

**KORAY GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**

**1 OCAK – 31 MART 2026
HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLAR
VE DİPNOTLAR**

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	6-57
NOT 1 GRUP'UN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU	6
NOT 2 KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR	7-25
NOT 3 BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA	25
NOT 4 NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	27
NOT 5 FİNANSAL YATIRIMLAR	27
NOT 6 KISA VE UZUN VADELİ BORÇLANMALAR	28-29
NOT 7 TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR	29-30
NOT 8 DİĞER ALACAK VE BORÇLAR	31
NOT 9 STOKLAR	30-34
NOT 10 DİĞER DÖNEN VARLIKLAR	35
NOT 11 ERTELENMİŞ GELİRLER VE PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER	35
NOT 12 YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER	36
NOT 13 KULLANIM HAKKI VARLIKLARI	37
NOT 14 MADDİ DURAN VARLIKLAR	38
NOT 15 MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR	39
NOT 16 KARŞILIKLAR, ŞARTA BAĞLI VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER	39-41
NOT 17 ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR KAPSAMINDA BORÇLAR	41
NOT 18 ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALARA İLİŞKİN KARŞILIKLAR	41-42
NOT 19 DİĞER KISA VE UZUN VADELİ KARŞILIKLAR	42
NOT 20 VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ	43-45
NOT 21 ÖZKAYNAKLAR	46-48
NOT 22 HÂSILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ	48
NOT 23 ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER	49
NOT 24 FİNANSMAN GELİRLERİ VE GİDERLERİ İLE YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER	49-50
NOT 25 İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI	50-52
NOT 26 FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ ..	51-55
NOT 27 YABANCI PARA POZİSYONU	55-56
NOT 28 NET PARASAL POZİSYON KAZANÇLARI/(KAYIPLARI)'NA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR 57	
NOT 29 BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR	57

KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2026 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU (BİLANÇO)

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

	Dipnot	Sınırlı denetimden geçmemiş 31 Mart 2026	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2025
VARLIKLAR			
Dönen varlıklar		2.039.370.971	3.279.178.223
Nakit ve nakit benzerleri	4	25.360.795	31.225.840
Finansal yatırımlar	5	10.134.527	4.595.268
Ticari alacaklar			
- İlişkili taraflardan ticari alacaklar	7-25	128.464.936	149.323.197
- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	7	89.947.923	74.305.818
Diğer alacaklar			
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	8	9.135.781	19.203.270
Stoklar	9	1.021.780.376	2.487.152.506
Câri dönem vergisiyle ilgili varlıklar	20	1.050.472	1.244.501
Peşin ödenmiş giderler			
- İlişkili taraflardan peşin ödenmiş giderler	25	354.789.342	137.830.682
- İlişkili olmayan taraflardan peşin ödenmiş giderler	11	28.311.712	12.800.866
Diğer dönen varlıklar	10	370.395.107	361.496.275
Duran varlıklar		6.909.895.546	6.258.861.667
Ticari alacaklar			
- İlişkili taraflardan ticari alacaklar	7	-	16.371.551
Diğer alacaklar			
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	8	351.812	387.142
Stoklar	9	6.736.916.109	6.067.406.392
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	12	157.360.352	157.360.352
Kullanım hakkı varlıkları	13	1.168.825	2.045.443
Maddi duran varlıklar	14	13.843.604	14.999.160
Maddi olmayan duran varlıklar	15	254.844	291.627
Toplam varlıklar		8.949.266.517	9.538.039.890

Takip eden açıklama ve dipnotlar konsolide finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2026 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU (BİLANÇO)

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

	Dipnot	Sınırlı denetimden geçmemiş 31 Mart 2026	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2025
KAYNAKLAR			
Kısa vadeli yükümlülükler			
Kısa vadeli borçlanmalar	6	755.667.389	618.366.382
Ticari borçlar			
- İlişkili taraflara borçlar	7-25	30.686.188	11.626.099
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	7	190.666.268	227.990.191
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	17	14.273.008	3.338.307
Diğer borçlar			
- İlişkili taraflara diğer borçlar	8	857.250.394	602.016.874
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar		18.688.485	28.324.263
Ertelenmiş gelirler	11		
- İlişkili taraflardan ertelenmiş gelirler		516.805.862	1.022.970.499
- İlişkili olmayan taraflardan ertelenmiş gelirler		426.814.295	882.786.134
Dönem kârı vergi yükümlülüğü	20	-	1.330.052
Diğer kısa vadeli yükümlülükler		1.464.728	-
Uzun vadeli yükümlülükler			
Uzun vadeli borçlanmalar	6	2.672.943	3.781.369
Diğer borçlar			
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	8	37.139.020	27.617.806
Ertelenmiş gelirler			
- İlişkili taraflardan ertelenmiş gelirler	25	3.082.202.507	3.090.307.159
- İlişkili olmayan taraflardan ertelenmiş gelirler	11	1.482.047.393	1.419.539.701
Uzun vadeli karşılıklar			
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar	18	16.309.700	13.914.509
Diğer uzun vadeli karşılıklar		1.634.574	1.935.317
Ertelenmiş vergi yükümlülüğü	20	142.928.813	235.532.032
Özkaynaklar			
Ana ortaklığa ait özkaynaklar			
Ödenmiş sermaye	21	1.000.000.000	1.000.000.000
Sermaye düzeltme farkları	21	4.607.422.256	4.607.422.256
Kâr veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler			
- Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları (kayıpları)	21	(5.978.715)	(6.172.799)
Kârdan ayrılan kısıtlanmış yedekler	21	137.735.418	137.735.418
Geçmiş yıllar kârları veya zararları		(4.401.100.649)	(3.570.698.809)
Net dönem kârı veya zararı		29.450.207	(830.401.840)
Kontrol gücü olmayan paylar	21	4.486.433	8.778.970
Toplam kaynaklar		8.949.266.517	9.538.039.890

Takip eden açıklama ve dipnotlar konsolide finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2026 VE 31 MART 2025 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT KONSOLİDE KÂR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

	Dipnot	Sınırlı denetimden geçmemiş 1 Ocak-31 Mart 2026	Sınırlı denetimden geçmemiş 1 Ocak-31 Mart 2025			
Kâr veya zarar kısmı						
Hâsılat	22	1.659.509.348	108.864.817			
Satışların maliyeti (-)	22	(1.953.814.296)	(91.228.731)			
Brüt kâr/(zarar)		(294.304.948)	17.636.086			
Genel yönetim giderleri (-)				(41.587.151)	(42.118.301)	
Pazarlama giderleri (-)				(2.980.956)	(19.903.699)	
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	23	372.944.311	1.109.587			
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	23	(4.073.557)	(20.983.927)			
Esas faaliyet kârı/(zararı)		29.997.699	(64.260.254)			
Yatırım faaliyetlerinden gelirler				24	1.663.661	11.571.530
Finansman geliri/(gideri) öncesi faaliyet kârı/(zararı)		31.661.360	(52.688.724)			
Finansman gelirleri				24	22.337.685	6.839.232
Finansman giderleri (-)				24	(140.278.915)	(1.097.882)
Net parasal pozisyon kazançları / kayıpları					25.739.932	(49.553.099)
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi kârı/(zararı)		(60.539.938)	(96.500.473)			
Sürdürülen faaliyetler vergi (gideri)/geliri				92.907.157	104.587.047	
Dönem vergi/(gideri) geliri				20	-	-
Ertelenmiş vergi (gideri)/geliri				20	92.907.157	104.587.047
Dönem kârı/(zararı)		32.367.219	8.086.574			
Dönem kârının/(zararının) dağılımı						
Kontrol gücü olmayan paylar					2.917.012	(3.546.572)
Ana ortaklık payları					29.450.207	11.633.146
Pay başına kazanç/(zarar)		0,032	0,008			
Sürdürülen faaliyetlerden pay başına kazanç/(zarar)					0,032	0,008
Diğer kapsamlı gelir/(gider) kısmı						
Kâr veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar						
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları / (kayıpları)					135.859	(3.133.424)
Ertelenmiş vergi (gideri)/geliri					58.225	840.134
Diğer kapsamlı gelir/(gider)		194.084	(2.293.290)			
TOPLAM KAPSAMLI GELİR		32.561.303	5.793.284			
Toplam kapsamlı gelirin / (giderin) dağılımı						
Kontrol gücü olmayan paylar					2.917.012	(2.812.355)
Ana ortaklık payları					29.644.291	8.605.639

Takip eden açıklama ve dipnotlar konsolide finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır

KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2026 VE 31 MART 2025 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT KONSOLİDE ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

	Ödenmiş sermaye	Sermaye enflasyon düzeltmesi	Hisse senedi ihraç primi	Kâr veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelir/giderler	Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazanç/(kayıpları)	Kârdan ayrılan kısıtlanmış yedekler	Birikmiş kârlar/(zararlar)		Ana ortaklığa ait öz kaynaklar	Kontrol gücü olmayan paylar	Toplam öz kaynaklar
							Geçmiş yıllar zararları	Net dönem kârı/(zararı)			
1 Ocak 2025	61.426.385	4.417.714.953	(1.109.319.895)		(4.993.686)	136.647.103	(3.470.451.347)	(99.159.147)	(68.135.634)	7.489.557	(60.646.077)
Transferler	-	-	-	-	-	1.211.976	(100.371.123)	99.159.147	-	-	-
Sermaye artışı	938.573.615	189.707.303	1.109.319.895	-	-	-	-	-	2.237.600.813	-	2.237.600.813
Temettü ödemesi	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Aktüeryal kayıp	-	-	-	(1.559.073)	-	-	-	-	(1.559.073)	(734.217)	(2.293.290)
Net dönem kârı (zararı)	-	-	-	-	-	-	-	11.633.146	11.633.146	(3.546.572)	8.086.574
Toplam kapsamlı gelir (gider)	-	-	-	(1.559.073)	-	-	-	11.633.146	10.074.073	(4.280.789)	5.793.284
31 Mart 2025	1.000.000.000	4.607.422.256	-	(6.552.759)	137.859.079	(3.570.822.470)	11.633.146	2.179.539.252	3.208.768	2.182.748.020	
1 Ocak 2026	1.000.000.000	4.607.422.256	-	(6.172.799)	137.735.418	(3.570.698.809)	(830.401.840)	1.337.884.226	8.778.970	1.346.663.196	
Kâr payları	-	-	-	-	-	-	-	-	(7.209.549)	(7.209.549)	
Transferler	-	-	-	-	-	-	(830.401.840)	830.401.840	-	-	
Aktüeryal kayıp (Not 21)	-	-	-	194.084	-	-	-	-	194.084	-	194.084
Net dönem kârı (zararı)	-	-	-	-	-	-	-	29.450.207	29.450.207	2.917.012	32.367.219
Toplam kapsamlı gelir (gider)	-	-	-	194.084	-	-	-	29.450.207	29.644.291	2.917.012	32.561.303
31 Mart 2026	1.000.000.000	4.607.422.256	-	(5.978.715)	137.735.418	(4.401.100.649)	29.450.207	1.367.528.517	4.486.433	1.372.014.950	

Takip eden açıklama ve dipnotlar konsolide finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2026 VE 31 MART 2025 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOLARI

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

	Dipnot	Sınırlı denetimden geçmemiş Cari dönem 1 Ocak-31 Mart 2026	Sınırlı denetimden geçmemiş Önceki dönem 1 Ocak-31 Mart 2025
İşletme faaliyetlerinden nakit akışları		(191.418.662)	(4.443.281)
Dönem kârı/(zararı)		32.367.219	8.086.574
Dönem net kârı/(zararı) mutabakatı ile ilgili düzeltmeler		(1.078.084.449)	(17.024.711)
Amortisman ve itfa gideri ile ilgili düzeltmeler	13-14-15	2.274.177	764.352
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler	16	(347.334.611)	4.993.326
<i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar (iptali) ile ilgili düzeltmeler</i>		2.893.213	4.844.116
<i>Stok değer düşüklüğü iptali ile ilgili düzeltmeler</i>		(349.927.081)	-
<i>Diğer karşılıklar ile ilgili (iptaller) ve düzeltmeler</i>		(300.743)	149.210
Vergi (geliri) gideri ile ilgili düzeltmeler	20	(92.907.157)	(104.587.047)
Parasal kayıp ve kazanç		(640.116.858)	81.804.658
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler		855.587.701	11.017.036
Finansal yatırımlardaki azalışla ilgili düzeltmeler	5	5.958.613	158.157.406
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler	7	314.205	27.104.159
Faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki azalış (artış)	8	281.253.657	(132.072.272)
Stoklardaki azalışlar (artışlar) ile ilgili düzeltmeler	9	1.145.789.494	(225.850.409)
Ticari borçlardaki artış/azalışla ilgili düzeltmeler	7	3.603.010	(26.320.916)
Faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış/azalış ile ilgili düzeltmeler	8	326.402.158	(1.839.089)
Ertelenmiş gelirlerdeki artış/azalışla ilgili düzeltmeler	11	(907.733.436)	211.838.157
Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları		(190.129.529)	2.078.899
Vergi iadeleri (ödemeleri)	11	(1.289.133)	(6.522.180)
Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları		(205.220)	(1.449.341)
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları	14-15	(205.220)	(1.449.341)
Finansman faaliyetlerinden nakit akışları		185.758.837	11.365.030
Borç ödemelerine ilişkin nakit girişleri	6	192.968.386	16.785.579
Ödenen Temettümler		(7.209.549)	(5.420.549)
Pasalar kayıp/kazanç etkisi öncesi nakit ve nakit benzerlerindeki değişim		(8.880.483)	(3.357.618)
Nakit ve nakit benzerleri üzerindeki parasal kayıp/kazanç etkisi		3.015.438	8.830.026
Nakit ve nakit benzerlerindeki net artış/(azalış)		(5.865.045)	5.472.408
Dönem başı nakit ve nakit benzerleri	4	31.225.840	36.724.378
Dönem sonu nakit ve nakit benzerleri	4	25.360.795	42.196.786

Takip eden açıklama ve dipnotlar konsolide finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2026 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 Mart 2026 tarihi itibarıyla, Şirket'in BİST'e kayıtlı %35,36 oranında hissesi mevcuttur ve Şirket'in hisselerinin çoğunluğunu elinde bulunduran hissedarlar ve hisse oranları aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2026 (%)	31 Aralık 2025 (%)
Orhun Kartal	64,63%	64,64%
Diğer (Halka açık kısım)	35,37%	35,36%
	100,00%	100,00%

KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

2. KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

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 Mart 2026 tarihi itibarıyla ortalama çalışan sayısı 122 kişidir (31 Aralık 2025: 140 kişi). Şirket'in bağlı ortaklığı YKS Tesis Yönetim Hizmetleri A.Ş. bina yönetimi hizmeti sunmaktadır.

Finansal tabloların onaylanması

31 Mart 2026 tarihi ve bu tarihte sona eren döneme ait olarak hazırlanan konsolide finansal tablolar, Yönetim Kurulu tarafından 4 Mayıs 2026 tarihinde onaylanmıştır. Genel Kurul ve bazı düzenleyici kurumlar onaylanan konsolide finansal tabloları değiştirme yetkisine sahiptir.

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 ("KGK") 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'nca yayımlanan Tek Düzen Hesap Planı gereklerine göre TL olarak tutmaktadır.

Konsolide finansal tablolar Grup şirketlerinin yasal kayıtlarına dayandırılmış ve TL cinsinden ifade edilmiş olup KGK 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, KGK 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 Mart 2025 ve 31 Aralık 2025 tarihli finansal tablolarını da, 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre sunmuştur.

KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2026 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 Mart 2026 tarihi itibarıyla, konsolide finansal tabloların düzeltilmesinde kullanılan endeksler ve düzeltme katsayıları aşağıdaki gibidir:

Tarih	Endeks	Düzeltilme Katsayısı	Üç Yıllık Bileşik Enflasyon Oranı
31 Mart 2026	3,866.74	1,0000	%205
31 Aralık 2025	3,513.87	1,1042	%211
31 Mart 2025	2,954.69	1,3086	%250

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 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2026 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 Mart 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla konsolidasyona tabi tutulan Bağlı Ortaklık ve ortaklık oranı aşağıdaki gibidir:

	Koray GYO'nun doğrudan ve dolaylı kontrolü (%) 31 Mart 2026	Koray GYO'nun doğrudan ve dolaylı kontrolü (%) 31 Aralık 2025
YKS Tesis Yönetim Hizmetleri A.Ş. (*)	51,00	51,00
Koray Gyo Cz Aş. (**)	100,00	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 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2026 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.

"Ek Dipnot: Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü" başlıklı dipnotta yer verilen bilgiler Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A. Ş.'nin konsolide olmayan verileridir ve bu veriler konsolide finansal tablolarda yer verilen bilgilerle örtüşmeyebilir.

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 yayımlanan TFRS taksonomisine uygun olarak sunulmuştur.

KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2026 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 Mart 2026 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemine ait finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları aşağıda özetlenen 1 Ocak 2026 tarihi itibarıyla geçerli yeni ve değiştirilmiş Türkiye Muhasebe Standartları ("TMS")/TFRS ve TMS/TFRS yorumları dışında önceki yılda kullanılanlar ile tutarlı olarak uygulanmıştır. Bu standartların ve yorumların Şirket'in mali durumu ve performansı üzerindeki etkileri ilgili paragraflarda açıklanmıştır.

31 Mart 2026 tarihi itibarıyla yürürlükte olan yeni standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar:

a) 1 Ocak 2026 tarihinden itibaren geçerli olan yeni standart, değişiklik ve yorumlar

TFRS 9 ve TFRS 7 Değişiklikleri: Finansal Araçların Sınıflandırılması ve Ölçümü
TFRS 9 ve TFRS 7 Değişiklikleri: Doğaya Bağlı Elektriğe Dayanan Sözleşmeler
TFRS'lere İlişkin Yıllık İyileştirmeler: TFRS 1, TFRS 7, TFRS 9, TFRS 10, TMS 7

b) 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş olan standartlar ve değişiklikler

TFRS 18 Değişiklikleri: Finansal Tablolarda Sunum ve Açıklama
TFRS 19 Değişiklikleri: Kamuya Hesap Verme Sorumluluğu Bulunmayan Bağlı Ortaklıklar: Açıklamalar

Söz konusu Standartların Grup'un finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

c) UMSK Tarafından Yayınlanmış, KGK Tarafından Henüz Yayınlanmamış Standart ve Değişiklikleri

Finansal tabloların onaylanma tarihi itibarıyla Uluslararası Muhasebe Standartları Kurulu (UMSK) yayımlanmış fakat KGK tarafından henüz yayınlanmamış ve TMS/TFRS'nin bir parçasını oluşturmayan değişiklikler aşağıdaki gibidir. Şirket aksi belirtilmedikçe değişikliğe ilişkin ilgili TMS/TFRS'nin yürürlüğe girmesini müteakip finansal tabloları ve dipnotlarını etkileyecek gerekli değişiklikleri yapacaktır.

UMS 21 Değişiklikleri: Sunum Para Birimine Çevrim

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.

KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

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

2.3 Değişen muhasebe politikalarının etkileri

Mali durum ve performans trendlerinin tespitine imkân vermek üzere, Şirket'in finansal tabloları önceki dönemle karşılaştırmalı olarak hazırlanmaktadır. Cârî dönem finansal tabloların sunumu ile uygunluk sağlanması açısından karşılaştırmalı bilgiler gerekli görüldüğünde yeniden sınıflandırılır ve önemli farklılıklar açıklanır.

Şirket sunduğu finansal tablolarında birbiriyle tutarlı muhasebe politikaları uygulamıştır. Şirket'in cârî 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,

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

KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

2. KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

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. Dövizde dayalı parasal varlık ve yükümlülükler, dönem sonunda geçerli olan TCMB döviz alış kurları üzerinden TL'ye çevrilmiştir. Dövizde dayalı parasal varlık ve yükümlülüklerin çevrimlerinden doğan kur kazancı veya zararları, kâr veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosuna yansıtılmıştır. 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla ABD doları işlemlerinde kullanılan dönem sonu kuru 44,3961 TL, Avro işlemlerinde kullanılan dönem sonu kuru ise 50,9294 TL'dir (31 Aralık 2025 1 ABD doları 42,8457 TL, 1 Avro 50,2859 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 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2026 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 katlanılan 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, oluştuğu 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 oluştuğu 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 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2026 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 değer tespiti, 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 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2026 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 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AIT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2026 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 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

2. KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

Ertelemiş 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 Mart 2026 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.

Ertelemiş 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. Ertelemiş vergi alacağı, gelecek dönemlerde vergi avantajının sağlanmasının olası olduğu durumlarda ayrılır. Bu alacaktan artık yararlanılamayacağı anlaşıldığı oranda ilgili aktiften silinir. Ertelemiş 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 hakın 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 değiştiğinden, 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 Mart 2026 tarihli karşılığın hesaplamasında 1 Ocak 2026 kıdem tazminat tavan tutarı olan 64.948,77 TL (31 Aralık 2025: 53.919,68 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 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2026 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 muhasebeleştirilmektedir.

- 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 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2026 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

Kiralanan 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 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2026 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 tabii 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 yansıtabilecek şekilde artırır,
- Kayıtlı değerini, yapılmış olan kira ödemelerini yansıtabilecek şekilde azaltır ve,
- Kayıtlı değerini, varsa yeniden değerlendirmeleri ve yeniden yapılandırmaları yansıtabilecek 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 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2026 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 oluştuğu 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 yararlarından işletmenin faydalanabilmesinin muhtemel olması durumunda, varlığın maliyetine dâhil edilir. Bu kapsamda olmayan borçlanma maliyetleri ise oluştuğu 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 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2026 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.

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 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2026 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 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

2. KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

31 Mart 2026 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 Mart 2026 ve 31 Aralık 2025 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 Mart 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri 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 83.000.000 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 gerçekleştirilebilir değerlerin 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 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

3. BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA

31 Mart 2026 tarihi itibarıyla bölümlere göre raporlama detayı aşağıdaki gibidir:

	Gayrimenkul geliştirme 1 Ocak- 31 Mart 2026	Bina yönetimi hizmetleri 1 Ocak- 31 Mart 2026	Eliminasyonlar	Toplam
Hasılat	1.570.848.272	88.668.361	(7.285)	1.659.509.348
Satışların maliyeti	(1.882.038.129)	(71.783.452)	7.285	(1.953.814.296)
Pazarlama ve genel yönetim giderleri	(32.066.263)	(12.501.844)	-	(44.568.107)
Esas faaliyetlerden diğer gelir/(gider)	371.261.692	(2.390.938)	-	368.870.754
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	7.503.816	1.663.661	(7.503.816)	1.663.661
Finansman gelir/(gideri)	(120.485.433)	2.544.203	-	(117.941.230)
Net parasal kazanç/kayıplar	27.256.517	(721.457)	(795.128)	25.739.932
Vergi (gideri)/geliri	92.432.606	474.551	-	92.907.157
Sürdürülen faaliyetler bölüm (zararı)/kârı	34.713.078	5.953.085	(8.298.944)	32.367.219
Diğer kapsamlı gelir/(gider)	557.587	-	467.157	1.024.744
Toplam kapsamlı gelir/(gider)	35.270.665	5.953.085	(7.831.787)	33.391.963
Toplam bölüm varlıkları	8.898.329.353	59.285.197	(13.307.355)	8.949.266.517
Toplam bölüm yükümlülükleri	8.898.329.353	59.285.197	(13.307.355)	8.949.266.517

Nakit girişi/çıkışı yaratmayan önemli kalemler

Amortisman ve itfa payları	867.402	(43.560)	-	823.842
Vergi gideri/geliri ile ilgili düzeltmeler	92.432.606	474.551	-	92.907.157

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

	Gayrimenkul geliştirme 1 Ocak- 31 Mart 2025	Bina yönetimi hizmetleri 1 Ocak- 31 Mart 2025	Eliminasyonlar	Toplam
Hâsılat	2.105.784	106.766.018	(6.986)	108.864.817
Satışların maliyeti	-	(91.235.716)	6.986	(91.228.731)
Pazarlama ve genel yönetim giderleri	(48.030.040)	(13.991.960)	-	(62.022.000)
Esas faaliyetlerden diğer gelir/(gider)	(18.014.106)	(1.860.234)	-	(19.874.340)
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	15.764.157	1.227.921	(5.420.549)	11.571.530
Finansman geliri	3.313.289	2.428.061	-	5.741.350
Net parasal kazanç/kayıplar	(36.572.657)	(13.316.056)	335.614	(49.553.099)
Vergi (gideri)/geliri	101.842.980	2.744.066	-	104.587.047
Sürdürülen faaliyetler bölüm (zararı)/kârı	20.409.409	(7.237.900)	(5.084.935)	8.086.574
Diğer kapsamlı gelir/(gider)	(2.293.290)	-	-	(2.293.290)
Toplam kapsamlı gelir/(gider)	18.116.119	(7.237.900)	(5.084.935)	5.793.284
Toplam bölüm varlıkları	8.864.068.023	64.765.375	(7.037.252)	8.921.796.146
Toplam bölüm yükümlülükleri	8.864.068.023	64.765.375	(7.037.252)	8.921.796.146

Nakit girişi/çıkışı yaratmayan önemli kalemler

Amortisman ve itfa payları	(607.748)	(155.936)	-	(763.683)
Vergi gideri/geliri ile ilgili düzeltmeler	101.842.980	2.744.066	-	104.587.047

KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

4. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

31 Mart 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla nakit ve nakit benzerleri detayları aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
Kasa	190	194
Banka		
- Vadesiz mevduat	9.949.486	2.555.690
- Vadeli mevduat	15.411.119	28.669.956
Finansal durum tablosunda yer alan toplam nakit ve nakde eşdeğer varlıklar	25.360.795	31.225.840

Vadesiz mevduat

31 Mart 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla bankalardaki vadesiz mevduatların detayları aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
Türk Lirası	9.887.558	1.480.898
ABD Doları	52.768	1.074.792
Avro	9.160	-
Toplam	9.949.486	2.555.690

Vadeli mevduat

31 Mart 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla vadeli mevduatların detayları aşağıdaki gibidir:

31 Mart 2026	Tutar (TL)	Faiz oranı (%)	Vade
TL	15.411.119	38,0	1 Ocak 2025
Toplam	15.411.119		

31 Aralık 2025	Tutar (TL)	Faiz oranı (%)	Vade
TL	28.669.956	45,62	1 Ocak 2025
Toplam	28.669.956		

5. FİNANSAL YATIRIMLAR

	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
Yatırım fonları	10.134.527	4.595.268
Toplam	10.134.527	4.595.268

KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

6. KISA VE UZUN VADELİ BORÇLANMALAR

Kısa Vadeli Borçlanmalar	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
Banka Kredileri	571.928.785	348.401.950
Çıkarılmış Tahviller	180.995.497	267.133.250
Kiralama Borçları	415.957	341.659
Finansal Kiralama	2.213.376	2.405.624
Kredi Kartı	113.774	83.899
Toplam	755.667.389	618.366.382

Uzun Vadeli Borçlanmalar	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
Kiralama Borçları	-	368.037
Finansal Kiralama	2.672.943	3.413.332
Toplam	2.672.943	3.781.369

Kiralama İşlemlerinden Borçlar

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

31 Mart 2026	3 aya kadar	3- 12 ay arası	1 Yıldan Uzun	Toplam
TL	113.552	78.580	223.825	415.957
31 Aralık 2025	3 aya kadar	3- 12 ay arası	1 Yıldan Uzun	Toplam
TL	172.462	169.199	368.035	709.696

Kiralama işlemlerinden kaynaklanan yükümlülüklerin hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
1 Ocak tarihi itibarıyla	709.697	2.014.923
Dönem içi ödemeleri	(249.233)	(1.013.577)
Dönem içi faiz tahakkukları	20.259	183.897
Parasal kazanç/kayıp	(64.766)	(475.546)
31 Aralık tarihi itibarıyla	415.957	709.697

Finansal kiralama işlemlerinden kaynaklanan yükümlülüklerin hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
1 yıl içerisinde ödenecekler	2.213.376	620.869
1-5 yıl içerisinde ödenecekler	2.672.943	1.784.755
5 yıldan uzun süreden ödenecekler	-	3.413.332
Toplam	4.886.319	5.818.956

KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

6. KISA VE UZUN VADELİ BORÇLANMALAR (Devamı)

Çıkarılmış Tahviller

<u>31 Mart 2026</u>	Nominal Tutar	Faiz Oranı	Gerçeğe Uygun Değer
TRFKRYG42610	160.000.000	%46,00	180.995.497
Toplam			180.995.497

<u>31 Aralık 2025</u>	Nominal Tutar	Faiz Oranı	Gerçeğe Uygun Değer
TRFKRYG32611	75.000.000	%49,00	181.530.895
TRFKRYG42610	160.000.000	%46,00	85.602.354
Toplam			267.133.250

7. TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR

31 Mart 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla ticari alacakların detayları aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
Kısa vadeli ticari alacaklar		
İlişkili taraflardan ticari alacaklar	128.464.936	149.323.197
İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar		
- Alıcılar	95.153.854	77.106.383
- Ticari alacaklar reeskontu	(4.122.236)	(1.702.944)
Ara Toplam	219.496.554	224.726.636
Şüpheli ticari alacaklar karşılığı	(1.083.695)	(1.097.621)
Kısa vadeli ticari alacaklar, net	218.412.859	223.629.015
	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
Uzun vadeli ticari alacaklar		
İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	-	25.338.310
İlişkili taraflardan ticari alacaklar reeskontu (-)	-	(8.966.759)
Uzun vadeli ticari alacaklar, net	-	16.371.551

KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

7. TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR (Devamı)

31 Mart 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla ticari borçların detayları aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
Kısa vadeli ticari borçlar		
İlişkili taraflara ticari borçlar	32.964.563	12.164.120
- Ticari borçlar	(2.278.375)	(538.021)
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar		
- Satıcılar	200.439.885	235.979.080
- Ticari borçlar resskontu	(9.773.617)	(7.988.889)
Kısa vadeli ticari borçlar, net	221.352.456	239.616.290

31 Mart 2026 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 Mart 2026	31 Aralık 2025
İlişkili taraflara kısa vadeli borçlar		
Koray Yapı Endüstrisi ve Ticaret A.Ş.	28.929.060	8.776.319
Koray Sigorta Aracılık Hizmetleri A.Ş.	1.121.954	50.621
Koray Gayrimenkul ve Yatırım A.Ş.	525.750	391.012
H29 Solar Enerji Üretim Sanayi ve Ticaret A.Ş.	57.966	-
Hun Yenilenebilir Enerji Üretim A.Ş.	31.060	72.807
Sunsis Enerji Sistemleri İzleme ve Yönetimi A.Ş.	20.398	2.335.340
Toplam	30.686.188	11.626.099

KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

8. DİĞER ALACAK VE BORÇLAR

31 Mart 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla diğer alacak ve borçların detayları aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
Kısa vadeli diğer alacaklar		
Verilen iş avansları	677.451	273.641
Personele verilen avanslar	686.252	967.893
Diğer çeşitli alacaklar	7.772.078	17.961.736
Kısa vadeli diğer alacaklar, net	9.135.781	19.203.270

	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
Uzun vadeli diğer alacaklar		
Depozito ve teminatlar (*)	351.812	387.142
Uzun vadeli diğer alacaklar, net	351.812	387.142

(*) Resmî kurumlara verilen güvence bedellerinden oluşmaktadır.

	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
Kısa vadeli diğer borçlar		
İlişkili taraflara diğer borçlar (ortaklar)	857.250.394	602.016.874
İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	5.946.746	9.083.550
Depozito ve teminatlar	668.190	157.569
Diğer	12.073.549	19.083.144
Kısa vadeli diğer borçlar, net	875.938.879	630.341.137

	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
Uzun vadeli diğer borçlar		
Depozito ve teminatlar	37.139.020	27.617.806
Uzun vadeli diğer borçlar, net	37.139.020	27.617.806

KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

9. STOKLAR

31 Mart 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla kısa ve uzun vadeli stokların detayları aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
<i>Kısa vadeli stoklar</i>		
Liberte 1 Projesi (*)	381.363.772	2.189.205.218
Liberte 1-Stok Değer Düşüklüğü	-	(261.246.720)
İstanbul İstanbul Projesi (**)	640.416.604	559.194.008
Toplam	1.021.780.376	2.487.152.506
<i>Uzun vadeli stoklar</i>		
Maslak Projesi (***)	67.535.308	67.535.307
Liberti 2 Projesi (****)	263.451.290	260.013.469
Kasaba 06 projesi (*****)	4.522.952.041	4.463.052.307
Kasaba 6-Stok Değer Düşüklüğü	(267.181.457)	(697.408.081)
Upland Projesi (*****)	2.147.341.996	1.970.880.768
Prag Projesi	2.816.931	3.332.622
Toplam	6.736.916.109	6.067.406.392

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

(*) 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 791.880.208 TL'dir.

31 Mart 2026 tarihi itibarıyla Liberte 1 Projesi tamamlanmıştır.

(**) 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 parseline ilişkin 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 1.327.846.265 TL'dir.

KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

9. STOKLAR (Devamı)

(***) 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 117.559.077 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 442.787.821 TL'dir.

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 45.260.359 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 gelir yaklaşımı yöntemine göre belirlenen gerçeğe uygun değeri KDV hariç: 2.970.825.893 TL'dir.

KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

9. STOKLAR (Devamı)

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 inşaaata 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 almalar sonrasında Orka Yapı Taah. ve Tic. A.Ş.'nin kontrolünün tamamı Grup tarafından sağlanmaya başlanmıştır.

KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

10. DİĞER DÖNEN VARLIKLAR

31 Mart 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla diğer dönen varlıkların detayları aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
Katma değer vergisi ("KDV") alacakları	370.395.107	361.496.275
Toplam	370.395.107	361.496.275

11. ERTELENMİŞ GELİRLER VE PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER

31 Mart 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla ertelenmiş gelirlerin detayları aşağıdaki gibidir:

Kısa vadeli ertelenmiş gelirler	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
-İlişkili taraflardan ertelenmiş gelirler	516.805.862	1.022.970.499
-İlişkili olmayan taraflardan ertelenmiş gelirler	426.814.295	882.786.134
Toplam	943.620.157	1.905.756.633

Uzun vadeli ertelenmiş gelirler (*)	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
-İlişkili taraflardan ertelenmiş gelirler	3.082.202.507	3.090.307.159
-İlişkili olmayan taraflardan ertelenmiş gelirler	1.482.047.393	1.419.539.701
Toplam	4.564.249.900	4.509.846.860

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

31 Mart 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla peşin ödenmiş giderlerin detayları aşağıdaki gibidir:

Kısa Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler		
-Verilen sipariş avansları	352.300.758	135.761.879
-Diğer	2.488.584	2.068.803
İlişkili taraflara peşin ödenmiş giderler		
-Verilen sipariş avansları	28.311.712	12.800.866
Toplam	383.101.054	150.631.548

KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

12. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

31 Mart 2026 ve 31 Mart 2025 tarihleri itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkul hareketleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak 2026	İlaveler	Çıkışlar	Gerçeğe uygun değer değişimi	31 Mart 2026
Kağıthane Ofis Park	66.025.323	-	-	-	66.025.323
Yapı Kredi Plaza	91.335.029	-	-	-	91.335.029
	157.360.352				157.360.352

	1 Ocak 2025	İlaveler	Çıkışlar	Gerçeğe uygun değer değişimi	31 Mart 2025
Kağıthane Ofis Park	43.787.188	-	-	-	43.787.188
Yapı Kredi Plaza	98.537.017	-	-	-	98.537.017
	142.324.205				142.324.205

31 Mart 2026 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	66.025.323
Yapı Kredi Plaza	"Pazar Yaklaşımı"	30 Aralık 2025	91.335.029
			157.360.352

31 Mart 2026 ve 2025 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller üzerinde sigorta bulunmamaktadır.

2026 yılı içinde, Grup'un elinde bulundurduğu yatırım amaçlı gayrimenkullerden elde ettiği kira geliri 2.469.198 TL'dir.

KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2026 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 Mart 2025
<i>Maliyet</i>				
Ofis	17.532.371	-	-	17.532.371
	17.532.371			17.532.371
Birikmiş itfa payı (-)				
Ofis	(15.486.928)	(876.618)	-	(16.363.546)
	(15.486.928)	(876.618)		(16.363.546)
Net defter değeri	2.045.443			1.168.825

	1 Ocak 2025	İlaveler	Çıkışlar	31 Mart 2025
<i>Maliyet</i>				
Ofis	16.683.306	-	-	16.683.306
	16.683.306	-	-	16.683.306
Birikmiş itfa payı (-)				
Ofis	(11.400.259)	(607.748)	-	(12.008.007)
	(11.400.259)	(607.748)		(12.008.007)
Net defter değeri	5.283.047			4.675.299

KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

14. MADDİ DURAN VARLIKLAR

31 Mart 2026 ve 31 Mart 2025 tarihleri itibarıyla maddi duran varlıklar ve ilgili amortismanlarında gerçekleşen hareketler aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak 2026	İlaveler	Çıkışlar	31 Mart 2026
Maliyet				
Makine, tesis ve cihazlar	2.699.911	-	-	2.699.911
Döşeme ve demirbaşlar	26.352.840	191.211	-	26.544.051
Özel maliyetler	19.666.068	-	-	19.666.068
	48.718.819	191.211		48.910.030
Birikmiş amortisman (-)				
Makine, tesis ve cihazlar	2.665.952	-	-	2.665.952
Döşeme ve demirbaşlar	20.049.168	601.837	-	20.651.005
Özel maliyetler	11.004.539	744.930	-	11.749.469
	33.719.659	1.346.767	-	35.066.426
Net defter değeri	14.999.160			13.843.604

	1 Ocak 2025	İlaveler	Çıkışlar	31 Mart 2025
Maliyet				
Makine, tesis ve cihazlar	2.699.535	448	-	2.699.983
Döşeme ve demirbaşlar	21.304.747	2.531.371	-	23.836.118
Özel maliyetler	11.193.074	-	-	11.193.074
	35.197.356	2.531.819	-	37.729.175
Birikmiş amortisman (-)				
Makine, tesis ve cihazlar	2.640.125	20.125	-	2.660.250
Döşeme ve demirbaşlar	15.695.463	651.592	-	16.347.055
Özel maliyetler	7.393.600	521.545	-	7.915.145
	25.729.188	1.193.262	-	26.922.450
Net defter değeri	9.468.168			10.806.725

31 Mart 2026 tarihi itibarıyla maddi duran varlıklar üzerinde ipotek bulunmamaktadır. (31 Mart 2025: Bulunmamaktadır).

KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

15. MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

31 Mart 2026 ve 31 Mart 2025 tarihleri itibarıyla maddi olmayan duran varlıklar ve ilgili itfa paylarında gerçekleşen hareketler aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak 2025	İlaveler	Çıkışlar	31 Mart 2026
<i>Maliyet</i>				
Haklar	1.272.531	-	-	1.272.531
Diğer maddi olmayan duran varlıklar	29.406.871	14.009	-	29.420.880
	30.679.402	14.009	-	30.693.411
<i>Birikmiş amortisman (-)</i>				
Haklar	1.149.537	9.217	-	1.158.754
Diğer maddi olmayan duran varlıklar	29.238.238	41.575	-	29.279.813
	30.387.775	50.792	-	30.438.567
Net defter değeri	291.627			254.844

	1 Ocak 2025	İlaveler	Çıkışlar	31 Mart 2025
<i>Maliyet</i>				
Haklar	1.029.018	-	-	1.029.018
Diğer maddi olmayan duran varlıklar	29.406.871	-	-	29.406.871
	30.435.889	-	-	30.435.889
<i>Birikmiş amortisman (-)</i>				
Haklar	1.109.968	9.542	-	1.119.510
Diğer maddi olmayan duran varlıklar	29.105.599	36.279	-	29.141.878
	30.215.567	45.821	-	30.261.388
Net defter değeri	220.322			174.501

16. KARŞILIKLAR, ŞARTA BAĞLI VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

Şarta bağlı varlık ve yükümlülükler

31 Mart 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla teminatlar ve taahhütler aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
Alınan teminatlar	2.254.299	37.052.379
Toplam	2.254.299	37.052.379

KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

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

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;

- i) Kendi tüzel kişilikleri adına,
- ii) 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 Mart 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla vermiş olduğu TRİK'ler aşağıdaki gibidir:

Grup'un 31 Mart 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla vermiş olduğu TRİK'ler aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
Grup tarafından verilen teminat, rehin, ipotek ve kefaletler (TRİK)'ler		
A. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİK'lerin toplam tutarı	4.342.525	4.778.610
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	4.778.610

Grup tarafından verilen TRİK'ler 31 Mart 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla Türk Lirası cinsindedir.

KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

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

31 Mart 2026 ve 31 Aralık 2025 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 Mart 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla Grup'un çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçları aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
Ödenecek sosyal güvenlik primleri	9.671.762	-
Ödenecek vergi ve fonlar	4.015.444	3.212.338
Personele borçlar	585.802	125.969
Toplam	14.273.008	3.338.307

18. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALARA İLİŞKİN KARŞILIKLAR

31 Mart 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla Grup'un çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıkları aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
Uzun vadeli yükümlülükler		
Kıdem tazminatı karşılığı	9.972.909	10.209.949
İzin karşılığı	6.336.791	3.704.560
Toplam	16.309.700	13.914.509

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'ncü 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 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

18. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALARA İLİŞKİN KARŞILIKLAR (Devamı)

Kıdem tazminatı karşılığı (Devamı)

31 Mart 2026 tarihi itibarıyla ödenecek kıdem tazminatı her hizmet yılı için bir aylık maaş üzerinden 1 Ocak 2026 kıdem tazminat tavan tutarı olan 64.948,77 TL (31 Aralık 2025: 53.919,68 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 Mart 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla kıdem tazminatı karşılığının hareketleri aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
1 Ocak	10.209.949	6.535.972
Hizmet maliyeti	377.860	463.107
Faiz maliyeti	444.841	731.830
Aktüeryal kayıp/(kazanç)	128.811	4.614.789
Parasal kayıp/kazanç	(1.188.552)	(973.789)
Dönem içindeki ödemeler (-)	-	(1.161.960)
Toplam	9.972.909	10.209.949

19. DİĞER KISA VE UZUN VADELİ KARŞILIKLAR

31 Mart 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla kısa ve uzun vadeli karşılıklar altında bulunan diğer kısa ve uzun vadeli karşılıkların detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
Diğer kısa vadeli karşılıklar		
Dava Karşılıkları	-	1.228.564
Gider karşılığı	-	(1.228.564)
Toplam	-	-

	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
Diğer uzun vadeli karşılıklar		
Diğer borç ve gider karşılıkları	1.634.574	1.935.317
Toplam	1.634.574	1.935.317

KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

20. VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ

Ertelenmiş vergiler

	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
Ertelenmiş vergi varlıkları	-	-
Ertelenmiş vergi yükümlülüğü	(142.928.813)	(235.532.032)
Ertelenmiş vergi varlıkları, net	(142.928.813)	(235.532.032)

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.

31 Mart 2026 ve 31 Aralık 2025 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 Mart 2026	31 Aralık 2025	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
Kıdem tazminatı karşılığı	(7.285.954)	(5.997.330)	(1.925.500)	(1.597.798)
İzin yükümlülüğü karşılığı	5.004.207	2.374.750	1.501.213	743.747
Şüpheli alacak karşılığı	1.039.998	1.049.536	269.096	272.394
Maddi ve maddi olmayan varlıklar üzerindeki geçici farklar	(24.371.028)	(238.428.504)	(7.308.701)	(71.523.876)
Stoklar	(3.279.190.049)	(3.237.129.261)	(983.757.014)	(971.138.779)
Ertelenmiş gelirler	1.823.285.817	1.353.380.831	546.985.744	406.014.250
Ticari alacaklar ve borçlar reeskontları	(7.929.756)	19.432.990	(2.366.601)	5.854.145
Mali Zarar	348.108.801	397.712.436	348.108.801	397.712.436
Diğer	(2.704.042)	(471.251.122)	(833.095)	(1.868.551)
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	(145.342.519)	-	(43.602.756)	-
Ertelenmiş vergi varlıkları/(yükümlülükleri), net	(1.289.384.525)	(1.236.353.430)	(142.928.813)	(235.532.032)

	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
Ertelenmiş vergi varlıkları/(yükümlülükleri) hareketi		
1 Ocak	(235.532.032)	(678.337.724)
Kar veya zarar tablosu (ertelenmiş vergi geliri(gideri))	92.907.157	442.463.455
Geçmiş yıl karlarına aktarılan (Not 2)	-	-
Özkaynaklarda muhasebeleşen	(303.938)	342.237
Parasal kayıp/kazanç	-	-
31 Mart/Aralık	(142.928.813)	(235.532.032)

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.

KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

20. VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ (Devamı)

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,
- Kurumlar Vergisi Kanununun 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 dağıtımını 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.

KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

20. VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ (Devamı)

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 Mart 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla vergi tutarları aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
Ödenecek kurumlar vergisi ve gelir vergisi	6.502.712	7.155.728
Peşin ödenen vergiler	(6.502.712)	(5.825.676)
Ödenecek vergiler, net	-	1.330.052
	1 Ocak- 31 Mart 2026	1 Ocak- 31 Mart 2025
Câri dönem vergi (gideri)	-	-
Ertelenmiş vergi geliri/(gideri)	92.907.157	104.587.047
Toplam vergi gideri (-)	92.907.157	104.587.047

KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

21. ÖZKAYNAKLAR

Grup'un 31 Mart 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla kayıtlı sermayesi aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
Kayıtlı sermaye limiti	500.000.000	500.000.000
Onaylanmış ve ödenmiş sermaye	1.000.000.000	1.000.000.000

Grup'un 31 Mart 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir:

Hissedarlar	31 Mart 2026		31 Aralık 2025	
	Pay %	Tutar	Pay %	Tutar
Orhun Kartal (*)	64,63%	646.293.497	64,64%	646.393.497
Diğer (Halka açık kısım)	35,37%	353.706.503	35,36%	353.606.503
Toplam	100%	1.000.000.000	100%	1.000.000.000
Sermaye düzeltmesi		4.607.422.256		4.607.422.256
Toplam ödenmiş sermaye		5.607.422.256		5.607.422.256

(*) %51 oranında hâkim 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 hâkim hissedar, Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'de ise dolaylı hâkim hissedardı. İş bu devir işlemi sonrasında Orhun Kartal, Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'de doğrudan hâkim 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.

KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

21. ÖZKAYNAKLAR (Devamı)

Taraflardan Orhun Kartal ("Devir Eden") Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nde mevcut hisselerinden Şirket sermayesinin on binde birine tekabül eden beheri 1,00 TL olan 100.000 adet hissesini Levent Mahallesi Cömert Sk. Yapı Kredi Plaza B Blok No:1B İç Kapı No: 20 Beşiktaş/İSTANBUL adresinde mukim BRH Holding Anonim Şirketi'ne 729.000,00-TL (YediYüzYirmiDokuzBinTürkLirası) bedelle devrettiğini kabul, beyan ve taahhüt eder.

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 ulaşılmaya 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.

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 Mart 2026 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 Mart 2026 tarihi itibarıyla 137.735.418 TL'dir (31 Aralık 2025: 137.735.418 TL).

KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

21. ÖZKAYNAKLAR (Devamı)

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 Mart 2026	31 Aralık 2025
Aktüeryal kazanç (Not 18)	1.328.682	(3.133.424)
Ertelenmiş vergi (Not 20)	(303.938)	840.134
Toplam	1.024.744	(2.293.290)

31 Mart 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla kontrol gücü olmayan payların hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
1 Ocak	8.778.970	7.489.555
Temettü	(7.209.549)	(5.207.977)
Kâr veya zarar tablosu - azınlık payları	-	696.376
Diğer kapsamlı gelir/(gider) tablosu	2.917.012	5.801.016
Toplam	4.486.433	8.778.970

22. HÂSILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ

31 Mart 2026 ve 31 Mart 2025 tarihleri itibarıyla Şirket'in hâsılat ve satışlarının maliyeti detayları aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 31 Mart 2026	1 Ocak- 31 Mart 2025
Hâsılat	1.659.509.348	108.864.817
Satışların maliyeti	(1.953.814.296)	(91.228.731)
Brüt kâr	(294.304.948)	17.636.086

	1 Ocak- 31 Mart 2026	1 Ocak- 31 Aralık 2025
Liberte 1 proje satışları	1.568.377.972	-
Site yönetimi gelirleri	88.662.178	106.759.033
Kira gelirleri	2.469.198	2.105.784
Yurtiçi satışlar	1.659.509.348	108.864.817

	1 Ocak- 31 Mart 2026	1 Ocak- 31 Aralık 2025
Liberte 1 proje maliyeti	(1.881.690.086)	-
Site yönetimi maliyetleri	(72.124.210)	(91.228.731)
Satışların maliyeti	(1.953.814.296)	(91.228.731)

KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

23. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER

31 Mart 2026 ve 31 Mart 2025 tarihleri itibarıyla esas faaliyetlerden diğer gelir ve giderlerin detayları aşağıdaki gibidir:

Esas Faaliyetten Diğer Gelirler	1 Ocak- 31 Mart 2026	1 Ocak- 31 Mart 2025
Konusu kalmayan stok değer düşüklüğü	349.927.081	-
Ticari alacak reeskont geliri, gideri net	15.155.621	-
Teşvik geliri	640.651	-
Diğer	7.220.958	1.109.587
Toplam	372.944.311	1.109.587

Esas Faaliyetten Diğer Giderler	1 Ocak- 31 Mart 2026	1 Ocak- 31 Mart 2025
Karşılık giderleri	2.530.623	-
Şüpheli alacak gideri	86.240	515.366
Yatırım amaçlı gayrimenkul satış zararları	8.922	-
Ticari borç reeskont geliri , gideri net	-	19.913.637
Diğer	1.447.772	554.924
Toplam	4.073.557	20.983.927

24. FİNANSMAN GELİRLERİ VE GİDERLERİ İLE YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER

31 Mart 2026 ve 31 Mart 2025 tarihleri itibarıyla finansman gelirlerinin detayları aşağıdaki gibidir:

Finansman gelirleri	1 Ocak- 31 Mart 2026	1 Ocak- 31 Mart 2025
Faiz geliri	21.607.541	5.222.116
Kur farkı geliri	730.144	1.617.116
Toplam	22.337.685	6.839.232

31 Mart 2026 ve 31 Mart 2025 tarihleri itibarıyla finansman giderlerinin detayları aşağıdaki gibidir:

Finansman giderleri	1 Ocak- 31 Mart 2026	1 Ocak- 31 Mart 2025
Faiz giderleri	118.509.765	8.089
Kur farkı gideri	21.471.028	1.089.793
Komisyon gideri	298.122	-
Toplam	140.278.915	1.097.882

KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

24. FİNANSMAN GELİRLERİ VE GİDERLERİ İLE YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER (Devamı)

Yatırım faaliyetlerinden gelirler	1 Ocak- 31 Mart 2026	1 Ocak- 31 Mart 2025
Menkul kıymet satış karı	1.663.661	11.571.530
Toplam	1.663.661	11.571.530

25. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

31 Mart 2026 ve 31 Aralık 2025 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 Mart 2026	31 Aralık 2025
Sunsis Enerji Sistemleri İzleme ve Yönetim A.Ş. (*)	127.793.822	148.769.250
Koray Yapı Endüstri Ticaret A.Ş.	671.114	553.947
Toplam	128.464.936	149.323.197

İlişkili taraflardan uzun vadeli ticari alacaklar	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
Sunsis Enerji Sistemleri İzleme ve Yönetim A.Ş. (*)	-	16.371.551
Toplam	-	16.371.551

İlişkili taraflara kısa vadeli borçlar	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
Koray Yapı Endüstrisi ve Ticaret A.Ş.	28.929.060	8.776.319
Koray Sigorta Aracılık Hizmetleri A.Ş.	1.121.954	50.621
Koray Gayrimenkul ve Yatırım A.Ş.	525.750	391.012
H29 Solar Enerji Üretim Sanayi ve Ticaret A.Ş.	57.966	-
Hun Yenilenebilir Enerji Üretim A.Ş.	31.060	72.807
Sunsis Enerji Sistemleri İzleme ve Yönetimi A.Ş.	20.398	2.335.340
Toplam	30.686.188	11.626.099

(*)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.

KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

25. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

Kısa vadeli borçlanmalar

İlişkili Taraflardan Kısa Vadeli Borçlanmalar	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
Sunsis Enerji Sistemleri İzleme ve Yönetim A.Ş. (*)	415.957	341.659
Toplam	415.957	341.659

Uzun vadeli borçlanmalar

İlişkili Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmalar	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
Sunsis Enerji Sistemleri İzleme ve Yönetim A.Ş. (*)	-	368.037
Toplam	-	368.037

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

İlişkili taraflardan kısa vadeli ertelenmiş gelirler	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
Orhun Kartal	368.219.466	591.624.465
Ahmet Salahattin Şakarcan	71.537.747	166.312.497
Vehbi Ergin Öztürk	77.048.649	168.856.534
Koray Yapı Endüstrisi ve Tic. A.Ş.	-	72.761.380
Koray Gayrimenkul ve Yatırım A.Ş.	-	23.415.623
Toplam	516.805.862	1.022.970.499

İlişkili taraflardan uzun vadeli ertelenmiş gelirler	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
Orhun Kartal	1.501.864.231	1.163.411.363
Vehbi Ergin Öztürk	415.372.374	345.931.238
Ahmet Salahattin Şakarcan	364.107.481	780.106.137
Astra Yapı ve İşletmeciliği San. ve Tic. A.Ş.	623.943.737	623.943.737
Kasaba 6 Projesi	176.914.684	176.914.684
Toplam	3.082.202.507	3.090.307.159

İlişkili taraflara kısa vadeli diğer borçlar	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
Orhun Kartal	855.995.326	602.016.048
Vehbi Ergin Öztürk	-	826
Diğer	1.255.068	-
Toplam	857.250.394	602.016.874

İlişkili taraflara kısa vadeli peşin ödenmiş giderler	31 Mart 2026	31 Aralık 2025
Koray Yapı Endüstrisi ve Tic. A.Ş.	28.311.712	12.800.866
Toplam	28.311.712	12.800.866

KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

25. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

31 Mart 2026 ve 31 Mart 2025 tarihlerinde sona eren dönemlerine ait ilişkili taraflarla yapılan önemli işlemlerin özeti aşağıda verilmiştir:

İlişkili taraflardan yapılan alışlar (*)	1 Ocak- 31 Mart 2026	1 Ocak- 31 Mart 2025
Koray Yapı Endüstrisi Ticaret A.Ş.	71.747.924	26.220.903
Sunsis Enerji Sistemleri İzleme ve Yönetim A.Ş.	1.440.036	-
Orhun Kartal	1.228.746	-
Koray Sigorta Aracılık Hizmetleri A.Ş.	1.134.355	-
YKS Tesis Yönetim Hizmetleri A.Ş.	249.388	196.705
Koray Gayrimenkul Yatırım A.Ş.	155.488	-
Toplam	75.955.937	26.417.608

İlişkili taraflardan yapılan hizmet satışlar (*)	1 Ocak- 31 Mart 2026	1 Ocak- 31 Mart 2025
Koray Yapı Endüstrisi Ticaret A.Ş.	38.040.748	-
Koray Gayrimenkul Yatırım A.Ş.	37.985.248	-
Sunsis Enerji Sistemleri İzleme ve Yönetim A.Ş.	111.000	-
Hun Yenilenebilir Enerji Üretim A.Ş.	55.500	-
YKS Tesis Yönetim Hizmetleri A.Ş.	7.285	5.874
Toplam	76.199.781	5.874

Grup üst düzey yönetim kadrosunu, yönetim kurulu üyeleri, genel müdür ve genel müdür yardımcılarını 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 Mart 2026 tarihi itibarıyla Grup'un Yönetim Kurulu üyelerine, genel müdür ve yardımcılarına sağlanan faydalar 6.735.164 TL'dir (31 Mart 2025: 4.054.948 TL).

KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

26. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

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

Kredi riski

Grup'un kredi riski esas olarak ticari alacaklarından doğabilmektedir. Ticari alacaklar, Grup 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 Mart 2026 ve 31Aralık 2025 tarihleri itibarıyla finansal araç türleri bakımından Grup'un maruz kaldığı kredi risklerini gösteren tablolar aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2026					
	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)	128.464.936	89.947.923	-	9.487.593	-	35.495.322
- Azami riskin teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	128.464.936	89.947.923	-	9.487.593	-	35.495.322
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)	-	1.083.695	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	(1.083.695)	-	-	-	-
- Net değerinin teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-
- Net değerinin teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
E. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-	-

KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

26. 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 kalan azami kredi riski (A+B+C+D+E)	165.694.748	74.305.818	-	19.590.412	-	35.821.108
- Azami riskin teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	165.694.748	74.305.818	-	19.590.412	-	35.821.108
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)	-	1.097.621	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	(1.097.621)	-	-	-	-
- Net değerinin teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-
- Net değerinin 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 Mart 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla Grup'un finansal yükümlülüklerinden kaynaklanan likidite risklerini gösteren tablolar aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2026				
	Defter değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı	3 aya kadar	3 ay-1 yıl arası	1 yıl-5 yıl arası
Finansal borçlar					
- İlişkili taraf	415.957	415.957	113.552	78.580	223.825
- Diğer taraf	757.924.375	757.924.375	757.924.375	-	-
Ticari borçlar					
- İlişkili taraf	30.686.188	30.686.188	30.686.188	-	-
- Diğer taraf	190.666.268	190.666.268	190.666.268	-	-
Diğer yükümlülükler					
- İlişkili taraf	857.250.394	857.250.394	857.250.394	-	-
- Diğer taraf	55.827.505	55.827.505	55.827.505	-	-
Toplam kaynaklar	1.892.770.687	1.892.770.687	1.892.468.282	78.580	223.825

KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

26. 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	709.696	709.696	172.461	169.199	368.036
- Diğer taraf	621.438.055	621.438.055	621.438.055	-	-
Ticari borçlar					
- İlişkili taraf	11.626.099	11.626.099	11.626.099	-	-
- Diğer taraf	227.990.192	227.990.191	227.990.191	-	-
Diğer yükümlülükler					
- İlişkili taraf	602.016.874	602.016.874	602.016.874	-	-
- Diğer taraf	55.942.069	55.942.068	55.942.068	-	-
Toplam kaynaklar	1.519.722.985	1.519.722.983	1.519.185.748	169.199	368.036

27. YABANCI PARA POZİSYONU

31 Mart 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla Şirket tarafından tutulan yabancı para varlıklar ve borçların TL karşılıkları aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak-31 Mart 2026	1 Ocak-31 Aralık 2025
Döviz cinsinden varlıklar	10.836.680	4.184.766
Döviz cinsinden yükümlülükler	(8.932.663)	(10.403.396)
Net döviz pozisyonu	1.904.017	(6.218.630)

	Döviz pozisyonu tablosu						
	31 Mart 2026			31 Aralık 2025			
	TL Karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	ABD Doları	Avro	Endekslenmi ş TL Karşılığı	TL Karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	ABD Doları	Avro
Parasal finansal varlıklar (Kasa, Banka hesapları dahil)	61.928	1.189	180	1.076.678	978.423	22.796	27
Ticari alacaklar	10.774.752	242.696	-	3.108.088	2.824.451	65.896	-
Toplam varlıklar	10.836.680	243.885	180	4.184.766	3.802.874	88.692	27
Kısa vadeli ticari borçlar	1.996.233	-	39.196	7.184.269	6.528.649	-	129.400
Uzun vadeli ticari borçlar	6.936.430	65.896	78.754	3.219.127	2.925.357	65.896	2.000
Toplam yükümlülükler	8.932.663	65.896	117.950	10.403.396	9.454.006	65.896	131.400
Net yabancı para varlıklar/(yükümlülükler) pozisyonu	1.904.017	177.989	(117.770)	(6.218.630)	(5.651.132)	22.796	(131.373)

Grup'un 31 Mart 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla elinde bulundurduğu yabancı para cinsinden varlıkları ve yükümlükleri sebebi ile döviz kurundaki değişimlere duyarlılığı aşağıdaki gibidir:

KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

27. YABANCI PARA POZİSYONU (Devamı)

	31 Mart 2026			
	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)	1.580.400	(1.580.400)	1.580.400	(1.580.400)
2. ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
3. ABD Doları net etki (1+2)	1.580.400	(1.580.400)	1.580.400	(1.580.400)
Euro'nun TL karşısında %20 değerlenmesi/değer kaybetmesi halinde				
4. Euro net varlık sebebi ile oluşan kâr/(zarar)	(1.199.596)	1.199.596	(1.199.596)	1.199.596
5. Euro riskinden korunan kısım	-	-	-	-
6. Euro net etki (4+5)	(1.199.596)	1.199.596	(1.199.596)	1.199.596
Toplam (3+6)	380.804	(380.804)	380.804	(380.804)

	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 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre TL olarak ifade edilmiştir.)

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

	31 Mart 2026	31 Mart 2025
Parasal Olmayan Kalemler		
Finansal Durum Tablosu Kalemleri	(71.531.563)	9.408.847
Stoklar	(12.453.154)	733.024.497
Peşin Ödenmiş Giderler	25.497.753	7.618.965
Finansal Yatırımlar	-	637.567
Bağlı Ortaklıklardaki Yatırımlar	(450)	-
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	14.360.352	13.012.350
Maddi Duran Varlıklar	3.839.169	132.105
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	(3.956)	(4.087)
Kullanım Hakkı Varlıkları	-	39.741
Ertelenmiş Gelirler	9.342.385	(534.432.448)
Ödenmiş Sermaye	(511.891.203)	(551.853.253)
Kâr veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler (Giderler)	1.332.343	822.662
Kârdan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	(10.976.034)	(12.525.534)
Geçmiş Yıllar Kârları/Zararları	409.421.232	352.936.282
Kar veya Zarar Tablosu Kalemleri	97.271.495	(58.961.946)
Hasılat	(625.035.070)	(2.580.292)
Satışların Maliyeti	744.760.234	2.189.655
Pazarlama Giderleri	67.242	73.384
Genel Yönetim Giderleri	(1.047.932)	2.219.040
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	(159.140)	(53.352)
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	3.073	11.736
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	(36.426)	1.058.335
Finansman Gelirleri	(33.161)	(24.110)
Finansman Giderleri	103.558	38.012
Dönem Vergi Gideri	(21.350.883)	(61.894.354)
NET PARASAL POZİSYON KAZANÇLARI (KAYIPLARI)	25.739.932	(49.553.099)

29. BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Bulunmamaktadır.