

**KORAY GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**

**1 OCAK – 31 ARALIK 2025
HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLAR
VE DİPNOTLAR**

Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Genel Kurulu'na**A. Konsolide Finansal Tabloların Bağımsız Denetimi****1. Görüş**

Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (“Şirket”) ve bağlı ortaklıklarının (Hep birlikte “Grup” olarak anılacaktır.) 31 Aralık 2025 tarihli konsolide finansal durum tablosu ile aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait; konsolide kâr veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu, konsolide özkaynaklar değişim tablosu ve konsolide nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarının özeti de dâhil olmak üzere konsolide finansal tablo dipnotlarından oluşan konsolide finansal tablolarını denetlemiştir.

Görüşümüze göre, ilişikteki konsolide finansal tablolar Grup’un 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla konsolide finansal durumunu ve aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait konsolide finansal performansını ve konsolide nakit akışlarını Türkiye Finansal Raporlama Standartları’na (“TFRS’lere”) uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır.

2. Görüşün Dayanağı

Yaptığımız bağımsız denetim, Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu (“KGK”) tarafından yayımlanan Türkiye Denetim Standartları’nın bir parçası olan Bağımsız Denetim Standartları’na (“BDS”) uygun olarak yürütülmüştür. Bu standartlar kapsamındaki sorumluluklarımız, raporumuzun “Bağımsız Denetçinin Konsolide Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları” bölümünde ayrıntılı bir şekilde açıklanmıştır. KGK tarafından yayımlanan Bağımsız Denetçiler için Etik Kurallar (Bağımsızlık Standartları Dahil) (“Etik Kurallar”) ile konsolide finansal tabloların bağımsız denetimiyle ilgili mevzuatta yer alan etik hükümlere uygun olarak Grup’tan bağımsız olduğumuzu beyan ederiz. Etik Kurallar ve mevzuat kapsamındaki etiğe ilişkin diğer sorumluluklar da tarafımızca yerine getirilmiştir. Bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bağımsız denetim kanıtlarının, görüşümüzün oluşturulması için yeterli ve uygun bir dayanak oluşturduğuna inanıyoruz.

3. Kilit Denetim Konuları

Kilit denetim konuları, mesleki muhakememize göre câri döneme ait konsolide finansal tabloların bağımsız denetiminde en çok önem arz eden konulardır. Kilit denetim konuları, bir bütün olarak konsolide finansal tabloların bağımsız denetimi çerçevesinde ve konsolide finansal tablolara ilişkin görüşümüzün oluşturulmasında ele alınmış olup, bu konular hakkında ayrı bir görüş bildirmiyoruz.

<i>Kilit denetim konuları</i>	<i>Konunun denetimde nasıl ele alındığı</i>
Stoklar Dipnot 2 ve 9'da belirtildiği üzere, Grup stoklarını maliyet bedeli ile gerçeğe uygun değerden düşük olana kadar muhasebeleştirilmektedir. 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla stoklar, Grup'un toplam konsolide varlıklarının %90'sını oluşturmakta olup toplam değeri 7.773.889.083 TL'dir. 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla, Grup'un 7.773.889.083 TL olarak muhasebeleştirdiği uzun dönem stoklar geliştirilmekte olan ve inşaatı devam eden konut inşaat projelerine ilişkin olarak oluşan maliyetler ile tamamlanan konutların maliyetlerinden oluşmaktadır. Grup'un toplam aktifinde önemli bir kalem olması ve hesap bakiyesini oluşturan satın alım ve diğer maliyetlerin muhasebeleştirilme esasları göz önünde bulundurulduğunda proje stokları tarafımızca bir kilit denetim konusu olarak ele alınmıştır.	Bu alanda uyguladığımız denetim prosedürlerimiz aşağıdakileri içermektedir: -Câri dönem içerisinde stoklara eklenen inşaat ve geliştirme maliyetleri ile ilgili hareketler, örneklem yöntemi ile seçilen fatura ve hakediş belgelerinin kontrol edilmesi, -Stoklara dahil edilen maliyetlerin ilgili dönemlerde kayıtlara alınmalarının test edilmesi,

Kilit denetim konuları	Konunun denetimde nasıl ele alındığı
Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerlerinin belirlenmesine ilişkin yapılan değerlendirme çalışmaları Dipnot 2 ve 12’te belirtildiği üzere, Grup yatırım amaçlı gayrimenkullerini gerçeğe uygun değerinden muhasebeleştirilmektedir. 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller, Grup’un toplam konsolide varlıklarının %2’sini oluşturmakta olup toplam değeri 143.000.000 TL’dir. 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin bağımsız değerlendirme eksperleri tarafından tespit edilen gerçeğe uygun değerler; konsolide olmayan finansal tablolarda yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri olarak esas alınmıştır. Grup’un yatırım amaçlı gayrimenkullerinin değerlemesi, önemli muhakeme alanlarını içerir ve öznel varsayımlarda bulunulmasını gerektirir. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerinin belirlenmesine ilişkin yapılan çalışma, yatırım amaçlı gayrimenkullerin kayıtlı değerinin gerek Grup’un toplam varlıklarının önemli bir kısmını oluşturmaları, gerekse değerlemelerin öznel niteliği, önemli varsayım ve muhakemeler içermesi sebebiyle kilit denetim konusu olarak belirlenmiştir.	Bu alanda uyguladığımız denetim prosedürlerimiz aşağıdakileri içermektedir: -Şirket yönetimi tarafından görevlendirilen gayrimenkul değerlendirme uzmanlarının yetkinliklerinin ve tarafsızlıklarının değerlendirilmesi, -Değerleme şirketleri tarafından yapılan hesaplamalarda ve düzenlenen raporlarda kullanılan değerlendirme yöntemlerinin uygunluğunun değerlendirilmesi, -Şirket yönetiminin faydalandığı değerlendirme uzmanlarının gerçeğe uygun değerlerin belirlenmesinde kullanılan tahmin ve varsayımların (iskonto ve kapitalizasyon oranları, emsal kiralar) değerlendirilmesi için bağımsız dış uzmanların çalışmalara dahil edilmesi, -İndirgenmiş Nakit Akımları ("İNA") yöntemiyle yapılan değerlemelerde kullanılan tahmini kira artış oranları, tahmini doluluk oranları, tahmini karlılık gibi temel değişkenlerin uygunluğunun değerlendirilmesi, -Duyarlılık analizleriyle değerlendirme sonuçlarının kabul edilebilir aralıkta olup olmadığının değerlendirilmesi, -Değerleme raporlarında yapılan hesaplamaların yeniden hesaplama yapılarak doğruluğunun ve finansal tablolara yansıtılacak değer artışlarının kontrol edilmesi.

5. Yönetimin ve Üst Yönetimden Sorumlu Olanların Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Sorumlulukları

Grup Yönetimi; konsolide finansal tabloların TFRS’lere uygun olarak hazırlanmasından, gerçeğe uygun bir biçimde sunumundan ve hata veya hile kaynaklı önemli yanlışlık içermeyecek şekilde hazırlanması için gerekli gördüğü iç kontrolden sorumludur.

Konsolide finansal tabloları hazırlarken yönetim; Grup’un sürekliliğini devam ettirme kabiliyetinin değerlendirilmesinden, gerektiğinde süreklilikle ilgili hususları açıklamaktan ve Grup’u tasfiye etme ya da ticari faaliyeti sona erdirmeye niyeti ya da mecburiyeti bulunmadığı sürece işletmenin sürekliliği esasını kullanmaktan sorumludur.

Üst yönetimden sorumlu olanlar, Grup’un finansal raporlama sürecinin gözetiminden sorumludur.

6. Bağımsız Denetçinin Konsolide Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları

Bir bağımsız denetimde, biz bağımsız denetçilerin sorumlulukları şunlardır:

Amacımız, bir bütün olarak finansal tabloların hata veya hile kaynaklı önemli yanlışlık içerip içermediğine ilişkin makul güvence elde etmek ve görüşümüzü içeren bir bağımsız denetçi raporu düzenlemektir.

BDS'lere uygun olarak yürütülen bir bağımsız denetim sonucunda verilen makul güvence; yüksek bir güvence seviyesidir ancak, var olan önemli bir yanlışlığın her zaman tespit edileceğini garanti etmez. Yanlışlıklar hata veya hile kaynaklı olabilir. Yanlışlıkların, tek başına veya toplu olarak, finansal tablo kullanıcılarının bu konsolide olmayan tablolara istinaden alacakları ekonomik kararları etkilemesi makul ölçüde bekleniyorsa bu yanlışlıklar önemli olarak kabul edilir.

BDS'lere uygun olarak yürütülen bağımsız denetimin gereği olarak, bağımsız denetim boyunca mesleki muhakememizi kullanmakta ve meslekî şüpheciliğimizi sürdürmekteyiz. Tarafımızca ayrıca:

- Konsolide finansal tablolardaki hata veya hile kaynaklı “önemli yanlışlık” riskleri belirlenmekte ve değerlendirilmekte; bu risklere karşılık veren denetim prosedürleri tasarlanmakta ve uygulanmakta ve görüşümüze dayanak teşkil edecek yeterli ve uygun denetim kanıtı elde edilmektedir. Hile; muvazaa, sahtekârlık, kasıtlı ihmal, gerçeğe aykırı beyan veya iç kontrol ihlali fiillerini içerebildiğinden, hile kaynaklı önemli bir yanlışlığı tespit edememe riski, hata kaynaklı önemli bir yanlışlığı tespit edememe riskinden yüksektir.
- Grup'un iç kontrolünün etkinliğine ilişkin bir görüş bildirmek amacıyla değil ama duruma uygun denetim prosedürlerini tasarlamak amacıyla denetimle ilgili iç kontrol değerlendirilmektedir.
- Yönetim tarafından kullanılan muhasebe politikalarının uygunluğu ile yapılan muhasebe tahminleri ile ilgili açıklamaların makul olup olmadığı değerlendirilmektedir.
- Elde edilen denetim kanıtlarına dayanarak Grup'un sürekliliğini devam ettirme kabiliyetine ilişkin ciddi şüphe oluşturabilecek olay veya şartlarla ilgili önemli bir belirsizliğin mevcut olup olmadığı hakkında ve yönetimin işletmenin sürekliliği esasının kullanılmasının uygunluğu hakkında sonuca varılmaktadır. Önemli bir belirsizliğin mevcut olduğu sonucuna varmamız hâlinde, raporumuzda, finansal tablolardaki ilgili açıklamalara dikkat çekmemiz ya da bu açıklamaların yetersiz olması durumunda olumlu görüş dışında bir görüş vermemiz gerekmektedir. Vardığımız sonuçlar, bağımsız denetçi raporu tarihine kadar elde edilen denetim kanıtlarına dayanmaktadır. Bununla birlikte, gelecekteki olay veya şartlar Grup'un sürekliliğini sona erdirebilir.
- Konsolide finansal tabloların açıklamaları dâhil olmak üzere, genel sunumu, yapısı ve içeriği ile bu tabloların, temelini oluşturan işlem ve olayları gerçeğe uygun sunumu sağlayacak şekilde yansıtıp yansıtmadığı değerlendirilmektedir.

Diğer hususların yanı sıra, denetim sırasında tespit ettiğimiz önemli iç kontrol eksiklikleri dâhil olmak üzere, bağımsız denetimin planlanan kapsamı ve zamanlaması ile önemli denetim bulgularını üst yönetimden sorumlu olanlara bildirmekteyiz.

Bağımsızlığa ilişkin etik hükümlere uygunluk sağladığımızı üst yönetimden sorumlu olanlara bildirmiş bulunmaktayız. Ayrıca bağımsızlık üzerinde etkisi olduğu düşünülebilecek tüm ilişkiler ve diğer hususlar ile varsa, tehditleri ortadan kaldırmak amacıyla atılan adımlar ile alınan önlemleri üst yönetimden sorumlu olanlara iletmiş bulunmaktayız.

Üst yönetimden sorumlu olanlara bildirilen konular arasından, câri döneme ait konsolide finansal tabloların bağımsız denetiminde en çok önem arz eden konuları yani kilit denetim konularını belirlemekteyiz. Mevzuatın konunun kamuya açıklanmasına izin vermediği durumlarda veya konuyu kamuya açıklamanın doğuracağı olumsuz sonuçların, kamuya açıklamanın doğuracağı kamu yararını aşacağına makul şekilde beklendiği oldukça istisnai durumlarda, ilgili hususun bağımsız denetçi raporumuzda bildirilmemesine karar verebiliriz.

B. Mevzuattan Kaynaklanan Diğer Yükümlölükler

1. 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun ("TTK") 402. Maddesi'nin dördüncü fıkrası uyarınca, Grup'un 1 Ocak - 31 Aralık 2025 hesap döneminde defter tutma düzeninin, kanun ile şirket esas sözleşmesinin finansal raporlamaya ilişkin hükümlerine uygun olmadığına dair önemli bir hususa rastlanmamıştır.
2. TTK'nın 402. Maddesi'nin dördüncü fıkrası uyarınca, Yönetim Kurulu tarafımıza denetim kapsamında istenen açıklamaları yapmış ve istenen belgeleri vermiştir.
3. TTK'nın 398. Maddesi'nin dördüncü fıkrası uyarınca düzenlenen Riskin Erken Saptanması Sistemi ve Komitesi Hakkında Denetçi Raporu 11 Mart 2026 tarihinde Şirket'in Yönetim Kurulu'na sunulmuştur.

Bu bağımsız denetimi yürütüp sonuçlandıran sorumlu denetçi Mustafa AK'tır.

İstanbul, 11 Mart 2026

VİZYON GRUP BAĞIMSIZ DENETİM A.Ş.
Member, MGI Worldwide

Mustafa AK
Sorumlu Denetçi

KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU (BİLANÇO).....	1-2
KONSOLİDE KÂR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU	3
KONSOLİDE ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU	4
KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOLARI.....	5
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR.....	6-59
NOT 1 GRUP'UN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU.....	6
NOT 2 KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR....	6-25
NOT 3 BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA	26-27
NOT 4 NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	28
NOT 5 FİNANSAL YATIRIMLAR	29
NOT 6 KISA VE UZUN VADELİ BORÇLANMALAR	29-30
NOT 7 TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR	30-31
NOT 8 DİĞER ALACAK VE BORÇLAR	32
NOT 9 STOKLAR.....	32-34
NOT 10 DİĞER DÖNEN VARLIKLAR	35
NOT 11 ERTELENMİŞ GELİRLER VE PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER	35-36
NOT 12 YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER	36
NOT 13 KULLANIM HAKKI VARLIKLARI	37
NOT 14 MADDİ DURAN VARLIKLAR.....	37-38
NOT 15 MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR.....	38
NOT 16 KARŞILIKLAR, ŞARTA BAĞLI VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER	39-41
NOT 17 ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR KAPSAMINDA BORÇLAR.....	40
NOT 18 ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALARA İLİŞKİN KARŞILIKLAR.....	40-41
NOT 19 DİĞER KISA VE UZUN VADELİ KARŞILIKLAR.....	41
NOT 20 VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ	41-43
NOT 21 ÖZKAYNAKLAR	44-45
NOT 22 HÂSILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ.....	46
NOT 23 GENEL YÖNETİM İLE PAZARLAMA, SATIŞ VE DAĞITIM GİDERLERİ.....	46
NOT 24 ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER	47
NOT 25 FİNANSMAN GELİRLERİ VE GİDERLERİ İLE YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER	47
NOT 26 İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI	48-50
NOT 27 FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ	50-57
NOT 28 NET PARASAL POZİSYON KAZANÇLARI/ (KAYIPLARI)'NA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR	59
NOT 29 BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR	59
NOT 30 BAĞIMSIZ DENETÇİ/BAĞIMSIZ DENETİM KURULUŞUNDAN ALINAN HİZMETLERE İLİŞKİN ÜCRETLER	59

KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 ARALIK 2025 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU (BİLANÇO)**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

	Dipnot	Bağımsız Denetimden Geçmiş 31 Aralık 2025	Bağımsız Denetimden Geçmiş 31 Aralık 2024
VARLIKLAR			
Dönen varlıklar		2.979.927.784	2.254.937.069
Nakit ve nakit benzerleri	4	28.376.233	33.372.978
Finansal yatırımlar	5	4.175.914	167.121.642
Ticari alacaklar			
- İlişkili taraflardan ticari alacaklar	7-25	135.696.298	61.105.214
- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	7	67.524.836	29.394.743
Diğer alacaklar			
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	8	17.450.823	19.865.752
Stoklar	9	2.260.180.559	1.722.954.201
Câri dönem vergisiyle ilgili varlıklar		1.130.931	1.638.708
Peşin ödenmiş giderler	11	136.885.252	108.134.358
Diğer dönen varlıklar	10	328.506.938	111.349.473
Duran varlıklar		5.687.692.021	5.744.261.828
Ticari alacaklar			
- İlişkili taraflardan ticari alacaklar	7	14.877.520	97.994.165
Diğer alacaklar			
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	8	351.812	1.189.551
Stoklar	9	5.513.708.524	5.502.136.826
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	12	143.000.000	129.336.019
Kullanım hakkı varlıkları	13	1.858.781	4.800.928
Maddi duran varlıklar	14	13.630.370	8.604.123
Maddi olmayan duran varlıklar	15	265.014	200.216
Toplam varlıklar		8.667.619.805	7.999.198.897

Takip eden açıklama ve dipnotlar konsolide finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 Aralık 2025 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU (BİLANÇO)**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

	Dipnot	Bağımsız Denetimden Geçmiş 31 Aralık 2025	Bağımsız Denetimden Geçmiş 31 Aralık 2024
KAYNAKLAR			
Kısa vadeli yükümlülükler		3.088.586.625	1.172.087.824
Kısa vadeli borçlanmalar	6	561.935.656	17.208.212
Ticari borçlar			
- İlişkili taraflara borçlar	7-25	10.565.127	23.366.415
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	7	207.184.319	67.974.027
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	17	3.033.661	10.714.972
Diğer borçlar			
- İlişkili taraflara diğer borçlar	8-25	547.078.167	-
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	8	25.739.454	10.271.686
Ertelenmiş gelirler	11		
- İlişkili taraflardan ertelenmiş gelirler		929.616.511	647.358.328
- İlişkili olmayan taraflardan ertelenmiş gelirler		802.225.056	392.181.156
Dönem kârı vergi yükümlülüğü	20	1.208.674	1.244.205
Kısa vadeli karşılıklar			
- Diğer kısa vadeli karşılıklar	19	-	1.768.823
Uzun vadeli yükümlülükler		4.355.263.445	4.848.820.338
Uzun vadeli borçlanmalar	6	3.436.290	1.197.277
Ticari borçlar			
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	7	-	2.077.137
Diğer borçlar			
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	8	25.097.467	11.819.671
Ertelenmiş gelirler			
- İlişkili taraflardan ertelenmiş gelirler	11-25	2.808.292.675	3.091.007.855
- İlişkili olmayan taraflardan ertelenmiş gelirler	11	1.289.995.699	1.119.294.161
Uzun vadeli karşılıklar			
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar	18	12.644.702	6.990.089
Diğer uzun vadeli karşılıklar		1.758.704	-
Ertelenmiş vergi yükümlülüğü	20	214.037.908	616.434.148
Özkaynaklar		1.223.769.735	1.978.290.735
Ana ortaklığa ait özkaynaklar		1.215.791.914	1.971.484.659
Ödenmiş sermaye	21	1.000.000.000	61.426.385
Sermaye düzeltme farkları	21	4.095.701.504	4.026.189.264
Paylara İlişkin Primler		-	1.008.085.855
Kâr veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler			
- Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları (kayıpları)	21	(5.609.483)	(4.537.973)
Kârdan ayrılan kısıtlanmış yedekler	21	125.165.993	124.176.993
Geçmiş yıllar kârları veya zararları		(3.244.844.865)	(3.153.745.758)
Net dönem kârı veya zararı		(754.621.235)	(90.110.107)
Kontrol gücü olmayan paylar	21	7.977.821	6.806.076
Toplam kaynaklar		8.667.619.805	7.999.198.897

Takip eden açıklama ve dipnotlar konsolide finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 Aralık 2025 VE 31 Aralık 2024 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT KONSOLİDE KÂR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

		Bağımsız Denetimden Geçmiş 1 Ocak-31 Aralık 2025	Bağımsız Denetimden Geçmiş 1 Ocak-31 Aralık 2024
<u>Kâr veya zarar kısmı</u>			
Hâsılat	22	420.444.167	394.938.372
Satışların maliyeti (-)	22	(359.085.232)	(336.842.216)
Brüt kâr/(zarar)		61.358.935	58.096.156
Genel yönetim giderleri (-)	23	(153.180.118)	(113.649.275)
Pazarlama giderleri (-)		(84.616.745)	(81.453)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	24	49.885.881	50.083.668
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	24	(911.334.969)	(107.064.838)
Esas faaliyet kârı/(zararı)		(1.037.887.016)	(112.615.742)
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	25	19.724.568	51.754.801
Finansman geliri/(gideri) öncesi faaliyet kârı/(zararı)		(1.018.162.448)	(60.860.941)
Finansman gelirleri	25	20.601.908	10.190.021
Finansman giderleri (-)	25	(112.789.473)	(17.942.656)
Net parasal pozisyon kazançları / kayıpları		(34.582.117)	(54.883.255)
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi kârı/(zararı)		(1.144.932.130)	(123.496.831)
Sürdürülen faaliyetler vergi (gideri)/geliri		395.582.523	38.194.067
Dönem vergi/(gideri) geliri	20	(6.502.712)	(6.176.689)
Ertelenmiş vergi (gideri)/geliri	20	402.085.235	44.370.756
Dönem kârı/(zararı)		(749.349.607)	(85.302.764)
Dönem kârının/(zararının) dağılımı			
Kontrol gücü olmayan paylar		5.271.628	4.807.343
Ana ortaklık payları		(754.621.235)	(90.110.107)
Sürdürülen faaliyetlerden pay başına kazanç/(zarar)		(0,7493)	(1,000)
DİĞER KAPSAMLI GELİR/(GİDER) KISMI			
Kâr veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar			
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları / (kayıpları)	20	(749.689)	713.679
Ertelenmiş vergi (gideri)/geliri		311.005	(178.420)
DİĞER KAPSAMLI GELİR/(GİDER)		(438.684)	535.259
TOPLAM KAPSAMLI GELİR		(749.788.291)	(84.767.505)
Toplam kapsamlı gelirin / (giderin) dağılımı			
Kontrol gücü olmayan paylar		5.904.456	5.270.119
Ana ortaklık payları		(755.692.747)	(90.037.624)

Takip eden açıklama ve dipnotlar konsolide finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 Aralık 2025 VE 31 Aralık 2024 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT KONSOLİDE ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

		Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelir/giderler				Birikmiş karlar/(zararlar)					
		Sermaye	Sermaye düzeltmesi farkları	Hisse senedi ihraç primi	Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazanç/ (kayıpları)	Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	Geçmiş yıllar karları zararlar	Net dönemkarı/ (zararı)	Ana ortaklığa ait özkaynaklar	Kontrol gücü olmayan paylar	Toplam özkaynaklar
1 Ocak 2024	21	40.000.000	4.004.570.132	-	(4.610.452)	123.843.601	(3.706.941.780)	1.213.846.678	1.670.708.179	4.425.452	1.675.133.631
Transferler		-	-	-	-	333.392	1.213.513.286	(1.213.846.678)	-	-	-
Ertelenmiş vergi etkisi		-	-	-	-	-	(660.317.264)	-	(660.317.264)	-	(660.317.264)
Sermaye artışı		21.426.385	21.619.132	1.008.085.855	-	-	-	-	1.051.131.372	-	1.051.131.372
Kâr paylar		-	-	-	-	-	-	-	-	(2.889.495)	(2.889.495)
Diğer kapsamlı gelir (gider)		-	-	-	72.479	-	-	-	72.479	462.776	535.255
Net dönem karı (zararı)		-	-	-	-	-	-	(90.110.107)	(90.110.107)	4.807.343	(85.302.764)
Toplam kapsamlı gider		-	-	-	72.479	-	-	(90.110.107)	(90.037.628)	5.270.119	(84.767.509)
31 Aralık 2024	21	61.426.385	4.026.189.264	1.008.085.855	(4.537.973)	124.176.993	(3.153.745.758)	(90.110.107)	1.971.484.659	6.806.076	1.978.290.735
1 Ocak 2025	21	61.426.385	4.026.189.264	1.008.085.855	(4.537.973)	124.176.993	(3.153.745.758)	(90.110.107)	1.971.484.659	6.806.076	1.978.290.735
Transferler		-	-	-	-	989.000	(91.099.107)	90.110.107	-	-	-
Sermaye artışı		938.573.615	69.512.240	(1.008.085.855)	-	-	-	-	-	-	-
Kâr paylar		-	-	-	-	-	-	-	-	(4.732.709)	(4.732.709)
Diğer kapsamlı gelir (gider)		-	-	-	(1.071.510)	-	-	-	(1.071.510)	632.826	(438.684)
Net dönem karı (zararı)		-	-	-	-	-	-	(754.621.235)	(754.621.235)	5.271.628	(749.349.607)
Toplam kapsamlı gider		-	-	-	(1.071.510)	-	-	(754.621.235)	(755.692.745)	5.904.454	(749.788.291)
31 Aralık 2025	21	1.000.000.000	4.095.701.504	-	(5.609.483)	125.165.993	(3.244.844.865)	(754.621.235)	1.215.791.914	7.977.821	1.223.769.735

Takip eden açıklama ve dipnotlar konsolide finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 Aralık 2025 VE 31 Aralık 2024 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOLARI**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

	Dipnot	Bağımsız Denetimden Geçmiş Cari dönem 1 Ocak-31 Aralık 2025	Bağımsız Denetimden Geçmiş Önceki dönem 1 Ocak-31 Aralık 2024
İşletme faaliyetlerinden nakit akışları		563.555.179	(1.005.224.121)
Dönem kârı/(zararı)		(749.349.607)	(85.302.764)
Dönem net kârı/(zararı) mutabakatı ile ilgili düzeltmeler		2.641.949.364	(1.070.518.555)
Amortisman ve itfa gideri ile ilgili düzeltmeler	13-14-15	10.359.919	7.405.326
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler	16	(863.476.955)	1.682.124
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar (iptali) ile ilgili düzeltmeler		4.583.103	1.049.759
Stok değer düşüklüğü karşılığı iptali ile ilgili düzeltmeler	9	(871.170.119)	-
Diğer karşılıklar ile ilgili (iptaller) ve düzeltmeler		3.110.061	632.365
Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer kayıpları (kazançları) ile ilgili düzeltmeler	12	(13.663.981)	3.479.643
Vergi (geliri) gideri ile ilgili düzeltmeler	20	(402.085.235)	(44.370.756)
Finansal varlıkların gerçeğe uygun değer kayıpları (kazançları) ile ilgili düzeltmeler	25	-	(22.664.268)
Parasal kayıp ve kazanç		3.910.815.616	(1.016.050.624)
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler		(1.328.907.480)	151.790.466
Finansal yatırımlardaki azalış (artış)	5	123.502.800	(130.020.763)
Ticari alacaklardaki azalış (artış) ile ilgili düzeltmeler	7	(74.091.649)	(162.174.732)
Faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki azalış (artış) ile ilgili düzeltmeler	8	(247.625.022)	(201.607.663)
Stoklardaki azalışlar (artışlar) ile ilgili düzeltmeler	9	(976.205.321)	(481.590.159)
Ticari borçlardaki artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler	7	(146.379.656)	427.357.986
Faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler	8	(588.397.073)	(17.887.629)
Ertelenmiş gelirlerdeki artış (azalış)	11	580.288.441	717.713.426
Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları		563.692.277	(1.004.030.853)
Vergi iadeleri (ödemeleri)		(137.098)	(1.193.268)
Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları		(12.508.818)	(1.515.618)
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları	14-15	(12.508.818)	(1.515.618)
Finansman faaliyetlerinden nakit akışları		(556.043.106)	1.026.978.821
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları	6	(551.310.397)	(6.263.033)
Hisse senedi ihraç primleri		-	1.008.085.855
Sermaye artışı	21	-	28.045.494
Ödenen Temettüleri	21	(4.732.709)	(2.889.495)
Parasal kayıp/kazanç etkisi öncesi nakit ve nakit benzerlerindeki değişim		(7.876.466)	(4.037.068)
Nakit ve nakit benzerleri üzerindeki parasal kayıp/kazanç etkisi		2.879.721	24.276.150
Nakit ve nakit benzerlerindeki net artış/(azalış)	4	(4.996.745)	20.239.082
Dönem başı nakit ve nakit benzerleri	4	33.372.978	13.133.896
Dönem sonu nakit ve nakit benzerleri	4	28.376.233	33.372.978

Takip eden açıklama ve dipnotlar konsolide finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

1. GRUP'UN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin eski unvanı "Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş." ("Şirket") ana faaliyet konusu gayrimenkul portföyü oluşturmak ve bunu geliştirmek ve gayrimenkule dayalı sermaye piyasası araçlarına yatırım yapmaktır. Şirket'in merkez ofisi, "Levent Mah. Cömert Sok. Yapı Kredi Plaza Sitesi B Blok No:1B İç Kapı No:26 Beşiktaş/ İstanbul" adresinde kayıtlıdır.

Şirket'in 17 Mayıs 2021 tarihinde yapılan Olağanüstü Genel Kurul Toplantısı'nda ticari unvanının "Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş." olarak değiştirilmesine karar verilmiş olup, söz konusu değişikliğin İstanbul Ticaret Sicil Müdürlüğü tarafından tescili ile ticari unvanı "Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş." olarak değiştirilmiştir. Şirket Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. olarak faaliyetlerini sürdürmektedir.

Şirket, Sermaye Piyasası Kurulu'na ("SPK") kayıtlıdır ve hisseleri 1998 yılından beri Borsa İstanbul'da ("BİST") işlem görmektedir. Şirket; SPK'nın faaliyet esasları, portföy yatırım politikaları ve yönetim sınırlamalarındaki düzenlemelerine ve ilgili mevzuata uymakla yükümlüdür. 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla, Şirket'in BİST'e kayıtlı %35,66 oranında hissesi mevcuttur ve Şirket'in hisselerinin çoğunluğunu elinde bulunduran hissedarlar ve hisse oranları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2025 (%)	31 Aralık 2024 (%)
Orhun Kartal	64,64%	68,53%
Diğer (Halka açık kısım)	35,66%	31,47%
	100,00%	100,00%

Şirket, Koray Grubu tarafından kontrol edilmektedir.

Şirket'in bağlı ortakları Dipnot 2'de açıklanmıştır. Şirket ve bağlı ortaklığı hepsi birlikte "Grup" olarak adlandırılmıştır.

Grup'un 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla ortalama çalışan sayısı 140 kişidir (31 Aralık 2024: 126 kişi). Şirket'in bağlı ortaklığı YKS Tesis Yönetim Hizmetleri A.Ş. bina yönetimi hizmeti sunmaktadır.

Finansal tabloların onaylanması

31 Aralık 2025 tarihi ve bu tarihte sona eren dönemine ait olarak hazırlanan konsolide finansal tablolar, Yönetim Kurulu tarafından 11 Mart 2026 tarihinde onaylanmıştır. Genel Kurul ve bazı düzenleyici kurumlar onaylanan konsolide finansal tabloları değiştirme yetkisine sahiptir.

KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

2. KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1 Sunuma ilişkin temel esaslar

2.1.1 Uygulanan muhasebe standartları

İlişikteki konsolide finansal tablolar Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK") 13 Haziran 2013 tarih ve 28676 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanan Seri II, 14.1 no'lu "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" ("Tebliğ") ve ve 28 Mayıs 2013 tarih ve 28660 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği" hükümlerine uygun olarak hazırlanmıştır.

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

Şirket'in ve konsolidasyona dâhil edilen şirketlerin işlevsel (geçerli) para birimi Türk Lirası ("TL")'dir ve muhasebe kayıtlarını Türkiye'de geçerli olan ticari mevzuat, mali mevzuat ve Maliye Bakanlığı'na yayımlanan Tek Düzen Hesap Planı gereklerine göre TL olarak tutmaktadır.

Konsolide finansal tablolar Grup şirketlerinin yasal kayıtlarına dayandırılmış ve TL cinsinden ifade edilmiş olup KGGK tarafından yayınlanan TFRS'ye göre Grup'un durumunu layıkıyla arz edebilmek için bir takım düzeltme ve sınıflandırma değişikliklerine tabi tutularak hazırlanmıştır.

Yüksek Enflasyon Dönemlerinde Finansal Tabloların Düzeltilmesi

Şirket, KGGK tarafından 23 Kasım 2023 tarihinde yapılan duyuru ve yayınlanan "Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama Hakkında Uygulama Rehberi"ne istinaden 31 Aralık 2023 tarihli ve aynı tarihte sona eren yıla ilişkin bireysel 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 tabloların, bu para biriminin bilanço tarihindeki satın alma gücünde hazırlanması ve önceki dönem finansal tabloların da karşılaştırma amacıyla karşılaştırmalı bilgiler raporlama dönemi sonundaki cari ölçüm birimi cinsinden ifade edilir. Şirket bu nedenle, 31 Aralık 2024 tarihli finansal tablolarını da 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre sunmuştur.

KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

2. KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

Yüksek Enflasyon Dönemlerinde Finansal Tabloların Düzeltilmesi (devamı)

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

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. 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla, konsolide finansal tabloların düzeltilmesinde kullanılan endeksler ve düzeltme katsayıları aşağıdaki gibidir:

Tarih	Endeks	Düzeltilme Katsayısı	Üç Yıllık Bileşik Enflasyon Oranı
31 Aralık 2025	3.513,87	1,00000	211%
31 Aralık 2024	2.684,55	1,30892	291%
31 Aralık 2023	1.859,38	1,88981	268%

Grup'un yüksek enflasyonlu ekonomilerde finansal raporlama amacıyla yaptığı düzeltme işleminin ana unsurları aşağıdaki gibidir:

TL cinsinden hazırlanmış cari dönem konsolide finansal tablolar, bilanço tarihindeki satın alma gücü ile ifade edilmekte olup önceki raporlama dönemlerine ait tutarlar da yine raporlama dönemi sonundaki satın alma gücüne göre düzeltilerek ifade edilmektedir.

Parasal varlık ve yükümlülükler, hali hazırda, bilanço tarihindeki cari satın alma gücü ile ifade edildiğinden düzeltilmemektedir. Parasal olmayan kalemlerin enflasyona göre düzeltilmiş değerlerinin, geri kazanılabilir tutarı ya da net gerçekleşebilir değeri aştığı durumda, sırasıyla TMS 36 ve TMS 2 hükümleri uygulanmıştır.

Bilanço tarihindeki cari satın alma gücüyle ifade edilmemiş olan parasal olmayan varlık ve yükümlülükler ile özkaynak kalemleri, ilgili düzeltme katsayıları kullanılarak düzeltilmiştir.

"Bilançodaki parasal olmayan kalemlerin kapsamlı gelir tablosuna etkisi olanlar dışındaki kapsamlı gelir tablosunda yer alan tüm kalemler, gelir ve gider hesaplarının mali tablolara ilk olarak yansıtıldıkları dönemler üzerinden hesaplanan katsayılar ile endekslenmişlerdir.

Enflasyonun Grup'un cari dönemdeki net parasal varlık pozisyonu üzerindeki etkisi, konsolide gelir tablosunda net parasal pozisyon kaybı hesabına kaydedilmiştir.

KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

2. KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR
(Devamı)

A. Sunuma İlişkin Temel Esaslar (devamı)

2.1.2 Konsolidasyon esasları

- (a) Konsolide finansal tablolar ana ortaklık Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklığı'nın (hepsi birlikte "Grup" olarak adlandırılmıştır) aşağıdaki (b)'den (d)'nin sonuna kadar olan maddelerde belirtilen esaslara göre hazırlanan hesaplarını kapsamaktadır. Konsolidasyona dâhil edilen şirketin finansal tablolarının hazırlanması sırasında, yasal kayıtlarına Tebliğ'e uygunluk ve Grup tarafından uygulanan muhasebe politikalarına ve sunum biçimlerine uyumluluk açısından gerekli düzeltmeler ve sınıflandırmalar yapılmıştır.
- (b) Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (a) doğrudan ve/veya dolaylı olarak kendisine ait olan hisseler neticesinde şirketlerdeki hisselerle ilgili oy kullanma hakkının %50'den fazlasını kullanma yetkisi kanalıyla; ve (b) bağlı ortaklıklarıyla olan ilişkisinden dolayı değişken getirilere maruz kaldığı ve bu getirilerde hak sahibi olduğu, aynı zamanda bu getirileri bağlı ortaklıkları üzerindeki gücüyle etkileme imkânına sahip olduğu durumda bağlı ortaklıklarını kontrol etme yetkisi ve gücüne sahiptir.

31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla konsolidasyona tabi tutulan Bağlı Ortaklık ve ortaklık oranı aşağıdaki gibidir:

	Koray GYO'nun doğrudan ve dolaylı kontrolü (%) 31 Aralık 2025	Koray GYO'nun doğrudan ve dolaylı kontrolü (%) 31 Aralık 2024
YKS Tesis Yönetim Hizmetleri A.Ş. (*)	51,00	51,00
Koray Gyo Cz Aş. (**)	100,00	-

(*) Şirket'in 31 Aralık 2004 tarihinde Yapı ve Kredi Bankası A.Ş.'den %43,65 ve Bayındırlık İşleri A.Ş.'den %7,35 oranlarında hisselerini alarak toplam %51 oranında iştirak ettiği bağlı ortaklığı, YKS Tesis Yönetim Hizmetleri A.Ş. 25 Ekim 1988 tarihinde kurulmuş olup faaliyet konusu Yapı Kredi Plaza ve diğer kompleks kuruluş ve sitelere yönetim-işletim hizmeti, danışmanlık ve proje hizmetleri vermektedir.

(**) Koray GYO A.Ş.'ye ait "Koray GYO CZ a.s." ünvanlı şirketimiz, yurt dışında prestiji yüksek gayrimenkul projelerinin geliştirilmesi amacıyla 2025 yılında Çekya'da kurulmuştur. Koray GYO CZ, Şirketimizin Çekya'daki projelerinde stratejik bağlı ortaklığımız olarak faaliyet göstermektedir.

Bağlı Ortaklıkların, finansal durum tabloları ve kâr veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tabloları tam konsolidasyon yöntemi kullanılarak konsolide edilmiş ve Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin sahip olduğu Bağlı Ortaklıkların kayıtlı değerleri ile öz sermayeleri karşılıklı olarak netleştirilmiştir. Şirket ile Bağlı Ortaklıklar arasındaki grup içi işlemler ve bakiyeler konsolidasyon sırasında mahsup edilmiştir. Şirket'in sahip olduğu hisselerin kayıtlı değerleri ve bunlardan kaynaklanan temettüler, ilgili özkaynaklar ve kâr veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu hesaplarından netleştirilmiştir.

KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

2. KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

- (c) Bağlı Ortaklıkları'nın faaliyet sonuçları, operasyon üzerindeki kontrolün Şirket'e transfer edildiği, değişken getirilere haiz olduğu ve bu kontrol ile bu getirileri etkileyebildiği tarihten itibaren konsolide finansal tablolara dahil edilmiştir.
- (d) Bağlı Ortaklıkları'nın net varlıklarında ve faaliyet sonuçlarında ana ortaklık dışı paya sahip hissedarların payları, konsolide finansal durum tablosu ve kâr veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunda ana ortaklık dışı pay/kontrol gücü olmayan pay olarak gösterilmektedir.

2.1.3 Netleştirme/Mahsup

İçerik ve tutar itibarıyla önem arz eden her türlü kalem, benzer nitelikte dahi olsa, finansal tablolarda ayrı gösterilir. Önemli olmayan tutarlar, esasları ve fonksiyonları açısından birbirine benzeyen kalemler itibarıyla toplanarak gösterilir. İşlem ve olayların özünün mahsubu gerekli kılması sonucunda, bu işlem ve olayların net tutarların üzerinden gösterilmesi veya varlıkların değer düşüklüğü indirildikten sonraki tutarları üzerinden izlenmesi, mahsup edilmeme kuralının ihlali olarak değerlendirilemez.

2.1.4 İşletmenin sürekliliği

Grup, konsolide finansal tablolarını işletmenin sürekliliği ilkesine göre hazırlamıştır.

2.1.5 İşlevsel ve raporlama para birimi

Grup'un finansal tabloları, faaliyette bulunduğu temel ekonomik çevrede geçerli olan para birimi (işlevsel para birimi) ile sunulmuştur. İşletmenin finansal durumu ve faaliyet sonucu, Grup'un geçerli para birimi olan ve finansal tablo için raporlama para birimi olan Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir. Bağlı ortaklıkların da işlevsel para birimi Türk Lirası'dır.

2.1.6 Karşılaştırmalı bilgiler ve önceki dönem tarihli finansal tabloların yeniden düzenlenmesi

Finansal durum ve performans trendlerinin tespitine imkân vermek üzere, Grup'un câri dönem finansal tabloları önceki dönemle karşılaştırmalı olarak hazırlanmaktadır. Câri dönem finansal tabloların sunumu ile uygunluk sağlanması açısından karşılaştırmalı bilgiler gerekli görüldüğünde yeniden düzenlenir veya sınıflandırılır.

2.1.7 Finansal tabloların hazırlanış şekli

İlişikteki konsolide finansal tablolar Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK") 13 Haziran 2013 tarihli ve 28676 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri II, 14.1 No'lu "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" ("Tebliğ") hükümleri uyarınca Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yayımlanan ve yürürlüğe girmiş olan Türkiye Finansal Raporlama Standartları ("TFRS") ile bunlara ilişkin ek ve yorumlara uygun olarak hazırlanmıştır. Ayrıca ilişikteki konsolide finansal tablolar KGK tarafından 04 Ekim 2022 tarihinde yayınlanan TFRS taksonomisine uygun olarak sunulmuştur.

KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

2. KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.2 Muhasebe politikalarındaki değişiklikler

31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemine ait finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları aşağıda özetlenen 1 Ocak 2025 tarihi itibarıyla geçerli yeni ve değiştirilmiş Türkiye Muhasebe Standartları ("TMS")/TFRS ve TMS/TFRS yorumları dışında önceki yılda kullanılanlar ile tutarlı olarak uygulanmıştır. Bu standartların ve yorumların Şirket'in mali durumu ve performansı üzerindeki etkileri ilgili paragraflarda açıklanmıştır.

31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla yürürlükte olan yeni standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar:

a) 1 Ocak 2025 tarihinden itibaren geçerli olan yeni standart, değişiklik ve yorumlar

- TMS 1 (Değişiklikler) — Yükümlülüklerin Kısa veya Uzun Vadeli Olarak Sınıflandırılması
- TFRS 16 (Değişiklikler) — Satış ve Geri Kirala İşlemindeki Kira Yükümlülüğü
- TMS 1 (Değişiklikler) — Kredi Sözleşmesi Şartları İçeren Uzun Vadeli Yükümlülükler
- TMS 7 ve TFRS 7 (Değişiklikler) — Tedarikçi Finansmanı Anlaşmaları
- TMS 21 Değişiklikleri – Takas edilebilirliğin bulunmaması
- TSRS 1 — Sürdürülebilirlikle İlgili Finansal Bilgilerin Açıklanmasına İlişkin Genel Gereklilikler
- TSRS 2 — İklimle İlgili Açıklamalar

b) 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş olan standartlar ve değişiklikler

- TFRS 10 ve TMS 28 Değişiklikleri: Yatırımcı İşletmenin İştirak veya İş Ortaklığına Yaptığı Varlık Satışları veya Katkıları
- TFRS 17 – Yeni Sigorta Sözleşmeleri Standardı
- TFRS 9 ve TFRS 7 Değişiklikleri – Finansal Araçların Sınıflandırılması ve Ölçümü
- TFRS 18 – Yeni Finansal Tablolarda Sunum ve Açıklama Standardı
- TFRS 19 – Yeni Kamuya Hesap Verilebilirliği Bulunmayan Bağlı Ortaklıklar: Açıklamalar Standardı
- TFRS 1 Türkiye Finansal Raporlama Standartlarının İlk Uygulaması
- TFRS 7 Finansal Araçlar: Açıklamalar – Finansal tablo dışı bırakmaya ilişkin kazanç ya da kayıplar
- TFRS 9 Finansal Araçlar – Kira yükümlülüğünün kiracı tarafından finansal tablo dışı bırakılması ile işlem fiyatı
- TFRS 10 Konsolide Finansal Tablolar – “Fiili vekilin” belirlenmesi
- TMS 7 Nakit Akış Tablosu – Maliyet yöntemi
- TFRS 9 ve TFRS 7 Değişiklikleri – Doğaya Bağlı Elektrik Dayanan Sözleşmeler
- TFRS 18 – Yeni Finansal Tablolarda Sunum ve Açıklama Standardı
- TFRS 19 – Yeni Kamuya Hesap Verilebilirliği Bulunmayan Bağlı Ortaklıklar: Açıklamalar Standardı

KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

2. KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

Grup sunduğu finansal tablolarında birbiriyle tutarlı muhasebe politikaları uygulamıştır. Şirket'in câri dönem içerisinde muhasebe politika ve tahminlerinde gerçekleşen önemli değişiklikleri bulunmamaktadır.

Şirket sunduğu finansal tablolarında birbiriyle tutarlı muhasebe politikaları uygulamıştır. Grup'un câri dönem içerisinde muhasebe politika ve tahminlerinde gerçekleşen önemli değişiklikleri bulunmamaktadır.

2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti

Konsolide finansal tabloların hazırlanmasında izlenen önemli muhasebe politikaları aşağıda özetlenmiştir:

Nakit ve nakit benzeri değerler

Nakit ve nakit benzeri değerler, eldeki nakit, banka mevduatları ile tutarı belirli, nakde kolayca çevrilebilen kısa vadeli ve yüksek likiditeye sahip ve değerindeki değişim riski önemsiz olan orijinal vadesi 3 ay veya daha kısa olan yatırımları içermektedir.

İlişkili taraflar

(a) Bir kişi veya bu kişinin yakın ailesinin bir üyesi, aşağıdaki durumlarda Grup ile ilişkili sayılır:

Söz konusu kişinin,

- (i) Grup üzerinde kontrol veya müşterek kontrol gücüne sahip olması durumunda,
- (ii) Grup üzerinde önemli etkiye sahip olması durumunda,
- (iii) Grup'un veya Grup'un bir ana ortaklığının kilit yönetici personelinin bir üyesi olması durumunda.

(b) Aşağıdaki koşullardan herhangi birinin mevcut olması halinde işletme Grup ile ilişkili sayılır:

- (i) İşletme ve Şirket'in aynı grubun üyesi olması halinde,
- (ii) İşletmenin, diğer işletmenin (veya diğer işletmenin de üyesi olduğu bir grubun üyesinin) iştiraki ya da iş ortaklığı olması halinde,
- (iii) Her iki işletmenin de aynı bir üçüncü tarafın iş ortaklığı olması halinde,
- (iv) İşletmelerden birinin üçüncü bir işletmenin iş ortaklığı olması ve diğer işletmenin söz konusu üçüncü işletmenin iştiraki olması halinde,
- (v) İşletmenin, Grup'un ya da Grup ile ilişkili olan bir işletmenin çalışanlarına ilişkin olarak işten ayrılma sonrasında sağlanan fayda plânlarının olması halinde. Grup'un kendisinin böyle bir plânının olması halinde, sponsor olan işverenler de Grup ile ilişkilidir,
- (vi) İşletmenin (a) maddesinde tanımlanan bir kişi tarafından kontrol veya müştereken kontrol edilmesi halinde,
- (vii) (a) maddesinin (i) bendinde tanımlanan bir kişinin işletme üzerinde önemli etkisinin bulunması veya söz konusu işletmenin (ya da bu işletmenin ana ortaklığının) kilit yönetici personelinin bir üyesi olması halinde,

KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

2. KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

İlişkili taraflarla yapılan işlem, ilişkili taraflar arasında kaynaklarının, hizmetlerin ya da yükümlülüklerin bir bedel karşılığı olup olmadığına bakılmaksızın transferidir.

Faiz gelir ve giderleri

Faiz gelir ve giderleri etkin faiz yöntemi kullanılarak tahakkuk esasına göre muhasebeleştirilmektedir.

Yabancı para işlemleri

Dönem içinde gerçekleşen dövizli işlemler, işlem tarihlerinde geçerli olan döviz kurları üzerinden çevrilmiştir. Döviz dayalı parasal varlık ve yükümlülükler, dönem sonunda geçerli olan TCMB döviz alış kurları üzerinden TL'ye çevrilmiştir. Döviz dayalı parasal varlık ve yükümlülüklerin çevrimlerinden doğan kur kazancı veya zararları, konsolide kâr veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosuna yansıtılmıştır. 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla ABD doları işlemlerinde kullanılan dönem sonu kuru 42,8457 TL, Avro işlemlerinde kullanılan dönem sonu kuru ise 50,2859 TL'dir (31 Aralık 2024: 1 ABD doları 35,2233 TL, 1 Avro 36,7429 TL).

Ticari alacaklar

Grup tarafından bir alıcıya ürün veya hizmet sağlanması sonucunda oluşan ticari alacaklar ertelenmiş finansman gelirinden netleştirilmiş olarak gösterilirler. Belirlenmiş faiz oranı olmayan kısa vadeli alacaklar, faiz tahakkuk etkisinin çok büyük olmaması durumunda, orijinal fatura değerleri üzerinden gösterilmiştir.

Grup, finansal tablolarında itfa edilmiş maliyet bedelinden muhasebeleştirilen, önemli bir finansman bileşeni içermeyen, ticari alacaklarının değer düşüklüğü hesaplamalarında TFRS 9 Standardı'nda yer alan "basitleştirilmiş yaklaşım" ı uygulamayı tercih etmiştir.

1 Ocak 2018 tarihinden önce yürürlükte olan TMS 39, "Finansal Araçlar: Muhasebeleştirme ve Ölçme" Standardı'nda yer alan "gerçekleşen kredi zararları modeli" yerine TFRS 9, "Finansal Araçlar" Standardı'nda "beklenen kredi zararları modeli" tanımlanmıştır. Beklenen kredi zararları, finansal araçların, beklenen ömürleri boyunca oluşması muhtemel kredi zararlarının, geçmiş istatistiklere göre ağırlıklandırılmış bir tahminidir. Beklenen kredi zararlarının hesaplamasında, geçmiş kredi zararı deneyimleri ile birlikte, Grup'un geleceğe yönelik tahminleri de dikkate alınmaktadır.

Şüpheli alacak tutarına karşılık ayrılmasını takiben, şüpheli alacak tutarının tamamının veya bir kısmının tahsil edilmesi durumunda, tahsil edilen tutar ayrılan şüpheli alacak karşılığından düşülerek esas faaliyetlerden diğer gelirlere kaydedilir.

KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

2. KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

Stoklar

Stoklar, maliyetin veya net gerçekleşebilir değerin düşük olanı ile değerlendirilir. Stoklara dahil edilen maliyet unsurları Grup tarafından kısa vadede satış amaçlı konut inşa etmek için elde tutulan arsalar ve bu arsalar üzerinde inşaatı devam etmekte olan konutların maliyetlerinden oluşmaktadır. Stokların maliyeti tüm satın alma maliyetlerini, dönüştürme maliyetlerini ve stokların mevcut durumuna ve konumuna getirilmesi için katılan diğer maliyetleri içerir. Stokların birim maliyeti, elde etme maliyeti veya net gerçekleşebilir değerin düşük olanı yöntemi kullanılarak belirlenmiştir. Halihazırda veya yakın bir gelecekte üzerinde konut inşaatı yapılması öngörülen arsalar, stoklar içerisinde değerlendirilmiştir. Bilanço tarihi itibarıyla satışının bir yıldan daha uzun sürmesi beklenen stoklar, duran varlıklar altında sınıflandırılmıştır.

Maddi duran varlıklar

Maddi duran varlıklar içinde yer alan, 1 Ocak 2005 tarihinden önce satın alınan kalemler, 31 Aralık 2004 tarihi itibarıyla enflasyonun etkilerine göre düzeltilmiş maliyet değerlerinden ve 1 Ocak 2005 tarihinden sonra alınan kalemler ise satın alım maliyet değerlerinden, birikmiş amortismanın düşülmesi suretiyle gösterilmektedir. Amortisman, maddi duran varlıkların değerleri üzerinden faydalı ömürleri esas alınarak doğrusal amortisman yöntemi ile ayrılmaktadır.

Söz konusu varlıkların tahmini faydalı ömürlerini gösteren maddi duran varlık amortisman süreleri aşağıdaki gibidir:

	Yıllar
Binalar	41-42
Makine, tesis ve cihazlar	4-5
Döşeme ve demirbaşlar	4-10
Araçlar	5
Özel maliyetler	2

Bir varlığın kayıtlı değeri, varlığın geri kazanılabilir değerinden daha yüksekse, karşılık ayırmak suretiyle kayıtlı değer geri kazanılabilir değerine indirilir. İndirilen karşılık tutarı, olduğu dönemde kâr veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosuna gider olarak dâhil edilir.

Maddi duran varlıkların elden çıkartılması sonucu oluşan kâr veya zarar, net finansal durum tablosu değeri ile tahsil olunan tutarların karşılaştırılması ile belirlenir ve câri dönemde ilgili gelir ve gider hesaplarına yansıtılır.

Yatırım amaçlı gayrimenkuller

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

Yatırım amaçlı gayrimenkulün kullanım dışı kalması veya elden çıkarılması durumunda meydana gelen kazanç veya kayıplar; varlığın elden çıkarılmasından kaynaklanan net tahsilatlar ile gayrimenkulün defter değeri arasındaki farktır ve kullanıma son verilme veya elden çıkarılma döneminde yatırım amaçlı gayrimenkul net değer artış kârı veya zararı olarak muhasebeleştirilir.

KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

2. KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

Özellikli bir yatırım amaçlı gayrimenkulün alımı, inşası veya üretimi sırasında ortaya çıkan borçlanma maliyetleri aktifleştirilir, söz konusu aktifleştirme, varlık tamamlanana kadar devam eder. Şirket, gayrimenkule ilişkin günlük hizmet giderlerini yatırım amaçlı gayrimenkulün defter değerinde muhasebeleştirmemektedir. Bu maliyetler gerçekleştikçe kâr veya zararda muhasebeleştirilir. Gayrimenkule ilişkin "bakım ve onarım" harcamaları oluştukları dönemde gelir tablosu ile ilişkilendirilir.

Grup, ilk muhasebeleştirme sonrasında, yatırım amaçlı gayrimenkullerini gerçeğe uygun değer yöntemi ile değerlemektedir. Gerçeğe uygun değerın tespitinde, aktif piyasa fiyatı gerekli görülen durumlarda spesifik olarak söz konusu varlığın, yapısal özellikleri, koşulları ve konumu göz önünde bulundurularak değiştirilebilir. Bu bilginin olmadığı durumlarda, Grup indirgenmiş nakit akım yöntemi gibi alternatif değerlendirme yöntemlerine başvurmaktadır. Grup, makul ölçülere göre hesaplanmış bir dizi gerçeğe uygun değer tahmini arasından en güvenilir tahmini yapabilmek için söz konusu farklılıkları oluşturan koşulları dikkate alır.

Yatırım amaçlı gayrimenkulün gerçeğe uygun değeri, gayrimenkulün geliştirilmesi veya kıymetinin artırılmasına yönelik gelecekteki yatırım harcamalarını ve söz konusu harcamalardan gelecekte elde edilecek yararları yansıtmaz. Sadece kullanımında bir değişiklik olduğu zaman yapılır, aşağıdaki şartlar gerçekleştiğinde transfer gerçekleştirilir:

- Yatırım amaçlı gayrimenkulden sahibi tarafından kullanılan gayrimenkule transferi amacıyla, sahibi tarafından kullanılmasına başlanması;
- Yatırım amaçlı gayrimenkulden stoklara transfer için satış amacıyla, geliştirilmeye başlanması;
- Sahibi tarafından kullanılan gayrimenkulden yatırım amaçlı gayrimenkule transferi amacıyla, sahibi tarafından kullanılmasına son verilmesi veya
- Stoklardan yatırım amaçlı gayrimenkullere transfer için, bir başkasına faaliyet kiralaması suretiyle kiralamanın başlaması.

Grup, yatırım amaçlı gayrimenkulünü stoklara transferinin ancak ve ancak kullanımında bir değişiklik olduğu zaman gerçekleştirir, anılan kullanım değişikliğinin kanıtı ise geliştirme yaptıktan sonra satmak amacıyla geliştirme faaliyetinin başlamasıdır. Grup yatırım amaçlı gayrimenkulünü herhangi bir geliştirme yapmadan elden çıkarmaya karar verirse, gayrimenkulü finansal durum tablosundan çıkarana kadar yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflandırmaya devam eder ve stok olarak dikkate almaz. Benzer şekilde, Grup mevcut bir yatırım amaçlı gayrimenkulünü, ileride de yatırım amaçlı gayrimenkul olarak kullanmaya devam etmek amacıyla yeniden geliştirmeye başlaması durumunda, bu gayrimenkul yatırım amaçlı gayrimenkul olarak kalır ve yeniden geliştirme sürecinde sahibi tarafından kullanılan gayrimenkul olarak yeniden sınıflandırılmaz.

Gerçeğe uygun değer esasına göre izlenen yatırım amaçlı gayrimenkulden, sahibi tarafından kullanılan gayrimenkul sınıfına yapılan bir transferde, transfer sonrasında TMS 16'ya göre yapılan muhasebeleştirme işlemindeki tahmini maliyeti, anılan gayrimenkulün kullanım şeklindeki değişikliğin gerçekleştiği tarihteki gerçeğe uygun değeri olacaktır.

Sahibi tarafından kullanılan bir gayrimenkulün, gerçeğe uygun değer esasına göre gösterilecek yatırım amaçlı bir gayrimenkule dönüşmesi durumunda, Grup, kullandığı değişikliğin gerçekleştiği tarihe kadar TMS 16' yı uygular. Grup, TMS 16'ya göre hesaplanmış olan gayrimenkulün defter değeri ile gerçeğe uygun değeri arasında bu tarihte meydana gelecek farklılığı ise yine TMS 16'ya göre yapılmış bir yeniden değerlendirme gibi işleme tabi tutar.

KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

2. KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

Sahibi tarafından kullanılmakta olan bir gayrimenkul, gerçeğe uygun değer esasından gösterilen yatırım amaçlı bir gayrimenkule dönüştüğü tarihe kadar amortismanına tabi tutulur ve oluşan değer düşüklüğü zararı finansal tablolara yansıtılır. Grup, TMS 16'ya göre hesaplanmış olan gayrimenkulün defter değeri ile gerçeğe uygun değeri arasında bu tarihte meydana gelecek farklılığı ise yine TMS 16'ya göre yapılmış bir yeniden değerlendirme gibi işleme tabi tutar. Başka bir deyişle:

- (a) Gayrimenkulün defter değerinde meydana gelen azalma, kâr veya zarar olarak muhasebeleştirilir. Ancak, ilgili gayrimenkul için önceki dönemlerde oluşmuş yeniden değerlendirme fazlasının bulunması durumunda, söz konusu azalma yeniden değerlendirme fazlası hesabından mahsup edilir, kalan kısım ise kapsamlı gelire yansıtılır.
- (b) Defter değerinde meydana gelen artış aşağıda belirtildiği gibi işleme tabi tutulur:
 - (i) Artış, bu gayrimenkul için daha önce meydana gelmiş değer düşüklüğü zararı varsa bu zararı ortadan kaldırdığı için, önceki dönemlerde zarar yazılmış kısma eşitlenene kadar, kâr veya zarar olarak muhasebeleştirilir. Kâr veya zarar olarak muhasebeleştirilen tutar, defter değerini, değer düşüşlerinin hiç muhasebeleştirilmemesi durumundaki (birikmiş amortisman sonrası) değerine getirmek için gereken tutardan fazla olamaz.
 - (ii) Artışın geri kalan kısmı diğer kapsamlı gelire, yeniden değerlendirme fazlası olarak eklenir. Yatırım amaçlı gayrimenkul ilerde elden çıkarılırken, özkaynak kısmına ilave edilmiş olan yeniden değerlendirme fazlası dağıtılmamış kârlara transfer edilebilir. Yeniden değerlendirme fazlası, dağıtılmamış kârlara kâr veya zarar aracılığıyla aktarılamaz.

Stoklardan, gerçeğe uygun değer esasından izlenecek olan yatırım amaçlı gayrimenkullere yapılan transferlerde, stokların satılmasında uygulanan işlem uygulanır.

Stoklardan, gerçeğe uygun değer esasından izlenecek olan yatırım amaçlı gayrimenkullere yapılan bir transferde; gayrimenkulün transfer tarihindeki gerçeğe uygun değeri ile daha önce belirlenmiş olan defter değeri arasındaki fark kâr veya zarar olarak muhasebeleştirilir.

Maddi olmayan duran varlıklar

Maddi olmayan duran varlıklar, iktisap edilmiş kullanım hakları, bilgisayar programları, yazılımlar ve diğer tanımlanabilir hakları içerir. 1 Ocak 2005 tarihinden önce satın alınan kalemler, 31 Aralık 2004 tarihi itibarıyla enflasyonun etkilerine göre düzeltilmiş maliyet değerlerinden ve 1 Ocak 2005 tarihinden sonra alınan kalemler ise satın alım maliyet değerlerinden gösterilir ve iktisap edildikleri tarihten sonraki 5 yılı geçmeyen bir süre için tahmini faydalı ömürleri üzerinden doğrusal amortisman yöntemi ile itfa edilirler. Değer düşüklüğünün olması durumunda maddi olmayan duran varlıkların kayıtlı değeri, geri kazanılabilir tutarlarına indirilir. Değer düşüklüğü tutarı, olduğu dönemde kapsamlı gelir tablosuna gider olarak dâhil edilir.

Ticari borçlar

Ticari borçlar gerçekleşmiş mal ve hizmet alımları ile ilgili faturalanmış ya da faturalanmamış tutarları ihtiva etmekte olup, indirgenmiş net değerleri ile taşınmaktadır.

KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

2. KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

Finansal varlıklar

Grup, finansal varlıklarını "itfa edilmiş maliyet bedeli" yöntemi ile muhasebeleştirilen finansal varlıklar ile "gerçeğe uygun değeri kâr veya zarara yansıtılan" veya "gerçeğe uygun değeri diğer kapsamlı gelir tablosuna yansıtılan" finansal varlıklar olarak üç sınıfta muhasebeleştirmektedir. Sınıflandırma, finansal varlıklardan faydalanma amaçlarına göre belirlenen iş modeli ve beklenen nakit akışları esas alınarak yapılmaktadır. Grup yönetimi, finansal varlıklarının sınıflandırmasını satın alındıkları tarihte yapar.

İtfa edilmiş maliyet bedelinden muhasebeleştirilen varlıklar

Grup yönetiminin "sözleşmeye dayalı nakit akışlarını tahsil etme iş modeli"ni benimsediği ve sözleşme şartlarının belirli tarihlerde sadece anapara ve anapara bakiyesinden kaynaklanan faiz ödemelerini içerdiği, sabit veya belirli ödemeleri olan, aktif bir piyasada işlem görmeyen ve türev araç olmayan finansal varlıkları, "itfa edilmiş maliyet bedelinden muhasebeleştirilen varlıklar" olarak sınıflandırılır. Vadeleri finansal durum tablosu tarihinden itibaren 12 aydan kısa ise dönen varlıklar, 12 aydan uzun ise duran varlıklar olarak sınıflandırılırlar. İtfa edilmiş maliyet bedelinden muhasebeleştirilen varlıklar, finansal durum tablosunda "ticari alacaklar", "diğer alacaklar" ve "nakit ve nakit benzerleri" kalemlerini içermektedir.

Değer düşüklüğü

1 Ocak 2019 tarihinden önce yürürlükte olan TMS 39, "Finansal Araçlar: Muhasebeleştirme ve Ölçme" standardında yer alan "gerçekleşen kredi zararları modeli" yerine TFRS 9, "Finansal Araçlar" standardında "beklenen kredi zararları modeli" tanımlanmıştır. Beklenen kredi zararları, bir finansal aracın beklenen ömrü boyunca kredi zararlarının olasılıklarına göre ağırlıklandırılmış bir tahminidir. Beklenen kredi zararlarının hesaplamasında, geçmiş kredi zararı deneyimleri ile birlikte, Grup'un geleceğe yönelik tahminleri de dikkate alınmaktadır.

Finansal olmayan varlıklar

Grup, her raporlama tarihinde finansal olmayan varlıkların varlıklarının defter değerine ilişkin değer kaybının olduğuna dair herhangi bir gösterge olup olmadığını değerlendirmektedir. Eğer böyle bir gösterge mevcutsa, değer düşüklüğü tutarını belirleyebilmek için o varlığın geri kazanılabilir tutarı tahmin edilmektedir. Varlığın tek başına geri kazanılabilir tutarının hesaplanmasının mümkün olmadığı durumlarda, o varlığın ait olduğu nakit üreten biriminin geri kazanılabilir tutarı hesaplanmaktadır.

Geri kazanılabilir tutar, satış maliyetleri düşüldükten sonra elde edilen gerçeğe uygun değer veya kullanımdaki değer büyük olanıdır. Kullanımdaki değer hesaplanırken, geleceğe ait tahmini nakit akışları, paranın zaman değeri ve varlığa özgü riskleri yansıtan vergi öncesi bir iskonto oranı kullanılarak bugünkü değerine indirilmektedir.

Varlığın (veya nakit üreten birimin) geri kazanılabilir tutarının, defter değerinden daha az olması durumunda, varlığın (veya nakit üreten birimin) defter değeri, geri kazanılabilir tutarına indirilmektedir. Bu durumda oluşan değer düşüklüğü kayıpları kâr veya zararda muhasebeleştirilmektedir.

Ertelenmiş vergi

Ertelenmiş vergi; yükümlülük yöntemi kullanılarak, varlık ve yükümlülüklerin finansal tablolarda yer alan kayıtlı değerleri ile vergi değerleri arasındaki geçici farklar üzerinden hesaplanır. Ertelenmiş vergi hesaplanmasında yürürlükteki vergi mevzuatı uyarınca finansal durum tablosu tarihi itibarıyla geçerli bulunan vergi oranları kullanılır.

Ertelenmiş vergi yükümlülüğü vergilendirilebilir geçici farkların tümü için hesaplanırken; indirilebilir geçici farklardan oluşan ertelenmiş vergi varlıkları, gelecekte vergiye tabi kâr elde etmek suretiyle bu farklardan yararlanmanın kuvvetle muhtemel olması şartıyla hesaplanmaktadır.

KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

2. KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

Ertelenmiş vergi

KGK tarafından 12 Şubat 2025 tarihinde gayrimenkul yatırım ortaklıklarına iletilen "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları ve Gayrimenkul Yatırım Fonlarında Vergi Tutarlarının Raporlanması" konulu yazıya uygun olarak, 31 Aralık 2025 tarihli finansal tablolarda mevzuat değişikliği sonucu ortaya çıkan ertelenmiş vergi yükümlülüğü, 2023 yılı ve öncesine ilişkin etkisi özkaynaklar altında geçmiş yıllar karları veya zararlarına, 2024 yılına ait etkisi ise kar veya zarar tablosuna yansıtılmaktadır.

Ertelenmiş vergi varlıkları veya yükümlülükleri, söz konusu geçici farklılıkların ortadan kalkacağı ilerideki dönemlerde ödenecek vergi tutarlarında yapacakları tahmin edilen artış ve azalış oranlarında ilişikteki konsolide finansal tablolara yansıtılmaktadırlar. Ertelenmiş vergi alacağı, gelecek dönemlerde vergi avantajının sağlanmasının olası olduğu durumlarda ayrılır. Bu alacaktan artık yararlanılamayacağı anlaşıldığı oranda ilgili aktiften silinir. Ertelenmiş verginin hesaplanmasında yürürlükte olan vergi oranları kullanılmaktadır. Aynı ülkenin vergi mevzuatına tabi olmak şartıyla ve cari vergi varlıklarının cari vergi yükümlülüklerinden mahsup edilmesi konusunda yasal olarak uygulanabilir bir hakkın bulunması durumunda ertelenmiş vergi varlıkları ve ertelenmiş vergi yükümlülükleri, karşılıklı olarak birbirinden mahsup edilmektedir.

Çalışanlara sağlanan faydalar / kıdem tazminatları

Tanımlanan fayda planı

Kıdem tazminatı karşılığı, Grup'un, 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, Grup'un bir yılını tamamlayan ve sebepsiz yere işten çıkartılan, askerlik görevini yapmak için çağrılan, vefat eden, 25 yıllık hizmet süresini doldurup (kadınlarda 20 yıl) emeklilik yaşını doldurarak (kadınlarda 58, erkeklerde 60 yaş) emekli olan çalışanlarına kıdem tazminatı ödeme yükümlülüğü vardır. 23 Mayıs 2002 tarihi itibarıyla ilgili yasa değişikliğinden, emeklilikten önceki hizmet süresiyle bağlantılı, bazı geçiş süreci maddeleri çıkartılmıştır.

Tanımlanmış sosyal yardım yükümlülüğünün bugünkü değeri ile ilgili ayrılan karşılık öngörülen yükümlülük yöntemi kullanılarak hesaplanır. Tüm aktüeryal kârlar ve zararlar kapsamlı gelir tablosunda muhasebeleştirilir. TFRS, belirli fayda planları dahilinde muhtemel tazminat yükümlülüğünün tahmin edilebilmesi için aktüer değerlendirme öngörülerinin geliştirilmesini gerektirir. Finansal tablolarda, Grup öngörülen yükümlülük yöntemini uygulayarak ve geçmiş yıllardaki deneyimlerine dayanarak, hizmet süresini sonlandırdığı tarih itibarıyla kıdem tazminatı almaya hak kazananları temel alarak bir yükümlülük hesaplamaktadır. Bu karşılık, gelecekte çalışanların emekliliklerinden doğacak muhtemel yükümlülüklerin bugünkü değerinin tahmin edilmesiyle bulunmaktadır.

Temel varsayım, her yıllık hizmet için belirlenen tavan karşılığının enflasyon ile orantılı olarak artmasıdır. Böylece uygulanan iskonto oranı enflasyonun beklenen etkilerinden arındırılmış gerçek oranı gösterir. 31 Aralık 2025 tarihli karşılığın hesaplamasında 1 Ocak 2026 kıdem tazminat tavan tutarı olan 53.919,68 TL (31 Aralık 2024: 41.828,42 TL) kullanılmıştır.

Tanımlanan katkı planı

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

KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

2. KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

Hâsılat

Grup, 1 Ocak 2019 tarihi itibarıyla yürürlüğe giren TFRS 15, "Müşteri Sözleşmelerinden Hasılat Standardı" doğrultusunda aşağıda yer alan beş aşamalı model kapsamında hasılatı finansal tablolarında muhasebeleştirmektedir.

- Müşteriler ile yapılan sözleşmelerin tanımlanması
- Sözleşmelerdeki edim yükümlülüklerinin tanımlanması
- Sözleşmelerdeki işlem bedelinin belirlenmesi
- İşlem bedelinin edim yükümlülüklerine dağıtılması
- Hasılatın muhasebeleştirilmesi

Grup, müşterilerle yapılan her bir sözleşmede taahhüt ettiği mal veya hizmetleri değerlendirerek, söz konusu mal veya hizmetleri devretmeye yönelik verdiği her bir taahhüdü ayrı bir edim yükümlülüğü olarak belirlemektedir.

Her bir edim yükümlülüğü için, edim yükümlülüğünün zamana yayılı olarak mı yoksa belirli bir anda mı yerine getirileceği sözleşme başlangıcında belirlenir. Şirket bir mal veya hizmetin kontrolünü zamanla devreder ve dolayısıyla ilgili satışlara ilişkin edim yükümlülüklerini zamana yayılı olarak yerine getirirse, söz konusu edim yükümlülüklerinin tamamen yerine getirilmesine yönelik ilerlemeyi ölçerek hasılatı zamana yayılı olarak finansal tablolara alır.

Grup, taahhüt edilmiş bir mal veya hizmeti müşterisine devrederek edim yükümlülüğünü yerine getirdiğinde veya getirdikçe, bu edim yükümlülüğüne tekabül eden işlem bedelini hasılat olarak finansal tablolarına kaydeder. Mal veya hizmetlerin kontrolü müşterilerin eline geçtiğinde (veya geçtikçe) mal veya hizmet devredilmiş olur.

- a) Grup'un mal veya hizmete ilişkin tahsil hakkına sahipliği,
- b) Müşterinin mal veya hizmetin yasal mülkiyetine sahipliği,
- c) Mal veya hizmetin zilyetliğinin devri,
- d) Müşterinin mal veya hizmetin mülkiyetine sahip olmaktan doğan önemli risk ve getirilere sahipliği,
- e) Müşterinin mal veya hizmeti kabul etmesi koşullarını dikkate alır.

Grup sözleşmenin başlangıcında, müşteriye taahhüt ettiği mal veya hizmetin devir tarihi ile müşterinin bu mal veya hizmetin bedelini ödediği tarih arasında geçen sürenin bir yıl veya daha az olacağını öngörmesi durumunda, taahhüt edilen bedelde önemli bir finansman bileşeninin etkisi için düzeltme yapmamaktadır. Diğer taraftan, hasılatın içerisinde önemli bir finansman unsuru bulunması durumunda, hasılat değeri gelecekte oluşacak tahsilatların, finansman unsuru içerisinde yer alan faiz oranı ile indirgenmesi ile tespit edilir. Fark, tahakkuk esasına göre esas faaliyetlerden diğer gelirler olarak ilgili dönemlere kaydedilir.

Gayrimenkulün satışı

Satılan gayrimenkulün, riskinin ve faydasının alıcıya transfer olduğu ve gelir tutarının güvenilir bir şekilde hesaplanabildiği durumda, tapu devri gerçekleştiğinde, gelir oluşmuş sayılır. Gelir, bu işlemle ilgili oluşan ekonomik faydaların Grup'a girişi mümkün görülüyorsa ve bu gelirin miktarı güvenilir bir şekilde ölçülebiliyorsa gerçekleşir.

KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

2. KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

Gayrimenkul kiralamalarından elde edilen kira gelirleri

Kiralandan gayrimenkullerden elde edilen kira gelirleri, kiralama süresi boyunca doğrusal olarak tahakkuk esasına göre kaydedilmektedir. Eğer Grup'un kiracılarına sağladığı menfaatler varsa, bunlar da kiralama süresi boyunca kira gelirini azaltacak şekilde kaydedilir.

Hizmet gelirleri

Hizmet satışından doğan gelir, ölçülebilir bir tamamlanma derecesine ulaştığı zaman oluşmuş sayılır. Yapılan anlaşmadan elde edilen gelirin güvenilir bir şekilde ölçülemediği durumlarda gelir, katlanılan giderlerin geri kazanılabilecek tutarı kadar kabul edilir.

Faiz gelirleri

Tahsilatın şüpheli olmadığı durumlarda tahakkuk esasına göre gelir kazanılmış kabul edilir.

Kiralamalar

Eğer bir sözleşme, sözleşmede tanımlanan varlığın kullanımını kontrol etme hakkını, belirli bir süre için ve belirli bir bedel karşılığında devredilmesi halini düzenliyorsa, bu sözleşmenin bir kiralama sözleşmesi niteliği taşıdığı ya da bir kiralama işlemi içerdiği kabul edilir. Grup, bir sözleşmenin başlangıcında, sözleşmenin kiralama sözleşmesi niteliği taşıyıp taşımadığını ya da kiralama işlemi içerip içermediğini değerlendirir. Grup, sözleşmede tanımlanan varlığın kullanımını kontrol etme hakkını belirli bir süre için devredip devretmediğini değerlendirirken aşağıdaki koşulları göz önünde bulundurur:

- a) Kiralama sözleşmesinin konusunu oluşturan, açık veya zımni şekilde tanımlanabilir bir varlık bulunması,
- b) Kiracının, kiralama sözleşmesinin konusunu oluşturan tanımlı varlığın kullanımından sağlanacak ekonomik yararların tamamına yakınına elde etme hakkının olması,
- c) Kiracının, kiralama sözleşmesinin konusunu oluşturan tanımlı varlığın kullanımını yönetme hakkının olması. Aşağıda sayılan hallerde, kiracının kiralama sözleşmesinin konusunu oluşturan tanımlı varlığı yönetme hakkına sahip olduğu kabul edilmektedir;
 - i. Kiracının, kullanım süresi boyunca varlığı işletme hakkına sahip olması (veya varlığı kendi belirlediği şekilde işletmeleri için başkalarını yönlendirmesi) ve kiralayanın bu işletme talimatlarını değiştirme hakkının bulunmaması veya,
 - ii. Kiracının, kullanım süresi boyunca varlığın nasıl ve ne amaçla kullanılacağını önceden belirleyecek şekilde varlığı (ya da varlığın belirli özelliklerini) tasarlamış olması.

Sözleşmenin bu şartları sağlaması halinde Grup, kiralamanın fiilen başladığı tarihte konsolide finansal tablolarına bir kullanım hakkı varlığı ve bir kira yükümlülüğü yansıtır.

KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

2. KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

Kullanım hakkı varlığı

Kullanım hakkı varlığı ilk olarak maliyet yöntemiyle muhasebeleştirilir ve aşağıdakileri içerir:

- Kullanım hakkı varlığı olarak kayıtlara alınacak kira yükümlülüğünün ilk ölçüm tutarı,
- Kullanım hakkı varlığı olarak kayıtlara alınan kira yükümlülüğünün ilk ölçüm tutarından, kiralama ile ilgili tüm kiralama teşvikleri indirimleri,
- Kiralama ile ilgili olarak, kullanım hakkı varlığı olarak kayıtlara alınacak ve kira yükümlülüğünün ilk ölçüm tutarına ilave edilecek Grup tarafından katlanılan tüm doğrudan maliyetler ve
- Kiracının, kiralama sözleşmesinin konusunu oluşturan tanımlı varlığın sökülmesi ve taşınmasıyla, yerleştirildiği alanın restorasyonu ya da tanımlı varlığın kiralama hüküm ve koşullarının gerektirdiği duruma getirilmesine ilişkin restorasyonu ile ilgili olarak Grup tarafından katlanılacak tahmini maliyetler de ilk ölçüm tutarına ilave edilir.

Grup maliyet yöntemini uygularken, kullanım hakkı varlığını:

- Birikmiş amortisman ve birikmiş değer düşüklüğü zararları düşülmüş ve,
- Kira yükümlülüğünün yeniden ölçümüne göre düzeltilmiş maliyeti üzerinden ölçer.

Grup, kullanım hakkı varlığını amortisman tabi tutarken "TMS 16 Maddi Duran Varlıklar" standardında yer alan amortisman hükümlerini uygular. Kullanım hakkı varlığının değer düşüklüğüne uğramış olup olmadığını belirlemek ve belirlenen herhangi bir değer düşüklüğü zararını muhasebeleştirmek için "TMS 36 Varlıklarda Değer Düşüklüğü" standardını uygular.

Kira yükümlülüğü

Kiralamanın fiilen başladığı tarihte, Grup kira yükümlülüğünü o tarihte gerçekleşmemiş olan kira ödemelerinin bugünkü değeri üzerinden ölçer. Kira ödemeleri, kiralamadaki zımnî faiz oranının kolaylıkla belirlenebilmesi durumunda, bu oran kullanılarak; zımnî faiz oranının kolaylıkla belirlenememesi durumunda ise kiracının alternatif borçlanma faiz oranı kullanılarak iskonto edilir.

Grup'un kira yükümlülüğünün ölçümüne dâhil olan ve kiralamanın fiilen başladığı tarihte gerçekleşmemiş olan kira ödemeleri aşağıdakilerden oluşur:

- Sabit ödemelerden her türlü kiralama teşvik alacaklarının düşülmesiyle elde edilen tutar,
- Bir endeks ya da orana bağlı olan, ilk ölçümü kiralamanın fiilen başladığı tarihte bir endeks veya oran kullanılarak yapılan kira ödemeleri,
- Kiralama süresinin kiracının kiralamayı sonlandırmak için bir opsiyon kullanacağını göstermesi durumunda, kiralamanın sonlandırılmasına ilişkin ceza ödemeleri.

Kiralamanın fiilen başladığı tarihten sonra Grup, kira yükümlülüğünü aşağıdaki şekilde ölçer:

- Kayıtlı değerini, kira yükümlülüğündeki faizi yansıtacak şekilde artırır,
- Kayıtlı değerini, yapılmış olan kira ödemelerini yansıtacak şekilde azaltır ve,
- Kayıtlı değerini, varsa yeniden değerlendirmeleri ve yeniden yapılandırmaları yansıtacak şekilde yeniden ölçer. Grup, kira yükümlülüğünün yeniden ölçüm tutarını, kullanım hakkı varlığında düzeltme olarak konsolide finansal tablolarına yansıtır.

KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

2. KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

Uzatma ve erken sonlandırma opsiyonları

Kiralama yükümlülüğü, sözleşmelerdeki uzatma ve erken sonlandırma opsiyonları dikkate alınarak belirlenmektedir. Sözleşmelerde yer alan uzatma ve erken sonlandırma opsiyonlarının büyük kısmı Grup ve kiralayan tarafından müştereken uygulanabilir opsiyonlardan oluşmaktadır. Ancak eğer söz konusu uzatma ve erken sonlandırma opsiyonları, sözleşmeye göre Grup'un inisiyatifindeyse ve opsiyonların kullanımı makul derecede kesinse, kiralama süresi bu husus göz önünde bulundurularak belirlenir. Eğer şartlarda önemli bir değişiklik olursa yapılan değerlendirme Grup tarafından gözden geçirilmektedir.

Kolaylaştırıcı uygulamalar

Kiralama süresi 12 ay ve daha kısa olan kısa vadeli kiralama sözleşmeleri ile Grup tarafından düşük değerli olarak belirlenen bilgi teknolojileri ekipman kiralamalarına (ağırlıklı olarak yazıcı, dizüstü bilgisayar, mobil telefon vb.) ilişkin sözleşmeler, TFRS 16 Kiralamalar Standardının tanıdığı istisna kapsamında değerlendirilmiş olup, bu sözleşmelere ilişkin ödemeler oluştukları dönemde gider olarak muhasebeleştirilmeye devam edilmektedir.

Banka kredileri

Bütün banka kredileri, ilk kayıt anında rayiç değerlerini de yansıttığı düşünülen ve ihraç maliyetini içeren maliyet bedeli ile kaydedilir. İlk kayda alımdan sonra krediler, etkin faiz oranı yöntemiyle indirgenmiş net değerleri ile gösterilir. İndirgenmiş değer hesaplanırken ilk ihraç anındaki maliyetler ve geri ödeme sırasındaki indirimler ve primler göz önünde bulundurulur.

Borçlanma maliyetleri

Borçlanma maliyetleri özellikli bir varlığın satın alınması, inşaatı veya üretimi ile doğrudan ilişkisi kurulabildiği takdirde, ilgili özellikli varlığın maliyetinin bir unsuru olarak aktifleştirilir. Bu tür maliyetler güvenilir bir biçimde ölçülebilmeleri ve gelecekte ekonomik yararlardan işletmenin faydalanabilmesinin muhtemel olması durumunda, varlığın maliyetine dâhil edilir. Bu kapsamda olmayan borçlanma maliyetleri ise oluştukları tarihte giderleştirilir.

Finansal araçların gerçeğe uygun değeri

Gerçeğe uygun (rayiç) değer, piyasa katılımcıları arasında ölçüm tarihinde olağan bir işlemde, bir varlığın satışından elde edilecek veya bir borcun devrinde ödenecek fiyattır. Mevcut olması durumunda kote edilmiş piyasa fiyatı gerçeğe uygun değeri en iyi biçimde yansıtır.

Karşılıklar

Karşılıklar; Grup'un finansal durum tablosu tarihi itibarıyla mevcut bulunan ve geçmişten kaynaklanan yasal veya yapısal bir yükümlülüğün bulunması, yükümlülüğü yerine getirmek için ekonomik fayda sağlayan kaynakların çıkışının gerçekleşme olasılığının olması ve yükümlülük tutarı konusunda güvenilir bir tahminin yapılabildiği durumlarda muhasebeleştirilmektedir.

KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

2. KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

Koşullu varlık ve yükümlülükler

Geçmiş olaylardan kaynaklanan ve mevcudiyeti işletmenin tam olarak kontrolünde bulunmayan gelecekteki bir veya daha fazla kesin olmayan olayın gerçekleşip gerçekleşmemesi ile teyit edilebilmesi mümkün yükümlülükler ve varlıklar finansal tablolara alınmamakta ve şarta bağlı yükümlülükler ve varlıklar olarak değerlendirilmektedir.

Nakit akış raporlaması

Nakit akış tablosunda, döneme ilişkin nakit akımları esas, yatırım ve finansman faaliyetlerine dayalı bir biçimde sınıflandırılarak raporlanır. Konsolide nakit akış tablosunda yer alan nakit ve nakit benzeri değerler, kasa ve bankalarda bulunan nakit ve orijinal vadesi 3 ay veya daha kısa vade vadeli yüksek likiditeye sahip yatırımlarla teminat niteliğinde olmayan mevduatları içermektedir.

Pay başına kâr/zarar

Konsolide kâr veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunda belirtilen pay başına kâr/zarar, ana ortaklığa ait net kâr/zararın ilgili dönem içinde mevcut hisselerin ağırlıklı ortalama adedine bölünmesi ile tespit edilir.

Türkiye'deki şirketler; mevcut hissedarlara, birikmiş kârlardan ve yeniden değerlendirme fonundan hisseleri oranında hisse dağıtarak ("bedelsiz hisseler") sermayelerini arttırabilir. Pay başına kâr/zarar hesaplanırken, bu bedelsiz hisse ihracı çıkarılmış hisseler olarak sayılır. Dolayısıyla pay başına kâr/zarar hesaplamasında kullanılan ağırlıklı hisse adedi ortalaması, hisselerin bedelsiz olarak çıkarılmasını geriye dönük olarak uygulamak suretiyle elde edilir. Dönem içinde dağıtılan bedelsiz hisse yoktur.

Ödenmiş sermaye

Adi hisse senetleri özkaynaklarda sınıflandırılırlar. Yeni hisse senedi ihracıyla ilişkili maliyetler, vergi etkisi indirilmiş olarak tahsil edilen tutardan düşülerek özkaynaklarda gösterilirler.

Temettüler

Grup, temettü gelirlerini ilgili temettüyü alma hakkı olduğu tarihte, finansal tablolara yansıtmaktadır. Temettü borçları kâr dağıtımının bir unsuru olarak beyan edildiği dönemde yükümlülük olarak finansal tablolara yansıtılır.

Raporlama tarihinden sonraki olaylar

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

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

KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

2. KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

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

2.5 Önemli muhasebe değerlendirme, tahmin ve varsayımları

Konsolide finansal tabloların hazırlanması, finansal durum tablosu tarihi itibarıyla raporlanan aktif ve pasiflerin ya da açıklanan koşullu varlık ve yükümlülüklerin tutarlarını ve ilgili dönem içerisinde olduğu raporlanan gelir ve giderlerin tutarlarını etkileyen tahmin ve varsayımların yapılmasını gerektirir. Bu tahminler yönetimin en iyi kanaat ve bilgilerine dayanmakla birlikte, gerçek sonuçlar bu tahminlerden farklılık gösterebilir.

Yukarıda açıklanan muhasebe politikaları dışında önemli muhasebe değerlendirme, tahmin ve varsayımlar aşağıdaki gibidir:

- a) Grup, alınan gayrimenkullerin, yatırım amaçlı gayrimenkuller veya stok olarak sınıflandırılmasında değerlendirmelerini aşağıdaki şekilde yapar:
 - Mal ve hizmetlerin üretiminde kullanılmak veya idari maksatlarla veya işlerin normal seyri esnasında satılmak yerine, kira elde etmek veya değer kazanımı amacıyla veya her ikisi için tutulan araziler ve binalar yatırım amaçlı gayrimenkuller olarak sınıflandırılır ve gerçeğe uygun değer yöntemi ile değerlendirilir.
 - Grup tarafından satış amaçlı konut inşa etmek için elde tutulan arsalar, ilk madde ve malzeme giderleri, işçilik ve uygun miktardaki genel üretim giderlerinden (normal faaliyet kapasitelerinin temel oluşturduğu) oluşmaktadır. Konut inşaatı için alınmış olan ve henüz inşaatına başlanmamış projelerle ilgili arsalar ve bu projeler için oluşmuş maliyetler "ilk madde ve malzeme" kalemi altında, inşaatına başlanmış ancak yapım aşamasında olan projelerle ilgili arsa maliyetleri ve proje maliyetleri "yarı mamul" kalemi altında, Grup tarafından inşa ettirilmiş ve inşaatı tamamlanmış projeler ise "mamul" kalemi altında sınıflandırılmaktadır. Grup'un elinde bulunan ve üçüncü kişilerden satın almış olduğu tamamlanmış projeler "ticari mal" kalemi altında sınıflandırılır. Stokların maliyeti gerçek maliyet yönteminin kullanılmasıyla hesaplanmaktadır.
- b) Grup, yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer hesaplamasında pazar yaklaşımı yöntemiyle oluşan değerleri finansal tablolarına yansıtmıştır. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değeri SPK tarafından onaylı "Gayrimenkul Değerleme Firmaları" listesi içerisinde yer alan şirketler tarafından yapılmaktadır. Değerleme şirketi, yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerini yapılan incelemeleri, coğrafik konumu, alanı, fiziksel koşulları, pazar koşullarını, gelecekte oluşacak geliri ve devam eden davaları göz önünde bulundurarak belirlemiştir.

KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

2. KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla finansal tablolarda yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflandırılan taşınmazların gerçeğe uygun değerinin bulunması esnasında kullanılan önemli değerlendirme, tahmin ve varsayımlar aşağıda açıklanmıştır:

Gayrimenkul adı	Değerleme yöntemi	Ekspertiz raporu tarihi	Pazar yaklaşımı m ² değeri TL (tam)
Kağıthane Ofis Park	"Pazar Yaklaşımı"	30 Aralık 2025	111.317
Yapı Kredi Plaza	"Pazar Yaklaşımı"	30 Aralık 2025	215.026

Kağıthane Ofis Park

Şirket, 31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla Kağıthane Ofis Park'ı yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırmıştır. "İstanbul ili, Kağıthane İlçesi, Merkez Mahallesi, Bağlar Caddesi B Blok No:14B, BB:32" adresinde 540 metrekarelik alanda 1 ofis katından oluşmaktadır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:III No:62.1 Tebliğ hükümlerince Ekol Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 30 Aralık 2025 tarihli rapora göre Kağıthane Ofis Park'ın pazar yaklaşımı yöntemine göre belirlenen gerçeğe uygun değeri KDV hariç 60.000.000 TL'dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

Yapı Kredi Plaza

Şirket, 31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla Yapı Kredi Plaza'yı yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırmıştır. "İstanbul ili, Beşiktaş İlçesi, Levent Mahallesi, Cömert Sokak B Blok No:1/B, BB:25" adresinde 383 metrekarelik alanda 1 ofis katından oluşmaktadır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:III No:62.1 Tebliğ hükümlerince Ekol Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 30 Aralık 2025 tarihli rapora göre Yapı Kredi Plaza'nın pazar yaklaşımı yöntemine göre belirlenen gerçeğe uygun değeri KDV hariç 83.300.000 TL'dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

Diğer Hususlar

Yukarıda belirtilenler dışında, finansal tablolara yansıtılan tutarlar üzerinde önemli derecede etkisi olabilecek yorumlar ve finansal durum tablosu tarihinde var olan veya ileride gerçekleşebilecek tahminlerin esas kaynakları göz önünde bulundurularak yapılan varsayımlar aşağıdadır:

- Kıdem tazminatı yükümlülüğü, iskonto oranları, gelecekteki maaş artışları ve çalışanların ayrılma oranlarını içeren birtakım varsayımlara dayalı aktüeryal hesaplamalar ile belirlenmektedir. Bu planların uzun vadeli olması sebebiyle, söz konusu varsayımlar önemli belirsizlikler içerir.
- Varlıkların değer düşüklüğü, kayıtlı değerleri ile net gerçekleşebilir değerin karşılaştırılması yoluyla yapılmaktadır ve ilgili dipnotlarda açıklanmaktadır.
- Şirket'in İstanbul İstanbul projesine ait taahhüt ile ilgili olarak finansal tablolarında taahhüt gider karşılığı iskontolanarak giderleştirilmiştir.

KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

3. BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA

31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla bölümlere göre raporlama detayı aşağıdaki gibidir:

	Gayrimenkul geliştirme 1 Ocak- 31 Aralık 2025	Bina yönetimi hizmetleri 1 Ocak- 31 Aralık 2025	Eliminasyonlar	Toplam
Hâsılat	7.166.431	413.301.571	(23.835)	420.444.167
Satışların maliyeti	(4.822.608)	(354.286.459)	23.835	(359.085.232)
Pazarlama ve genel yönetim giderleri	(188.481.524)	(49.315.339)	-	(237.796.863)
Esas faaliyetlerden diğer gelir/(gider)	(861.181.903)	(430.542)	163.357	(861.449.088)
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	16.236.493	8.413.957	(4.925.882)	19.724.568
Finansman geliri	(102.838.656)	10.665.991	(14.900)	(92.187.565)
Net parasal kazanç/kayıplar	(24.755.437)	(11.328.489)	1.501.809	(34.582.117)
Vergi (gideri)/geliri	401.844.788	(6.262.265)	-	395.582.523
Sürdürülen faaliyetler bölüm (zararı)/kârı	(756.832.416)	10.758.425	(3.275.616)	(749.349.607)
Diğer kapsamlı gelir/(gider)	(1.730.170)	1.291.486	-	(438.684)
Toplam kapsamlı gelir/(gider)	(758.562.586)	12.049.911	(3.275.616)	(749.788.291)
Toplam bölüm varlıkları	8.608.841.490	68.579.591	(4.824.728)	8.672.596.353
Toplam bölüm yükümlülükleri	8.608.841.490	68.579.591	(4.824.728)	8.672.596.353
<i>Nakit girişi/çıkışı yaratmayan önemli kalemler</i>				
Amortisman ve itfa payları	(2.942.147)	(235.488)	-	(3.177.635)
Vergi gideri/geliri ile ilgili düzeltmeler	401.844.788	(6.262.265)	-	395.582.523

KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

3. BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA (Devamı)

31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla bölümlere göre raporlama detayı aşağıdaki gibidir:

	Gayrimenkul geliştirme 1 Ocak- 31 Aralık 2024	Bina yönetimi hizmetleri 1 Ocak- 31 Aralık 2024	Eliminasyonlar	Toplam
Hâsılat	6.641.804	388.685.099	(388.531)	394.938.372
Satışların maliyeti	-	(337.230.746)	388.530	(336.842.216)
Pazarlama ve genel yönetim giderleri	(68.067.033)	(45.663.695)	-	(113.730.728)
Esas faaliyetlerden diğer gelir/(gider)	(58.829.867)	1.848.697	-	(56.981.170)
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	44.781.072	9.981.162	(3.007.433)	51.754.801
Finansman geliri	(14.885.521)	7.132.886	-	(7.752.635)
Net parasal kazanç/kayıplar	(48.670.823)	(8.153.512)	1.941.080	(54.883.255)
Vergi (gideri)/geliri	44.983.056	(6.788.989)	-	38.194.067
Sürdürülen faaliyetler bölüm (zararı)/kârı	(94.047.312)	9.810.902	(1.066.354)	(85.302.764)
Diğer kapsamlı gelir/(gider)	(409.183)	944.442	-	535.259
Toplam kapsamlı gelir/(gider)	(94.456.495)	10.755.344	(1.066.354)	(84.767.505)
Toplam bölüm varlıkları	7.948.126.849	57.453.168	(6.381.120)	7.999.198.897
Toplam bölüm yükümlülükleri	7.948.126.849	57.453.168	(6.381.120)	7.999.198.897
Nakit girişi/çıkışı yaratmayan önemli kalemler				
Amortisman ve itfa payları	(6.750.039)	(803.481)	-	(7.553.520)
Vergi gideri/geliri ile ilgili düzeltmeler	44.983.056	(6.788.989)	-	38.194.067

KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

4. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla nakit ve nakit benzerleri detayları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Kasa	176	41.226
Banka		
- Vadesiz mevduat	2.322.457	1.085.041
- Vadeli mevduat	26.053.600	32.246.711
Finansal durum tablosunda yer alan toplam nakit ve nakde eşdeğer varlıklar	28.376.233	33.372.978
Nakit ve nakde eşdeğer varlıkların faiz reeskontları	-	-
Nakit akış tablosunda yer alan toplam nakit ve nakde eşdeğer varlıklar	28.376.233	33.372.978

Vadesiz mevduat

31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla bankalardaki vadesiz mevduatların detayları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Türk Lirası	1.345.755	969.720
ABD Doları	976.702	115.321
Toplam	2.322.457	1.085.041

Vadeli mevduat

31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla vadeli mevduatların detayları aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 25	Tutar (TL)	Faiz oranı (%)	Vade
TL	26.053.600	45,62%	2 Şubat 2026
Toplam	26.053.600		
31 Aralık 24	Tutar (TL)	Faiz oranı (%)	Vade
TL	9.340.554	46,00%	1 Ocak 2025
TL	22.906.157	49,50%	1 Ocak 2025
Toplam	32.246.711		

KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

5. FİNANSAL YATIRIMLAR

Kısa Vadeli Finansal Yatırımlar	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Para Piyasası Fonu	4.175.914	231.682
Likit Fon	-	166.889.960
Toplam	4.175.914	167.121.642

6. KISA VE UZUN VADELİ BORÇLANMALAR

Kısa Vadeli Borçlanmalar	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Banka Kredileri	316.607.571	16.574.442
Çıkarılmış Tahviller	242.755.270	-
Kiralama Borçları	310.480	633.770
Finansal Kiralama	2.186.092	-
Kredi Kartı	76.243	-
Toplam	561.935.656	17.208.212

Uzun Vadeli Borçlanmalar	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Kiralama Borçları	334.451	1.197.277
Finansal Kiralama	3.101.839	-
Toplam	3.436.290	1.197.277

*Banka kredileri rotatif kredilerden oluşmakta olup, dönem sonu faiz tahakkuk etmektedir.

Kiralama İşlemlerinden Borçlar

Grup'un TFRS 16 uyarınca kiralama işlemlerine ilişkin yükümlülüklerinin vade ve para birimi kırılımı aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2025	3 aya kadar	3- 12 ay arası	1 Yıldan Uzun	Toplam
TL	156.722	153.758	334.451	644.931
31 Aralık 2024	3 aya kadar	3- 12 ay arası	1 Yıldan Uzun	Toplam
TL	160.568	473.202	1.197.277	1.831.047

KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

6. KISA VE UZUN VADELİ BORÇLANMALAR (Devamı)

Kiralama işlemlerinden kaynaklanan yükümlülüklerin hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
1 Ocak tarihi itibarıyla	1.831.047	3.641.041
Dönem içi ödemeleri	(921.080)	(1.048.368)
Dönem içi faiz tahakkukları	167.116	357.547
Parasal kazanç/kayıp	(432.152)	(1.119.173)
31 Aralık tarihi itibarıyla	644.931	1.831.047

Finansal kiralama işlemlerinden kaynaklanan yükümlülüklerin hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
1 yıl içerisinde ödenecekler	564.210	-
1-5 yıl içerisinde ödenecekler	1.621.882	-
5 yıldan uzun süreden ödenecekler	3.101.839	-
Toplam	5.287.931	-

Çıkarılmış Tahviller

	Nominal Tutar	Faiz Oranı	Gerçeğe Uygun Değer
TRFKRYG32611	75.000.000	%49,00	77.790.476
TRFKRYG42610	160.000.000	%46,00	164.964.794
Toplam			242.755.270

7. TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR

31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla ticari alacakların detayları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Kısa vadeli ticari alacaklar		
İlişkili taraflardan ticari alacaklar	135.696.298	61.105.214
İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar		
- Alıcılar	70.069.828	15.755.498
- Alacak senetleri	-	17.903.453
- Ticari alacaklar reeskontu	(1.547.537)	(2.100.563)
Şüpheli ticari alacaklar karşılığı	(997.455)	(2.163.645)
Toplam	203.221.134	90.499.957

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Uzun vadeli ticari alacaklar		
İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	23.025.993	110.057.812
İlişkili taraflardan ticari alacaklar reeskontu (-)	(8.148.473)	(12.063.647)
Toplam	14.877.520	97.994.165

KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

7. TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR (Devamı)

31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla ticari borçların detayları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Kısa vadeli ticari borçlar		
İlişkili taraflara ticari borçlar		
- Orka (Erikli Projesi) alımından borçlar	-	3.761
- Diğer ticari borçlar	11.054.049	23.362.654
- Orka (Erikli Projesi) alımından borçlar reeskontu	(488.922)	-
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar		
- Satıcılar	214.444.161	69.789.030
- Diğer ticari borçlar	-	63.082
- Orka (Erikli Projesi) alımından borçlar reeskontu	(7.259.842)	(1.878.085)
Toplam	217.749.446	91.340.442

31 Aralık 2025 itibarıyla Orka Yapı Taahhüt ve Ticaret A.Ş. (Orka) hisselerinden doğan borçların yabancı para bazında detayı aşağıda verilmiş olup, Orka paylarının alımına ilişkin detaylı bilgi Stoklar başlıklı 9 no'lu dipnotta sunulmaktadır.

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Uzun vadeli ticari borçlar		
İlişkili olmayan taraflardan ticari borçlar	-	2.077.137
Toplam	-	2.077.137

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
İlişkili taraflara kısa vadeli borçlar		
Orhun Kartal	-	2.779
Vehbi Ergin Öztürk	-	981
Korsis Enerji ve Gayrimenkul Anonim Şirketi	-	367.447
İlişkili kuruluşlar		
-Sunsis Enerji Sistemleri İzleme ve Yönetimi A.Ş.	2.122.222	-
-Koray Yapı Endüstrisi ve Ticaret A.Ş.	7.975.412	22.499.838
-Koray Gayrimenkul ve Yatırım A.Ş.	355.330	495.370
-Hun Yenilenebilir Enerji Üretim A.Ş.	66.163	-
-Koray Sigorta Aracılık Hizmetleri A.Ş.	46.000	-
Toplam	10.565.127	23.366.415

KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

8. DİĞER ALACAK VE BORÇLAR

31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla diğer alacak ve borçların detayları aşağıdaki gibidir:

Kısa vadeli diğer alacaklar	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Verilen iş avansları	248.669	276.357
Personele verilen avanslar	879.565	250.962
Diğer çeşitli alacaklar	16.322.589	19.338.433
Toplam	17.450.823	19.865.752

Uzun vadeli diğer alacaklar	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Depozito ve teminatlar (*)	351.812	1.189.551
Toplam	351.812	1.189.551

(*) Resmî kurumlara verilen güvence bedellerinden oluşmaktadır.

Kısa vadeli diğer borçlar	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
İlişkili taraflara diğer borçlar	547.078.167	-
Ödenecek vergi ve fonlar	8.254.606	-
Depozito ve teminatlar	143.190	108.889
Diğer çeşitli borçlar	17.341.658	10.162.797
Toplam	572.817.621	10.271.686

Uzun vadeli diğer borçlar	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Depozito ve teminatlar	25.097.467	11.819.671
Toplam	25.097.467	11.819.671

9. STOKLAR

31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla kısa ve uzun vadeli stokların detayları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
<i>Kısa vadeli stoklar</i>		
Liberte 1 Projesi (*)	1.989.423.271	1.722.954.201
Liberte 1-Stok Değer Düşüklüğü	(237.405.933)	-
İstanbul İstanbul Projesi (**)	508.163.220	-
<i>Uzun vadeli stoklar</i>		
İstanbul İstanbul Projesi (**)	-	202.642.030
Maslak Projesi (***)	61.372.187	61.372.189
Liberti 2 Projesi (****)	236.285.224	212.498.057
Kasaba 06 projesi (*****)	4.055.764.186	3.858.356.320
Kasaba 6-Stok Değer Düşüklüğü	(633.764.186)	-
Upland Projesi (*****)	1.791.022.620	1.167.268.229
Prag Projesi	3.028.494	-
Toplam	7.773.889.083	7.225.091.027

31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla stokların tutarı ve tahmini geri kazanım tarihleri aşağıdaki gibidir:

KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

9. STOKLAR (devamı)

(*) Liberte 1

İstanbul ili Eyüpsultan ilçesi 131 Ada 4 Parsel (10.144,84 m2) yapılması planlanan "Liberte 1" projesinde %57'lik "Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi" bulunmaktadır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:III No:62.1 Tebliğ hükümlerince Ekol Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 26 Aralık 2025 tarihli rapora göre Liberte 1'in gelir yaklaşımı yöntemine göre belirlenen gerçeğe uygun değeri KDV hariç 719.615.000 TL'dir

(**) İstanbul İstanbul Projesi

Şirket'in 2 Şubat 2018 tarihi itibarıyla devir aldığı ve İstanbul-İstanbul site maliklerine devretmeyeceği 4.486,73 m2 yüzölçümüne sahip Göktürk 200 Ada 1 numaralı parsel ile ilişkili olarak (eski 157 Ada 12 parselin 4.486,73 m2'si, daha önceki dönemde ise 1285 parsel), Şirket ilk kez 31 Aralık 2017 itibarıyla hazırlanan finansallarında, söz konusu parsel için geriye dönük olarak peşin ödenen giderler hesabı altında 578.145 TL tutarında arsa avansını muhasebeleştirmiştir. 19 Mart 2019 tarihinde ise 4.486,73 m2'lik 200 Ada 1 parselin tüm hissesinin Şirket adına tapu tescili işlemi tamamlanmıştır.

Daha sonra 200 Ada 1 parsel ve 200 Ada 3 Parsel birleşerek 200 Ada 13 Parsel olarak yeniden isimlendirilmiştir. Şirket 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla söz konusu avans ve ilave diğer ödemeleri projenin tahmini geri kazanabilir tarihinin 1 yıldan uzun olması sebebiyle uzun vadeli stoklar hesabında sınıflamaktadır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:III No:62.1 Tebliğ hükümlerince Ekol Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 30 Aralık 2025 tarihli rapora göre Göktürk 200 Ada 13 Parsel'de 45 meskenlik inşa edilen proje kapsamında 18 adet mesken satışı gerçekleşmiş olup kalan satılmaya hazır 27 adet meskenin mevcut durum itibarı ile toplam değeri emsal karşılaştırma yaklaşımı yöntemine göre belirlenen gerçeğe uygun değeri KDV hariç 1.206.670.000TL'dir.

(***) Maslak Projesi

İstanbul İli Sarıyer İlçesi Maslak Mahallesi 11 ada 87 No'lu parselde kayıtlı, tapu kayıtlarında yüzölçümü 9.034 m2 olan arsada %50 - %50 Kat Karşılığı İnşaat Yapım Sözleşmesi yapmak amacıyla arsa üzerinde %50 paya sahip olan İlk Grup Malikler ile "Düzenleme Şeklinde Arsa Payı Karşılığı Gayrimenkul Satış Vaadi ve Kat Karşılığı İnşaat Sözleşmesi" yapıldığı, diğer grup (kalan %50) ile bu amaçla görüşmelerin devam ettirileceği 22.07.2022 tarihinde Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda açıklanmıştır. Akabinde 07.08.2023 tarihinde İlk Grup Malikler ile Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan 28.06.2022 tarih ve Özel 2022-524 sayılı Ekspertiz Raporuna göre değeri 93.500.000 TL (%21,87'si 20.448.450 TL) olarak tespit edilen A Blok 9 No'lu Bağımsız Bölümün %21,87'lik hissesinin tamamı aylık tüfe artışına göre hesaplanarak 26.358.476 TL bedel karşılığında satın alınmış olup, hisse devir işlemleri tamamlanmıştır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:III No:62.1 Tebliğ hükümlerince Ekol Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 30 Aralık 2025 tarihli rapora göre Maslak Projesi'nin Pazar yaklaşımı yöntemine göre belirlenen gerçeğe uygun değeri KDV hariç 106.830.900 TL'dir.

(****) Liberte 2 Projesi

Değerlemeye konu olan gayrimenkul, İstanbul ili, Eyüpsultan ilçesi Göktürk Merkez Mahallesi, Mustafa Gül Caddesi ve Çalışkan Sokağı üzerinde bulunan, 0 ada 1935 numaralı, arsa nitelikli gayrimenkuldür.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:III No:62.1 Tebliğ hükümlerince Ekol Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 30 Aralık 2025 tarihli rapora göre Liberte 2 Projesi'nin Pazar yaklaşımı yöntemine belirlenen gerçeğe uygun değeri KDV hariç 402.380.000 TL'dir.

KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

9. STOKLAR (Devamı)

(****) Liberte 2 Projesi (devamı)

Değerlemeye konu olan gayrimenkul, İstanbul ili, Eyüpsultan ilçesi Göktürk Merkez Mahallesi, Mustafa Gül Caddesi ve Çalışkan Sokağı üzerinde bulunan, 0 ada 1703 numaralı, arsa nitelikli gayrimenkuldür.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:III No:62.1 Tebliğ hükümlerince Ekol Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 30 Aralık 2025 tarihli rapora göre Liberte 2 Projesi'nin Pazar yaklaşımı yöntemine belirlenen gerçeğe uygun değeri KDV hariç 41.130.000 TL' dir.

(*****) Kasaba 06 Projesi

Şirket Yönetim Kurulu'nun 31 Temmuz 2023 tarih ve 2023/37 sayılı toplantısında; Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:III No:62.1 Tebliğ hükümlerince SGD Bağımsız Denetim Hizmetleri A.Ş.'nin 31 Temmuz 2023 tarihli raporunda 1.708.245.051 TL değer biçilen İstanbul Ticaret Sicili Müdürlüğü'nde 168054-5 sicil numarasıyla kayıtlı Kasaba Bir Servis ve Hizmet A.Ş. hisselerinin tamamının bedelinin en geç 2026 yıl sonuna kadar ödenmek üzere 60.000.000 ABD \$ karşılığında satın alınmasına karar verilmiştir.

Kasaba Bir Servis ve Hizmet A.Ş. portföyünde "İstanbul ili Çekmeköy ilçesi Ömerli mahallesinde 1 Ada 73 Parselde" 54.332 m2 boş arsa bulunmaktadır.

Şirket tarafından Kasaba Bir Servis ve Hizmet A.Ş. hisselerinin alım işlemi işletme birleşmesi değil stok alımı olarak değerlendirilmiş ve mali tablolara maliyet bedeli ile yansıtılmıştır. Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:III No:62.1 Tebliğ hükümlerince Ekol Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 31 Aralık 2025 tarihli rapora göre Kasaba 06 Projesi'nin 'in gelir yaklaşımı yöntemine göre belirlenen gerçeğe uygun değeri KDV hariç : 2.699.715.000-TL' dir.

Upland (*****)

Şirketin uhdesinde bulunan İstanbul İli, Eyüpsultan İlçesi, Göktürk Mahallesi, 218 ada 1 parsel 20.131,50 m2 yüz ölçümüne sahip arsa üzerinde "Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi" çerçevesinde inşa edilecek Erikli Evleri Projesi'nin ikinci etabının (Upland Projesi), toplam inşaat alanı 49.971,74 m2 olup, 187 adet mesken ve 8 adet iş yeri vasıflı olmak üzere toplam 195 adet bağımsız bölüm inşa edilmesi için Eyüpsultan Belediyesi'nden 16 Ocak 2024 tarihinde inşaat yapı ruhsatı alınmış ve inşaaat başlanmıştır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:III No:62.1 Tebliğ hükümlerince Ekol Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 30 Aralık 2025 tarihli rapora göre Upland'ın gelir yaklaşımı yöntemine göre belirlenen gerçeğe uygun değeri KDV hariç 1.870.945.000 TL'dir. Değerleme tarihi itibarıyla parsel üzerinde "Upland" Projesi'nin inşai faaliyetleri devam etmektedir. Konu taşınmaz üzerinde çok sayıda riskli yapı beyanı bulunmakta olup bahsi geçen beyanlar parsel üzerindeki eski yapılarla alakalıdır. Konu taşınmazı etkilememektedir.

Erikli Projesi (Upland/Liberte 1/ Liberte 2)

Şirket Yönetim Kurulu'nun 18 Nisan 2022 tarih ve 2022/23 sayılı toplantısında; Orka Yapı Taahhüt ve Ticaret A.Ş.'nin sermayesinin %76'sına iştirak eden ve SGD Bağımsız Denetim Hizmetleri A.Ş.'nin 18 Nisan 2022 tarihli raporunda 466.224.091 TL değer biçilen İstanbul Ticaret Sicili Müdürlüğü'nde 374556-5 sicil numarasıyla kayıtlı Göktürk 218 Yapı A.Ş. hisselerinin tamamının bedelinin en geç 2024 yıl sonuna kadar ödenmek üzere 21.000.000 ABD \$ karşılığında satın alınmasına karar verilmiştir.

Şirket Yönetim Kurulu'nun 18 Nisan 2022 tarih ve 2022/23 sayılı toplantısında; SGD Bağımsız Denetim Hizmetleri A.Ş.'nin 14 Nisan 2022 tarihli raporuna 613.452.751 TL değer biçilen İstanbul Ticaret Sicili Müdürlüğü'nde 851396 sicil numarasıyla kayıtlı Orka Yapı Taahhüt ve Ticaret A.Ş.'nin sermayesinin %24'üne tekabül eden 1.800.000 adet hissenin bedelinin en geç 2024 yıl sonuna kadar ödenmek 11.000.000 ABD \$ ve proje tamamlandığında verilecek olan 100 m2 satılabilir alan karşılığında satın alınmasına karar verilmiştir. İlgili ödemeler bilanço tarihi itibarı ile yapılmıştır. Satın alma işlemi sonrasında Orka Yapı Taah. ve Tic. A.Ş.(Devralan) ve Göktürk 218 Yapı A.Ş. (Devrolan) Orka Yapı Taah. ve Tic. A.Ş. altında birleşmiştir. Birleşme işlemi İstanbul Ticaret Sicil Müdürlüğü tarafından 8 Haziran 2022 tarihinde tescil edilmiş, T.T.S.G.'nin 13 Haziran 2022 tarih ve 10597 sayılı nüshasında ilan edilmiştir. Bu satın alımlar sonrasında Orka Yapı Taah. ve Tic. A.Ş.'nin kontrolünün tamamı Grup tarafından sağlanmaya başlanmıştır.

KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

10. DİĞER DÖNEN VARLIKLAR

31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla diğer dönen varlıkların detayları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Katma değer vergisi ("KDV") alacakları	328.506.938	111.349.473
Toplam	328.506.938	111.349.473

11. ERTELENMİŞ GELİRLER VE PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER

31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla ertelenmiş gelirlerin detayları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
İlişkili taraflardan ertelenmiş gelirler	929.616.511	647.358.328
İlişkili olmayan taraflardan ertelenmiş gelirler	802.225.056	392.181.156
Toplam	1.731.841.567	1.039.539.484

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Uzun vadeli ertelenmiş gelirler (*)		
-İlişkili taraflardan ertelenmiş gelirler	2.808.292.675	3.091.007.855
-İlişkili olmayan taraflardan ertelenmiş gelirler	1.289.995.699	1.119.294.161
Toplam	4.098.288.374	4.210.302.016

(*) Ertelenmiş gelirler gelecekte yapılacak olan projeler için alınmış olan avanstan oluşmaktadır.

KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

11. ERTELENMİŞ GELİRLER VE PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER (Devamı)

31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla peşin ödenmiş giderlerin detayları aşağıdaki gibidir:

Kısa Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler		
-Verilen sipariş avansları	123.372.555	87.649.207
-Diğer	1.880.009	543.188
İlişkili taraflara peşin ödenmiş giderler		
-Verilen sipariş avansları	11.632.688	19.941.963
Toplam	136.885.252	108.134.358

12. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkul hareketleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak 2025	İlaveler	Çıkışlar	Gerçeğe uygun değer değişimi	31 Aralık 2025
Kağıthane Ofis Park	39.791.268	-	-	20.208.732	60.000.000
Yapı Kredi Plaza	89.544.751	-	-	(6.544.751)	83.000.000
Toplam	129.336.019	-	-	13.663.981	143.000.000

	1 Ocak 2024	İlaveler	Çıkışlar	Gerçeğe uygun değer değişimi	31 Aralık 2024
Kağıthane Ofis Park	45.827.828	-	-	(6.036.560)	39.791.268
Yapı Kredi Plaza	86.987.833	-	-	2.556.918	89.544.751
Toplam	132.815.661	-	-	(3.479.642)	129.336.019

31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin rayiç bedelleri aşağıdaki gibidir:

Gayrimenkul adı	Değerleme yöntemi	Ekspertiz raporu tarihi	Rayiç değeri
Kağıthane Ofis Park	"Pazar Yaklaşımı"	30 Aralık 2025	60.000.000
Yapı Kredi Plaza	"Pazar Yaklaşımı"	30 Aralık 2025	83.000.000
			143.000.000

31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller üzerinde sigorta bulunmamaktadır.

2025 yılı içinde, Grup'un elinde bulundurduğu yatırım amaçlı gayrimenkullerden elde ettiği kira geliri 7.166.431 TL'dir.

KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

13. KULLANIM HAKKI VARLIKLARI

Kullanım hakkı varlıklarının dönemler içerisindeki hareketleri aşağıda gösterilmiştir:

	1 Ocak 2025	İlaveler	Çıkışlar	31 Aralık 2025
Maliyet				
Ofis	15.160.825	-	-	15.160.825
Toplam	15.160.825			15.160.825
Birikmiş itfa payı (-)				
Ofis	(10.359.897)	(2.942.147)	-	(13.302.044)
Toplam	(10.359.897)	(2.942.147)	-	(13.302.044)
Net defter değeri	4.800.928			1.858.781

	1 Ocak 2024	İlaveler	Çıkışlar	31 Aralık 2024
Maliyet				
Ofis	15.160.825	-	-	15.160.825
Toplam	15.160.825			15.160.825
Birikmiş itfa payı (-)				
Ofis	(7.327.732)	(3.032.165)	-	(10.359.897)
Toplam	(7.327.732)	(3.032.165)		(10.359.897)
Net defter değeri	7.833.093			4.800.928

14. MADDİ DURAN VARLIKLAR

31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla maddi duran varlıklar ve ilgili amortismanlarında gerçekleşen hareketler aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak 2025	İlaveler	Çıkışlar	31 Aralık 2025
Maliyet				
Makine, tesis ve cihazlar	2.453.181	342	-	2.453.523
Döşeme ve demirbaşlar	19.360.522	4.587.416	-	23.947.938
Özel maliyetler	10.171.619	7.699.768	-	17.871.387
Toplam	31.985.322	12.287.526		44.272.848
Birikmiş amortisman (-)				
Makine, tesis ve cihazlar	2.399.192	23.471	-	2.422.663
Döşeme ve demirbaşlar	14.263.130	3.956.396	-	18.219.526
Özel maliyetler	6.718.877	3.281.412	-	10.000.289
Toplam	23.381.199	7.261.279		30.642.478
Net defter değeri	8.604.123			13.630.370

KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

14. MADDİ DURAN VARLIKLAR (Devamı)

	1 Ocak 2024	İlaveler	Çıkışlar	31 Aralık 2024
Maliyet				
Makine, tesis ve cihazlar	2.453.181	-	-	2.453.181
Döşeme ve demirbaşlar	17.982.938	1.377.584	-	19.360.522
Özel maliyetler	10.171.619	-	-	10.171.619
	30.607.738	1.377.584		31.985.322
Birikmiş amortisman (-)				
Makine, tesis ve cihazlar	2.323.446	75.746	-	2.399.192
Döşeme ve demirbaşlar	12.197.988	2.065.142	-	14.263.130
Özel maliyetler	4.819.322	1.899.555	-	6.718.877
	19.340.756	4.040.443		23.381.199
Net defter değeri	11.266.982			8.604.123

31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla maddi duran varlıklar üzerinde ipotek bulunmamaktadır. (31 Aralık 2024: Bulunmamaktadır).

15. MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla maddi olmayan duran varlıklar ve ilgili itfa paylarında gerçekleşen hareketler aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak 2025	İlaveler	Çıkışlar	31 Aralık 2025
Maliyet				
Haklar	935.111	221.292	-	1.156.403
Diğer maddi olmayan duran varlıklar	26.723.266	-	-	26.723.266
	27.658.377	221.292		27.879.669
Birikmiş amortisman (-)				
Haklar	1.008.674	35.959	-	1.044.633
Diğer maddi olmayan duran varlıklar	26.449.487	120.534	-	26.570.021
	27.458.161	156.493	-	27.614.654
Net defter değeri	200.216			265.014

	1 Ocak 2024	İlaveler	Çıkışlar	31 Aralık 2024
Maliyet				
Haklar	935.111	-	-	935.111
Diğer maddi olmayan duran varlıklar	26.585.233	138.033	-	26.723.266
	27.520.344	138.033		27.658.377
Birikmiş amortisman (-)				
Haklar	904.628	104.046	-	1.008.674
Diğer maddi olmayan duran varlıklar	26.220.817	228.670	-	26.449.487
	27.125.445	332.716		27.458.161
Net defter değeri	394.899			200.216

KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

16. KARŞILIKLAR, ŞARTA BAĞLI VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

Şarta bağlı varlık ve yükümlülükler

a) 31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla teminatlar ve taahhütler aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Alınan teminatlar	33.671.062	147.866.247
Toplam	33.671.062	147.866.247

Verilen teminat mektupları

SPK'nın 9 Eylül 2009 tarihinde, Payları Borsa'da işlem gören şirketlerin 3. şahısların borcunu temin amacıyla vermiş oldukları Teminat, Rehin ve İpoteklerin ("TRİK") değerlendirildiği ve 28/780 sayılı toplantısında almış olduğu karara göre;

Payları Borsa'da işlem gören yatırım ortaklıkları ve finansal kuruluşlar dışında kalan şirketlerin;

- Kendi tüzel kişilikleri adına,
- Mali tablolarının hazırlanması sırasında tam konsolidasyon kapsamına dahil ettikleri ortaklıklar lehine,

Olağan ticari faaliyetlerinin yürütülmesi amacıyla diğer 3. kişiler lehine vermiş oldukları TRİK'lerde herhangi bir sınırlamaya gidilmemesine,

Kurul kararının Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda ("KAP") yayımlandığı ilk günden itibaren Borsa şirketlerince, yukarıdaki (i) ve (ii) bentlerinde yer alan kategorilerden herhangi birisine girmeyen gerçek ve tüzel kişiler ile (iii) bendinde ifade edilen olağan ticari faaliyetlerin yürütülmesi amacı dışında 3. kişiler lehine TRİK verilmemesine ve mevcut durum itibarıyla söz konusu kişiler lehine verilmiş olan TRİK'lerin sıfır düzeyine indirilmesine karar verilmiştir. Şirket'in 31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla vermiş olduğu TRİK'ler aşağıdaki gibidir:

Grup'un 31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla vermiş olduğu TRİK'ler aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Grup tarafından verilen teminat, rehin, ipotek ve kefaletler (TRİK)'ler		
A. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİK'lerin toplam tutarı	4.342.525	2.666.470
B. Tam konsolidasyon kapsamına dahil edilen ortaklıklar lehine vermiş olduğu TRİK'lerin toplam tutarı	-	-
C. Olağan ticari faaliyetlerinin yürütülmesi amacıyla diğer 3. Kişilerin borcunu temin amacıyla vermiş olduğu TRİK'lerin toplam tutarı	-	-
D. Diğer verilen TRİK'lerin toplam tutarı	-	-
i. Ana ortak lehine vermiş olduğu TRİK'lerin toplam tutarı	-	-
ii. B ve C maddeleri kapsamına girmeyen diğer grup şirketleri lehine vermiş olduğu TRİK'lerin toplam tutarı	-	-
iii. C maddesi kapsamına girmeyen 3. Kişiler lehine vermiş olduğu TRİK'lerin toplam tutarı	-	-
Toplam	4.342.525	2.666.470

Grup tarafından verilen TRİK'ler 31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla Türk lirası cinsindendir.

KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

16. KARŞILIKLAR, ŞARTA BAĞLI VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER (Devamı)

Grup'un açmış olduğu ve Grup'a açılmış olan davalar

Şirket'in 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla davacı ve davalı konumunda olduğu davalar bulunmaktadır. Şirket avukatından alınan görüş doğrultusunda davalar ile ilgili risk görülmediğinden Şirket'in finansal tablolarında karşılık ayrılmamıştır. Şirket tarafından önem arz eden davalara ilişkin açıklamalar aşağıda detaylı olarak belirtilmiştir.

- a) 31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla projeler bazında şerhler, hak ve yükümlülükler aşağıdaki gibidir:

Kağıthane Ofis Park

Kağıthane Ofis Park üzerinde, Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. ve Boğaziçi Elektrik Dağıtım A.Ş. lehine kira şerhleri bulunmaktadır.

Yapı Kredi Plaza

Yapı Kredi Plaza üzerinde, Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. lehine kira şerhleri bulunmaktadır.

17. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR KAPSAMINDA BORÇLAR

31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla Grup'un çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Ödenecek sosyal güvenlik primleri	2.919.188	2.418.267
Ödenecek vergi ve fonlar	-	8.271.156
Personele borçlar	114.473	25.549
Toplam	3.033.661	10.714.972

18. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALARA İLİŞKİN KARŞILIKLAR

31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla Grup'un çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıkları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Uzun vadeli yükümlülükler		
Kıdem tazminatı karşılığı	9.278.212	5.939.514
İzin karşılığı	3.366.490	1.050.575
Toplam	12.644.702	6.990.089

Kıdem tazminatı karşılığı

Yürürlükteki İş Yasası hükümleri uyarınca, çalışanlardan kıdem tazminatına hak kazanacak şekilde iş sözleşmesi sona erenlere hak kazandıkları yasal kıdem tazminatlarının ödenmesi yükümlülüğü vardır. Ayrıca, halen yürürlükte bulunan 506 sayılı Sosyal Sigortalar Kanunu'nun 6 Mart 1981 tarih, 2422 sayılı ve 25 Ağustos 1999 tarih, 4447 sayılı Yasalar ile Değişik 60'ıncı Maddesi hükmü gereğince kıdem tazminatını alarak işten ayrılma hakkı kazananlara da yasal kıdem tazminatlarını ödeme yükümlülüğü bulunmaktadır. Emeklilik öncesi hizmet şartlarıyla ilgili bazı geçiş karşılıkları, ilgili kanunun 23 Mayıs 2002 tarihinde değiştirilmesi ile Kanun'dan çıkarılmıştır.

KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

18. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALARA İLİŞKİN KARŞILIKLAR (Devamı)

31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla ödenecek kıdem tazminatı her hizmet yılı için bir aylık maaş üzerinden 1 Temmuz 2025 tarihinden itibaren geçerli olan 53.919,68 TL (31 Aralık 2024: 41.828,42 TL) tavanına tabidir. Kıdem tazminatı yükümlülüğü zorunluluk olmadığından dolayı herhangi bir fonlamaya tabi değildir. Kıdem tazminatı yükümlülüğü şirketin çalışanlarının emekli olmasından doğan gelecekteki olası yükümlülüğün bugünkü değerinin tahminine göre hesaplanır. TMS 19 "Çalışanlara Sağlanan Faydalar", işletmenin yükümlülüklerini tanımlanmış fayda planları kapsamında aktüeryal değerlendirme yöntemleri kullanılarak hesaplanmasını öngörür. Toplam yükümlülüklerin hesaplanmasında kullanılan aktüeryal varsayımlar aşağıda belirtilmiştir. Aktüeryal kayıp/(kazanç) kapsamlı gelir tablosunda "Kâr veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler" içerisinde muhasebeleştirilmiştir.

31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla kıdem tazminatı karşılığının hareketleri aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
1 Ocak	5.939.514	5.328.642
Faiz maliyeti	420.845	308.663
Hizmet maliyeti	665.044	671.900
Aktüeryal (kar)/zarar	4.193.654	1.804.834
Parasal kayıp/kazanç	(884.923)	(1.637.904)
Dönem içindeki ödemeler	(1.055.922)	(536.621)
31 Aralık	9.278.212	5.939.514

19. DİĞER KISA VE UZUN VADELİ KARŞILIKLAR

31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla kısa ve uzun vadeli karşılıklar altında bulunan diğer kısa ve uzun vadeli karşılıkların detayı aşağıdaki gibidir:

Diğer kısa vadeli karşılıklar	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Dava Karşılıkları	1.116.448	1.461.345
Gider karşılığı	(1.116.448)	307.478
Toplam	-	1.768.823

Diğer uzun vadeli karşılıklar	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Diğer borç ve gider karşılıkları	1.758.704	-
Toplam	1.758.704	-

20. VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ

Ertelenmiş vergiler	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Ertelenmiş vergi varlıkları	4.976.548	-
Ertelenmiş vergi yükümlülüğü	(219.014.456)	(616.434.148)
Ertelenmiş vergi varlıkları, net	(214.037.908)	(616.434.148)

Ertelenmiş vergi varlığı ve yükümlülüğü, varlıkların veya yükümlülüklerin finansal tablolarda gösterilen değerleri ile yasal vergi matrahı hesabında dikkate alınan tutarları arasındaki "geçici farkların" finansal durum tablosu yöntemine göre vergi etkilerinin yasallaşmış vergi oranları ile hesaplanmasıyla belirlenmektedir. Ertelenmiş vergi varlığı ve yükümlülüğü, söz konusu geçici farkların ortadan kalkacağı ilerdeki dönemlerde ödenecek vergi tutarında yapacakları tahmin edilen artış ve azalış oranında finansal tablolara yansıtılmaktadır.

KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

20. VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ (Devamı)

31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla Grup ile ilgili birikmiş geçici farklar ve ertelenmiş vergi varlıklarının yürürlükteki vergi oranları kullanılarak hazırlanan detayı aşağıdaki gibidir:

	Toplam geçici farklar		Ertelenmiş vergi varlıkları /(yükümlülükleri)	
	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Ertelenmiş gelirler	1.229.874.339	1.696.966.626	368.962.302	509.089.988
Ticari alacaklar ve borçlar reeskontları	17.659.579	-	5.319.909	-
İzin yükümlülüğü karşılığı	2.158.036	571.088	675.874	175.163
Şüpheli alacak karşılığı	953.758	1.198.268	247.536	311.474
Kıdem tazminatı karşılığı	(5.450.027)	(4.160.212)	(1.451.987)	(1.052.213)
Maddi ve maddi olmayan varlıklar üzerindeki geçici farklar	(216.670.055)	(170.322.468)	(64.996.768)	(51.055.685)
Stoklar	(2.941.716.122)	(3.584.280.104)	(882.514.837)	(1.075.284.031)
Mali zarar	361.418.093	-	361.418.093	-
Diğer	428.245.804	4.422.081	(1.698.030)	1.381.156
Ertelenmiş vergi varlıkları/(yükümlülükleri), net	(1.123.526.595)	(2.055.604.721)	(214.037.908)	(616.434.148)

Ertelenmiş vergi varlıkları/(yükümlülükleri) hareketi	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
1 Ocak	(616.434.148)	(446.450)
Kar veya zarar tablosu (ertelenmiş vergi geliri(gideri))	402.085.235	44.370.756
Geçmiş yıl karlarına aktarılan (Not 2)	-	137.228
Tanımlanmış fayda planı vergi etkisi	311.005	(178.419)
Parasal kayıp/kazanç	-	(660.317.263)
Toplam	(214.037.908)	(616.434.148)

Türk vergi mevzuatı, ana ortaklık olan şirketin bağlı ortaklıkları ve iştiraklerini konsolide ettiği finansal tabloları üzerinden vergi beyannamesi vermesine olanak tanımamaktadır. Bu sebeple; konsolide finansal tablolara yansıtılan vergi karşılıkları, tam konsolidasyon kapsamına alınan tüm şirketler için ayrı ayrı hesaplanmıştır.

Türkiye’de 31 Aralık 2025 tarihine kadar 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu (“KVK”) madde 5/1(d) (4)’e göre, gayrimenkul yatırım ortaklığından elde edilen kazançlar Kurumlar Vergisi’nden istisna tutulmuştur. Ancak 2 Ağustos 2024 tarihli Resmi Gazetede yayımlanan 7524 Sayılı Vergi Kanunları ile Bazı Kanunlarda ve 375 Sayılı Kanun Hükmünde Kararnamede Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun ile gayrimenkul yatırım ortaklıkları ile gayrimenkul yatırım fonları için bu istisnanın uygulama esaslarında değişikliğe gidilmiş ve 1 Ocak 2025 tarihinden geçerli olmak üzere aşağıda detayları belirtilen değişiklikler yürürlüğe girmiştir.

• Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının (“GYO”) ve Gayrimenkul Yatırım Fonlarının (“GYF”) kazançlarına sağlanan kurumlar vergisi istisnasının uygulanması söz konusu fon ve ortaklıkların sahip oldukları taşınmazlardan elde ettikleri kazançların en az %50’sinin kurumlar vergisi beyannamesi verilmesi gereken ayı izleyen ikinci ayın sonuna kadar kar payı olarak dağıtılması şartına bağlanmış,

KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

20. VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ (Devamı)

• Kurumlar Vergisi Kanunun 32. maddesinde eklenen c bendi ile %10 yurt içi asgari kurumlar vergisi uygulaması getirilmiş ve asgari kurumlar vergisi hesaplanacak kurum kazancından GYO ve GYF'lerin taşınmazlardan elde ettikleri kazançların istisna ve indirim olarak dikkate alınamayacağı hüküm altına alınmıştır. Kar dağıtım şartının yerine getirilmemesi halinde ise GYO ve GYF'lerin kazançları %30 kurumlar vergisine tabi olacaktır. Bununla birlikte Şirket'in bağlı ortaklıklarından YKS Tesis Yönetim Hizmetleri A.Ş. Türkiye'de yürürlükte bulunan vergi mevzuatı ve uygulamalarına tabidir.

22 Nisan 2021 tarih ve 31462 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren "Amme Alacaklarının Tahsil Usulü Hakkında Kanun ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun"un 11 ve 14'üncü maddelerinde yer alan hüküm ile 1 Temmuz 2021 tarihinden itibaren verilmesi gereken beyannamelerden başlamak ve 1 Ocak 2021 tarihinden itibaren başlayan vergilendirme dönemine ait kurum kazançları için geçerli olmak üzere, 2022 hesap dönemi kurum kazançları için %20, 2023 hesap dönemi kazançları için %25 olarak yeniden düzenlenmiştir.

Kâr dağıtılmadığı takdirde başka bir vergi ödenmemektedir (GVK Geçici 61. Madde kapsamında yararlanılan yatırım indirimi istisnası olması halinde yararlanılan istisna tutarı üzerinden hesaplanıp ödenen %19,8 oranındaki stopaj hariç).

Türkiye'deki bir işyeri ya da daimî temsilcisi aracılığı ile gelir elde eden dar mükellef kurumlar ile Türkiye'de yerleşik kurumlara ödenen kâr paylarından (temettüleri) stopaj yapılmaz. Bunların dışında kalan kişi ve kurumlara yapılan temettü ödemeleri %15 oranında stopaja tabidir. Kârın sermayeye ilavesi, kâr dağıtımı sayılmaz.

Şirketler üçer aylık finansal kârları üzerinden geçici vergi hesaplar ve o dönemi izleyen ikinci ayın 14'üncü gününe kadar beyan edip 17'inci günü akşamına kadar öderler. Yıl içinde ödenen geçici vergi o yıla ait olup izleyen yıl verilecek kurumlar vergisi beyannamesi üzerinden hesaplanacak kurumlar vergisinden mahsup edilir. Mahsuba rağmen ödenmiş geçici vergi tutarı kalmış ise bu tutar nakden iade alınabileceği gibi devlete karşı olan herhangi bir başka finansal borca da mahsup edilebilir.

Türkiye'de ödenecek vergiler konusunda vergi otoritesi ile mutabakat sağlamak gibi bir uygulama bulunmamaktadır. Kurumlar vergisi beyannameleri hesap döneminin kapandığı ayı takip eden dördüncü ayın 25'inci günü akşamına kadar bağlı bulunulan vergi dairesine verilir.

Vergi incelemesine yetkili makamlar beş yıl zarfında muhasebe kayıtlarını inceleyebilir ve hatalı işlem tespit edilirse yapılacak vergi tarhiyatı nedeniyle ödenecek vergi miktarları değişebilir.

Türk vergi mevzuatına göre beyanname üzerinde gösterilen finansal zararlar 5 yılı aşmamak kaydıyla dönem kurum kazancından indirilebilirler. Ancak, finansal zararlar, geçmiş yıl kârlarından mahsup edilemez.

31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla vergi tutarları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Ödenecek kurumlar vergisi ve gelir vergisi	6.502.712	6.176.689
Peşin ödenen vergiler	(5.294.038)	(4.932.484)
Ödenecek vergiler, net	1.208.674	1.244.205

	1 Ocak- 31 Aralık 2025	1 Ocak- 31 Aralık 2024
Câri dönem vergi (gideri)	(6.502.712)	(6.176.689)
Ertelenmiş vergi geliri/(gideri)	402.085.235	44.370.756
Toplam vergi gideri (-)	395.582.523	38.194.067

KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

21. ÖZKAYNAKLAR

Grup'un 31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla kayıtlı sermayesi aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Kayıtlı sermaye limiti	500.000.000	500.000.000
Onaylanmış ve ödenmiş sermaye	1.000.000.000	61.426.385

Grup'un 31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir:

Hissedarlar	31 Aralık 2025		31 Aralık 2024	
	Pay %	Tutar	Pay %	Tutar
Orhun Kartal (*)	64,64%	646.393.497	68,53%	41.826.385
Diğer (Halka açık kısım)	35,36%	353.606.503	31,47%	19.600.000
Toplam	100%	1.000.000.000	100%	61.426.385
Sermaye düzeltmesi		4.095.701.504		4.026.189.264
Toplam ödenmiş sermaye		5.095.701.504		4.087.615.649

(*) %51 oranında hakim ortak olan Koray Gayrimenkul ve Yatırım A.Ş.'nin sahibi olduğu 20.399.999,98 TL nominal değerli A Grubu KGYO.E payların tamamı 02.04.2024 tarihli hisse devir sözleşmesi kapsamında Orhun Kartal'a devredilmiştir. Devir işlemi öncesinde Orhun Kartal, Koray Gayrimenkul ve Yatırım A.Ş.'de doğrudan hakim hissedar, Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'de ise dolaylı hakim hissedardır. İş bu devir işlemi sonrasında Orhun Kartal, Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'de doğrudan hakim hissedar haline gelmiştir

14 Haziran 2021 tarihi itibarıyla alınan Yönetim Kurulu kararı ile; şirket pay sahiplerinden Yapı ve Kredi Bankası A.Ş. sahibi oldukları paylarını, Koray Gayrimenkul Yatırım A.Ş.'ne devretmiş olup, söz konusu pay devirleriyle Koray Gayrimenkul Yatırım A.Ş.'nin, Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'deki doğrudan pay oranı %51 olmuştur.

Sermaye düzeltme farkları ödenmiş sermayeye yapılan nakit ve nakit benzeri ilavelerin enflasyona göre düzeltilmiş toplam tutarları ile enflasyon düzeltmesi öncesindeki tutarları arasındaki farkı ifade eder.

Şirket'in 2024 yılı sermayesini teşkil eden 61.426.385,06 TL tamamen ödenmiş olup bu defa artırılan 938.573.614,94 TL nominal değerli payların iç kaynakların sermayeye ilavesi sonucu Şirket'in toplam sermayesi 1.000.000.000 TL'ye çıkarılmıştır. Çıkarılmış sermayeyi temsil eden pay grupları, A Grubu nama yazılı 50.000.000 (Elli Milyon) adet pay karşılığı 50.000.000 (Ellimilyon) TL'nden ve B Grubu hamiline yazılı 950.000.000 (Dokuzyüzellimilyondokuz Türk Lirası) adet pay karşılığı 950.000.000 (Dokuzyüzellimilyon) TL'nden oluşmaktadır

Şirket'in önceki sermayesini teşkil eden 61.426.385,06 TL tamamen ödenmiş olup bu defa artırılan 938.573.614,94 TL nominal değerli payların iç kaynakların sermayeye ilavesi sonucu Şirket'in toplam sermayesi 1.000.000.000 TL'ye çıkarılmıştır.

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

KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

21. ÖZKAYNAKLAR (Devamı)

Sermaye düzeltmesi farklarının sermayeye eklenmek dışında bir kullanımı yoktur. Halka açık şirketler, kâr payı dağıtımlarını SPK'nın 1 Şubat 2014 tarihinden itibaren yürürlüğe giren II-19.1 no'lu Kâr Payı Tebliği'ne göre yaparlar.

Ortaklıklar, kârlarını genel kurulları tarafından belirlenecek kâr dağıtım politikaları çerçevesinde ve ilgili mevzuat hükümlerine uygun olarak genel kurul kararıyla dağıtır. Söz konusu tebliğ kapsamında, asgari bir dağıtım oranı tespit edilmemiştir. Şirketler esas sözleşmelerinde veya kâr dağıtım politikalarında belirlenen şekilde kâr payı öderler. Ayrıca, kâr paylarının eşit veya farklı tutarlı taksitler halinde ödenebilecektir ve 31 Aralık 2025 tarihinde sona eren hesap dönemine ait konsolide olmayan finansal tablolarda yer alan kâr üzerinden nakden kâr payı avansı dağıtabilecektir.

TTK'ya göre ayrılması gereken yedek akçeler ile esas sözleşmede veya kâr dağıtım politikasında pay sahipleri için belirlenen kâr payı ayrılmadıkça; başka yedek akçe ayrılmasına, ertesi yıla kâr aktarılmasına ve intifa senedi sahiplerine, yönetim kurulu üyelerine, ortaklık çalışanlarına ve pay sahibi dışındaki kişilere kârdan pay dağıtılmasına karar verilemeyeceği gibi, pay sahipleri için belirlenen kâr payı nakden ödenmedikçe bu kişilere kârdan pay dağıtılamaz.

Ortaklıkların geçmiş yıllar zararlarının; geçmiş yıllar kârları, paylara ilişkin primler dahil genel kanuni yedek akçe, sermaye hariç özkaynak kalemlerinin enflasyon muhasebesine göre düzeltilmesinden kaynaklanan tutarların toplamını aşan kısmı, net dağıtılabilir dönem kârının hesaplanmasında indirim kalemi olarak dikkate alınır.

Kârdan ayrılan kısıtlanmış yedekler önceki dönemlerin kârından, kanun veya sözleşme kaynaklı zorunluluklar nedeniyle veya kâr dağıtım dışındaki belli amaçlar (örneğin iştirak satış kazançlarından vergi avantajı elde edebilmek) için ayrılmış yedeklerdir. Bu yedekler, yasal kayıtlardaki tutarları üzerinden gösterilecek olup, TFRS çerçevesinde yapılan değerlemelerde ortaya çıkan farklılıklar geçmiş yıllar kâr/zararıyla ilişkilendirilir. SPK'nın 2013/19 no'lu bülteninde belirtilen bu maddeye istinaden önceki dönem ve bu dönem yasal yedek rakamı da kârdan ayrılan kısıtlanmış yedekler rakamına ilave edilerek gösterilmiştir. Kârdan ayrılan kısıtlanmış yedekler 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla 125.165.993 TL'dir (31 Aralık 2024: 124.176.993 TL).

Diğer kapsamlı gelir tablosunda yer alan kâr veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler hesabında yer alan diğer kazançların detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Aktüeryal kazanç (Not 18)	(749.689)	713.679
Ertelenmiş vergi (Not 20)	311.005	(178.420)
Toplam	(438.684)	535.259

31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla kontrol gücü olmayan payların hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
1 Ocak	6.806.076	4.425.452
Temettü	(4.732.709)	(2.889.495)
Kâr veya zarar tablosu - azınlık payları	632.826	462.776
Diğer kapsamlı gelir/(gider) tablosu	5.271.628	4.807.343
Toplam	7.977.821	6.806.076

KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

22. HÂSILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ

31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla Şirket'in hâsılat ve satışlarının maliyeti detayları aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 31 Aralık 2025	1 Ocak- 31 Aralık 2024
Hâsılat	420.444.167	394.938.372
Satışların maliyeti	(359.085.232)	(336.842.216)
Brüt kâr	61.358.935	58.096.156

23. GENEL YÖNETİM İLE PAZARLAMA, SATIŞ VE DAĞITIM GİDERLERİ

<u>Genel yönetim giderleri (-)</u>	<u>1 Ocak- 31 Aralık 2025</u>	<u>1 Ocak- 31 Aralık 2024</u>
Personel giderleri	102.483.848	64.509.486
Danışmanlık giderleri	10.759.986	16.403.862
Amortisman giderleri	8.457.945	4.905.652
Vergi, resim ve harçlar	4.822.224	7.465.134
Kira giderleri	4.696.222	2.167.676
Temizlik ve bakım giderleri	1.756.436	877.424
Seyahat giderleri	736.753	326.321
Su giderleri	24.017	116.654
Diğer	19.442.687	16.877.066
Toplam	153.180.118	113.649.275

<u>Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri (-)</u>	<u>1 Ocak- 31 Aralık 2025</u>	<u>1 Ocak- 31 Aralık 2024</u>
Etkinlik ve organizasyon giderleri	40.998.827	-
İlan, reklam ve tanıtım giderleri	36.050.659	-
Satış ofisi ve tanıtım giderleri	6.075.793	-
Danışmanlık giderleri	1.298.898	-
Dışarıdan sağlanan fayda ve hizmetler	141.242	-
İletişim giderleri	49.997	-
Diğer	1.329	81.453
Toplam	84.616.745	81.453

KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

24. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER

31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla esas faaliyetlerden diğer gelir ve giderlerin detayları aşağıdaki gibidir:

Esas Faaliyetten Diğer Gelirler	1 Ocak-31Aralık 2025	1 Ocak-31Aralık 2024
Ticari alacak reeskont geliri	22.636.356	2.236.623
Yatırım amaçlı gayrimenkul değerlendirme geliri	13.663.981	-
Teşvik geliri	4.302.693	-
Konusu kalmayan karşılık	864.666	313.172
Dava tazminat geliri	45.711	45.162.513
Diğer	8.372.474	2.371.360
Toplam	49.885.881	50.083.668

Esas Faaliyetten Diğer Giderler	1 Ocak- 31 Aralık 2025	1 Ocak- 31 Aralık 2024
Stok değer düşüklüğü karşılığı	871.170.119	-
Ticari borç reeskont gideri	29.365.210	62.264.884
Yansıtma giderleri	5.052.668	3.479.643
Karşılık giderleri	4.444.031	-
Şüpheli Alacak Gideri	38.297	4.417.998
Kur farkı gideri	-	36.902.313
Diğer	1.264.644	-
Toplam	911.334.969	107.064.838

Ömerli Mahallesi 6. Etap Kasaba Evleri için 633.764.186 TL ve Eyüpsultan Liberte Projesi için 237.405.933 TL olmak üzere toplam toplam 871.170.119 tl stok değer düşüklüğü gideri hesaplanmıştır. (Dipnot:9)

25. FİNANSMAN GELİRLERİ VE GİDERLERİ İLE YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER

31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla finansman gelirlerinin detayları aşağıdaki gibidir:

Finansman gelirleri	1 Ocak- 31 Aralık 2025	1 Ocak- 31 Aralık 2024
Faiz geliri	13.728.636	9.033.816
Kur farkı geliri	6.873.272	1.156.205
Toplam	20.601.908	10.190.021

31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla finansman giderlerinin detayları aşağıdaki gibidir:

Finansman giderleri	1 Ocak- 31 Aralık 2025	1 Ocak- 31 Aralık 2024
Faiz giderleri	65.150.741	36.257
Kur farkı gideri	45.789.785	17.906.399
Komisyon gideri	1.848.947	-
Toplam	112.789.473	17.942.656

Yatırım faaliyetlerinden gelirler	1 Ocak- 31 Aralık 2025	1 Ocak- 31 Aralık 2024
Menkul kıymet satış karı	19.724.568	29.090.531
Menkul kıymet değer artışı	-	22.664.270

KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

Toplam	19.724.568	51.754.801
---------------	-------------------	-------------------

26. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla ilişkili taraflardan alacaklar, ilişkili taraflara borçlar ve ilişkili taraflarda bulunan nakit ve nakit benzeri değerlerin detayları aşağıdaki gibidir:

İlişkili taraflardan kısa vadeli ticari alacaklar	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Sunsis Enerji Sistemleri İzleme ve Yönetim A.Ş. (*)	135.192.903	60.868.820
Koray Yapı Endüstri Ticaret A.Ş.	503.395	236.394
Toplam	135.696.298	61.105.214

İlişkili taraflardan uzun vadeli ticari alacaklar	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Sunsis Enerji Sistemleri İzleme ve Yönetim A.Ş. (*)	14.877.520	97.994.165
Toplam	14.877.520	97.994.165

İlişkili taraflara kısa vadeli ticari borçlar	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Koray Yapı Endüstrisi ve Ticaret A.Ş.	7.975.412	22.499.838
Sunsis Enerji Sistemleri İzleme ve Yönetim A.Ş. (*)	2.122.222	-
Koray Gayrimenkul ve Yatırım A.Ş.	355.330	495.370
Hun Yenilenebilir Enerji Üretim A.Ş.	66.163	-
Koray Sigorta Aracılık Hizmetleri A.Ş.	46.000	-
Korsis Enerji ve Gayrimenkul Anonim Şirketi	-	367.447
Orhun Kartal	-	2.779
Vehbi Ergin Öztürk	-	981
Toplam	10.565.127	23.366.415

(*)Yönetim Kurulunun 4 Aralık 2024 tarih ve 2024/44 sayılı toplantısında; 18 Temmuz 2023 tarihinde inşaat yapı ruhsatı alınan, İstanbul İli, Çekmeköy İlçesi, Ömerli Mahallesi, 1 Ada 73 Parsel üzerinde yer alan 1 (bir) adet bağımsız bölümün Sunsis Enerji Sistemleri İzleme ve Yönetimi Anonim Şirketi'ne devri hususunda mutabık kalınmıştır. Net 350,18 m2 alana sahip 1 (bir) adet bağımsız bölüm Sunsis Enerji Sistemleri İzleme ve Yönetimi Anonim Şirketi 'ne devredilmiştir.

Kısa vadeli borçlanmalar

İlişkili Taraflardan Kısa Vadeli Borçlanmalar	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Faaliyet kiralamasından borçlar		
Sunsis Enerji Sistemleri İzleme ve Yönetim A.Ş. (*)	310.480	633.770
	310.480	633.770

Uzun vadeli borçlanmalar

İlişkili Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmalar	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Faaliyet kiralamasından borçlar		
Sunsis Enerji Sistemleri İzleme ve Yönetim A.Ş. (*)	334.451	1.197.277
	334.451	1.197.277

(*) Şirket'in 1 Ağustos 2021 itibarıyla kiralamış olduğu ve merkez ofisi olarak kullandığı bağımsız bölümden oluşmaktadır.

KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

26. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
İlişkili taraflara kısa vadeli peşin ödenmiş giderler		
Koray Yapı Endüstrisi ve Tic. A.Ş.	11.632.688	19.941.963
Toplam	11.632.688	19.941.963
	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
İlişkili taraflardan kısa vadeli ertelenmiş gelirler		
Orhun Kartal	537.634.146	390.402.698
Ahmet Salahattin Şakarcan	151.135.192	83.429.705
Vehbi Ergin Öztürk	153.447.066	86.125.817
Koray Yapı Endüstrisi ve Tic. A.Ş.	66.121.340	66.121.340
Koray Gayrimenkul ve Yatırım A.Ş.	21.278.767	21.278.768
Toplam	929.616.511	647.358.328
	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
İlişkili taraflardan uzun vadeli ertelenmiş gelirler		
Orhun Kartal	1.057.241.057	1.929.399.267
Ahmet Salahattin Şakarcan	708.915.404	616.459.049
Vehbi Ergin Öztürk	314.362.331	384.379.693
Astra Yapı ve İşletmeciliği San. ve Tic. A.Ş.	567.004.034	-
Sunsis Enerji Sistemleri İzleme ve Yönetim A.Ş.	160.769.848	160.769.848
	2.808.292.675	3.091.007.855
	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
İlişkili taraflara kısa vadeli diğer borçlar		
Orhun Kartal	547.077.417	-
Vehbi Ergin Öztürk	750	-
Toplam	547.078.167	-

31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihlerinde sona eren dönemlerine ait ilişkili taraflarla yapılan önemli işlemlerin özeti aşağıda verilmiştir:

	1 Ocak- 31 Aralık 2025	1 Ocak- 31 Aralık 2024
İlişkili taraflara yapılan satışlar (*)		
Ortaklar		
Koray Gayrimenkul Yatırım A.Ş.	590.567	869.009
Diğer ilişkili kuruluşlar		
Sunsis Enerji Sistemleri İzleme ve Yönetim A.Ş.	1.011.281	37.578
Koray Yapı Endüstrisi Ticaret A.Ş.	414.673	-
Hun Yenilenebilir Enerji Üretim A.Ş.	391.666	450.188
Hüseyin Ayduk Esat Koray	-	330.150
Kartal Yenilenebilir Enerji Üretim A.Ş.	-	78.321
Toplam	2.408.187	1.765.246

(*) İlişkili taraflara yapılan satışların büyük çoğunluğu YKS Tesis Yönetim Hizmetleri A.Ş. tarafından sağlanan tesis yönetim hizmetlerinden kaynaklanmaktadır.

KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

26. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

İlişkili taraflardan yapılan hizmet alımları (*)	1 Ocak- 31 Aralık 2025	1 Ocak- 31 Aralık 2024
Ortaklar		
Koray Gayrimenkul Yatırım A.Ş.	23.835	388.899
Diğer		-
Koray Yapı Endüstrisi Ticaret A.Ş.	312.594.775	185.621.474
Koray Sigorta Aracılık Hizmetleri A.Ş.	1.252.475	1.650.106
Hüseyin Ayduk Esat Koray	492.345	-
Hun Yenilenebilir Enerji Üretim A.Ş.	212.436	
Hunsis Enerji İnşaat Ve Tic. A.Ş.	-	189.116
Krtl Gayrimenkul ve Danışmanlık A.Ş.	-	73.234
Bağlı Ortaklıklar	-	
Sunsis Enerji Sistemleri İzleme ve Yönetim A.Ş.	1.798.764	7.554.404
Toplam	316.374.630	195.477.233

Grup üst düzey yönetim kadrosunu, yönetim kurulu üyeleri, genel müdür ve genel müdür yardımcıları olarak belirlemiştir. Üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar tutarı, maaş, primler, SGK işveren primi, işsizlik, işveren primi ile yönetim kurulu üyelerine ödenen huzur hakkını içermektedir.

31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla Grup'un Yönetim Kurulu üyelerine, genel müdür ve yardımcılarına sağlanan faydalar 8.852.440 TL'dir (31 Aralık 2024: 5.089.965 TL).

27. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

Şirket, faaliyetlerinden dolayı, borç ve sermaye piyasası fiyatlarındaki, döviz kurları ile faiz oranlarındaki değişimlerin etkileri dâhil çeşitli finansal risklere maruz kalmaktadır. Şirket'in toptan risk yönetim programı, mali piyasaların öngörülemezliğine odaklanmakta olup, Şirket'in mali performansı üzerindeki potansiyel olumsuz etkilerin en aza indirgenmesini amaçlamıştır.

Kredi riski

Şirket'in kredi riski esas olarak ticari alacaklarından doğabilmektedir. Ticari alacaklar, Şirket yönetimince geçmiş tecrübeler ve câri ekonomik durum göz önüne alınarak değerlendirilmekte ve uygun oranda şüpheli alacak karşılığı ayrıldıktan sonra finansal durum tablosunda net olarak gösterilmektedir.

31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla finansal araç türleri bakımından Şirket'in maruz kaldığı kredi risklerini gösteren tablolar aşağıdaki gibidir:

KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

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

31 Aralık 2025						
	Ticari Alacaklar		Diğer alacaklar		Nakit ve nakit benzerleri ve finansal yatırımlar	
	İlişkili taraf	Diğer taraf	İlişkili taraf	Diğer taraf	İlişkili taraf	Diğer Taraf
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan						
azami kredi riski (A+B+C+D+E)	150.573.818	67.524.836	-	17.802.635	-	32.552.147
- Azami riskin teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	150.573.818	67.524.836	-	17.802.635	-	32.552.147
B. Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan, aksi takdirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların defter değeri	-	-	-	-	-	-
C. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	-	-
- Teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	997.455	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	(997.455)	-	-	-	-
- Net değer teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-
- Net değer teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
E. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-	-

KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

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

31 Aralık 2024						
	Ticari Alacaklar		Diğer alacaklar		Nakit ve nakit benzerleri ve finansal yatırımlar	
	İlişkili taraf	Diğer taraf	İlişkili taraf	Diğer taraf	İlişkili taraf	Diğer Taraf
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E)	159.099.379	29.394.743	-	21.055.303	-	200.494.620
- Azami riskin teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	159.099.379	29.394.743	-	21.055.303	-	200.494.620
B. Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan, aksi takdirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların defter değeri	-	-	-	-	-	-
C. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	-	-
- Teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	2.163.645	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	(2.163.645)	-	-	-	-
- Net değer teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-
- Net değer teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
E. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-	-

Likidite riski

İhtiyatlı likidite riski yönetimi, yeterli ölçüde nakit ve menkul kıymet tutmayı, yeterli miktarda kredi işlemleri ile fon kaynaklarının kullanılabilirliğini ve piyasa pozisyonlarını kapatabilme gücünü ifade eder.

Mevcut ve ilerideki muhtemel borç gereksinimlerinin fonlanabilme riski, yeterli sayıda ve yüksek kalitedeki kredi sağlayıcılarının erişilebilirliğinin sürekli kılınması suretiyle yönetilmektedir.

31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla Şirket'in finansal yükümlülüklerinden kaynaklanan likidite risklerini gösteren tablolar aşağıdaki gibidir:

KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

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

31 Aralık 2025

	Defter değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı	3 aya kadar	3 ay-1 yıl arası	1 yıl-5 yıl arası
Finansal borçlar					
- İlişkili taraf	644.931	644.931	156.723	153.758	334.450
- Diğer taraf	564.727.015	564.727.015	564.727.015	-	-
Ticari borçlar					
- İlişkili taraf	10.565.127	10.565.127	10.565.127	-	-
- Diğer taraf	207.184.319	207.184.319	207.184.319	-	-
Diğer borçlar					
- İlişkili taraf	547.078.167	547.078.167	547.078.167	-	-
- Diğer taraf	50.836.921	50.836.921	50.836.921	-	-
Toplam kaynaklar	1.381.036.480	1.381.036.480	1.380.548.272	153.758	334.450

31 Aralık 2024	Defter değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı	3 aya kadar	3 ay-1 yıl arası	1 yıl-5 yıl arası
Finansal borçlar					
- İlişkili taraf	1.831.048	1.831.048	160.568	473.203	1.197.277
- Diğer taraf	16.574.442	16.574.442	16.574.442	-	-
Ticari borçlar					
- İlişkili taraf	23.366.415	23.366.415	23.366.415	-	-
- Diğer taraf	70.051.164	70.051.164	70.051.164	-	-
Diğer borçlar					
- İlişkili taraf	-	-	-	-	-
- Diğer taraf	22.091.357	22.091.357	22.091.357	-	-
Toplam kaynaklar	273.124.718	273.124.718	271.454.238	473.203	1.197.277

Yabancı para pozisyonu riski

31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla Şirket tarafından tutulan yabancı para varlıklar ve borçların TL karşılıkları aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 31 Aralık 2025	1 Ocak- 31 Aralık 2024
Döviz cinsinden varlıklar	3.802.874	115.321
Döviz cinsinden yükümlülükler	(9.454.006)	-
Net döviz pozisyonu	(5.651.132)	115.321

KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

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

Döviz pozisyonu tablosu						
31 Aralık 2025			31 Aralık 2024			
TL Karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	ABD Doları	Avro	Endekslenmiş TL Karşılığı	TL Karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	ABD Doları	
Parasal finansal varlıklar (Kasa, Banka hesapları dahil)	978.423	22.796	27	115.321	88.104	2.495
Ticari alacaklar	2.824.451	65.896	-	-	-	-
Toplam varlıklar	3.802.874	88.692	27	115.321	88.104	2.495
Finansal yükümlülükler						
Kısa vadeli ticari borçlar	6.528.649	-	129.400	-	-	-
Uzun vadeli ticari borçlar	2.925.357	65.896	2.000	-	-	-
Toplam yükümlülükler	9.454.006	65.896	131.400	-	-	-
Net yabancı para varlıklar/(yükümlülükler) pozisyonu	(5.651.132)	22.796	(131.373)	115.321	88.104	2.495

Grup'un 31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla elinde bulundurduğu yabancı para cinsinden varlıkları ve yükümlükleri sebebi ile döviz kurundaki değişimlere duyarlılığı aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2025				
Kâr/(zarar)		Özkaynaklar		
Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi	
ABD Doları'nın TL karşısında %20 değerlenmesi/değer kaybetmesi halinde				
1. ABD Doları net yükümlülük sebebi ile oluşan kâr/(zarar)	195.416	(195.416)	195.416	(195.416)
2. ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
3. ABD Doları net etki (1+2)	195.416	(195.416)	195.416	(195.416)
Euro'nun TL karşısında %20 değerlenmesi/değer kaybetmesi halinde				
4. Euro net varlık sebebi ile oluşan kâr/(zarar)	(1.325.642)	1.325.642	(1.325.642)	1.325.642
5. Euro riskinden korunan kısım	-	-	-	-
6. Euro net etki (4+5)	(1.325.642)	1.325.642	(1.325.642)	1.325.642
Toplam (3+6)	(1.130.226)	1.130.226	(1.130.226)	1.130.226

KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

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

	31 Aralık 2024			
	Kâr/(zarar)		Özkaynaklar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
ABD Doları'nın TL karşısında %20 değerlenmesi/değer kaybetmesi halinde				
1. ABD Doları net yükümlülük sebebi ile oluşan kâr/(zarar)	21.388	(21.388)	21.388	(21.388)
2. ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
3. ABD Doları net etki (1+2)	21.388	(21.388)	21.388	(21.388)
Euro'nun TL karşısında %20 değerlenmesi/değer kaybetmesi halinde				
4. Euro net varlık sebebi ile oluşan kâr/(zarar)	-	-	-	-
5. Euro riskinden korunan kısım	-	-	-	-
6. Euro net etki (4+5)	-	-	-	-
Toplam (3+6)	21.388	(21.388)	21.388	(21.388)

Faiz oranı riski

Faiz oranı değişikliklerinin Şirket varlık ve yükümlülüklerine etkisi faiz oranı riski ile ifade edilir. Bu risk, faiz değişimlerinden etkilenen varlıkları aynı tipte yükümlülüklerle karşılamak suretiyle yönetilmektedir.

Şirket'in 31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla faiz oranına duyarlı finansal araçlarını gösteren tablo aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Sabit faizli finansal araçlar		
Finansal Varlıklar	26.053.600	32.246.711
Değişken faizli finansal araçlar		
Banka Kredileri	316.607.571	16.574.442

Sermaye yönetimi

Şirket, sermayesini ve alınan kredileri en iyi getiri sağlayacak şekilde yönetmeye çalışmaktadır. Şirket yönetimi finansal riskleri azaltan, Şirket'in kredibilitesini yükseltici, Şirket'in devamlılığını, büyümesini ve kârlılığını artırıcı politikalar belirler ve izler. Şirket sermaye yapısı söz konusu politikaları destekleyici seviyede olmalıdır. Şirket yönetimi sermaye ihtiyacının karşılanması ile ilgili gerekli önlemleri alır. 31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla amaçlarda, politikalarda ve süreçlerde bir değişiklik yapılmamıştır.

Sermaye yapısını korumak veya yeniden düzenlemek için Şirket ortaklara ödenen temettü tutarını SPK'nın temettü ile ilgili hükümlerine uygun şekilde değiştirebilir, sermayeyi hissedarlara iade edebilir, yeni hisseler çıkarabilir ve borçlanmayı azaltmak için varlıklarını satabilir.

Finansal araçların gerçeğe uygun değeri

Gerçeğe uygun (rayiç) değer, piyasa katılımcıları arasında ölçüm tarihinde olağan bir işlemde, bir varlığın satışından elde edilecek veya bir borcun devrinde ödenecek fiyattır

KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

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

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

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

Finansal varlıklar

Parasal varlıkların, rayiç değerleri taşıdıkları değere yaklaşmaktadır. Bu varlıklar, maliyet bedelleri ile finansal tablolarda yer alıp nakit ve nakit benzeri değerleri, bunların üzerindeki faiz tahakkuklarını ve diğer kısa vadeli finansal varlıkları içermektedir ve kısa vadeli ve yabancı para cinsinden olmalarından dolayı, rayiç değerlerinin taşınan değerlerine yakın olduğu düşünülmektedir. Ticari alacakların reeskont ve şüpheli alacaklar karşılığı düşüldükten sonraki taşınan değerlerinin rayiç değerlerine yakın olduğu düşünülmektedir.

Finansal yükümlülükler

Parasal yükümlülükler, rayiç değerleri taşıdıkları değere yaklaşan parasal yükümlülüklerdir. Ticari borçların ve diğer parasal yükümlülüklerin kısa vadeli olmaları nedeniyle rayiç değerlerinin taşıdıkları değere yaklaştığı düşünülmektedir. Banka kredileri iskonto edilmiş maliyet ile ifade edilir ve işlem maliyetleri kredilerin ilk kayıt değerlerine eklenir. Finansal borçların kayıtlı değerinin dönem sonunda yürürlükte olan döviz kurundan çevrilmeleri ve kısa vadeli olmaları nedeniyle gerçeğe uygun değerine yakın olduğu varsayılmaktadır. Reeskont karşılığı düşüldükten sonra kalan ticari borçların rayiç değerlerinin taşıdıkları değere yakın olduğu öngörülmektedir.

Finansal olmayan varlıklar

Şirket finansal tablolarda gerçeğe uygun değeri ile ölçülen yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerlerinin belirlenmesinde SPK tarafından yetkilendirilmiş gayrimenkul değerlendirme şirketi tarafından hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporları esas alınmaktadır.

Yatırım amaçlı gayrimenkuller

Şirket'in 31 Aralık 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla gerçeğe uygun değeri pazar yaklaşımı yöntemiyle hesaplanan yatırım amaçlı gayrimenkullerin duyarlılık analizi aşağıdaki gibidir:

	Emsal kira/ m ² bedeli	Duyarlılık analizi	Gerçeğe uygun değer üzerindeki kâr etkisi	Gerçeğe uygun değer üzerindeki zarar etkisi
31 Aralık 2025				
Kağıthane Ofis Park	111.317	%10	6.000.000	(6.000.000)
Yapı Kredi Plaza	215.026	%10	8.300.000	(8.300.000)
	Emsal kira/ m ² bedeli	Duyarlılık analizi	Gerçeğe uygun değer üzerindeki kâr etkisi	Gerçeğe uygun değer üzerindeki zarar etkisi
31 Aralık 2024				
Kağıthane Ofis Park	73.863	%10	3.979.127	(3.979.127)
Yapı Kredi Plaza	235.645	%10	8.954.475	(8.954.475)

KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

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

Gerçeğe uygun değer ölçümleri:

Şirket'in gerçeğe uygun değere ilişkin sınıflandırmaları aşağıdaki şekilde gibidir:

Seviye 1: Özdeş varlıklar ya da borçlar için aktif piyasalardaki kayıtlı (düzeltilmemiş) fiyatlar.

Seviye 2: 1 inci seviyede yer alan kayıtlı fiyatlar dışında kalan ve varlıklar ya da borçlar açısından doğrudan (fiyatlar aracılığıyla) ya da dolaylı olarak (fiyatlardan türetilmek suretiyle) gözlemlenebilir nitelikteki veriler.

Seviye 3: Varlık ya da borçlara ilişkin olarak gözlemlenebilir piyasa verilerine dayanmayan veriler.

	31 Aralık 2025	Seviye 1	Seviye 2	Seviye 3
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	143.000.000	-	143.000.000	-
	31 Aralık 2024	Seviye 1	Seviye 2	Seviye 3
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	129.336.019	-	129.336.019	-

31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla Şirket'in tüm yatırım amaçlı gayrimenkullerinin değerlemesinde pazar yaklaşımı yöntemi kullanılmıştır.

KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

28. NET PARASAL POZİSYON KAZANÇLARI/ (KAYIPLARI)'NA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR

	31 Aralık 2025	31 Aralık 2024
Finansal Durum Tablosu Kalemleri	88.413.171	(81.934.991)
Stoklar	1.813.136.593	1.872.796.460
Peşin Ödenmiş Giderler	4.115.342	3.929.907
Finansal Yatırımlar	468.630	-
Bağlı Ortaklıklardaki Yatırımlar	1.552.782	-
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	30.525.020	40.824.533
Maddi Duran Varlıklar	(4.931.305)	873.852
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	(6.197)	(8.279)
Kullanım hakkı varlıkları	-	33.561
Ertelenmiş Gelirler	(1.288.511.368)	(1.360.338.443)
Ödenmiş Sermaye	(1.359.644.041)	(984.555.338)
Kâr veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler (Giderler)	1.929.839	1.417.150
Hisse senedi ihraç primleri	125.576.676	(9.047.325)
Kârdan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	(29.546.025)	(38.199.456)
Kontrol Gücü Olmayan Paylar	-	(773.592)
Geçmiş Yıllar Kârları/Zararları	793.747.224	391.111.979
Kar veya Zarar Tablosu Kalemleri	(122.995.288)	27.051.736
Hasılat	(83.871.354)	(49.590.973)
Satışların Maliyeti	71.259.097	41.903.183
Pazarlama Giderleri	10.665.075	-
Genel Yönetim Giderleri	29.425.943	17.800.813
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	(14.352.626)	(373.445)
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	14.409.323	18.309.423
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	(4.931.685)	(1.919.277)
Finansman Gelirleri	(2.820.183)	(872.852)
Finansman Giderleri	2.707.771	1.794.864
Dönem Vergi Gideri	(145.486.648)	-
NET PARASAL POZİSYON KAZANÇLARI (KAYIPLARI)	(34.582.117)	(54.883.255)

KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
31 ARALIK 2025 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

29. BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

2022- 2026 yılları arasında geçerli 500.000.000 TL (Beş Yüz Milyon TL) olan Kayıtlı Sermaye Tavanı'nın 2026- 2030 yılları arasında geçerli olmak üzere 7.500.000.000 TL (Yedi Milyar Beş Yüz Milyon TL)'ye arttırılması amacıyla esas sözleşmenin tadili hususu Sermaye Piyasası Kurulu'nun 08.01.2026 tarihli yazısı onaylanarak şirkete tebliğ edilmiştir.

30. BAĞIMSIZ DENETÇİ/BAĞIMSIZ DENETİM KURULUŞUNDAN ALINAN HİZMETLERE İLİŞKİN ÜCRETLER

	1 Ocak - 31 Aralık 2025	1 Ocak - 31 Aralık 2024
Şirket Bağımsız Denetim Firması		
Raporlama dönemine ait bağımsız denetim ücreti (*)	1.800.000	1.243.477
Diğer güvence hizmetlerinin ücreti	-	-
Bağımsız denetim dışı diğer hizmetlerin ücreti	-	-
Toplam	1.800.000	1.243.477

(*) Tutarlar KDV hariç sunulmuştur.

31. FAİZ AMORTİSMAN VE VERGİ ÖNCESİ KAR (FAVÖK)

	01 Ocak- 31 Aralık 2025	01 Ocak- 31 Aralık 2024
Brüt kar	61.358.935	58.096.156
Faaliyet giderleri (dipnot 23)	(142.820.199)	(106.243.949)
Amortisman ve itfa giderleri (dipnot 13,14,15)	(10.359.919)	(7.405.326)
FAVÖK ("EBITDA")	(91.821.183)	(55.553.119)