrimenkul Yatırımı Geliştirme ve İşletmecilik A.Ş. ve Bağlı Ortaklığı

30 Haziran 2026 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait

Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ve 30 Haziran 2026 tarihindeki alım gücüyle ifade edilmiştir.)

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

Hasılat (devamı)

ii. Önemli finansman bileşeni (devamı)

Yatırım amaçlı gayrimenkuller (devamı)

Transferler, yatırım amaçlı gayrimenkullerin kullanımında bir değişiklik olduğunda yapılır. Gerçeğe uygun değer esasına göre izlenen yatırım amaçlı gayrimenkulden, sahibi tarafından kullanılan gayrimenkul sınıfına yapılan bir transferde, transfer sonrasında yapılan muhasebeleştirme işlemindeki tahmini maliyeti, anılan gayrimenkulün kullanım şeklindeki değişikliğin gerçekleştiği tarihteki gerçeğe uygun değeridir. Sahibi tarafından kullanılan bir gayrimenkulün, gerçeğe uygun değer esasına göre gösterilecek yatırım amaçlı bir gayrimenkule dönüşmesi durumunda, işletme, kullanımdaki değişikliğin gerçekleştiği tarihe kadar "Maddi Duran Varlıklar" a uygulanan muhasebe politikasını uygular.

Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller, gelecekte kira geliri, sermaye kazancı veya her ikisi birden elde etmek için yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkullerdir. Yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkuller, faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller gibi, gerçeğe uygun değer ile muhasebeleştirilmektedir, Grup'un Türkiye'de sahip olduğu yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değeri Sermaye Piyasası Kurulu'na ("SPK") kayıtlı ve SPK tarafından onaylı "Gayrimenkul Değerleme Firmaları" listesi içerisinde yer alan Grup'tan bağımsız bir gayrimenkul değerleme şirketi tarafından yılda bir defa hesaplanmaktadır.

Sınıflandırma

Grup, finansal varlıklarını "itfa edilmiş maliyet bedelinden muhasebeleştirilen" olarak muhasebeleştirmektedir. Sınıflandırma, finansal varlıkların yönetimi için işletmenin kullandığı iş modeli ve finansal varlığın sözleşmeye bağlı nakit akışlarının özellikleri esas alınarak yapılmaktadır. Grup, finansal varlıklarının sınıflandırmasını satın alındıkları tarihte yapmaktadır. Grup'un finansal varlıkların yönetiminde kullandığı iş modelinin değiştiği durumlar hariç, finansal varlıklar ilk muhasebeleştirilmelerinden sonra yeniden sınıflanmazlar; iş modeli değişikliği durumunda ise, değişikliğin akabinde takip eden raporlama döneminin ilk gününde finansal varlıklar yeniden sınıflanırlar.

Finansal varlıklar

Muhasebeleştirme ve Ölçümleme

"İtfa edilmiş maliyeti üzerinden ölçülen finansal varlıklar", sözleşmeye bağlı nakit akışlarının tahsil edilmesini amaçlayan bir iş modeli kapsamında elde tutulan ve sözleşme şartlarında belirli tarihlerde sadece anapara ve anapara bakiyesinden kaynaklanan faiz ödemelerini içeren nakit akışlarının bulunduğu, türev araç olmayan finansal varlıklardır. Grup'un itfa edilmiş maliyet bedelinden muhasebeleştirilen finansal varlıkları, "ticari alacaklar" ve "diğer alacaklar" kalemlerini içermektedir. İlgili varlıklar, finansal tablolara ilk kayda alımlarında gerçeğe uygun değerleri ile; sonraki muhasebeleştirmelerde ise etkin faiz oranı yöntemi kullanılarak iskonto edilmiş bedelleri üzerinden ölçülmektedir. İtfa edilmiş maliyeti üzerinden ölçülen ve türev olmayan finansal varlıkların değerlemesi sonucu oluşan kazanç ve kayıplar kar veya zarar tablosunda muhasebeleştirilmektedir.

Finansal tablo dışı bırakma

Grup, finansal varlıklarla ilgili sözleşme uyarınca meydana gelen nakit akışları ile ilgili hakları sona erdiğinde veya ilgili haklarını, bu finansal varlık ile ilgili bütün risk ve getirilerinin sahipliğini bir alım satım işlemiyle devrettiğinde söz konusu finansal varlığı kayıtlarından çıkarır. Grup tarafından devredilen finansal varlıkların yaratılan veya elde tutulan her türlü hak, ayrı bir varlık veya yükümlülük olarak muhasebeleştirilir.

Kapital Gayrimenkul Yatırımı Geliştirme ve İşletmecilik A.Ş. ve Bağlı Ortaklığı

30 Haziran 2026 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait

Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ve 30 Haziran 2026 tarihindeki alım gücüyle ifade edilmiştir.)

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

Değer düşüklüğü

Finansal varlıklar ve sözleşme varlıkları değer düşüklüğü "Beklenen kredi zararı" ("BKZ") modeli ile hesaplanmaktadır. Değer düşüklüğü modeli, itfa edilmiş maliyet finansal varlıklara uygulanmaktadır. Zarar karşılıkları aşağıdaki bazda ölçülmüştür; 12 aylık BKZ'ler: raporlama tarihinden sonraki 12 ay içinde olası temerrüt olaylarından kaynaklanan BKZ'lerdir. Ömür boyu BKZ'ler: bir finansal aracın beklenen ömrü boyunca muhtemel bütün temerrüt olaylarından kaynaklanan BKZ'lerdir. Ömür boyu BKZ ölçümü, raporlama tarihinde bir finansal varlık ile ilgili kredi riskinin ilk muhasebeleştirme anından sonra önemli ölçüde artması halinde uygulanır. İlgili artışın yaşanmadığı diğer her türlü durumda 12 aylık BKZ hesaplaması uygulanmıştır.

Grup, finansal varlığın kredi riskinin raporlama tarihinde düşük bir kredi riskine sahip olması durumunda, finansal varlığın kredi riskinin önemli ölçüde artmadığını tespit edebilir. Bununla birlikte, ömür boyu BKZ ölçümü (basitleştirilmiş yaklaşım), önemli bir finansman unsuru olmaksızın ticari alacaklar için daima geçerlidir.

Finansal yükümlülükler

Finansal yükümlülükler, ilk muhasebeleştirilmesi sırasında gerçeğe uygun değerinden ölçülür. İlgili finansal yükümlülüğün yüklenimi ile doğrudan ilişkilendirilebilen işlem maliyetleri de söz konusu gerçeğe uygun değere ilave edilir.

Finansal yükümlülükler özkaynağa dayalı finansal araçlar ve diğer finansal yükümlülükler olarak sınıflandırılır.

Finansal borçlar

Finansal borçlar, alındıkları tarihlerde, alınan finansal borç tutarından işlem giderleri çıkartıldıktan sonraki değerleriyle kaydedilir. Finansal borçlar, takip eden tarihlerde, etkin faiz oranı ile hesaplanmış iskonto edilmiş değerleri ile finansal tablolarda takip edilirler.

Nakit ve nakit benzerleri

Nakit ve nakit benzerleri, kasa ve bankalar ile üç ay ve daha kısa vadeli, hemen nakde çevrilebilecek olan ve önemli tutarda değer değişikliği riski taşımayan yüksek likiditeye sahip diğer kısa vadeli yatırımları kapsamaktadır. Bu varlıkların defter değeri, gerçeğe uygun değerine yakındır. Grup, nakit ve nakit benzerleri belirli sebeple değer düşüklüğüne uğramadığı durumlarda beklenen kredi zararı modelini kullanarak değer düşüklüğü hesaplaması yapmaktadır. Beklenen kredi zararı hesaplamasında geçmiş kredi zararı deneyimleri ile birlikte Grup'un geleceğe yönelik tahminleri de dikkate alınmaktadır.

Kur değişiminin etkileri

Grup'un her işletmesinin kendi konsolide finansal tabloları faaliyette bulundukları temel ekonomik çevrede geçerli olan para birimi (fonksiyonel para birimi) ile sunulmuştur. Her işletmenin mali durumu ve faaliyet sonuçları Grup'un geçerli para birimi olan ve finansal tablolar için sunum birimi olan TL cinsinden ifade edilmiştir.

Her bir işletmenin finansal tablolarının hazırlanması sırasında, yabancı para cinsinden (TL dışındaki para birimleri) gerçekleşen işlemler, işlem tarihindeki kurlar esas alınmak suretiyle kaydedilmektedir. Bilançoda yer alan dövizde endeksli parasal varlık ve yükümlülükler bilanço tarihinde geçerli olan kurlar kullanılarak Türk Lirası'na çevirmektedir.

Kapital Gayrimenkul Yatırımı Geliştirme ve İşletmecilik A.Ş. ve Bağlı Ortaklığı

30 Haziran 2026 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait

Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ve 30 Haziran 2026 tarihindeki alım gücüyle ifade edilmiştir.)

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

Kur değişiminin etkileri (devamı)

Gerçeğe uygun değeri ile izlenmekte olan parasal olmayan kalemlerden yabancı para cinsinden kaydedilmiş olanlar, gerçeğe uygun değer belirlendiği tarihteki kurlar esas alınmak suretiyle TL'ye çevrilmektedir. Tarihi maliyet cinsinden ölçülen yabancı para birimindeki parasal olmayan kalemler yeniden çevrilmeye tabi tutulmazlar. Kur farkları, geleceğe yönelik kullanım amacıyla inşa edilmekte olan varlıklarla ilişkili olan ve yabancı para birimiyle gösterilen borçlar üzerindeki faiz maliyetlerine düzeltme kalemi olarak ele alınan ve bu tür varlıkların maliyetine dahil edilen kur farkları haricinde, oluştukları dönemdeki konsolide kar ya da zararda muhasebeleştirilirler.

Maddi duran varlıklar

Maddi duran varlıkların enflasyona göre düzeltilmiş değerleri üzerinden birikmiş amortisman ve gerekli olduğu durumlarda değer düşüklüğü karşılığı ayrıldıktan sonraki net defter değerleri ile gösterilmektedir. Maliyet bedeli, varlığın faaliyetini planlanan gibi gerçekleştirilmesi için katlanılan doğrudan ilişkilendirebilen maliyetleri de içerir. Beklenen faydalı ömür, kalıntı değer ve amortisman yöntemi, tahminlerde ortaya çıkan değişikliklerin olası etkileri için her yıl gözden geçirilir ve tahminlerde bir değişiklik varsa ileriye dönük olarak muhasebeleştirilir.

Maddi duran varlıkların elden çıkarılması ya da bir maddi duran varlığın hizmetten alınması sonucu oluşan kazanç veya kayıp satış hasılatı ile varlığın defter değeri arasındaki fark olarak belirlenir ve konsolide kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosuna dahil edilir.

Söz konusu varlıkların tahmin edilen faydalı ömürleri aşağıda belirtilmiştir:

Taşıtlar	5 yıl
Döşeme ve demirbaşlar	4 - 15 yıl

Maddi olmayan duran varlıklar

Maddi olmayan duran varlıklar, enflasyona göre düzeltilmiş maliyet değerlerinden birikmiş itfa payları ve birikmiş değer düşüklükleri düşüldükten sonraki tutarıyla gösterilirler. Bu varlıklar beklenen faydalı ömürlerine göre doğrusal amortisman yöntemi kullanılarak itfa edilir. Beklenen faydalı ömür ve amortisman yöntemi, tahminlerde ortaya çıkan değişikliklerin olası etkilerini tespit etmek amacıyla her yıl gözden geçirilir ve tahminlerdeki değişiklikler ileriye dönük olarak muhasebeleştirilir.

Söz konusu varlıkların tahmin edilen faydalı ömürleri aşağıda belirtilmiştir:

Haklar	2 - 3 yıl
--------	-----------

Maddi duran varlıklar ve maddi olmayan duran varlıklarda değer düşüklüğü

Grup, her raporlama tarihinde varlıklarında değer düşüklüğü olup olmadığını belirlemek için maddi olan ve olmayan duran varlıklarının defter değerini inceler. Varlıklarda değer düşüklüğü olması durumunda, değer düşüklüğü tutarının belirlenebilmesi için varlıkların, varsa, geri kazanılabilir tutarı ölçülür, Bir varlığın geri kazanılabilir tutarının ölçülemediği durumlarda Grup, varlıkla ilişkili nakit yaratan birimin geri kazanılabilir tutarını ölçer. Makul ve tutarlı bir tahsis esası belirlenmesi halinde Grup varlıkları nakit yaratan birimlere dağıtılır. Bunun mümkün olmadığı durumlarda, Grup varlıkları makul ve tutarlı bir tahsis esasının belirlenmesi için en küçük nakit yaratan birimlere dağıtılır.

Kapital Gayrimenkul Yatırımı Geliştirme ve İşletmecilik A.Ş. ve Bağlı Ortaklığı

30 Haziran 2026 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait

Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ve 30 Haziran 2026 tarihindeki alım gücüyle ifade edilmiştir.)

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

Kiralama işlemleri

Grup, sözleşmenin başlangıcında, sözleşmenin kiralama sözleşmesi olup olmadığını ya da kiralama işlemi içerip içermediğini değerlendirir. Sözleşmenin, bir bedel karşılığında tanımlanan varlığın kullanımını kontrol etme hakkını belirli bir süre için devretmesi durumunda bu sözleşme, bir kiralama sözleşmesidir ya da bir kiralama işlemi içerir. Bir sözleşmenin tanımlanmış bir varlığın kullanımını kontrol etme hakkını sağlayıp sağlamadığını değerlendirmek için Grup, TFRS 16'daki kiralama tanımını kullanmaktadır.

Kiraya veren olarak

Grup, sözleşmenin başlangıcında veya kiralama bileşeni içeren sözleşmedeki değişiklik yapıldığında, bir kiralama bileşeni ile bir veya daha fazla ilave kiralama bileşeni veya kiralama niteliği taşımayan bileşen içeren bir sözleşme için, sözleşmede yer alan bedeli nispi tek başına fiyatı esas alarak dağıtır.

Grup kiraya veren konumunda olduğunda, kiralamaların her birini faaliyet kiralaması ya da finansal kiralama olarak sınıflandırır.

Her bir kiralama sözleşmesini sınıflandırmak için, Grup, kiralama sözleşmesinin esas olarak ilgili varlığın mülkiyetinden kaynaklanan tüm riskleri ve getirileri önemli ölçüde devredip devretmediğine dair genel bir değerlendirme yapar. Risk ve getirileri devrettiği durumda, kiralama bir finansal kiralama değildir; aksi durum söz konusuysa o zaman bir faaliyet kiralamasıdır. Bu değerlendirmenin bir parçası olarak, Grup, kiralama süresinin dayanak varlığın ekonomik ömrünün büyük bir kısmını kapsayıp kapsamadığı gibi bazı diğer göstergeleri dikkate almaktadır.

Grup, faaliyet kiralamalarından elde ettiği kira ödemelerini doğrusal olarak hasılat olarak finansal tablolarına yansıtmaktadır.

Grup, kiraya veren konumunda olduğu zaman, kiralama sözleşmesinin başlangıcında kiralamanın faaliyet kiralaması veya finansal kiralama olup olmadığına karar verir.

Her bir kiralamayı sınıflandırmak için, Grup kiralama sözleşmesini esas olarak varlığın mülkiyetine bağlı olarak tüm riskleri ve yararları transfer edip etmediğine dair genel bir değerlendirme yapar. Bu durumda, kiralama bir finansal kiralama değildir; aksi durumda faaliyet kiralaması olur. Bu değerlendirmenin bir parçası olarak, Grup, kira süresinin kiralanan varlığın ekonomik ömrünün büyük bir bölümünü kapsayıp kapsamadığı gibi faktörleri göz önünde bulundurur.

Kiracı olarak

Kiralamanın fiilen başladığı tarihte, kira yükümlülüğü o tarihte ödenmemiş olan kira ödemelerinin bugünkü değeri üzerinden ölçülür. Kira ödemeleri, kiralamadaki zımnî faiz oranının kolaylıkla belirlenebilmesi durumunda, bu oran kullanılarak iskonto edilir.

Satış ve geri kiralama işlemleri

Satış ve geri kiralama işlemi, bir varlığın satılmasını ve aynı varlığın geri kiralınmasını içerir. Grup'un imzaladığı finansal kiralama sözleşmesi ile dayanak varlık finansal tablolarda yatırım amaçlı gayrimenkul, finansal yükümlülük ise kiralama işlemlerinden borçlar olarak muhasebeleştirilmiştir.

Netleştirme

Finansal varlıklar ve yükümlülükler, yasal olarak netleştirme hakkının var olması, net olarak ödenmesi veya tahsilinin mümkün olması veya varlığın elde edilmesi ile yükümlülüğün yerine getirilmesinin eş zamanlı olarak gerçekleşebilmesi halinde, finansal durum tablosunda net değerleri ile gösterilirler.

Kapital Gayrimenkul Yatırımı Geliştirme ve İşletmecilik A.Ş. ve Bağlı Ortaklığı

30 Haziran 2026 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait

Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ve 30 Haziran 2026 tarihindeki alım gücüyle ifade edilmiştir.)

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

Pay başına kazanç

Konsolide kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunda belirtilen pay başına kazanç, net karın, yıl boyunca piyasada bulunan hisse senetlerinin ağırlıklı ortalama sayısına bölünmesi ile bulunmuştur.

Türkiye’de şirketler, sermayelerini, hissedarlarına geçmiş yıl karlarından dağıttıkları “bedelsiz hisse” yolu ile arttırabilmektedirler. Bu tip “bedelsiz hisse” dağıtımları, pay başına kazanç hesaplamalarında, ihraç edilmiş hisse gibi değerlendirilir. Buna göre, bu hesaplamalarda kullanılan ağırlıklı ortalama hisse sayısı, söz konusu hisse senedi dağıtımlarının geçmişe dönük etkileri de dikkate alınarak bulunmuştur.

Raporlama tarihinden sonraki olaylar

Raporlama tarihi ile finansal tabloların yayımı için yetkilendirme tarihi arasında, işletme lehine veya aleyhine ortaya çıkan olayları ifade etmektedir. Raporlama tarihinden sonraki olaylar ikiye ayrılmaktadır:

- Raporlama tarihi itibarıyla ilgili olayların var olduğuna ilişkin yeni deliller olması (raporlama tarihinden sonra düzeltme gerektiren olaylar) ve
- İlgili olayların raporlama tarihinden sonra ortaya çıktığını gösteren deliller olması (raporlama tarihinden sonra düzeltme gerektirmeyen olaylar).

Raporlama tarihi itibarıyla söz konusu olayların var olduğuna ilişkin yeni deliller olması veya ilgili olayların raporlama tarihinden sonra ortaya çıkması durumunda ve bu olayların finansal tabloların düzeltilmesini gerektirmesi durumunda Grup konsolide finansal tablolarını yeni duruma uygun şekilde düzeltmektedir. Söz konusu olaylar finansal tabloların düzeltilmesini gerektirmiyor ise Grup söz konusu hususları ilgili dipnotlarında açıklamaktadır.

Konsolide finansal bilgilerin bölümlere göre raporlanması

Faaliyet bölümü, Grup’un diğer kısımları ile yapılan işlemlere ilişkin hasılat ve giderler de dahil olmak üzere, hasılat elde edebildiği ve harcama yapabildiği, işletme faaliyetlerinde bulunan, faaliyet sonuçlarının, bölüme tahsis edilecek kaynaklara ilişkin kararların alınması ve bölümün performansının değerlendirilmesi amacıyla işletmenin faaliyetlere ilişkin karar almaya yetkili mercii tarafından düzenli olarak gözden geçirildiği ve hakkında ayrı finansal bilgilerin mevcut olduğu bir kısımdır.

Grup, sadece gayrimenkul yatırımı alanında faaliyet gösterdiğinden faaliyet bölümlerine göre raporlama yapılmamıştır.

Karşılıklar, şarta bağlı yükümlülükler ve şarta bağlı varlıklar

Geçmiş olaylardan kaynaklanan mevcut bir yükümlülüğün bulunması, yükümlülüğün yerine getirilmesinin muhtemel olması ve söz konusu yükümlülük tutarının güvenilir bir şekilde tahmin edilebilir olması durumunda konsolide finansal tablolarda karşılık ayrılır. Karşılık olarak ayrılan tutar, yükümlülüğe ilişkin risk ve belirsizlikler göz önünde bulundurularak, konsolide bilanço tarihi itibarıyla yükümlülüğün yerine getirilmesi için yapılacak harcamanın tahmin edilmesi yoluyla hesaplanır. Karşılığın, mevcut yükümlülüğün karşılanması için gerekli tahmini nakit akışlarını kullanarak ölçülmesi durumunda söz konusu karşılığın defter değeri, ilgili nakit akışlarının bugünkü değerine eşittir.

Karşılığın ödenmesi için gerekli olan ekonomik faydanın bir kısmı ya da tamamının üçüncü taraflarca karşılanmasının beklendiği durumlarda, tahsil edilecek tutar, ilgili tutarın tahsil edilmesinin hemen hemen kesin olması ve güvenilir bir şekilde ölçülmesi halinde varlık olarak muhasebeleştirilir.

Şarta bağlı yükümlülükler, kaynak aktarımını gerektiren durum muhtemel değil ise konsolide finansal tablolarda yansıtılmayıp dipnotlarda açıklanmaktadır. Şarta bağlı varlıklar ise konsolide finansal tablolara yansıtılmayıp ekonomik getiri yaratma ihtimali yüksek olduğu takdirde dipnotlarda açıklanır.

Kapital Gayrimenkul Yatırımı Geliştirme ve İşletmecilik A.Ş. ve Bağlı Ortaklığı

30 Haziran 2026 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait

Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ve 30 Haziran 2026 tarihindeki alım gücüyle ifade edilmiştir.)

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

Karşılıklar, şarta bağlı yükümlülükler ve şarta bağlı varlıklar (devamı)

Zarara sebebiyet verecek sözleşmeler

Zarara sebebiyet verecek sözleşmelerden kaynaklanan mevcut yükümlülükler, karşılık olarak hesaplanır ve muhasebeleştirilir. Grup'un, sözleşmeye bağlı yükümlülüklerini yerine getirmek için katlanılacak kaçınılmaz maliyetlerin bahse konu sözleşmeye ilişkin olarak elde edilmesi beklenen ekonomik faydaları aşan sözleşmesinin bulunması halinde, zarara sebebiyet verecek sözleşmenin var olduğu kabul edilir.

Kurum kazancı üzerinden hesaplanan vergiler

Kurumlar vergisi

Şirket ve Türkiye'de yerleşik bağlı ortaklıkları, Türkiye'de yürürlükte bulunan vergi mevzuatı ve uygulamalarına tabidir. Kurumlar vergisi, ilgili olduğu hesap döneminin sonunu takip eden dördüncü ayın son günü akşamına kadar beyan edilmekte ve ilgili ayın sonuna kadar tek taksitte ödenmektedir. Kurumların, üçer aylık dönemlerde gerçekleşen mali kârları üzerinden yürürlükteki vergi oranı ile geçici vergi hesaplayarak ilgili dönemi izleyen ikinci ayın 17'nci gününe kadar beyan edip aynı günün akşamına kadar ödemeleri gerekmektedir. Yıl içinde ödenen geçici vergiler, o yılın yıllık kurumlar vergisi beyannamesi üzerinden hesaplanan kurumlar vergisine mahsup edilmektedir. Mahsuba rağmen ödenmiş geçici vergi tutarı kalması durumunda bu tutar nakden iade alınabileceği gibi diğer mali borçlara mahsup da edilebilmektedir.

Türkiye'de kurumların ticari kazancı, vergi mevzuatı gereğince kanunen kabul edilmeyen giderlerin ilave edilmesi ve vergi mevzuatında yer alan indirim ve istisnaların düşülmesiyle hesaplanan yasal vergi matrahı üzerinden kurumlar vergisine tabi tutulmaktadır. Söz konusu matraha uygulanan kurumlar vergisi genel oranı; bankalar, 6361 sayılı Kanun kapsamındaki şirketler, elektronik ödeme ve para kuruluşları, yetkili döviz müesseseleri, varlık yönetim şirketleri, sermaye piyasası kurumları ile sigorta ve reasürans şirketleri ve emeklilik şirketleri açısından 2023 yılı ve izleyen vergilendirme dönemlerinde elde edilen kazançlar için %25'tir. Dolayısıyla, Şirket ve Türkiye'de yerleşik bağlı ortaklıkları 2026 yılına ait cari dönem vergisi ve ertelenmiş vergi hesaplamasında %25 vergi oranını kullanmıştır. (31 Aralık 2025: %25).

Bunun yanı sıra, Kurumlar Vergisi Kanununa eklenen 32/C maddesi uyarınca; 2026 yılı ve izleyen vergilendirme dönemlerinde elde edilen kazançlara uygulanmak üzere Kurumlar Vergisinin 32'nci ve 32/A maddeleri dikkate alınarak hesaplanan kurumlar vergisi, indirim ve istisnalar düşülmeden önceki kurum kazancının %10'undan az olamayacaktır. Söz konusu düzenlemenin cari dönem vergi gideri ile ertelenmiş vergi varlıklarının geri kazanılabilirliğine ilişkin değerlendirme üzerindeki etkileri dikkate alınmaktadır.

30 Aralık 2023 tarihli ve 32415 sayılı 2. mükerrer Resmî Gazete 'de yayımlanan 555 Sıra No.lu Vergi Usul Kanunu Genel Tebliği ile 213 sayılı Vergi Usul Kanunu'nun mükerrer 298'inci maddesi uyarınca, Türkiye'de faaliyet gösteren işletmelerin 2023 hesap dönemine ilişkin olarak vergi mevzuatı kapsamında hazırlanan mali tablolarının enflasyon düzeltmesine tabi tutulması zorunlu kılınmıştır. Enflasyon düzeltmesine tabi tutulmuş söz konusu mali tablolar, 1 Ocak 2024 tarihinden itibaren hazırlanan vergi beyannamelerinde vergi mevzuatı kapsamında hazırlanan mali tabloların açılış bilançosu olarak esas alınmıştır. Bu kapsamda, Grup'un vergi amaçlı mali tabloları 2023 hesap döneminden itibaren enflasyon düzeltmesine tabi tutulmuştur.

Kapital Gayrimenkul Yatırımı Geliştirme ve İşletmecilik A.Ş. ve Bağlı Ortaklığı

30 Haziran 2026 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait

Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ve 30 Haziran 2026 tarihindeki alım gücüyle ifade edilmiştir.)

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

Kurumlar vergisi (devamı)

Ancak, 28 Aralık 2023 tarihli ve 32413 sayılı Resmi Gazete 'de yayımlanan 7491 sayılı "Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılması Hakkında Kanunun" 17'nci maddesine göre ise Bankalar, 21 Kasım 2012 tarihli ve 6361 sayılı Finansal Kiralama, Faktoring, Finansman ve Tasarruf Finansman Şirketleri Kanunu kapsamındaki şirketler, ödeme ve elektronik para kuruluşları, yetkili döviz müesseseleri, varlık yönetim şirketleri, sermaye piyasası kurumları ile sigorta ve reasürans şirketleri ve emeklilik şirketleri tarafından geçici vergi dönemleri de dahil olmak üzere 2024 ve 2025 hesap dönemlerinde yapılacak enflasyon düzeltmesinden kaynaklanan kâr/zarar farklarının kazancın tespitinde dikkate alınmayacağı yasalarmıştır. Bu nedenle, ilgili dönemlerde enflasyon muhasebesi uygulamasından kaynaklı bir dönem vergi gideri doğmamıştır.

Bununla birlikte, 25 Aralık 2025 tarihli 33118 sayılı Resmî Gazete 'de yayımlanarak yürürlüğe giren ve Vergi Usul Kanunu'na eklenen Geçici 37'nci madde uyarınca; 2025 hesap dönemi ile geçici vergi dönemleri de dâhil olmak üzere 2026 ve 2027 hesap dönemlerinde, enflasyon düzeltmesine ilişkin şartların oluşup oluşmadığına bakılmaksızın vergi mevzuatı kapsamında hazırlanan mali tablolar enflasyon düzeltmesine tabi tutulmayacaktır. Söz konusu dönemlerde, Vergi Usul Kanunu'nun mükerrer 298'inci maddesinin (Ç) fıkrası uyarınca, işletmelerin vergi mevzuatı kapsamında hazırlanan mali tablolarında yer alan amortismanla tabi iktisadi kıymetler ile bunlara ilişkin olup vergi mevzuatı kapsamında hazırlanan mali tabloların pasifinde yer alan birikmiş amortismanlar vergi amaçlı yeniden değerlemeye tabi tutulabilecektir. Söz konusu yeniden değerlendirme sonucu ortaya çıkan değer artışı tutarları, sermayeye ilave edilme dışında herhangi bir şekilde başka bir hesaba nakledilmesi veya işletmeden çekilmesi durumunda bu kısımlar, bu işlemin yapıldığı dönem kazancı ile ilişkilendirilmeksizin cari dönemde gelir veya kurumlar vergisine tabi tutulur. Şirket, 30 Haziran 2026 mali tablolarında ilgili yeniden değerlendirme imkanından yararlanmamıştır.

Türkiye'de vergi mevzuatı, Şirket ve bağlı ortaklıklarının konsolide vergi beyannamesi doldurmasına izin vermemektedir. Bu yüzden finansal tablolara yansıtılan vergi karşılığı, şirket bazında ayrı ayrı hesaplanmıştır.

Kurumlar Vergisi Kanunu'na göre beyanname üzerinde gösterilen mali zararlar 5 yılı aşmamak kaydıyla dönemin kurumlar vergisi matrahından indirilebilir. Türkiye'de ödenecek vergiler konusunda vergi idaresi ile mutabakat sağlama gibi bir uygulama yoktur. Vergi incelemesine yetkili makamlar, hesap dönemini takip eden beş yıl süresince vergi beyannamelerini ve bunlara temel olan muhasebe kayıtlarını inceleyebilir ve bulguları neticesinde yeniden tarhiyat yapabilirler.

Türkiye'de mukim anonim şirketlerden, kurumlar vergisi ve gelir vergisinden sorumlu olmayanlar ve muaf tutulanlar haricindekilere yapılanlarla Türkiye'de mukim olan ve olmayan gerçek kişilere ve Türkiye'de mukim olmayan tüzel kişilere yapılan temettü ödemeleri %15 gelir vergisine tabidir. Temettü dağıtımları üzerinde stopaj yükümlülüğü olup, bu stopaj yükümlülüğü temettünün nakden veya hesaben ödemesinin yapıldığı dönemde beyan edilir.

Türkiye'de mukim anonim şirketlerden yine Türkiye'de mukim anonim şirketlere yapılan temettü ödemeleri gelir vergisine tabi değildir. Ayrıca kârın dağıtılmaması veya sermayeye eklenmesi durumunda gelir vergisi hesaplanmamaktadır.

Dar mükellef kurumlara ve gerçek kişilere yapılan kâr dağıtımlarına ilişkin stopaj oranlarının uygulamasında, ilgili Çifte Vergilendirmeyi Önleme Anlaşmalarında yer alan stopaj oranları da göz önünde bulundurulur.

Kapital Gayrimenkul Yatırımı Geliştirme ve İşletmecilik A.Ş. ve Bağlı Ortaklığı

30 Haziran 2026 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait

Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ve 30 Haziran 2026 tarihindeki alım gücüyle ifade edilmiştir.)

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

Kurumlar vergisi (devamı)

Kurumların tam mükellefiyete tabi bir başka kurumun sermayesine iştirakten elde ettikleri temettü kazançları kurumlar vergisinden istisnadır. Ayrıca, kurumların en az iki tam yıl süreyle aktiflerinde yer alan iştirak hisseleri ile aynı süreyle sahip oldukları kurucu senetleri, intifa senetleri, rüçhan hakları ve Kurumlar Vergisi Kanununun kazanç istisnası kapsamında olan yatırım fonlarının katılma paylarının satışından doğan kazançların %50'lik kısmı kurumlar vergisinden istisna edilmiştir. Kurumların aynı süreyle sahip oldukları gayrimenkulleri (taşınmazları) ile bunlar üzerindeki kurucu senetleri, intifa senetleri ve rüçhan haklarının satışından doğan kazançların %50'lik kısmı kurumlar vergisinden istisnayı. Ancak, yapılan değişiklikle 15 Temmuz 2023 itibarıyla; Kurumlar Vergisi Kanununda taşınmaz satış kazançları için öngörülen %50 oranındaki vergi istisnası kaldırılmıştır. Bununla birlikte bu istisna 15 Temmuz 2023 tarihinden önce işletmelerin aktifinde yer alan taşınmazların satışlarında %25 olarak uygulanacaktır.

İstisnadan yararlanmak için söz konusu kazancın vergi mevzuatı kapsamında hazırlanan mali tabloların pasif kısmında bir fon hesabında tutulması ve 5 yıl süre ile işletmeden çekilmemesi gerekmektedir. Söz konusu kazanç bu süre içerisinde sermayeye ilave edilebilmektedir. Satış bedelinin satışın yapıldığı yılı izleyen ikinci takvim yılı sonuna kadar tahsil edilmesi gerekir.

Transfer fiyatlandırması düzenlemeleri

Türkiye’de, transfer fiyatlandırması düzenlemeleri Kurumlar Vergisi Kanunu’nun “Transfer fiyatlandırması yoluyla örtülü kazanç dağıtımı” başlıklı 13’üncü maddesinde belirtilmiştir. Transfer fiyatlandırması yoluyla örtülü kazanç dağıtımı hakkındaki 18 Kasım 2007 tarihli tebliğ uygulama ile ilgili detayları düzenlemektedir.

Vergi mükellefi, ilişkili kişilerle emsallere uygunluk ilkesine aykırı olarak tespit ettikleri bedel veya fiyat üzerinden mal veya hizmet alım ya da satımında bulunursa, kazanç tamamen veya kısmen transfer fiyatlandırması yoluyla örtülü olarak dağıtılmış sayılır. Bu gibi transfer fiyatlandırması yoluyla örtülü kazanç dağıtımı, kurumlar vergisi için kurum kazancının tespitinde indirim konusu yapılamamakta olup, dağıtılmış kâr payı olarak dikkate alınır.

Ertelenmiş vergi varlığı ve yükümlülüğü

Ertelenmiş vergi yükümlülüğü veya varlığı, varlıkların ve yükümlülüklerin finansal tablolarda gösterilen tutarları ile vergi matrahı hesabında dikkate alınan tutarları arasındaki geçici farklılıkların bilanço yöntemine göre vergi etkilerinin yürürlükte olan veya yürürlüğe girmesi kesin ya da kesine yakın olan vergi oranları dikkate alınarak hesaplanmasıyla belirlenmektedir. Ertelenmiş vergi yükümlülükleri vergilendirilebilir geçici farkların tümü için hesaplanırken, indirilebilir geçici farklardan oluşan ertelenmiş vergi varlıkları, gelecekte vergiye tabi kar elde etmek suretiyle söz konusu farklardan yararlanmanın muhtemel olması şartıyla hesaplanmaktadır. Bahse konu varlık ve yükümlülükler ne muhasebe kârını ne de vergilendirilebilir kârı etkileyen işlemlere ilişkin geçici farklardan, şerefiye veya diğer varlık ve yükümlülüklerin ilk defa finansal tablolara alınmasından (işletme birleşmeleri dışında) kaynaklanıyorsa muhasebeleştirilmez.

Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar

a) Kıdem tazminatı karşılığı

Grup, Türkiye’de mevcut iş kanunu gereğince, en az bir yıl hizmet verdikten sonra emeklilik nedeni ile işten ayrılan veya istifa ve kötü davranış dışındaki nedenlerle işine son verilen personele belirli miktarda kıdem tazminatı ödemekle yükümlüdür.

Kapital Gayrimenkul Yatırımı Geliştirme ve İşletmecilik A.Ş. ve Bağlı Ortaklığı

30 Haziran 2026 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait

Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ve 30 Haziran 2026 tarihindeki alım gücüyle ifade edilmiştir.)

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar (devamı)

Konsolide finansal durum tablosunda çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar uzun vadeli borçlar altında ayrı bir kalem olarak gösterilmiştir. Kıdem tazminatı karşılığı tüm çalışanlar bu tür bir ödemeye hak kazanmış gibi hesaplanmış olup finansal tablolarda tahakkuk esaslı ile yansıtılmıştır. Kıdem tazminatı karşılığı, Hükümet tarafından açıklanan kıdem tazminatı tavanına göre hesaplanmıştır.

30 Haziran 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla kıdem tazminatı tavanları, sırasıyla, 73.729,87 TL ve 64.948,77 TL tutarındadır. Tüm aktüeryal kazanç ve kayıplar diğer kapsamlı gelirde muhasebeleştirilir. Çalışanlara sağlanan fayda planlarına ilişkin tüm diğer giderler kar veya zarar tablosunda kayda alınır.

b) Tanımlanan katkı planları

Grup, Sosyal Sigortalar Kurumu'na zorunlu olarak sosyal sigortalar primi ödemektedir. Grup'un bu primleri ödediği sürece başka yükümlülüğü kalmamaktadır. Bu primler tahakkuk ettikleri dönemde personel giderlerine yansıtılmaktadır.

c) Kullanılmamış izin hakları

Çalışanlarının geçmiş hizmetleri sonucunda hak ettikleri izin ücretleri için bir yükümlülük kaydedilmektedir. Grup, çalışanlarının işlerine son verilmesi durumunda hak edilen fakat kullanılmayan izin gün sayısı ile iş sözleşmesinin sonlandırıldığı tarihteki günlük brüt ücreti ve sözleşmeye bağlı diğer menfaatlerin toplamının çarpılmasıyla bulunan bir tutar kadar ödeme yapmakla yükümlüdür. Bu kapsamda Grup çalışanlara sağlanan kısa vadeli bir fayda yükümlülüğü olarak izin karşılığı kayıtlarına almaktadır.

İzin karşılığı, çalışanlara sağlanan fayda yükümlülüğü iskonto edilmeksizin ölçülür ve ilgili hizmet yerine getirildikçe kar veya zararda giderleştirilir.

Konsolide nakit akış tablosu

Konsolide nakit akış tablosunda, döneme ilişkin nakit akımları esas, yatırım ve finansman faaliyetlerine dayalı bir biçimde sınıflandırılarak raporlanır.

Yatırım faaliyetleriyle ilgili nakit akışları, Grup'un işletme faaliyetlerinde (sabit yatırımlar ve finansal yatırımlar) kullandığı ve elde ettiği nakit akışlarını gösterir.

Finansman faaliyetlerine ilişkin nakit akımları, Grup'un finansman faaliyetlerinde kullandığı kaynakları ve bu kaynakların geri ödemelerini gösterir.

İlişkili taraflar

- a) Bir kişi veya bu kişinin yakın ailesinin bir üyesi, aşağıdaki durumlarda Grup ile ilişkili sayılır:
 - Söz konusu kişinin;
 - (i) Grup üzerinde kontrol veya müşterek kontrol gücüne sahip olması durumunda.
 - (ii) Grup üzerinde önemli etkiye sahip olması durumunda.
 - (iii) Grup veya Grup'un bir ana ortaklığının kilit yönetici personelinin bir üyesi olması durumunda.
- b) Aşağıdaki koşullardan herhangi birinin mevcut olması halinde işletme Grup ile ilişkili sayılır:
 - (i) İşletme ve Grup'un aynı grubun üyesi olması halinde
 - (ii) İşletmenin, diğer işletmenin (veya diğer işletmenin de üyesi olduğu bir grubun üyesinin) iştiraki ya da iş ortaklığı olması halinde
 - (iii) Her iki işletmenin de aynı bir üçüncü tarafın iş ortaklığı olması halinde
 - (iv) İşletmelerden birinin üçüncü bir işletmenin iş ortaklığı olması ve diğer işletmenin söz konusu üçüncü işletmenin iştiraki olması halinde

Kapital Gayrimenkul Yatırımı Geliştirme ve İşletmecilik A.Ş. ve Bağlı Ortaklığı

30 Haziran 2026 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait

Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ve 30 Haziran 2026 tarihindeki alım gücüyle ifade edilmiştir.)

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti (devamı)

İlişkili taraflar (devamı)

- (v) İşletmenin, Grup'un ya da Grup ile ilişkili olan bir işletmenin çalışanlarına ilişkin olarak işten ayrılma sonrasında sağlanan fayda plânlarının olması halinde, Grup'un kendisinin böyle bir plânının olması halinde, sponsor olan işverenler de Grup ile ilişkilidir.
- (vi) İşletmenin (a) maddesinde tanımlanan bir kişi tarafından kontrol veya müştereken kontrol edilmesi halinde.
- (vii) (a) maddesinin (i) bendinde tanımlanan bir kişinin işletme üzerinde önemli etkisinin bulunması veya söz konusu işletmenin (ya da bu işletmenin ana ortaklığının) kilit yönetici personelinin bir üyesi olması halinde.

Bu konsolide finansal tabloların amacı doğrultusunda ortaklar, önemli yönetim personeli ve Yönetim Kurulu üyeleri, aileleri ve onlar tarafından kontrol edilen veya onlara bağlı şirketler, iştirak ve ortaklık ilişkili taraflar olarak kabul ve ifade edilmişlerdir. Olağan faaliyetler nedeniyle ilişkili taraflarla bazı iş ilişkilerine girilebilir.

2.5 Önemli muhasebe değerlendirme tahmin ve varsayımları

Yatırım amaçlı gayrimenkuller gerçeğe uygun değer tespitleri

Grup'un bilanço tarihi itibarıyla faal ve yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkullerinin ve binalarının gerçeğe uygun değeri, Grup ile ilişkisi bulunmayan Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yetkilendirilmiş bir gayrimenkul değerlendirme şirketi tarafından gerçekleştirilen değerlemeye göre elde edilmiştir. Uluslararası Değerleme Standartları'na göre yapılan değerlendirme benzer gayrimenkuller ile ilgili piyasa işlem fiyatlarının da referans alınması, gelir indirgeme ve yeniden inşa etme yöntemleriyle tespit edilmiş olup bu hesaplamalarda çeşitli tahmin ve varsayımlar (iskonto oranları, piyasa emsal değerleri, vb.) kullanılmaktadır. Bu tahmin ve varsayımlarda gelecekte ortaya çıkabilecek değişiklikler Grup'un konsolide finansal tablolarında önemli ölçüde etkiye neden olabilir. Değerlemede kullanılan varsayımlar Not 10'da açıklanmıştır.

Dava karşılıkları

Davalara ilişkin karşılık ayırırken davaların kaybedilme olasılıkları ve kaybedilme durumunda ortaya çıkacak yükümlülükler Grup'un hukuk müşavirleri ve uzman görüşleri alınarak Grup Yönetimi tarafından değerlendirilir. Grup Yönetimi en iyi tahminlere dayanarak dava karşılık tutarını belirler.

Ertelenmiş vergi

Ertelenmiş vergi yükümlülüğü vergilendirilebilir geçici farkların tümü için muhasebeleştirilirken indirilebilir geçici farklardan oluşan ertelenmiş vergi varlıkları gelecekte vergiye tabi kar elde etmek suretiyle bu farklardan yararlanmanın kuvvetle muhtemel olması şartıyla muhasebeleştirilmektedir. Grup, dönem zararları üzerinden ileride kullanılması muhtemel olması durumunda vergi varlığı yaratmaktadır.

Kapital Gayrimenkul Yatırımı Geliştirme ve İşletmecilik A.Ş. ve Bağlı Ortaklığı**30 Haziran 2026 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait****Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Dipnotlar**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ve 30 Haziran 2026 tarihindeki alım gücüyle ifade edilmiştir.)

3. Nakit ve nakit benzerleri

30 Haziran 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla, Grup'un nakit ve nakit benzerleri aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Kasa	23.356.414	25.384.691
Bankadaki mevduat	57.027.420	162.050.923
-Vadeli mevduatlar	-	-
-Vadesiz mevduatlar	57.027.420	162.050.923
Toplam	80.383.834	187.435.614

Grup'un 30 Haziran 2026 itibarıyla vadeli mevduatı bulunmamaktadır (31 Aralık 2025: Bulunmamaktadır).

Grup'un 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla nakit ve nakit benzeri üzerinde bloke mevduat bulunmamaktadır (31 Aralık 2025: Bulunmamaktadır).

4. Kısa ve uzun vadeli borçlanmalar

30 Haziran 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla Grup'un borçlanma detayları aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Kısa vadeli borçlanmalar	33.918.119	6.015.785
Uzun vadeli borçlanmalar	-	-
Toplam	33.918.119	6.015.785

30 Haziran 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla Grup'un finansal kiralalamaları aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Kısa vadeli finansal kiralalamalar	2.438.507	-
Uzun vadeli finansal kiralalamalar	9.820.939	15.831.860
Toplam	12.259.446	15.831.860

30 Haziran 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla kısa vadeli borçlanmaların detayı aşağıda verilmiştir:

	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
1 yıl içerisinde ödenecek	33.918.119	6.015.785
1-2 yıl içerisinde ödenecek	-	-
Toplam	33.918.119	6.015.785

30 Haziran 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla finansal kiralalamaların detayı aşağıda verilmiştir:

	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
1 yıl içerisinde ödenecek	2.438.507	-
1-2 yıl içerisinde ödenecek	9.820.939	15.831.860
Toplam	12.259.446	15.831.860

Kapital Gayrimenkul Yatırımı Geliştirme ve İşletmecilik A.Ş. ve Bağlı Ortaklığı**30 Haziran 2026 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait****Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Dipnotlar**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ve 30 Haziran 2026 tarihindeki alım gücüyle ifade edilmiştir.)

4. Kısa ve uzun vadeli borçlanmalar (devamı)

30 Haziran 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla Grup'un ihraç edilen menkul kıymetler detayları aşağıdaki gibidir:

30 Haziran 2026

ISIN Kodu	İhraç Tarihi	İhraç Edilen Nominal Tutar	Defter Değeri	İtfa tarihi	Satış Yönetimi	Kupon Dönemi
TRFKPTGK2619	6 Mayıs 2026	69.000.000	84.138.411	2 Kasım 2026	Nitelikli Yatırımcıya Satış	Finansman Bonosu

31 Aralık 2025

ISIN Kodu	İhraç Tarihi	İhraç Edilen Nominal Tutar	Defter Değeri	İtfa tarihi	Satış Yönetimi	Kupon Dönemi
TRFKPTG32615	3 Eylül 2025	41.200.000	50.621.973	4 Mart 2026	Nitelikli Yatırımcıya Satış	Finansman Bonosu

30 Haziran 2026 ve 30 Haziran 2025 itibarıyla ihraç edilen menkul kıymetlerin hareket tablosu aşağıdaki şekildedir:

	2026	2025
1 Ocak	50.621.973	-
İhraç edilen menkul kıymetler	69.000.000	-
Faiz gider reeskontları değişimi	15.138.411	-
Çıkışlar	(50.621.973)	-
30 Haziran	84.138.411	-

30 Haziran 2026 ve 30 Haziran 2025 itibarıyla banka işlemlerinden borçların hareket tablosu aşağıdaki şekildedir:

	2026	2025
1 Ocak	6.015.785	865.058.139
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri	29.343.324	-
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları	-	(687.532.832)
Kur farkı gideri	-	-
Parasal kayıp/(kazanç)	(1.440.989)	(164.692.367)
30 Haziran	33.918.119	12.832.940

Kapital Gayrimenkul Yatırımı Geliştirme ve İşletmecilik A.Ş. ve Bağlı Ortaklığı**30 Haziran 2026 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait****Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Dipnotlar**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ve 30 Haziran 2026 tarihindeki alım gücüyle ifade edilmiştir.)

5. Ticari alacaklar ve ticari borçlar

30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla Grup'un ilişkili olmayan taraflardan kısa vadeli ticari alacakları bulunmamaktadır (31 Aralık 2025: Bulunmamaktadır).

30 Haziran 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla Grup'un ilişkili olmayan taraflara kısa vadeli ticari borçları aşağıdaki gibidir:

İlişkili olmayan taraflara kısa vadeli ticari borçlar	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Ticari borçlar	266.290.259	113.124.984
Toplam	266.290.259	113.124.984

Grup'un ticari borçlarına ilişkin ortalama vade süreleri 30 gündür (31 Aralık 2025: 30 gündür).

6. Diğer alacaklar ve borçlar

30 Haziran 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla Grup'un kısa vadeli diğer alacakları aşağıdaki gibidir:

Kısa vadeli diğer alacaklar	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Diğer alacaklar	10.837.915	16.497.915
İlişkili taraflardan diğer alacaklar (Not 16)	780.000	546.107
Toplam	11.617.915	17.044.022

30 Haziran 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla Grup'un kısa vadeli diğer borçları aşağıdaki gibidir:

Kısa vadeli diğer borçlar	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Diğer borçlar (*)	689.708.325	802.481.613
Toplam	689.708.325	802.481.613

(*) Sigorta, aidat ve elektrik giderlerinden oluşmaktadır.

30 Haziran 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla Grup'un uzun vadeli diğer borçları aşağıdaki gibidir:

Uzun vadeli diğer borçlar	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Diğer alınan depozito ve teminatlar	50.673.170	62.263.501
İlişkili taraflara diğer borçlar	-	3.989.069
Toplam	50.673.170	66.252.570

Kapital Gayrimenkul Yatırımı Geliştirme ve İşletmecilik A.Ş. ve Bağlı Ortaklığı**30 Haziran 2026 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait****Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Dipnotlar**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ve 30 Haziran 2026 tarihindeki alım gücüyle ifade edilmiştir.)

7. Peşin ödenmiş giderler ve ertelenmiş gelirler

30 Haziran 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla Grup'un uzun vadeli peşin ödenmiş giderleri aşağıdaki gibidir:

Uzun vadeli peşin ödenmiş giderler	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Verilen sipariş avansları (*)	219.228.816	12.468.438
Gelecek yıllara ait giderler (**)	998.151	2.103.898
Toplam	220.226.967	14.572.336

(*) Esenyurt Arsa (1455 Ada 16 Parsel) projesine ve yurtiçi satıcılara yapılan peşin ödenmiş giderlerden oluşmaktadır.

(**) 30 Haziran 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla uzun vadeli peşin ödenmiş giderler sigorta giderlerinden oluşmaktadır.

30 Haziran 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla Grup'un ertelenmiş gelirleri aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Alınan avanslar (*)	113.217.021	179.748.093
Toplam	113.217.021	179.748.093

(*) 30 Haziran 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla ertelenmiş gelirleri kira gelirlerinden oluşmaktadır.

8. Diğer dönen varlıklar

30 Haziran 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla Grup'un diğer dönen varlıkları aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Devreden KDV	117.645.955	129.361.669
Sigorta ödemeleri	3.102.649	-
Stoklar	96.974	69.608
Diğer	15.162	1.763.677
Toplam	120.860.740	131.194.954

9. Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar

30 Haziran 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla Grup'un çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında kısa vadeli borçları aşağıdaki gibidir:

Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında kısa vadeli borçlar	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Ödenecek SSK Primleri	536.413	367.232
Ödenecek Sosyal Güvenlik Destek Fonu	524.686	433.237
Ödenecek SSK İşsizlik Kesintisi İşveren	47.681	35.828
Toplam	1.108.780	836.297

Kapital Gayrimenkul Yatırımı Geliştirme ve İşletmecilik A.Ş. ve Bağlı Ortaklığı**30 Haziran 2026 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait****Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Dipnotlar**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ve 30 Haziran 2026 tarihindeki alım gücüyle ifade edilmiştir.)

10. Yatırım amaçlı gayrimenkuller

30 Haziran 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Faal olan yatırım amaçlı gayrimenkuller	29.401.690.000	34.399.828.235
Toplam	29.401.690.000	34.399.828.235

Grup'un faal ve yapılmakta olan yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değerleri ve gerçeğe uygun değer seviyeleri aşağıdaki gibidir:

Taşınmaz	Seviye	Yöntem	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Maslak Square	3	Emsal Karşılaştırma Yöntemi	14.232.000.000	16.759.385.566
LINK Plaza	3	Emsal Karşılaştırma Yöntemi	3.752.000.000	4.418.297.825
Esenyurt Arsa (1455 Ada 16 Parsel)	3	Emsal Karşılaştırma Yöntemi	3.841.500.000	4.300.539.354
Olive Plaza	3	Emsal Karşılaştırma Yöntemi	2.159.700.000	2.543.229.694
DLP No1 Plaza	3	Emsal Karşılaştırma Yöntemi	2.182.500.000	2.570.078.625
Maslak No23 ve 1 Adet Parsel	3	Emsal Karşılaştırma Yöntemi/ Gelir İndirgeme Yöntemi	1.169.800.000	1.377.538.592
Kapital İş Merkezi	3	Emsal Karşılaştırma Yöntemi	1.140.450.000	1.342.976.480
Sarıyer/İstanbul Arsa	3	Gelir İndirgeme Yönetimi	801.800.000	944.187.420
Esenyurt Dükkan	3	Emsal Karşılaştırma Yöntemi	121.940.000	143.594.679
Toplam			29.401.690.000	34.399.828.235

Kapital Gayrimenkul Yatırımı Geliştirme ve İşletmecilik A.Ş. ve Bağlı Ortaklığı**30 Haziran 2026 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait****Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Dipnotlar**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ve 30 Haziran 2026 tarihindeki alım gücüyle ifade edilmiştir.)

10. Yatırım amaçlı gayrimenkuller (devamı)

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin 2026 dönemi içinde gerçekleşen hareketleri aşağıdaki gibidir:

Cari Dönem	1 Ocak 2026	İlaveler	Çıkışlar	Gerçeğe uygun değer değişimi (*)	30 Haziran 2026
Maslak Square	16.759.385.567	16.167.896	-	(2.543.553.463)	14.232.000.000
LINK Plaza	4.418.297.825	-	-	(666.297.825)	3.752.000.000
Esenyurt Arsa (1455 Ada 16 Parsel)	4.300.539.354	-	-	(459.039.354)	3.841.500.000
DLP No1 Plaza	2.570.078.625	-	-	(387.578.625)	2.182.500.000
Olive Plaza	2.543.229.694	-	-	(383.529.694)	2.159.700.000
Maslak No23 ve 1 Adet Parsel	1.377.538.592	-	-	(207.738.592)	1.169.800.000
Kapital İş Merkezi	1.342.976.480	-	-	(202.526.480)	1.140.450.000
Sarıyer/İstanbul Arsa	944.187.419	-	-	(142.387.419)	801.800.000
Esenyurt Dükkan	143.594.679	-	-	(21.654.679)	121.940.000
Toplam	34.399.828.235	16.167.896	-	(5.014.306.131)	29.401.690.000

(*) 30 Haziran 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihinde sona eren dönemlerde Türk Lirası cinsinden sunulan bütün farklı para birimleri 2026 yılının satın alma gücüyle ifade edilmiştir.

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin 2025 dönemi içinde gerçekleşen hareketleri aşağıdaki gibidir:

Geçmiş Dönem	1 Ocak 2025	İlaveler	Çıkışlar	Gerçeğe uygun değer değişimi (*)	30 Haziran 2025
Maslak Square	17.672.555.291	16.576.778	-	(14.982.790)	17.674.149.279
LINK Plaza	5.223.696.296	-	-	471.155	5.224.167.451
Esenyurt Arsa (1455 Ada 16 Parsel)	5.069.559.492	-	-	457.252	5.070.016.744
Olive Plaza	2.967.133.482	-	-	267.623	2.967.401.105
DLP No1 Plaza	2.768.297.004	-	-	249.688	2.768.546.692
Maslak No23 ve 1 Adet Parsel	1.628.648.008	-	-	146.896	1.628.794.904
Kapital İş Merkezi	1.627.684.653	-	-	146.809	1.627.831.462
Sarıyer/İstanbul Arsa	1.095.141.993	-	-	98.778	1.095.240.771
Esenyurt Dükkan	134.253.156	-	-	12.110	134.265.266
Toplam	38.186.969.375	16.576.778	-	(13.132.479)	38.190.413.674

(*) 30 Haziran 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihinde sona eren dönemlerde Türk Lirası cinsinden sunulan bütün farklı para birimleri 2026 yılının satın alma gücüyle ifade edilmiştir.

Kapital Gayrimenkul Yatırımı Geliştirme ve İşletmecilik A.Ş. ve Bağlı Ortaklığı**30 Haziran 2026 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait****Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Dipnotlar**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ve 30 Haziran 2026 tarihindeki alım gücüyle ifade edilmiştir.)

10. Yatırım amaçlı gayrimenkuller (devamı)

30 Haziran 2026 ve 30 Haziran 2025 tarihleri itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	2026	2025
1 Ocak itibarıyla açılış bakiyesi	34.399.828.235	38.186.969.375
Girişler	16.167.896	16.576.778
Gerçeğe uygun değer değişiminden kaynaklanan kazanç/(kayıp) (Not 19)	(5.014.306.131)	(13.132.479)
30 Haziran itibarıyla kapanış bakiyesi	29.401.690.000	38.190.413.674

30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla Grup'un yatırım amaçlı duran varlığı üzerinde herhangi bir ipotek bulunmamaktadır (31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla Grup'un yatırım amaçlı duran varlığı üzerinde herhangi bir ipotek bulunmamaktadır).

Grup'un 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değerleri, Grup ile ilişkisi bulunmayan bir gayrimenkul değerleme şirketi tarafından gerçekleştirilen değerleme çalışmaları neticesinde elde edilmiştir. Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yetkilendirilmiş bir gayrimenkul değerleme şirkettir. Uluslararası Değerleme Standartları'na göre yapılan değerlemede, emsal karşılaştırma ve gelir indirgeme yöntemleri dikkate alınmıştır.

Yatırım amaçlı gayrimenkuller ile ilgili detaylar aşağıdaki gibidir:

Maslak Square: Değerleme konusu taşınmazdır. İstanbul ili, Sarıyer İlçesi, Maslak Mahallesi, 11 ada, 97 nolu parselde yer alan 128 adet bağımsız bölüm. Toplam arsa alanı 8.722 m²'dir.

LINK Plaza: Değerleme konusu taşınmazdır. İstanbul ili, Sarıyer İlçesi, Maslak Mahallesi, 1 ada, 148 nolu parselde yer alan 34 adet bağımsız bölüm, 20 katlı betonarme ofis ve işyeri ve arsası. Toplam yasal inşaat alanı 19.804 m²'dir.

Esenyurt Arsa: Değerleme konusu taşınmazdır. İstanbul ili, Esenyurt ilçesi, Esenyurt Mahallesi, 1455 Ada 16 nolu Parsel adresinde bulunmaktadır. Arsa niteliğinde olup toplam büyüklüğü 67.218 m²'dir.

Olive Plaza: Değerleme konusu taşınmazdır. İstanbul ili Sarıyer ilçesi, M.Ayazağa Mahallesi, 1 ada 84 parsel konumunda ve toplam brüt 13.537 m² inşaat alanından oluşmaktadır. 4 bodrum, zemin 1 ara kat, 12 normal, 2 tesisat ve 1 adet de makine dairesi katından oluşmaktadır.

Dolapdere No:1 Plaza: Değerleme konusu taşınmazdır. İstanbul ili, Beyoğlu ilçesi, Hacıahmet Mahallesi, 230 pafta 1209 ada, 35 parsel konumundadır. Toplam 30 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır.

Maslak NO 23 ve 1 Adet Parsel: Değerleme konusu taşınmazdır. İstanbul ili, Sarıyer İlçesi, Maslak Mahallesi, 9 ada, 16 nolu parsel ile 9 ada 32 nolu parselde bulunmaktadır.

Kapital İş Merkezi: Değerleme konusu taşınmazdır. İstanbul ili, Sarıyer İlçesi, Maslak Mahallesi, 9 ada, 30 nolu parselde yer alan 9 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. Bina toplamda 1.486 m² inşaat alanına sahiptir.

Esenyurt Dükkan: Değerleme konusu taşınmazdır. İstanbul ili, Esenyurt İlçesi, Esenyurt Mahallesi, 3119 ada 2 parsel, A1 Blok, 127 Bağımsız Bölüm nolu "Deposu ve Garajı Olan Asma Katlı Dükkan" adresindedir. Toplam kullanım alanı 1.365 m²'dir.

Sarıyer/İstanbul Arsa: Değerleme konusu taşınmazdır. İstanbul İli, Sarıyer İlçesi, Maslak Mahallesi, Eski Büyükdere Caddesi, 9 ada 22 parsel konumunda yer almakta ve toplam alanı 2.062 m²'dir.

Kapital Gayrimenkul Yatırımı Geliştirme ve İşletmecilik A.Ş. ve Bağlı Ortaklığı**30 Haziran 2026 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait****Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Dipnotlar**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ve 30 Haziran 2026 tarihindeki alım gücüyle ifade edilmiştir.)

11. Maddi duran varlıklar

30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla maddi duran varlıklara ilişkin hareketler aşağıdaki gibidir:

	Taşıtlar	Demirbaşlar	Kullanım Hakkı Varlıkları	Yapılmakta Olan Yatırımlar	Toplam
Maliyet değeri					
1 Ocak 2026 açılış bakiyesi	3.183.669	33.615.294	19.057.281	-	55.856.244
İlaveler	-	306.957	-	2.662.388	2.969.345
Çıkışlar	-	-	-	-	-
30 Haziran 2026 kapanış bakiyesi	3.183.669	33.922.251	19.057.281	2.662.388	58.825.589
Birikmiş amortisman					
1 Ocak 2026 açılış bakiyesi	(1.044.220)	(29.594.973)	(1.791.385)	-	(32.430.578)
Dönem amortismanı	(303.165)	(507.716)	(4.628.046)	-	(5.438.927)
Çıkışlar	-	-	-	-	-
30 Haziran 2026 kapanış bakiyesi	(1.347.385)	(30.102.689)	(6.419.431)	-	(37.869.505)
30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla net defter değeri	1.836.284	3.819.562	12.637.850	2.662.388	20.956.084

30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla maddi duran varlıklara ilişkin hareketler aşağıdaki gibidir:

	Taşıtlar	Demirbaşlar	Kullanım Hakkı Varlıkları	Yapılmakta Olan Yatırımlar	Toplam
Maliyet değeri					
1 Ocak 2025 açılış bakiyesi	3.183.669	31.909.488	-	-	35.093.157
İlaveler	-	805.807	-	-	805.807
Çıkışlar	-	-	-	-	-
30 Haziran 2025 kapanış bakiyesi	3.183.669	32.715.295	-	-	35.898.964
Birikmiş amortisman					
1 Ocak 2025 açılış bakiyesi	(667.393)	(28.379.177)	-	-	(29.046.570)
Dönem amortismanı	(459.766)	(19.921)	-	-	(479.687)
Çıkışlar	-	-	-	-	-
30 Haziran 2025 kapanış bakiyesi	(1.127.159)	(28.399.098)	-	-	(29.526.257)
30 Haziran 2025 tarihi itibarıyla net defter değeri	2.056.510	4.316.197	-	-	6.372.707

12. Maddi olmayan duran varlıklar

Grup'un 30 Haziran 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla maddi olmayan duran varlığı bulunmamaktadır.

Kapital Gayrimenkul Yatırımı Geliştirme ve İşletmecilik A.Ş. ve Bağlı Ortaklığı**30 Haziran 2026 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait****Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Dipnotlar**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ve 30 Haziran 2026 tarihindeki alım gücüyle ifade edilmiştir.)

13. Karşılıklar, koşullu varlık ve yükümlülükler

30 Haziran 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla Grup'un teminat/ipotek/rehin (TRİ) pozisyonuna ilişkin tabloları aşağıdaki gibidir:

30 Haziran 2026	Orijinal para birimi		Toplam TL Karşılığı
	ABD Doları	TL	
A. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ'ler in toplam tutarı (*)	-	6.187.120	6.187.120
B. Tam konsolidasyon kapsamına dahil edilen ortaklık ve iştirakler lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-	-
C. Olağan ticari faaliyetlerinin yürütülmesi amacıyla diğer 3. kişilerin borcunu temin amacıyla vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-	-
D. Diğer Verilen TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-	-
i. Ana Ortak Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-	-
ii. B ve C maddeleri Kapsamına Girmeyen Diğer Grup Şirketleri Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-	-
iii. C Maddesi Kapsamına Girmeyen 3. Kişiler Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-	-
Toplam	-	6.187.120	6.187.120

31 Aralık 2025	Orijinal para birimi		Toplam TL Karşılığı
	ABD Doları	TL	
A. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ'ler in toplam tutarı (*)	-	4.341.897	4.341.897
B. Tam konsolidasyon kapsamına dahil edilen ortaklık ve iştirakler lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-	-
C. Olağan ticari faaliyetlerinin yürütülmesi amacıyla diğer 3. kişilerin borcunu temin amacıyla vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-	-
D. Diğer Verilen TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-	-
i. Ana Ortak Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-	-
ii. B ve C maddeleri Kapsamına Girmeyen Diğer Grup Şirketleri Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-	-
iii. C Maddesi Kapsamına Girmeyen 3. Kişiler Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-	-
Toplam	-	4.341.897	4.341.897

(*) 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla alınan teminat mektubu 43.152.890 TL'dir (31 Aralık 2025: 36.612.104 TL).

Kapital Gayrimenkul Yatırımı Geliştirme ve İşletmecilik A.Ş. ve Bağlı Ortaklığı**30 Haziran 2026 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait****Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Dipnotlar**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ve 30 Haziran 2026 tarihindeki alım gücüyle ifade edilmiştir.)

14. Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar

30 Haziran 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla Grup'un çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında karşılıkları aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
İzin tazminatı karşılığı	1.808.005	1.108.210
Kıdem tazminatı karşılığı	2.337.738	1.509.645
Toplam	4.145.743	2.617.855

Kullanılmayan izin karşılığı

Kullanılmayan izin karşılığı, tüm çalışanların hak ettikleri ancak henüz kullanmadıkları izin günlerine denk gelen iskonto edilmemiş toplam yükümlülük tutarıdır.

Kullanılmayan izin karşılığının 30 Haziran 2026 ve 30 Haziran 2025 tarihlerinde sona eren hesap dönemleri içindeki hareketleri aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2026	30 Haziran 2025
Dönem başı - 1 Ocak	1.108.210	1.122.797
Dönem içindeki artış	866.918	(35.054)
Parasal olmayan kayıp/kazanç	(167.123)	(171.715)
Toplam	1.808.005	916.028

Kıdem tazminatı karşılığı, Grup'un, çalışanları emeklilikleri dolayısıyla oluşacak ve Türk İş Kanunu'na göre hesaplanmış gelecekteki muhtemel yükümlülüklerin bugünkü değerini göstermektedir. Kıdem tazminatı karşılığı, çalışanlar hak ettikçe tahakkuk esasına göre hesaplanmakta ve finansal tablolara yansıtılmaktadır. Kıdem tazminatı karşılığı hesaplanması hükümet tarafından belirlenen kıdem tazminatı tavanına dayanmaktadır. 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla geçerli olan kıdem tazminatı tavanı sırasıyla 73.729,87 TL (31 Aralık 2025: 64.948,77 TL).

TMS 19- *Çalışanlara Sağlanan Faydalar* standardı, işletmenin kıdem tazminatı karşılığı yükümlülüğünün tespit edilmesinde aktüeryal değerlendirme metodlarının geliştirilmesini gerektirmektedir. Kıdem tazminatı yükümlülüğünün hesaplanmasında. 30 Haziran 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla kullanılan başlıca aktüeryal tahminler aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
İskonto oranı	%3,60	%4,55
Emeklilik ihtimaline ilişkin kullanılan oran	%100	%100

Kıdem tazminatı karşılığı hareketi	30 Haziran 2026	30 Haziran 2025
1 Ocak itibarıyla karşılık	1.509.645	1.453.413
Hizmet maliyeti	620.748	90.008
Faiz maliyeti	519.926	83.988
Dönem içindeki yapılan ödemeler	(865.689)	(385.899)
Aktüeryal kayıp/kazanç	780.768	301.430
Parasal kayıp/kazanç	(227.661)	(196.799)
30 Haziran itibarıyla karşılık	2.337.738	1.346.141

Kapital Gayrimenkul Yatırımı Geliştirme ve İşletmecilik A.Ş. ve Bağlı Ortaklığı**30 Haziran 2026 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait****Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Dipnotlar**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ve 30 Haziran 2026 tarihindeki alım gücüyle ifade edilmiştir.)

15. Özkaynaklar

Grup'un 30 Haziran 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla ödenmiş sermaye yapısı aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2026		31 Aralık 2025	
	%	Tutar	%	Tutar
Vedat Sadioğlu	51,63	258.125.000	51,63	258.125.000
Raşel Sadioğlu	28,38	141.875.000	28,38	141.875.000
Claudia Luce Sadioğlu	10,00	50.000.000	10,00	50.000.000
Yael Sadioğlu	5,00	25.000.000	5,00	25.000.000
Alen Anav	5,00	25.000.000	5,00	25.000.000
Nominal sermaye	100,00	500.000.000	100,00	500.000.000
Sermaye enflasyon düzeltmesi farkları		4.677.728.409		4.677.728.409
Düzeltilmiş sermaye		5.177.728.409		5.177.728.409

30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla Şirket'in sermayesi 500.000.000 TL'dir. Bu sermaye her biri 0,01 TL (Bir Kuruş) kıymetinde nama yazılmıştır. Şirket'in sermayesinin tamamı ödenmiştir.

Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler

Türk Ticaret Kanunu'na göre, yasal yedekler birinci ve ikinci tertip yasal yedekler olmak üzere ikiye ayrılır. Türk Ticaret Kanunu'na göre birinci tertip yasal yedekler, şirketin ödenmiş sermayesinin %20'sine ulaşıncaya kadar, kanuni net karın %5'i olarak ayrılır. İkinci tertip yasal yedekler ise ödenmiş sermayenin %5'ini aşan dağıtılan karın %10'udur. Türk Ticaret Kanunu'na göre, yasal yedekler ödenmiş sermayenin %50'sini geçmediği sürece sadece zararları netleştirmek için kullanılabilir, bunun dışında herhangi bir şekilde kullanılması mümkün değildir.

30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla Şirket'in yasal yedek toplamı 41.432.661 TL'dir (31 Aralık 2025: 41.432.661 TL).

Kapital Gayrimenkul Yatırımı Geliştirme ve İşletmecilik A.Ş. ve Bağlı Ortaklığı**30 Haziran 2026 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait****Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Dipnotlar**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ve 30 Haziran 2026 tarihindeki alım gücüyle ifade edilmiştir.)

16. İlişkili taraf açıklamaları**a) İlişkili taraflarla yapılan işlemler:**

Grup'un 30 Haziran 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla ilişkili taraflardan diğer alacakları aşağıdaki gibidir:

Diğer alacaklar	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Kapital Faktoring A.Ş.	-	51.522
Kapital Ayazağa Gayrimenkul Proje Geliştirme A.Ş.	780.000	494.585
Toplam	780.000	546.107

Grup'un 30 Haziran 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla ilişkili taraflara diğer borçları aşağıdaki gibidir:

Diğer borçlar	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Kapital Faktoring A.Ş.	-	3.989.069
Toplam	-	3.989.069

Grup'un 30 Haziran 2026 ve 30 Haziran 2025 tarihlerinde sona eren ara hesap dönemlerinde ilişkili taraflardan hizmet alımı bulunmamaktadır.

Grup'un 30 Haziran 2026 ve 30 Haziran 2025 tarihlerinde sona eren ara hesap dönemine ait ilişkili taraflara hizmet satımları aşağıda verilen tablolardaki gibidir:

1 Ocak – 30 Haziran 2026			
Mal ve hizmet satımları	Faiz geliri	Kira geliri	Diğer gelirler
Kapital Faktoring A.Ş.	-	20.508	12.620
Kapital Ayazağa Gayrimenkul Proje Geliştirme A.Ş.	-	46.363	3.541.499
Kapital Silivri Gayrimenkul Proje Geliştirme A.Ş.	-	9.645	-
Toplam	-	76.516	3.554.119

1 Ocak – 30 Haziran 2025			
Mal ve hizmet satımları	Faiz geliri	Kira geliri	Diğer gelirler
Kapital Faktoring A.Ş.	-	6.603.988	-
Kapital Ayazağa Gayrimenkul Proje Geliştirme A.Ş.	-	29.089	3.662.933
Kapital Silivri Gayrimenkul Proje Geliştirme A.Ş.	-	8.311	-
Toplam	-	6.641.388	3.662.933

b) Üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar:

Grup'un 30 Haziran 2026 ve 30 Haziran 2025 tarihlerinde sona eren ara hesap dönemleri içerisinde üst düzey yöneticilere sağlanan fayda bulunmamaktadır.

Kapital Gayrimenkul Yatırımı Geliştirme ve İşletmecilik A.Ş. ve Bağlı Ortaklığı**30 Haziran 2026 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait****Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Dipnotlar**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ve 30 Haziran 2026 tarihindeki alım gücüyle ifade edilmiştir.)

17. Hasılat

Grup'un 30 Haziran 2026 ve 30 Haziran 2025 tarihlerinde sona eren ara hesap dönemlerine air gelirleri ve bunlara ilişkin giderleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak – 30 Haziran 2026	1 Ocak – 30 Haziran 2025
Kira gelirleri	447.025.718	394.195.373
İadeler	(1.244.387)	(945.543)
Satış gelirleri (net)	445.781.331	393.249.830
Satışların maliyeti	(89.958)	(188.216)
Brüt kar	445.691.373	393.061.614

18. Genel yönetim giderleri

Grup'un 30 Haziran 2026 ve 30 Haziran 2025 tarihlerinde sona eren ara hesap dönemleri genel yönetim giderleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak – 30 Haziran 2026	1 Ocak – 30 Haziran 2025
Genel yönetim giderleri		
Personel giderleri	20.605.980	20.438.746
Vergi ve harçlar (*)	19.892.120	14.903.586
Hukuk ve müşavirlik giderleri	6.323.791	9.513.483
Danışmanlık giderleri	6.272.266	1.916.388
Amortisman giderleri (Not 11)	5.438.927	479.687
Bakım ve onarım giderleri	2.840.253	4.518.177
Sigorta giderleri	2.371.862	1.980.908
Diğer	971.964	13.693.817
Toplam	64.717.163	67.444.792

(*) 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla vergi ve harçları emlak vergisi giderlerinden oluşmaktadır.

19. Esas faaliyetlerden diğer gelirler ve giderler

30 Haziran 2026 ve 30 Haziran 2025 tarihlerinde sona eren ara hesap dönemlerine ait esas faaliyetlerden diğer gelirlerin detayı aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 30 Haziran 2026	1 Ocak - 30 Haziran 2025
Yatırım amaçlı gayrimenkul gerçeğe uygun değer artışları (Not 10)	-	-
Diğer esas faaliyetlerden gelirler	6.624.895	6.099.188
Toplam	6.624.895	6.099.188

30 Haziran 2026 ve 30 Haziran 2025 tarihlerinde sona eren ara hesap dönemine ait esas faaliyetlerden diğer giderlerin detayı aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 30 Haziran 2026	1 Ocak - 30 Haziran 2025
Yatırım amaçlı gayrimenkul gerçeğe uygun değer azalışları (Not 10)	5.014.306.131	13.132.479
Diğer esas faaliyetlerden gider	389.563.647	248.804.173
Toplam	5.403.869.778	261.936.652

Kapital Gayrimenkul Yatırımı Geliştirme ve İşletmecilik A.Ş. ve Bağlı Ortaklığı**30 Haziran 2026 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait****Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Dipnotlar**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ve 30 Haziran 2026 tarihindeki alım gücüyle ifade edilmiştir.)

20. Finansman gelir / (giderleri)

30 Haziran 2026 ve 30 Haziran 2025 tarihlerinde sona eren ara hesap dönemlerine ait finansman gelirleri detayı aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 30 Haziran 2026	1 Ocak - 30 Haziran 2025
Kredi kur farkı geliri	5.138.543	11.320.159
Mevduat faiz geliri	16.496.676	10.906.219
Toplam	21.635.219	22.226.378

30 Haziran 2026 ve 30 Haziran 2025 tarihlerinde sona eren ara hesap dönemlerine ait finansman giderleri detayı aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 30 Haziran 2026	1 Ocak - 30 Haziran 2025
Kur farkı gideri	2.293.056	3.307.873
Faktoring faiz gideri	-	156.417.464
Kiralama gideri	549.348	-
Çıkarılmış tahvil gideri	23.009.129	-
Kredi faiz gideri	-	2.874.319
Toplam	25.851.533	162.599.656

Kapital Gayrimenkul Yatırımı Geliştirme ve İşletmecilik A.Ş. ve Bağlı Ortaklığı**30 Haziran 2026 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait****Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Dipnotlar**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ve 30 Haziran 2026 tarihindeki alım gücüyle ifade edilmiştir.)

21. Pay başına kazanç

Türkiye’de şirketler, sermayelerini mevcut ortaklarına, geçmiş yıl kazançlarından ve yeniden değerlendirme fonlarından dağıttıkları “bedelsiz hisse” yolu ile artırmabilmektedirler. Bu tip “bedelsiz hisse” dağıtımları, hisse başına kar hesaplamalarında, ihraç edilmiş hisse gibi değerlendirilir.

Hisse başına kazanç hesaplamaları, ana ortaklık payına ait dağıtılabılır net dönem karın ihraç edilmiş bulunan hisse senetlerinin sene içerisindeki ağırlıklı ortalama adedine bölünmesi ile yapılmıştır.

	1 Ocak - 30 Haziran 2026	1 Ocak - 30 Haziran 2025
Dönem boyunca mevcut olan hisselerin ortalama sayısı (tam değeri)	500.000.000	500.000.000
Ana şirket hissedarlarına ait net dönem karı	(3.702.331.919)	(9.280.392)
Pay başına zarar	(7,40)	(0,02)

22. Vergi varlık ve yükümlülükleri**Kurumlar vergisi**

Vergi gideri, cari dönem vergi giderini ve ertelenmiş vergi giderini kapsar. Vergi, doğrudan özkaynaklar altında muhasebeleştirilen bir işlemle ilgili olmaması koşuluyla, gelir tablosuna dahil edilir. Aksi takdirde vergi de ilgili işlemle birlikte özkaynaklar altında muhasebeleştirilir.

Dönem vergi gideri, finansal durum tablosu tarihi itibarıyla Grup’un tabi olduğu vergi kanunları dikkate alınarak hesaplanır. Türk Vergi mevzuatına göre, kanuni veya iş merkezleri Türkiye’de bulunan kurumlar, kurumlar vergisine tabidir.

Türk vergi sisteminde mali zararlar takip eden beş yıl içindeki mali karlar ile mahsup edilebilmekte olup, önceki yıllar kazançlarından (geriye dönük) mahsup mümkün değildir.

15 Nisan 2022 tarihli ve 31810 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe giren 7394 Sayılı Hazineye Ait Taşınmaz Malların Değerlendirilmesi ve Katma Değer Vergisi Kanununda Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun ile Bazı Kanunlarda ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun’un 26’ncı maddesi ile 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanununun geçici 13’üncü maddesine eklenen fıkra ile Kurumlar Vergisi oranı 2022 yılı vergilendirme dönemine ait kurum kazançları için %25 olarak uygulanacaktır. Bu değişiklik, 1 Temmuz 2022 tarihinden itibaren verilmesi gereken beyannamelerden başlamak üzere 1 Ocak 2022 tarihinden itibaren başlayan dönemlere ait kurum kazançlarının vergilendirilmesinde geçerli olacaktır. Vergi oranı değişikliğinin 15 Nisan 2022 itibarıyla yürürlüğe girmesi nedeniyle 30 Haziran 2026 tarihli finansal tablolarda dönem vergisi hesaplamalarında vergi oranı olarak %25 kullanılmıştır.

Vergi mevzuatı uyarınca üçer aylık dönemler itibarıyla oluşan kazançlar üzerinden ilgili dönemde yürürlükte olan orandan geçici vergi hesaplanarak ödenmekte, ödenen tutarlar yıllık kazanç üzerinden hesaplanan vergiden mahsup edilmektedir.

Kurumlar vergisi, ilgili olduğu hesap döneminin sonunu takip eden dördüncü ayın biriyle yirmi beşinci günü akşamına kadar beyan edilmekte ve ilgili ayın sonuna kadar tek taksitte ödenmektedir.

Şirketler üçer aylık mali karları üzerinden geçici vergi hesaplar ve o dönemi izleyen ikinci ayın 14 üncü gününe kadar beyan edip on yedinci günü akşamına kadar öderler. Yıl içinde ödenen geçici vergi o yıla ait olup izleyen yıl verilecek kurumlar vergisi beyannamesi üzerinden hesaplanacak kurumlar vergisinden mahsup edilir. Mahsuba rağmen ödenmiş geçici vergi tutarı kalmış ise bu tutar nakden iade alınabileceği gibi mahsup edilebilir.

Kurumlar Vergisi Kanunu’na göre beyanname üzerinde gösterilen mali zararlar 5 yılı aşmamak kaydıyla dönemin kurumlar vergisi matrahından indirilebilir. Beyanlar ve ilgili muhasebe kayıtları vergi dairesince beş yıl içerisinde incelenebilmektedir.

Kapital Gayrimenkul Yatırımı Geliştirme ve İşletmecilik A.Ş. ve Bağlı Ortaklığı**30 Haziran 2026 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait****Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Dipnotlar**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ve 30 Haziran 2026 tarihindeki alım gücüyle ifade edilmiştir.)

22. Vergi varlık ve yükümlülükleri (devamı)

Türkiye’de mukim anonim şirketlerden, kurumlar vergisi ve gelir vergisinden sorumlu olmayanlar ve muaf tutulanlar haricindekilere yapılanlarla Türkiye’de mukim olan ve olmayan gerçek kişilere ve Türkiye’de mukim olmayan tüzel kişilere yapılan temettü ödemeleri %15 gelir vergisine tabidir.

Türkiye’de mukim anonim şirketlerden yine Türkiye’de mukim anonim şirketlere yapılan temettü ödemeleri gelir vergisine tabi değildir. Ayrıca karın dağıtılmaması veya sermayeye eklenmesi durumunda gelir vergisi hesaplanmamaktadır.

Türk vergi mevzuatı ana ortaklık olan şirketin bağlı ortaklığı konsolide ettiği finansal tabloları üzerinden vergi beyannamesi vermesine olanak tanımamaktadır. Bu sebeple Grup’un konsolide finansal tablolarına yansıtılan vergi yükümlülükleri, konsolidasyon kapsamına alınan tüm şirketler için ayrı ayrı hesaplanmıştır. 30 Haziran 2026 tarihli finansal durum tablosunda ödenecek vergi tutarları her bir Bağlı Ortaklık için netleştirilmiş olup konsolide finansal tablolarda ayrı sınıflandırılmaktadır.

30 Haziran 2026 ve 30 Haziran 2025 tarihlerinde sona eren ara hesap dönemlerine ait vergi gelir ve giderleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 30 Haziran 2026	1 Ocak - 30 Haziran 2025
Dönem vergi gideri	-	-
Kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunda muhasebeleştirilen ertelenmiş vergi gideri	1.203.785.541	(59.615.751)
Kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunda muhasebeleştirilen	1.203.785.541	(59.615.751)

30 Haziran 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait vergi varlık ve yükümlülükleri aşağıdaki gibidir:

Cari vergi yükümlülüğü /(varlığı) net	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Cari kurumlar vergisi karşılığı	-	-
Eksi: Peşin ödenen vergi ve fonlar	(36.797.592)	(6.400.408)
Toplam	(36.797.592)	(6.400.408)

Aşağıda dökümü verilen vergi mutabakatında, 1 Ocak 2026 – 30 Haziran 2026 ve 1 Ocak 2025 – 30 Haziran 2025 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerinde toplam vergi provizyonu ile yasal vergi oranının vergi öncesi kar rakamına uygulanmasıyla hesaplanan miktar arasındaki farkları göstermektedir:

	1 Ocak – 30 Haziran 2026	Vergi oranı (%)	1 Ocak – 30 Haziran 2025	Vergi oranı (%)
Vergi öncesi (kar) / zarar	(4.906.117.460)	25	50.335.359	25
Yasal oranla hesaplanan kurumlar vergisi	1.226.529.365	(25,00)	(12.583.840)	(25,00)
Parasal (kayıp) / kazanç	(21.552.747)	0,44	(45.654.673)	(90,70)
KKEG	(1.191.077)	0,02	(1.377.238)	(2,74)
Vergi gideri	1.203.785.541	(24,54)	(59.615.751)	(118,44)

Kapital Gayrimenkul Yatırımı Geliştirme ve İşletmecilik A.Ş. ve Bağlı Ortaklığı**30 Haziran 2026 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait****Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Dipnotlar**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ve 30 Haziran 2026 tarihindeki alım gücüyle ifade edilmiştir.)

22. Vergi varlık ve yükümlülükleri (devamı)Ertelenmiş vergi yükümlülükleri:

	Vergilendirilebilir geçici farklar		Ertelenmiş vergi varlık / (yükümlülükleri)	
	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Yatırım amaçlı gayrimenkul değerlendirme farkları	28.400.387.998	33.216.098.097	(7.100.096.999)	(8.304.069.529)
Kıdem/İzin karşılığı	(3.787.172)	(2.617.856)	946.793	654.464
Diğer	(1.264.701)	(4.003.085)	316.175	1.000.771
Ertelenmiş vergi varlığı/(yükümlülüğü)	28.395.336.125	33.209.477.156	(7.098.834.031)	(8.302.414.294)

30 Haziran 2026 ve 30 Haziran 2025 tarihinde sona eren hesap dönemi içindeki ertelenmiş vergi yükümlülüğünün hareketi aşağıda verilmiştir:

	2026	2025
1 Ocak itibarıyla açılış bakiyesi	(8.302.414.294)	(9.150.335.027)
Kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu altında muhasebeleştirilen	1.203.785.541	(59.615.751)
Diğer kapsamlı gelir tablosunda muhasebeleştirilen ertelenmiş vergi gideri	(205.278)	88.646
30 Haziran itibarıyla kapanış bakiyesi	(7.098.834.031)	(9.209.862.132)

Kapital Gayrimenkul Yatırımı Geliştirme ve İşletmecilik A.Ş. ve Bağlı Ortaklığı

30 Haziran 2026 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait

Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ve 30 Haziran 2026 tarihindeki alım gücüyle ifade edilmiştir.)

23. Finansal araçlardan kaynaklanan risklerin niteliği ve düzeyi

Bu not, aşağıda belirtilen her bir risk için Grup'un maruz kaldığı riskler, Grup'un bu risklerini yönetmek ve ölçmek için belirlediği politikaları hakkında bilgi vermektedir. Grup finansal araçların kullanımından kaynaklanan aşağıdaki risklere maruz kalmaktadır:

- Kredi riski,
- Likidite riski,
- Piyasa riski,
- Sermaye yönetimi

Finansal Risk Faktörleri

Grup faaliyetleri nedeniyle piyasa riski (kur riski, gerçeğe uygun değer faiz oranı riski, nakit akımı faiz oranı riski ve fiyat riski), kredi riski ve likidite riskine maruz kalmaktadır. Grup'un risk yönetimi programı genel olarak mali piyasalardaki belirsizliğin, Grup finansal performansı üzerindeki potansiyel olumsuz etkilerinin minimize edilmesi üzerine odaklanmaktadır.

Risk yönetimi, Yönetim Kurulu tarafından onaylanan politikalar doğrultusunda merkezi bir hazine bölümü tarafından yürütülmektedir. Risk politikalarına ilişkin olarak ise Grup'un hazine bölümü tarafından finansal risk tanımlanır, değerlendirilir ve Grup'un operasyon üniteleri ile birlikte çalışmak suretiyle riskin azaltılmasına yönelik araçlar kullanılır.

Kredi riski yönetimi

Kredi riski, karşı tarafın üzerinde mutabık kalınan sözleşme şartlarına uygun olarak yükümlülüklerini kısmen ya da tamamen yerine getirememesi olasılığı olarak tanımlanır. Bu risk, kredi değerlendirmeleri ve tek bir karşı taraftan toplam riskin sınırlandırılması ile kontrol edilir.

Grup yatırım amaçlı gayrimenkuller portföyünün büyük bir kısmını, ana hissedarına, ilişkili şirketlere kiraya vermiştir. Bunun dışındaki kiracılardan teminat mektubu alarak kredi riskini sınırlandırmaktadır.

30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla, Grup'un kredi riskine maruz kredi niteliğindeki varlıkları aşağıdaki tablodaki gibidir:

30 Haziran 2026	Alacaklar				Bankalardaki mevduat
	Ticari alacaklar		Diğer alacaklar		
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D) (*)	-	-	780.000	10.837.915	57.027.420
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı (*)	-	-	780.000	10.837.915	57.027.420
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	-
B. Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan, aksi takdirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların defter değeri	-	-	-	-	-
C. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	-
- teminat. vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-
- Net değer teminat. vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-
- Net değer teminat. vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-
E. Finansal durum tablosu dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-

(*) Tutarın belirlenmesinde alınan teminatlar gibi kredi güvenilirliğinde artış sağlayan unsurlar dikkate alınmamıştır.

Kapital Gayrimenkul Yatırımı Geliştirme ve İşletmecilik A.Ş. ve Bağlı Ortaklığı**30 Haziran 2026 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait****Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Dipnotlar**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ve 30 Haziran 2026 tarihindeki alım gücüyle ifade edilmiştir.)

23. Finansal araçlardan kaynaklanan risklerin niteliği ve düzeyi (devamı)***Kredi riski yönetimi (devamı)***

31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla, Grup'un kredi riskine maruz kredi niteliğindeki varlıkları aşağıdaki tablodaki gibidir:

31 Aralık 2025	Alacaklar				
	Ticari alacaklar		Diğer alacaklar		Bankalardaki mevduat
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D) (*)	-	-	546.107	16.497.915	187.435.614
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı (*)	-	-	546.107	16.497.915	187.435.614
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	-
B. Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan, aksi takdirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak Finansal varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	-
C. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	-
- teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-
- Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-
- Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-
E. Finansal durum tablosu dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-

(*) Tutarın belirlenmesinde alınan teminatlar gibi kredi güvenilirliğinde artış sağlayan unsurlar dikkate alınmamıştır.

Finansal aracın taraflarından birinin sözleşmeye bağlı yükümlülüğünü yerine getirememesi nedeniyle Grup'a finansal bir kayıp oluşturması riski, kredi riski olarak tanımlanır. Grup, işlemlerini yalnızca kredi güvenilirliği olan taraflarla gerçekleştirme ve mümkün olduğu durumlarda, yeterli teminat elde etme yoluyla kredi riskini azaltmaya çalışmaktadır. Grup'un maruz kaldığı kredi riskleri ve müşterilerin kredi dereceleri devamlı olarak izlenmektedir. Kredi riski, müşteriler için belirlenen ve risk yönetimi kurulu tarafından her yıl incelenen ve onaylanan sınırlar aracılığıyla kontrol edilmektedir.

Grup'un 30 Haziran 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla vadesi geçen alacağı bulunmamaktadır.

Likidite risk yönetimi

Likidite riski yönetimi ile ilgili esas sorumluluk, Yönetim Kurulu'na aittir. Yönetim kurulu, Grup yönetiminin kısa orta ve uzun vadeli fonlama ve likidite gereklilikleri için, uygun bir likidite riski yönetimi oluşturmuştur. Grup likidite riskini tahmini ve fiili nakit akımlarını düzenli olarak takip etmek ve finansal varlık ve yükümlülüklerin vadelerinin eşleştirilmesi yoluyla yeterli fonların ve borçlanma rezervinin devamını sağlamak suretiyle yönetir.

Aşağıdaki tablo, Grup'un türev niteliğinde olmayan finansal yükümlülüklerinin vade dağılımını göstermektedir. Türev olmayan finansal yükümlülükler iskonto edilmeden ve ödenmesi gereken en erken tarihler esas alınarak hazırlanmıştır. Söz konusu yükümlülükler üzerinden ödenecek faizler aşağıdaki tabloya dahil edilmiştir.

Kapital Gayrimenkul Yatırımı Geliştirme ve İşletmecilik A.Ş. ve Bağlı Ortaklığı**30 Haziran 2026 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait****Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Dipnotlar**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ve 30 Haziran 2026 tarihindeki alım gücüyle ifade edilmiştir.)

23. Finansal araçlardan kaynaklanan risklerin niteliği ve düzeyi (devamı)**Likidite riski tablosu:****30 Haziran 2026**

Sözleşme uyarınca vadeler	Defter değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı (I+II+III)	3 aydan kısa (I)	3-12 ay arası (II)	1-5 yıl arası (III)
Kısa vadeli borçlar	33.918.119	33.918.119	33.918.119	-	-
İhraç edilen menkul kıymetler	84.138.411	84.138.411	84.138.411	-	-
Finansal kiralama yükümlülükleri	12.259.446	12.259.446	609.627	1.828.880	9.820.939
Ticari borçlar	266.290.259	266.290.259	266.290.259	-	-
Diğer borçlar	740.381.495	740.381.495	689.708.325	-	50.673.170
Toplam yükümlülükler	1.136.987.730	1.136.987.730	1.074.664.741	1.828.880	60.494.109

31 Aralık 2025

Sözleşme uyarınca vadeler	Defter değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı (I+II+III)	3 aydan kısa (I)	3-12 ay arası (II)	1-5 yıl arası (III)
Kısa vadeli borçlar	6.015.785	6.015.785	6.015.785	-	-
İhraç edilen menkul kıymetler	50.621.973	50.621.973	50.621.973	-	-
Finansal kiralama yükümlülükleri	15.831.860	15.831.860	-	-	15.831.860
Ticari borçlar	113.124.984	113.124.984	113.124.984	-	-
Diğer borçlar	868.734.183	868.734.183	802.481.613	-	66.252.570
Toplam yükümlülükler	1.054.328.784	1.054.328.784	972.244.354	-	82.084.430

Piyasa riski yönetimi

Piyasa riski, faiz oranı, hisse senedi fiyatları, döviz kurları ve kredi genişlikleri gibi piyasa fiyatlarında olabilecek değişikliklerin Grup'un gelirini veya elinde bulundurduğu finansal araçların değerini etkileme riskidir.

Grup'un toptan risk yönetim programı, mali piyasaların öngörülemezliğine odaklanmakta olup, Grup'un mali performansı üzerindeki potansiyel olumsuz etkilerin en aza indirgenmesini amaçlamıştır.

Kur riski yönetimi

Yabancı para cinsinden işlemler, kur riskinin oluşmasına sebebiyet vermektedir.

30 Haziran 2026, 31 Aralık 2025 ve 30 Haziran 2025 tarihleri itibarıyla yabancı para ve yükümlülüklerin değerlemesinde kullanılan kurlar aşağıdaki gibidir:

	ABD Doları	Avro
30 Haziran 2026	46,5747	53,0866
31 Aralık 2025	42,8457	50,2859
30 Haziran 2025	39,7408	46,6074

Kapital Gayrimenkul Yatırımı Geliştirme ve İşletmecilik A.Ş. ve Bağlı Ortaklığı**30 Haziran 2026 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait****Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Dipnotlar**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ve 30 Haziran 2026 tarihindeki alım gücüyle ifade edilmiştir.)

23. Finansal araçlardan kaynaklanan risklerin niteliği ve düzeyi (devamı)***Kur riski yönetimi (devamı)***

Grup'un yabancı para cinsinden parasal ve parasal olmayan varlıklarının ve parasal ve parasal olmayan yükümlülüklerinin 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla dağılımı aşağıdaki gibidir:

30 Haziran 2026			
	TL karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	ABD Doları	Avro
1. Ticari alacaklar	-	-	-
2. Parasal finansal varlıklar	18.786.806	392.085	9.900
3. Diğer	-	-	-
4. Dönen varlıklar	18.786.806	392.085	9.900
5. Toplam varlıklar	18.786.806	392.085	9.900
6. Ticari borçlar	-	-	-
7. Finansal yükümlülükler	-	-	-
8. Finansal kiralama	(2.439.533)	(52.379)	-
9. Kısa vadeli yükümlülükler	(2.439.533)	(52.379)	-
10. Finansal yükümlülükler	-	-	-
11. Finansal kiralama	(4.783.721)	(102.711)	-
12. Parasal olan diğer yükümlülükler	(5.379.378)	(115.500)	-
13. Uzun vadeli yükümlülükler	(10.163.099)	(218.211)	-
14. Toplam yükümlülükler	(12.602.632)	(270.590)	-
15. Net yabancı para varlık / yükümlülük pozisyonu	6.184.174	121.495	9.900

Grup'un yabancı para cinsinden parasal ve parasal olmayan varlıklarının ve parasal ve parasal olmayan yükümlülüklerinin 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla dağılımı aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2025			
	TL karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	ABD Doları	Avro
1. Ticari alacaklar	-	-	-
2. Parasal finansal varlıklar	39.123.494	860.480	44.424
3. Diğer	12.003.168	247.292	27.820
4. Dönen varlıklar	51.126.662	1.107.772	72.244
5. Toplam varlıklar	51.126.662	1.107.772	72.244
6. Ticari borçlar	(1.745.294)	-	(34.593)
7. Finansal yükümlülükler	(534.716)	-	(10.598)
8. Finansal kiralama	-	-	-
9. Kısa vadeli yükümlülükler	(2.280.010)	-	(45.191)
10. Finansal yükümlülükler	(14.085.460)	(328.621)	-
11. Finansal kiralama	-	-	-
12. Parasal olan diğer yükümlülükler	-	-	-
13. Uzun vadeli yükümlülükler	(14.085.460)	(328.621)	-
14. Toplam yükümlülükler	(16.365.470)	(328.621)	(45.191)
15. Net yabancı para varlık / yükümlülük pozisyonu	34.761.192	779.151	27.053

Kapital Gayrimenkul Yatırımı Geliştirme ve İşletmecilik A.Ş. ve Bağlı Ortaklığı**30 Haziran 2026 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait****Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Dipnotlar**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ve 30 Haziran 2026 tarihindeki alım gücüyle ifade edilmiştir.)

23. Finansal araçlardan kaynaklanan risklerin niteliği ve düzeyi (devamı)***Kur riskine duyarlılık***

Grup başlıca ABD Doları ve Avro cinsinden kur riskine maruz kalmaktadır.

Aşağıdaki tablo Grup'un ABD Doları ve Avro kurlarındaki %10'luk artışa ve azalışa olan duyarlılığını göstermektedir. %10'luk oran, üst düzey yöneticilere Grup içinde kur riskinin raporlanması sırasında kullanılan oran olup, söz konusu oran yönetimin döviz kurlarında beklediği olası değişikliği ifade etmektedir. Duyarlılık analizi sadece yılsonundaki açık yabancı para cinsinden parasal kalemleri kapsar ve söz konusu kalemlerin yılsonundaki %10'luk kur değişiminin etkilerini gösterir.

30 Haziran 2026		
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
<u>ABD Doları'nın TL karşısında %10 değerlenmesi halinde</u>		
1- ABD Doları net varlık / yükümlülüğü	565.862	(565.862)
2- ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-
3- ABD Doları net etki (1+2)	565.862	(565.862)
<u>Avro'nun TL karşısında %10 değerlenmesi halinde</u>		
4- Avro net varlık / yükümlülüğü	52.556	(52.556)
5- Avro riskinden korunan kısım (-)	-	-
6- Avro net etki (4+5)	52.556	(52.556)
Toplam (3+6)	618.418	(618.418)
31 Aralık 2025		
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
<u>ABD Doları'nın TL karşısında %10 değerlenmesi halinde</u>		
1- ABD Doları net varlık / yükümlülüğü	3.339.622	(3.339.622)
2- ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-
3- ABD Doları net etki (1+2)	3.339.622	(3.339.622)
<u>Avro'nun TL karşısında %10 değerlenmesi halinde</u>		
4- Avro net varlık / yükümlülüğü	136.497	(136.497)
5- Avro riskinden korunan kısım (-)	-	-
6- Avro net etki (4+5)	136.497	(136.497)
Toplam (3+6)	3.476.119	(3.476.119)

Kapital Gayrimenkul Yatırımı Geliştirme ve İşletmecilik A.Ş. ve Bağlı Ortaklığı**30 Haziran 2026 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait****Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Dipnotlar**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ve 30 Haziran 2026 tarihindeki alım gücüyle ifade edilmiştir.)

23. Finansal araçlardan kaynaklanan risklerin niteliği ve düzeyi (devamı)**Kur riskine duyarlılık (devamı)*****Sermaye risk yönetimi***

Grup'un sermaye riskinin yönetiminin sağlanamaması durumunda faaliyetlerinin sekteye uğraması, borç-özkaynak dengesinin verimli bir şekilde kullanılamaması ve karlılığın beklendiği gibi artırılamaması gibi istenmeyen sonuçlara maruz kalılabilecektir. Sermayenin yeterli olmaması durumunda dış kaynak kullanımı söz konusu olacak, bu da finansman maliyetlerinin artmasına bağlı olarak karlılığı olumsuz yönde etkileyecektir. Grup sermaye yönetiminde, borç ve özkaynak dengesini en verimli şekilde kullanarak karlılığını artırmayı hedeflemektedir.

30 Haziran 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla net finansal borç/toplam özkaynak çarpanı aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2026	31 Aralık 2025
Nakit ve nakit benzeri (Dipnot 3)	80.383.834	187.435.614
Eksi: Finansal borçlanmalar (Dipnot 4)	(130.315.976)	(72.469.618)
Net finansal borç	(49.932.142)	114.965.996
Toplam özkaynaklar	21.538.239.827	25.239.955.911
Net finansal borç/ toplam özkaynak çarpanı	(%0,23)	%0,46

Finansal araçlar

Grup, finansal araçların tahmini gerçeğe uygun değerlerini hâlihazırda mevcut piyasa bilgileri ve uygun değerlendirme yöntemlerini kullanarak belirlemiştir. Bununla birlikte, piyasa bilgilerini değerlendirip gerçeğe uygun değerleri tahmin edebilmek yorum ve muhakeme gerektirmektedir. Sonuç olarak burada sunulan tahminler, Grup'un cari bir piyasa işleminde elde edebileceği miktarların göstergesi olamaz.

Gerçeğe uygun değerleri tahmin edilmesi pratikte mümkün olan finansal araçların gerçeğe uygun değerlerinin tahmini için aşağıdaki yöntem ve varsayımlar kullanılmıştır:

Finansal varlıklar

Kısa vadeli likit varlıklar olmaları nedeniyle nakit ve nakit benzerlerinin kayıtlı değerlerinin gerçeğe uygun değerine yakın olduğu varsayılmaktadır.

Ticari alacaklarında kısa vadeli olmalarından dolayı kayıtlı değerlerinin, gerçeğe uygun değeri yansıttığı öngörülmektedir.

Dönem sonu kurlarıyla çevrilen yabancı para cinsinden olan bakiyelerin gerçeğe uygun değerlerinin, kayıtlı değerlerine yakın olduğu öngörülmektedir.

Finansal yükümlülükler

Ticari borçların ve diğer parasal yükümlülüklerin kısa vadeli olmaları nedeniyle gerçeğe uygun değerlerinin taşıdıkları değere yaklaştığı düşünülmektedir.

Banka kredileri iskonto edilmiş maliyet ile ifade edilir ve işlem maliyetleri kredilerin ilk maliyetine eklenir. Grup'un değişken faizli banka kredileri yakın tarihte yeniden fiyatlandığı için gerçeğe uygun değerlerinin taşıdıkları değeri ifade ettiği düşünülmektedir.

Sabit faizli banka kredileri cari dönemde yeniden yapılandırıldığı için, raporlama tarihi itibarıyla kredilerin gerçeğe uygun değerlerinin itfa edilmiş maliyet değerlerine yakın olduğu düşünülmektedir.

Kapital Gayrimenkul Yatırımı Geliştirme ve İşletmecilik A.Ş. ve Bağlı Ortaklığı

30 Haziran 2026 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait

Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Dipnotlar

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ve 30 Haziran 2026 tarihindeki alım gücüyle ifade edilmiştir.)

23. Finansal araçlardan kaynaklanan risklerin niteliği ve düzeyi (devamı)

Finansal olmayan varlıklar

Konsolide finansal tablolarda gerçeğe uygun değeri ile ölçülen yatırım amaçlı gayrimenkullerin ve finansal yatırımların gerçeğe uygun değerlerinin belirlenmesinde SPK tarafından yetkilendirilmiş gayrimenkul değerleme şirketi tarafından hazırlanan gayrimenkul değerleme raporları esas alınmaktadır (Not 10).

Faiz oranı riski

Grup, faiz hadlerindeki değişmelerin faiz getiren varlık ve yükümlülükler üzerindeki etkisinden dolayı faiz haddi riskine maruz kalmaktadır. Söz konusu faiz haddi riski, faiz haddi duyarlılığı olan varlık ve yükümlülüklerini dengelemek suretiyle yönetilmektedir.

Grup'un faiz oranına duyarlı finansal aracı bulunmamaktadır.

Gerçeğe uygun değer ile ölçüme ilişkin sınıflandırma

"TFRS 13- Finansal Araçlar: Açıklama" standardı finansal tablolarda gerçeğe uygun değerleri üzerinden ölçülerek gösterilen finansal araçların gerçeğe uygun değerlerinin belirlenmesinde kullanılan verilerin önemini yansıtan bir sıra dahilinde sınıflandırılarak gösterilmesini gerektirmektedir. Bu sınıflandırma esas olarak söz konusu verilerin gözlemlenebilir nitelikte olup olmamasına dayanmaktadır. Gözlemlenebilir nitelikteki veriler, bağımsız kaynaklardan edinilen piyasa verilerinin kullanılması; gözlemlenebilir nitelikte olmayan veriler ise Grup'un piyasa tahmin ve varsayımlarının kullanılması anlamına gelmektedir. Bu şekilde bir ayırım, genel olarak aşağıdaki sınıflamaları ortaya çıkarmaktadır.

- Birinci seviye: Finansal varlık ve yükümlülükler, birbirinin aynı varlık ve yükümlülükler için aktif piyasada işlem gören borsa fiyatlarından değerlendirilmiştir.

- İkinci seviye: Finansal varlık ve yükümlülükler, ilgili varlık ya da yükümlülüğün birinci seviyede belirtilen borsa fiyatından başka direkt ya da indirekt olarak piyasada gözlenebilen fiyatının bulunmasında kullanılan girdilerden değerlendirilmiştir.

- Üçüncü seviye: Finansal varlık ve yükümlülükler, varlık ya da yükümlülüğün gerçeğe uygun değerinin bulunmasında kullanılan piyasada gözlemlenebilir bir veriye dayanmayan girdilerden değerlendirilmiştir.

Sınıflandırma, kullanılabilir olması durumunda gözlemlenebilir nitelikteki piyasa verilerinin kullanılmasını gerektirmektedir.

Bu çerçevede gerçeğe uygun değerleri üzerinden ölçülen varlık ve yükümlülüklerin gerçeğe uygun değer sınıflandırması aşağıdaki gibidir:

30 Haziran 2026	Seviye 1	Seviye 2	Seviye 3	Toplam
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	-	-	29.401.690.000	29.401.690.000
Toplam	-	-	29.401.690.000	29.401.690.000

31 Aralık 2025	Seviye 1	Seviye 2	Seviye 3	Toplam
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	-	-	34.399.828.235	34.399.828.235
Toplam	-	-	34.399.828.235	34.399.828.235

Kapital Gayrimenkul Yatırımı Geliştirme ve İşletmecilik A.Ş. ve Bağlı Ortaklığı**30 Haziran 2026 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait****Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Dipnotlar**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ve 30 Haziran 2026 tarihindeki alım gücüyle ifade edilmiştir.)

23. Finansal araçlardan kaynaklanan risklerin niteliği ve düzeyi (devamı)

3. seviyedeki finansal varlıkların hareket tablosuna aşağıda yer verilmiştir:

	2026	2025
1 Ocak itibarıyla açılış bakiyesi	34.399.828.235	38.186.969.375
Girişler	16.167.896	16.576.778
Çıkışlar	-	-
Transferler	-	-
Değerleme farkı	(5.014.306.131)	(13.132.479)
30 Haziran itibarıyla kapanış bakiyesi	29.401.690.000	38.190.413.674

Gerçeğe uygun değeri pazar yaklaşımı yöntemiyle hesaplanan yatırım amaçlı gayrimenkullerin duyarlılık analizi aşağıdaki gibidir:

30 Haziran 2026	Emsal m2 bedeli	Duyarlılık analizi	Gerçeğe uygun değer üzerindeki kar etkisi	Gerçeğe uygun değer üzerindeki zarar etkisi
Maslak Square	8.722	%10	1.423.200.000	(1.423.200.000)
Esenyurt Arsa (1455 Ada 16 Parsel)	67.218	%10	384.150.000	(384.150.000)
LINK Plaza	19.804	%10	375.200.000	(375.200.000)
DLP No1 Plaza	3.018	%10	218.250.000	(218.250.000)
Olive Plaza	13.537	%10	215.970.000	(215.970.000)
Maslak No23 ve 1 Adet Parsel	1.935	%10	116.980.000	(116.980.000)
Kapital İş Merkezi	1.486	%10	114.045.000	(114.045.000)
Sarıyer/İstanbul Arsa	2.062	%10	80.180.000	(80.180.000)
Esenyurt Dükkan	1.365	%10	12.194.000	(12.194.000)

31 Aralık 2025	Emsal m2 bedeli	Duyarlılık analizi	Gerçeğe uygun değer üzerindeki kar etkisi	Gerçeğe uygun değer üzerindeki zarar etkisi
Maslak Square	8.722	%10	1.675.938.557	(1.675.938.557)
Esenyurt Arsa (1455 Ada 16 Parsel)	67.218	%10	441.829.783	(441.829.783)
LINK Plaza	19.804	%10	430.053.935	(430.053.935)
DLP No1 Plaza	3.018	%10	254.322.969	(254.322.969)
Olive Plaza	13.537	%10	257.007.863	(257.007.863)
Maslak No23 ve 1 Adet Parsel	1.935	%10	137.753.859	(137.753.859)
Kapital İş Merkezi	1.486	%10	134.297.648	(134.297.648)
Sarıyer/İstanbul Arsa	2.062	%10	94.418.742	(94.418.742)
Esenyurt Dükkan	1.365	%10	14.359.468	(14.359.468)

Kapital Gayrimenkul Yatırımı Geliştirme ve İşletmecilik A.Ş. ve Bağlı Ortaklığı**30 Haziran 2026 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap Dönemine Ait****Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Dipnotlar**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ve 30 Haziran 2026 tarihindeki alım gücüyle ifade edilmiştir.)

24. Parasal Kayıp/Kazanç

30 Haziran 2026 ve 30 Haziran 2025 dönemlerine ait parasal kayıp/kazanç detayları aşağıdaki gibidir:

Parasal Olmayan Kalemler	30 Haziran 2026	30 Haziran 2025
Finansal Durum Tablosu Kalemleri		
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	5.187.638.235	5.458.139.758
Maddi ve maddi olmayan duran varlıklar	3.520.457	926.844
Peşin ödenmiş giderler ve ertelenmiş gelirler	2.094.360	(4.022.124)
Ertelenmiş vergi yükümlülüğü	(1.252.038.864)	(1.307.476.112)
Ödenmiş sermaye	(781.051.848)	(740.168.525)
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler/(giderler)	664.850	517.114
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	(6.248.219)	(5.921.162)
Geçmiş yıllar karları (zararları)	(3.023.818.126)	(3.275.609.580)
Kar veya Zarar Tablosu Kalemleri		
Hasılat	(21.319.358)	(62.676.312)
Satışların maliyeti (-)	2.441	13.250
Genel yönetim giderleri (-)	3.072.722	30.709.182
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	(1.112.417)	(4.904.782)
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	3.648.631	4.513.460
Finansman gelirleri	(928.493)	(1.534.852)
Finansman giderleri (-)	245.156	28.423.120
Net Parasal Pozisyon Kazançları / (Kayıpları)	114.369.527	120.929.279

25. Raporlama döneminden sonraki olaylar

Grup tarafından 7 Temmuz 2026 tarihinde, TRFKPTGA2611 ISIN koduna sahip, %44 sabit faizli, 31 Aralık 2026 vade tarihli, 45.000.000 TL nominal değerli finansman bonusu ihraç edilmiştir. 5 Ağustos 2026 tarihinde TRFKPTG12716 ISIN koduna sahip, %44 sabit faizli, 29 Ocak 2027 vade tarihli, 47.500.000 TL nominal değerli finansman bonusu ihraç edilmiştir.