

**24 GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM
SERMAYESİ PORTFÖY
YÖNETİMİ A.Ş.
30 HAZİRAN 2026 TARİHİ
İTİBARIYLA FİNANSAL
TABLOLAR VE SINIRLI
BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU**

Ara Dönem Finansal Bilgilere İlişkin Sınırlı Denetim Raporu

24 Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. Genel Kurulu'na

Giriş

24 Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. ("Şirket") 30 Haziran 2026 tarihli ilişikteki finansal durum tablosunun ve aynı tarihte sona eren altı aylık dönemine ait kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunun, özkaynak değişim tablosunun ve nakit akış tablosu ile diğer açıklayıcı dipnotlarının ("ara dönem finansal bilgiler") sınırlı denetimini yürütmüş bulunuyoruz. Şirket yönetimi, söz konusu ara dönem 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 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 finansal bilgilere ilişkin sınırlı denetim, başta finans ve muhasebe konularından sorumlu kişiler olmak üzere ilgili kişilerin sorgulanması ve analitik prosedürler ile diğer sınırlı denetim prosedürlerinin uygulanmasından oluşur. Ara dönem finansal bilgilerin sınırlı denetiminin kapsamı; Bağımsız Denetim Standartlarına uygun olarak yapılan ve amacı finansal tablolar hakkında bir görüş bildirmek olan bağımsız denetimin kapsamına kıyasla önemli ölçüde dardır. Sonuç olarak ara dönem finansal bilgilerin sınırlı denetimi, denetim şirketinin, bir bağımsız denetimde belirlenebilecek tüm önemli hususlara vakıf olabileceğine ilişkin bir güvence sağlamamaktadır. Bu sebeple, bir bağımsız denetim görüşü bildirmemekteyiz.

Sonuç

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

İstanbul, 14.08.2026

Varlık Global Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.
(Member of INPACT International)

Halil Akgün
Sorumlu Denetçi

24 GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR

İÇİNDEKİLER	Sayfa No
FİNANSAL DURUM TABLOSU.....	1-2
KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU	3
ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU	4
NAKİT AKIŞ TABLOSU.....	5
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI NOTLAR.....	6-41

24 GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
30 HAZİRAN 2026 TARİHLİ FİNANSAL DURUM TABLOSU

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

		<i>Sınırlı Denetimden Geçmiş</i>	<i>Bağımsız Denetimden Geçmiş</i>
VARLIKLAR	Notlar	30.06.2026	31.12.2025
Dönen Varlıklar		180.453.718	188.522.420
Nakit ve Nakit Benzerleri	6	31.394	3.547.905
Finansal Yatırımlar	7	79.921.702	87.929.152
Ticari Alacaklar		33.472.703	32.642.270
- <i>İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar</i>	36	33.472.703	32.642.270
Diğer Alacaklar		42.506.919	37.389.541
- <i>İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar</i>	36	18.230.335	8.801.459
- <i>İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar</i>	10	24.276.584	28.588.082
Peşin Ödenmiş Giderler	13	24.383.272	26.963.931
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar	34	115.788	--
Diğer Dönen Varlıklar	26	21.940	49.621
Duran Varlıklar		10.963.498	10.278.353
Maddi Duran Varlıklar	16	3.773.961	4.298.016
Kullanım Hakkı Varlıkları	15	7.189.537	5.980.337
TOPLAM VARLIKLAR		191.417.216	198.800.773

Ekteki dipnotlar finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluştururlar.

24 GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.**30 HAZİRAN 2026 TARİHLİ FİNANSAL DURUM TABLOSU**

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

		<i>Sınırlı Denetimden Geçmiş</i>	<i>Bağımsız Denetimden Geçmiş</i>
KAYNAKLAR	Notlar	30.06.2026	31.12.2025
Kısa Vadeli Yükümlülükler		24.608.210	32.810.488
Kısa Vadeli Borçlanmalar	8	103.222	103.052
Kiralama İşlemlerinden Kaynaklanan Yükümlülükler	8	1.889.249	2.264.445
Ticari Borçlar		7.603.284	10.463.689
- İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	36	--	379.421
- İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	9	7.603.284	10.084.268
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	25	2.140.400	2.433.831
Diğer Borçlar		6.262.447	10.212.265
- İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	36	571	1.090.724
- İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	10	6.261.876	9.121.541
Ertelenmiş Gelirler	13	5.040.508	1.476.556
Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü	34	--	4.003.103
Kısa Vadeli Karşılıklar		731.880	867.638
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar	25	731.880	867.638
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler		837.220	985.909
Uzun Vadeli Yükümlülükler		14.786.837	16.508.951
Uzun Vadeli Borçlanmalar	8	2.873.762	3.384.139
Uzun Vadeli Karşılıklar		1.525.365	1.461.571
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	25	1.525.365	1.461.571
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	34	10.387.710	11.663.241
ÖZKAYNAKLAR		152.022.169	149.481.334
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar			
Ödenmiş Sermaye	27	15.000.000	15.000.000
Sermaye Düzeltmesi Farkları	27	75.218.793	75.218.793
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya (Giderler)		(1.053.910)	(1.174.169)
- Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)	27	(1.053.910)	(1.174.169)
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler		5.372.629	3.302.515
- Yasal Yedekler		5.372.629	3.302.515
Diğer Yedekler	27	38.367.506	38.367.506
Geçmiş Yıllar Karları veya (Zararları)	27	21.059.077	17.844.443
Net Dönem Karı veya (Zararı)	35	(1.941.926)	922.246
TOPLAM KAYNAKLAR		191.417.216	198.800.773

Ekteki dipnotlar finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluştururlar.

24 GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
1 OCAK - 30 HAZİRAN 2026 DÖNEMİNE AİT KAR VEYA ZARAR
VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU

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

	Notlar	Sınırlı Denetimden Geçmiş 01.01.- 30.06.2026	Sınırlı Denetimden Geçmiş 01.01.- 30.06.2025	Sınırlı Denetimden Geçmemiş 01.04.- 30.06.2026	Sınırlı Denetimden Geçmemiş 01.04.- 30.06.2025
KAR VEYA ZARAR KISMI					
Hasılat	28	31.830.611	31.673.420	15.535.124	21.618.071
Satışların Maliyeti (-)	28	--	--	--	--
BRÜT KAR (ZARAR)		31.830.611	31.673.420	15.535.124	21.618.071
Genel Yönetim Giderleri (-)	29	(23.738.063)	(24.848.057)	(11.770.203)	(15.843.253)
Pazarlama Giderleri (-)	29	(828.088)	(503.768)	(327.001)	(218.297)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	30	3.143.449	7.141.016	326.659	899.109
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	30	(2.918.186)	(4.132.922)	400.472	1.676.386
ESAS FAALİYET KARI (ZARARI)		7.489.723	9.329.689	4.165.051	8.132.016
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	31	20.792.558	5.870.790	1.563.984	1.333.013
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler (-)	31	(4.543.789)	(6.816.411)	(2.848.553)	(76.076)
FİNANSMAN GELİRİ (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI (ZARARI)		23.738.492	8.384.068	2.880.482	9.388.953
Finansman Gelirleri	32	--	245.146	--	2.908
Finansman Giderleri (-)	32	(3.016.228)	(617.028)	(2.003.850)	(187.250)
Parasal Kayıp/Kazanç	2	(22.966.800)	(17.474.719)	(10.600.916)	(9.473.734)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI (ZARARI)		(2.244.536)	(9.462.533)	(9.724.284)	(269.123)
Sürdürülen Faaliyetler Vergi (Gideri) Geliri	34	302.610	475.844	643.267	(1.484.917)
Dönem Vergi (Gideri) Geliri	34	(1.024.461)	(4.935.795)	39.321	(1.687.016)
Ertelenmiş Vergi (Gideri) Geliri	34	1.327.071	5.411.639	603.946	202.099
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI (ZARARI)		(1.941.926)	(8.986.689)	(9.081.017)	(1.754.040)
DÖNEM KARI (ZARARI)		(1.941.926)	(8.986.689)	(9.081.017)	(1.754.040)
Dönem Karının (Zararının) Dağılımı					
Ana Ortaklık Payları	35	(1.941.926)	(8.986.689)	(9.081.017)	(1.754.040)
Pay Başına Kazanç					
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç	35	(0,1295)	(0,5991)	(0,6054)	(0,1169)
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm	25	171.799	32.863	(141.705)	(52.128)
Kazançları (Kayıpları)					
Ertelenmiş Vergi (Gideri) Geliri	34	(51.540)	(9.859)	42.511	15.638
DİĞER KAPSAMLI GELİR (GİDER)		120.259	23.004	(99.194)	(36.490)
TOPLAM KAPSAMLI GELİR (GİDER)		(1.821.667)	(8.963.685)	(9.180.211)	(1.790.530)
Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı					
Ana Ortaklık Payları		(1.821.667)	(8.963.685)	(9.180.211)	(1.790.530)

Ekteki dipnotlar finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluştururlar.

24 GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
30 HAZİRAN 2026 DÖNEMİNE AİT ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOSU
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

	Dipnot Referansları	Sermaye	Sermaye Düzeltmesi Farkları	Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler ve Giderler Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları/(Kayıpları)	Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Diğer Yedekler	Geçmiş Yıllar Kar/(Zararları)	Net Dönem Karı/(Zararı)	Özkaynaklar
01 Ocak 2025 bakiyesi		15.000.000	75.218.793	(151.287)	3.302.515	32.184	30.520.974	(12.676.531)	111.246.648
Transferler		--	--	--	--		(12.676.529)	12.676.529	--
Toplam Kapsamlı Gelir (Gider)		--	--	23.004	--	--	--	(8.986.689)	(8.963.685)
- Dönem Karı (Zararı)	35	--	--	--	--	--	--	(8.986.689)	(8.986.689)
- Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)		--	--	23.004	--	--	--	--	23.004
30 Haziran 2025 bakiyesi		15.000.000	75.218.793	(128.283)	3.302.515	32.184	17.844.445	(8.986.691)	102.282.963
01 Ocak 2026 bakiyesi		15.000.000	75.218.793	(1.174.169)	3.302.515	38.367.506	17.844.443	922.246	149.481.334
Transferler		--	--	--	2.070.114	--	(1.147.868)	(922.246)	--
Toplam kapsamlı Gelir (Gider)		--	--	120.259	--	--	--	(1.941.926)	(1.821.667)
- Dönem Karı (Zararı)	35	--	--	--	--	--	--	(1.941.926)	(1.941.926)
- Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)		--	--	120.259	--	--	--	--	120.259
Diğer Düzeltmeler		--	--	--	--	--	4.362.502	--	4.362.502
30 Haziran 2026 bakiyesi		15.000.000	75.218.793	(1.053.910)	5.372.629	38.367.506	21.059.077	(1.941.926)	152.022.169

Ekteki dipnotlar finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluştururlar.

24 GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
30 HAZİRAN 2026 DÖNEMİNE AİT NAKİT AKIM TABLOSU

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

		Sınırlı Denetimden Geçmiş 01.01.-30.06.2026	Sınırlı Denetimden Geçmiş 01.01.-30.06.2025
	Notlar		
A. İŞLETME FAALİYETLERDEN NAKİT AKIŞLARI		4.917.074	(392.634)
Dönem Karı/(Zararı)	35	(1.941.926)	(8.986.689)
Sürdürülen Faaliyetlerden Dönem Karı (Zararı)		(1.941.926)	(8.986.689)
Dönem Net Karı/(Zararı) Mutabakatı ile İlgili Düzeltmeler		21.286.579	9.275.317
Amortisman ve İtfa Gideri ile İlgili Düzeltmeler		1.072.748	759.908
Karşılıklar ile İlgili Düzeltmeler		234.796	1.169.837
-Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar (İptali) ile İlgili Düzeltmeler		234.796	1.169.837
Faiz (Gelirleri) ve Giderleri ile İlgili Düzeltmeler		594.799	(2.229.652)
-Faiz Gelirleri ile İlgili Düzeltmeler		(1.929.748)	(6.148.902)
-Faiz Giderleri ile İlgili Düzeltmeler		2.524.547	3.919.250
Vergi Gideri/Geliri ile İlgili Düzeltmeler	34	(302.610)	(475.844)
Enflasyon düzeltmesi		19.686.846	10.051.068
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		(9.868.780)	6.082.479
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler		(8.277.909)	(10.434.902)
-İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış)		(8.277.909)	(10.434.902)
-İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış)		--	--
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler		(10.756.264)	(7.413.465)
-İlişkili Taraflardan Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış)	36	(10.756.264)	(4.676.208)
-İlişkili Olmayan Taraflardan Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış)	36	--	(2.737.257)
Peşin Ödenmiş Giderlerdeki Azalış (Artış)		2.580.659	9.261.438
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		647.419	11.467.697
-İlişkili Taraflara Ticari Borçlardaki Artış (Azalış)	36	(322.199)	632.521
-İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlardaki Artış (Azalış)	36	969.618	10.835.176
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlardaki Artış (Azalış)		73.626	1.014.775
Faaliyetler ile İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		(2.409.660)	7.747.171
-İlişkili Taraflara Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış)	36	(925.656)	2.578.796
-İlişkili Olmayan Taraflara Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış)	36	(1.484.004)	5.168.375
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		8.273.349	(5.560.235)
-Faaliyetlerle İlgili Diğer Varlıklardaki Azalış (Artış)		8.273.349	(5.560.235)
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		9.475.873	6.371.107
Vergi İadeleri (Ödemeleri)		(4.423.838)	(6.716.123)
Kıdem Ödemeleri		(134.961)	(47.618)
B. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		(5.416.296)	286.193
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları		(162.752)	(396.332)
Finansal Yatırımlardaki Azalışlar/(Artışlar)		(5.253.544)	682.525
C. FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		(2.482.213)	116.071
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri		(869.861)	116.071
- Diğer Finansal Borçlanmalardan Kaynaklanan Nakit Girişleri		(869.861)	116.071
Kiralama Kullanım Hakları		(1.612.352)	--
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ / (AZALIŞ) (A+B+C)		(2.981.435)	9.630
D. YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ ÜZERİNDEKİ ETKİSİ		--	--
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (A+B+C+D)		(2.981.435)	9.630
Nakit ve Nakit Benzerlerinin Enflasyon Etkisi		(535.076)	(21.558)
E. DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ		3.547.905	150.846
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ (A+B+C+D+E)	6	31.394	138.918

Ekteki dipnotlar finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluştururlar.

24 GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

1. ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

24 Gayrimenkul Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. ("Şirket") 26 Şubat 2015 tarihinde kurulmuştur. Şirket, Sermaye Piyasası mevzuatı uyarınca gayrimenkul portföy yöneticiliği lisansını 29 Temmuz 2015 tarihinde almıştır. Bu çerçevede Şirket'e 29 Temmuz 2015 tarihinde GPYS/PY.2/784 sayılı faaliyet yetki belgesi verilmiştir.

Şirket'in unvanı 24 Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi Portföy Yönetimi A.Ş. olarak değişmiş olup, unvan ve faaliyet konusu değişikliği Sermaye Piyasası Kurulu' nun 13.12.2019 tarih 12233903-350.11-E.15600 sayılı izin yazısı ile 03.01.2020 tarihinde İstanbul Ticaret Sicili Müdürlüğü' nce tescil edilmiş olup Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi'nde 09.01.2020 tarihinde yayımlanmıştır.

Şirket'in ana faaliyet konusu, SPK 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 (Kurul) 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 kurduğu ve yönettiği fonlar aşağıdaki gibidir:

Yönettiği Fonların Adı	Kuruluş tarihi
24 Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi P.Y. A.Ş. Al Zamil Kira Getirili Gayrimenkul Yatırım Fonu	27.02.2017
24 Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi P.Y. A.Ş. Portakal Çiçeği Gayrimenkul Yatırım Fonu	22.03.2017
24 Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi P.Y. A.Ş. Kardelen Gayrimenkul Yatırım Fonu	2.11.2017
24 Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi P.Y. A.Ş. A1 Gayrimenkul Yatırım Fonu	2.11.2017
24 Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi P.Y. A.Ş. Primo Gayrimenkul Yatırım Fonu	4.11.2015
24 Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi P.Y. A.Ş. Altın Başak Gayrimenkul Yatırım Fonu	24.01.2017
24 Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi P.Y. A.Ş. Avalon Girişim Sermayesi Yatırım Fonu	11.03.2020
24 Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi P.Y. A.Ş. E-ticaret Girişim Sermayesi Yatırım Fonu	17.07.2020
24 Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi P.Y. A.Ş. Lotus Gayrimenkul Yatırım Fonu	14.10.2020
24 Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi P.Y. A.Ş. Alfa Girişim Sermayesi Yatırım Fonu	18.03.2020
24 Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi P.Y. A.Ş. Ayçiçeği Proje Gayrimenkul Yatırım Fonu	18.10.2021
24 Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi P.Y. A.Ş. Dijital Teknoloji Girişim Sermayesi Yatırım Fonu	4.01.2021
24 Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi P.Y. A.Ş. Akasya Gayrimenkul Yatırım Fonu	16.11.2021
24 Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi P.Y. A.Ş. Noontech Girişim Sermayesi Yatırım Fonu	14.02.2022
24 Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi P.Y. A.Ş. Sigma Girişim Sermayesi Yatırım Fonu	12.01.2022
24 Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi P.Y. A.Ş. Fulya Gayrimenkul Yatırım Fonu	9.06.2022
24 Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi P.Y. A.Ş. Nema Girişim Sermayesi Yatırım Fonu	5.04.2022
24 Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi P.Y. A.Ş. Erguvan Proje Gayrimenkul Yatırım Fonu	5.04.2022
24 Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi P.Y. A.Ş. Nilüfer Gayrimenkul Yatırım Fonu	1.07.2022
24 Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi P.Y. A.Ş. Platinum Girişim Sermayesi Yatırım Fonu	12.09.2022
24 Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi P.Y. A.Ş. Manolya Gayrimenkul Yatırım Fonu	28.09.2022
24 Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi P.Y. A.Ş. Menekşe Gayrimenkul Yatırım Fonu	28.09.2022
24 Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi P.Y. A.Ş. Premium Girişim Sermayesi Yatırım Fonu	7.03.2023
24 Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi P.Y. A.Ş. Lale Gayrimenkul Yatırım Fonu	25.09.2023
24 Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi P.Y. A.Ş. Jüpiter Girişim Sermayesi Yatırım Fonu	22.11.2023
24 Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi P.Y. A.Ş. Vega Girişim Sermayesi Yatırım Fonu	22.03.2024
24 Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi P.Y. A.Ş. Orkide Porje Gayrimenkul Yatırım Fonu	27.03.2024
24 Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi P.Y. A.Ş. Zambak Proje Gayrimenkul Yatırım Fonu	27.03.2024
24 Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi P.Y. A.Ş. Uranus Girişim Sermayesi Yatırım Fonu	27.09.2024

24 GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

1. ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU (Devamı)

Şirket'in merkez adresi Ziya Gökalp Mahallesi, Süleyman Demirel Bulvarı, Mall of İstanbul, Ofis Kule, K:18 D: 139 Başakşehir / İstanbul olup, şube veya irtibat bürosu bulunmamaktadır.

Şirket bünyesinde, 30.06.2026 tarihi itibarıyla 21 kişi istihdam edilmiştir. (31.12.2025: 22 kişi)

30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla Şirket'in sermayesi 15.000.000 TL olup (31 Aralık 2025: 15.000.000 TL), yönetim kontrolü 8 gerçek kişi ortağa aittir (Not 27).

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

A. Sunuma İlişkin Temel Esaslar

Finansal tabloların sunumuna ilişkin temel esaslar

Şirket, yasal defterlerini ve kanuni finansal tablolarını Türk Ticaret Kanunu ("TTK") 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 yayınlanan Seri II, 14.1 nolu "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" ("Tebliğ") hükümleri uyarınca Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yürürlüğe konulmuş olan Türkiye Muhasebe Standartları'na (TMS) uygun olarak hazırlanmıştır. TMS; Türkiye Muhasebe Standartları, Türkiye Finansal Raporlama Standartları ile bunlara ilişkin ek ve yorumlardan oluşmaktadır.

SPK mevzuatına göre raporlama yapan şirketler Tebliğin 5. Maddesine göre Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yayımlanan Türkiye Muhasebe Standartları'nı / Türkiye Finansal Raporlama Standartları ile bunlara ilişkin ek ve yorumları ("TMS/TFRS") uygularlar.

Şirket muhasebe kayıtlarını ve yasal finansal tablolarını Türkiye'de geçerli olan ticari mevzuat, mali mevzuat ve Maliye Bakanlığı'na yayımlanan Tek Düzen Hesap Planı (THP) gereklerine göre Türk Lirası (TL) olarak tutmaktadır.

Finansal tablolar Şirket'in yasal kayıtlarına dayandırılmış ve TL cinsinden ifade edilmiş olup, KGK tarafından yayınlanan Türkiye Muhasebe Standartları'na göre Şirket'in durumunu gerektiği gibi sunabilmek için bazı düzeltme ve sınıflandırma değişikliklerine tabi tutularak hazırlanmıştır.

Finansal tabloların TFRS'ye uygun olarak hazırlanması, varlık ve yükümlülükler ile şarta bağlı varlık ve yükümlülüklerle ilişkin açıklayıcı notları etkileyecek belirli varsayımların ve önemli muhasebe tahminlerinin kullanılmasını gerektirmektedir. Bu tahminler, yönetimin mevcut olaylar ve aksiyonlar çerçevesinde en iyi tahminlerine dayansa da, fiili sonuçlar tahmin edilenden farklı gerçekleşebilir. Karmaşık ve daha ileri derecede bir yorum gerektiren varsayım ve tahminlerin finansal tablolar üzerinde önemli etkisi bulunabilir. Finansal tablolar, finansal araçların yeniden değerlendirilmesi haricinde, tarihi maliyet esasına göre hazırlanmaktadır.

Şirket'in faaliyetlerini önemli ölçüde etkileyecek mevsimsel ve dönemsel değişiklikler bulunmamaktadır.

Yüksek Enflasyon Dönemlerinde Finansal Tabloların Düzeltilmesi

Şirket, KGK tarafından 23 Kasım 2023 tarihinde yapılan duyuru ve yayınlanan "Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama Hakkında Uygulama Rehberi"ne istinaden 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla sona eren raporlama dönemine ait finansal tablolarını TMS 29 "Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama" Standardını uygulayarak hazırlamıştır. Söz konusu standart uyarınca, yüksek enflasyonlu bir ekonomiye ait para birimi esas alınarak hazırlanan finansal tablolar, bu para biriminin bilanço tarihindeki satın alma gücünde hazırlanır ve önceki dönem finansal tablolar karşılaştırma amacıyla raporlama dönemi sonundaki cari ölçüm birimi cinsinden ifade edilmiştir. Grup bu nedenle, 30 Haziran 2025 ve 31 Aralık 2025 tarihli finansal tablolarını da, 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre sunmuştur.

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

24 GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

NOT 2 FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

A. Sunuma İlişkin Temel Esaslar (Devamı)

Yüksek enflasyon dönemlerinde finansal tabloların düzeltilmesi (Devamı)

TMS 29 uyarınca yapılan yeniden düzenlemeler, Türkiye İstatistik Kurumu ("TÜİK") tarafından yayınlanan Türkiye'deki Tüketici Fiyat Endeksi'nden ("TÜFE") elde edilen düzeltme katsayısı kullanılarak yapılmıştır.

30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla, finansal tabloların düzeltilmesinde kullanılan endeksler ve düzeltme katsayıları aşağıdaki gibidir:

Dönem	Endeks	Düzeltilme Katsayısı	Üç Yıllık Bileşik Enflasyon Orano
30 Haziran 2026	129,99	1	%206
31 Aralık 2025	110,39	1,17758	%211
30 Haziran 2025	98,4	1,32109	%220

(*) 2026 yılı itibarıyla TÜİK tarafından baz yılı 2025=100 olarak güncellenmiştir. Bu nedenle, önceki dönemlerde farklı bir referans yılı ve ölçeklendirme ile raporlanan endeks değerleri yeni baz yılına göre TÜİK tarafından revize edilmiştir. TÜİK, karşılaştırılabilirliğin sağlanması amacıyla geçmiş verileri de aynı baz yılına uyarlamıştır.

Parasal olmayan kalemler	30 Haziran 2026	30 Haziran 2025
Finansal durum tablosu kalemleri		
Maddi ve maddi olmayan duran varlıklar	520.786	689.661
Kullanım hakkı varlıkları	2.514.274	--
Ödenmiş Sermaye	(13.606.267)	(12.893.263)
Diğer	(1.773.751)	(1.820.442)
Kâr veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler (giderler)		
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları (kayıpları)	177.083	20.239
Kâr veya zararda yeniden sınıflandırılacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler (giderler)		
Kârdan ayrılan kısıtlanmış yedekler	(6.284.508)	(476.568)
Geçmiş yıllar kârları/ zararları	(2.946.273)	(2.550.713)
Kâr veya zarar tablosu kalemleri	(1.568.144)	(443.633)
Net parasal pozisyon kazançları (kayıpları)	(22.966.800)	(17.474.719)

Karşılaştırmalı Bilgiler ve Önceki Dönem Tarihli Finansal Tablolarının Düzeltilmesi

Finansal durum ve performans trendlerinin tespitine imkân vermek üzere, Şirket'in 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.

24 GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

A. Sunuma İlişkin Temel Esaslar (Devamı)

İşletmenin Sürekliliği Varsayımı

Finansal tablolar, 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.

Netleştirme / Mahsup

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

Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar

30 Haziran 2026 tarihinde sona eren ara döneme ait finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları aşağıda özetlenen 1 Ocak 2026 tarihi itibarıyla geçerli yeni ve değiştirilmiş TFRS standartları ve TFRYK yorumları dışında önceki yılda kullanılanlar ile tutarlı olarak uygulanmıştır. Bu standartların ve yorumların Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri ilgili paragraflarda açıklanmıştır.

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

TFRS 9 ve TFRS 7 Değişiklikleri- Finansal Araçların Sınıflandırılması ve Ölçümü

Ağustos 2025'te KGK, finansal araçların sınıflandırılmasına ve ölçümüne yönelik (TFRS 9 ve TFRS 7'ye ilişkin) değişiklikler yayımlamıştır. Değişiklik finansal yükümlülüklerin "sona erme tarihi"nde finansal tablo dışı bırakılacağını açıklığa kavuşturmuştur. Bununla birlikte değişiklikle, belirli koşulların sağlanması durumunda, elektronik ödeme sistemiyle yerine getirilen finansal yükümlülüklerin sona erme tarihinden önce finansal tablo dışı bırakılmasına yönelik muhasebe politikası tercihi getirilmektedir. Ayrıca yapılan değişiklik, Çevresel, Sosyal Yönetimsel (ESG) bağlantılı ya da koşula bağlı benzer diğer özellikler içeren finansal varlıkların sözleşmeye bağlı nakit akış özelliklerinin nasıl değerlendirileceği ile sınırsız sorumluluk doğurmayan varlıklar ve sözleşmeyle birbirine bağlı finansal araçlara yönelik uygulamalar hakkında açıklayıcı hükümler getirmektedir. Bunun yanı sıra bu değişiklik ile birlikte, koşullu bir olaya (ESG bağlantılı olanlar dahil) referans veren sözleşmesel hükümler içeren finansal varlık ve yükümlülükler ile gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçülen özkaynağa dayalı finansal araçlar için TFRS 7'ye ilave açıklamalar eklenmiştir. Söz konusu değişiklik, 1 Ocak 2026 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir. İşletmelerin, finansal varlıkların sınıflandırılması ile bununla ilgili açıklamalara yönelik değişiklikleri erken uygulaması ve diğer değişiklikleri sonrasında uygulaması mümkündür. Yeni hükümler, geçmiş yıllar karları (zararları) kaleminin açılış bakiyesinde düzeltme yapılmak suretiyle geriye dönük olarak uygulanacaktır. TFRS 9 ve TFRS 7 Değişiklikleri'nin Şirket'in finansal tabloları üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

TFRS 9 ve TFRS 7 Değişiklikleri- Doğaya Bağlı Elektriğe Dayanan Sözleşmeler

KGK, Ağustos 2025'te "Doğaya Bağlı Elektriğe Dayanan Sözleşmeler" değişikliğini (TFRS 9 ve TFRS 7'ye ilişkin) yayımlamıştır. Değişiklik, "kendi için kullanım" istisnasına yönelik hükümlerin uygulanmasını açıklığa kavuşturmakta ve bu tür sözleşmelerin korunma aracı olarak kullanılması durumunda korunma muhasebesine izin vermektedir. Değişiklik ayrıca, bu sözleşmelerin işletmenin finansal performansı ve nakit akışları üzerindeki etkisinin yatırımcılar tarafından anlaşılmasını sağlamak amacıyla yeni açıklama hükümleri getirmektedir. Değişiklik, 1 Ocak 2026 tarihinde ya da sonrasında başlayan yıllık hesap dönemlerinde yürürlüğe girmektedir. Erken uygulamaya izin verilmekte olup erken uygulama durumunda bu husus dipnotlarda açıklanır. "Kendi için kullanım" hükümleriyle ilgili olarak yapılan açıklığa kavuşturmalar geriye dönük olarak uygulanır, ancak riskten korunma muhasebesine izin veren hükümler ilk uygulama tarihi ya da sonrasında tanımlanan yeni riskten korunma ilişkilerine ileriye yönelik uygulanır. TFRS 9 ve TFRS 7 Değişiklikleri'nin Şirket'in finansal tabloları üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

TFRS'lere İlişkin Yıllık İyileştirmeler- Cilt 11

Eylül 2025'te KGK tarafından "TFRS'lere İlişkin Yıllık İyileştirmeler- Cilt 11" aşağıda belirtilen değişiklikleri içerek şekilde yayınlanmıştır:

24 GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

NOT 2 FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

A. Sunuma İlişkin Temel Esaslar (Devamı)

Yeni ve revize edilmiş finansal raporlama standartları (Devamı)

a) 1 Ocak 2026 Tarihinden İtibaren Geçerli Olan Yeni Standart, Değişiklik ve Yorumlar (Devamı)

TFRS 1 Türkiye Finansal Raporlama Standartlarının İlk Uygulanması- TFRS'leri ilk kez uygulayan bir işletme tarafından gerçekleştirilen korunma muhasebesi: Değişiklik, TFRS 1'de yer alan ifadeler ile TFRS 9'daki korunma muhasebesine ilişkin hükümler arasındaki tutarsızlığın yaratacağı muhtemel karışıklığın ortadan kaldırılması amacıyla gerçekleştirilmiştir.

TFRS 7 Finansal Araçlar: Açıklamalar- Finansal tablo dışı bırakmaya ilişkin kazanç ya da kayıplar: TFRS 7'de, gözlemlenemeyen girdilerin ifade edilmesinde değişikliğe gidilmiş ve TFRS 13'e referans eklenmiştir.

TFRS 9 Finansal Araçlar- Kira yükümlülüğünün kiracı tarafından finansal tablo dışı bırakılması ile işlem fiyatı: Kiracı açısından kira yükümlülüğü ortadan kalktığına, kiracının TFRS 9'daki finansal tablo dışı bırakma hükümlerini uygulaması gerekliliği ile birlikte ortaya çıkan kazanç ya da kaybın kar veya zararda muhasebeleştirileceğini açıklığa kavuşturmak amacıyla TFRS 9'da değişikliğe gidilmiştir. Ayrıca, "işlem fiyatı"na yapılan referansın kaldırılması amacıyla TFRS 9'da değişiklik gerçekleştirilmiştir.

TFRS 10 Konsolide Finansal Tablolar- "Fiili vekilin" belirlenmesi: TFRS 10 paragraflarındaki tutarsızlıkların giderilmesi amacıyla Standartta değişiklik yapılmıştır.

TMS 7 Nakit Akış Tablosu- Maliyet yöntemi: Daha önceki değişikliklerle "maliyet yöntemi" ifadesinin kaldırılması sonrası Standartta geçen söz konusu ifade silinmiştir.

Söz konusu değişiklik, 1 Ocak 2026 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir. TFRS'lere İlişkin Yıllık İyileştirmeler- Cilt 11'in Şirket'in finansal tabloları üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

b) 30 Haziran 2026 Tarihi İtibarıyla Yayınlanan Ama Yürürlüğe Girmemiş ve Erken Uygulamaya Konulmayan Standartlar

TFRS 18 Finansal Tablolarda Sunum ve Açıklama

TFRS 18 Finansal Tablolarda Sunum ve Açıklama" 8 Mayıs 2025 tarihli Resmî Gazete'de yayımlanmıştır. 1 Ocak 2027 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir. Bu, kar veya zarar tablosundaki güncellemelere odaklanan, mali tabloların sunumuna ve açıklanmasına ilişkin yeni standarttır. TFRS 18'de getirilen temel yeni kavramlar aşağıdakilerle ilgilidir:

- Kar veya zarar tablosunun yapısı
- İşletmenin finansal tablolarının dışında raporlanan belirli kâr veya zarar performans ölçütleri için mali tablolarda gerekli açıklamalar
- Genel olarak temel finansal tablolar ve dipnotlar için geçerli olan toplama ve ayrıştırmaya ilişkin geliştirilmiş ilkeler.

Şirket, TFRS 18'in finansal tabloları üzerindeki etkilerini değerlendirmektedir.

TFRS 19 Kamuya Hesap Verme Sorumluluğu Bulunmayan Bağlı Ortaklıklar

Ağustos 2025 tarihinde KGK, belirli işletmeler için, TFRS'lerdeki finansal tablolara alma, ölçüm ve sunum hükümlerini uygularken azaltılmış açıklamalar verilmesi opsiyonunu sunan TFRS 19'u yayımlamıştır. 1 Ocak 2027 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir. Erken uygulamaya izin verilmektedir. Bu yeni standart diğer TFRS'ler ile birlikte uygulanmaktadır. Şartları sağlayan bir bağlı ortaklık, açıklama hükümleri hariç diğer TFRS Muhasebe Standartlarındaki hükümleri uygular ve bunun yerine TFRS 19'daki azaltılmış açıklama gerekliliklerini uygular. TFRS 19'un azaltılmış açıklama gereklilikleri, uygun bağlı ortaklıkların mali tablolarının kullanıcılarının bilgi ihtiyaçları ile mali tablo hazırlayıcıları için maliyet tasarruflarını dengeler. TFRS 19, şartları sağlayan bağlı ortaklıklar için gönüllü uygulanabilecek bir standarttır.

24 GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

NOT 2 FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

A. Sunuma İlişkin Temel Esaslar (Devamı)

b) 30 Haziran 2026 Tarihi İtibarıyla Yayınlanan Ama Yürürlüğe Girmemiş ve Erken Uygulamaya Konulmayan Standartlar (Devamı)

TFRS 19 Kamuya Hesap Verme Sorumluluğu Bulunmayan Bağlı Ortaklıklar (Devamı)

Bir bağlı ortaklık aşağıdaki durumlarda ilgili şartları sağlar.

- Halka açık olmayan ya da borsada işlem görmeyen bağlı ortaklık olması ve,
- TFRS'ye uygun, kamunun kullanımına açık konsolide mali tablolar üreten bir ana veya ara ana ortaklığının olması.

Şirket, TFRS 19'un finansal tabloları üzerindeki etkilerini değerlendirmektedir.

TMS 21 Değişiklikleri – Yüksek Enflasyonlu Sunum Para Birimine Çevrim

14 Nisan 2026 tarihinde KGK, TMS 21 Kur Değişiminin Etkileri, TMS 29 Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama ve TFRS 19 Kamuya Hesap Verme Sorumluluğu Bulunmayan Bağlı Ortaklıklar: Açıklamalar standartlarında "Yüksek Enflasyonlu Sunum Para Birimine Çevrim" başlıklı değişiklikler yayımlanmıştır. Değişiklikler uyarınca, geçerli para birimi yüksek enflasyonlu olmayan bir ekonominin para birimi, sunum para birimi ise yüksek enflasyonlu bir ekonominin para birimi olan işletmelerin finansal tablolarının çevriminde, karşılaştırmalı tutarlar dâhil tüm varlık, yükümlülük, özkaynak, gelir ve gider kalemleri için raporlama dönemi sonundaki kapanış kurunun kullanılması zorunlu hale getirilmiştir.

Ayrıca, sunum para birimi yüksek enflasyonlu bir ekonominin para birimi olan bir işletmenin, geçerli para birimi yüksek enflasyonlu olmayan bir ekonominin para birimi olan yurt dışı işletmesine ilişkin karşılaştırmalı tutarlarını, TMS 29 uyarınca genel fiyat endeksi kullanılarak cari ölçüm birimine taşınması gerektiği düzenlenmiştir. Değişiklikler ayrıca, sunum para biriminin yüksek enflasyonlu ekonomi niteliğini kaybetmesi halinde uygulanacak esaslara ve finansal tablolarda yapılacak ilave açıklamalara ilişkin hükümler de içermektedir. Söz konusu değişiklikler 1 Ocak 2027 tarihinde veya sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerli olup, erken uygulamaya izin verilmekte; erken uygulanması halinde bu hususun finansal tablo dipnotlarında açıklanması gerekmektedir.

Şirket, TMS 21 değişikliklerinin finansal tabloları üzerindeki etkisinin olmayacağını değerlendirmektedir.

c) Uluslararası Muhasebe Standartları Kurumu (UMSK) tarafından yayınlanmış fakat KGK tarafından yayınlanmamış değişiklikler

UFRS 20 – Düzenlemeye Tabi Varlıklar ve Yükümlülükler

Mayıs 2026 tarihinde Uluslararası Muhasebe Standartları Kurulu ("UMSK"), belirli bir tür fiyat veya tarife düzenlemesine tabi işletmelerin finansal raporlamasını iyileştirmek amacıyla UFRS 20 Düzenlemeye Tabi Varlıklar ve Yükümlülükler standardını yayımlamıştır. UFRS 20, düzenlemeye tabi mal veya hizmetlerin sunulduğu dönem ile müşterilerden tahsil edilecek bedellerin fiyatlara yansıtıldığı dönemler arasındaki zamanlama farklarının finansal tablolara alınmasına ilişkin hükümler getirmektedir. Standart kapsamında işletmelerin düzenlemeye tabi varlıklarını, düzenlemeye tabi yükümlülüklerini, düzenlemeye tabi gelirlerini ve düzenlemeye tabi giderlerini finansal tablolarında muhasebeleştirmeleri ve bunlara ilişkin açıklamalar yapmaları gerekmektedir. UFRS 20, UFRS 14 Düzenleyici Ertelene Hesapları standardının yerini alacaktır.

UMS 28 Değişiklikleri – Gerçeğe Uygun Değer Seçeneğinin Açıklığa Kavuşturulması

Haziran 2026 tarihinde UMSK, UMS 28 İştiraklerdeki ve İş Ortaklıklarındaki Yatırımlar standardında yer alan gerçeğe uygun değer seçeneğine ilişkin dar kapsamlı değişiklikler yayımlamıştır. Söz konusu değişiklikler, bir işletmenin hangi iştirak ve iş ortaklığı yatırımlarını gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılarak ölçmeyi seçebileceğini açıklığa kavuşturmuştur. Değişikliklerin amacı, UFRS 18'in uygulanmasıyla birlikte söz konusu yatırımlardan kaynaklanan gelir ve giderlerin kâr veya zarar tablosunda sınıflandırılmasında ortaya çıkabilecek farklı uygulamaları azaltmaktır.

24 GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

NOT 2 FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

B. TFRS'ye Uygunluk Beyanı

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 ("KGGK") tarafından yürürlüğe konulmuş olan Türkiye Finansal Raporlama Standartları ("TFRS") ile bunlara ilişkin ek ve yorumları esas alınmıştır.

Şirket'in 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla düzenlenmiş finansal tabloları, 14 Ağustos 2026 tarihinde Yönetim Kurulu tarafından onaylanmış ve Yönetim Kurulu adına imzalanmıştır. Genel Kurul'un ve ilgili yasal kuruluşların yasal mevzuata göre düzenlenmiş finansal tabloları ve bu finansal tabloları düzeltme hakkı vardır.

C. Muhasebe Politikalarında Değişiklikler

Şirket, muhasebe politikalarını bir önceki yıl ile tutarlı olarak uygulamıştır. Muhasebe politikalarında önemli değişiklikler olduğunda, geriye donuk olarak uygulanmakta ve önceki dönem finansal tabloları yeniden düzenlenmektedir. Cari dönemde muhasebe politikalarında önemli değişiklik olmamıştır.

D. Muhasebe Tahminlerindeki Değişiklikler ve Hatalar

Finansal tabloların hazırlanması, finansal durum tablosu tarihi itibarıyla raporlanan varlıklar ve yükümlülüklerin tutarlarını, şarta bağlı varlıkların ve yükümlülüklerin açıklamasını ve hesap dönemi boyunca raporlanan gelir ve giderlerin tutarlarını etkileyebilecek tahmin ve varsayımların kullanılmasını gerektirmektedir. Bu tahmin ve varsayımlar, mevcut olaylar ve işlemlere ilişkin ulaşılabilen en iyi bilgilere dayanmasına rağmen, fiili sonuçlar varsayımlardan farklılık gösterebilir.

Muhasebe tahminlerindeki değişiklikler yalnızca bir döneme ilişkin ise, değişikliğin yapıldığı cari dönemde, gelecek dönemlere ilişkin ise, hem değişikliğin yapıldığı dönemde, hem de ileriye yönelik olarak uygulanır. Cari dönemde kullanılan önemli muhasebe tahminleri, önceki döneme ait finansal tabloların hazırlanmasında kullanılan muhasebe tahminleri ile tutarlıdır.

E. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti

Maddi Olmayan Duran Varlıklar

Satın alınan maddi olmayan duran varlıklar

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

Bilgisayar yazılımı

Satın alınan bilgisayar yazılımları, satın alımı sırasında ve satın almadan kullanıma hazır olana kadar geçen sürede oluşan maliyetler üzerinden aktifleştirilir.

Maddi olmayan varlıkların bilanço dışı bırakılması

Bir maddi olmayan duran varlık elden çıkarıldığında veya kullanımı ya da satışından, gelecekte ekonomik yarar elde edilmesinin beklenmemesi durumunda finansal durum tablosu (bilanço) dışı bırakılır. Bir maddi olmayan duran varlığın finansal durum tablosu (bilanço) dışı bırakılmasından kaynaklanan kâr ya da zarar, varsa, varlıkların elden çıkarılmasından sağlanan net tahsilatlar ile defter değerleri arasındaki fark olarak hesaplanır. Bu fark, ilgili varlık finansal durum tablosu (bilanço) dışına alındığı zaman kâr veya zararda muhasebeleştirilir.

24 GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

NOT 2 FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

E. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Varlıklarda Değer Düşüklüğü

Şerefiye gibi 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 akımlarının 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.

Kullanım Hakkı Varlığı

Şirket, kiralamanın fiilen başladığı tarihte kullanım hakkı varlığını ve kira yükümlülüğünü finansal tablolarına alır. Kullanım hakkı varlığı, başlangıçta maliyet değeri üzerinden ölçülür ve sonradan birikmiş amortisman ve birikmiş değer düşüklüğü zararları düşülmüş ve kira yükümlülüğünün yeniden ölçümüne göre düzeltilmiş maliyeti üzerinden ölçer.

Kiralamanın fiilen başladığı tarihte, kira yükümlülüğü o tarihte ödenmemiş olan kira ödemelerinin bugünkü değeri üzerinden ölçülür. Kira ödemeleri, kiralamadaki zımni faiz oranının kolaylıkla belirlenebilmesi durumunda, bu oran, kolaylıkla belirlenememesi durumunda, Şirket'in alternatif borçlanma faiz oranını kullanılarak iskonto edilir.

Şirket, kiralama süresi 12 ay veya daha az olan kısa vadeli düşük değerli varlık kiralamaları için kullanım hakkı varlıklarını ve kiralama borçlarını finansal tablolarına yansıtmamayı tercih etmiştir. Şirket, bu kiralamalarla ilişkili kira ödemelerini, kiralama süresi boyunca doğrusal şekilde gider olarak finansal tablolara yansıtmaktadır.

İlişkili Taraflar

Şirket'in ilişkili tarafları, hissedarlık, sözleşmeye dayalı hak, aile ilişkisi veya benzeri yollarla karşı tarafı doğrudan ya da dolaylı bir şekilde kontrol edebilen veya önemli derecede etkileyebilen kuruluşları kapsamaktadır. Ekteki finansal tablolarda Şirket'in hissedarları ve bu hissedarlar tarafından sahip olunan şirketlerle, bunların kilit yönetici personeli ve ilişkili oldukları bilinen diğer şirketler, ilişkili taraflar olarak tanımlanmıştır.

Aşağıdaki kriterlerden birinin varlığında, taraf Şirket ile ilişkili sayılır:

i) Söz konusu tarafın, doğrudan ya da dolaylı olarak bir veya birden fazla aracı yoluyla:

- Şirket'i kontrol etmesi, Şirket tarafından kontrol edilmesi ya da

- Şirket ile ortak kontrol altında bulunması (ana ortaklıklar, bağlı ortaklıklar ve aynı iş dalındaki bağlı ortaklıklar dahil olmak üzere);

- Şirket üzerinde önemli etkisinin olmasını sağlayacak payının olması; veya Şirket üzerinde ortak kontrole sahip olması;

Tarafın, Şirket'in bir iştiraki olması;

iii) Tarafın, Şirket'in ortak girişimci olduğu bir iş ortaklığı olması;

iv) Tarafın, Şirket'in veya ana ortaklığının kilit yönetici personelinin bir üyesi olması;

v) Tarafın, (i) ya da (iv) maddelerinde bahsedilen herhangi bir bireyin yakın bir aile üyesi olması;

vi) Tarafın; kontrol edilen, ortak kontrol edilen ya da önemli etki altında veya (iv) ya da (v) maddelerinde bahsedilen herhangi bir bireyin doğrudan ya da dolaylı olarak önemli oy hakkına sahip olduğu bir işletme olması; veya

vii) Tarafın, işletmenin ya da işletme ile ilişkili taraf olan bir işletmenin çalışanlarına işten ayrılma sonrasında sağlanan fayda planları olması gerekir.

İlişkili taraflarla yapılan işlem, ilişkili taraflar arasında kaynaklarının, hizmetlerin ya da yükümlülüklerin bir bedel karşılığı olup olmadığına bakılmaksızın transferidir (Not 36).

24 GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

NOT 2 FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

E. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Finansal Araçlar

Finansal varlıklar ve yükümlülükler, Şirket finansal aracın sözleşmeden doğan karşılıklarına taraf olduğunda Şirket'in finansal durum tablosunda muhasebeleştirilir. Finansal varlıklar ve yükümlülükler ilk olarak gerçeğe uygun değerleri üzerinden ölçülür. Finansal varlıkların ve yükümlülüklerin (gerçeğe uygun değer değişimi kar veya zarara yansıtılan finansal varlık ve yükümlülükler hariç) edinimi veya ihracıyla doğrudan ilişkili olan işlem maliyetleri, uygun bir şekilde ilk muhasebeleştirmede o finansal varlıkların ve yükümlülüklerin gerçeğe uygun değerine eklenir veya bu değerden çıkarılır. Finansal varlıkların ve yükümlülüklerin edinimi veya ihracıyla doğrudan ilişkili olan işlem maliyetleri direk olarak kar veya zarara yansıtılır.

Finansal Varlıklar

Normal yoldan alınıp satılan finansal varlıklar işlem tarihinde kayıtlara alınır veya çıkartılır.

Şirket, finansal varlıklarını (a) Finansal varlıkların yönetimi için işletmenin kullandığı iş modeli, (b) Finansal varlığın sözleşmeye bağlı nakit akışlarının özelliklerini esas alarak sonraki muhasebeleştirmede itfa edilmiş maliyeti üzerinden, gerçeğe uygun değer değişimi diğer kapsamlı gelire yansıtılarak veya gerçeğe uygun değer değişimi kâr veya zarara yansıtılarak ölçülen olarak sınıflandırır. İşletme sadece finansal varlıkların yönetimi için kullandığı iş modelini değiştirdiğinde, bu değişiklikten etkilenen tüm finansal varlıkları yeniden sınıflandırır. Finansal varlıkların yeniden sınıflandırılması, yeniden sınıflandırma tarihinden itibaren ileriye yönelik olarak uygulanır. Bu tür durumlarda, daha önce finansal tablolara alınmış olan kazanç, kayıp (değer düşüklüğü kazanç ya da kayıpları dâhil) veya faizler için herhangi düzeltme yapılmaz.

Finansal varlıkların sınıflandırılması

Aşağıdaki koşulları sağlayan finansal varlıklar sonradan itfa edilmiş maliyetleri üzerinden ölçülür:

- 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.

Aşağıdaki koşulları sağlayan finansal varlıklar ise gerçeğe uygun değer değişimi diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçülür:

- finansal varlığın, sözleşmeye bağlı nakit akışlarının tahsil edilmesini ve finansal varlığın satılmasını 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.

Bir finansal varlık, itfa edilmiş maliyeti üzerinden ya da gerçeğe uygun değer değişimi diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçülüyorsa, gerçeğe uygun değer değişimi kâr veya zarara yansıtılarak ölçülür.

İlk defa finansal tablolara almada Şirket, ticari amaçla elde tutulmayan özkaynak aracına yapılan yatırımını gerçeğe uygun değerindeki sonraki değişikliklerin diğer kapsamlı gelirden sunulması konusunda, geri dönülemez bir tercihte bulunulabilir.

(i) İtfa edilmiş maliyet ve etkin faiz yöntemi

İtfa edilmiş maliyeti üzerinden gösterilen finansal varlıklara ilişkin faiz geliri etkin faiz yöntemi kullanılarak hesaplanır. Etkin faiz yöntemi bir borçlanma aracının itfa edilmiş maliyetini hesaplama ve faiz gelirini ilgili döneme dağıtma yöntemidir. Bu gelir, aşağıdakiler dışında, finansal varlığın brüt defter değerine etkin faiz oranı uygulanarak hesaplanır:

24 GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

NOT 2 FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

E. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Finansal Varlıklar (Devamı)

- a) Satın alındığında veya oluşturulduğunda kredi-değer düşüklüğü bulunan finansal varlıklar. Bu tür finansal varlıklar için işletme, ilk defa finansal tablolara alınmasından itibaren, finansal varlığın itfa edilmiş maliyetine krediye göre düzeltilmiş etkin faiz oranını uygular.
- b) Satın alındığında veya oluşturulduğunda kredi-değer düşüklüğü bulunan finansal varlık olmayan ancak sonradan kredi-değer düşüklüğüne uğramış finansal varlık haline gelen finansal varlıklar. Bu tür finansal varlıklar için işletme, sonraki raporlama dönemlerinde, varlığın itfa edilmiş maliyetine etkin faiz oranını uygular.

Faiz geliri, sonraki muhasebeleştirmede itfa edilmiş maliyetleri ve gerçeğe uygun değer değişimi diğer kapsamlı gelire yansıtılmış borçlanma araçları için etkin faiz yöntemi kullanılarak muhasebeleştirilir.

Faiz geliri kar veya zararda muhasebeleştirilir ve "finansman gelirleri – faiz gelirleri" kaleminde gösterilir.

(ii) Gerçeğe uygun değer değişimi kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklar

İtfa edilmiş maliyetleri üzerinden veya gerçeğe uygun değer değişimi diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçülme kriterini karşılamayan finansal varlıklar gerçeğe uygun değer değişimi kar veya zarara yansıtılarak ölçülürler.

Gerçeğe uygun değer değişimi kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklar her dönem sonunda gerçeğe uygun değerlerinden ölçülür ve tüm gerçeğe uygun değer değişimleri, ilgili finansal varlıklar finansal riskten korunma işlemlerinin bir parçası olmadıkları sürece, kar veya zararda muhasebeleştirilir.

(iii) Gerçeğe uygun değer değişimi diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıklar

Bir finansal varlık aşağıdaki her iki şartın birden sağlanması durumunda gerçeğe uygun değer değişimi diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçülür:

(a) Finansal varlığın, sözleşmeye bağlı nakit akışlarının tahsil edilmesini ve finansal varlığın satılmasını amaçlayan bir iş modeli kapsamında elde tutulması,

(b) Finansal varlığa ilişkin sözleşme şartlarının, belirli tarihlerde sadece anapara ve anapara bakiyesinden kaynaklanan faiz ödemelerini içeren nakit akışlarına yol açması.

Gerçeğe uygun değer değişimi diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçülen bir finansal varlıktan kaynaklanan kazanç veya kayıplardan, değer düşüklüğü kazanç ya da kayıpları ile kur farkı kazanç veya kayıpları dışında kalanlar, finansal varlık finansal tablo dışı bırakılıncaya ya da yeniden sınıflandırılıncaya kadar diğer kapsamlı gelire yansıtılır. Finansal varlık yeniden sınıflandırıldığında, daha önce diğer kapsamlı gelire yansıtılan toplam kazanç ya da kayıp, yeniden sınıflandırma tarihinde yeniden sınıflandırma düzeltilmesi olarak özkaynaktan çıkarılarak kâr veya zarara yansıtılır. Gerçeğe uygun değer değişimi diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçülen finansal varlığın yeniden sınıflandırılması durumunda, işletme daha önce diğer kapsamlı gelire yansıttığı toplam kazanç ya da kaybı finansal tablolara alır. Etkin faiz yöntemi kullanılarak hesaplanan faiz, kâr veya zarar olarak finansal tablolara alınır.

İlk defa finansal tablolara almada işletme, ticari amaçla elde tutulmayan özkaynak aracına yapılan yatırımın gerçeğe uygun değerindeki sonraki değişikliklerin diğer kapsamlı gelirden sunulması konusunda, geri dönülemeyecek bir tercihte bulunulabilir.

24 GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

E. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti(Devamı)

Finansal Varlıklar (Devamı)

Kur farkı kazanç ve kayıpları

Finansal varlıkların yabancı para cinsinden gösterilen defter değeri, ilgili yabancı para birimiyle belirlenir ve her raporlama döneminin sonunda geçerli kurdan çevrilir. Özellikle,

- itfa edilmiş maliyetinden gösterilen ve tanımlanmış bir riskten korunma işleminin bir parçası olmayan finansal varlıklar için kur farkları kar veya zararda muhasebeleştirilir;
- gerçeğe uygun değer değişimi diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçülen ve tanımlanmış bir riskten korunma işleminin bir parçası olmayan borçlanma araçlarının itfa edilmiş maliyetleri üzerinden hesaplanan kur farkları, dönem kar veya zararında muhasebeleştirilir. Oluşan diğer tüm kur farkları, diğer kapsamlı gelirden muhasebeleştirilir;
- gerçeğe uygun değeri kar veya zarara yansıtılarak ölçülen ve tanımlanmış bir riskten korunma işleminin parçası olmayan finansal varlıklara ilişkin kur farkları dönem kar veya zararda muhasebeleştirilir; ve
- gerçeğe uygun değeri diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçülen özkaynak araçlarına ilişkin kur farkları diğer kapsamlı gelirden muhasebeleştirilir.

Finansal varlıklarda değer düşüklüğü

Şirket, itfa edilmiş maliyetleri üzerinden gösterilen veya gerçeğe uygun değer değişimi diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçülen borçlanma araçları, kira alacakları, ticari alacaklar, müşterilerle yapılan sözleşmelerden doğan varlıklar ve ayrıca finansal teminat sözleşmelerine yapılan yatırımlarına dair beklenen kredi zararları için finansal tablolarında değer düşüklüğü karşılığı ayırır. Beklenen kredi zararı tutarı her raporlama döneminde ilgili finansal varlığın ilk kez finansal tablolara alınmasından bu yana kredi riskinde oluşan değişiklikleri yansıtacak şekilde güncellenir.

Şirket önemli finansman unsuru olmayan ticari alacaklar, müşterilerle yapılan sözleşmelerden doğan varlıklar ve kira alacakları için basitleştirilmiş yaklaşımdan faydalanarak değer düşüklüğü karşılıklarını, ilgili finansal varlıkların ömürleri boyunca beklenen kredi zararına eşit tutarda hesaplar.

Şirket diğer tüm finansal araçları için, ilk muhasebeleştirmeden bu yana eğer kredi riskinde önemli bir artış olduysa ömür boyu beklenen kredi zararlarını muhasebeleştirir. Ancak finansal aracın kredi riski ilk muhasebeleştirmeden bu yana önemli bir artış göstermemişse Şirket o finansal araç için 12 aylık beklenen kredi zararı tutarında zarar karşılığını muhasebeleştirir.

Beklenen kredi zararlarının ölçümü ve muhasebeleştirilmesi

Beklenen kredi zararlarının ölçümü, temerrüt ihtimali, temerrüt halinde kayıp (örneğin temerrüt varsa kaybın büyüklüğü) ve temerrüt halinde riske esas tutarın bir fonksiyonudur. Temerrüt olasılığı ve temerrüt halinde kaybın değerlendirilmesi, ileriye dönük bilgilerle düzeltilmiş geçmişe ait verilere dayanır. Finansal varlıkların temerrüt halinde riske esas tutarı, ilgili varlıkların raporlama tarihindeki brüt defter değeri üzerinden yansıtılır.

Finansal varlıkların beklenen kredi zararı, Şirket'in sözleşmeye dayalı olarak vadesi geldikçe gerçekleşecek nakit akışlarının tamamı ile Şirket'in tahsil etmeyi beklediği nakit akışlarının tamamı arasındaki farkın (tüm nakit açıklarının) başlangıçtaki etkin faiz oranı (ya da satın alındığında veya oluşturulduğunda kredi-değer düşüklüğü bulunan finansal varlıklar için krediye göre düzeltilmiş etkin faiz oranı) üzerinden hesaplanan bugünkü değeridir.

24 GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

E. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti(Devamı)

Finansal Varlıklar (Devamı)

Finansal varlıkların finansal tablo dışı bırakılması

Şirket yalnızca finansal varlıktan kaynaklanan nakit akışlarına ilişkin sözleşmeden doğan hakların süresi dolduğunda veya finansal varlığı ve finansal varlığın sahipliğinden kaynaklanan her türlü risk ve getirileri önemli ölçüde başka bir işletmeye devrettiğinde o finansal varlığı finansal tablo dışı bırakır.

İtfa edilmiş maliyeti üzerinden ölçülen bir finansal varlık finansal tablo dışı bırakılırken varlığın defter değeri ve tahsil edilen ve edilecek bedel arasındaki fark kar veya zararda muhasebeleştirilir. Ayrıca, gerçeğe uygun değer değişimi diğer kapsamlı gelire yansıtılan bir borçlanma aracının finansal tablo dışı bırakılmasında, daha önce ilgili araca ilişkin yeniden değerlendirme fonunda biriken toplam kazanç veya kayıp, kar veya zararda yeniden sınıflandırılır. Şirket'in ilk muhasebeleştirmede gerçeğe uygun değer değişimi diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçmeyi tercih ettiği bir özkaynak aracının finansal tablo dışı bırakılması durumundaysa, yeniden değerlendirme fonunda biriken toplam kazanç veya kayıp kar veya zararda muhasebeleştirilmez, doğrudan birikmiş karlara transfer edilir.

Finansal Yükümlülükler

İşletme, finansal yükümlülüğü ilk defa finansal tablolara alırken gerçeğe uygun değerinden ölçer. Gerçeğe uygun değer değişimleri kâr veya zarara yansıtılanlar dışındaki yükümlülüklerin ilk ölçümünde, bunların edinimiyle veya ihracıyla doğrudan ilişkilendirilebilen işlem maliyetleri de gerçeğe uygun değere ilave edilir.

İşletme, aşağıdakiler dışında kalan tüm finansal yükümlülüklerini sonraki muhasebeleştirmede itfa edilmiş maliyetinden ölçülen olarak sınıflandırır:

- a. Gerçeğe uygun değer değişimi kâr veya zarara yansıtılan finansal yükümlülükler: Bu yükümlülükler, türev ürünler de dâhil olmak üzere, sonraki muhasebeleştirmede gerçeğe uygun değerinden ölçülür.
- b. Finansal varlığın devredilmesi işleminin finansal tablo dışı bırakma şartlarını taşıyamaması veya devam eden ilişki yaklaşımının uygulanması durumunda ortaya çıkan finansal yükümlülükler: Şirket, bir varlığı devam eden ilişkisi ölçüsünde finansal tabloda göstermeye devam ettiği durumda, finansal tabloya buna bağlı bir yükümlülük de yansıtır. Devredilen varlık ve buna bağlı yükümlülük, işletmenin elinde tutmaya devam ettiği hak ve mükellefiyetleri yansıtacak şekilde ölçülür. Devredilen varlığa bağlı yükümlülük, devredilen varlığın net defter değeri ile aynı usulde ölçülür.
- c. TFRS 3'ün uygulandığı bir işletme birleşmesinde edinen işletme tarafından finansal tablolara alınan şarta bağlı bedel: İlk defa finansal tablolara alınmasından sonra, bu tür bir şarta bağlı bedeldeki gerçeğe uygun değer değişimleri kâr veya zarara yansıtılarak ölçülür.

İşletme, herhangi bir finansal yükümlülüğü yeniden sınıflandırmaz.

Finansal yükümlülüklerin finansal tablo dışı bırakılması

Şirket finansal yükümlülükleri yalnızca Şirket'in yükümlülükleri ortadan kalktığında, iptal edildiğinde veya zaman aşımına uğradığında finansal tablo dışı bırakır. Finansal tablo dışı bırakılan finansal yükümlülüğün defter değeri ve devredilen nakit dışı varlıklar veya üstlenilen yükümlülükler dahil olmak üzere ödenen veya ödenecek tutar arasındaki fark, kar veya zararda muhasebeleştirilir.

Kur Değişiminin Etkileri

Şirket'in finansal tabloları faaliyette bulundukları temel ekonomik çevrede geçerli olan para birimi (fonksiyonel para birimi) ile sunulmuştur. Şirket'in mali durumu ve faaliyet sonuçları, geçerli para birimi olan ve finansal tablolar için sunum birimi olan TL cinsinden ifade edilmiştir.

24 GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

E. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti(Devamı)

Kur Değişiminin Etkileri (Devamı)

Şirket'in finansal tablolarının hazırlanması sırasında, yabancı para cinsinden (TL dışındaki para birimleri) gerçekleşen işlemler, işlem tarihindeki kurlar esas alınmak suretiyle kaydedilmektedir. Bilançoda yer alan dövizde endeksli parasal varlık ve yükümlülükler bilanço tarihinde geçerli olan kurlar kullanılarak Türk Lirası'na çevrilmiştir. Gerçeğe uygun değeri ile izlenmekte olan parasal olmayan kalemlerden yabancı para cinsinden kaydedilmiş olanlar, gerçeğe uygun değerinin belirlendiği tarihteki kurlar esas alınmak suretiyle TL'ye çevrilmiştir. Tarihi maliyet cinsinden ölçülen yabancı para birimindeki parasal olmayan kalemler yeniden çevrilmeye tabi tutulmazlar.

Kur farkları, aşağıda belirtilen durumlar haricinde, oluştukları dönemdeki kar ya da zararda muhasebeleştirilirler:

- Geleceğe yönelik kullanım amacıyla inşa edilmekte olan varlıklarla ilişkili olan ve yabancı para birimiyle gösterilen borçlar üzerindeki faiz maliyetlerine düzeltme kalemi olarak ele alınan ve bu tür varlıkların maliyetine dahil edilen kur farkları,
- Yabancı para biriminden kaynaklanan risklere (risklere karşı finansal koruma sağlamaya ilişkin muhasebe politikaları aşağıda açıklanmaktadır) karşı finansal koruma sağlamak amacıyla gerçekleştirilen işlemlerden kaynaklanan kur farkları,
- Yurtdışı faaliyetindeki net yatırımın bir parçasını oluşturan, çevrim yedeklerinde muhasebeleştirilen ve net yatırımın satışında kar ya da zararlar ile ilişkilendirilen, ödenme niyeti ya da ihtimali olmayan yurtdışı faaliyetlerden kaynaklanan parasal borç ve alacaklardan doğan kur farkları.

Pay başına kazanç/zarar miktarı, dönem kar/zararının; sürdürülen faaliyetlerden pay başına kazanç/zarar miktarı ise, sürdürülen faaliyetlerden dönem kar/zararının Şirket paylarının dönem içindeki zaman ağırlıklı ortalama pay adedine bölünmesiyle hesaplanır.

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

Hisse başına kazancın hesaplanmasında, düzeltme yapılmasını gerekli kılacak imtiyazlı hisse veya seyreltme etkisi olan potansiyel hisse bulunmamaktadır (Not 35).

Raporlama Döneminden Sonraki Olaylar

Raporlama döneminden sonraki olaylar, raporlama tarihi ile finansal tabloların yayınlanması için onaylandığı tarih arasında, Şirket lehine veya aleyhine ortaya çıkan olayları ifade etmektedir. Düzeltme yapıp yapılmamasına göre, iki tür durum tanımlanmaktadır:

- raporlama döneminden sonra düzeltme gerektiren olaylar; raporlama tarihi itibarıyla ilgili olayların var olduğuna ilişkin kanıtları gösteren koşulların bulunduğu durumlar,
- ilgili olayların raporlama tarihinden sonra ortaya çıktığını gösteren gelişmeler (bilanço sonrası düzeltme gerektirmeyen olaylar)

Şirket'in ilişikteki finansal tablolarında, raporlama tarihinden sonraki düzeltme gerektiren olaylar kayda alınmıştır ve raporlama tarihi sonrası düzeltme gerektirmeyen olaylar dipnotlarda gösterilmiştir (Not 40).

24 GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

E. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Karşılıklar

Geçmiş olaylardan kaynaklanan mevcut bir hukuki veya zımni yükümlülüğün bulunması ve yükümlülüğün yerine getirilmesi için ekonomik fayda içeren kaynakların Şirketten çıkmalarının muhtemel olması ve yükümlülük tutarının güvenli bir biçimde tahmin ediliyor olması durumunda finansal tablolarda karşılık ayrılmaktadır. Karşılıklar, bilanço tarihi itibarıyla yükümlülüğün yerine getirilmesi için yapılacak harcamanın Şirket yönetimi tarafından yapılan en gerçekçi tahminine göre hesaplanmakta ve etkisinin önemli olduğu durumlarda bugünkü değerine indirmek için iskonto edilmektedir.

Koşullu Yükümlülükler

Bu gruba giren yükümlülükler, geçmiş olaylardan kaynaklanan ve mevcudiyeti işletmenin tam olarak kontrolünde bulunmayan bir veya daha fazla kesin mahiyette olmayan olayın ileride gerçekleşip gerçekleşmemesi ile mevcudiyeti teyit edilebilecek olan yükümlülükler koşullu yükümlülükler olarak değerlendirilmekte ve finansal tablolara dahil edilmemektedir. Çünkü yükümlülüğün yerine getirilmesi için, ekonomik fayda içeren kaynakların işletmeden çıkma ihtimali bulunmamakta veya yükümlülük tutarı yeterince güvenilir olarak ölçülememektedir. Şirket ekonomik fayda içeren kaynakların işletmeden çıkmaları ihtimali çok uzak olmadıkça, koşullu yükümlülüklerini finansal tablo dipnotlarında göstermektedir (Not 23).

Koşullu Varlıklar

Şirket'te geçmiş olaylardan kaynaklanan ve mevcudiyeti işletmenin tam anlamıyla kontrolünde bulunmayan bir veya daha fazla kesin olmayan olayın gerçekleşip gerçekleşmemesi ile teyit edilecek olan varlık, koşullu varlık olarak değerlendirilmektedir. Ekonomik fayda içeren kaynakların işletmeye girişi kesin değil ise koşullu varlıklar finansal tablo dipnotlarında açıklanmaktadır.

Karşılık tutarının ödenmesi için kullanılan ekonomik faydaların tamamının ya da bir kısmının üçüncü taraflarca karşılanmasının beklendiği durumlarda tahsil edilecek olan tutar, bu tutarın geri ödemesinin kesin olması ve tutarın güvenilir bir şekilde hesaplanması durumunda, bir varlık olarak muhasebeleştirilmekte ve raporlanmaktadır.

Kurum Kazancı Üzerinden Hesaplanan Vergiler

Vergi gideri, cari dönem vergi giderini ve ertelenmiş vergi giderini kapsar. Vergi, doğrudan özkaynaklar altında muhasebeleştirilen bir işlemle ilgili olmaması koşuluyla, kar veya zarar tablosuna dahil edilir (Not 34). Aksi takdirde vergi de ilgili işlemle birlikte özkaynaklar altında muhasebeleştirilir.

Dönem vergi gideri, raporlama dönemi itibarıyla Şirket'in bağlı ortaklıklarının ve özkaynak yöntemiyle değerlendirilen yatırımlarının faaliyet gösterdiği ülkelerde yürürlükte olan vergi kanunları dikkate alınarak hesaplanır.

Ertelenmiş vergi, yükümlülük yöntemi kullanılarak, varlık ve yükümlülüklerin finansal tablolarda yer alan değerleri ile vergi değerleri arasındaki geçici farklar üzerinden hesaplanır. Bununla birlikte, işletme birleşmeleri dışında, hem ticari hem de mali karı veya zararı etkilemeyen varlık ve yükümlülüklerin ilk defa mali tablolara alınması durumunda ertelenmiş vergi varlığı veya yükümlülüğü mali tablolara alınmaz. Ertelenmiş vergi varlık ve yükümlülükleri, yürürlükte olan veya raporlama dönemi itibarıyla yürürlüğe giren vergi oranları ve vergi mevzuatı dikkate alınarak, vergi varlığının gerçekleşeceği veya yükümlülüğünün ifa edileceği dönemde uygulanması beklenen vergi oranları üzerinden hesaplanır.

24 GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

E. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Kurum Kazancı Üzerinden Hesaplanan Vergiler (Devamı)

Başlıca geçici farklar, maddi duran varlıkların kayıtlı değerleri ile vergi değerleri arasındaki farktan, hâlihazırda vergiden indirilemeyen/vergiye tabi gider karşılıklarından ve kullanılmayan vergi indirim ve istisnalarından doğmaktadır.

Ertelenen vergi yükümlülüğü vergilendirilebilir geçici farkların tümü için hesaplanırken, indirilebilir geçici farklardan oluşan ertelenen vergi varlıkları, gelecekte vergiye tabi kar elde etmek suretiyle bu farklardan yararlanmanın kuvvetle muhtemel olması şartıyla hesaplanmaktadır. Aynı ülkenin vergi mevzuatına tabi olmak şartıyla ve cari vergi varlıklarının cari vergi yükümlülüklerinden mahsup edilmesi konusunda yasal olarak uygulanabilir bir hakkın bulunması durumunda ertelenen vergi varlıkları ve yükümlülükleri karşılıklı olarak birbirinden mahsup edilir.

Çalışanlara Sağlanan Faydalar ve Kıdem Tazminatları

Kıdem tazminatı karşılığı, Şirket'in Türk İş Kanunu uyarınca personelin emekliye ayrılmasından doğacak gelecekteki olası yükümlülüklerinin tahmini toplam karşılığının bugünkü değerini ifade eder. Türkiye'de geçerli olan çalışma hayatını düzenleyen yasalar ve Türk İş Kanunu uyarınca, Şirket, en az bir yıllık hizmetini tamamlayan kendi isteği ile işten ayrılması veya uygunsuz davranışlar sonucu iş akdinin feshedilmesi dışında kalan sebepler yüzünden işten çıkarılan, vefat eden veya emekliye ayrılan her personeline toplu olarak kıdem tazminatı ödemekle yükümlüdür. Tanımlanmış sosyal yardım yükümlülüğünün bugünkü değeri ile ilgili ayrılan karşılık öngörülen yükümlülük yöntemi kullanılarak hesaplanır. Tüm aktüeryal karlar/ zararlar kapsamlı gelir tablosunda muhasebeleştirilir (Not 25).

Nakit Akış Tablosu

Şirket net varlıklarındaki değişimleri, finansal yapısını ve nakit akımlarının tutar ve zamanlamasını değişen şartlara göre yönlendirme yeteneği hakkında finansal tablo kullanıcılarına bilgi vermek üzere, nakit akış tablolarını düzenlemektedir. Nakit akış tablosunda, döneme ilişkin nakit akışları işletme, yatırım ve finansman faaliyetlerine dayalı bir biçimde sınıflandırılarak raporlanır.

İşletme faaliyetlerden kaynaklanan nakit akışları, Şirket'in esas faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışlarını gösterir. Yatırım faaliyetleriyle ilgili nakit akışları, Şirket'in yatırım faaliyetlerinde (duran varlık yatırımları ve finansal yatırımlar) kullandığı ve elde ettiği nakit akışlarını gösterir. Finansal faaliyetlere ilişkin nakit akışları, Şirket'in finansal faaliyetlerde kullandığı kaynakları ve bu kaynakların geri ödemelerini gösterir. Nakit ve nakit benzeri değerler, nakit ve vadesiz banka mevduatı ile tutarı belirli nakde kolayca çevrilebilen kısa vadeli, yüksek likiditeye sahip ve vadesi 3 ay veya daha kısa olan yatırımları içermektedir.

24 GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

E. Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti(Devamı)

Temettüleri

Adi paylar, özsermaye olarak sınıflandırılır. Temettü borçları kar dağıtımının bir unsuru olarak beyan edildiği dönemde yükümlülük olarak finansal tablolara yansıtılır.

F. Önemli Muhasebe Değerleme, Tahmin ve Varsayımları

Finansal tablolara yansıtılan tutarlar üzerinde önemli derecede etkisi olabilecek yorumlar ve bilanço tarihinde var olan veya ileride gerçekleşebilecek tahminlerin esas kaynakları göz önünde bulundurularak yapılan varsayımlar aşağıdadır:

- a) Kıdem tazminatı yükümlülüğü aktüeryal varsayımlar (iskonto oranları, gelecek maaş artışları ve çalışan ayrılma oranları) kullanılarak belirlenir.
- b) Şirket Yönetimi maddi olmayan duran varlıkların faydalı ekonomik ömürlerinin belirlenmesinde teknik ekibinin tecrübeleri doğrultusunda önemli varsayımlarda bulunmuştur.
- c) Ertelenen vergi aktifi gelecek yıllarda vergilendirilebilen gelirin oluşmasının muhtemel olduğunun tespiti halinde kayıtlara alınmaktadır. Vergilendirilebilen gelirin oluşmasının muhtemel olduğu durumlarda ertelenmiş vergi aktifi indirilebilir geçici farklar üzerinden hesaplanmaktadır.

3. İŞLETME BİRLEŞMELERİ

Bulunmamaktadır (31.12.2025: Bulunmamaktadır).

4. DİĞER İŞLETMELERDEKİ PAYLAR

Bulunmamaktadır (31.12.2025: Bulunmamaktadır).

5. BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA

Şirket'in faaliyetlerine ilişkin karar almaya yetkili mercii tarafından finansal performansları ayrı takip edilen bölümleri olmadığından faaliyet bölümlerine göre raporlama yapılmamıştır (31.12.2025: Bulunmamaktadır).

24 GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

6. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

	30.06.2026	31.12.2025
Kasa	1.345	2.176
Bankalar		
- Vadesiz Mevduatlar	30.049	3.545.729
Toplam	31.394	3.547.905

7. FİNANSAL YATIRIMLAR

Yatırım Fonları		30.06.2026		31.12.2025
	Fon Birim Pay Değeri	Fon Miktarı (Adet)	Tutar	Tutar
24 Ggspy Portakal Çiçeği Gayrimenkul Yatırım Fonu	--	--	--	4.652.986
24 Ggspy A.Ş.E-ticaret G.S.Y.F	6,67696	407.645	2.721.830	3.254.267
24 Ggspy Primo Gayrimenkul Yatırım Fonu	15,43973	1.090.000	16.829.304	20.513.559
24 Ggspy A.Ş.Kardelen Gayrimenkul Yatırım Fonu	8,00830	1.053	8.433	4.081.882
24 Ggspy A.Ş.Alfa G.S.Y.F	3,74069	259.542	970.866	1.073.251
24 Ggspy Nilüfer G.Y.F.	5,13670	11.266.848	57.874.383	46.789.006
24 Ggspy A.Ş.Nema G.S.Y.F	10,30129	147.252	1.516.886	2.400.844
24 Ggspy Altınbaşak G.Y.F.	--	--	--	5.163.357
Toplam			79.921.702	87.929.152

8. FİNANSAL BORÇLANMALAR

Kısa Vadeli Finansal Borçlar	30.06.2026	31.12.2025
Kiralamaya İlişkin Yükümlülükler	1.889.249	2.264.445
Kredi Kartı Borçları	103.222	103.052
Toplam	1.992.471	2.367.497

30.06.2026 itibarıyla Uzun Vadeli Finansal Borçlar, 2.873.762 TL olan Kiralama İşlemlerinden Kaynaklanan Yükümlülüklerden oluşmaktadır (31.12.2025: 3.384.139 TL).

9. TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR

Kısa Vadeli Ticari Alacaklar	30.06.2026	31.12.2025
İlişkili Taraflardan "Fon Yönetim ve Performans Ücreti" Alacakları (Not 36)	35.493.496	34.492.863
Şüpheli ticari alacaklar	144.600	170.281
Tahakkuk etmemiş finansman Geliri (-)	(2.020.793)	(1.850.593)
Şüpheli ticari alacaklar karşılığı (-)	(144.600)	(170.281)
Toplam	33.472.703	32.642.270

Şüpheli alacak karşılığının dönem içi hareket tablosu aşağıdaki gibidir;

	30.06.2026	31.12.2025
Dönem başı bakiye	(170.281)	(222.884)
Yıl içinde iptal edilen karşılıklar, yapılan tahsilatların net etkisi (-)	--	--
Parasal kayıp/kazanç	25.681	52.603
Toplam	(144.600)	(170.281)

24 GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

9. TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR (Devamı)

Kısa Vadeli Ticari Borçlar	30.06.2026	31.12.2025
İlişkili taraflara ticari borçlar (Not 36)	--	379.421
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	7.218.673	9.951.234
Diğer ticari borçlar	384.611	133.034
Toplam	7.603.284	10.463.689

10. DİĞER ALACAK VE BORÇLAR

Kısa Vadeli Diğer Alacaklar	30.06.2026	31.12.2025
Gelir Tahakkukları	18.775.491	22.110.001
Diğer	5.501.093	6.478.081
Ara toplam	24.276.584	28.588.082
İlişkili Taraflardan Alacaklar (Not 36)	18.230.335	8.801.459
Toplam	42.506.919	37.389.541

Kısa Vadeli Diğer Borçlar	30.06.2026	31.12.2025
Ödenecek Vergi ve Fonlar	5.968.290	8.170.405
Diğer	293.586	951.136
Ara toplam	6.261.876	9.121.541
İlişkili Taraflara Diğer Borçlar Ortaklara Borçlar (Not 36)	571	1.090.724
Toplam	6.262.447	10.212.265

11. TÜREV ARAÇLAR

Bulunmamaktadır (31.12.2025: Bulunmamaktadır).

12. STOKLAR

Bulunmamaktadır (31.12.2025: Bulunmamaktadır).

13. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER

Kısa Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler	30.06.2026	31.12.2025
Verilen Avanslar	23.265.674	26.963.931
Gelecek Aylara Ait Giderler	1.117.598	--
Toplam	24.383.272	26.963.931
Kısa Vadeli Ertelenmiş Gelirler	30.06.2026	31.12.2025
Alınan Avanslar	5.040.508	1.476.556
Toplam	5.040.508	1.476.556

14. İNŞAAT SÖZLEŞMELERİ

Bulunmamaktadır (31.12.2025: Bulunmamaktadır).

24 GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

15. KULLANIM HAKKI VARLIKLARI

Kullanım Hakkı Varlıkları	30 Haziran 2026	30 Haziran 2025
Kullanım Hakkı Varlıkları	8.063.033	--
Kullanım Hakkı Varlıkları Birikmiş Amortismanları (-)	(873.496)	--
	7.189.537	--

Cari dönem amortisman gideri 403.152 TL'dir (30.06.2025:Bulunmamaktadır). Bu tutarın tamamı (30.06.2025:Bulunmamaktadır) genel yönetim giderlerine (Not 29) dahil edilmiştir.

16. MADDİ DURAN VARLIKLAR

30.06.2026

Maliyet Bedeli	Taşıtlar	Demirbaşlar	Özel Maliyetler	Toplam
Açılış Bakiyesi	5.337.013	1.700.671	1.234.864	8.272.548
Alımlar	--	162.752	--	162.752
Kapanış Bakiyesi	5.337.013	1.863.423	1.234.864	8.435.300
Birikmiş Amortismanlar				
Açılış Bakiyesi	(1.617.076)	(1.525.426)	(849.241)	(3.991.743)
Dönem Gideri	(533.701)	(81.740)	(54.155)	(669.596)
Kapanış Bakiyesi	(2.150.777)	(1.607.166)	(903.396)	(4.661.339)
Maddi Duran Varlıklar, net	3.186.236	256.257	331.468	3.773.961

30.06.2025

Maliyet Bedeli	Taşıtlar	Demirbaşlar	Özel Maliyetler	Toplam
Açılış Bakiyesi	5.337.012	1.637.072	838.533	7.812.617
Alımlar	--	--	396.332	396.332
Kapanış Bakiyesi	5.337.012	1.637.072	1.234.865	8.208.949
Birikmiş Amortismanlar				
Açılış Bakiyesi	(549.674)	(1.230.271)	(661.930)	(2.441.875)
Dönem Gideri	(533.702)	(147.820)	(75.165)	(756.687)
Kapanış Bakiyesi	(1.083.376)	(1.378.091)	(737.095)	(3.198.562)
Maddi Duran Varlıklar, net	4.253.636	258.981	497.770	5.010.387

17. MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

30.06.2026

Maliyet Bedeli	Haklar	Toplam
Açılış Bakiyesi	257.096	257.096
Alımlar	--	--
Kapanış Bakiyesi	257.096	257.096
Birikmiş İtfa ve Tükenme Payları		
Açılış Bakiyesi	(257.096)	(257.096)
Dönem Gideri	--	--
Kapanış Bakiyesi	(257.096)	(257.096)
Maddi Olmayan Duran Varlıklar, net	--	--

24 GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

17. MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR (Devamı)

30.06.2025

Maliyet Bedeli	Haklar	Toplam
Açılış Bakiyesi	257.095	257.095
Alımlar	--	--
Kapanış Bakiyesi	257.095	257.095
Birikmiş İtfa ve Tükenme Payları		
Açılış Bakiyesi	(253.874)	(253.874)
Dönem Gideri	(3.221)	(3.221)
Kapanış Bakiyesi	(257.095)	(257.095)
Maddi Olmayan Duran Varlıklar, net	--	--

Haklar, satın alınan yazılım maliyetlerini kapsamaktadır.

18. ŞEREFİYE

Bulunmamaktadır (31.12.2025: Bulunmamaktadır).

19. KİRALAMA İŞLEMLERİ

Kiracı durumunda Şirket

Kiralama sözleşmeleri:

Şirket'in 30.06.2026 tarihi itibarıyla faaliyet kiralamasına konu olan 1 adet sözleşmesi bulunmakta olup TFRS 16 kapsamında aktifleştirilmiştir.

20. VARLIKLARDA DEĞER DÜŞÜKLÜĞÜ

Bulunmamaktadır (31.12.2025: Bulunmamaktadır).

21. DEVLET TEŞVİK VE YARDIMLARI

Bulunmamaktadır (31.12.2025: Bulunmamaktadır).

22. BORÇLANMA MALİYETLERİ

Şirketin, özellikli bir varlığın elde edilmesi, inşası veya üretimi ile doğrudan ilişkilendirilebilen borçlanma maliyetleri bulunmamaktadır (31.12.2025: Bulunmamaktadır).

23. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

Karşılıklar

Not 25'te açıklanan personele ilişkin karşılıklar bulunmamaktadır (31.12.2025: Bulunmamaktadır).

Koşullu Varlık ve Yükümlülükler

Bulunmamaktadır (31.12.2025: Bulunmamaktadır).

Teminat - Rehin – İpotek – Kefaletler ("TRİK")

Bulunmamaktadır (31.12.2025: Bulunmamaktadır).

24. TAAHHÜTLER

Bulunmamaktadır (31.12.2025: Bulunmamaktadır).

24 GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

25. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR

Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar	30.06.2026	31.12.2025
İzin Karşılığı	731.880	867.638
Toplam	731.880	867.638

Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	30.06.2026	31.12.2025
Kıdem Tazminatı Karşılığı	1.525.365	1.461.571
Toplam	1.525.365	1.461.571

Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	30.06.2026	31.12.2025
Personele Borçlar	1.653.615	1.969.379
Ödenecek Sosyal Güvenlik Kesintileri	486.785	464.452
Toplam	2.140.400	2.433.831

Türkiye’de mevcut kanunlar çerçevesinde, Şirket 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 (kadınlarda 58, erkeklerde 60 yaş) personeline kıdem tazminatı ödemesi yapmak zorundadır.

Kıdem tazminatı yükümlülüğü yasal olarak herhangi bir fonlamaya tabi değildir. Kıdem tazminatı karşılığı, Şirket’in, çalışanların emekli olmasından kaynaklanan gelecekteki muhtemel yükümlülük tutarının bugünkü değerinin tahmin edilmesi yoluyla hesaplanmaktadır. TMS 19 (“Çalışanlara Sağlanan Faydalar”), şirketin yükümlülüklerinin, tanımlanmış fayda planları kapsamında aktüeryal değerlendirme yöntemleri kullanılarak geliştirilmesini öngörür.

Bilanço tarihindeki karşılıklar yıllık % 21,00 beklenen maaş artış oranı ve % 24,80 iskonto oranı varsayımına göre, yaklaşık % 3,14 gerçek iskonto oranı ve aşağıdaki emekli olma varsayımlarına göre hesaplanmıştır (31.12.2025: %21,00, %24,80, % 3,14).

Ana varsayım, her hizmet yılı için olan azami yükümlülük tutarının enflasyona paralel olarak artacak olmasıdır. Dolayısıyla, uygulanan iskonto oranı, gelecek enflasyon etkilerinin düzeltilmesinden sonraki beklenen reel oranı ifade eder. Bu nedenle, 30 Haziran 2026 tarihi itibarıyla, ekli finansal tablolarda karşılıklar, geleceğe ilişkin çalışanların emekliliğinden kaynaklanacak muhtemel yükümlülüğünün bugünkü değeri tahmin edilerek hesaplanmaktadır.

Şirket’in kıdem tazminatı karşılığı, kıdem tazminatı tavanı her altı ayda bir ayarlandığı için, 30 Haziran 2025 tarihinden itibaren geçerli olan 64.948,77 TL (31.12.2025: 53.919,68 TL) üzerinden hesaplanmaktadır.

Kıdem tazminatı karşılığının yıl içindeki hareketleri aşağıdaki gibidir:

	30.06.2026	30.06.2025
1 Ocak itibarıyla karşılık	1.461.571	892.319
Hizmet maliyeti	607.409	446.592
Faiz maliyeti	(16.429)	(9.972)
İptal edilen kıdem tazminatları	(134.961)	(47.618)
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazanç/(kayıpları)	(171.799)	(32.863)
Parasal kayıp/kazanç	(220.426)	(127.520)
Dönem sonu karşılık	1.525.365	1.120.938

24 GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

26. DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

Diğer Dönen Varlıklar	30.06.2026	31.12.2025
İş Avansları	--	12.136
Personel Avansları	21.940	37.485
Toplam	21.940	49.621

27. SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ

a) Sermaye:

Sirket'in 30 Haziran 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihlerindeki çıkarılmış sermaye yapısı aşağıdaki gibidir:

Ortaklar	30.06.2026		31.12.2025	
	Payı Oranı (%)	Pay Tutarı TL	Payı Oranı (%)	Pay Tutarı TL
Aziz Yeniay	20,00	3.000.000	20,00	3.000.000
Ahmethan Yılmaz	20,00	3.000.000	20,00	3.000.000
Mehmet Çelik	20,00	3.000.000	20,00	3.000.000
Burhan Özcan	20,00	3.000.000	20,00	3.000.000
Fevzi Zakiroğlu	10,00	1.500.000	10,00	1.500.000
Mehmet Nadi Abbasoğlu	5,00	750.000	5,00	750.000
Erdem Güler	2,50	375.000	2,50	375.000
Hasan Bursalıoğlu	2,50	375.000	2,50	375.000
Ödenmiş Sermaye	100,00	15.000.000	100,00	15.000.000
Sermaye Düzeltmesi Farkları		75.218.793		75.218.793
Toplam		90.218.793		90.218.793

Sirket, kayıtlı sermaye sistemine tabi olup kayıtlı sermaye tavanı 18.000.000 TL'dir.

Sirket'in sermayesi 15.000.000 TL'dir (31.12.2025: 15.000.000 TL). Bu sermaye, her biri 1 TL nominal değerli 15.000.000 adet paydan oluşmakta olup tamamı nama yazılıdır ve imtiyazlı pay bulunmamaktadır.

b) Diğer Yedekler

	30.06.2026	31.12.2025
Sermaye Yeterlilik Açığı Ödemesi	38.367.506	38.367.506
Toplam	38.367.506	38.367.506

c) Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya (Giderler)

	30.06.2026	31.12.2025
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazanç/(Kayıpları)	(1.053.910)	(1.174.169)
Toplam	(1.053.910)	(1.174.169)

d) Geçmiş Yıllar Kar/(Zararları)

	30.06.2026	31.12.2025
Geçmiş Yıllar Kar/(Zararları)	21.059.077	17.844.443
Toplam	21.059.077	17.844.443

24 GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

28. HASILAT

Satış Gelirleri (net)	01.01.- 30.06.2026	01.01.- 30.06.2025	01.04.- 30.06.2026	01.04.- 30.06.2025
Yurt İçi Satış Gelirleri				
- Fon Yönetim Ücreti Gelirleri	31.697.418	31.438.341	15.459.289	21.469.284
Diğer	133.193	235.079	75.835	148.787
Toplam	31.830.611	31.673.420	15.535.124	21.618.071

29. GENEL YÖNETİM GİDERLERİ, PAZARLAMA GİDERLERİ, ARAŞTIRMA VE GELİŞTİRME GİDERLERİ

	01.01.- 30.06.2026	01.01.- 30.06.2025	01.04.- 30.06.2026	01.04.- 30.06.2025
Genel Yönetim Giderleri (-)	23.738.063	24.848.057	11.770.203	15.843.253
Pazarlama Giderleri (-)	828.088	503.768	327.001	218.297
Toplam	24.566.151	25.351.825	12.097.204	16.061.550

Pazarlama Giderleri (-)	01.01.- 30.06.2026	01.01.- 30.06.2025	01.04.- 30.06.2026	01.04.- 30.06.2025
Personel Giderleri	823.682	448.489	383.874	204.717
Diğer	4.406	55.279	(56.873)	13.580
Toplam	828.088	503.768	327.001	218.297

Genel Yönetim Gideri (-)	01.01.- 30.06.2026	01.01.- 30.06.2025	01.04.- 30.06.2026	01.04.- 30.06.2025
Personel Giderleri	10.109.542	8.441.617	4.414.675	4.268.635
Kira Giderleri (*)	2.115.960	3.189.127	1.555.957	1.923.090
Kıdem Tazminatı Karşılık Giderleri	590.980	436.620	--	27.045
İzin Karşılığı Giderleri	--	733.217	--	40.960
Danışmanlık Giderleri (**)	3.398.081	1.578.655	514.603	925.887
Amortisman Giderleri	1.072.748	759.908	501.626	379.772
Vergi, Resim ve Harç Giderleri	1.001.885	753.401	473.122	362.836
Seyahat ve Konaklama Giderleri	80.067	53.600	8.184	11.367
Aidat Giderleri	488.263	499.833	118.723	231.219
Noter Giderleri	5.606	12.915	--	8.105
Yemek Giderleri	937.628	644.683	433.560	305.863
Risk Yönetim Giderleri	147.248	173.087	68.543	95.329
Gayrimenkul Değerleme Giderleri	3.681.210	6.828.322	3.681.210	6.828.322
Diğer Giderler	108.845	743.072	--	434.823
Toplam	23.738.063	24.848.057	11.770.203	15.843.253

(*) Sözleşme süresi 1 yılın altındaki kira giderlerinden oluşmaktadır.

(**) Gayrimenkul emlak danışmanlığı giderlerinden oluşmaktadır.

24 GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

30. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER

Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	01.01.- 30.06.2026	01.01.- 30.06.2025	01.04.- 30.06.2026	01.04.- 30.06.2025
Konusu Kalmayan Karşılıklar	674.655	--	77.523	--
Tahakkuk Etmemiş Finansman Gelirleri	2.361.924	7.066.347	155.880	836.073
Diğer Gelir ve Karlar	106.870	74.669	93.256	63.036
Toplam	3.143.449	7.141.016	326.659	899.109

Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	01.01.- 30.06.2026	01.01.- 30.06.2025	01.04.- 30.06.2026	01.04.- 30.06.2025
Tahakkuk Etmemiş Finansman Giderleri	2.524.547	3.919.250	(70.853)	(1.849.796)
Diğer Giderler	393.639	213.672	(329.619)	173.410
Toplam	2.918.186	4.132.922	(400.472)	(1.676.386)

31. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİR VE GİDERLER

Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	01.01.- 30.06.2026	01.01.- 30.06.2025	01.04.- 30.06.2026	01.04.- 30.06.2025
Menkul kıymet değer artışı	20.792.558	5.870.790	1.563.984	1.333.013
Toplam	20.792.558	5.870.790	1.563.984	1.333.013

Yatırım Faaliyetlerinden Giderler	01.01.- 30.06.2026	01.01.- 30.06.2025	01.04.- 30.06.2026	01.04.- 30.06.2025
Menkul kıymet değer azalışı	4.543.789	6.816.411	2.848.553	76.076
Toplam	4.543.789	6.816.411	2.848.553	76.076

32. FİNANSMAN GELİRLERİ VE GİDERLERİ

Finansman Giderleri	01.01.- 30.06.2026	01.01.- 30.06.2025	01.04.- 30.06.2026	01.04.- 30.06.2025
Kur Farkı Giderleri	2.985.393	493.433	1.973.015	181.856
Diğer Giderler	30.835	123.595	30.835	5.394
Toplam	3.016.228	617.028	2.003.850	187.250

Finansman Gelirleri	01.01.- 30.06.2026	01.01.- 30.06.2025	01.04.- 30.06.2026	01.04.- 30.06.2025
Kur Farkı Gelirleri	--	245.146	--	2.908
Toplam	--	245.146	--	2.908

33. SATIŞ AMAÇLI ELDE TUTULAN DURAN VARLIKLAR VE DURDURULAN FAALİYETLER

Bulunmamaktadır (31.12.2025: Bulunmamaktadır).

24 GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

34. GELİR VERGİLERİ

Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar	30.06.2026	31.12.2025		
Peşin Ödenen Vergi ve Fonlar	115.788	--		
Toplam	115.788	--		
Dönem karı vergi yükümlülüğü	30.06.2026	31.12.2025		
Cari Dönem Kurumlar Vergisi Karşılığı	1.024.461	12.182.782		
Peşin Ödenen Vergi ve Fonlar (-)	(1.024.461)	(8.179.679)		
Toplam	--	4.003.103		
Vergi Gideri	01.01.- 30.06.2026	01.01.- 30.06.2025	01.04.- 30.06.2026	01.04.- 30.06.2025
Cari Dönem Kurumlar Vergisi Karşılığı (-)	(1.024.461)	(4.935.795)	39.321	(1.687.016)
Ertelenmiş Vergi Geliri / (Gideri)	1.327.071	5.411.639	603.946	202.099
Toplam	302.610	475.844	643.267	(1.484.917)

Kurumlar Vergisi

Şirket, Türkiye’de geçerli olan kurumlar vergisine tabidir. 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.

Türkiye’de vergi değerlendirmesiyle ilgili kesin ve kati bir mutabakatlaşma prosedürü bulunmamaktadır. Şirketler ilgili yılın hesap kapama dönemini takip eden yılın 1-25 Nisan tarihleri arasında (özel hesap dönemine sahip olanlarda dönem kapanışını izleyen dördüncü ayın 1-25 tarihleri arasında) vergi beyannamelerini hazırlamaktadır. Vergi Dairesi tarafından bu beyannameler ve buna baz olan muhasebe kayıtları 5 yıl içerisinde incelenerek değiştirilebilir.

Dönem vergi giderinin dönem karı ile mutabakatı aşağıdaki gibidir:

	01.01.- 30.06.2026	01.01.- 30.06.2025
Vergi Öncesi Kar / (Zarar)	(2.244.536)	(9.462.533)
Vergilendirilebilir Kar / (Zarar)	(2.244.536)	(9.462.533)
Hesaplanan Vergi	673.361	2.838.760
Kanunen Kabul Edilmeyen Giderler (2026: %25, 2025: %25)	(38.294)	(52.348)
Yasal Vergi veya Ertelenmiş Vergiye Konu Edilmeyen Vergi Zararı ve Düzeltme Kayıtlarının Etkisi	(332.457)	(2.310.568)
Vergi Geliri / (Gideri)	302.610	475.844

Ertelenmiş Vergi:

Şirket, vergiye esas yasal finansal tabloları ile TFRS’ye göre hazırlanmış finansal tabloları arasındaki farklılıklardan kaynaklanan geçici zamanlama farkları için ertelenmiş vergi varlığı ve ertelenmiş vergi yükümlülüğünü muhasebeleştirilmektedir. Söz konusu farklılıklar genellikle bazı gelir ve gider kalemlerinin vergiye esas finansal tablolar ile TFRS’ye göre hazırlanan finansal tablolarda farklı dönemlerde yer almasından kaynaklanmakta olup, söz konusu farklar aşağıda belirtilmektedir.

24 GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

34. GELİR VERGİLERİ (Devamı)

Ertelenmiş vergi varlık ve yükümlülüklerinin hesaplanmasında kullanılan vergi oranı %30'dur.

Ertelenen Vergi Varlıkları	Geçici Farklar		Ertelenen Vergi Varlıkları/(Yükümlülükleri)	
	30.06.2026	31.12.2025	30.06.2026	31.12.2025
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Kayıtlı Değerleri ile Vergi Matrahları Arasındaki Fark	(1.513.198)	(1.380.584)	(453.959)	(414.176)
Kuruluş ve Örgütlenme Giderlerinin Düzeltilmesi	1.785	2.102	536	631
Kıdem Tazminatı Düzeltmesi	1.525.365	1.461.571	457.610	438.472
Kullanılmamış İzin Karşılığı Düzeltmesi	731.880	867.638	219.564	260.292
Kullanım Hakkı Varlığı	(2.426.526)	(331.752)	(727.958)	(99.526)
Tahakkuk Etmemiş Finansman Gideri	(358.251)	(593.220)	(107.475)	(177.965)
Tahakkuk Etmemiş Finansman Geliri	2.020.793	1.850.593	606.238	555.178
Şüpheli Alacak Karşılığı	144.600	170.281	43.380	51.084
Gelir Dönemsellik Düzeltmesi	(34.752.153)	(40.924.103)	(10.425.646)	(12.277.231)
Ertelenen Vergi Varlığı/(Yükümlülüğü), net	(34.625.705)	(38.877.474)	(10.387.710)	(11.663.241)
			30.06.2026	30.06.2025
Dönem Başı	-		(11.663.241)	(18.239.920)
Cari Dönem Gelir Tablosuna Borç/ (Alacak) Kaydı			1.327.071	5.411.639
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları /Kayıplarından Mahsup Edilen Tutar			(51.540)	(9.859)
Dönem Sonu			(10.387.710)	(12.838.140)

35. PAY BAŞINA KAZANÇ

	01.01.- 30.06.2026	01.01.- 30.06.2025	01.04.- 30.06.2026	01.04.- 30.06.2025
Net Dönem Karı / (Zararı)	(1.941.926)	(8.986.689)	(9.081.017)	(1.754.040)
Payların ağırlıklı ortalama sayısı	15.000.000	15.000.000	15.000.000	15.000.000
Pay başına düşen kar /(zarar)	(0,1295)	(0,5991)	(0,6054)	(0,1169)
Sürdürülen faaliyetlerden pay başına düşen kar/(zarar)	(0,1295)	(0,5991)	(0,6054)	(0,1169)

24 GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

36. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

30.06.2026

İlişkili taraflarla olan bakiyeler	Alacaklar		Borçlar	
	Kısa vadeli		Kısa vadeli	
	Ticari	Ticari olmayan	Ticari	Ticari olmayan
<u>Ortaklar</u>				
Fevzi Zakiroğlu	--	212.760	--	571
Aziz Yeniay	--	3.172.444	--	--
Mehmet Çelik	--	1.112.047	--	--
Ahmethan Yılmaz	--	261.303	--	--
Elda Yeniay	--	2.999	--	--
Selman Çelik	--	3.359	--	--
<u>İlişkili Taraflar</u>				
Yirmi Dört Gayrimenkul Geliştirme A.Ş.	3.033	--	--	--
24 G.G.P.S.Y. A.Ş. Al Zamil Kira Getirili G.Y.F	468.025	86	--	--
24 G.G.P.S.Y. A.Ş. Portakal Çiçeği G.Y.F	1.174.519	923.001	--	--
24 G.G.P.S.Y. A.Ş. Kardelen G.Y.F	204.987	75.664	--	--
24 G.G.P.S.Y. A.Ş. A1 G.Y.F	2.887.275	501.909	--	--
24 G.G.P.S.Y. A.Ş. Primo G.Y.F	1.318.307	133.650	--	--
24 G.G.P.S.Y. A.Ş. Altın Başak G.Y.F	--	14.748	--	--
24 G.G.P.S.Y. A.Ş. E-ticaret G.S.Y.F	1.044.694	344.034	--	--
24 G.G.P.S.Y. A.Ş. Avalon G.S.Y.F	438.871	765.242	--	--
24 G.G.P.S.Y. A.Ş. Dijital Tekn G.S.Y.F	481.253	91.980	--	--
24 G.G.P.S.Y. A.Ş. Sigma G.S.Y.F	132.429	243.154	--	--
24 G.G.P.S.Y. A.Ş. Noontech G.S.Y.F	4.406.910	501.525	--	--
24 G.G.P.S.Y. A.Ş. Erguvan Proje G.Y.F	15.688.996	452.087	--	--
24 G.G.P.S.Y. A.Ş. Ayçiçeği Proje G.Y.F	--	1.669.165	--	--
24 G.G.P.S.Y. A.Ş. Fulya G.Y.F	70.849	44.140	--	--
24 G.G.P.S.Y. A.Ş. Nilüfer G.Y.F	200.992	2.310.806	--	--
24 G.G.P.S.Y. A.Ş. Lotus G.Y.F	--	1	--	--
24 G.G.P.S.Y. A.Ş. Alfa G.S.Y.F	--	911	--	--
24 G.G.P.S.Y. A.Ş. Akasya G.Y.F	691	2.209.399	--	--
24 G.G.P.S.Y. A.Ş. Platinum G.S.Y.F	1.598.853	354.357	--	--
24 G.G.P.S.Y. A.Ş. Manolya G.Y.F	669.484	145.095	--	--
24 G.G.P.S.Y. A.Ş. Menekşe G.Y.F	1.256.613	3.176	--	--
24 Ggspy A.Ş. Lale G.Y.F.	414.234	1.013.954	--	--
24 G.G.P.S.Y. Jüpiter GSYF (YP9)	23.412	1.120	--	--
24 Ggspy A.Ş. Nema G.S.Y.F.	--	235.674	--	--
24 Ggspy A.Ş. Premium G.S.Y.F.	2.016.878	561.117	--	--
24 Ggspy A.Ş. Orkide Proje G.Y.F.	404	605.527	--	--
24 Ggspy A.Ş. Zambak Proje G.Y.F.	302.880	2.522	--	--
24 Ggspy A.Ş. Vega G.S.Y.F.	308	173.804	--	--
24 Ggspy A.Ş. Uranus G.S.Y.F.	688.599	87.575	--	--
Eksi : İlişkili Taraflar Ertelenmiş Finansman Geliri	(2.020.793)	--	--	--
Toplam	33.472.703	18.230.335	--	571

24 GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

36. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

31.12.2025

İlişkili taraflarla olan bakiyeler	Alacaklar		Borçlar	
	Kısa vadeli		Kısa vadeli	
	Ticari	Ticari olmayan	Ticari	Ticari olmayan
Ortaklar				
Fevzi Zakiroğlu	--	--	--	815.837
Aziz Yeniay	--	--	--	274.887
Mehmet Çelik	--	867.946	--	--
Ahmethan Yılmaz	--	307.710	--	--
Elda Yeniay	--	3.532	--	--
Selman Çelik	--	3.956	--	--
İlişkili Taraflar				
Yirmi Dört Gayrimenkul Geliştirme A.Ş.	3.572			
24 G.G.P.S.Y. A.Ş. Al Zamil Kira Getirili G.Y.F	1.006.632	--	--	--
24 G.G.P.S.Y. A.Ş. Portakal Çiçeği G.Y.F	1.424.164	144.866	--	--
24 G.G.P.S.Y. A.Ş. Kardelen G.Y.F	725.327	14.653	--	--
24 G.G.P.S.Y. A.Ş. A1 G.Y.F	3.167.180	730.896	--	--
24 G.G.P.S.Y. A.Ş. Primo G.Y.F	1.643.527	844.303	--	--
24 G.G.P.S.Y. A.Ş. Altın Başak G.Y.F	593.750	163.841	--	--
24 G.G.P.S.Y. A.Ş. E-ticaret G.S.Y.F	689.644	1.403.328	--	--
24 G.G.P.S.Y. A.Ş. Avalon G.S.Y.F	128.556	109.797	--	--
24 G.G.P.S.Y. A.Ş. Dijital Tekn G.S.Y.F	143.624	607.105	--	--
24 G.G.P.S.Y. A.Ş. Sigma G.S.Y.F	61.824	--	--	--
24 G.G.P.S.Y. A.Ş. Noontech G.S.Y.F	2.101.762	286.338	--	--
24 G.G.P.S.Y. A.Ş. Erguvan Proje G.Y.F	17.382.770	191.306	--	--
24 G.G.P.S.Y. A.Ş. Ayçiçeği Proje G.Y.F	--	102.127	--	--
24 G.G.P.S.Y. A.Ş. Fulya G.Y.F	59.188	--	379.421	--
24 G.G.P.S.Y. A.Ş. Nilüfer G.Y.F	236.688	--	--	--
24 G.G.P.S.Y. A.Ş. Lotus G.Y.F	--	190.406	--	--
24 G.G.P.S.Y. A.Ş. Alfa G.S.Y.F	--	26.868	--	--
24 G.G.P.S.Y. A.Ş. Akasya G.Y.F	814	--	--	--
Say 24 Gayrimenkul A.Ş.	--	1.668.946	--	--
24 G.G.P.S.Y. A.Ş. Platinum G.S.Y.F	874.728	--	--	--
24 G.G.P.S.Y. A.Ş. Manolya G.Y.F	860.433	119.752	--	--
24 G.G.P.S.Y. A.Ş. Menekşe G.Y.F	1.495.543	57.728	--	--
24 Ggsby A.Ş. Lale G.Y.F.	713.901	29.824	--	--
24 G.G.P.S.Y. Jüpiter GSYF (YP9)	145.399	10.435	--	--
24 Ggsby A.Ş. Nema G.S.Y.F.	--	223.346	--	--
24 Ggsby A.Ş. Premium G.S.Y.F.	475.460	--	--	--
24 Ggsby A.Ş. Orkide Proje G.Y.F.	476	318.194	--	--
24 Ggsby A.Ş. Zambak Proje G.Y.F.	354.393	342.454	--	--
24 Ggsby A.Ş. Vega G.S.Y.F.	363	10.442	--	--
24 Ggsby A.Ş. Uranus G.S.Y.F.	203.148	21.360	--	--
Eksi : İlişkili Taraflar Ertelenmiş Finansman Geliri	(1.850.596)	--	--	--
Toplam	32.642.270	8.801.459	379.421	1.090.724

24 GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

36. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

01.01.-30.06.2026 ve 01.01.-30.06.2025 dönemlerinde ilişkili taraflarla yapılan işlemlerin detayı aşağıdaki gibidir:

01.01-30.06.2026

İlişkili taraflarla olan işlemler	Hizmet Alışı	Hizmet Satışı	Masraf Ödemeleri	Masraf Tahsilatı
24 G.G.S.P.Y A.Ş. Al Zamil Kira Getirili G.Y.F.	--	2.829.876	2.681.775	2.814.280
24 G.G.S.P.Y A.Ş. Primo G.Y.F.	--	1.874.014	4.081.848	4.087.755
24 G.G.S.P.Y A.Ş. Portakal Çiçeği G.Y.F.	--	2.478.862	6.170.455	5.188.988
24 G.G.S.P.Y A.Ş. Kardelen G.Y.F.	--	1.244.429	906.155	1.493.597
24 G.G.S.P.Y A.Ş. A1 G.Y.F.	--	3.445.477	443.779	675.587
24 G.G.S.P.Y A.Ş. Altın Başak G.Y.F.	--	48.815	732.195	2.000.785
24 G.G.S.P.Y A.Ş. E-Ticaret G.S.F.Y.	--	460.413	270.326	--
24 G.G.S.P.Y A.Ş. Avalon G.S.Y.F.	--	330.676	269.142	--
24 G.G.S.P.Y A.Ş. Lotus G.Y.F.	--	--	877.453	902.044
24 G.G.S.P.Y A.Ş. Alfa G.S.Y.F.	--	--	62.036	67.076
24 G.G.S.P.Y A.Ş. Dijital Teknoloji G.S.Y.F.	--	888.210	186.275	95.311
24 G.G.S.P.Y A.Ş. Ayçiçeği G.Y.F.	--	--	2.300.246	153.809
24 G.G.S.P.Y A.Ş. Akasya G.Y.F.	--	--	922.916	--
24 G.G.S.P.Y A.Ş. Sigma G.S.Y.F.	--	396.094	145.100	145.100
24 G.G.S.P.Y A.Ş. Noontech G.S.Y.F.	--	2.629.863	365.475	--
24 G.G.S.P.Y A.Ş. Erguvan G.Y.F.	--	930.538	393.814	--
24 G.G.S.P.Y A.Ş. Fulya G.Y.F.	--	288.690	93.027	46.964
24 G.G.S.P.Y A.Ş. Nilüfer G.Y.F.	--	--	3.660.638	1.344.165
24 G.G.S.P.Y A.Ş. Platinum G.S.Y.F.	--	1.239.694	278.345	6.005
24 G.G.S.P.Y A.Ş. Manolya G.Y.F.	--	663.126	314.076	210.522
24 G.G.S.P.Y A.Ş. Menekşe G.Y.F.	--	7.529.793	1.131.891	1.155.766
24 G.G.S.P.Y A.Ş. Nema G.S.Y.F.	--	--	268.451	14.425
24 G.G.S.P.Y A.Ş. Premium G.S.Y.F.	--	1.617.885	313.566	--
24 G.G.S.P.Y A.Ş. Lale G.Y.F.	--	--	1.296.060	212.698
24 G.G.S.P.Y A.Ş. Jüpiter G.S.Y.F.	--	138.929	63.961	267.185
24 G.G.S.P.Y A.Ş. Vega G.S.Y.F.	--	--	177.930	10.144
24 G.G.S.P.Y A.Ş. Uranus G.S.Y.F.	--	1.195.088	147.623	58.584
24 G.G.S.P.Y A.Ş. Orkide G.Y.F.	--	--	339.946	717
24 G.G.S.P.Y A.Ş. Zambak G.Y.F.	--	1.822.727	62.474	69.313
Toplam	--	32.053.199	28.956.978	21.020.820

24 GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

36. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

01.01-30.06.2025

İlişkili taraflarla olan işlemler	Hizmet Alışı	Hizmet Satışı	Masraf Ödemeleri	Masraf Tahsilatı
24 G.G.S.P.Y A.Ş. Al Zamil Kira Getirili G.Y.F.	--	2.941.577	2.168.304	2.178.084
24 G.G.S.P.Y A.Ş. Primo G.Y.F.	--	2.611.575	5.969.611	5.979.393
24 G.G.S.P.Y A.Ş. Portakal Çiçeği G.Y.F.	--	3.036.418	2.958.753	3.401.913
24 G.G.S.P.Y A.Ş. Kardelen G.Y.F.	--	1.207.911	1.129.654	330.962
24 G.G.S.P.Y A.Ş. A1 G.Y.F.	--	2.987.291	2.398.708	2.061.708
24 G.G.S.P.Y A.Ş. Altın Başak G.Y.F.	--	122.970	921.428	614
24 G.G.S.P.Y A.Ş. E-Ticaret G.S.F.Y.	--	773.610	106.665	2.391
24 G.G.S.P.Y A.Ş. Avalon G.S.Y.F.	--	428.908	100.178	28.126
24 G.G.S.P.Y A.Ş. Lotus G.Y.F.	--	--	128.225	152.675
24 G.G.S.P.Y A.Ş. Alfa G.S.Y.F.	--	1.133.918	73.175	73.175
24 G.G.S.P.Y A.Ş. Dijital Teknoloji G.S.Y.F.	--	875.129	73.834	73.834
24 G.G.S.P.Y A.Ş. Ayçiçeği G.Y.F.	--	--	124.025	614
24 G.G.S.P.Y A.Ş. Akasya G.Y.F.	--	--	112.656	--
24 G.G.S.P.Y A.Ş. Sigma G.S.Y.F.	--	267.335	66.886	66.886
24 G.G.S.P.Y A.Ş. Noontech G.S.Y.F.	--	2.755.707	122.208	135.324
24 G.G.S.P.Y A.Ş. Erguvan G.Y.F.	--	1.497.000	161.273	135.876
24 G.G.S.P.Y A.Ş. Fulya G.Y.F.	--	541.803	60.902	52.173
24 G.G.S.P.Y A.Ş. Nilüfer G.Y.F.	--	111.939	156.208	7.221
24 G.G.S.P.Y A.Ş. Platinum G.S.Y.F.	--	1.099.260	148.436	153.820
24 G.G.S.P.Y A.Ş. Manolya G.Y.F.	--	1.050.553	57.500	57.500
24 G.G.S.P.Y A.Ş. Menekşe G.Y.F.	--	9.359.488	3.218.379	3.227.733
24 G.G.S.P.Y A.Ş. Nema G.S.Y.F.	--	305.479	101.259	45.790
24 G.G.S.P.Y A.Ş. Premium G.S.Y.F.	--	1.820.226	117.639	117.639
24 G.G.S.P.Y A.Ş. Lale G.Y.F.	--	6.517.306	86.658	24.230
24 G.G.S.P.Y A.Ş. Jüpiter G.S.Y.F.	--	81.602	92.185	638
24 G.G.S.P.Y A.Ş. Vega G.S.Y.F.	--	367	59.429	126.923
24 G.G.S.P.Y A.Ş. Uranus G.S.Y.F.	--	891.908	54.235	114.837
24 G.G.S.P.Y A.Ş. Orkide G.Y.F.	--	456	117.458	--
24 G.G.S.P.Y A.Ş. Zambak G.Y.F.	--	763.530	238.992	--
Toplam	--	43.183.266	21.124.863	18.550.079

37. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

a) Sermaye Risk Yönetimi

Şirket, sermaye yönetiminde, bir yandan faaliyetlerinin sürekliliğini sağlamaya çalışırken, diğer yandan da borç ve özkaynak dengesini en verimli şekilde kullanarak karını arttırmayı hedeflemektedir.

Şirket'in sermaye risk yönetimi hesaplanırken, borçlar ve sırasıyla nakit ve nakit benzerleri, ödenmiş sermaye, tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazanç / kayıpları, kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler ile geçmiş yıl kar / (zararları) içeren özkaynak kalemleri dikkate alınır.

Şirket sermaye maliyeti ile birlikte her bir sermaye sınıfıyla ilişkilendirilen riskler üst yönetim tarafından değerlendirilir. Üst yönetim değerlendirmelerine dayanarak, sermaye yapısının yeni borç edinilmesi veya mevcut olan borcun geri ödenmesiyle olduğu kadar, yeni pay ihracı yoluyla dengede tutulması amaçlanmaktadır.

Şirket, önceki yılda olduğu gibi, sermaye yeterliliğini borç / özsermaye oranını kullanarak izlemektedir. Bu oran net borcun toplam özsermayeye bölünmesiyle bulunur. Net borç, nakit ve nakit benzeri değerlerin toplam borç tutarından (bilançoda gösterilen ticari ve diğer borçları içerir) düşülmesiyle hesaplanır.

24 GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

37. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

	30.06.2026	31.12.2025
Toplam Borçlar	39.395.047	49.319.439
Eksi: Nakit ve Nakit Benzeri Değerler	(31.394)	(3.547.905)
Net Borç	39.363.653	45.771.534
Toplam Özkaynak	152.022.169	149.481.334
Borç/ Özsermaye Oranı	0,26	0,31

Şirket yönetimi, mevcut borçların yönetilebilmesi için daha yüksek tutarda karlılık ve özkaynak düzeyine ulaşmayı hedeflemektedir. Şirket'in cari dönem sermaye risk yönetimi stratejisi, önceki dönemlere göre farklılık arz etmemektedir.

b) Finansal Risk Faktörleri

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

b.1) Kredi Riski

Finansal aracın taraflarından birinin sözleşmeye bağlı yükümlülüğünü yerine getirememesi nedeniyle Şirket'e finansal bir kayıp oluşturma riski, kredi riski olarak tanımlanır. Şirket, işlemlerini yalnızca kredi güvenilirliği olan taraflarla gerçekleştirme ve mümkün olduğu durumlarda, yeterli teminat elde etme yoluyla kredi riskini azaltmaya çalışmaktadır.

Finansal aracın taraflarından birinin sözleşmeye bağlı yükümlülüğünü yerine getirememesi nedeniyle Şirket'e finansal bir kayıp oluşturma riski, kredi riski olarak tanımlanır. Şirket, işlemlerini yalnızca kredi güvenilirliği olan taraflarla gerçekleştirme ve mümkün olduğu durumlarda, yeterli teminat elde etme yoluyla kredi riskini azaltmaya çalışmaktadır. Şirket'in maruz kaldığı kredi riskleri devamlı olarak izlenmektedir.

	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar		Nakit ve Nakit Benzerleri
30.06.2026	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	Bankalardaki Mevduat
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D) (1)	33.472.703	--	18.230.335	24.276.584	30.049
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter	33.472.703	--	18.230.335	24.276.584	30.049
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların defter değeri	--	--	--	--	--
C. Değer düşüklüğüne uğramış varlıkların net defter değerleri	--	--	--	--	--
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	--	--	--	--	--
- Değer düşüklüğü (-)	--	--	--	--	--
- Net değer teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	--	--	--	--	--
- Değer düşüklüğü (-)	--	--	--	--	--
- Net değer teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--
D. Finansal durum tablosu dışı kredi riski içeren unsur	--	--	--	--	--

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

24 GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

37. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

b.1) Kredi Riski(Devamı)

	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar		Nakit ve Nakit Benzerleri
31.12.2025	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	Bankalardaki Mevduat
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalan azami kredi riski (A+B+C+D) (1)	32.642.270	--	8.801.459	28.588.082	3.545.729
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter	32.642.270	--	8.801.459	28.588.082	3.545.729
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların defter değeri	--	--	--	--	--
C. Değer düşüklüğüne uğramış varlıkların net defter değerleri	--	--	--	--	--
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	--	--	--	--	--
- Değer düşüklüğü (-)	--	--	--	--	--
- Net değer teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	--	--	--	--	--
- Değer düşüklüğü (-)	--	--	--	--	--
- Net değer teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--
D. Finansal durum tablosu dışı kredi riski içeren unsurlar	--	--	--	--	--

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

b.2) Likidite Riski

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

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

24 GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

37. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

b) Finansal Risk Faktörleri (Devamı)

Likidite riskine ilişkin tablolar aşağıda yer almaktadır:

30.06.2026 tarihi itibarıyla sözleşme uyarınca vadeler	Defter Değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı (=I)	3 aydan kısa (I)	3-12 ay arası (II)	1 yıldan uzun (III)
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler	18.731.964	18.731.964	14.441.265	1.416.937	2.873.762
Kredi Kartları	103.222	103.222	103.222	--	--
Kiralama Yükümlülükleri	4.763.011	4.763.011	472.312	1.416.937	2.873.762
Ticari Borçlar	7.603.284	7.603.284	7.603.284	--	--
Diğer Borçlar	6.262.447	6.262.447	6.262.447	--	--

31.12.2025 tarihi itibarıyla sözleşme uyarınca vadeler	Defter Değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı (=I)	3 aydan kısa (I)	3-12 ay arası (II)	1 yıldan uzun (III)
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler	26.427.590	26.427.590	21.345.117	1.698.334	3.384.139
Kredi Kartları	103.052	103.052	103.052	--	--
Kiralama Yükümlülükleri	5.648.584	5.648.584	566.111	1.698.334	3.384.139
Ticari Borçlar	10.463.689	10.463.689	10.463.689	--	--
Diğer Borçlar	10.212.265	10.212.265	10.212.265	--	--

b.3) Piyasa Riski Yönetimi

Piyasa riski, piyasa fiyatlarında meydana gelen değişimler nedeniyle bir finansal aracın gerçeğe uygun değerinde veya gelecekteki nakit akışlarında bir işletmeyi olumsuz etkileyecek dalgalanma olması riskidir. Bunlar, yabancı para riski, faiz oranı riski ve finansal araçlar veya emtianın fiyat değişim riskidir.

Cari yılda Şirket'in maruz kaldığı piyasa riskinde veya maruz kalınan riskleri yönetim ve ölçüm yöntemlerinde, önceki yıla göre bir değişiklik olmamıştır.

b.3.1) Kur Riski Yönetimi

Şirket'in önemli düzeyde kur riski bulunmamaktadır (31.12.2025: Bulunmamaktadır).

b.3.2.) Faiz oranı riski yönetimi

Piyasa faiz oranlarındaki değişmelerin finansal araçların gerçeğe uygun değerinde veya gelecekteki nakit akışlarında dalgalanmalara yol açması, Şirket'in faiz oranı riskiyle başa çıkma gerekliliğini doğurur. Riskten korunma stratejileri, faiz oranı beklentisi ve tanımlı olan risk ile uyumlu olması için düzenli olarak değerlendirilmektedir. Böylece optimal riskten korunma stratejisinin oluşturulması, gerek bilançonun pozisyonunun gözden geçirilmesi gerekse faiz harcamalarının farklı faiz oranlarında kontrol altında tutulması amaçlanmaktadır.

24 GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

37. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

b) Finansal Risk Faktörleri (Devamı)

b.3) Piyasa Riski Yönetimi (Devamı)

30.06.2026 ve 31.12.2025 tarihleri itibarıyla Şirket'in faiz pozisyonu tablosu aşağıdaki gibi belirtilmiştir:

Faiz Pozisyonu Tablosu			
		Cari Dönem	Önceki Dönem
Sabit faizli finansal araçlar			
Finansal varlıklar	Gerçeğe uygun değer farkı kar/zarara yansıtılan varlıklar	--	--
	Nakit ve Nakit Benzerleri	--	--
Finansal yükümlülükler		103.222	103.052
Değişken faizli finansal araçlar (*)		--	--
Finansal varlıklar		--	--
Finansal yükümlülükler		--	--

30 Haziran 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla Şirket'in değişken faizli finansal varlık ve yükümlülüğü olmadığından faiz oranı riski bulunmamaktadır.

b.3.3.) Fiyat Riski

Şirket finansal yatırımları kapsamında yatırım fonu katılma paylarına yatırım yapmaktadır. Söz konusu finansal yatırımların gerçeğe uygun değerleri, ilgili fonların birim pay değerlerine bağlı olarak değişebilmekte olup Şirket fiyat riskine maruz kalmaktadır.

30.06.2026 tarihi itibarıyla Şirket'in fiyat riskine maruz kaldığı finansal yatırımlarının toplam defter değeri 79.921.702 TL'dir (31.12.2025: 87.929.152 TL).

Şirket fiyat riskini yatırım yaptığı fonların performans ve portföy değerlerini düzenli olarak takip ederek yaratmaktadır.

38. FİNANSAL ARAÇLAR (GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI VE FİNANSAL RİSKTEN KORUNMA MUHASEBESİ ÇERÇEVESİNDEKİ AÇIKLAMALAR)

	Gerçeğe uygun değer değişimi diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçülenler	Gerçeğe uygun değer değişimi kar veya zarara yansıtılarak ölçülenler	İtfa edilmiş maliyet üzerinden ölçülenler	Defter Değeri	Dipnot
30.06.2026					
Finansal varlıklar					
Nakit ve nakit benzerleri	--	--	31.394	31.394	6
Finansal yatırımlar	--	79.921.702	--	--	7
Ticari alacaklar	--	--	33.472.703	33.472.703	9
Finansal yükümlülükler					
Ticari borçlar	--	--	7.603.284	7.603.284	9
Finansal borçlar			103.222	103.222	8

24 GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
30 HAZİRAN 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

38. FİNANSAL ARAÇLAR (GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI VE FİNANSAL RİSKTEN KORUNMA MUHASEBESİ ÇERÇEVESİNDEKİ AÇIKLAMALAR)(Devamı)

	Gerçeğe uygun değer değişimi diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçülenler	Gerçeğe uygun değer değişimi kar veya zarara yansıtılarak ölçülenler	İtfa edilmiş maliyet üzerinden ölçülenler	Defter Değeri	Dipnot
31.12.2025					
Finansal varlıklar					
Nakit ve nakit benzerleri	--	--	3.547.905	3.547.905	6
Finansal yatırımlar	--	87.929.152	--	--	7
Ticari Alacaklar	--	--	32.642.270	32.642.270	9
Finansal yükümlülükler					
Ticari borçlar	--	--	10.463.689	10.463.689	9
Finansal Borçlar	--	--	103.052	103.052	8

Şirket yönetimi, finansal araçların kayıtlı değerlerinin makul değerlerini yansıttığını düşünmektedir.

Finansal varlıkların ve yükümlülüklerin gerçeğe uygun değeri aşağıdaki gibi belirlenir:

- Birinci seviye: Finansal varlık ve yükümlülükler, birbirinin aynı varlık ve yükümlülükler için aktif piyasada işlem gören borsa fiyatlarından değerlendirilir.
- 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 değerlendirilir.
- Üçüncü seviye: Finansal varlık ve yükümlülükler, varlık ya da yükümlülüğün gerçeğe uygun değerinin bulunmasında kullanılan piyasada gözlenebilir bir veriye dayanmayan girdilerden değerlendirilir.

40. RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Yoktur.