

Orhun KARTAL'dan

KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. (Ortaklık)'nin çıkarılmış/ödenmiş sermayesinde sahip olduğum 100.000.000 TL nominal değerli payların borsada işlem gören niteliğe dönüştürülmesine ilişkin pay satış bilgi formudur. Bu belgeye dayanılarak, Sermaye Piyasası Kurulu'nun (Kurul) onay tarihinden itibaren bir yıl süre ile borsada işlem gören niteliğe dönüştürme başvurusu yapılabilir. Ortaklığın çıkarılmış/ödenmiş sermayesinde değişiklik meydana gelmesi halinde, işbu pay satış bilgi formunun güncellenmesi talebiyle Kurul'a başvurulması zorunludur.

Bu pay satış bilgi formu Ortaklık'ta sermayenin yüzde yirmisinden fazlasına tek başına veya birlikte hareket ettikleri kişilerle beraber doğrudan sahip olan ya da yönetim kurulu üyelerinden en az birini seçme veya genel kurulda aday gösterme hakkını veren imtiyazlı paylara sahip olan kişilerin yapacakları pay satışlarına ilişkin olarak yatırımcıların önceden bilgilendirilmesi amacıyla hazırlanmıştır. Borsada işlem gören nitelikte olmayan ve herhangi bir on iki aylık dönemde sermayenin yüzde üçünü aşan nitelikteki payların, ilgili ortak tarafından borsada işlem gören niteliğe dönüştürülebilmesi için hazırlanmıştır.

Bu pay satış bilgi formunun Kurulca onaylanması, bilgi formunda yer alan bilgilerin doğru olduğunun Kurulca tekeffülü anlamına gelmeyeceği gibi, satılacak paylara ilişkin bir tavsiye olarak da kabul edilemez. Ayrıca satılacak payların fiyatının belirlenmesinde Kurul'un herhangi bir takdir ya da onay yetkisi yoktur.

Sermaye Piyasası Kanunu (SPKn)'nın 32'nci maddesi uyarınca Kurulca kamuyu aydınlatma amacı ile düzenlenmesi öngörülen kamuyu aydınlatma belgelerini imzalayanlar veya bu belgeler kendi adına imzalanan tüzel kişiler bu belgelerde yer alan yanlış, yanıltıcı veya eksik bilgilerden kaynaklanan zararlardan müteselsilen sorumludur.

Kanuni yetki ve sorumluluklarım dahilinde bu pay satış bilgi formunda yer alan bilgilerin ve verilerin gerçeğe uygun olduğunu ve pay satış bilgi formunda bu bilgilerin anlamını değiştirecek nitelikte bir eksiklik bulunmaması için her türlü makul özenin gösterilmiş olduğunu beyan ederim.

Paylarını Satan Gerçek/Tüzel Kişi Orhun Kartal/Yönetim Kurulu Başkanı	Sorumlu Olduğu Kısım
29.09.2025 İMZA	PAY SATIŞ BİLGİ FORMUNUN TAMAMI

ASILLARINDA İMZA BULUNMAKTADIR

1. SATILAN PAYLARA İLİŞKİN RİSKLER

Pay sahipleri, yatırım yapmış oldukları paylardan temel olarak kâr payı (temettü) ve sermaye kazancı olmak üzere iki tür gelir elde ederler. Ayrıca, borsada işlem gören payların nakde çevrilebilme kolaylığı likidite olarak tanımlanmaktadır. Bu kapsamda satılan paylara ilişkin riskler Kar Payı Geliri, Sermaye Kazancı ve Likidite Riski olarak aşağıda açıklanmaktadır.

a) Kar Payı Gelirine İlişkin Riskler:

Kar payı geliri şirketlerin yıl sonunda elde ettikleri karın dağıtılmasından elde ettikleri gelirdir. Ortaklık Kar payı dağıtımını 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu (TTK), Sermaye Piyasası Kanunu (SPK) ve Sermaye Piyasası Kurulu'nun II-19.1 sayılı Kar Payı Tebliği ile genel kurul tarafından onaylanan şirket Kar Payı Dağıtım Politikası uyarınca gerçekleştirmektedir. İlgili mevzuat uyarınca Türkiye'de kurulu payları borsada işlem gören şirketler nakden ve/veya bedelsiz pay şeklinde kar payı dağıtabilir veya geçmiş yıl karının şirket bünyesinde tutmaya karar verebilir. Şirket'in kar dağıtım kararı alması durumunda kar payının hesaplanması ve dağıtılması TTK ve SPK mevzuatı tarafından belirlenmiştir.

Ortaklığın zarar ettiği ve dağıtımına konu edilebilecek kaynakların bulunmadığı yıllarda kar payı dağıtılması mümkün olmayacaktır. Kar oluşmaması durumunda kar dağıtılmaması riski vardır. Kar payı dağıtılabilmesi için önce varsa geçmiş yıllar zararlarının kapatılması gerekmektedir. Dağıtılabilir kar olsa bile mevzuat hükümleri uyarınca kar dağıtımını zorunlu değilse, kar dağıtım dağıtmama konusunda Genel Kurul karar verir. Bu durumda Genel Kurul kar dağıtmama kararı verirse pay sahiplerinin kar payı almama riski vardır.

b) Sermaye Kazancına İlişkin Riskler:

Zaman içinde payın değerinde meydana gelen artıştan elde edilen gelirdir. Ortaklık payları Borsa İstanbul Pay Piyasası bünyesindeki Ana Pazar'da işlem görmektedir. Türkiye ekonomisindeki ve/veya Ortaklığın mali yapısındaki gelişmelere bağlı olarak payların fiyatı piyasada belirlenmektedir. Ortaklığın finansal performansının beklentilerin altında olması veya sermaye piyasalarında yaşanacak olumsuzluklar nedeniyle pay fiyatı düşebilir. Ortaklığın finansal performansının beklentilerinin altında oluşması veya sermaye piyasası koşullarının kötüleşmesi durumunda payların fiyatı i) finansal performansındaki ii) yurt içi ve yurt dışı makroekonomik ortamdaki değişikliklere bağlı olarak önemli dalgalanmalara maruz kalabilir. Ortaklığın operasyonel sonuçlarındaki dalgalanmalar veya analistlerin veya yatırımcıların beklentilerinin karşılanmaması payların fiyatının düşmesine neden olabilir.

c) Likidite Riski:

Borsada işlem gören paylara ilişkin likidite oluşmaması durumunda pay sahipleri istedikleri miktar, zaman ve fiyat üzerinden paylarını satamayabilirler. Ayrıca Borsa İstanbul'daki genel düşüş trendi payın işlem piyasasını ve likiditesini olumsuz yönde etkileyebilir. Çeşitli nedenlerle, Ortaklık paylarının fiyatında ve borsada oluşan işlem hacminde dalgalanmalar yaşanabilir. Ortaklık Paylarının değerinde, Ortaklığın kontrolü dışında gelişebilecek olan küresel krizler, yurt içi ve yurt dışı siyasi gelişmeler, sermaye piyasaları beklentileri ile finansal sonuçlar arasındaki farklılıklar gibi pek çok faktöre bağlı olarak dalgalanmalar gözlemlenebilir.

Yatırımcıların, işbu Pay Satış Bilgi Formu'nda açıklanan riskleri göz önünde bulundurarak yatırım kararı almaları gerekmektedir.

2. ORTAKLIK HAKKINDA BİLGİLER

2.1. Tanıtıcı Bilgiler

Ticaret Unvanı:	Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Kayıtlı Sermaye Tavanı (Varsa):	500.000.000 TL
Ödenmiş/Çıkarılmış Sermayesi:	1.000.000.000 TL

Ortaklık Paylarının İlk Defa Borsada İşlem Görmeye Başladığı Tarih :	18.06.1998
Ortaklık Son Beş Yıl İçinde Halka Açılmışsa İlk Halka Arzda 1 TL Nominal Değerli Payın/Payların Halka Arz Fiyatı:	-
Ortaklık Son Beş Yıl İçinde Halka Açılmışsa Ortaklık Paylarının İlk Defa Borsada İşlem Görmeye Başladığı Tarihte Halka Arz Edilen Payların Nominal Tutarı ile Halka Arz Sonucundaki Ortaklık Sermayesine Oranı:	-
Pay Satış Bilgi Formunun Tarihinden Bir İşlem Günü Öncesindeki 1 TL Nominal Değerli Ortaklık Payının/Paylarının Borsa Kapanış Fiyatı:	3,68 (29.09.2025)
Pay Satış Bilgi Formunun Tarihinden Bir İşlem Günü Öncesindeki Ortaklığın Fiili Dolaşımdaki Paylarının Nominal Tutarı ile Ortaklık Sermayesine Oranı :	314.259.411,83 / 31,43%
İnternet Adresi:	www.koraygyo.com

2.2. Son On İki Ay İçinde Ortaklık Paylarının Borsa Performansı Hakkında Bilgi:



Kaynak: TradingView

BIST fiyat hareketlerine bakıldığında KGYO.E 29.09.2024-29.09.2025 dönemi içerisinde en düşük 1,83 TL, en yüksek 4,03 TL ve ağırlıklı ortalama fiyatı 2,93 TL seviyelerindedir.

23.08.2024 tarihinde tahsisli sermaye artırımını suretiyle ihraç edilen payların Borsa İstanbul A.Ş tarafından fiyat duyurusu yapılmıştır. <https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/1327376>

12.03.2025 tarihinde iç kaynaklardan bedelsiz bölünme sonrası Borsa İstanbul A.Ş. tarafından referans fiyat duyurusu yapılmıştır. <https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/1405488>

2.3. Son Üç Yıl ve İçinde Bulunulan Yılda Yapılan Sermaye Artırımları ve Kaynakları İle Sermaye Azaltımları, Oluşturulan/İptal Edilen Pay Grupları ve Pay Sayısında Değişikliğe Yol Açan Diğer İşlemlere İlişkin Bilgi:

Şirketimizin 19.08.2024 tarih ve 2024/36 sayılı yönetim kurulu kararı çerçevesinde 500.000.000 TL olan kayıtlı sermaye tavanı içerisinde 40.000.000 TL olan çıkarılmış sermayesinin, mevcut ortakların rüçhan hakları tamamen kısıtlanarak nakden, tamamen ve her türlü muvazaadan arı olmak üzere toplam satış hasılatı 700.000.000 TL olacak şekilde Borsa İstanbul A.Ş.'nin (Borsa) "Toptan Alış Satış İşlemlerine İlişkin Prosedür" (TSP Prosedürü) çerçevesinde belirlenen 32,67 TL'lik pay satış fiyatına göre 21.426.385,06 TL artışla 61.426.385,06 TL'ye çıkarılmasına karar verilmiş ve 21.426.385,06 TL nominal değerli 21.426.385,06 adet B grubu hamiline payların tamamı Orhun KARTAL'a 26.08.2024 tarihinde tahsisli olarak satılmış olup Şirketimizin çıkarılmış sermayesi bu doğrultuda 61.426.385,06 TL'ye yükselmiştir. 19.09.2024 tarihinde İstanbul Ticaret Sicil Müdürlüğü'nce tescil edilmiştir.

Şirketimizin 61.426.385,06 TL olan çıkarılmış sermayesinin, tamamı iç kaynaklardan karşılanmak suretiyle % 1527,96 oranında (29.600.000 TL tutarında A grubu ve 908.973.614,94 TL tutarında B grubu) artırılarak 1.000.000.000 TL'ye çıkarılmıştır. İstanbul Ticaret Sicil Müdürlüğü tarafından 28.03.2025 tarihinde tescil ve 02.04.2025 tarihinde 11303 sayılı Türkiye Ticaret Sicil Gazetesi'nde ilan edilmiştir.

2.4. Ortaklığın Kamuya Açıklanmış Belgeleri:

“Ortaklık tarafından yayımlanmış izahname, faaliyet raporları, bağımsız denetim raporları ve finansal tablolar gibi belgelerin ya da ortaklıkla ilgili özel durum açıklamalarının incelenmesi suretiyle ortaklık faaliyetleri hakkında bilgi edinilebilir. Söz konusu belgeler incelenirken, ilişkili oldukları dönem dikkate alınmalıdır. Ortaklığın internet sitesi veya Kamuyu Aydınlatma Platformu (KAP) aracılığıyla ilan etmesi gereken izahname, faaliyet raporları, bağımsız denetim raporları, finansal tablolar gibi belgelere ve ortaklıkla ilgili özel durum açıklamalarına Ortaklığın www.koraygyo.com adresli internet sitesinden ve KAP'tan (kap.org.tr) ulaşılabilir.”

3. SATILACAK PAYLARA İLİŞKİN BİLGİLER İLE ANA PAY SAHİPLERİ

3.1. Satılacak Paylara İlişkin Bilgiler

Varsa Ortaklıktaki İmtiyazlı Pay Sahipleri	Varsa Satışı Yapacak Kişinin Sahip Olduğu İmtiyazlı Payların Nominal Tutarı ile Toplam Sermayeye Oranı		Varsa Satışı Yapacak Kişinin Sahip Olduğu İmtiyazlı Payların Nominal Tutarı ile Toplam İmtiyazlı Paylara Oranı		Satışı Yapacak Kişinin Sahip Olduğu Tüm Payların Nominal Tutarı ile Toplam Sermayeye Oranı		Satılmak İstenen Payların Nominal Tutarı ile Toplam Sermayeye Oranı		Satış Sonrası Kalacak Tüm Payların Nominal Tutarı ile Toplam Sermayeye Oranı	
	Tutar (TL)	Oran (%)	Tutar (TL)	Oran (%)	Tutar (TL)	Oran (%)	Tutar (TL)	Oran (%)	Tutar(TL)	Oran(%)
Orhun Kartal	50.000.000	5,00	50.000.000	100,00	646.393.496,64	64,64	100.000.000	10,00	546.393.496,64	54,64
TOPLAM	50.000.000	5,00	50.000.000	100,00	646.393.496,64	64,64	100.000.000	10,00	546.393.496,64	54,64

Orhun Kartal, Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin sermayesinin %10,00'ını temsil eden B Grubu 100.000.000 TL nominal değerli paylarının tamamının ya da bir kısmının İkincil Piyasa veya piyasada oluşan fiyattan satılmasına karar verilmiştir.

3.2. Pay Satışından Elde Edilecek Gelirin Ortaklık İçin Kullanılacak Olması Halinde Satıştan Elde Edilecek Gelirin Kullanım Yerlerine İlişkin Açıklama

Yoktur.

3.3. Son Durum İtibarıyla Sermayede ki veya Toplam Oy Hakkı İçindeki Payları Doğrudan %5 ve Fazlası Olan Gerçek ve Tüzel Kişiler Ayrı Olarak Gösterilmek Kaydıyla Ortaklık Yapısı:

Doğrudan Pay Sahipliğine İlişkin Bilgi		
Ortağın;	Sermaye Payı / Oy Hakkı	
Ticaret Unvanı/ Adı Soyadı	Son Durum İtibarıyla 29.09.2025	
	(TL)	(%)
Orhun Kartal	646.393.496,64	64,64
Hedef Portföy Lotus Serbest Fon	73.405.487,92	7,34
Diğer	280.201.015,44	28,02
TOPLAM	1.000.000.000	100,00

3.4. Sermayede ki veya Toplam Oy Hakkı İçindeki Payları %5 ve Fazlası Olan Gerçek Kişi Ortakların Birbiriyle Akrabalık İlişkileri:

Yoktur.

3.5. Sermayeyi Temsil Eden Paylar Hakkında Bilgi:

Grubu	Nama/ Hamiline Olduğu	İmtiyazların türü	Bir Payın Nominal Değeri (TL)	Toplam (TL)	Sermayeye Oranı (%)
A	Nama	Şirket Esas Sözleşmesi'nin; 7. ve 15. maddeleri uyarınca Yönetim Kurulu Seçiminde Aday gösterme imtiyazı bulunmaktadır.	50.000.000	50.000.000	5,00
B	Hamiline	-	950.000.000	950.000.000	95,00
TOPLAM			1.000.000.000	1.000.000.000	100,00

Esas Sözleşme'nin 7. ve 15. Maddeleri uyarınca;

Şirket'in sermayesini temsil eden payların 50.000.000(ellimilyon) Adedi A Grubu (imtiyazlı) nama yazılı, 950.000.000 (dokuzyüzellimilyon) adedi B Grubu (imtiyazsız)hamiline yazılı paylardan oluşmaktadır. A grubu nama yazılı payların yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı bulunmaktadır.

İmtiyazlı Pay Sahiplerine İlişkin Bilgi			
Ortağın Ticaret Unvanı/Adı Soyadı	Payların Grubu	Sermaye Payı (TL)	Oy Hakkı (%)
Orhun Kartal	A	50.000.000,00	5,00
Orhun Kartal	B	596.393.496,64	59,64
Hedef Portföy Lotus Serbest Fon	B	73.405.487,92	7,34
Diğer	B	280.201.015,44	28,02
TOPLAM	A+B	1.000.000.000	100,00

4. SEÇİLMİŞ FİNANSAL BİLGİLER

• FİNANSAL DURUM TABLOSU

KONSOLİDE	Sınırlı denetimden geçmiş 30 Haziran 2025	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2024	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2023
VARLIKLAR			
Dönen varlıklar	1.810.288.711	1.372.020.906	45.470.622
Nakit ve nakit benzerleri	20.086.255	25.496.516	6.949.860
Finansal yatırımlar	6.874.220	127.678.714	11.029.378
Ticari alacaklar			
- İlişkili taraflardan ticari alacaklar	84.929.726	46.683.572	1.308
- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	73.195.992	22.457.193	20.106.356
Diğer alacaklar			
- İlişkili taraflardan diğer alacaklar	-	-	-
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	15.354.147	15.177.171	2.730.682
Stoklar	1.227.447.495	965.593.058	-
Câri dönem vergisiyle ilgili varlıklar	1.478.673	1.251.951	1.048.062
Peşin ödenmiş giderler	221.812.722	82.613.213	2.064.261
Diğer dönen varlıklar	159.109.481	85.069.518	1.540.715
Duran varlıklar	5.781.504.909	4.739.260.789	3.665.558.462
Ticari alacaklar			-
- İlişkili taraflardan ticari alacaklar	18.892.273	74.866.240	
Diğer alacaklar			
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	908.559	908.801	908.882
Stoklar	5.627.700.672	4.554.280.505	3.568.353.594
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	115.286.677	98.811.000	70.280.000
Kullanım hakkı varlıkları	3.077.040	3.667.845	4.144.916
Maddi duran varlıklar	15.329.549	6.573.436	5.961.974
Maddi olmayan duran varlıklar	310.139	152.962	208.963
Peşin ödenmiş giderler			

- İlişkili taraflara peşin ödenmiş giderler	-	-	3.811.198
- İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler	-	-	11.137.324
Ertelenmiş vergi varlığı	-	-	751.611
Toplam varlıklar	7.591.793.620	6.111.281.695	3.711.029.084

KAYNAKLAR			
Kısa vadeli yükümlülükler	1.366.915.171	895.459.527	101.094.172
Kısa vadeli borçlanmalar	484.192	13.146.845	7.846.824
Ticari borçlar			
- İlişkili taraflara borçlar	13.382.413	17.851.631	72.164.843
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	190.569.680	51.931.254	11.991.744
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	7.978.908	8.186.096	5.396.278
Diğer borçlar			
- İlişkili taraflara diğer borçlar	196.721.437	-	-
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	12.523.736	7.847.432	1.660.263
Ertelenmiş gelirler			1.190.058
- İlişkili taraflardan ertelenmiş gelirler	576.630.593	494.573.163	
- İlişkili olmayan taraflardan ertelenmiş gelirler	365.989.713	299.621.193	
Dönem kârı vergi yükümlülüğü	1.033.141	950.556	242.804
Kısa vadeli karşılıklar			
- Diğer kısa vadeli karşılıklar	1.601.358	1.351.357	601.358
Uzun vadeli yükümlülükler	4.460.642.161	3.704.434.325	2.716.991.746
Uzun vadeli borçlanmalar	751.002	914.704	1.429.850
Ticari borçlar			
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	-	1.586.905	313.709.027
Diğer borçlar			
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	19.343.027	9.030.072	715.916
Ertelenmiş gelirler			
- İlişkili taraflardan ertelenmiş gelirler	2.755.241.963	2.361.488.939	1.890.332.363
- İlişkili olmayan taraflardan ertelenmiş gelirler	1.289.039.009	855.125.870	506.673.386
Uzun vadeli karşılıklar			
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar	7.476.115	5.340.335	3.143.352
Ertelenmiş vergi yükümlülüğü	388.791.045	470.947.500	987.852
Özkaynaklar	1.764.236.288	1.511.387.843	892.943.166
Ana ortaklığa ait özkaynaklar	1.759.773.940	1.506.188.091	890.601.418
Ödenmiş sermaye	1.000.000.000	61.426.385	40.000.000
Sermaye düzeltme farkları	3.542.172.413	3.061.457.669	2.106.741.071
Paylara ilişkin primler	-	770.164.201	
Kâr veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler			
- Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları (kayıpları)	(4.636.622)	(3.466.951)	(2.439.643)
Kârdan ayrılan kısıtlanmış yedekler	111.684.498	94.869.575	65.532.395
Geçmiş yıllar kârları veya zararları	(2.892.483.037)	(2.409.419.863)	(1.961.544.795)
Net dönem kârı veya zararı	3.036.688	(68.842.925)	642.312.390
Kontrol gücü olmayan paylar	4.462.348	5.199.752	2.341.748
Toplam kaynaklar	7.591.793.620	6.111.281.695	3.711.029.084

KONSOLİDE OLMAYAN	Sınırlı denetimden geçmiş 30 Haziran 2025	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2024	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2023
VARLIKLAR			
Dönen varlıklar	1.756.337.550	1.329.523.352	21.147.819
Nakit ve nakit benzerleri	3.217.949	7.909.877	6.057.068
Finansal yatırımlar	-	127.501.712	-
Ticari alacaklar			
- İlişkili taraflardan ticari alacaklar	84.928.710	46.683.572	-
- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	59.159.835	12.913.938	10.953.098
Diğer alacaklar			
- İlişkili taraflardan diğer alacaklar	-		
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	2.173.452	1.630.970	
Stoklar	1.227.447.495	965.593.058	1.094.088
Peşin ödenmiş giderler			
- İlişkili taraflara peşin ödenmiş giderler	131.585.366	15.235.395	
- İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler	88.715.262	66.985.312	1.502.850
Diğer dönen varlıklar	159.109.481	85.069.518	1.540.715
Duran varlıklar	5.785.929.670	4.742.739.974	3.666.793.432
Finansal yatırımlar	5.648.717	4.841.456	3.353.302
Ticari alacaklar			
- İlişkili taraflardan ticari alacaklar	18.892.273	74.866.240	-
Diğer alacaklar			
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	132.443	132.443	132.443
Stoklar	5.627.700.672	4.554.280.505	3.568.353.594
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	115.286.678	98.811.000	70.280.000
Kullanım hakkı varlıkları	3.077.040	3.667.845	4.144.916
Maddi duran varlıklar	14.983.284	6.114.506	5.494.199
Maddi olmayan duran varlıklar	208.563	25.979	86.456
Peşin ödenmiş giderler	-	-	
- İlişkili taraflara peşin ödenmiş giderler	-	-	11.137.324
- İlişkili olmayan taraflara peşin ödenmiş giderler	-	-	3.811.198
Toplam varlıklar	7.542.267.220	6.072.263.326	3.687.941.251
KAYNAKLAR			
Kısa vadeli yükümlülükler	1.331.705.496	871.912.063	85.478.177

Kısa vadeli borçlanmalar	484.192	13.144.735	7.846.824
Ticari borçlar			
- İlişkili taraflara borçlar	13.613.072	17.886.931	72.190.462
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	173.032.831	36.751.196	2.464.101
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	3.131.316	3.641.688	1.347.579
Diğer borçlar			
- İlişkili taraflara diğer borçlar	196.721.437	-	-
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	8.201.061	7.596.723	1.629.211
Ertelenmiş Gelirler			-
-İlişkili taraflardan ertelenmiş gelirler	576.630.593	494.573.163	
-İlişkili olmayan taraflardan ertelenmiş gelirler	359.890.994	298.317.627	-
Uzun vadeli yükümlülükler	4.454.620.335	3.698.912.341	2.712.812.773
Uzun vadeli borçlanmalar	751.002	914.704	1.429.850
Ticari borçlar			
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	-	1.586.905	313.709.027
Diğer borçlar			
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	18.627.111	8.314.158	-
Uzun vadeli karşılıklar			
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar	2.718.370	1.478.809	668.147
Ertelenmiş Gelirler			
-İlişkili taraflardan ertelenmiş gelirler	2.755.241.962	2.361.488.939	1.890.332.363
-İlişkili olmayan taraflardan ertelenmiş gelirler	1.289.039.009	855.125.870	506.673.386
Ertelenmiş Vergi Yükümlülükleri	388.242.881	470.002.956	
Özkaynaklar	1.755.941.389	1.501.438.922	889.650.301
Ödenmiş sermaye	1.000.000.000	61.426.385	40.000.000
Sermaye düzeltme farkları	3.542.172.413	3.061.457.669	2.106.741.071
Hisse senedi ihraç primleri	-	770.164.201	-
Kâr veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler			
- Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm (kayıpları)/kazançları	(1.245.052)	(573.443)	(180.659)
Kârdan ayrılan kısıtlanmış yedekler	100.433.255	86.080.288	59.621.153
Geçmiş yıllar kârları veya zararları	(2.890.148.806)	(2.405.265.282)	(1.958.585.767)
Net dönem kârı veya zararı	4.729.579	(71.850.896)	642.054.503
Toplam kaynaklar	7.542.267.220	6.072.263.326	3.687.941.251

• **KAR/ZARAR TABLOSU**

KONSOLİDE	Sınırlı denetimden geçmiş 1 Ocak- 30 Haziran 2025	Bağımsız denetimden geçmiş 1 Ocak- 31 Aralık 2024	Bağımsız denetimden geçmiş 1 Ocak- 31 Aralık 2023
<u>Kâr veya zarar kısmı</u>			
Hâsılat	173.873.329	301.727.670	215.169.574
Satışların maliyeti (-)	(147.073.836)	(257.342.978)	(176.907.300)
Brüt kâr/(zarar)	26.799.493	44.384.692	38.262.274

Genel yönetim giderleri (-)	(62.522.979)	(86.826.536)	(46.777.296)
Pazarlama giderleri (-)	(68.612.906)	(62.229)	-
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	25.776.858	38.263.257	2.742.111
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	(22.285.220)	(81.796.114)	(352.361.146)
Esas faaliyet kârı/(zararı)	(100.844.754)	(86.036.930)	(358.134.057)
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	12.835.855	39.539.979	3.327.149
Finansman geliri/(gideri) öncesi faaliyet kârı/(zararı)	(88.008.899)	(46.496.951)	(354.806.908)
Finansman gelirleri	8.131.678	7.785.041	10.930.305
Finansman giderleri (-)	(5.839.533)	(13.707.951)	(5.259.267)
Net parasal pozisyon kazançları / kayıpları	(65.895.423)	(41.930.078)	995.897.078
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi kârı/(zararı)	(151.612.177)	(94.349.939)	646.761.208
Sürdürülen faaliyetler vergi (gideri)/geliri	157.615.350	29.179.760	(3.085.958)
Dönem vergi/(gideri) geliri	(2.580.064)	(4.718.908)	(1.211.471)
Ertelenmiş vergi (gideri)/geliri	160.195.414	33.898.668	(1.874.487)
Dönem kârı/(zararı)	6.003.173	(65.170.179)	643.675.250
Dönem kârının/(zararının) dağılımı			
Kontrol gücü olmayan paylar	2.966.485	3.672.746	1.362.860
Ana ortaklık payları	3.036.688	(68.842.925)	642.312.390
Pay başına kazanç/(zarar)	0,0060	(1,0609)	16,0919
Diğer kapsamlı gelir/(gider) kısmı			
Kâr veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar			
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları / (kayıpları)	(1.534.579)	545.241	(2.188.717)
Ertelenmiş vergi (gideri)/geliri	239.646	(136.310)	422.178
Diğer kapsamlı gelir/(gider)	(1.294.933)	408.931	(1.766.539)
TOPLAM KAPSAMLI GELİR	4.708.240	(64.761.248)	641.908.711
Toplam kapsamlı gelirin / (giderin) dağılımı			
Kontrol gücü olmayan paylar	2.614.206	4.026.301	641.373.320
Ana ortaklık payları	2.094.034	(68.787.549)	535.391

KONSOLİDE OLMAYAN	Sınırlı denetimden geçmiş 1 Ocak- 30 Haziran 2025	Bağımsız denetimden geçmiş 1 Ocak- 31 Aralık 2024	Bağımsız denetimden geçmiş 1 Ocak- 31 Aralık 2023
-------------------	---	--	--

<u>Kâr veya Zarar Kısmı</u>			
Hâsılat	3.369.766	5.074.250	11.001.617
Satışların maliyeti (-)	-	-	-
Brüt kâr	3.369.766	5.074.250	11.001.617
Genel yönetim giderleri (-)	(43.796.206)	(52.002.309)	(24.718.124)

Pazarlama giderleri (-)	(68.612.906)	-	-
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	22.098.387	36.198.745	281.798
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	(17.163.740)	(81.143.982)	(351.631.751)
Esas faaliyet kârı/(zararı)	(104.104.699)	(91.873.296)	(365.066.460)
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	14.091.870	34.212.144	1.010.747
Finansman geliri/(gideri) öncesi faaliyet kârı/(zararı)	(90.012.829)	(57.661.152)	(364.055.713)
Finansman gelirleri	3.890.496	2.307.909	10.252.320
Finansman giderleri (-)	(5.813.866)	(13.680.249)	(5.190.466)
Net parasal kazanç/kayıplar	(63.215.409)	(37.183.861)	1.001.048.362
Sürdürülen faaliyetlerden vergi öncesi dönem kârı	(155.151.608)	(106.217.353)	642.054.503
Sürdürülen faaliyetler vergi gideri	159.881.187	34.366.457	16,0514
Dönem vergi gideri	-	-	-
Ertelenmiş vergi gelir/(gideri)	159.881.187	34.366.457	-
Sürdürülen faaliyetler dönem karı/ (zararı)	4.729.579	(71.850.896)	642.054.503
Pay başına kâr/zarar			
Pay başına kazanç/zarar	0,0047	(1,1697)	16,0514
Diğer kapsamlı gelir/(gider) kısmı			
Kâr veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar	(575.995)	(312.610)	(77.828)
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları/(kayıpları)	(575.995)	(416.814)	(77.828)
Ertelenmiş vergi etkisi	-	104.204	-
TOPLAM KAPSAMLI GELİR/(GİDER)	3.802.528	(72.163.506)	641.976.675

• PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

	Konsolide Olmayan (Bireysel) Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	İlgili Düzenleme	30 Haziran 2025 (TL)	31 Aralık 2024 (TL)	31 Aralık 2023 (TL)
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(b)	3.217.949	135.411.589	6.057.068
B	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, Gayrimenkul Yatırım Fonu Katılma Payları ve sermayesine %100 oranında iştirak ettikleri 28 inci maddenin birinci fıkrasının (ç) bendi kapsamındaki şirketler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(a)	6.970.434.845	5.519.873.563	3.568.353.594
C	İştirakler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(b)	5.648.717	4.841.456	3.353.302
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 23/(f)	-	-	-
	Diğer Varlıklar		562.965.709	412.136.718	110.177.287
D	Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 3/(p)	7.542.267.220	6.072.263.326	3.687.941.251
E	Finansal Borçlar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 31	1.235.194	12.660.543	9.276.674

F	Diğer Finansal Yükümlülükler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 31	-	-	-
G	Finansal Kiralama Borçları	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 31	-	1.398.896	-
H	İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 23/(f)	196.721.437	-	-
İ	Özkaynaklar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 31	1.755.941.389	1.501.438.922	889.650.301
	Diğer Kaynaklar		5.588.369.200	4.556.764.965	2.789.014.276
D	Toplam Kaynaklar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 3/(p)	7.542.267.220	6.072.263.326	3.687.941.251
	Konsolide Olmayan (Bireysel) Diğer Finansal Bilgiler	İlgili Düzenleme			
A1	Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 yıllık Gayrimenkul Ödemeleri İçin Tutulan Kısım	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(b)		-	-
A2	Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat /Özel Cârî-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat/Katılma Hesabı	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(b)	3.186.454	7.878.377	6.038.145
A3	Yabancı Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(d)		-	-
B1	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(d)		-	-
B2	Atıl Tutulan Arsa/Araziler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(c)		-	-
C1	Yabancı İştirakler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(d)		-	-
C2	İşletmecî Şirkete İştirak	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.28/1(a)	5.648.717	4.841.456	3.353.302
J	Gayrinakdi Krediler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 31	1.593.050	1.593.050	1.593.050
K	Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 22/(e)	-	-	-
L	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 22/(l)	2.515.776	939.413	3.127.828

	Portföy Sınırlamaları	İlgili Düzenleme	Hesaplam	Asgari/Azami Oran	30 Haziran 2025 (TL)	31 Aralık 2024 (TL)	31 Aralık 2023 (TL)
1	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 22/(e)	K/D	Azami %10	0,00%	0,00%	0,00%
2	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, Gayrimenkul Yatırım Fonu Katılma Payları ve sermayesine %100 oranında iştirak Ettikleri 28. İnci maddenin birinci fıkrasının (ç) bendi kapsamındaki şirketler.	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(a),(b)	(B+A1)/D	Asgari %51	92,42%	90,90%	96,76%
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(b)	(A+C-A1)/D	Azami %49	0,12%	2,31%	0,26%
4	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(d)	(A3+B1+C1)/D	Azami %49	0,00%	0,00%	0,00%
5	Atıl Tutulan Arsa/Araziler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(c)	B2/D	Azami %20	0,00%	0,00%	0,00%
6	İşletmecî Şirkete İştirak	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.28/1(a)	C2/D	Azami %10	0,07%	0,08%	0,09%
7	Borçlanma Sınırı	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 31	(E+F+G+H+J)/İ	Azami %500	0,05%	1,04%	0,39%
8	Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat/Özel Cârî-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat/Katılma Hesabı	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(b)	(A2-A1)/D	Azami %10	0,04%	0,13%	0,16%
9	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 22/(l)	L/D	Azami %10	0,03%	0,02%	0,08%

5. KAR DAĞITIM BİLGİLERİ

Şirketimizin 2024 ve 2023 yıllarına ait hesap dönemlerinde kar dağıtımı yapılmamıştır.

	2024	2023
Net Dönem Karı	(71.850.896)	642.054.503
Dağıtılabılır Dönem Karı	-	-
Dağıtılmasına Karar Verilen Tutar	-	-
-Dağıtım Şekli <i>Nakit:</i> <i>Bedelsiz:</i>	-	-
1 TL Nominal Değerli Pay/Paylar Başına Düşen Kar Payı Tutarı <i>Nakit:</i> <i>Bedelsiz:</i>	-	-