

**KIZILAY GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ  
PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.**

**30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA DÖNEME AİT FİNANSAL  
TABLOLAR VE SINIRLI DENETİM RAPORU**

## **Ara Dönem Finansal Bilgilere İlişkin Sınırlı Denetim Raporu**

### **Kızılay Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. Yönetim Kurulu'na**

#### **Giriş**

Kızılay Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş.'nin ("Şirket") 30 Haziran 2026 tarihli ilişikteki özet finansal durum tablosunun ve aynı tarihte sona eren altı aylık dönemine ait özet kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunun, özet özkaynaklar değişim tablosunun ve özet nakit akış tablosu ile diğer açıklayıcı dipnotlarının ("ara dönem özet finansal bilgiler") sınırlı denetimini yürütmüş bulunuyoruz. Şirket yönetimi, söz konusu ara dönem özet finansal bilgilerin Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yayımlanan Türkiye Muhasebe Standartları 34 "Ara Dönem Finansal Raporlama" ("TMS 34")'ya uygun olarak hazırlanmasından ve gerçeğe uygun bir biçimde sunumundan sorumludur. Sorumluluğumuz, yaptığımız sınırlı denetime dayanarak söz konusu ara dönem özet finansal bilgilere ilişkin bir sonuç bildirmektir.

#### **Sınırlı Denetimin Kapsamı**

Yaptığımız sınırlı denetim, Sınırlı Bağımsız Denetim Standardı (SBDS) 2410 "Ara Dönem Finansal Bilgilerin, İşletmenin Yıllık Finansal Tablolarının Bağımsız Denetimini Yürüten Denetçi Tarafından Sınırlı Bağımsız Denetimi"ne uygun olarak yürütülmüştür. Ara dönem özet finansal bilgilere ilişkin sınırlı denetim, başta finans ve muhasebe konularından sorumlu kişiler olmak üzere ilgili kişilerin sorgulanması ve analitik prosedürler ile diğer sınırlı denetim prosedürlerinin uygulanmasından oluşur. Ara dönem özet finansal bilgilerin sınırlı denetiminin kapsamı; Bağımsız Denetim Standartlarına uygun olarak yapılan ve amacı finansal tablolar hakkında bir görüş bildirmek olan bağımsız denetimin kapsamına kıyasla önemli ölçüde dardır. Sonuç olarak ara dönem özet finansal bilgilerin sınırlı denetimi, denetim şirketinin, bir bağımsız denetimde belirlenebilecek tüm önemli hususlara vakıf olabileceğine ilişkin bir güvence sağlamamaktadır. Bu sebeple, bir bağımsız denetim görüşü bildirmemekteyiz.

#### **Sonuç**

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

NEVADOS BAĞIMSIZ DENETİM A.Ş.

Halil Sağlam  
Sorumlu Ortak ,SMMM

14 Ağustos 2026  
İstanbul, Türkiye

| <b>İÇİNDEKİLER</b>                                   | <b>SAYFA</b> |
|------------------------------------------------------|--------------|
| FİNANSAL DURUM TABLOSU .....                         | 1            |
| KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU ..... | 2            |
| ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU .....                    | 3            |
| NAKİT AKIŞ TABLOSU .....                             | 4            |
| FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR..... | 5-30         |

**KIZILAY GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.****30 HAZİRAN 2026 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL DURUM TABLOSU**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Haziran 2026 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

|                                                                                              |            | (Sınırlı<br>Denetimden<br>Geçmiş) | (Bağımsız<br>Denetimden<br>Geçmiş) |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|------------|-----------------------------------|------------------------------------|
| <b>VARLIKLAR</b>                                                                             | <b>Not</b> | <b>30 Haziran 2026</b>            | <b>31 Aralık 2025</b>              |
| <b>Dönen Varlıklar</b>                                                                       |            |                                   |                                    |
| Nakit ve Nakit Benzerleri                                                                    | 4          | 102.927.388                       | 90.983.987                         |
| Finansal Yatırımlar                                                                          | 5          | 38.228.952                        | 41.947.384                         |
| Ticari Alacaklar                                                                             |            |                                   |                                    |
| - İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar                                                      | 3,6        | 7.295.540                         | 7.093.272                          |
| - İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar                                              | 6          | 35.239                            | -                                  |
| Diğer Alacaklar                                                                              |            |                                   |                                    |
| - İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar                                                       | 3,7        | 1.090.662                         | -                                  |
| - İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar                                               | 7          | -                                 | 108.190                            |
| Peşin Ödenmiş Giderler                                                                       | 8          | 1.382.719                         | 180.827                            |
| Diğer Dönen Varlıklar                                                                        |            | 58.008                            | -                                  |
| <b>Toplam Dönen Varlıklar</b>                                                                |            | <b>151.018.508</b>                | <b>140.313.660</b>                 |
| <b>Duran Varlıklar</b>                                                                       |            |                                   |                                    |
| Maddi Duran Varlıklar                                                                        | 9          | 1.819.778                         | 2.079.132                          |
| Maddi Olmayan Duran Varlıklar                                                                | 10         | -                                 | 74.986                             |
| Ertelenmiş Vergi Varlığı                                                                     | 19         | 597.432                           | 1.283.742                          |
| <b>Toplam Duran Varlıklar</b>                                                                |            | <b>2.417.210</b>                  | <b>3.437.860</b>                   |
| <b>TOPLAM VARLIKLAR</b>                                                                      |            | <b>153.435.718</b>                | <b>143.751.520</b>                 |
| <b>KAYNAKLAR</b>                                                                             |            |                                   |                                    |
| <b>Kısa Vadeli Yükümlülükler</b>                                                             |            |                                   |                                    |
| Ticari Borçlar                                                                               |            |                                   |                                    |
| -İlişkili Taraflara Ticari Borçlar                                                           | 3,6        | 557.629                           | 492.035                            |
| -İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar                                                   | 6          | 237.214                           | 300.925                            |
| Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar                                             | 12         | 2.216.182                         | 1.859.463                          |
| Diğer Borçlar                                                                                |            |                                   |                                    |
| -İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Borçlar                                                  | 7          | 361.502                           | 391.565                            |
| Kısa Vadeli Karşılıklar                                                                      |            |                                   |                                    |
| -Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar                              | 12         | 1.695.249                         | 3.670.645                          |
| Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü                                                                 | 19         | 4.833.554                         | 3.519.339                          |
| <b>Toplam Kısa Vadeli Yükümlülükler</b>                                                      |            | <b>9.901.330</b>                  | <b>10.233.972</b>                  |
| <b>Uzun Vadeli Yükümlülükler</b>                                                             |            |                                   |                                    |
| Uzun Vadeli Karşılıklar                                                                      |            |                                   |                                    |
| -Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar                              | 12         | 894.304                           | 1.015.339                          |
| <b>Toplam Uzun Vadeli Yükümlülükler</b>                                                      |            | <b>894.304</b>                    | <b>1.015.339</b>                   |
| <b>Özkaynaklar</b>                                                                           |            |                                   |                                    |
| Ödenmiş Sermaye                                                                              | 13         | 30.000.000                        | 30.000.000                         |
| Sermaye Düzeltmesi Farkları                                                                  | 13         | 108.819.642                       | 108.819.642                        |
| Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler |            |                                   |                                    |
| - Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Aktüeryal Kazanç/(Kayıp) Fonu                       |            | 162.843                           | (192.407)                          |
| Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler                                                          |            | 573.912                           | 573.912                            |
| Geçmiş Yıllar Zararları                                                                      |            | (6.698.938)                       | (36.346.811)                       |
| Dönem Net Karı                                                                               |            | 9.782.625                         | 29.647.873                         |
| <b>Toplam Özkaynaklar</b>                                                                    |            | <b>142.640.084</b>                | <b>132.502.209</b>                 |
| <b>TOPLAM KAYNAKLAR</b>                                                                      |            | <b>153.435.718</b>                | <b>143.751.520</b>                 |

Ekteki dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

**KIZILAY GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.****30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT****KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Haziran 2026 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

|                                                                      |            | (Sınırlı<br>Denetimden<br>Geçmiş) | (Sınırlı<br>Denetimden<br>Geçmemiş) | (Sınırlı<br>Denetimden<br>Geçmiş) | (Sınırlı<br>Denetimden<br>Geçmemiş) |
|----------------------------------------------------------------------|------------|-----------------------------------|-------------------------------------|-----------------------------------|-------------------------------------|
|                                                                      |            | 1 Ocak–<br>30 Haziran 2026        | 1 Nisan–<br>30 Haziran 2026         | 1 Ocak–<br>30 Haziran 2025        | 1 Nisan–<br>30 Haziran 2025         |
| <b>KAR VEYA ZARAR KISMI</b>                                          | <b>Not</b> |                                   |                                     |                                   |                                     |
| Hasılat                                                              | 14         | 42.971.428                        | 20.973.591                          | 39.403.449                        | 19.367.738                          |
| <b>Brüt Kar</b>                                                      |            | <b>42.971.428</b>                 | <b>20.973.591</b>                   | <b>39.403.449</b>                 | <b>19.367.738</b>                   |
| Genel Yönetim Giderleri (-)                                          | 15         | (24.118.740)                      | (11.440.373)                        | (22.993.980)                      | (9.343.916)                         |
| Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler                                   | 16         | 622.853                           | 166.508                             | 597.658                           | 136.999                             |
| Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)                               | 16         | (708.002)                         | -                                   | -                                 | -                                   |
| <b>Esas Faaliyet Karı</b>                                            |            | <b>18.767.539</b>                 | <b>9.699.726</b>                    | <b>17.007.127</b>                 | <b>10.160.821</b>                   |
| Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler                                    | 17         | 25.021.902                        | 13.638.993                          | 24.594.325                        | 12.878.783                          |
| Yatırım Faaliyetlerinden Giderler (-)                                | 17         | (225.637)                         | (225.637)                           | -                                 | -                                   |
| <b>Finansman Geliri/Gideri Öncesi<br/>Faaliyet Karı</b>              |            | <b>43.563.804</b>                 | <b>23.113.082</b>                   | <b>41.601.452</b>                 | <b>23.039.604</b>                   |
| Finansman Giderleri (-)                                              |            | -                                 | -                                   | (127.955)                         | (127.955)                           |
| Parasal Kazanç/(Kayıp)                                               | 18         | (20.789.002)                      | (9.293.530)                         | (16.460.845)                      | (6.601.186)                         |
| <b>Vergi Öncesi Dönem Karı</b>                                       |            | <b>22.774.802</b>                 | <b>13.819.552</b>                   | <b>25.012.652</b>                 | <b>16.310.463</b>                   |
| Dönem Vergi (Gideri)/Geliri                                          | 19         | (12.458.117)                      | (6.162.649)                         | (11.933.201)                      | (6.131.805)                         |
| Ertelenmiş Vergi Geliri/Gideri                                       | 19         | (534.060)                         | 17.747                              | (210.781)                         | 54.772                              |
| <b>Dönem Net Karı</b>                                                |            | <b>9.782.625</b>                  | <b>7.674.650</b>                    | <b>12.868.670</b>                 | <b>10.233.430</b>                   |
| <b>Pay Başına Kazanç/Kayıp</b>                                       |            |                                   |                                     |                                   |                                     |
| Pay Başına Kazanç/Kayıp                                              | 20         | 0,3261                            | 0,2558                              | 0,4290                            | 0,3411                              |
| <b>Diğer Kapsamlı Gelir/Gider</b>                                    |            |                                   |                                     |                                   |                                     |
| Kar veya zararda yeniden<br>sınıflandırılmayacaklar                  |            |                                   |                                     |                                   |                                     |
| - Çalışanlara Sağlanan Faydalara<br>İlişkin Aktüeryal Kazanç/(Kayıp) | 12         | 507.500                           | 56.303                              | (55.325)                          | (62.043)                            |
| - Vergi etkisi                                                       |            | (152.250)                         | (16.891)                            | 16.597                            | 18.612                              |
| <b>DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI</b>                                    |            | <b>355.250</b>                    | <b>39.412</b>                       | <b>(38.728)</b>                   | <b>(43.431)</b>                     |
| <b>TOPLAM KAPSAMLI GELİR</b>                                         |            | <b>10.137.875</b>                 | <b>7.714.062</b>                    | <b>12.829.942</b>                 | <b>10.189.999</b>                   |

Ekteki dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

**KIZILAY GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.**  
**30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Haziran 2026 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

|                                 | Ödenmiş<br>Sermaye | Sermaye<br>Düzeltilmesi Farkları | Tanımlanmış<br>Fayda Planları<br>Birikmiş Yeniden<br>Ölçüm Kazançları<br>/(Kayıpları) | Kardan Ayrılan<br>Kısıtlanmış Yedekler | Geçmiş Yıllar<br>Karları/(Zararları) | Net Dönem<br>Karı/Zararı | Toplam Özkaynaklar |
|---------------------------------|--------------------|----------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------|--------------------------------------|--------------------------|--------------------|
| <b>1 Ocak 2025 Bakiyesi</b>     | <b>30.000.000</b>  | <b>108.820.306</b>               | <b>(61.521)</b>                                                                       | <b>573.916</b>                         | <b>(56.301.623)</b>                  | <b>19.954.564</b>        | <b>102.985.642</b> |
| Transferler                     | -                  | -                                | -                                                                                     | 1.915.756                              | 18.038.808                           | (19.954.564)             | -                  |
| Toplam Kapsamlı Gelir/(Gider)   | -                  | -                                | (38.728)                                                                              | -                                      | -                                    | 12.868.670               | 12.829.942         |
| <b>30 Haziran 2025 Bakiyesi</b> | <b>30.000.000</b>  | <b>108.820.306</b>               | <b>(100.249)</b>                                                                      | <b>2.489.672</b>                       | <b>(38.262.815)</b>                  | <b>12.868.670</b>        | <b>115.815.584</b> |
| <b>1 Ocak 2026 Bakiyesi</b>     | <b>30.000.000</b>  | <b>108.819.642</b>               | <b>(192.407)</b>                                                                      | <b>573.912</b>                         | <b>(36.346.811)</b>                  | <b>29.647.873</b>        | <b>132.502.209</b> |
| Transferler                     | -                  | -                                | -                                                                                     | -                                      | 29.647.873                           | (29.647.873)             | -                  |
| Toplam Kapsamlı Gelir/(Gider)   | -                  | -                                | 355.250                                                                               | -                                      | -                                    | 9.782.625                | 10.137.875         |
| <b>30 Haziran 2026 Bakiyesi</b> | <b>30.000.000</b>  | <b>108.819.642</b>               | <b>162.843</b>                                                                        | <b>573.912</b>                         | <b>(6.698.938)</b>                   | <b>9.782.625</b>         | <b>142.640.084</b> |

Ekteki dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

**KIZILAY GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.**  
**30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT NAKİT AKIŞ TABLOSU**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Haziran 2026 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

|                                                                                      |          | (Sınırlı<br>Denetimden<br>Geçmiş)<br>1 Ocak–<br>30 Haziran 2026 | (Sınırlı<br>Denetimden<br>Geçmiş)<br>1 Ocak–<br>30 Haziran 2025 |
|--------------------------------------------------------------------------------------|----------|-----------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|
|                                                                                      | Not      |                                                                 |                                                                 |
| <b>A. İşletme Faaliyetlerden Nakit Akışları</b>                                      |          | <b>9.440.900</b>                                                | <b>21.865.913</b>                                               |
| Dönem Karı                                                                           |          | 9.782.625                                                       | 12.868.670                                                      |
| <b>Dönem Net Karı/Zararı Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler</b>                       |          |                                                                 |                                                                 |
| Amortisman ve İtfa Gideri İle İlgili Düzeltmeler                                     | 9,10     | 377.594                                                         | 103.408                                                         |
| Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler                                                   | 12       | 278.894                                                         | (1.599.453)                                                     |
| Vergi Geliri/Gideri ile İlgili Düzeltmeler                                           | 19       | 12.992.177                                                      | 12.143.982                                                      |
| Faiz Gelirleri ile ilgili düzeltmeler                                                |          | (16.266.213)                                                    | -                                                               |
| Parasal Kazanç/(Kayıp)                                                               |          | 13.419.215                                                      | 8.402.322                                                       |
| <b>Toplam Düzeltmeler</b>                                                            |          | <b>10.801.667</b>                                               | <b>19.050.259</b>                                               |
| Ticari alacaklardaki azalışlar/(artışlar) ilgili düzeltmeler                         | 6        | (237.507)                                                       | (412.082)                                                       |
| Faaliyetler ile İlgili Diğer Alacaklardaki Azalışlar/Artışlar ile İlgili Düzeltmeler | 7        | (1.040.480)                                                     | 131.233                                                         |
| Peşin Ödenmiş Giderlerdeki Azalış (Artış)                                            | 8        | (1.201.892)                                                     | 88.892                                                          |
| Ticari Borçlardaki Azalışlar/Artışlar ile İlgili Düzeltmeler                         | 6        | 1.883                                                           | 1.215.773                                                       |
| Faaliyetler ile İlgili Diğer Borçlardaki Azalışlar/Artışlar ile İlgili Düzeltmeler   | 7        | 326.656                                                         | 15.589                                                          |
| Finansal Yatırımlardaki Azalış (Artış)                                               | 5        | 3.718.432                                                       | 444.601                                                         |
| Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar Kapsamında Yapılan Ödemeler (-)   | 12       | (1.566.582)                                                     | 36.777                                                          |
| Vergi İadeleri/Ödemeleri                                                             | 19       | (11.143.902)                                                    | (11.573.799)                                                    |
| <b>Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları</b>                                     |          | <b>(11.143.392)</b>                                             | <b>(10.053.016)</b>                                             |
| <b>B. Yatırım Faaliyetlerinden Kaynaklanan Nakit Akışları</b>                        |          | <b>16.222.959</b>                                               | <b>-</b>                                                        |
| Maddi duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları                        |          | (43.254)                                                        | -                                                               |
| Alınan faiz                                                                          | 17       | 16.266.213                                                      | -                                                               |
| <b>C. Finansman Faaliyetlerinden Kaynaklanan Nakit Akışları</b>                      |          | <b>-</b>                                                        | <b>-</b>                                                        |
| <b>Nakit Ve Nakit Benzerlerindeki Net Artış (Azalış) (A+B+C)</b>                     |          | <b>25.663.859</b>                                               | <b>21.865.913</b>                                               |
| <b>D. Dönem Başı Nakit Ve Nakit Benzerleri</b>                                       | <b>4</b> | <b>90.983.987</b>                                               | <b>88.350.305</b>                                               |
| <b>E. Nakit Ve Nakit Benzerleri Üzerindeki Enflasyon Etkisi</b>                      |          | <b>(13.720.458)</b>                                             | <b>(6.483.673)</b>                                              |
| <b>Dönem Sonu Nakit Ve Nakit Benzerleri (A+B+C+D+E)</b>                              | <b>4</b> | <b>102.927.388</b>                                              | <b>103.732.545</b>                                              |

Ekteki dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

## **KIZILAY GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.**

### **30 HAZİRAN 2026 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Haziran 2026 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

---

#### **NOT 1 - ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU**

Kızılay Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. ("Şirket"), 10 Mayıs 2019 tarihinde İstanbul'da kurulmuştur.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 22 Ağustos 2019 tarihli ve GGSPYŞ/PY.6/1057 numaralı faaliyet yetki belgesi ile Şirket'in Portföy Yöneticiliği faaliyetinde bulunulması uygun görülmüştür.

Şirket'in ana faaliyet konusu Sermaye Piyasası Kurulu'nun ve ilgili mevzuat hükümleri çerçevesinde gayrimenkul ve girişim sermayesi yatırım fonlarının kurulması ve yönetimidir. Şirket, sermaye piyasası mevzuatında yer alan şartları sağlamak ve Sermaye Piyasası Kurulu'ndan gerekli izin ve/veya yetki belgelerini almak kaydıyla, kolektif portföy yöneticiliği ve kurucusu veya yöneticisi olduğu yatırım fonlarının katılma paylarının pazarlanması ve dağıtılması faaliyetinde bulunabilir.

Şirket'in ana faaliyet merkezi Küçükbakkalköy Mah. Rüstemağa Sokak Inmak Plaza No:2 Ataşehir/İstanbul'dur.

Şirket'in ana sermayedarı Kızılay Yatırım Holding A.Ş.'dir.

Şirket bünyesinde 30 Haziran 2026 tarihinde sona eren dönemde 6 kişi istihdam edilmiştir (31 Aralık 2025: 6 kişi).

Şirket'in kurucusu ve yöneticisi olduğu fonlar aşağıdaki gibidir:

- Kızılay Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. Birinci Girişim Sermayesi Yatırım Fonu
- Kızılay Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu
- Kızılay Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. Etki Yatırım Girişim Sermayesi Yatırım Fonu
- Kızılay Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. Biyoteknoloji ve Sağlık Girişim Sermayesi Yatırım Fonu
- Kızılay Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. İkinci Gayrimenkul Yatırım Fonu
- Kızılay Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. Üçüncü Girişim Sermayesi Yatırım Fonu



# KIZILAY GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.

## 30 HAZİRAN 2026 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Haziran 2026 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

### NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

#### 2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar

##### Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Temel Esaslar

Şirket, yasal defterlerini ve kanuni finansal tablolarını Türk Ticaret Kanunu ("TTK"), Sermaye Piyasası Kurulu ("SPK") ve vergi mevzuatınca belirlenen muhasebe ilkelerine uygun olarak tutmakta ve hazırlamaktadır.

İlişikteki finansal tablolar, Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 13 Haziran 2013 tarih ve 28676 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri II, 14.1 No'lu "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" (Tebliğ) hükümlerine uygun olarak hazırlanmış olup Tebliğin 5. Maddesine istinaden Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu (KGK) tarafından yürürlüğe konulmuş olan Türkiye Finansal Raporlama Standartları ile bunlara ilişkin ek ve yorumları (TFRS) esas alınmıştır.

Finansal tablolar, KGK tarafından yayımlanan Finansal Tablo Örnekleri ve Kullanım Rehberi'nde belirlenmiş finansal tablo örnekleri esas alınarak geliştirilen TFRS Taksonomisi'ne uygun olarak sunulmuştur.

Şirket, yasal defterlerini 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'na (TTK), vergi mevzuatına ve T.C. Hazine ve Maliye Bakanlığı tarafından yayımlanan Tek Düzen Hesap Planı'na uygun olarak tutmaktadır. Bununla birlikte TFRS uyarınca doğru sunum yapılması amacıyla Türk parasının satın alma gücündeki değişimlerle ilgili olanlar dahil olmak üzere Not 2.9'da belirtilen muhasebe politikaları çerçevesinde düzenlenmiştir.

##### Finansal Tabloların Onaylanması

Şirket'in 30 Haziran 2026 tarihli finansal tabloları 14 Ağustos 2026 tarihli 2026/40 sayılı Yönetim Kurulu toplantısında onaylanmıştır. Genel Kurul'un finansal tabloları değiştirme yetkisi bulunmaktadır.

#### 2.2 Yüksek Enflasyon Dönemlerinde Finansal Tabloların Düzeltilmesi

Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu'nun ("KGK") 23 Kasım 2023 tarihli Türkiye'de enflasyon muhasebesi uygulanmasına ilişkin açıklaması ile Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK") 28 Aralık 2023 tarih ve 81/1820 sayılı kararı uyarınca, TFRS uygulayan işletmelerin 31 Aralık 2023 tarihinde veya sonrasında sona eren yıllık raporlama dönemine ait finansal tablolardan başlamak üzere TMS 29'da yer alan ilgili muhasebe ilkelerine uygun olarak düzeltilerek enflasyon muhasebesi uygulamasına karar verilmiştir. Bu finansal tabloların hazırlanmış olduğu tarih itibarıyla 30 Haziran 2026 tarihli finansal tablolar hazırlanırken TMS 29'a göre enflasyon düzeltmesi yapılmıştır.

TMS 29, yüksek enflasyonlu ekonomilerin para birimi ile hazırlanan mali tabloların bilanço tarihindeki ölçüm biriminden gösterilmesini ve genel fiyat endeksinin kullanılarak daha önceki dönemlere ait bakiyelerin de aynı birimden gösterilmesini öngörmektedir.

## KIZILAY GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.

### 30 HAZİRAN 2026 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Haziran 2026 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

## NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

### 2.2 Yüksek Enflasyon Dönemlerinde Finansal Tabloların Düzeltilmesi (Devamı)

Enflasyona göre yapılan düzeltmeler, TÜİK tarafından yayımlanan Türkiye'deki Tüketici Fiyat Endeksi kullanılarak bulunan katsayılar esas alınarak hesaplanmıştır. 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla finansal tabloların düzeltilmesinde kullanılan endeks ve katsayılar aşağıda belirtilmiştir:

| Dönem           | Endeks | Düzeltilme Katsayısı |
|-----------------|--------|----------------------|
| 30 Haziran 2026 | 129,99 | 1                    |
| 31 Aralık 2025  | 110,39 | 1,17758              |
| 30 Haziran 2025 | 98,40  | 1,32109              |

#### ***TMS 29 endeksleme işlemlerinin ana hatları aşağıdaki gibidir:***

Bilanço tarihi itibarıyla cari satın alma gücü ile gösterilenler dışındaki tüm kalemler ilgili tüketici fiyat endeksi katsayıları kullanılarak endekslenmiştir. Önceki dönem finansal tabloları da karşılaştırma amacıyla raporlama dönemi sonundaki cari ölçüm birimi cinsinden ifade edilmiştir. Bu kapsamda, 31 Aralık 2025 ve 30 Haziran 2025 tarihli finansal tablolar, 30 Haziran 2026 tarihindeki cari satın alma gücü esas alınarak endekslenmiştir.

Parasal aktif ve pasif kalemler, bilanço tarihinde cari satın alma gücü ile ifade edildiklerinden endekslemeye tabi tutulmamışlardır.

Parasal olmayan aktif ve pasifler satın alma veya ilk kayda alınma tarihinden bilanço tarihine kadar olan süre içerisinde genel fiyat endeksinde meydana gelen değişikliklerin alım maliyetlerine ve birikmiş amortisman tutarlarına yansıtılması suretiyle yeniden ifade edilmiştir. Böylece maddi duran varlıklar, maddi olmayan duran varlıklar, kullanım hakkı varlıkları ve benzeri aktifler piyasa değerlerini geçmeyecek şekilde alım değerleri üzerinden endekslenmiştir. Amortismanlar da benzeri şekilde yeniden düzeltilmişlerdir. Özkaynakların içerisinde yer alan tutarlar, bu tutarların şirkete katıldığı veya şirket içerisinde olduğu dönemlerdeki tüketici fiyat endekslerinin uygulanması neticesinde yeniden düzeltilmiştir.

Finansal durum tablosundaki parasal olmayan kalemlerin kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosuna etkisi olanlar dışında kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunda yer alan tüm kalemler, gelir ve gider hesaplarının mali tablolara ilk olarak yansıtıldıkları dönemler üzerinden hesaplanan katsayılar ile endekslenmiştir.

Net parasal pozisyon üzerinden genel enflasyon neticesinde oluşan kazanç veya kayıp; parasal olmayan aktif ve pasiflere, özkaynak kalemlerine ve kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu hesaplarına yapılan düzeltmelerin farkıdır. Net parasal pozisyon üzerinden hesaplanan bu kazanç veya kayıp kar veya zarara dahil edilmiştir.

Nakit akış tablosunda sunulan tüm kalemler raporlama dönemi sonundaki cari ölçüm birimine göre ifade edilerek enflasyona göre düzeltilmiştir. Enflasyonun işletme, yatırım ve finansman faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları üzerindeki etkisi ilgili kaleme atfedilmiş ve nakit ve nakit benzerleri üzerindeki parasal kazanç veya kayıp ayrı olarak sunulmuştur.

## KIZILAY GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.

### 30 HAZİRAN 2026 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Haziran 2026 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

## NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

### 2.3 Geçerli Para Birimi ve Finansal Tablo Sunum Para Birimi

Şirket'in fonksiyonel ve raporlama para birimi Türk Lirası'dır ("TL").

### 2.4 Netleştirme

Finansal varlık ve yükümlülükler, yasal olarak uygulanabilen bir hak bulunması ve işlemin net tutarda gerçekleştirilmesi eğiliminin olması durumlarında bilançoda netleştirilerek net tutar üzerinden gösterilmektedir.

### 2.5 Muhasebe Politikaları, Muhasebe Tahminlerinde Değişiklikler ve Hatalar

Muhasebe politikalarında ve hatalarında yapılan önemli değişiklikler geriye dönük olarak uygulanmakta ve önceki dönem finansal tabloları yeniden düzenlenmekte, muhasebe tahminlerinde değişiklikler ise cari dönem finansal tablolarında kâr zarar ile ilişkilendirilmek suretiyle finansal tablolara yansıtılmaktadır.

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.

### 2.6 Karşılaştırmalı Bilgiler ve Önceki Dönem Tarihli Finansal Tablolarının Düzeltilmesi

Finansal durum ve performans trendlerinin tespitine imkan vermek üzere, şirketin finansal tabloları önceki dönemle karşılaştırmalı olarak hazırlanmaktadır. Cari dönem finansal tabloların sunumu ile uygunluk sağlanması açısından karşılaştırmalı bilgiler gerekli görüldüğünde yeniden sınıflandırılır ve önemli farklılıklar açıklanır.

### 2.7 Yeni ve Revize Edilmiş Finansal Raporlama Standartları

#### Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar

30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla sona eren ara hesap dönemine ait finansal bilgilerin hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları aşağıda özetlenen 1 Ocak 2026 tarihi itibarıyla geçerli yeni ve değiştirilmiş Türkiye Muhasebe Standartları ("TMS")/TFRS ve TMS/TFRS yorumları dışında önceki yılda kullanılanlar ile tutarlı olarak uygulanmıştır. Bu standartların ve yorumların Şirket'in mali durumu ve performansı üzerindeki etkileri ilgili paragraflarda açıklanmıştır.

#### 1 Ocak 2026 Tarihinden İtibaren Geçerli Olan Yeni Standart, Değişiklik ve Yorumlar

- TFRS 9 ve TFRS 7 Değişiklikleri – Finansal Araçların Sınıflandırılması ve Ölçümü
- TFRS'lere İlişkin Yıllık İyileştirmeler – Cilt 11
- TFRS 9 ve TFRS 7 Değişiklikleri – Doğaya Bağlı Elektriğe Dayanan Sözleşmeler

#### Yayınlanan ama yürürlüğe girmemiş ve erken uygulamaya konulmayan standartlar:

Ara dönem özet finansal bilgilerin onaylanma tarihi itibarıyla yayımlanmış fakat cari raporlama dönemi için henüz yürürlüğe girmemiş ve Şirket tarafından erken uygulanmaya başlanmamış yeni standartlar, yorumlar ve değişiklikler aşağıdaki gibidir. Şirket aksi belirtilmedikçe yeni standart ve yorumların yürürlüğe girmesinden sonra finansal tablolarını ve dipnotlarını etkileyecek gerekli değişiklikleri yapacaktır.

- TFRS 10 ve TMS 28 Değişiklikleri: Yatırımcı İşletmenin İştirak veya İş Ortaklığına Yaptığı Varlık Satışları veya Katkıları
- TFRS 17 – Yeni Sigorta Sözleşmeleri Standardı
- TFRS 18 – Yeni Finansal Tablolarda Sunum ve Açıklama Standardı
- TFRS 19 – Yeni Kamuya Hesap Verilebilirliği Bulunmayan Bağlı Ortaklıklar: Açıklamalar Standardı
- TMS 21 Değişiklikleri – Yüksek Enflasyonlu Sunum Para Birimine Çevrim

## KIZILAY GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.

### 30 HAZİRAN 2026 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Haziran 2026 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

## NOT 2 – FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

### 2.8 İşletmenin Sürekliliği

Şirket'in finansal tabloları, Şirket'in önümüzdeki bir yılda ve faaliyetlerinin doğal akışı içerisinde varlıklarından fayda elde edeceği ve yükümlülüklerini yerine getireceği varsayımı altında işletmenin sürekliliği esasına göre hazırlanmıştır.

### 2.9 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti

#### Ücret, Komisyon ve Faiz Gelir/Giderleri

*Ücret ve komisyon, gelirleri ve giderleri*

Ücret ve komisyonlar genel olarak tahakkuk ettikleri tarihte kar veya zarar tablosuna yansıtılmaktadırlar.

*Faiz gelir ve gideri*

Faiz gelir ve giderleri kar veya zarar tablosunda tahakkuk esasına göre muhasebeleştirilmektedir.

#### Maddi Duran Varlıklar

Maddi duran varlıkların maliyet tutarları, beklenen faydalı ömürlerine göre doğrusal amortisman yöntemi kullanılarak amortisman tabi tutulur. 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 kar veya zarar tablosuna dahil edilir.

Mevcut sabit kıymetler için uygulanan amortisman süreleri (ekonomik ömür) ve uygulanan amortisman oranları aşağıdadır.

|             | Süre (Yıl) | Amortisman Oranı |
|-------------|------------|------------------|
| Demirbaşlar | 4-10       | 10-25%           |

#### Maddi Olmayan Duran Varlıklar

Maddi olmayan duran varlıklar, yazılım programlarını içermektedir. Maddi olmayan duran varlıklar, maliyet değerlerinden birikmiş itfa payları ile kalıcı değer kayıpları düşülerek yansıtılmaktadır. Maddi olmayan duran varlıklara ilişkin itfa payları kar veya zararda, ilgili varlıkların tahmini faydalı ömürleri olan 3 yıl üzerinden, doğrusal amortisman yöntemi kullanılarak hesaplanması sonucu muhasebeleştirilmektedir.

Kullanım hakkı varlığı, kira yükümlülüğünün ilk ölçüm tutarı, kiralama ile ilgili tüm kiralama teşvik ve indirimleri, katlanılan tüm doğrudan maliyetler ve tanımlı varlığın sökülmesi/taşınmasıyla ilgili tüm maliyetleri içermektedir. Şirket kullanım hakkı varlığını kiralama süresini dikkate alarak amortisman tabi tutup maliyet değeri ile değerlemektedir.

#### Varlıklarda Değer Düşüklüğü

Sınırsız ömrü olan varlıklar itfaya tabi tutulmazlar. Bu varlıklar için her yıl değer düşüklüğü testi uygulanır. İtfaya tabi olan varlıklar için ise defter değerinin geri kazanılmasının mümkün olmadığı durum ya da olayların ortaya çıkması halinde değer düşüklüğü testi uygulanır. Varlığın defter değerinin geri kazanılabilir tutarını aşması durumunda değer düşüklüğü karşılığı kaydedilir. Geri kazanılabilir tutar, satış maliyetleri düşüldükten sonra elde edilen gerçeğe uygun değer veya kullanımdaki değer büyük olanıdır. Değer düşüklüğünün değerlendirilmesi için varlıklar ayrı tanımlanabilir nakit akışlarının olduğu en düşük seviyede gruplanır (nakit üreten birimler). Şerefiye haricinde değer düşüklüğüne tabi olan finansal olmayan varlıklar her raporlama tarihinde değer düşüklüğünün olası iptali için gözden geçirilir.

## KIZILAY GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.

### 30 HAZİRAN 2026 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Haziran 2026 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

## NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

### 2.9 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

#### Finansal Araçlar

Şirket'in finansal varlıkları, nakit ve nakit benzerleri, gerçeğe uygun değer farkı kar/zarara yansıtılan finansal varlıklar ve ticari alacaklardan; finansal yükümlülükleri ise kısa vadeli borçlanmalar, ticari borçlardan ve diğer finansal yükümlülüklerden oluşmaktadır.

#### *Finansal varlıklar*

Şirket, finansal varlıklarını "Gerçeğe uygun değer farkı kar/zarara yansıtılan finansal varlıklar" veya "İtfa edilmiş maliyeti ile ölçülen finansal varlıklar" olarak sınıflandırmakta ve muhasebeleştirmektedir. Söz konusu finansal varlıklar, Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu (KGK) tarafından 19 Ocak 2017 tarihli ve 29953 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan finansal araçların sınıflandırılması ve ölçümüne ilişkin "TFRS 9, Finansal Araçlar" standardının üçüncü bölümünde yer alan "finansal tablolara alma ve finansal tablo dışı bırakma" hükümlerine göre kayıtlara alınmakta veya çıkarılmaktadır. Finansal varlıklar ilk kez finansal tablolara alınması esnasında gerçeğe uygun değerinden ölçülmektedir.

"Gerçeğe uygun değer farkı kar/zarara yansıtılan finansal varlıklar" dışındaki finansal varlıkların ilk ölçümünde işlem maliyetleri de gerçeğe uygun değere ilave edilmekte veya gerçeğe uygun değerden düşülmektedir. Şirket, finansal bir varlığı sadece finansal araca ilişkin sözleşme hükümlerine taraf olduğunda finansal durum tablosuna almaktadır. Finansal bir varlığın ilk kez finansal tablolara alınması sırasında, Şirket yönetimi tarafından belirlenen iş modeli ve finansal varlığın sözleşmeye bağlı nakit akışlarının özellikleri dikkate alınmaktadır. Şirket yönetimi tarafından belirlenen iş modeli değiştirildiğinde, bu değişiklikten etkilenen tüm finansal varlıklar yeniden sınıflandırılmakta ve yeniden sınıflandırma ileriye yönelik olarak uygulanmaktadır. Bu tür durumlarda, daha önce finansal tablolara alınmış olan kazanç, kayıp veya faizler için herhangi bir düzeltme yapılmamaktadır.

#### *Gerçeğe uygun değer farkı kar/zarara yansıtılan finansal varlıklar*

Gerçeğe uygun değer farkı kar/zarara yansıtılan finansal varlıklar, sözleşmeye bağlı nakit akışlarını tahsil etmek için elde tutmayı amaçlayan iş modeli ile sözleşmeye bağlı nakit akışlarının tahsil edilmesini ve satılmasını amaçlayan iş modeli dışında kalan diğer model ile yönetilen finansal varlıklar ile finansal varlığa ilişkin sözleşme şartlarının, belirli tarihlerde sadece anapara ve anapara bakiyesinden kaynaklanan faiz ödemelerini içeren nakit akışlarına yol açmaması durumunda; piyasada kısa dönemde oluşan fiyat ve benzeri unsurlardaki dalgalanmalardan kar sağlamak amacıyla elde edilen, veya elde edilme nedeninden bağımsız olarak, kısa dönemde kar sağlamaya yönelik bir portföyün parçası olan finansal varlıklardır. Gerçeğe uygun değer farkı kar/zarara yansıtılan finansal varlıklar, gerçeğe uygun değerleri ile kayda alınmakta ve kayda alınmalarını takiben de gerçeğe uygun değerleri ile değerlemeye tabi tutulmaktadır. Yapılan değerlendirme sonucu oluşan kazanç ve kayıplar kar/zarar hesaplarına dahil edilmektedir.

#### *İtfa edilmiş maliyeti ile ölçülen finansal varlıklar*

Finansal varlığın, sözleşmeye bağlı nakit akışlarının tahsil edilmesini amaçlayan bir iş modeli kapsamında elde tutulması ve finansal varlığa ilişkin sözleşme şartlarının, belirli tarihlerde sadece anapara ve anapara bakiyesinden kaynaklanan faiz ödemelerini içeren nakit akışlarına yol açması durumunda finansal varlık itfa edilmiş maliyeti ile ölçülen finansal varlık olarak sınıflandırılmaktadır.

İtfa edilmiş maliyeti ile ölçülen finansal varlıklar ilk olarak gerçeğe uygun değerlerini yansıtan elde etme maliyet bedellerine işlem maliyetlerinin eklenmesi ile kayda alınmakta ve kayda alınmalarını takiben "Etkin faiz (iç verim) oranı yöntemi" kullanılarak "İtfa edilmiş maliyeti" ile ölçülmektedir. İtfa edilmiş maliyeti ile ölçülen finansal varlıklar ile ilgili faiz gelirleri kar veya zarar tablosuna yansıtılmaktadır.

## KIZILAY GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.

### 30 HAZİRAN 2026 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Haziran 2026 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

## NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

### 2.9 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

#### Finansal Araçlar (Devamı)

##### *Finansal varlıklarda değer düşüklüğü*

Gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklar dışındaki finansal varlık veya finansal varlık grupları, her bilanço tarihinde değer düşüklüğüne uğradıklarına ilişkin göstergelerin bulunup bulunmadığına dair değerlendirmeye tabi tutulur. Finansal varlığın ilk muhasebeleştirilmesinden sonra bir veya birden fazla olayın meydana gelmesi ve söz konusu olayın ilgili finansal varlık veya varlık grubunun güvenilir bir biçimde tahmin edilebilen gelecekteki nakit akışları üzerindeki olumsuz etkisi sonucunda ilgili finansal varlığın değer düşüklüğüne uğradığına ilişkin tarafsız bir göstergenin bulunması durumunda değer düşüklüğü zararı oluşur. Kredi ve alacaklar için değer düşüklüğü tutarı gelecekte beklenen tahmini nakit akışlarının finansal varlığın etkin faiz oranı üzerinden iskonto edilerek hesaplanan bugünkü değeri ile defter değeri arasındaki farktır. Bir karşılık hesabının kullanılması yoluyla defter değerinin azaltıldığı ticari alacaklar haricinde bütün finansal varlıklarda, değer düşüklüğü doğrudan ilgili finansal varlığın kayıtlı değerinden düşülür. Ticari alacağın tahsil edilememesi durumunda söz konusu tutar karşılık hesabından düşülerek silinir. Karşılık hesabındaki değişimler kar veya zarar tablosunda muhasebeleştirilir.

##### *Nakit ve nakit benzerleri*

Nakit ve nakit benzeri kalemleri, nakit para, vadesiz mevduat ve satın alım tarihinden itibaren vadeleri 3 ay veya 3 aydan daha az olan, hemen nakde çevrilebilecek olan ve önemli tutarda değer değişikliği riski taşımayan yüksek likiditeye sahip diğer kısa vadeli yatırımlardır.

##### *Finansal yükümlülükler*

Şirket'in finansal yükümlülükleri ve özkaynak araçları, sözleşmeye bağlı düzenlemelere, finansal bir yükümlülüğün ve özkaynağa dayalı bir aracın tanımlanma esasına göre sınıflandırılır. Şirket'in tüm borçları düşüldükten sonra kalan varlıklarındaki hakkı temsil eden sözleşme özkaynağa dayalı finansal araçtır.

##### *Diğer finansal yükümlülükler*

Diğer finansal yükümlülükler başlangıçta işlem maliyetlerinden arındırılmış gerçeğe uygun değerleriyle muhasebeleştirilir.

Diğer finansal yükümlülükler sonraki dönemlerde etkin faiz oranı üzerinden hesaplanan faiz gideri ile birlikte etkin faiz yöntemi kullanılarak itfa edilmiş maliyet bedelinden muhasebeleştirilir.

Etkin faiz yöntemi, finansal yükümlülüğün itfa edilmiş maliyetlerinin hesaplanması ve ilgili faiz giderinin ilişkili olduğu döneme dağıtılması yöntemidir. Etkin faiz oranı; finansal aracın beklenen ömrü boyunca veya uygun olması halinde daha kısa bir zaman dilimi süresince gelecekte yapılacak tahmini nakit ödemelerini tam olarak ilgili finansal yükümlülüğün net bugünkü değerine indirgeyen orandır.

#### Kur Değişiminin Etkileri

Şirketin geçerli para birimi olan ve finansal tablolar için sunum birimi olan Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir.

Her bir işlemin finansal tablolarının hazırlanması sırasında, yabancı para cinsinden (TL dışındaki para birimleri) gerçekleşen işlemler, işlem tarihindeki kurlar esas alınmak suretiyle kaydedilmektedir. Finansal durum tablosunda yer alan yabancı para cinsinden parasal varlık ve yükümlülükler raporlama dönemi sonunda geçerli olan kurlar kullanılarak TL'ye çevrilmektedir. 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.

## KIZILAY GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.

### 30 HAZİRAN 2026 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Haziran 2026 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

## NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

### 2.9 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

#### Pay Başına Kazanç

Pay başına kazanç miktarı, net dönem karının şirket hisselerinin dönem içindeki ağırlıklı ortalama pay adedine bölünmesiyle hesaplanmaktadır.

Türkiye’de şirketler, sermayelerini halihazırda bulunan hissedarlarına, geçmiş yıl kazançlarından ve yeniden değerlendirme fonlarından dağıttıkları “bedelsiz hisse” yolu ile artırmaktadırlar. Bu tip “bedelsiz hisse” dağıtımları, hisse başına kazanç hesaplamalarında, finansal tablolarda sunulan tüm dönemlerde ihraç edilmiş hisse gibi değerlendirilir. Buna göre, bu hesaplamalarda kullanılan ağırlıklı ortalama hisse sayısı, hisse senedi dağıtımlarının geçmiş dönük etkilerini de hesaplayarak bulunmuştur.

#### Bilanço Tarihinden Sonraki Olaylar

Bilanço tarihinden sonraki olaylar; kara ilişkin herhangi bir duyuru veya diğer seçilmiş finansal bilgilerin kamuya açıklanmasından sonra ortaya çıkmış olsalar bile, bilanço tarihi ile bilançonun yayımı için yetkilendirilme tarihi arasındaki tüm olayları kapsar.

Şirket’in, bilanço tarihinden sonraki düzeltme gerektiren olayların ortaya çıkması durumunda, finansal tablolara alınan tutarları bu yeni duruma uygun şekilde düzeltir.

#### 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 finansal tablolarda karşılık ayrılır.

Karşılık olarak ayrılan tutar, yükümlülüğe ilişkin risk ve belirsizlikler göz önünde bulundurularak, 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.

#### Kurum Kazancı Üzerinden Hesaplanan Vergiler

Vergi gideri veya geliri, dönem içerisinde ortaya çıkan kazanç veya zararlar ile alakalı olarak hesaplanan yasal ve ertelenmiş verginin toplamıdır.

Ertelenmiş vergi, bilanço yükümlülüğü metoduna göre bilanço tarihinde geçerli olan vergi oranları kullanılarak hesaplanmıştır. Ertelenmiş vergi, aktif ve pasiflerin finansal tablolarda yansıtılan değerleri ile vergi matrahları arasındaki geçici farkların vergi etkisi olup, finansal raporlama amacıyla dikkate alınarak yansıtılmaktadır.

Ertelenmiş vergi aktifleri ilerde bu zamanlama farklılıklarının kullanılabileceği bir mali kar oluşabileceği ölçüde; tüm indirilebilir geçici farklar, kullanılmayan teşvik tutarları ile geçmiş dönemlere ilişkin taşınan mali zararlar için tanımlanır. Ertelenmiş vergi aktifleri her bilanço döneminde gözden geçirilmekte ve ertelenmiş vergi aktiflerinin ilerde kullanılması için yeterli mali karın oluşmasının mümkün olmadığı durumlarda, bilançoda taşınan değeri azaltılmaktadır.

Ertelenmiş vergi aktifleri ve pasifinin hesaplanmasında, Şirket’in bu geçici farkları kullanabileceğini düşündüğü tarihlerde geçerli olacak vergi oranları –bilanço tarihi itibarıyla yürürlüğe girmiş veya girmesi kesinleşmiş olan oranlar baz alınarak- kullanılmaktadır. Her bilanço döneminde Şirket, ertelenmiş vergi varlıklarını gözden geçirmekte ve gelecekte indirilebilir olması ihtimali göz önüne alınarak muhasebeleştirmektedir.

## KIZILAY GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.

### 30 HAZİRAN 2026 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Haziran 2026 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

## NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

### 2.9 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

#### Çalışanlara Sağlanan Faydalar

##### *Kıdem Tazminatları*

Türkiye'de mevcut kanunlar ve toplu iş sözleşmeleri hükümlerine göre kıdem tazminatı, emeklilik veya işten çıkarılma durumunda ödenmektedir. Güncellenmiş olan UMS 19 Çalışanlara Sağlanan Faydalar Standardı ("TMS 19") uyarınca söz konusu türdeki ödemeler tanımlanmış emeklilik fayda planları olarak nitelendirilir.

Bilançoda muhasebeleştirilen kıdem tazminatı yükümlülüğü, tüm çalışanların emeklilikleri dolayısıyla ileride doğması beklenen yükümlülük tutarlarının net bugünkü değerine göre hesaplanmış ve finansal tablolara yansıtılmıştır.

#### Nakit Akış Tablosu

Nakit akış tablosunda, döneme ilişkin nakit akışları esas, yatırım ve finansman faaliyetlerine dayalı bir biçimde sınıflandırılarak raporlanır. Nakit akış tablosunda yer alan nakit ve nakit benzerleri, nakit ve banka mevduatını içermektedir.

#### Sermaye ve Temettüleri

Adi hisseler, özsermaye olarak sınıflandırılır. Adi hisseler üzerinden dağıtılan temettüler, beyan edildiği dönemde birikmiş kardan indirilerek kaydedilir.

#### İlişkili Taraflar

Bu rapor kapsamında Şirket'in hissedarları, Şirket'in hissedarlarının doğrudan veya dolaylı sermaye ve yönetim ilişkisi içinde bulunduğu iştirakleri ve bağlı ortaklıkları ve bağlı ortaklıkları dışındaki kuruluşlar, Şirket faaliyetlerinin planlanması, yürütülmesi ve denetlenmesi ile doğrudan veya dolaylı olarak yetkili ve sorumlu olan, Şirket veya Şirket'in yönetim kurulu üyesi, genel müdür gibi yönetici personel, bu kişilerin yakın aile üyeleri ve bu kişilerin doğrudan veya dolaylı olarak kontrolünde bulunan şirketler, ilişkili taraflar olarak kabul edilmektedir. İlişkili taraflarla olan işlemler finansal tablo notlarında açıklanır.

#### Kiralama İşlemleri

##### *Kiracı olarak*

Şirket bir varlığın kullanımını kontrol etme hakkı, belirli bir süre için ve belirli bir bedel karşılığında devredilmesini içeren sözleşmeleri kiralama sözleşmeleri olarak kabul edip ilgili sözleşmeye dayalı hakkı kullanım hakkı varlığı olarak muhasebeleştirilmektedir.

Kullanım hakkı varlığı, kira yükümlülüğünün ilk ölçüm tutarı, kiralama ile ilgili tüm kiralama teşvik ve indirimleri, katlanılan tüm doğrudan maliyetler ve tanımlı varlığın sökülmesi/taşınmasıyla ilgili tüm maliyetleri içermektedir. Şirket başlangıç tarihinden itibaren 12 ay veya daha kısa bir kiralama süresi olan ve bir satın alma opsiyonu olmayan varlıklar için kısa vadeli kiralama kayıt muafiyetini uygulamaktadır.

Şirket kullanım hakkı varlığını kiralama süresini dikkate alarak amortismanı tabi tutup maliyet değeri ile değerlemektedir.

Kiralama yükümlülüğü ise kiralamanın fiilen başladığı tarihte, gerçekleşmemiş olan kira ödemelerinin bugünkü değeri üzerinden ölçülür. Kira ödemeleri, varsa zımnî faiz oranı aksi halde kiracının alternatif borçlanma faiz oranı kullanılarak iskonto edilir.

##### *Kiralaayan olarak*

Operasyonel kiralamada, kiralaanan varlıklardan kaynaklı kira gelirleri kiralama dönemi süresince, doğrusal yöntem ile kar veya zarar tablosuna yansıtılır.

#### Bölümlere Göre Raporlama

Şirket'in, tek bir raporlanabilecek faaliyet bölümü bulunmaktadır.



## KIZILAY GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.

### 30 HAZİRAN 2026 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Haziran 2026 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

#### NOT 2 - FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

##### 2.10 Önemli muhasebe değerlendirme, tahmin ve varsayımları

Finansal tabloların hazırlanmasında Şirket yönetiminin, raporlanan varlık ve yükümlülük tutarlarını etkileyecek, bilanço tarihi itibarı ile vukuu muhtemel yükümlülük ve taahhütleri ve raporlama dönemi itibarıyla gelir ve gider tutarlarını belirleyen varsayımlar ve tahminler yapması gerekmektedir. Gerçekleşmiş sonuçlar tahminlerden farklı olabilmektedir. Tahminler düzenli olarak gözden geçirilmekte, gerekli düzeltmeler yapılmakta ve gerçekleştikleri dönemde kar veya zarar tablosuna yansıtılmaktadırlar. Ancak, gerçek sonuçlar, bu sonuçlardan farklılık gösterebilmektedir.

Finansal tablolara yansıtılan tutarlar üzerinde önemli derecede etkisi olabilecek yorumlar ve bilanço tarihinde var olan veya ileride gerçekleşebilecek tahminlerin esas kaynakları göz önünde bulundurularak varsayımlar yapar. Kullanılan önemli muhasebe değerlendirme, tahmin ve varsayımlar ilgili muhasebe politikalarında gösterilmektedir. Başlıcaları, aşağıdaki gibidir:

a) Kıdem tazminatı yükümlülüğü aktüeryal varsayımlar (iskonto oranları, gelecek maaş artışları ve çalışan ayrılma oranları) kullanılarak belirlenir.

b) Ertelenmiş vergi varlıkları gelecekte vergiye tabi kar elde etmek suretiyle geçici farklardan ve birikmiş zararlarından faydalanmanın kuvvetle muhtemel olması durumunda kaydedilmektedir. Kaydedilecek olan ertelenmiş vergi varlıkların tutarı belirlenirken gelecekte oluşabilecek olan vergilendirilebilir karlara ilişkin önemli tahminler ve değerlendirmeler yapmak gerekmektedir.

Şirket ertelenmiş gelir vergisi varlık ve yükümlülüklerini, bilanço kalemlerinde Finansal Raporlama Standartları ve Vergi Usul Kanunu arasındaki farklı değerlendirmelerin sonucunda ortaya çıkan geçici farkların etkilerini dikkate alarak hesaplamaktadır.

#### NOT 3 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

##### a) Borç ve alacak bakiyeleri

Şirket'in ilişkili taraflardan olan alacak ve borçların detayı aşağıda açıklanmıştır.

| İlişkili taraflardan ticari alacaklar                          | 30 Haziran 2026  | 31 Aralık 2025   |
|----------------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Kızılay Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. |                  |                  |
| İkinci Gayrimenkul Yatırım Fonu                                | 1.685.759        | 1.728.317        |
| Kızılay Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. |                  |                  |
| Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu                               | 2.875.295        | 2.969.942        |
| Kızılay Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. |                  |                  |
| Birinci Girişim Sermayesi Yatırım Fonu                         | 1.752.324        | 1.647.918        |
| Kızılay Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. |                  |                  |
| Etki Yatırım Girişim Sermayesi Yatırım Fonu                    | 172.425          | 134.939          |
| Kızılay Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. |                  |                  |
| Biyoteknoloji ve Sağlık Girişim Sermayesi Yatırım Fonu         | 380.053          | 362.363          |
| Kızılay Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. |                  |                  |
| Üçüncü Girişim Sermayesi Yatırım Fonu                          | 381.814          | 216.790          |
| Türkiye Kızılay Derneği                                        | 42.667           | 33.003           |
| Kızılay Lojistik A.Ş.                                          | 528              | -                |
| Kızılay Barınma Sistemleri A.Ş.                                | 4.675            | -                |
|                                                                | <b>7.295.540</b> | <b>7.093.272</b> |

**KIZILAY GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.****30 HAZİRAN 2026 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Haziran 2026 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

**NOT 3 - İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)****a) Borç ve alacak bakiyeleri (Devamı)**

| <b>İlişkili taraflara ticari borçlar</b> | <b>30 Haziran 2026</b> | <b>31 Aralık 2025</b> |
|------------------------------------------|------------------------|-----------------------|
| Kızılay Yatırım Holding A.Ş.             | 557.629                | 492.035               |
|                                          | <b>557.629</b>         | <b>492.035</b>        |

**b) Alış ve satış bakiyeleri**

Şirket'in ilişkili taraflar ile olan işlemlerinin detayı aşağıda açıklanmıştır.

| <b>İlişkili taraflara satışlar</b>                                                                                        | <b>1 Ocak-<br/>30 Haziran 2026</b> | <b>1 Ocak-<br/>30 Haziran 2025</b> |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|------------------------------------|
| Kızılay Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş.                                                            |                                    |                                    |
| Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu (*)                                                                                      | 16.546.177                         | 16.204.148                         |
| Kızılay Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş.                                                            |                                    |                                    |
| Birinci Girişim Sermayesi Yatırım Fonu (*)                                                                                | 10.112.950                         | 10.574.233                         |
| Kızılay Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. İkinci Gayrimenkul Yatırım Fonu (*)                        | 9.713.486                          | 9.482.125                          |
| Kızılay Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. Etki Yatırım Girişim Sermayesi Yatırım Fonu (*)            | 1.025.488                          | 827.720                            |
| Kızılay Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. Biyoteknoloji ve Sağlık Girişim Sermayesi Yatırım Fonu (*) | 1.921.738                          | 1.893.517                          |
| Kızılay Gayrimenkul Ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. Üçüncü Girişim Sermayesi Yatırım Fonu (*)                  | 1.626.920                          | 421.706                            |
| Türkiye Kızılay Derneği                                                                                                   | 306.295                            | 286.439                            |
| Kızılay Yatırım Holding A.Ş.                                                                                              | 23.413                             | 254.972                            |
| Kızılay Barınma Sistemleri A.Ş.                                                                                           | 34.623                             | 34.654                             |
| Kızılay Lojistik A.Ş.                                                                                                     | 3.592                              | -                                  |
|                                                                                                                           | <b>41.314.682</b>                  | <b>39.979.514</b>                  |

(\*) Portföy yönetim gelirlerinden oluşmaktadır.

| <b>İlişkili taraflardan alışlar</b>                                                                 | <b>1 Ocak-<br/>30 Haziran 2026</b> | <b>1 Ocak-<br/>30 Haziran 2025</b> |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|------------------------------------|
| Kızılay Yatırım Holding A.Ş. (*)                                                                    | 3.731.855                          | 2.132.761                          |
| Kızılay Arge ve Bilgi Teknolojileri A.Ş. (**)                                                       | 1.133.365                          | 1.737.163                          |
| Kızılay Lojistik A.Ş.                                                                               | 4.553                              | -                                  |
| Kızılay Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. Birinci Gayrimenkul Yatırım Fonu (*) | 20.288                             | -                                  |
|                                                                                                     | <b>4.890.061</b>                   | <b>3.869.924</b>                   |

(\*) Yönetime katkı payı ve kira ve yansıtma giderlerinden oluşmaktadır.

(\*\*) Kızılay Yatırım Holding A.Ş.'nin hissedar olduğu şirkettir.

**c) Üst yönetime sağlanan menfaatler**

Şirket'in 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla üst yönetime sağlanan menfaatlerinin toplam tutarı brüt 5.979.975 TL'dir. Üst yönetim, yönetim kurulu üyeleri ve genel müdür olarak belirlenmiştir. Üst yönetime sağlanan menfaatler ücret ve yan menfaatlerden oluşmaktadır (30 Haziran 2025: 5.986.444 TL).

| <b>İlişkili taraflardan diğer alacaklar</b> | <b>30 Haziran 2026</b> | <b>31 Aralık 2025</b> |
|---------------------------------------------|------------------------|-----------------------|
| Kızılay Sağlık A.Ş.                         | 1.090.662              | -                     |
|                                             | <b>1.090.662</b>       | <b>-</b>              |

**KIZILAY GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.****30 HAZİRAN 2026 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Haziran 2026 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

**NOT 4 - NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ**

|                   | 30 Haziran 2026    | 31 Aralık 2025    |
|-------------------|--------------------|-------------------|
| Bankalar          |                    |                   |
| - Vadesiz mevduat | 1.297.251          | 1.061.236         |
| - Vadeli mevduat  | 101.630.137        | 89.922.751        |
|                   | <b>102.927.388</b> | <b>90.983.987</b> |

Şirket'in 30 Haziran 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla vadeli mevduatlarının dökümü aşağıdaki gibidir:

**30 Haziran 2026**

| Döviz Cinsi         | Faiz Oranı | Vade Tarihi    | Döviz Tutarı | Tutar              |
|---------------------|------------|----------------|--------------|--------------------|
| Vadeli Mevduat (TL) | %42,50     | 21 Temmuz 2026 | 101.630.137  | 101.630.137        |
|                     |            |                |              | <b>101.630.137</b> |

**31 Aralık 2025**

| Döviz Cinsi         | Faiz Oranı | Vade Tarihi  | Döviz Tutarı | Tutar             |
|---------------------|------------|--------------|--------------|-------------------|
| Vadeli Mevduat (TL) | %39        | 29 Ocak 2026 | 89.922.751   | 89.922.751        |
|                     |            |              |              | <b>89.922.751</b> |

**NOT 5 -FİNANSAL YATIRIMLAR**

30 Haziran 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla Şirket'in gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklarının detayı aşağıdaki gibidir:

|                                     | Adet      | 30 Haziran 2026   | Adet      | 31 Aralık 2025    |
|-------------------------------------|-----------|-------------------|-----------|-------------------|
| Kısa Vadeli Kira Sert. Katılım Fonu | 2.260.841 | 18.027.381        | 1.948.830 | 15.366.883        |
| Para Piyasası Fonu                  | 4.489.635 | 20.201.571        | 4.408.613 | 26.580.501        |
|                                     |           | <b>38.228.952</b> |           | <b>41.947.384</b> |

**NOT 6 - TİCARİ ALACAKLAR VE BORÇLAR**

| Ticari alacaklar                                  | 30 Haziran 2026  | 31 Aralık 2025   |
|---------------------------------------------------|------------------|------------------|
| İlişkili taraflardan ticari alacaklar (Not 3) (*) | 7.295.540        | 7.093.272        |
| İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar     | 35.239           | -                |
|                                                   | <b>7.330.779</b> | <b>7.093.272</b> |

(\*) Ticari alacaklarının vadesi 3 aydan kısadır.

| Ticari borçlar                            | 30 Haziran 2026 | 31 Aralık 2025 |
|-------------------------------------------|-----------------|----------------|
| İlişkili taraflara ticari borçlar (Not 3) | 557.629         | 492.035        |
| İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar | 237.214         | 300.925        |
|                                           | <b>794.843</b>  | <b>792.960</b> |

(\*) Ticari borçların vadesi 3 aydan kısadır.

**KIZILAY GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.****30 HAZİRAN 2026 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Haziran 2026 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

**NOT 7 - DİĞER ALACAKLAR VE BORÇLAR**

| <b>Kısa vadeli diğer alacaklar</b>   | <b>30 Haziran 2026</b> | <b>31 Aralık 2025</b> |
|--------------------------------------|------------------------|-----------------------|
| İlişkili taraflardan diğer alacaklar | 1.090.662              | -                     |
| Personelden alacaklar                | -                      | 108.190               |
|                                      | <b>1.090.662</b>       | <b>108.190</b>        |

| <b>Kısa vadeli diğer borçlar</b>            | <b>30 Haziran 2026</b> | <b>31 Aralık 2025</b> |
|---------------------------------------------|------------------------|-----------------------|
| Ödenecek Bes, Bsmv, Ödenecek diğer vergiler | 361.502                | 391.565               |
|                                             | <b>361.502</b>         | <b>391.565</b>        |

**NOT 8 - PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER**

| <b>Peşin ödenmiş giderler</b> | <b>30 Haziran 2026</b> | <b>31 Aralık 2025</b> |
|-------------------------------|------------------------|-----------------------|
| Gelecek aylara ait giderler   | 1.382.719              | 12.726                |
| Personel avansları            | -                      | 168.101               |
|                               | <b>1.382.719</b>       | <b>180.827</b>        |

**NOT 9 - MADDİ DURAN VARLIKLAR**

|                            | <b>1 Ocak 2026</b> | <b>İlaveler</b>  | <b>30 Haziran 2026</b> |
|----------------------------|--------------------|------------------|------------------------|
| <b>Maliyet</b>             |                    |                  |                        |
| Döşeme ve demirbaşlar      | 1.343.648          | 43.254           | 1.386.902              |
| Özel maliyetler            | 1.537.786          | -                | 1.537.786              |
|                            | <b>2.881.434</b>   | <b>43.254</b>    | <b>2.924.688</b>       |
| <b>Birikmiş amortisman</b> |                    |                  |                        |
| Döşeme ve demirbaşlar      | (648.522)          | (114.486)        | (763.008)              |
| Özel maliyetler            | (153.780)          | (188.122)        | (341.902)              |
|                            | <b>(802.302)</b>   | <b>(302.608)</b> | <b>(1.104.910)</b>     |
| <b>Net kayıtlı değeri</b>  | <b>2.079.132</b>   |                  | <b>1.819.778</b>       |

Şirket'in amortisman giderleri Not 15'da açıklanmıştır.

**KIZILAY GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.****30 HAZİRAN 2026 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Haziran 2026 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

**NOT 9 - MADDİ DURAN VARLIKLAR (Devamı)**

|                            | 1 Ocak 2025      | İlaveler         | 31 Aralık 2025   |
|----------------------------|------------------|------------------|------------------|
| <b>Maliyet</b>             |                  |                  |                  |
| Döşeme ve demirbaşlar      | 990.014          | 353.634          | 1.343.648        |
| Özel maliyetler            | -                | 1.537.786        | 1.537.786        |
|                            | <b>990.014</b>   | <b>1.891.420</b> | <b>2.881.434</b> |
| <b>Birikmiş amortisman</b> |                  |                  |                  |
| Döşeme ve demirbaşlar      | (460.712)        | (187.810)        | (648.522)        |
| Özel maliyetler            | -                | (153.780)        | (153.780)        |
|                            | <b>(460.712)</b> | <b>(341.590)</b> | <b>(802.302)</b> |
| <b>Net kayıtlı değeri</b>  | <b>529.302</b>   |                  | <b>2.079.132</b> |

**NOT 10 – MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR**

|                            | 1 Ocak 2026     | İlaveler        | 30 Haziran 2026  |
|----------------------------|-----------------|-----------------|------------------|
| <b>Maliyet</b>             |                 |                 |                  |
| Haklar                     | 173.043         | -               | 173.043          |
|                            | <b>173.043</b>  | <b>-</b>        | <b>173.043</b>   |
| <b>Birikmiş amortisman</b> |                 |                 |                  |
| Haklar                     | (98.057)        | (74.986)        | (173.043)        |
|                            | <b>(98.057)</b> | <b>(74.986)</b> | <b>(173.043)</b> |
| <b>Net kayıtlı değeri</b>  | <b>74.986</b>   | <b>(74.986)</b> | <b>-</b>         |

Şirket'in itfa giderleri Not 15'da açıklanmıştır.

|                            | 1 Ocak 2025     | İlaveler        | 31 Aralık 2025  |
|----------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| <b>Maliyet</b>             |                 |                 |                 |
| Haklar                     | 173.043         | -               | 173.043         |
|                            | <b>173.043</b>  | <b>-</b>        | <b>173.043</b>  |
| <b>Birikmiş amortisman</b> |                 |                 |                 |
| Haklar                     | (63.448)        | (34.609)        | (98.057)        |
|                            | <b>(63.448)</b> | <b>(34.609)</b> | <b>(98.057)</b> |
| <b>Net kayıtlı değeri</b>  | <b>109.595</b>  | <b>(34.609)</b> | <b>74.986</b>   |

**NOT 11 - KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER**

Şirket'in 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla 230.000 TL verilen teminatı bulunmaktadır (31 Aralık 2025: 270.843 TL verilen teminatı bulunmaktadır).

30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla aktif değerler üzerinde bloke, ipotek veya rehin bulunmamaktadır (31 Aralık 2025: Yoktur).

Bilanço tarihi itibarıyla Şirket aleyhine ve lehine açılmış dava bulunmamaktadır.

## KIZILAY GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.

### 30 HAZİRAN 2026 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Haziran 2026 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

#### NOT 12 - ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR

##### 12.1 Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar

|                                      | 30 Haziran 2026  | 31 Aralık 2025   |
|--------------------------------------|------------------|------------------|
| Personele borçlar                    | 1.213.324        | 985.752          |
| Ödenecek vergi ve fonlar             | 593.846          | 533.552          |
| Ödenecek sosyal güvenlik kesintileri | 409.012          | 340.159          |
|                                      | <b>2.216.182</b> | <b>1.859.463</b> |

##### 12.2 Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar

|                         | 30 Haziran 2026  | 31 Aralık 2025   |
|-------------------------|------------------|------------------|
| İzin karşılığı          | 1.513.770        | 1.153.331        |
| Personel prim karşılığı | 181.479          | 2.517.314        |
|                         | <b>1.695.249</b> | <b>3.670.645</b> |

İzin karşılığının hareketi aşağıda sunulmuştur:

|                               | 30 Haziran 2026  | 31 Aralık 2025   |
|-------------------------------|------------------|------------------|
| <b>1 Ocak açılış bakiyesi</b> | 1.153.331        | 461.882          |
| İlave karşılıklar             | 534.362          | 800.463          |
| Parasal kazanç/(kayıp)        | (173.923)        | (109.014)        |
|                               | <b>1.513.770</b> | <b>1.153.331</b> |

##### 12.3 Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar

Türkiye’de mevcut kanunlar çerçevesinde, bir yıllık hizmet süresini dolduran ve herhangi bir geçerli nedene bağlı olmaksızın işine son verilen, askerlik hizmeti için göreve çağrılan, vefat eden, erkekler için 25, kadınlar için 20 yıllık hizmet süresini dolduran ya da emeklilik yaşına gelmiş personeline kıdem tazminatı ödemesi yapmak zorundadır. Hesaplama yapılırken aylık kıdem tazminatı tavanı aşılmamaktadır.

30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla ödenecek kıdem tazminatı, 1 Temmuz 2026 tarihi itibarıyla geçerli olan 73.729,87 TL (31 Aralık 2025: 64.948,77 TL) tavanından hesaplanmıştır.

Kıdem tazminatı yükümlülüğü yasal olarak herhangi bir fonlamaya tabi değildir.

Kıdem tazminatı yükümlülüğü, Şirket’in çalışanların emekli olmasından doğan gelecekteki olası yükümlülüğün bugünkü değerinin tahminine göre hesaplanır. TMS 19, “Çalışanlara Sağlanan Faydalar” uyarınca şirketin yükümlülüklerini tanımlanmış fayda planları kapsamında aktüeryal değerlendirme yöntemleri kullanılarak geliştirilmesini öngörür. Buna uygun olarak, toplam yükümlülüklerin hesaplanmasında kullanılan aktüeryal varsayımlar aşağıda belirtilmiştir:

Esas varsayım, her hizmet yılı için olan azami yükümlülüğün enflasyona paralel olarak artmasıdır. Dolayısıyla, uygulanan iskonto oranı, gelecek enflasyon etkilerinin düzeltilmesinden sonraki beklenen reel oranı ifade eder. 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla, ekli finansal tablolarda karşılıklar, çalışanların emekliliğinden kaynaklanan geleceğe ait olası yükümlülüğünün bugünkü değeri tahmin edilerek hesaplanır. 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla karşılıklar yıllık %22,20 enflasyon oranı ve %27,10 iskonto oranı varsayımına göre, %4,01 reel iskonto oranı ile hesaplanmıştır. İsteğe bağlı işten ayrılmalar neticesinde ödenmeyip, Şirket’e kalacak olan kıdem tazminatı tutarlarının tahmini oranı da dikkate alınmıştır.

## KIZILAY GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.

### 30 HAZİRAN 2026 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Haziran 2026 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

#### NOT 12 - ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR (Devamı)

##### 12.3 Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar (Devamı)

|                                      | 30 Haziran 2026 | 31 Aralık 2025   |
|--------------------------------------|-----------------|------------------|
| <b>Uzun vadeli borç karşılıkları</b> |                 |                  |
| Kıdem tazminatı karşılığı            | 894.304         | 1.015.339        |
|                                      | <b>894.304</b>  | <b>1.015.339</b> |

Kıdem tazminatı karşılığının hareketi aşağıda sunulmuştur:

|                           | 1 Ocak – 30 Haziran 2026 | 1 Ocak - 31 Aralık 2025 |
|---------------------------|--------------------------|-------------------------|
| 1 Ocak açılış bakiyesi    | 1.015.339                | 632.621                 |
| Faiz maliyeti             | 233.663                  | 15.179                  |
| Cari hizmet maliyeti      | 280.122                  | 329.867                 |
| Aktüeryal kazanç /(kayıp) | (507.500)                | 186.983                 |
| Parasal kazanç /(kayıp)   | (127.320)                | (149.311)               |
| <b>Toplam</b>             | <b>894.304</b>           | <b>1.015.339</b>        |

#### NOT 13 - SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ

##### Ödenmiş Sermaye

Şirketin sermayesi 30.000.000 TL 'dir. Bu sermayenin her biri 1 TL nominal bedelli 30.000.000 adet paya bölünmüş olup imtiyazlı pay bulunmamaktadır. Sermayenin tamamı ödenmiştir. 30 Haziran 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla ödenmiş sermaye yapısı aşağıdaki gibidir:

| Adı Soyadı/Ticaret Ünvanı    | 30 Haziran 2026 |                    | 31 Aralık 2025 |                    |
|------------------------------|-----------------|--------------------|----------------|--------------------|
|                              | Pay Oranı       | Pay Tutarı         | Pay Oranı      | Pay Tutarı         |
| Kızılay Yatırım Holding A.Ş. | 100%            | 30.000.000         | 100%           | 30.000.000         |
|                              |                 | <b>30.000.000</b>  |                | <b>30.000.000</b>  |
| Sermaye Düzeltmesi Farkları  |                 | 108.819.642        |                | 108.819.642        |
|                              |                 | <b>108.819.642</b> |                | <b>108.819.642</b> |

##### Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler

Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler yasal yedeklerden oluşmaktadır. 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, ödenmiş sermayenin %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.

Şirket 2026 yılı içerisinde temettü ödemesi gerçekleştirmemiştir.

## KIZILAY GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.

### 30 HAZİRAN 2026 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Haziran 2026 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

#### NOT 13 - SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ (Devamı)

##### Kar Dağıtımı

Seri: II, No: 19.1 "Kar Payı Tebliği"ne göre ortaklıklar, kârlarını genel kurulları tarafından belirlenecek kâr dağıtım politikaları çerçevesinde ve ilgili mevzuat hükümlerine uygun olarak genel kurul kararıyla dağıtır. Ortaklıklarda kâr payı, dağıtım tarihi itibarıyla mevcut payların tümüne, bunların ihraç ve iktisap tarihleri dikkate alınmaksızın payları oranında eşit olarak dağıtılır. TTK'ya göre ayrılması gereken yedek akçeler ile esas sözleşmede veya kâr dağıtım politikasında pay sahipleri için belirlenen kâr payı ayrılmadıkça; başka yedek akçe ayrılmasına, ertesi yıla kâr aktarılmasına ve intifa senedi sahiplerine, yönetim kurulu üyelerine, ortaklık çalışanlarına ve pay sahibi dışındaki kişilere kârdan pay dağıtılmasına karar verilemeyeceği gibi, pay sahipleri için belirlenen kâr payı nakden ödenmedikçe bu kişilere kârdan pay dağıtılamaz. Kâr dağıtım tablosunun en geç olağan genel kurul gündeminin ilan edildiği tarihte kamuya açıklanması zorunludur. Ortaklıkların geçmiş yıllar zararlarının; geçmiş yıllar kârları, paylara ilişkin primler dahil genel kanuni yedek akçe, sermaye hariç özkaynak kalemlerinin enflasyon muhasebesine göre düzeltilmesinden kaynaklanan tutarların toplamını aşan kısmı, net dağıtılabilir dönem kârının hesaplanmasında indirim kalemi olarak dikkate alınır.

#### NOT 14 - HASILAT

|                      | 1 Ocak–<br>30 Haziran<br>2026 | 1 Nisan–<br>30 Haziran<br>2026 | 1 Ocak–<br>30 Haziran<br>2025 | 1 Nisan–<br>30 Haziran<br>2025 |
|----------------------|-------------------------------|--------------------------------|-------------------------------|--------------------------------|
| Hasılat (*)          | 42.971.428                    | 20.973.591                     | 39.403.449                    | 19.367.738                     |
| <b>Brüt satışlar</b> | <b>42.971.428</b>             | <b>20.973.591</b>              | <b>39.403.449</b>             | <b>19.367.738</b>              |
| <b>Net satışlar</b>  | <b>42.971.428</b>             | <b>20.973.591</b>              | <b>39.403.449</b>             | <b>19.367.738</b>              |

(\*) Portföy yönetim komisyonu gelirlerinden oluşmaktadır.

#### NOT 15 - GENEL YÖNETİM GİDERLERİ

|                                              | 1 Ocak–<br>30 Haziran<br>2026 | 1 Nisan–<br>30 Haziran<br>2026 | 1 Ocak–<br>30 Haziran<br>2025 | 1 Nisan–<br>30 Haziran<br>2025 |
|----------------------------------------------|-------------------------------|--------------------------------|-------------------------------|--------------------------------|
| Personel giderleri                           | 13.742.321                    | 6.230.353                      | 13.391.831                    | 5.545.798                      |
| Yönetime katkı payı ve danışmanlık giderleri | 5.670.116                     | 2.889.640                      | 4.949.699                     | 2.129.013                      |
| Tarifeye bağlı giderler                      | 2.097.933                     | 986.121                        | 1.764.680                     | 737.662                        |
| Kira gideri                                  | 1.248.031                     | 775.193                        | 1.129.166                     | 573.166                        |
| Amortisman giderleri ve itfa payları         | 377.594                       | 133.912                        | 103.407                       | 49.997                         |
| Seyahat giderleri                            | 42.970                        | 20.833                         | -                             | -                              |
| Vergi resim ve harçlar                       | -                             | -                              | 837.276                       | -                              |
| Diğer                                        | 939.775                       | 404.321                        | 817.921                       | 308.280                        |
|                                              | <b>24.118.740</b>             | <b>11.440.373</b>              | <b>22.993.980</b>             | <b>9.343.916</b>               |



**KIZILAY GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.****30 HAZİRAN 2026 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Haziran 2026 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

**NOT 16 – ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER**

1 Ocak- 30 Haziran 2026 ve 2025 dönemleri itibarıyla Şirket'in esas faaliyetlerden diğer gelirleri aşağıdaki gibidir;

|                                           | 1 Ocak–<br>30 Haziran 2026 | 1 Nisan–<br>30 Haziran 2026 | 1 Ocak–<br>30 Haziran 2025 | 1 Nisan–<br>30 Haziran 2025 |
|-------------------------------------------|----------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----------------------------|
| <b>Esas faaliyetlerden diğer gelirler</b> |                            |                             |                            |                             |
| Yansıtma gelirleri                        | 622.853                    | 166.508                     | 597.658                    | 136.999                     |
|                                           | <b>622.853</b>             | <b>166.508</b>              | <b>597.658</b>             | <b>136.999</b>              |
|                                           |                            |                             |                            |                             |
|                                           | 1 Ocak–<br>30 Haziran 2026 | 1 Nisan–<br>30 Haziran 2026 | 1 Ocak–<br>30 Haziran 2025 | 1 Nisan–<br>30 Haziran 2025 |
| <b>Esas faaliyetlerden diğer giderler</b> |                            |                             |                            |                             |
| İlişkili kuruluşlardan giderler           | 708.002                    | -                           | -                          | -                           |
| Diğer                                     | -                          | -                           | -                          | -                           |
|                                           | <b>708.002</b>             | <b>-</b>                    | <b>-</b>                   | <b>-</b>                    |

**NOT 17 – YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER VE GİDERLER**

|                                                 | 1 Ocak–<br>30 Haziran<br>2026 | 1 Nisan–<br>30 Haziran<br>2026 | 1 Ocak–<br>30 Haziran<br>2025 | 1 Nisan–<br>30 Haziran<br>2025 |
|-------------------------------------------------|-------------------------------|--------------------------------|-------------------------------|--------------------------------|
| <b>Yatırım faaliyetlerden gelirler</b>          |                               |                                |                               |                                |
| Faiz geliri                                     | 16.266.213                    | 9.469.328                      | 19.297.321                    | 10.016.713                     |
| Finansal yatırımların gerçeğe uygun değer farkı | 7.737.373                     | -                              | 3.788.567                     | -                              |
| Fon satış karları                               | 1.018.316                     | 4.169.665                      | 1.274.120                     | 2.862.070                      |
| Adat gelirleri                                  | -                             | -                              | 234.317                       | -                              |
|                                                 | <b>25.021.902</b>             | <b>13.638.993</b>              | <b>24.594.325</b>             | <b>12.878.783</b>              |
|                                                 |                               |                                |                               |                                |
|                                                 | 1 Ocak–<br>30 Haziran<br>2026 | 1 Nisan–<br>30 Haziran<br>2026 | 1 Ocak–<br>30 Haziran<br>2025 | 1 Nisan–<br>30 Haziran<br>2025 |
| <b>Yatırım faaliyetlerden giderler</b>          |                               |                                |                               |                                |
| Finansal varlık satış zararı                    | 225.637                       | 225.637                        | -                             | -                              |
|                                                 | <b>225.637</b>                | <b>225.637</b>                 | <b>-</b>                      | <b>-</b>                       |

**NOT 18 - NET PARASAL POZİSYON KAZANÇLARI (KAYIPLARI)'NA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR**

Şirket'in 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla kar veya zarar tablosunda raporlanan ve parasal olmayan finansal tablo kalemlerinden kaynaklanan net parasal pozisyon kazançları (kayıpları) detayı aşağıdaki gibidir:

| <b>Net Parasal Pozisyon Kazançları (Kayıpları)</b>              | <b>30 Haziran 2026</b> | <b>30 Haziran 2025</b> |
|-----------------------------------------------------------------|------------------------|------------------------|
| <b>Finansal Durum Tablosu Kalemleri</b>                         |                        |                        |
| Peşin Ödenmiş Giderler                                          | 217.974                | -                      |
| Maddi Duran Varlıklar                                           | 448.481                | 75.643                 |
| Maddi Olmayan Duran Varlıklar                                   | (301.279)              | 15.662                 |
| Sermaye Düzeltmesi Farkları                                     | (20.934.112)           | (19.838.951)           |
| Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler                             | (86.546)               | (82.019)               |
| Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları) | 10.959                 | 8.792                  |
| Geçmiş Yıllar Kararları/(Zararları)                             | 1.010.206              | 5.194.395              |
| <b>Kâr veya Zarar Tablosu Kalemleri</b>                         |                        |                        |
| Hasılat                                                         | (2.184.120)            | (1.851.627)            |
| Genel yönetim giderleri (-)                                     | 2.169.504              | 1.029.610              |
| Yatırım faaliyetlerinden gelirler                               | (1.146.229)            | (983.348)              |
| Esas faaliyetlerden diğer gelirler                              | (40.244)               | (29.002)               |
| Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)                          | 46.404                 | -                      |
| <b>Net Parasal Pozisyon Kazançları (Kayıpları)</b>              | <b>(20.789.002)</b>    | <b>(16.460.845)</b>    |

## KIZILAY GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.

### 30 HAZİRAN 2026 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Haziran 2026 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

#### NOT 19 - GELİR VERGİLERİ

##### Kurumlar Vergisi

Şirket, 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.

Şirket'in cari dönem faaliyet sonuçlarına ilişkin tahmini vergi yükümlülükleri için ekli finansal tablolarda gerekli karşılıklar ayrılmıştır.

Vergiye tabi kurum kazancı üzerinden tahakkuk ettirilecek kurumlar vergisi oranı ticari kazancın tespitinde gider yazılan vergi matrahından indirilemeyen giderlerin eklenmesi ve vergiden istisna kazançlar, vergiye tabi olmayan gelirler ve diğer indirimler (varsa geçmiş yıl zararları ve tercih edildiği takdirde kullanılan yatırım indirimleri) düşüldükten sonra kalan matrah üzerinden hesaplanmaktadır. 2026 yılında uygulanan kurumlar vergisi oranı % 30'dur (2025: %30).

2 Ağustos 2024 tarihinde yayımlanan 7524 Sayılı Kanun ile asgari kurumlar vergisi yürürlüğe girmiştir. 1 Ocak 2025 tarihinden geçerli olmak üzere uygulanacak asgari kurumlar vergisi oranı %10'dur. Asgari kurumlar vergisi, genel kurallar çerçevesinde hesaplanan kurumlar vergisinin indirim ve 7524 Sayılı Kanun'da belirtilen istisnalar düşülmeden önceki kurum kazancının %10'undan az olmaması esasına dayanmaktadır.

Türkiye'de geçici vergi üçer aylık dönemler itibarıyla hesaplanmakta ve tahakkuk ettirilmektedir. 2026 yılı kurum kazançlarının geçici vergi dönemleri itibarıyla vergilendirilmesi aşamasında kurum kazançları üzerinden hesaplanması gereken geçici vergi oranı %30'dur (2025: %30).

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 incelenebilmekte ve vergi hesapları revize edilebilmektedir.

Türkiye'de ödenecek vergiler konusunda vergi otoritesi ile mutabakat sağlamak gibi bir uygulama bulunmamaktadır. Kurumlar vergisi beyannameleri hesap döneminin kapandığı ayı takip eden dördüncü ayda bağlı bulunulan vergi dairesine verilir. Bununla beraber, vergi incelemesine yetkili makamlar beş yıl zarfında muhasebe kayıtlarını inceleyebilir ve hatalı işlem tespit edilirse ödenecek vergi miktarları değişebilir.

Kurumlar vergisine ek olarak, dağıtılması durumunda kar payı elde eden ve bu kar paylarını kurum kazancına dahil ederek beyan eden tam mükellef kurumlara ve yabancı şirketlerin Türkiye'deki şubelerine dağıtılanlar hariç olmak üzere kar payları üzerinden ayrıca gelir vergisi stopajı hesaplanması gerekmektedir. Gelir vergisi stopajı %15 olarak uygulanmaktadır.

Şirket'in 30 Haziran 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla finansal durum tablosuna yansıyan kurumlar vergisi yükümlülükleri aşağıdaki gibidir:

| Cari vergi yükümlülüğü        | 30 Haziran 2026    | 31 Aralık 2025     |
|-------------------------------|--------------------|--------------------|
| Kurumlar vergisi karşılığı    | (12.458.117)       | (21.526.988)       |
| Peşin ödenmiş vergi ve fonlar | 7.624.563          | 18.007.649         |
|                               | <b>(4.833.554)</b> | <b>(3.519.339)</b> |

**KIZILAY GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.****30 HAZİRAN 2026 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Haziran 2026 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

**NOT 19 - GELİR VERGİLERİ (Devamı)****Kurumlar Vergisi (Devamı)**

Şirket'in gelir tablosuna yansıyan vergi gelir/(giderleri) aşağıdaki gibidir;

|                                                    | 1 Ocak–<br>30 Haziran 2026 | 1 Ocak–<br>30 Haziran 2025 |
|----------------------------------------------------|----------------------------|----------------------------|
| <b>Kar veya zarar tablosundaki vergi karşılığı</b> |                            |                            |
| Kurumlar vergisi karşılığı                         | (12.458.117)               | (11.933.201)               |
| Ertelenmiş vergi geliri/(gideri)                   | (534.060)                  | (210.781)                  |
|                                                    | <b>(12.992.177)</b>        | <b>(12.143.982)</b>        |

**Ertelenmiş Vergi**

Şirket vergiye esas yasal finansal tabloları ile TFRS'ye göre hazırlanmış finansal tabloları arasındaki farklılıklardan kaynaklanan geçici zamanlama farkları için ertelenmiş vergi varlığını ve yükümlülüğünü muhasebeleştirilmektedir. Söz konusu farklılıklar genellikle bazı gelir ve gider kalemlerinin vergiye esas tutarları ile TFRS'ye göre hazırlanan finansal tablolarda farklı dönemlerde yer almasından kaynaklanmakta olup aşağıda açıklanmaktadır. Ertelenmiş vergi varlığı ve yükümlülüğünün hesaplanmasında kullanılan vergi oranı 2026 yılı için %30'dur (31 Aralık 2025: %30).

Ertelenmiş vergi varlıkları ve yükümlülükleri aşağıda belirtilmiştir:

|                                                     | 30 Haziran<br>2026           | 31 Aralık<br>2025            | 30 Haziran<br>2026               | 31 Aralık<br>2025                |
|-----------------------------------------------------|------------------------------|------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| <b>Ertelenen vergi varlıkları ve yükümlülükleri</b> | <b>Toplam geçici farklar</b> | <b>Toplam geçici farklar</b> | <b>Varlık /<br/>(Yükümlülük)</b> | <b>Varlık /<br/>(Yükümlülük)</b> |
| Amortisman/İtfa payları                             | 198.290                      | 406.845                      | (59.487)                         | (122.054)                        |
| Kıdem tazminatı karşılığı                           | (894.304)                    | (1.015.343)                  | 268.292                          | 304.603                          |
| İzin karşılığı                                      | (1.513.770)                  | (1.153.336)                  | 454.131                          | 346.001                          |
| Personel prim karşılığı                             | -                            | (2.517.324)                  | -                                | 755.192                          |
| Gelecek aylara ait giderler                         | 217.600                      | -                            | (65.504)                         | -                                |
| <b>Ertelenen Vergi Varlıkları,<br/>Toplam</b>       | <b>(1.992.184)</b>           | <b>(4.279.158)</b>           | <b>597.432</b>                   | <b>1.283.742</b>                 |

Ertelenmiş vergi varlığının dönem içindeki hareketi aşağıdaki gibidir:

|                                            | 30 Haziran 2026 | 30 Haziran 2025  |
|--------------------------------------------|-----------------|------------------|
| Dönem başı                                 | 1.283.742       | 1.477.926        |
| Kar zarar tablosunda muhasebeleştirilen    | (534.060)       | (210.781)        |
| Diğer kapsamlı gelirden muhasebeleştirilen | (152.250)       | 16.597           |
|                                            | <b>597.432</b>  | <b>1.283.742</b> |

## KIZILAY GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.

### 30 HAZİRAN 2026 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Haziran 2026 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

#### NOT 20 - PAY BAŞINA KAZANÇ/KAYIP

|                                                    | 1 Ocak–<br>30 Haziran<br>2026 | 1 Nisan–<br>30 Haziran<br>2026 | 1 Ocak–<br>30 Haziran<br>2025 | 1 Nisan–<br>30 Haziran<br>2025 |
|----------------------------------------------------|-------------------------------|--------------------------------|-------------------------------|--------------------------------|
| Net dönem karı/zararı (TL)                         | 9.782.625                     | 7.674.650                      | 12.868.670                    | 10.233.430                     |
| Çıkarılmış adi hisselerin ağırlıklı ortalama adedi | 30.000.000                    | 30.000.000                     | 30.000.000                    | 30.000.000                     |
| <b>Pay başına kazanç/kayıp (TL)</b>                | <b>0,3261</b>                 | <b>0,2558</b>                  | <b>0,4290</b>                 | <b>0,3411</b>                  |

#### NOT 21 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

Şirket, finansal araçların kullanımına bağlı olarak aşağıdaki risklere maruz kalabilmektedir:

- Kredi riski
- Likidite riski
- Piyasa riski

Bu dipnot, Şirket'in yukarıda belirtilen her bir riske maruz kalma durumunu, Şirket'in bu riskleri ölçme ve yönetme konusundaki amaç, politika ve yöntemlerini açıklamaktadır. Daha detaylı niceliksel açıklamalar, finansal tabloların içinde mevcuttur.

Finansal risk yönetimi, Şirket'in belirlediği genel esaslar dahilinde kendi Yönetim Kurulu tarafından onaylanan politikalar çerçevesinde her bir bağlı ortaklık tarafından uygulanmaktadır.

##### **Risk yönetimi sistemi**

Şirket'in risk yönetimi politikaları Şirket'in karşılaştığı riskleri, uygun risk limitlerini ve kontrolleri belirlemek ve analiz etmek ile ilgili limitlere uyumu takip etmek amacıyla oluşturulmuştur. Risk yönetimi politikaları ve sistemleri piyasada ve Şirket faaliyetlerindeki değişiklikleri yansıtacak şekilde düzenli olarak gözden geçirilmektedir. Şirket uyguladığı eğitim ve yönetim standartları ve prosedürleri aracılığıyla tüm çalışanların kendi rol ve yükümlülüklerini anladığı disiplinli ve yapıcı bir kontrol ortamı geliştirmeyi amaçlamaktadır.

##### **Kredi riski**

Finansal araçlar karşı tarafın anlaşma gereklerini yerine getirememesi riskini taşımaktadır.

Finansal varlıklar, vadesi geçmemiş ve değer düşüklüğüne uğramamış alacaklardan oluşmaktadır.

30 Haziran 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla Şirket'in vadesi geçen alacağı bulunmamaktadır.

**KIZILAY GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.****30 HAZİRAN 2026 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Haziran 2026 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

**NOT 21 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)****Kredi riski (Devamı)**

30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla finansal araç türleri itibarıyla maruz kalınan kredi riskinin detayı aşağıdaki gibidir:

| Finansal Araç Türleri İtibariyle Maruz Kalınan Kredi Riskleri                                      | Alacaklar        |               |                  |             | Bankadaki Mevduat  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|---------------|------------------|-------------|--------------------|
|                                                                                                    | Ticari alacaklar |               | Diğer Alacaklar  |             |                    |
|                                                                                                    | İlişkili Taraf   | Diğer Taraf   | İlişkili Taraf   | Diğer Taraf |                    |
| <b>Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E)*</b>                    | <b>7.295.540</b> | <b>35.239</b> | <b>1.090.662</b> | <b>-</b>    | <b>102.927.388</b> |
| - Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı                                        | -                | -             | -                | -           | -                  |
| <b>A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri</b> | 7.295.540        | 35.239        | 1.090.662        | -           | 102.927.388        |
| <b>B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri</b>            | -                | -             | -                | -           | -                  |
| - Teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı                                                     | -                | -             | -                | -           | -                  |
| <b>C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri</b>                               | -                | -             | -                | -           | -                  |
| - Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)                                                               | -                | -             | -                | -           | -                  |
| - Değer düşüklüğü (-)                                                                              | -                | -             | -                | -           | -                  |
| - Net değerın teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı                                         | -                | -             | -                | -           | -                  |
| - Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)                                                             | -                | -             | -                | -           | -                  |
| - Değer düşüklüğü (-)                                                                              | -                | -             | -                | -           | -                  |
| - Net değerın teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı                                         | -                | -             | -                | -           | -                  |
| <b>D. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar</b>                                                 | -                | -             | -                | -           | -                  |

\*Tutarların belirlenmesinde alınan teminatlar gibi kredi güvenilirliğinde artış sağlayan unsurlar dikkate alınmamıştır.

**KIZILAY GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.****30 HAZİRAN 2026 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Haziran 2026 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

**NOT 21 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)****Kredi riski (Devamı)**

31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla finansal araç türleri itibarıyla maruz kalınan kredi riskinin detayı aşağıdaki gibidir:

| Finansal Araç Türleri İtibariyle Maruz Kalınan Kredi Riskleri                                      | Alacaklar        |             |                 |                | Bankadaki Mevduat |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|-------------|-----------------|----------------|-------------------|
|                                                                                                    | Ticari alacaklar |             | Diğer Alacaklar |                |                   |
|                                                                                                    | İlişkili Taraf   | Diğer Taraf | İlişkili Taraf  | Diğer Taraf    |                   |
| <b>Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E)*</b>                    | <b>7.093.272</b> | -           | -               | <b>108.190</b> | <b>90.983.987</b> |
| - Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı                                        | -                | -           | -               | -              | -                 |
| <b>A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri</b> | <b>7.093.272</b> | -           | -               | <b>108.190</b> | <b>90.983.987</b> |
| <b>B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri</b>            | -                | -           | -               | -              | -                 |
| - Teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı                                                     | -                | -           | -               | -              | -                 |
| <b>C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri</b>                               | -                | -           | -               | -              | -                 |
| - Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)                                                               | -                | -           | -               | -              | -                 |
| - Değer düşüklüğü (-)                                                                              | -                | -           | -               | -              | -                 |
| - Net değerın teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı                                         | -                | -           | -               | -              | -                 |
| - Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)                                                             | -                | -           | -               | -              | -                 |
| - Değer düşüklüğü (-)                                                                              | -                | -           | -               | -              | -                 |
| - Net değerın teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı                                         | -                | -           | -               | -              | -                 |
| <b>D. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar</b>                                                 | -                | -           | -               | -              | -                 |

\*Tutarların belirlenmesinde alınan teminatlar gibi kredi güvenilirliğinde artış sağlayan unsurlar dikkate alınmamıştır.

## KIZILAY GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.

### 30 HAZİRAN 2026 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Haziran 2026 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

## NOT 21 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

### Likidite Riski

Likidite riski Şirket'in nakit ya da diğer finansal varlıklar verilerek ödemesi yapılacak finansal yükümlülüklerini yerine getirmede zorlukla karşılaşma riskidir. Şirket likidite riski yönetim yaklaşımı, mevcut ve ilerideki muhtemel borç gereksinimlerinin normal koşullarda ya da kriz durumlarında Şirket'i zarara uğratmayacak ya da itibarını zedelemeyecek şekilde fonlayabilmesi için mümkün oldukça yeterli likidite tutmaktır.

| 30 Haziran 2026                             |                  | Sözleşme<br>Uyarınca<br>Nakit | 3 Aydan          | 3- 12       | 1              |
|---------------------------------------------|------------------|-------------------------------|------------------|-------------|----------------|
| Sözleşme Uyarınca Vadeler                   | Defter<br>Değeri | Çıkışlar<br>Toplamı           | Kısa             | Ay<br>Arası | Yıldan<br>Uzun |
| <b>Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler</b> |                  |                               |                  |             |                |
| Ticari borçlar                              | 794.843          | 794.843                       | 794.843          | -           | -              |
| Diğer borçlar                               | 361.502          | 361.502                       | 361.502          | -           | -              |
| <b>Toplam</b>                               | <b>1.156.345</b> | <b>1.156.345</b>              | <b>1.156.345</b> | -           | -              |

| 31 Aralık 2025                              |                  | Sözleşme<br>Uyarınca<br>Nakit | 3 Aydan          | 3- 12       | 1              |
|---------------------------------------------|------------------|-------------------------------|------------------|-------------|----------------|
| Sözleşme Uyarınca Vadeler                   | Defter<br>Değeri | Çıkışlar<br>Toplamı           | Kısa             | Ay<br>Arası | Yıldan<br>Uzun |
| <b>Türev olmayan finansal yükümlülükler</b> |                  |                               |                  |             |                |
| Ticari borçlar                              | 792.960          | 792.960                       | 792.960          | -           | -              |
| Diğer borçlar                               | 391.565          | 391.565                       | 391.565          | -           | -              |
| <b>Toplam</b>                               | <b>1.184.525</b> | <b>1.184.525</b>              | <b>1.184.525</b> | -           | -              |

### Piyasa Riski

Piyasa riski; döviz kurları, faiz oranları veya menkul kıymetler piyasalarında işlem gören enstrümanların fiyatları gibi para piyasasındaki değişikliklerin Şirket'in gelirinin veya sahip olduğu finansal varlıkların değerinin değişmesi riskidir. Piyasa riski yönetimi, piyasa riskine maruz kalmayı kabul edilebilir sınırlar dahilinde kontrol ederken, getiriye optimize etmeyi amaçlamaktadır.

### Kur riski

30 Haziran 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla, yabancı para cinsinden olan parasal varlık ve yükümlülük bulunmamaktadır.

## KIZILAY GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.

### 30 HAZİRAN 2026 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Haziran 2026 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

## NOT 21 - FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

### Likidite Riski (Devamı)

#### Faiz oranı riski

Faiz oranı riski, faiz oranlarında meydana gelen dalgalanmaların Şirket'in faize duyarlı varlıkları üzerinde meydana getirebileceği değer düşüşü olarak tanımlanır. Şirket'in faize duyarlı yükümlülüğü bulunmamaktadır.

| Faiz Pozisyonu Tablosu                  |                 |                |
|-----------------------------------------|-----------------|----------------|
|                                         | 30 Haziran 2026 | 31 Aralık 2025 |
| <b>Sabit faizli finansal araçlar</b>    |                 |                |
| Finansal varlıklar                      | 138.228.952     | 131.870.135    |
| Finansal yükümlülükler                  | -               | -              |
| <b>Değişken faizli finansal araçlar</b> |                 |                |
| Finansal varlıklar                      | -               | -              |
| Finansal yükümlülükler                  | -               | -              |

#### Sermaye risk yönetimi

Şirket sermaye yönetiminde, sektördeki diğer şirketlerle paralel olarak borç sermaye oranını izlemektedir. Bu oran net borcun toplam özkaynağa bölünmesiyle bulunur.

## NOT 22 - FİNANSAL ARAÇLAR - GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI

30 Haziran 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla finansal varlık ve yükümlülüklerin piyasa değerleri ve kayıtlı değerleri aşağıdaki tabloda gösterilmiştir:

|                               |     | 30 Haziran 2026    |                    | 31 Aralık 2025     |                    |
|-------------------------------|-----|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
|                               | Not | Kayıtlı Değer      | Piyasa değeri      | Kayıtlı değer      | Piyasa Değeri      |
| <b>Finansal varlıklar</b>     |     |                    |                    |                    |                    |
| Nakit ve nakit benzerleri     | 4   | 102.927.388        | 102.927.388        | 90.983.987         | 90.983.987         |
| Finansal yatırımlar           | 5   | 38.228.952         | 38.228.952         | 41.947.384         | 41.947.384         |
| Ticari alacaklar              | 6   | 7.330.779          | 7.330.779          | 7.093.272          | 7.093.272          |
| <b>Toplam</b>                 |     | <b>148.487.119</b> | <b>148.487.119</b> | <b>140.024.643</b> | <b>140.024.643</b> |
| <b>Finansal yükümlülükler</b> |     |                    |                    |                    |                    |
| Ticari borçlar                | 6   | (794.843)          | (794.843)          | (792.960)          | (792.960)          |
| Diğer borçlar                 | 7   | (361.502)          | (361.502)          | (391.565)          | (391.565)          |
| <b>Toplam</b>                 |     | <b>(1.156.345)</b> | <b>(1.156.345)</b> | <b>(1.184.525)</b> | <b>(1.184.525)</b> |

#### Gerçeğe uygun değer ölçümleri hiyerarşi tablosu

Şirket, finansal tablolarında gerçeğe uygun değerleri ile yansıtılan finansal araçlarını her finansal araç sınıfının değerlendirme girdilerinin kaynağına göre, üç seviyeli hiyerarşi kullanarak, aşağıdaki şekilde sınıflandırmaktadır.



## KIZILAY GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.

### 30 HAZİRAN 2026 TARİHLİ FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL") 30 Haziran 2026 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.)

#### NOT 22 - FİNANSAL ARAÇLAR - GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI (Devamı)

**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 endirekt olarak piyasada gözlenebilen fiyatının bulunmasında kullanılan girdilerden değerlendirilmiştir.

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

30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla finansal tablolarda Gerçeğe Uygun Değer Farkı Kar veya Zarara Yansıtılan Finansal Varlıklar olarak sınıflanan Kısa Vadeli Kira Sertifikaları, Katılım Fonları ve Döviz Katılım Fonları değerlendirme girdilerinin kaynağına göre hiyerarşisi birinci seviyedir.

Gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklar dışındaki finansal varlıkların ve finansal yükümlülüklerin gerçeğe uygun değerlerinin tahmini için aşağıdaki yöntem ve varsayımlar kullanılmıştır:

##### Finansal varlıklar

Nakit ve nakit benzeri değerler ve diğer finansal varlıklar dahil olmak üzere maliyet bedeli ile gösterilen finansal varlıkların rayiç değerlerinin kısa vadeli olmaları ve muhtemel zararların önemsiz miktarda olabileceği düşünülerek defter değerlerine yaklaştığı öngörülmektedir.

##### Finansal yükümlülükler

Kısa vadeli olmaları sebebiyle parasal yükümlülüklerin rayiç değerlerinin defter değerlerine yaklaştığı varsayılmaktadır.

#### NOT 23 – DİĞER HUSUSLAR

Bulunmamaktadır.

#### NOT 24 - RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Bulunmamaktadır.