

**24 GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM
SERMAYESİ PORTFÖY
YÖNETİMİ A.Ş.
31 MART 2026 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLAR VE
BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU**

24 GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.

**31 MART 2026 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN NOTLAR**

İÇİNDEKİLER	Sayfa No
FİNANSAL DURUM TABLOSU.....	1-2
KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU	3
ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU.....	4
NAKİT AKIŞ TABLOSU.....	5
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR	6-42

24 GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.**31 MART 2026 TARİHLİ FİNANSAL DURUM TABLOSU**

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

VARLIKLAR	Dipnotlar	31.03.2026	31.12.2025
Dönen Varlıklar		174.568.741	176.169.023
Nakit ve Nakit Benzerleri	6	14.429	3.315.383
Finansal Yatırımlar	7	84.607.487	82.166.487
Ticari Alacaklar		28.777.586	30.502.974
- İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	9,36	28.777.586	30.502.974
- İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	9	--	--
Diğer Alacaklar		38.816.041	34.939.120
- İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar	10,36	14.539.456	8.224.632
- İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	10,37	24.276.585	26.714.488
Peşin Ödenmiş Giderler	13	22.323.377	25.196.779
Diğer Dönen Varlıklar	26	29.821	48.280
Duran Varlıklar		10.632.517	9.604.735
Maddi Duran Varlıklar	16	3.725.799	4.016.335
Kullanım Hakkı Varlıkları	15	6.906.718	5.588.400
TOPLAM VARLIKLAR		185.201.258	185.773.758

Ekteki dipnotlar finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluştururlar.

24 GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.**31 MART 2026 TARİHLİ FİNANSAL DURUM TABLOSU**

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

KAYNAKLAR	Dipnotlar	31.03.2026	31.12.2025
Kısa Vadeli Yükümlülükler		20.965.346	30.660.169
Kısa Vadeli Borçlanmalar	8	200.816	96.298
Kiralama İşlemlerinden Kaynaklanan Yükümlülükler	8	1.906.916	2.116.039
Ticari Borçlar		4.332.838	9.777.924
- İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	9,37	204.242	354.555
- İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	9	4.128.596	9.423.369
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	25	2.609.042	2.274.324
Diğer Borçlar		7.637.359	9.542.978
- İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	10,37	1.266.706	1.019.241
- İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	10	6.370.653	8.523.737
Ertelenmiş Gelirler		1.728.622	1.379.786
Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü	34	994.064	3.740.749
Kısa Vadeli Karşılıklar		718.469	810.776
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar	25	718.469	810.776
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler		837.220	921.295
Uzun Vadeli Yükümlülükler		14.568.210	15.429.031
Kiralama İşlemlerinden Kaynaklanan Yükümlülükler	8	2.873.762	3.162.351
Uzun Vadeli Karşılıklar		1.381.397	1.365.783
- Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	25	1.381.397	1.365.783
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	34	10.313.051	10.900.897
ÖZKAYNAKLAR		149.667.702	139.684.558
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar			
Ödenmiş Sermaye	27	15.000.000	15.000.000
Sermaye Düzeltmesi Farkları		69.306.018	69.306.018
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya (Giderler)		(892.146)	(1.097.217)
- Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)	27	(892.146)	(1.097.217)
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler		3.086.077	3.086.077
- Yasal Yedekler		3.086.077	3.086.077
Diğer Yedekler	27	35.852.914	35.852.914
Geçmiş Yıllar Karları veya (Zararları)	27	20.643.627	16.674.962
Net Dönem Karı veya (Zararı)	35	6.671.212	861.804
TOPLAM KAYNAKLAR		185.201.258	185.773.758

Ekteki dipnotlar finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluştururlar.

24 GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
1 OCAK – 31 MART 2026 DÖNEMİNE AİT KAR VEYA ZARAR
VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

	Dipnotlar	01.01. - 31.03.2026	01.01. - 31.03.2025
KAR VEYA (ZARAR) KISMI			
Hasılat	28	15.227.520	9.396.346
Satışların Maliyeti (-)		--	--
BRÜT KAR (ZARAR)		15.227.520	9.396.346
Genel Yönetim Giderleri (-)	29	(11.183.515)	(8.414.651)
Pazarlama Giderleri (-)	29	(468.247)	(266.762)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	30	2.632.184	5.832.827
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	30	(3.101.161)	(5.428.580)
ESAS FAALİYET KARI (ZARARI)		3.106.781	1.119.180
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	31	17.968.379	4.240.382
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler (-)	31	(1.584.134)	(6.298.590)
FİNANSMAN GELİRİ ÖNCESİ FAALİYET KÂRI/(ZARARI)		19.491.026	(939.028)
Finansman Gelirleri	32	--	226.362
Finansman Giderleri (-)	32	(946.029)	(401.611)
Parasal Kayıp/Kazanç		(11.555.454)	(7.476.620)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI /(ZARARI)		6.989.543	(8.590.897)
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gelir/(Gideri)	34	(318.331)	1.832.257
Dönem Vergi Geliri / (Gideri)	34	(994.064)	(3.035.862)
Ertelenmiş Vergi Geliri / (Gideri)	34	675.733	4.868.119
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI/(ZARARI)		6.671.212	(6.758.640)
DÖNEM KARI/(ZARARI)		6.671.212	(6.758.640)
Dönem Karı/(Zararı) Dağılımı			
Ana Ortaklık Payları	35	6.671.212	(6.758.640)
Pay Başına Kazanç			
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç	35	0,4447	(0,4506)
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)	25	292.958	79.421
Ertelenmiş Vergi (Gideri) Geliri	34	(87.887)	(23.826)
DİĞER KAPSAMLI GELİR (GİDER)		205.071	55.595
TOPLAM KAPSAMLI GELİR		6.876.283	(6.703.045)
Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı			
Ana Ortaklık Payları		6.876.283	(6.703.045)

Ekteki dipnotlar bu finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluşturur.

24 GAYRİMENKUL VE GİRİŞİM SERMAYESİ PORTFÖY YÖNETİMİ A.Ş.
31 MART 2026 DÖNEMİNE AİT ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOSU

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

	Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler ve Giderler				Birikmiş Karlar				
	Dipnotlar	Sermaye	Sermaye Düzeltmesi Farkları	Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları/(Kayıpları)	Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Diğer Yedekler	Geçmiş Yıllar Kar/(Zararları)	Net Dönem Karı/(Zararı)	Özkaynaklar
1 Ocak 2025 bakiyesi		15.000.000	69.306.018	(141.372)	3.086.076	30.075	28.520.702	(11.845.740)	103.955.759
Transferler		--	--	--	--	--	(11.845.740)	11.845.740	--
Toplam Kapsamlı Gelir (Gider)		--	--	55.595	--	--	--	(6.758.640)	(6.703.045)
<i>Dönem Karı (Zararı)</i>	36	--	--	--	--	--	--	(6.758.640)	(6.758.640)
<i>Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)</i>		--	--	55.595	--	--	--	--	55.595
31 Mart 2025 bakiyesi		15.000.000	69.306.018	(85.777)	3.086.076	30.075	16.674.962	(6.758.640)	97.252.714
1 Ocak 2026 bakiyesi		15.000.000	69.306.018	(1.097.217)	3.086.077	35.852.914	16.674.962	861.804	139.684.558
Transferler		--	--	--	--	--	861.804	(861.804)	--
Toplam kapsamlı Gelir (Gider)		--	--	205.071	--	--	--	6.671.212	6.876.283
<i>Dönem Karı (Zararı)</i>	36	--	--	--	--	--	--	6.671.212	6.671.212
<i>Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)</i>		--	--	205.071	--	--	--	--	205.071
<i>Diğer Düzeltmeler</i>		--	--	--	--	--	3.106.861	--	3.106.861
31 Mart 2026 bakiyesi		15.000.000	69.306.018	(892.146)	3.086.077	35.852.914	20.643.627	6.671.212	149.667.702

Ekteki dipnotlar finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluştururlar.

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

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

	Dipnotlar	01.01.-31.03.2026	01.01.-31.03.2025
A. İŞLETME FAALİYETLERDEN NAKİT AKIŞLARI			
Dönem Karı/(Zararı)	35	8.886.809	(2.038.267)
Sürdürülen Faaliyetlerden Dönem Karı (Zararı)		6.671.212	(6.758.640)
		6.671.212	(6.758.640)
Dönem Net Karı/(Zararı) Mutabakatı ile İlgili Düzeltmeler		12.920.949	2.560.501
Amortisman ve İtfa Gideri ile İlgili Düzeltmeler	16	533.692	355.223
Karşılıklar ile İlgili Düzeltmeler		372.483	943.585
-Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar (İptali) ile İlgili Düzeltmeler	25	372.483	943.585
Faiz (Gelirleri) ve Giderleri ile İlgili Düzeltmeler		564.493	(431.000)
-Faiz Gelirleri ile İlgili Düzeltmeler		(1.860.811)	(5.821.957)
-Faiz Giderleri ile İlgili Düzeltmeler		2.425.304	5.390.957
Vergi Gideri/Geliri ile İlgili Düzeltmeler	34	318.331	(1.832.256)
Parasal Kayıp/Kazanç		11.131.950	3.524.949
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		(7.149.757)	688.870
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler		(3.483.549)	1.018.890
-İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış)		(3.483.549)	1.018.890
-İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış)		--	--
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler		(7.065.385)	(4.562.710)
-İlişkili Taraflardan Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış)	36	(7.065.385)	(2.317.055)
-İlişkili Olmayan Taraflardan Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış)	10	--	(2.245.655)
Peşin Ödenmiş Giderlerdeki Azalış (Artış)	13	2.873.402	624.444
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler	9	(2.691.964)	3.686.691
-İlişkili Taraflara Ticari Borçlardaki Artış (Azalış)		(117.957)	626.571
-İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlardaki Artış (Azalış)	9	(2.574.007)	3.060.120
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlardaki Artış (Azalış)	25	542.268	1.024.610
Faaliyetler ile İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler	10	(1.034.748)	3.985.012
-İlişkili Taraflara Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış)	37	340.479	3.742.821
-İlişkili Olmayan Taraflara Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış)	10	(1.375.227)	242.191
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler	34	3.710.219	(5.088.067)
-Faaliyetlerle İlgili Diğer Varlıklardaki Azalış (Artış)		3.710.219	(5.088.067)
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		12.442.404	(3.509.269)
Vergi İadeleri (Ödemeleri)		(3.399.377)	1.471.002
Kıdem Ödemeleri		(156.218)	--
B. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		(9.994.120)	1.890.745
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları		(54.791)	--
-Maddi Olmayan Duran Varlık Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	17	(54.791)	--
Finansal Yatırımlardaki Azalışlar/(Artışlar)		(9.939.329)	1.890.745
C. FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		(1.891.089)	75.668
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri		(384.406)	75.668
-Diğer Finansal Borçlanmalardan Kaynaklanan Nakit Girişleri		(384.406)	75.668
Kiralama Kullanım Hakları		(1.506.683)	--
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ / (AZALIŞ) (A+B+C)		(2.998.400)	(71.854)
D. YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ ÜZERİNDEKİ ETKİSİ		--	--
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (A+B+C+D)		(2.998.400)	(71.854)
Nakit ve Nakit Benzerlerinin Enflasyon Etkisi		(302.554)	(12.888)
E. DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ		6	3.315.383
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ (A+B+C+D+E)		14.429	56.218

Ekteki dipnotlar finansal tabloların ayrılmaz parçasını oluştururlar.

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

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

1. ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

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

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

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

Şirket'in kurduğu ve yönettiği fonlar aşağıdaki gibidir:

Yönettiği Fonların Adı	Kuruluş tarihi
24 Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi P.Y. A.Ş. Al Zamil Kira Getirili Gayrimenkul Yatırım Fonu	27.02.2017
24 Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi P.Y. A.Ş. Portakal Çiçeği Gayrimenkul Yatırım Fonu	22.03.2017
24 Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi P.Y. A.Ş. Kardelen Gayrimenkul Yatırım Fonu	2.11.2017
24 Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi P.Y. A.Ş. A1 Gayrimenkul Yatırım Fonu	2.11.2017
24 Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi P.Y. A.Ş. Primo Gayrimenkul Yatırım Fonu	4.11.2015
24 Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi P.Y. A.Ş. Altın Başak Gayrimenkul Yatırım Fonu	24.01.2017
24 Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi P.Y. A.Ş. Avalon Girişim Sermayesi Yatırım Fonu	2.07.2020
24 Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi P.Y. A.Ş. E-ticaret Girişim Sermayesi Yatırım Fonu	17.07.2020
24 Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi P.Y. A.Ş. Lotus Gayrimenkul Yatırım Fonu	14.10.2020
24 Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi P.Y. A.Ş. Alfa Girişim Sermayesi Yatırım Fonu	7.12.2020
24 Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi P.Y. A.Ş. Ayçiçeği Proje Gayrimenkul Yatırım Fonu	18.10.2021
24 Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi P.Y. A.Ş. Dijital Teknoloji Girişim Sermayesi Yatırım Fonu	4.01.2021
24 Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi P.Y. A.Ş. Akasya Gayrimenkul Yatırım Fonu	16.11.2021
24 Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi P.Y. A.Ş. Noontech Girişim Sermayesi Yatırım Fonu	14.02.2022
24 Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi P.Y. A.Ş. Sigma Girişim Sermayesi Yatırım Fonu	13.01.2022
24 Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi P.Y. A.Ş. Fulya Gayrimenkul Yatırım Fonu	9.06.2022
24 Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi P.Y. A.Ş. Nema Girişim Sermayesi Yatırım Fonu	5.04.2022
24 Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi P.Y. A.Ş. Erguvan Proje Gayrimenkul Yatırım Fonu	5.04.2022
24 Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi P.Y. A.Ş. Nilüfer Gayrimenkul Yatırım Fonu	1.07.2022
24 Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi P.Y. A.Ş. Platinum Girişim Sermayesi Yatırım Fonu	12.09.2022
24 Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi P.Y. A.Ş. Manolya Gayrimenkul Yatırım Fonu	28.09.2022
24 Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi P.Y. A.Ş. Menekşe Gayrimenkul Yatırım Fonu	28.09.2022
24 Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi P.Y. A.Ş. Premium Girişim Sermayesi Yatırım Fonu	7.03.2023
24 Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi P.Y. A.Ş. Lale Gayrimenkul Yatırım Fonu	7.09.2023
24 Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi P.Y. A.Ş. Jüpiter Girişim Sermayesi Yatırım Fonu	22.11.2023
24 Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi P.Y. A.Ş. Vega Girişim Sermayesi Yatırım Fonu	22.03.2024
24 Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi P.Y. A.Ş. Orkide Porje Gayrimenkul Yatırım Fonu	27.03.2024
24 Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi P.Y. A.Ş. Zambak Proje Gayrimenkul Yatırım Fonu	27.03.2024
24 Gayrimenkul ve Girişim Sermayesi P.Y. A.Ş. Uranus Girişim Sermayesi Yatırım Fonu	27.09.2024

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

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

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

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

Şirket bünyesinde, 31.03.2026 tarihi itibarıyla 21 kişi istihdam edilmiştir (31.12.2025: 22 kişi) .

31 Mart 2026 tarihi itibarıyla Şirket'in olup sermayesi 15.000.000 TL (31.12.2025: 15.000.000 TL), yönetim kontrolü 8 gerçek kişi ortağa aittir (Not 27).

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1 Sunuma ilişkin temel esaslar

Finansal tabloların hazırlanmasındaki esaslar

Şirket, muhasebe kayıtlarının tutulmasında ve kanuni finansal tablolarının hazırlanmasında, SPK tarafından çıkarılan prensiplere ve şartlara, Türk Ticaret Kanunu ("TTK") vergi mevzuatı ve Türkiye Cumhuriyeti Maliye Bakanlığı tarafından çıkarılan Tekdüzen Hesap Planını esas almaktadır. Finansal tablolar, tarihi maliyet esaslı baz alınarak Türk Lirası olarak hazırlanmıştır.

Finansal tablolar, finansal yatırımlar haricinde tarihi maliyet esasına göre hazırlanmış kanuni kayıtlara TFRS uyarınca doğru sunumun yapılması amacıyla gerekli düzeltme ve sınıflandırmalar yansıtılarak düzenlenmiştir.

Yüksek Enflasyon Dönemlerinde Finansal Tabloların Düzeltilmesi

TFRS'leri uygulayan işletmeler, Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu (KGK) tarafından 23 Kasım 2023 tarihinde yapılan açıklamayla birlikte, 31 Aralık 2023 tarihinde veya sonrasında sona eren yıllık raporlama dönemine ait finansal tablolarından itibaren TMS 29 Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama Standardına göre enflasyon muhasebesi uygulamaya başlamıştır. TMS 29, geçerli para birimi yüksek enflasyonlu bir ekonominin para birimi olan işletmelerin, finansal tabloları da dahil olmak üzere, finansal tablolarında uygulanmaktadır.

İlişikteki finansal tablolar, TMS 16 uyarınca yeniden değerlendirilmiş tutarları ile ölçülen arazi, yer altı ve yerüstü düzenleri, binalar, tesis, makine ve cihazlar ve TFRS 9 uyarınca türev araçlara ilişkin varlık/yükümlülükleri haricinde tarihi maliyet esasına göre hazırlanmaktadır. Tarihi maliyetin belirlenmesinde, genellikle varlıklar için ödenen tutarın gerçeğe uygun değeri esas alınmaktadır. Finansal tablolarda bulunan düzeltme ve sınıflamalar, TFRS mevzuatınca belirlenen muhasebe ilkelerine uygun olarak hazırlanmıştır.

Söz konusu finansal tablolar ile önceki dönemlere ait karşılaştırmalı tüm tutarlar, TMS 29 uyarınca Türk lirasının genel satın alma gücünde meydana gelen değişimlere göre düzeltilmiş ve nihayetinde Türk lirasının 31 Mart 2026 tarihindeki satın alma gücü cinsinden ifade edilmiştir.

İşletme TMS 29 uygulamasında, KGK'nın yaptığı yönlendirme uyarınca Türkiye İstatistik Kurumu tarafından yayımlanan Tüketici Fiyat Endekslerine (TÜFE) göre elde edilen düzeltme katsayılarını kullanmıştır. Cari ve geçmiş dönemlere ait TÜFE ile karşılık gelen düzeltme katsayıları aşağıdaki gibidir:

Dönem	Endeks	Düzeltilme Katsayısı
31 Mart 2026	3.866,74	1
31 Aralık 2025	3.513,87	1,1004
31 Mart 2025	2.954,69	1,3087

TMS 29 uyarınca finansal tablolarda gerekli düzeltmeleri yapmak üzere, varlık ve yükümlülükler ilk olarak parasal ve parasal olmayan olarak ayrıştırılmış, parasal olmayan varlık ve yükümlülükler ayrıca cari değeriyle ölçülenler ve maliyet değeriyle ölçülenler olarak ilave bir ayrıştırmaya tabi tutulmuştur. Parasal kalemler (bir endekse bağlı olanlar hariç) ile raporlama dönemi sonundaki cari değerleriyle ölçülen parasal olmayan kalemler halihazırda 31 Mart 2026 tarihindeki cari ölçüm biriminden ifade edildiklerinden enflasyon düzeltmesine tabi tutulmamıştır.

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

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.1 Sunuma ilişkin temel esaslar (Devamı)

Yüksek Enflasyon Dönemlerinde Finansal Tabloların Düzeltilmesi (Devamı)

31 Mart 2026 tarihindeki ölçüm biriminden ifade edilmeyen parasal olmayan kalemler ise ilgili katsayı kullanılarak enflasyon düzeltmesine tabi tutulmuştur. Parasal olmayan kalemlerin enflasyona göre düzeltilmiş değerinin geri kazanılabilir tutarı ya da net gerçekleşebilir değeri aştığı durumda, ilgili TFRS uygulanarak defter değerinde azaltıma gidilmiştir. Bunun yanı sıra, özkaynak unsurları ile kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosundaki tüm kalemlerde enflasyon düzeltmesi yapılmıştır.

TMS 29'un uygulanması, Türk lirasının satın alma gücündeki azalıştan kaynaklı ve kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunun kar veya zarar bölümündeki Net Parasal Pozisyon Kazançları (Kayıpları) kaleminde sunulan düzeltmeleri gerekli kılmıştır. Parasal varlık veya yükümlülüklerin değeri endeksteki değişimlere bağlı olmadığı sürece, enflasyon döneminde, parasal yükümlülüklerden daha yüksek tutarda parasal varlık taşıyan işletmelerin satın alma gücü zayıflarken, parasal varlıklardan daha yüksek tutarda parasal yükümlülük taşıyan işletmelerin satın alma gücü artış gösterir. Net parasal pozisyon kazanç ya da kaybı, parasal olmayan kalemlerin, özkaynakların, kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosundaki kalemlerin ve endekse bağlı parasal varlık ve yükümlülüklerin düzeltme farklarından elde edilmiştir.

Netleştirme/Mahsup

Finansal varlık ve yükümlülükler, gerekli kanuni hak olması, söz konusu varlık ve yükümlülükleri net olarak değerlendirmeye niyet olması veya varlıkların elde edilmesi ile yükümlülüklerin yerine getirilmesinin birbirini takip ettiği durumlarda net olarak gösterilirler.

İşletmenin sürekliliği

Şirket, finansal tablolarını işletmenin sürekliliği ilkesine göre hazırlamıştır.

Fonksiyonel ve sunum para birimi

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

Muhasebe politikalarında ve açıklamalarda değişiklikler

Şirket'in finansal tabloları KGK tarafından 660 sayılı Kanun Hükmünde Kararname'nin ("KHK") 9 uncu maddesinin (b) bendine dayanılarak geliştirilen 2 Haziran 2016 tarihli ve 30 sayılı Kurul kararıyla onaylanan 2016 TMS Taksonomisi'ni kullanırken, 2016 TMS Taksonomisi, TFRS 15 Müşteri Sözleşmelerinden Hasılat ve TFRS 16 Kiralamalar Standartları çerçevesinde 15 Nisan 2019 tarihinde güncellenerek, mevzuatta terim birlikteliğini sağlamak amacıyla 2019 TFRS Taksonomisi adıyla yeniden yayımlanmış ve Şirket finansal tablolarını güncel 2022 TFRS Taksonomisine uygun olarak hazırlamıştır.

Şirket, TMS ve TFRS ile uyumlu ve 31 Mart 2026 tarihinden itibaren geçerli olan yeni ve revize edilmiş standartlar ve yorumlardan kendi faaliyet konusu ile ilgili olanları uygulamıştır.

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

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.1 Sunuma ilişkin temel esaslar (Devamı)

Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar

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 TFRS ve 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.

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

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

Ağustos 2025'te KGK, finansal araçların sınıflandırılmasına ve ölçümüne yönelik (TFRS 9 ve TFRS 7'ye ilişkin) değişiklikler yayımlamıştır. Değişiklik finansal yükümlülüklerin "sona erme tarihi"nde finansal tablo dışı bırakılacağını açıklığa kavuşturmuştur. Bununla birlikte değişiklikle, belirli koşulların sağlanması durumunda, elektronik ödeme sistemiyle yerine getirilen finansal yükümlülüklerin sona erme tarihinden önce finansal tablo dışı bırakılmasına yönelik muhasebe politikası tercihi getirilmektedir. Ayrıca yapılan değişiklik, Çevresel, Sosyal Yönetimsel (ESG) bağlantılı ya da koşula bağlı benzer diğer özellikler içeren finansal varlıkların sözleşmeye bağlı nakit akış özelliklerinin nasıl değerlendirileceği ile sınırsız sorumluluk doğurmayan varlıklar ve sözleşmeyle birbirine bağlı finansal araçlara yönelik uygulamalar hakkında açıklayıcı hükümler getirmektedir. Bunun yanı sıra bu değişiklik ile birlikte, koşullu bir olaya (ESG bağlantılı olanlar dahil) referans veren sözleşmesel hükümler içeren finansal varlık ve yükümlülükler ile gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçülen özkaynağa dayalı finansal araçlar için TFRS 7'ye ilave açıklamalar eklenmiştir. Yeni hükümler, geçmiş yıllar karları (zararları) kaleminin açılış bakiyesinde düzeltme yapılmak suretiyle geriye dönük olarak uygulanmaktadır.

Söz konusu değişikliğin Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

TFRS'lere İlişkin Yıllık İyileştirmeler – Cilt 11

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

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

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

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

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

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

Söz konusu değişikliğin Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır

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

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.1 Sunuma ilişkin temel esaslar (Devamı)

Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar (Devamı)

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

KGK, Ağustos 2025'te "Doğaya Bağlı Elektriğe Dayanan Sözleşmeler" değişikliğini (TFRS 9 ve TFRS 7'ye ilişkin) yayımlamıştır. Değişiklik, "kendi için kullanım" istisnasına yönelik hükümlerin uygulanmasını açıklığa kavuşturmakta ve bu tür sözleşmelerin korunma aracı olarak kullanılması durumunda korunma muhasebesine izin vermektedir. Değişiklik ayrıca, bu sözleşmelerin işletmenin finansal performansı ve nakit akışları üzerindeki etkisinin yatırımcılar tarafından anlaşılmasını sağlamak amacıyla yeni açıklama hükümleri getirmektedir. "Kendi için kullanım" hükümleriyle ilgili olarak yapılan açıklığa kavuşturmalar geriye dönük olarak uygulanır, ancak riskten korunma muhasebesine izin veren hükümler ilk uygulama tarihi ya da sonrasında tanımlanan yeni riskten korunma ilişkilerine ileriye yönelik uygulanır.

Söz konusu değişikliğin Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

ii) Yayınlanan ama yürürlüğe girmemiş ve erken uygulamaya konulmayan standartlar

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

TFRS 10 ve TMS 28 Değişiklikleri: Yatırımcı İşletmenin İştirak veya İş Ortaklığına Yaptığı Varlık Satışları veya Katkıları

KGK, özkaynak yöntemi ile ilgili devam eden araştırma projesi çıktılarına bağlı olarak değiştirilmek üzere, Aralık 2017'de TFRS 10 ve TMS 28'de yapılan söz konusu değişikliklerin geçerlilik tarihini süresiz olarak ertelemiştir. Ancak, erken uygulamaya halen izin vermektedir.

Söz konusu değişikliğin Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

TFRS 17 – Yeni Sigorta Sözleşmeleri Standardı

KGK Şubat 2019'da sigorta sözleşmeleri için muhasebeleştirme ve ölçüm, sunum ve açıklamayı kapsayan kapsamlı yeni bir muhasebe standardı olan TFRS 17'yi yayımlamıştır. TFRS 17 hem sigorta sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerini güncel bilanço değerleri ile ölçümünü hem de karın hizmetlerin sağlandığı dönem boyunca muhasebeleştirmesini sağlayan bir model getirmektedir. KGK tarafından yapılan duyuruyla Standardın zorunlu yürürlük tarihi 1 Ocak 2027 ya da sonrasında başlayan hesap dönemleri olarak ertelenmiştir.

Söz konusu değişikliğin Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

TFRS 18 – Yeni Finansal Tablolarda Sunum ve Açıklama Standardı

KGK Mayıs 2025'te, TMS 1'in yerini alan TFRS 18 Standardını yayımlamıştır. TFRS 18 belirli toplam ve alt toplamların verilmesi dahil, kar veya zarar tablosunun sunumuna ilişkin yeni hükümler getirmektedir. TFRS 18 işletmelerin, kar veya zarar tablosunda yer verilen tüm gelir ve giderleri, esas faaliyetler, yatırım faaliyetleri, finansman faaliyetleri, gelir vergileri ve durdurulan faaliyetler olmak üzere beş kategoriden biri içerisinde sunmasını zorunlu kılmaktadır. Standart ayrıca yönetim tarafından belirlenmiş performans ölçütlerinin açıklanmasını gerektirmekte ve bunun yanı sıra asli finansal tablolar ile dipnotlar için tanımlanan işlemlere uygun şekilde finansal bilgilerin toplulaştırılmasına ya da ayrıştırılmasına yönelik yeni hükümler getirmektedir. TFRS 18'in yayımlanmasıyla beraber TMS 7, TMS 8 ve TMS 34 gibi diğer finansal raporlama standartlarında da belirli değişiklikler meydana gelmiştir. TFRS 18 ve ilgili değişiklikler 1 Ocak 2027 tarihinde ya da sonrasında başlayan raporlama dönemlerinde yürürlüğe girecektir. Bununla birlikte, erken uygulamaya izin verilmektedir. TFRS 18 geriye dönük olarak uygulanacaktır.

Söz konusu standardın Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

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

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.1 Sunuma ilişkin temel esaslar (Devamı)

Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar (Devamı)

TFRS 19 – Yeni Kamuya Hesap Verilebilirliği Bulunmayan Bağlı Ortaklıklar: Açıklamalar Standardı

Ağustos 2025 tarihinde KGK, belirli işletmeler için, TFRS'lerdeki finansal tablolara alma, ölçüm ve sunum hükümlerini uygularken azaltılmış açıklamalar verilmesi opsiyonunu sunan TFRS 19'u yayımlamıştır. Aksi belirtilmedikçe, TFRS 19'u uygulamayı seçen kapsam dahilindeki işletmelerin diğer TFRS'lerdeki açıklama hükümlerini uygulamasına gerek kalmayacaktır. Bağlı ortaklık niteliğinde olan, kamuya hesap verilebilirliği bulunmayan ve kamunun kullanımına açık şekilde TFRS'lerle uyumlu konsolide finansal tablolar hazırlayan ana ortaklığı (ara ya da nihai) bulunan bir işletme TFRS 19'u uygulamayı seçebilecektir. TFRS 19, 1 Ocak 2027 tarihi ya da sonrasında başlayan raporlama dönemlerinde yürürlüğe girmekle birlikte erken uygulamaya izin verilmektedir. Bu Standardın erken uygulanması tercih edildiğinde, bu husus dipnotlarda açıklanır. Bu Standardın ilk kez uygulandığı ilk raporlama döneminde (yıllık ya da ara dönem), karşılaştırmalı dönem için sunulan açıklamaların, TFRS 19 uyarınca cari dönemde yer verilen açıklamalar ile uyumlu hale getirilmesi gerekir.

Söz konusu değişikliğin Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

TMS 21 Değişiklikleri – Yüksek Enflasyonlu Sunum Para Birimine Çevrim

Nisan 2026 tarihinde KGK tarafından yayımlanan söz konusu değişiklikler, yüksek enflasyonlu olmayan bir ekonominin geçerli para biriminden yüksek enflasyonlu bir ekonominin sunum para birimine çevrimde kapanış kurunun kullanımını zorunlu kılmıştır. Buna göre, geçerli para birimi yüksek enflasyonlu olmayan bir ekonominin para birimi olmakla birlikte, sunum para birimi yüksek enflasyonlu bir ekonominin para birimi olan bir işletme; faaliyet sonuçları ve finansal durumunun çevriminde, karşılaştırmalı tutarlar dahil ilgili tüm tutarları için (diğer bir ifadeyle, varlıklar, yükümlülükler, özkaynak kalemleri, gelir ve giderleri için), cari dönem sonundaki kapanış kurunu kullanır. Bununla birlikte, geçerli para birimi ve sunum para birimi yüksek enflasyonlu bir ekonominin para birimi olan bir işletme, geçerli para birimi yüksek enflasyonlu olmayan bir ekonominin para birimi olan bir yurtdışındaki işletmesine ait karşılaştırmalı tutarları, TMS 29 uyarınca genel fiyat endeksi uygulamak suretiyle cari ölçüm biriminden ifade eder. Bu değişiklikler ayrıca belirli ilave açıklama yükümlülükleri de getirmektedir.

Değişiklikler, 1 Ocak 2027 tarihinde veya sonrasında başlayan yıllık raporlama dönemleri için uygulanır ve erken uygulamaya izin verilmektedir. Bir işletmenin geçerli para birimi ve sunum para biriminin yüksek enflasyonlu bir ekonominin para birimi olması (veya farklı yüksek enflasyonlu ekonomilerin para birimleri olması) ve geçerli para birimi yüksek enflasyonlu olmayan bir ekonominin para birimi olan yurtdışındaki işletmelerinin faaliyet sonuçlarının ve finansal durumunun çevirimini yapması durumunda, işletme bu değişiklikleri ilk kez uyguladığı yıllık raporlama döneminin başından itibaren uygular. Buna ek olarak, bu tür bir işletme daha önce yayımlanmış finansal tablolarında yer alan yurtdışındaki işletmelere ilişkin karşılaştırmalı tutarları, TMS 29 uyarınca ilgili tutarlara uygulamış olduğu genel fiyat endeksini kullanarak yeniden düzenler. Bu kapsama girmeyen işletmeler bu değişiklikleri geriye dönük olarak uygular.

Söz konusu değişikliğin Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

2.2 Muhasebe tahminlerindeki değişiklikler ve hatalar

TFRS 16 Değişiklikleri – Satış ve geri kiralama işlemlerinde kira yükümlülükleri

Ocak 2023'te KGK TFRS 16'ya yönelik değişiklikler yayımlamıştır. Söz konusu değişiklikler, elde kalan kullanım hakkıyla ilgili herhangi bir kazanç ya da zarar muhasebeleştirilmemesini sağlayacak şekilde, satıcı-kiracı tarafından satış ve geri kiralama işleminden doğan kira yükümlülüklerinin ölçümünde uygulanacak hükümleri belirlemektedir. Bu kapsamda, satıcı-kiracı satış ve geri kiralama işleminin fiilen başladığı tarihten sonra "Kira yükümlülüğünün sonraki ölçümü" başlığı altındaki TFRS 16 hükümlerini uygularken, elde kalan kullanım hakkıyla ilgili herhangi bir kazanç ya da zarar muhasebeleştirmeyecek şekilde "kira ödemeleri"ni ya da "revize edilmiş kira ödemeleri"ni belirleyecektir. Değişiklikler, geri kiralama ortaya çıkan kira yükümlülüklerinin ölçümüne yönelik spesifik bir hüküm içermemektedir. Söz konusu kira yükümlülüğünün ilk ölçümü, TFRS 16'da yer alan kira ödemeleri tanımına dahil edilenlerden farklı ödemelerin kira ödemesi olarak belirlenmesine neden olabilecektir. Satıcı-kiracının TMS 8'e göre güvenilir ve ihtiyaca uygun bilgi sağlayacak muhasebe politikası geliştirmesi ve uygulaması gerekecektir. Değişiklikler 1 Ocak 2024 tarihinde ya da bu tarihten sonra başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerlidir. Erken uygulamaya izin verilmektedir. Satıcı-kiracı değişiklikleri TFRS 16'nın ilk uygulama tarihinden sonra girdiği satış ve geri kiralama işlemlerine TMS 8'e göre geriye dönük uygular.

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

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.3 Muhasebe politikalarında değişiklikler

Muhasebe politikalarında yapılan önemli değişiklikler ve tespit edilen önemli muhasebe hataları geriye dönük olarak uygulanır ve önceki dönem finansal tabloları yeniden düzenlenir. Şirket'in 2023 yılı içerisinde muhasebe politikalarında bir değişiklik olmamıştır.

Yeni bir TFRS'nin ilk kez uygulanmasından kaynaklanan muhasebe politikası değişiklikleri, söz konusu TFRS'nin geçiş hükümlerine uygun olarak geriye veya ileriye dönük olarak uygulanmaktadır. Tespit edilen önemli muhasebe hataları (varsa) geriye dönük olarak uygulanır ve önceki dönem finansal tabloları yeniden düzenlenir. Muhasebe tahminlerindeki değişiklikler, yalnızca bir döneme ilişkin ise değişikliğin yapıldığı cari dönemde, gelecek dönemlere ilişkin ise, hem değişikliğin yapıldığı dönemde hem de ileriye yönelik olarak uygulanır.

Muhasebe tahminlerindeki değişiklikler, yalnızca bir döneme ilişkin ise, değişikliğin yapıldığı cari dönemde, gelecek dönemlere ilişkin ise, hem değişikliğin yapıldığı dönemde hem de gelecek dönemde, ileriye yönelik olarak, net dönem karı veya zararının belirlenmesinde dikkate alınacak şekilde finansal tablolara yansıtılır. 1 Ocak - 31 Mart 2026 hesap döneminde muhasebe tahminlerinde önemli bir değişiklik yapılmamıştır.

2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti

Finansal tabloların hazırlanmasında izlenen önemli muhasebe politikaları aşağıda özetlenmiştir.

Hasılat ve maliyetin tanınması

Şirket, taahhüt edilmiş bir mal veya hizmeti müşterisine devrederek edim yükümlülüğünü yerine getirdiğinde veya getirdikçe hasılatı finansal tablolara alır. Bir varlığın kontrolü müşteriye geçtiğinde veya geçtikçe varlık devredilmiş olur.

Şirket, aşağıda yer alan 5 temel prensip doğrultusunda hasılatı finansal tablolara almaktadır:

- Müşteri sözleşmelerinin belirlenmesi
- Sözleşmelerdeki performans yükümlülüklerinin belirlenmesi
- Sözleşmelerdeki işlem fiyatının belirlenmesi
- İşlem fiyatının sözleşmelerdeki performans yükümlülüklerine dağıtılması
- Her performans yükümlülüğü yerine getirildiğinde hasılatın muhasebeleştirilmesi

Şirket, aşağıdaki şartların tamamının karşılanması durumunda müşterisi ile yaptığı bir sözleşmeyi hasılat olarak muhasebeleştirir:

- Sözleşmenin tarafları sözleşmeyi (yazılı, sözlü ya da diğer ticari teamüllere uygun olarak) onaylamış ve kendi edimlerini yerine getirmeyi taahhüt etmiştir,
- Devredilecek mal veya hizmetlerle ilgili her bir tarafın hakları tanımlanabilmektedir,
- Devredilecek mal veya hizmetler için yapılacak ödeme koşulları tanımlanabilmektedir,
- Sözleşme özü itibarıyla ticari niteliktedir,
- Şirket'in müşteriye devredilecek mal veya hizmetler karşılığı bedel tahsil edecek olması muhtemeldir. Şirket, bir bedelin tahsil edilebilirliğinin muhtemel olup olmadığını değerlendirirken, sadece müşterinin bu bedeli vadesinde ödeyebilme kabiliyetini ve buna ilişkin niyetini dikkate alır.
- Şirket birleşme ve satın alma işlemlerinde tarafların anlaşmasını ve en fazla raporlama tarihini takip eden bir hafta içerisinde hisse devir sözleşmesi imzalanmasını hizmet gelirini hasılat olarak kaydetme kriteri olarak belirlemiş olup ve bu kapsamda muhasebeleştirmektedir.

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

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

Hasılat ve maliyetin tanınması (Devamı)

Sözleşme başlangıcında Şirket, müşteriyle yaptığı sözleşmede taahhüt ettiği mal veya hizmetleri değerlendirir ve müşteriye devretmek için verdiği her bir taahhüdü ayrı bir edim yükümlülüğü olarak tanımlar. Şirket ayrıca, sözleşme başlangıcında, her bir edim yükümlülüğünü zamanla ya da zamanın belli bir anında yerine getirip getirmediğini belirler.

Başka bir taraf mal veya hizmetin müşteriye sağlanmasına müdahil olduğunda, Şirket, taahhüdünün niteliğinin belirlenen mal veya hizmetleri bizzat sağlamaya (asil) veya diğer tarafça sağlanan bu mal veya hizmetlere aracılık etmeye (vekil) yönelik bir edim yükümlülüğü olduğunu belirler. Şirket, belirlenmiş mal veya hizmetleri, o mal veya hizmetleri müşteriye devretmeden önce kontrol ediyorsa asildir. Söz konusu durumda edim yükümlülüğünü yerine getirdiğinde (veya getirdikçe), devredilen belirlenmiş mal veya hizmetler karşılığında hak etmeyi beklediği bedelin brüt tutarı kadar hasılatı finansal tablolara alır.

Ücret ve komisyon gelir giderleri

Ücret ve komisyonlar, fon yönetim ücreti komisyonları, portföy yönetim komisyonları, hizmet gelirleri tahakkuk esasına göre muhasebeleştirilmektedir.

Fon Yönetim ve Fon Performans komisyon gelirleri

Fon Performans ücreti gelirleri, Şirket tarafından yönetilen fonlardan; sözleşme üzerinde belirlenmiş oranlar dahilinde, benchmark (karşılaştırma ölçütü) oranları üzerinden hesaplanarak alınan performans komisyon gelirlerinden oluşmaktadır.

Fon Performans ücreti gelirleri sözleşmede belirtilen ilgili performans dönemi sonunda tahakkuk esasını uyarınca muhasebeleştirilir.

Maddi duran varlıklar

Maddi duran varlıklar, kayıtlı değerleri üzerinden, birikmiş amortisman düşüldükten sonraki net değeri ile gösterilmektedir.

Amortisman, maddi duran varlıkların kayıtlı değerleri üzerinden faydalı ömürleri dikkate alınarak doğrusal amortisman yöntemi kullanılarak ayrılmaktadır. Söz konusu varlıkların tahmin edilen faydalı ömürleri aşağıda belirtilmiştir:

Ekonomik Ömür

Demirbaşlar	4-10 Yıl
Özel Maliyetler	5 Yıl

Maddi bir duran varlığa yapılan normal bakım ve onarım harcamaları, gider olarak muhasebeleştirilmektedir. Maddi duran varlığın kapasitesini genişleterek kendisinden gelecekte elde edilecek faydayı artıran nitelikteki yatırım harcamaları, maddi duran varlığın maliyetine eklenmektedir. Yatırım harcamaları, varlığın faydalı ömrünü uzatan, varlığın hizmet kapasitesini artıran, üretilen mal veya hizmetin kalitesini artıran veya maliyetini azaltan giderler gibi maliyet unsurlarından oluşmaktadır.

Maddi duran varlıkların bilançoda taşınan değeri tahmini geri kazanılabilir değerinin üzerinde olması durumunda söz konusu varlığın değeri geri kazanılabilir değerine indirilir ve ayrılan değer düşüklüğü karşılığı gider hesapları ile ilişkilendirilir. Önceki dönemlerde ayrılmış değer düşüklüğü zararının bundan böyle mevcut olmayacağı veya azalmış olabileceği yönünde bir belirti olup olmadığını her raporlama dönemi sonunda değerlendirilir ve böyle bir belirtinin olması durumunda, ilgili varlığın geri kazanılabilir tutarını tahmin edilerek varlığın defter değeri yeni tahminlerle belirlenmiş geri kazanılabilir tutarına artırılarak değer düşüklüğü zararı gelir hesapları ile ilişkilendirilerek iptal edilir.

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

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

Değer düşüklüğü zararının iptali nedeniyle artan defter değeri, önceki dönemlerde söz konusu varlık için değer düşüklüğü zararı muhasebeleştirilmemiş olsaydı ulaşacağı defter değerini aşamaz.

Maddi duran varlıkların elden çıkartılması sonucu oluşan kar veya zarar, düzeltilmiş tutarlar ile tahsil olunan tutarların karşılaştırılması ile belirlenir ve cari dönemde ilgili gelir ve gider hesaplarına yansıtılır.

Finansal araçlar

Finansal varlıklar

Şirket, finansal varlıklarını “Gerçeğe uygun değer farkı kar/zarara yansıtılan finansal varlıklar”, “Gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıklar” ve “İtfa edilmiş maliyeti ile ölçülen finansal varlıklar” olarak sınıflandırmakta ve muhasebeleştirmektedir.

Söz konusu finansal varlıkların alım ve satım işlemleri “Teslim tarihi”ne göre kayıtlara alınmakta ve kayıtlardan çıkarılmaktadır.

Finansal varlıkların sınıflandırılması Şirket yönetimi tarafından belirlenmiş “Piyasa riski politikaları” doğrultusunda yönetim tarafından satın alma amaçları dikkate alınarak, elde edildikleri tarihlerde belirlenmektedir.

Tüm finansal varlıklar, gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan ve gerçeğe uygun değerinden kayıtlara alınan finansal varlıklar haricinde, ilk olarak gerçeğe uygun piyasa değerinden varsa yatırımla ilgili satın alma masrafları da dahil olmak üzere maliyet bedelleri üzerinden gösterilmektedir.

Gerçeğe uygun değer farkı kar/zarara yansıtılan finansal varlıklar

Şirket’te “Gerçeğe uygun değer farkı kar/zarara yansıtılan finansal varlıklar” olarak sınıflandırılan finansal varlıklar, piyasada kısa dönemde oluşan fiyat ve benzeri unsurlardaki dalgalanmalardan kar sağlama amacıyla elde edilen, veya elde edilme nedeninden bağımsız olarak, kısa dönemde kar sağlamaya yönelik bir portföyün parçası olan finansal varlıklardır.

Gerçeğe uygun değer farkı kar/zarara yansıtılan finansal varlıklar (Devamı)

Gerçeğe uygun değer farkı kar/zarara yansıtılan finansal varlıklar ilk olarak kayda alınmalarında gerçeğe uygun değerleri kullanılmakta ve kayda alınmalarını izleyen dönemlerde gerçeğe uygun değerleri ile değerlendirilmektedir. Gerçeğe uygun değerinin belirlenmesinde bilanço tarihi itibarıyla oluşan bekleyen en iyi alış emri dikkate alınır. Gerçeğe uygun değere esas teşkil eden fiyat oluşumlarının aktif piyasa koşulları içerisinde gerçekleşmemesi durumunda gerçeğe uygun değerinin güvenilir bir şekilde belirlenmediği kabul edilmekte ve etkin faiz yöntemine göre hesaplanan “İskonto edilmiş değer” gerçeğe uygun değer olarak dikkate alınmaktadır. Yapılan değerlendirme sonucu oluşan kazanç ve kayıplar kar/zarar hesaplarına dahil edilmektedir.

Gerçeğe uygun değer farkı kar/zarara yansıtılan finansal varlıkların gerçeğe uygun değerindeki değişiklik sonucu ortaya çıkan kar veya zarar ve finansal varlıklardan elde edilen faiz ve kupon gelirleri gelir tablosunda “Finansal gelirler” hesabında izlenmektedir.

Gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıklar

Varlıkların nakit akışlarının yalnızca anapara ve faiz ödemelerini temsil ettiği ve gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan finansal varlık olarak tanımlanmayan, sözleşmeye bağlı nakit akışlarının tahsil edilmesi veya finansal varlığın satılması amacı ile elde tutulan finansal varlıklar; gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan varlıklar olarak sınıflandırılır.

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

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

Finansal araçlar (Devamı)

Finansal varlıklar (Devamı)

Söz konusu varlıklar kayda alınmalarını izleyen dönemlerde gerçeğe uygun değerle değerlendirilmektedir. Gerçeğe uygun değere esas teşkil eden fiyat oluşumlarının aktif piyasa koşulları içerisinde gerçekleşmemesi durumunda gerçeğe uygun değerlerin güvenilir bir şekilde belirlenmediği kabul edilmekte ve etkin faiz yöntemine göre hesaplanan "İskonto edilmiş değer" gerçeğe uygun değer olarak dikkate alınmaktadır.

Gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıkların gerçeğe uygun değerlerindeki değişikliklerden kaynaklanan "Gerçekleşmemiş kar ve zararlar" ilgili finansal varlığa karşılık gelen değer tahsili, varlığın satılması, elden çıkarılması veya zafiyete uğraması durumlarından birinin gerçekleşmesine kadar dönemin gelir tablosuna yansıtılmamakta ve özkaynaklar içindeki "Kar veya zararda yeniden sınıflandırılacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler" hesabında izlenmektedir.

Söz konusu finansal varlıkların tahsil edildiğinde veya elden çıkarıldığında özkaynak içinde yansıtılan birikmiş gerçeğe uygun değer farkları gelir tablosuna yansıtılmaktadır. Finansal varlıkların faiz veya kar payları ilgili faiz gelirleri ve temettü gelirleri hesabında muhasebeleştirilmektedir.

İtfa edilmiş maliyet bedelinden muhasebeleştirilen varlıklar

Finansal varlığın, sözleşmeye bağlı nakit akışlarının tahsil edilmesini amaçlayan bir iş modeli kapsamında elde tutulması ve finansal varlığa ilişkin sözleşme şartlarının, belirli tarihlerde sadece anapara ve anapara bakiyesinden kaynaklanan faiz ödemelerini içeren nakit akışlarına yol açması durumunda finansal varlık itfa edilmiş maliyet üzerinden ölçülür. Söz konusu varlıklar, ilk kayda alınmalarında işlem maliyetlerini de içeren elde etme maliyeti ile muhasebeleştirilmektedir. Kayda alınmayı müteakiben etkin faiz oranı yöntemi kullanılarak "İskonto edilmiş bedeli" ile değerlendirilmektedir.

İtfa edilmiş maliyet bedelinden muhasebeleştirilen varlıklar (Devamı)

Ticari alacaklar, borçluya para sağlama yoluyla yaratılanlardan alım satım ya da kısa vadede satılma amacıyla elde tutulanlar dışında kalan itfa edilmiş maliyeti ile ölçülen finansal varlıklardır. Ticari alacaklar sabit veya belirlenebilir nitelikte ödemelere sahip olan, aktif bir piyasada işlem görmeyen ve türev olmayan finansal varlıklardır. Söz konusu ticari alacaklar ilk olarak gerçeğe uygun değerlerini yansıtan elde etme maliyet bedellerine işlem maliyetlerinin eklenmesi ile kayda alınmayı müteakiben, etkin faiz oranı yöntemi kullanılarak iskonto edilmiş bedelleri ile değerlendirilmektedir. Bunların teminatı olarak alınan varlıklarla ilgili olarak ödenen harçlar ve benzeri diğer masraflar işlem maliyetinin bir parçası olarak kabul edilmemekte ve gider hesaplarına yansıtılmaktadır.

Beklenen kredi zarar karşılığının ölçümü

İtfa edilmiş maliyeti ile ölçülen finansal varlıklar ve gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelire yansıtılan finansal varlıklara ilişkin beklenen kredi zarar karşılığının ölçümü finansal varlığın durumu ve gelecek ekonomik ilgili önemli varsayımlar ve gelişmiş modellerin kullanımını gerektiren bir alandır. Beklenen kredi zararını ölçmeye ilişkin muhasebe koşullarını uygulamak için bir grup önemli karar alınması gereklidir. Bunlar aşağıda listelenmektedir:

- Kredi riskindeki önemli artışa ilişkin kriterlerin belirlenmesi
- Beklenen kredi zararının ölçülmesi için uygun model ve varsayımların seçilmesi
- İlişkili beklenen kredi zararı ve her tip ürün/piyasaya yönelik ileriye dönük senaryoların sayısı ve olasılığını belirleme
- Beklenen kredi zararını ölçme amaçlarına ilişkin benzer finansal varlıklar grubunun belirlenmesi

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

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

Finansal araçlar (Devamı)

Finansal varlıklar (Devamı)

Geri alım ve satım sözleşmeleri

Geri almak kaydıyla satılan menkul kıymetler ("repo") finansal tablolara yansıtılır ve karşı tarafa olan yükümlülük repo işlemlerinden sağlanan fonlara kaydedilir. Geri satmak kaydıyla alınan menkul kıymetler ("ters repo"), satış ve geri alış fiyatı arasındaki farkın iç iskonto oranı yöntemine göre döneme isabet eden kısmının ters repoların maliyetine eklenmesi suretiyle nakit ve nakit benzerleri hesabına ters repo işlemlerinden alacakları olarak kaydedilir.

Krediler ve alacaklar

Sabit ve belirlenebilir ödemeleri olan, piyasada işlem görmeyen ticari ve diğer alacaklar ve krediler bu kategoride sınıflandırılır. Krediler ve alacaklar etkin faiz yöntemi kullanılarak iskonto edilmiş maliyeti üzerinden değer düşüklüğü düşülerek gösterilir.

Nakit ve nakit benzerleri

Bankalardaki mevduatın nominal ve kayıtlı değerleri makul değeri olduğu kabul edilir. Bankalarda vadeli mevduat cari hesap şeklinde olabildiği gibi, getiri amaçlı yatırım portföyünün bir parçası olarak vadeli mevduat şeklinde olabilmektedir.

Geri satmak kaydıyla alınan menkul kıymetlerin ("ters repo"), satış ve geri alış fiyatı arasındaki farkın iç iskonto oranı yöntemine göre döneme isabet eden kısmı gelir tablosunda "satış gelirleri" hesabı içerisine sınıflandırılır.

Ticari Alacaklar/Borçlar

Ticari Alacaklar hesabında değişik nedenlerle kısa süreli de olsa Şirket'in lehine doğan alacaklar izlenmektedir. Bunlar ticari işletmelerde olduğu gibi mal ve hizmet satışından ziyade, menkul kıymet alım satımı sırasında geçici olarak doğan komisyon veya menkul kıymet bedelinden doğan alacaklardır. Çok kısa vadeli oldukları için gerçeğe uygun değerleri, kayıtlı değerleri ile aynı olduğu kabul edilmektedir.

Ticari Borçlar hesabında satıcı işletmelerden mal ve hizmet alımı nedeniyle doğan borçlar yer almaktadır. Bunlar çok kısa vadeli oldukları ve özünde bir finansman işlemi taşımadıkları için faize konu olmamakta, dolayısıyla faiz gider veya gelir reeskontuna tabi tutulmamaktadırlar.

Takas Bank Para Piyasası'na yapılan vadeli para satımlarından kaynaklanan alacaklar ile vadeli para alımlarından kaynaklanan borçlar etkin faiz yöntemi kullanılarak gelir ve gider reeskontuna tabi tutulmaları sonucunda bilançoda gerçeğe uygun değerleri ile değerlendirilmiş olmaktadır. Bunlar Şirket'in yatırım portföyünün bir parçası olduğu için Finansal yatırımlar kaleminde gösterilirler.

Finansal yükümlülükler

Şirket'in finansal yükümlülükleri ve özkaynak araçları, sözleşmeye bağlı düzenlemelere, finansal bir yükümlülüğün ve özkaynağa dayalı bir aracın tanımlanma esasına göre sınıflandırılır. Şirket'in tüm borçları düşüldükten sonra kalan varlıklarındaki hakkı temsil eden sözleşme özkaynağa dayalı finansal araçtır. Belirli finansal yükümlülükler ve özkaynağa dayalı finansal araçlar için uygulanan muhasebe politikaları aşağıda belirtilmiştir.

Finansal yükümlülükler, gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal yükümlülükler veya diğer finansal yükümlülükler olarak sınıflandırılır.

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

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

Finansal araçlar (Devamı)

Finansal yükümlülükler (Devamı)

Gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal yükümlülükler

Gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal yükümlülükler, gerçeğe uygun değeriyle kayda alınır ve her raporlama döneminde, raporlama dönemi sonundaki gerçeğe uygun değeriyle ölçülür. Gerçeğe uygun değerlerindeki değişim, dönem kar/zararında muhasebeleştirilir. Kar/zararda muhasebeleştirilen net kazanç ya da kayıplar, söz konusu finansal yükümlülük için ödenen faiz tutarını da kapsar.

Vadeli işlem ve opsiyon sözleşmeleri ile türev ürünler

Şirket ağırlıklı olarak vadeli döviz ve Borsa İstanbul Endeksi'ne dayalı kontrat pozisyonlarından oluşan türev işlemlerinde bulunmaktadır. Alım-satım amaçlı pozisyonların piyasa dalgalanmalarından korunması amacıyla zaman zaman hedge amaçlı vadeli döviz alım-satımı işlemleri yapılmaktadır. Diğer taraftan alım-satım amaçlı döviz ve menkul kıymete dayalı vadeli işlemler de yapılmakta olup, müşteriler adına yapılan vadeli işlem aracılığı da gerçekleştirilmektedir. Finansal durum tablosu tarihi itibarıyla, türev finansal araçlarla ilgili işlemler alım-satım amacıyla yapılmakta ve gerçeğe uygun değer ile değerlendirilmekte olup, ilgili faiz ve kur farkı tahakkuk esasına göre karar veya zarar tablosuna yansıtılmaktadır.

Diğer finansal yükümlülükler

Diğer finansal yükümlülükler, finansal borçlar dahil, başlangıçta işlem maliyetlerinden arındırılmış gerçeğe uygun değerleriyle muhasebeleştirilir. Diğer finansal yükümlülükler sonraki dönemlerde etkin faiz oranı üzerinden hesaplanan faiz gideri ile birlikte etkin faiz yöntemi kullanılarak itfa edilmiş maliyet bedelinden muhasebeleştirilir.

Karşılıklar, şarta bağlı yükümlülükler ve varlıklar

Şirket'in, geçmişteki işlemlerinin sonucunda mevcut hukuki veya geçerli bir yükümlülüğünün bulunması ve yükümlülüğün yerine getirilmesi için kaynakların dışa akmasının gerekli olabileceği ve tutar için güvenilir bir tahminin yapılabileceği durumlarda karşılıklar oluşturulur. 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 değerlendirilmekte ve finansal tablolara dahil edilmemektedir.

Şarta bağlı yükümlülük olarak işleme tabi tutulan kalemler için gelecekte ekonomik fayda içeren kaynakların işletmeden çıkma ihtimalinin muhtemel hale gelmesi durumunda, bu şarta bağlı yükümlülük, güvenilir tahminin yapılamadığı durumlar hariç, olasılıktaki değişikliğin olduğu dönemin finansal tablolarında karşılık olarak finansal tablolara alınır.

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

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

Çalışanlara sağlanan faydalar/ Kıdem tazminatları

Tanımlanmış fayda planları

Şirket, kıdem tazminatı ve izin haklarına ilişkin yükümlülüklerini "Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Türkiye Muhasebe Standardı" ("TMS 19") hükümlerine göre muhasebeleştirmekte ve bilançoda "Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar" hesabında sınıflandırmaktadır.

Şirket, Türkiye'de mevcut iş kanunlarına göre, emeklilik veya istifa nedeniyle ve İş Kanunu'nda belirtilen davranışlar dışındaki sebeplerle işine son verilen çalışanlara belirli bir toplu ödeme yapmakla yükümlüdür. Kıdem tazminatı karşılığı, İş Kanunu kapsamında oluşması muhtemel yükümlülüğün, belirli aktüeryel tahminler kullanılarak bugünkü değeri üzerinden hesaplanmakta ve finansal tablolara yansıtılmaktadır.

Tanımlanmış katkı planları

Şirket çalışanları adına Sosyal Güvenlik Kurumu'na (Kurum) yasa ile belirlenmiş tutarlarda katkı payı ödemek zorundadır. Bu katkı payları tahakkuk ettikleri tarihte giderleştirilmektedir.

Şirket, Şirket'in karlılık, bütçe gerçekleştirme ve performans kriterlerini dikkate alan bir yöntemle dayanarak ikramiyeyi yükümlülük ve gider olarak kaydetmektedir.

Kurum kazancı üzerinden hesaplanan vergiler

Kurumlar vergisi

Kurumlar vergisi Vergi Usul Kanunu hükümlerine göre hesaplanmakta olup, bu vergi dışındaki vergi giderleri faaliyet giderleri içerisinde muhasebeleştirilmektedir.

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

Cari vergi varlıklarıyla cari vergi yükümlülüklerini mahsup etme ile ilgili yasal bir hakkın olması veya söz konusu varlık ve yükümlülüklerin aynı vergi mercii tarafından toplanan gelir vergisiyle ilişkilendirilmesi durumunda mahsup edilir.

Ertelenmiş vergi

Ertelenmiş vergi, yükümlülük yöntemi kullanılarak, varlık ve yükümlülüklerin finansal tablolarda yer alan kayıtlı değerleri ile vergi değerleri arasındaki geçici farklar üzerinden hesaplanır. Aynı ülkenin vergi mevzuatına tabi olmak şartıyla ve cari vergi varlıklarının cari vergi yükümlülüklerinden mahsup edilmesi konusunda yasal olarak uygulanabilir bir hakkın bulunması durumundan ertelenmiş vergi varlıkları ve ertelenmiş vergi yükümlülükleri, karşılıklı olarak birbirinden mahsup edilebilir.

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

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

Kurum kazancı üzerinden hesaplanan vergiler (Devamı)

Ertelenmiş vergi (Devamı)

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

Nakit akım tablosu

Nakit akım tablolarının düzenlenmesi amacıyla, Şirket nakit ve banka mevduatı ile tutarı belirli nakde kolayca çevrilebilen kısa vadeli, yüksek likiditeye sahip ve vadesi 3 ay veya daha kısa olan yatırımları dikkate almıştır. Şirket, nakit akım tablosunda nakit ve nakit benzeri değerleri; hazır değerler toplamından bloke mevduat bakiyeleri ile faiz tahakkukları düşülerek gösterilmektedir.

Sermaye ve temettüleri

Adi hisseler, sermaye olarak sınıflandırılır. Adi hisseler üzerinden dağıtılan temettüleri, beyan edildiği dönemde birikmiş kardan indirilerek kaydedilir.

Raporlama döneminden sonraki olaylar

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

Şirket, bilanço tarihinden sonraki düzeltme gerektiren olayların ortaya çıkması durumunda, finansal tablolara alınan tutarları bu yeni duruma uygun şekilde düzeltmekle yükümlüdür. Bilanço tarihinden sonra ortaya çıkan düzeltme gerektirmeyen hususlar, finansal tablo kullanıcılarının ekonomik kararlarını etkileyen hususlar olmaları halinde finansal tablo dipnotlarında açıklanır.

İlişkili taraflar

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

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

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

İlişkili taraflar (Devamı)

Aşağıdaki kriterlerden birinin varlığında, taraf Şirket ile ilişkili sayılır:

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

- Şirket'i kontrol etmesi, Şirket tarafından kontrol edilmesi ya da
- Şirket ile ortak kontrol altında bulunması (ana ortaklıklar, bağlı ortaklıklar ve aynı iş dalındaki bağlı ortaklıklar dahil olmak üzere);
- Şirket üzerinde önemli etkisinin olmasını sağlayacak payının olması; veya Şirket üzerinde ortak kontrole sahip olması;

ii) Tarafın, Şirket'in bir iştiraki olması;

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

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

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

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

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

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

2.5. Önemli muhasebe değerlendirme, tahmin ve varsayımları

Finansal tabloların hazırlanması, bilanço tarihi itibarıyla raporlanan aktif ve pasiflerin ya da açıklanan şarta bağlı varlık ve yükümlülüklerin tutarlarını ve ilgili dönem içerisinde olduğu raporlanan gelir ve giderlerin tutarlarını etkileyen tahmin ve varsayımların yapılmasını gerektirir. Bu tahmin ve varsayımlar yönetimin en iyi kanaat ve bilgilerine dayanmakla birlikte, gerçek sonuçlar bu tahmin ve varsayımlardan farklılık gösterebilir. Ayrıca belirtilmesi gereken önemli muhasebe değerlendirme, tahmin ve varsayımlar ilgili notlarda açıklanmaktadır.

3. İŞLETME BİRLEŞMELERİ

Bulunmamaktadır. (31.12.2025: Bulunmamaktadır.)

4. DİĞER İŞLETMELERDEKİ PAYLAR

Bulunmamaktadır. (31.12.2025: Bulunmamaktadır.)

5. BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA

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

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

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

6. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

	31.03.2026	31.12.2025
Kasa	1.345	2.033
Bankalar		
- Vadesiz Mevduatlar	13.084	3.313.350
Toplam	14.429	3.315.383

7. FİNANSAL YATIRIMLAR

Yatırım Fonları			31.03.2026	31.12.2025
	Fon Birim Pay Değeri	Fon Miktarı (Adet)	Tutar	Tutar
24 Ggspy Portakal Çiçeği Gayrimenkul Yatırım Fonu	--	--	--	4.348.040
24 Ggspy A.Ş.E-ticaret G.S.Y.F	6,73350	407.645	2.744.877	3.040.990
24 Ggspy Primo Gayrimenkul Yatırım Fonu	15,65445	1.090.000	17.063.352	19.169.149
24 Ggspy A.Ş.Kardelen Gayrimenkul Yatırım Fonu	7,98221	427.000	3.408.403	3.814.365
24 Ggspy A.Ş.Alfa G.S.Y.F.	3,60797	259.542	936.420	1.002.913
24 Ggspy A.Ş.Nilüfer Gayrimenkul Yatırım Fonu	5,17892	11.266.848	58.350.116	43.722.567
24 Ggspy A.Ş.Nema G.S.Y.F.	14,29060	147.252	2.104.319	2.243.499
24 Ggspy A.Ş.Altınbaşak Gayrimenkul Yatırım Fonu	--	--	--	4.824.964
Toplam			84.607.487	82.166.487

8. FİNANSAL BORÇLANMALAR

Kısa Vadeli Finansal Borçlar	31.03.2026	31.12.2025
Kiralamaya ilişkin yükümlülükler	1.906.916	2.116.039
Kredi Kartı Borçlar	200.816	96.298
Toplam	2.107.732	2.212.337

31.03.2026 itibarıyla Uzun Vadeli Finansal Borçlar, 2.873.762 TL olan Kiralama İşlemlerinden Kaynaklanan Yükümlülüklerden oluşmaktadır (31.12.2025: 3.162.351 TL).

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

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

9. TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR

Kısa Vadeli Ticari Alacaklar	31.03.2026	31.12.2025
İlişkili Taraflardan "Fon Yönetim ve Performans Ücreti" Alacakları (Not 36)	30.699.134	32.232.283
Şüpheli Ticari Alacaklar	144.600	159.121
Tahakkuk Etmemiş Finansman Geliri (-)	(1.921.548)	(1.729.309)
Şüpheli Ticari Alacaklar Karşılığı (-)	(144.600)	(159.121)
Toplam	28.777.586	30.502.974

Şüpheli alacak karşılığının dönem içi hareket tablosu aşağıdaki gibidir;

	31.03.2026	31.03.2025
Yıl başı bakiye	(159.121)	(208.278)
Yıl içinde iptal edilen / ayrılan karşılıklar (-)	--	--
Parasal kazanç/kayıp etkisi	14.521	19.043
Toplam	(144.600)	(189.235)

Kısa Vadeli Ticari Borçlar	31.03.2026	31.12.2025
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	204.242	354.555
Diğer Taraflara Ticari Borçlar	3.989.225	9.299.054
Diğer Ticari Borçlar	139.371	124.315
Toplam	4.332.838	9.777.924

10. DİĞER ALACAK VE BORÇLAR

Kısa Vadeli Diğer Alacaklar	31.03.2026	31.12.2025
Gelir Tahakkukları	18.775.491	20.660.964
Diğer	5.501.094	6.053.524
Ara toplam	24.276.585	26.714.488
İlişkili Taraflardan Alacaklar (Not 36)	14.539.456	8.224.632
Toplam	38.816.041	34.939.120

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

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

10. DİĞER ALACAK VE BORÇLAR (Devamı)

Kısa Vadeli Diğer Borçlar	31.03.2026	31.12.2025
Ödenecek Vergi ve Fonlar	5.640.467	7.634.936
Diğer	730.186	888.801
Ara toplam	6.370.653	8.523.737
İlişkili Taraflara Diğer Borçlar Ortaklara Borçlar (Not 36)	1.266.706	1.019.241
Toplam	7.637.359	9.542.978

11. TÜREV ARAÇLAR

Bulunmamaktadır (31.12.2025: Bulunmamaktadır).

12. STOKLAR

Bulunmamaktadır (31.12.2025: Bulunmamaktadır).

13. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER

Kısa Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler	31.03.2026	31.12.2025
Verilen Avanslar	20.652.253	25.196.779
Gelecek Aylara Ait Giderler	1.671.124	--
Toplam	22.323.377	25.196.779

14. İNŞAAT SÖZLEŞMELERİ

Bulunmamaktadır (31.12.2025: Bulunmamaktadır).

15. KULLANIM HAKKI VARLIKLARI

Kullanım Hakkı Varlıkları	31 Mart 2026	31 Mart 2025
Kullanım Hakkı Varlıkları	7.534.601	--
Kullanım Hakkı Varlıkları Birikmiş Amortismanları (-)	(627.883)	--
	6.906.718	--

Cari dönem amortisman gideri 188.365 TL'dir (31.03.2025:Bulunmamaktadır). Bu tutarın tamamı (31.03.2025:Bulunmamaktadır) genel yönetim giderlerine(Not 29) dahil edilmiştir.

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

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

16. MADDİ DURAN VARLIKLAR

31.03.2026

Maliyet Bedeli	Taahhütler	Demirbaşlar	Özel Maliyetler	Toplam
Açılış Bakiyesi	4.987.238	1.589.213	1.153.934	7.730.385
Alımlar	--	54.791	--	54.791
Kapanış Bakiyesi	4.987.238	1.644.004	1.153.934	7.785.176
Birikmiş Amortismanlar				
Açılış Bakiyesi	(1.511.097)	(1.425.453)	(777.500)	(3.714.050)
Dönem Gideri	(249.362)	(54.408)	(41.557)	(345.327)
Kapanış Bakiyesi	(1.760.459)	(1.479.861)	(819.057)	(4.059.377)
Maddi Duran Varlıklar, net	3.226.779	164.143	334.877	3.725.799

31.03.2025

Maliyet Bedeli	Taahhütler	Demirbaşlar	Özel Maliyetler	Toplam
Açılış Bakiyesi	4.987.239	1.529.781	783.578	7.300.598
Alımlar	--	--	--	--
Kapanış Bakiyesi	4.987.239	1.529.781	783.578	7.300.598
Birikmiş Amortismanlar				
Açılış Bakiyesi	(513.650)	(1.149.642)	(618.548)	(2.281.840)
Dönem Gideri	(249.362)	(70.817)	(32.035)	(352.214)
Kapanış Bakiyesi	(763.012)	(1.220.459)	(650.583)	(2.634.054)
Maddi Duran Varlıklar, net	4.224.227	309.322	132.995	4.666.544

Maddi duran varlıklara ait amortisman süreleri aşağıdaki gibidir:

	<u>Ekonomik Ömrü</u>
Demirbaşlar	4-10 yıl

Cari dönem amortisman giderlerinin toplamı 345.327 TL'dir (31.03.2025: 355.223 TL). Bu tutarın tamamı (31.03.2025: 355.223 TL) genel yönetim giderlerine (Not 29) dahil edilmiştir.

17. MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

31.03.2026

Maliyet Bedeli	Haklar	Toplam
Açılış Bakiyesi	240.246	240.246
Alımlar	--	--
Kapanış Bakiyesi	240.246	240.246
Birikmiş İtfa ve Tükenme Payları		
Açılış Bakiyesi	(240.246)	(240.246)
Dönem Gideri	--	--
Kapanış Bakiyesi	(240.246)	(240.246)
Maddi Olmayan Duran Varlıklar, net	--	--

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

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

17. MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR (Devamı)

31.03.2025

Maliyet Bedeli	Haklar	Toplam
Açılış Bakiyesi	240.246	240.246
Alımlar	--	--
Kapanış Bakiyesi	240.246	240.246
Birikmiş İtfa ve Tükenme Payları		
Açılış Bakiyesi	(237.237)	(237.237)
Dönem Gideri	(3.009)	(3.009)
Kapanış Bakiyesi	(240.246)	(240.246)
Maddi Olmayan Duran Varlıklar, net	--	--

Maddi olmayan duran varlıklara ait itfa süreleri aşağıdaki gibidir:

	<u>Ekonomik Ömrü</u>
Yazılımlar	3 yıl

Haklar, satın alınan yazılım maliyetlerini kapsamaktadır.

18. ŞEREFİYE

Bulunmamaktadır (31.12.2025: Bulunmamaktadır).

19. KİRALAMA İŞLEMLERİ

Kiracı durumunda Şirket

Kiralama sözleşmeleri:

Şirket'in 31.03.2026 tarihi itibarıyla faaliyet kiralamasına konu olan 1 adet sözleşmesi bulunmaktadır:

- Şirket'in kiralama sözleşmelerinin kiralama dönemi 1 yılın altında olduğundan, TFRS 16 kapsamında giderleştirilmiş olup kullanım hakkı varlığı olarak aktifleştirilmemiştir.

Gider olarak muhasebeleştirilen ödemeler:	01-01.- 31.03.2026	01.01.- 31.03.2025
Asgari kira ödemeleri	523.302	1.183.064
Şarta bağlı kira ödemeleri	--	--
İkincil kiralamaya ilişkin alınan ödemeler	--	--

20. VARLIKLARDA DEĞER DÜŞÜKLÜĞÜ

Bulunmamaktadır (31.12.2025: Bulunmamaktadır).

21. DEVLET TEŞVİK VE YARDIMLARI

Bulunmamaktadır (31.12.2025: Bulunmamaktadır).

22. BORÇLANMA MALİYETLERİ

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

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

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

23. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

Karşılıklar

Bulunmamaktadır (31.12.2025: Bulunmamaktadır).

Kısa Vadeli Karşılıkları

Bulunmamaktadır (31.12.2025: Bulunmamaktadır).

Uzun Vadeli Karşılıkları

Bulunmamaktadır (31.12.2025: Bulunmamaktadır).

Koşullu Varlık ve Yükümlülükler

Bulunmamaktadır (31.12.2025: Bulunmamaktadır).

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

Bulunmamaktadır (31.12.2025: Bulunmamaktadır).

24. TAAHHÜTLER

Bulunmamaktadır (31.12.2025: Bulunmamaktadır).

25. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR

Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar **31.03.2026** **31.12.2025**

İzin Karşılığı 718.469 810.776

Toplam **718.469** **810.776**

Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar **31.03.2026** **31.12.2025**

Kıdem Tazminatı Karşılığı 1.381.397 1.365.783

Toplam **1.381.397** **1.365.783**

Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar **31.03.2026** **31.12.2025**

Personele Borçlar 1.664.073 1.840.311

Ödenecek Sosyal Güvenlik Kesintileri 944.969 434.013

Toplam **2.609.042** **2.274.324**

Türkiye’de mevcut kanunlar çerçevesinde, Şirket bir yıllık hizmet süresini dolduran ve herhangi bir geçerli nedene bağlı olmaksızın işine son verilen, askerlik hizmeti için göreve çağrılan, vefat eden, erkekler için 25 kadınlar için 20 yıllık hizmet süresini dolduran ya da emeklilik yaşına gelmiş (kadınlarda 58, erkeklerde 60 yaş) personeline kıdem tazminatı ödemesi yapmak zorundadır.

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

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

25. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR (Devamı)

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

Bilanço tarihindeki karşılıklar yıllık % 21,00 beklenen maaş artış oranı ve % 24,80 iskonto oranı varsayımına göre, yaklaşık % 3,14 gerçek iskonto oranı ve aşağıdaki emekli olma varsayımlarına göre hesaplanmıştır. (31.12.2025: %21,05, %24,9, % 3,18)

Ana varsayım, her hizmet yılı için olan azami yükümlülük tutarının enflasyona paralel olarak artacak olmasıdır. Dolayısıyla, uygulanan iskonto oranı, gelecek enflasyon etkilerinin düzeltilmesinden sonraki beklenen reel oranı ifade eder. Bu nedenle, 31 Mart 2026 tarihi itibarıyla, ekli finansal tablolarda karşılıklar, geleceğe ilişkin çalışanların emekliliğinden kaynaklanacak muhtemel yükümlülüğünün bugünkü değeri tahmin edilerek hesaplanmaktadır.

Şirket'in kıdem tazminatı karşılığı, kıdem tazminatı tavanı her altı ayda bir ayarlandığı için, 31 Mart 2026 tarihinden itibaren geçerli olan 64.948,77 TL (31.12.2025: 53.919,68 TL) üzerinden hesaplanmaktadır.

Kıdem tazminatı karşılığının yıl içindeki hareketleri aşağıdaki gibidir:

	31.03.2026	31.03.2025
1 Ocak itibarıyla karşılık	1.365.783	833.839
Hizmet maliyeti	573.000	392.610
Faiz maliyeti	16.429	(9.878)
İptal edilen kıdem tazminatları	(156.218)	(86.035)
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazanç/(Kayıpları)	(292.958)	(79.421)
Parasal kayıp/kazanç etkisi	(124.639)	(76.236)
Dönem sonu karşılık	1.381.397	974.879

26. DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

Diğer Dönen Varlıklar	31.03.2026	31.12.2025
İş Avansları	--	11.341
Personel Avansları	29.821	36.939
Toplam	29.821	48.280

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

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

27. SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ

a) Sermaye:

Şirket'in 31 Mart 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihlerindeki çıkarılmış sermaye yapısı aşağıdaki gibidir:

Ortaklar	31.03.2026		31.12.2025	
	Payı Oranı (%)	Pay Tutarı TL	Payı Oranı (%)	Pay Tutarı TL
Aziz Yeniay	20,00	3.000.000	20,00	3.000.000
Ahmethan Yılmaz	20,00	3.000.000	20,00	3.000.000
Mehmet Çelik	20,00	3.000.000	20,00	3.000.000
Burhan Özcan	20,00	3.000.000	20,00	3.000.000
Fevzi Zakiroğlu	10,00	1.500.000	10,00	1.500.000
Mehmet Nadi Abbasoğlu	5,00	750.000	5,00	750.000
Erdem Güler	2,50	375.000	2,50	375.000
Hasan Bursalıoğlu	2,50	375.000	2,50	375.000
Ödenmiş Sermaye	100,00	15.000.000	100,00	15.000.000

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

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

b) Diğer Yedekler

	31.03.2026	31.12.2025
Sermaye Yeterlilik Açığı Ödemesi	35.852.914	35.852.914
Toplam	35.852.914	35.852.914

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

	31.03.2026	31.12.2025
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazanç/(Kayıpları)	(892.146)	(1.097.217)
Toplam	(892.146)	(1.097.217)

d) Geçmiş Yıllar Kar/(Zararları)

	31.03.2026	31.12.2025
Geçmiş Yıllar Kar/(Zararları)	20.643.627	16.674.962
Toplam	20.643.627	16.674.962

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

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

28. HASILAT

Satış Gelirleri (net)	01.01.- 31.03.2026	01.01.- 31.03.2025
Yurtiçi Satış Gelirleri		
- Fon Yönetim Ücreti ve Fon Performans Gelirleri	15.173.921	9.315.709
Diğer	53.599	80.637
Toplam	15.227.520	9.396.346

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

	01.01.- 31.03.2026	01.01.- 31.03.2025
Genel Yönetim Giderleri (-)	11.183.515	8.414.651
Pazarlama Giderleri (-)	468.247	266.762
Toplam	11.651.762	8.681.413

Pazarlama Giderleri (-)	01.01.- 31.03.2026	01.01.- 31.03.2025
Tanıtım ve Promosyon Giderleri	57.263	38.966
Personel Giderleri	391.481	211.382
Diğer	19.503	16.414
Toplam	468.247	266.762

Genel Yönetim Gideri (-)	01.01.- 31.03.2026	01.01.- 31.03.2025
Personel Giderleri	5.290.763	3.899.495
Kira Giderleri	523.302	1.183.064
Kıdem Tazminatı Karşılık Giderleri	589.429	382.732
İzin Karşılığı Giderleri	--	646.888
Avukatlık ve Mali ve Diğer Danışmanlık Giderleri	2.694.502	609.987
Amortisman Giderleri	533.692	355.223
Vergi, Resim ve Harç Giderleri	494.109	364.968
Seyahat ve Konaklama Giderleri	67.172	39.465
TSPB Katılım Payı ve Aidat Giderleri	345.321	251.010
Noter Giderleri	5.600	4.495
Yemek Giderleri	471.033	316.615
Risk Yönetim Giderleri	73.547	72.662
Diğer Giderler	95.045	288.047
Toplam	11.183.515	8.414.651

(*) Gayrimenkul Değerleme ve Pazar araştırması hizmetinden oluşmaktadır.

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

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

30. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER

	01.01.- 31.03.2026	01.01.- 31.03.2025
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler		
Konusu Kalmayan Karşılıklar	557.997	--
Tahakkuk Etmemiş Finansman Gelirleri	2.061.465	5.821.957
Diğer Gelir ve Karlar	12.722	10.870
Toplam	2.632.184	5.832.827

	01.01.- 31.03.2026	01.01.- 31.03.2025
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler		
Tahakkuk Etmemiş Finansman Giderleri	2.425.304	5.390.957
Diğer Giderler	675.857	37.623
Toplam	3.101.161	5.428.580

31. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİR VE GİDERLER

	01.01.- 31.03.2026	01.01.- 31.03.2025
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler		
Yatırım Fonu Değer Artış Karı	17.968.379	4.240.382
Toplam	17.968.379	4.240.382

	01.01.- 31.03.2026	01.01.- 31.03.2025
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler		
Yatırım Fonu Değer Azalışı	1.584.134	6.298.590
Toplam	1.584.134	6.298.590

32. FİNANSMAN GELİRLERİ VE GİDERLERİ

	01.01.- 31.03.2026	01.01.- 31.03.2025
Finansman Giderleri		
Kur Farkı Gideri	946.029	291.157
Diğer	--	110.454
Toplam	946.029	401.611

	01.01.- 31.03.2026	01.01.- 31.03.2025
Finansman Gelirleri		
Kur Farkı Geliri	--	226.362
Toplam	--	226.362

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

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

33. SATIŞ AMAÇLI ELDE TUTULAN DURAN VARLIKLAR VE DURDURULAN FAALİYETLER

Bulunmamaktadır (31.12.2025: Bulunmamaktadır).

34. GELİR VERGİLERİ

Cari Dönem Vergisiyle İlgili Dönen Varlıklar

Bulunmamaktadır (31.12.2025: Bulunmamaktadır).

Cari Dönem Vergi Yükümlülüğü

	31.03.2026	31.12.2025
Cari Dönem Kurumlar Vergisi Karşılığı	994.064	11.384.351
Peşin Ödenen Vergi ve Fonlar (-)	--	(7.643.602)
Toplam	994.064	3.740.749

Vergi Gideri

	31.03.2026	31.03.2025
Cari Dönem Kurumlar Vergisi Karşılığı (-)	(994.064)	(3.035.862)
Ertelenmiş Vergi Geliri / (Gideri)	675.733	4.868.119
Toplam	(318.331)	1.832.257

Kurumlar Vergisi

15 Temmuz 2023 tarihli ve 32249 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan “6/2/2023 Tarihinde Meydana Gelen Depremlerin Yol Açtığı Ekonomik Kayıpların Telafisi İçin Ek Motorlu Taşıtlar Vergisi İhdası İle Bazı Kanunlarda Ve 375 Sayılı Kanun Hükmünde Kararnamede Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun”un 21. Maddesi uyarınca, 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu’nun kurumlar vergisi oranını düzenleyen 32. maddesinde yapılan değişikliklerle; kurumlar vergisinde uygulanan genel oranın %20’den %25’e, banka ve finans kurumları için %25 olan oranın %30’a yükseltilmesi hükme bağlanmıştır. Söz konusu kanunun aynı maddesi (21. Madde) ile, ihracatın teşvik edilmesi amacıyla ihracat yapan kurumların münhasıran ihracattan elde ettikleri kazançlarına 1 puan indirimli olarak uygulanmakta olan kurumlar vergisi oranının, 5 puan indirimli olarak uygulanması sağlanmıştır. Söz konusu değişiklik, 1 Ekim 2023’ten itibaren verilmesi gereken beyannamelerden başlamak üzere, kurumların 2023 yılı ve izleyen vergi dönemlerinde elde edilecek kazançlarına uygulanacaktır. Kurumlar vergisi oranı kurumların ticari kazancına vergi yasaları gereğince indirimi kabul edilmeyen giderlerin ilave edilmesi, vergi yasalarında yer alan istisna ve indirimlerin indirilmesi sonucu bulunacak safi kurum kazancına uygulanır. Kurumlar vergisi, ilgili olduğu yıl sonunu takip eden dördüncü ayın yirmi beşinci günü akşamına kadar beyan edilmekte ve ilgili ayın sonuna kadar ödenmektedir.

Şirketler üçer aylık mali karları üzerinden %30 (2025 yılı: %30) oranında geçici vergi hesaplar ve o dönemi izleyen ikinci ayın 14 üncü gününe kadar beyan edip on yedinci 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 mahsup edilebilir.

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

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

34. GELİR VERGİLERİ (Devamı)

KVK'ya eklenen "Yurt içi asgari kurumlar vergisi" başlıklı 32/C maddesi ile kurumlar vergisi mükelleflerinin hesaplayacakları kurumlar vergisinin tespitine yönelik düzenleme yapılmış ve kurumların asgari %10 oranında kurumlar vergisi ödemeleri zorunluluğu getirilmiştir. Düzenleme uyarınca 32 nci ve 32/A maddeleri hükümleri dikkate alınarak hesaplanan kurumlar vergisi, öngörülen bazı indirim ve istisnalar düşülmeden önceki kurum kazancının %10'undan az olamayacaktır. İlgili madde 1 Ocak 2025 tarihinden başlamak üzere uygulanacaktır.

31 Mart 2026 ve 31 Aralık 2025 tarihleri itibarıyla vergi karşılığı yürürlükteki vergi mevzuatı çerçevesinde ayrılmıştır.

Vergi gideri, cari dönem vergi giderini ve ertelenmiş vergi giderini kapsar. Vergi, doğrudan özkaynaklar altında muhasebeleştirilen bir işlemle ilgili olmaması koşuluyla, gelir tablosuna dahil edilir. Aksi takdirde vergi de ilgili işlemle birlikte özkaynaklar altında muhasebeleştirilir.

Dönem vergi giderinin dönem karı ile mutabakatı aşağıdaki gibidir:

	01.01.-	01.01.-
	31.03.2026	31.03.2025
Vergi Öncesi Kar / (Zarar)	6.989.543	(8.590.897)
Vergilendirilebilir Kar / (Zarar)	6.989.543	(8.590.897)
Hesaplanan Vergi	(2.096.863)	2.577.269
Kanunen Kabul Edilmeyen Giderler	(9.435)	(8.050)
Yasal Vergi veya Ertelenmiş Vergiye Konu Edilmeyen Vergi Zararı ve Düzeltme Kayıtlarının Etkisi	1.787.967	(736.962)
Vergi Geliri / (Gideri)	(318.331)	1.832.257

Ertelenen Vergi Varlıkları	Geçici Farklar		Ertelenen Vergi Varlıkları/(Yükümlülükleri)	
	31.03.2026	31.12.2025	31.03.2026	31.12.2025
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Kayıtlı Değerleri ile Vergi Matrahları Arasındaki Fark	(1.377.132)	(1.290.345)	(413.140)	(387.104)
Kuruluş ve Örgütlenme Giderlerinin Düzeltmesi	1.785	1.965	536	590
Kıdem Tazminatı Düzeltmesi	1.381.397	1.366.039	414.419	409.812
Kullanılmamış İzin Karşılığı Düzeltmesi	718.469	810.927	215.541	243.278
Kullanım Hakkı Varlığı Düzeltmesi	(2.126.040)	(310.068)	(637.812)	(93.021)
Tahakkuk Etmemiş Finansman Gideri	(289.314)	(554.446)	(86.794)	(166.333)
Tahakkuk Etmemiş Finansman Geliri	1.921.550	1.729.633	576.465	518.890
Şüpheli alacak karşılığı	144.600	159.151	43.380	47.745
Gelir Dönemsellik Düzeltmesi	(34.752.153)	(38.249.181)	(10.425.646)	(11.474.754)

Ertelenen Vergi Varlığı/(Yükümlülüğü), net	(34.376.838)	(36.336.325)	(10.313.051)	(10.900.897)
---	---------------------	---------------------	---------------------	---------------------

Döneme Ait Ertelenmiş Vergi Geliri / (Gideri)			587.846	(10.900.897)
--	--	--	----------------	---------------------

Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları / (Kayıplarından) Mahsup Edilen Tutar			87.887	23.826
---	--	--	--------	--------

Döneme Ait Ertelenmiş Vergi Geliri / (Gideri)			675.733	(10.877.071)
--	--	--	----------------	---------------------

35. PAY BAŞINA KAZANÇ

	01.01.-	01.01.-
	31.03.2026	31.03.2025
Net Dönem Karı / (Zararı)	6.671.212	(6.758.640)
Payların ağırlıklı ortalama sayısı	15.000.000	15.000.000
Pay başına düşen kar / (zarar)	0,4447	(0,4506)
Sürdürülen faaliyetlerden pay başına düşen kar / (zarar)	0,4447	(0,4506)

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

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

36. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

31.03.2026

İlişkili taraflarla olan bakiyeler	Alacaklar		Borçlar	
	Kısa vadeli		Kısa vadeli	
	Ticari	Ticari olmayan	Ticari	Ticari olmayan
Ortaklar				
Fevzi Zakiroğlu	--	--	--	1.266.706
Aziz Yeniay	--	2.972.444	--	--
Mehmet Çelik	--	1.112.047	--	--
Ahmethan Yılmaz	--	261.303	--	--
Diğer Gerçek Kişiler	--	6.358	--	--
İlişkili Taraflar				
Yirmi Dört Gayrimenkul Geliştirme A.Ş.	3.033	--	--	--
24 G.G.P.S.Y. A.Ş. Al Zamil Kira Getirili G.Y.F	481.013	86	--	--
24 G.G.P.S.Y. A.Ş. Portakal Çiçeği G.Y.F	1.702.555	373.352	--	--
24 G.G.P.S.Y. A.Ş. Kardelen G.Y.F	519.107	77.530	--	--
24 G.G.P.S.Y. A.Ş. A1 G.Y.F	1.041.439	379.529	--	--
24 G.G.P.S.Y. A.Ş. Primo G.Y.F	1.337.173	130.270	--	--
24 G.G.P.S.Y. A.Ş. Altın Başak G.Y.F	--	1.423	--	--
24 G.G.P.S.Y. A.Ş. E-ticaret G.S.Y.F	813.890	233.748	--	--
24 G.G.P.S.Y. A.Ş. Avalon G.S.Y.F	273.102	655.717	--	--
24 G.G.P.S.Y. A.Ş. Dijital Tekn G.S.Y.F	289.343	74.307	--	--
24 G.G.P.S.Y. A.Ş. Sigma G.S.Y.F	52.500	243.154	--	--
24 G.G.P.S.Y. A.Ş. Noontech G.S.Y.F	3.081.478	362.044	--	--
24 G.G.P.S.Y. A.Ş. Erguvan Proje G.Y.F	15.222.492	237.784	--	--
24 G.G.P.S.Y. A.Ş. Ayçiçeği Proje G.Y.F	--	--	204.242	--
24 G.G.P.S.Y. A.Ş. Fulya G.Y.F	49.480	--	--	--
24 G.G.P.S.Y. A.Ş. Nilüfer G.Y.F	200.992	3.270.842	--	--
24 G.G.P.S.Y. A.Ş. Lotus G.Y.F	--	1	--	--
24 G.G.P.S.Y. A.Ş. Alfa G.S.Y.F	--	--	--	--
24 G.G.P.S.Y. A.Ş. Akasya G.Y.F	691	1.879.527	--	--
Say 24 Gayrimenkul A.Ş.	--	--	--	--
24 G.G.P.S.Y. A.Ş. Platinum G.S.Y.F	970.665	205.174	--	--
24 G.G.P.S.Y. A.Ş. Manolya G.Y.F	1.062.973	188.725	--	--
24 G.G.P.S.Y. A.Ş. Menekşe G.Y.F	1.281.805	3.176	--	--
24 Ggspy A.Ş. Lale G.Y.F.	606.234	799.932	--	--
24 G.G.P.S.Y. Jüpiter GSYF (YP9)	23.635	1.120	--	--
24 Ggspy A.Ş. Nema G.S.Y.F.	--	122.871	--	--
24 Ggspy A.Ş. Premium G.S.Y.F.	1.189.166	434.406	--	--
24 Ggspy A.Ş. Orkide Proje G.Y.F.	404	425.094	--	--
24 Ggspy A.Ş. Zambak Proje G.Y.F.	313.069	6	--	--
24 Ggspy A.Ş. Vega G.S.Y.F.	308	87.486	--	--
24 Ggspy A.Ş. Uranus G.S.Y.F.	182.587	--	--	--
Eksi : İlişkili Taraflar Ertelemiş Finansman Geliri	(1.921.548)	--	--	--
Toplam	28.777.586	14.539.456	204.242	1.266.706

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

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

36. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)
31.12.2025

İlişkili taraflarla olan bakiyeler	Alacaklar		Borçlar	
	Kısa vadeli		Kısa vadeli	
	Ticari	Ticari olmayan	Ticari	Ticari olmayan
<u>Ortaklar</u>				
Fevzi Zakiroğlu	--	--	--	762.369
Aziz Yeniay	--	--	--	256.872
Mehmet Çelik	--	811.063	--	--
Ahmethan Yılmaz	--	287.544	--	--
Diğer Gerçek Kişiler	--	6.996	--	--
<u>İlişkili Taraflar</u>				
Yirmi Dört Gayrimenkul Geliştirme A.Ş.	3.338	--	--	--
24 G.G.P.S.Y. A.Ş. Al Zamil Kira Getirili G.Y.F	940.659	135.372	--	--
24 G.G.P.S.Y. A.Ş. Portakal Çiçeği G.Y.F	1.330.827	13.693	--	--
24 G.G.P.S.Y. A.Ş. Kardelen G.Y.F	677.791	682.995	--	--
24 G.G.P.S.Y. A.Ş. A1 G.Y.F	2.959.610	788.970	--	--
24 G.G.P.S.Y. A.Ş. Primo G.Y.F	1.535.814	153.103	--	--
24 G.G.P.S.Y. A.Ş. Altın Başak G.Y.F	554.837	1.311.358	--	--
24 G.G.P.S.Y. A.Ş. E-ticaret G.S.Y.F	644.447	102.601	--	--
24 G.G.P.S.Y. A.Ş. Avalon G.S.Y.F	120.131	567.317	--	--
24 G.G.P.S.Y. A.Ş. Dijital Tekn G.S.Y.F	134.211	--	--	--
24 G.G.P.S.Y. A.Ş. Sigma G.S.Y.F	57.772	267.572	--	--
24 G.G.P.S.Y. A.Ş. Noontech G.S.Y.F	1.964.018	178.768	--	--
24 G.G.P.S.Y. A.Ş. Erguvan Proje G.Y.F	16.243.545	95.434	--	--
24 G.G.P.S.Y. A.Ş. Ayçiçeği Proje G.Y.F	--	--	354.555	--
24 G.G.P.S.Y. A.Ş. Fulya G.Y.F	55.309	--	--	--
24 G.G.P.S.Y. A.Ş. Nilüfer G.Y.F	221.176	177.927	--	--
24 G.G.P.S.Y. A.Ş. Lotus G.Y.F	--	25.107	--	--
24 G.G.P.S.Y. A.Ş. Alfa G.S.Y.F	--	--	--	--
24 G.G.P.S.Y. A.Ş. Akasya G.Y.F	760	1.559.568	--	--
Say 24 Gayrimenkul A.Ş.	--	--	--	--
24 G.G.P.S.Y. A.Ş. Platinum G.S.Y.F	817.400	111.904	--	--
24 G.G.P.S.Y. A.Ş. Manolya G.Y.F	804.042	53.945	--	--
24 G.G.P.S.Y. A.Ş. Menekşe G.Y.F	1.397.528	27.869	--	--
24 Ggspy A.Ş. Lale G.Y.F.	667.113	9.751	--	--
24 G.G.P.S.Y. Jüpiter GSYF (YP9)	135.870	208.708	--	--
24 Ggspy A.Ş. Nema G.S.Y.F.	--	--	--	--
24 Ggspy A.Ş. Premium G.S.Y.F.	444.300	297.341	--	--
24 Ggspy A.Ş. Orkide Proje G.Y.F.	445	320.010	--	--
24 Ggspy A.Ş. Zambak Proje G.Y.F.	331.167	9.757	--	--
24 Ggspy A.Ş. Vega G.S.Y.F.	339	19.959	--	--
24 Ggspy A.Ş. Uranus G.S.Y.F.	189.834	--	--	--
Eksi : İlişkili Taraflar Ertelemiş Finansman Geliri	(1.729.309)	--	--	--
Toplam	30.502.974	8.224.632	354.555	1.019.241

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

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

36. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

01 Ocak – 31 Mart 2026 ve 01 Ocak – 31 Mart 2025 dönemlerinde ilişkili taraflarla yapılan işlemlerin detayı aşağıdaki gibidir:

31.03.2026

İlişkili taraflarla olan işlemler	Hizmet Alışı	Hizmet Satışı	Masraf Ödemeleri	Masraf Tahsilatı
24 GGSPY A.Ş. Al Zamil Kira Getirili Gayr.Yatırım Fonu	--	1.360.949	1.482.586	1.608.299
24 GGSPY A.Ş. Primo Gayrimenkul Yatırım Fonu	--	964.272	103.763	112.824
24 GGSPY A.Ş. Portakal Çiçeği Gayrimenkul Yatırım Fonu	--	1.192.639	4.359.666	3.990.593
24 GGSPY A.Ş. Kardelen Gayrimenkul Yatırım Fonu	--	594.700	675.608	1.231.029
24 GGSPY A.Ş. A1 Gayrimenkul Yatırım Fonu	--	1.539.559	295.882	640.956
24 GGSPY A.Ş. A.Ş. Altın Başak Gayrimenkul Yatırım Fonu	--	47.142	627.001	1.444.261
24 GGSPY A.Ş. E-Ticaret Girişim Sermayesi Yatırım Fonu	--	221.082	143.689	--
24 GGSPY A.Ş. Avalon Girişim Sermayesi Yatırım Fonu	--	158.783	617.829	--
24 GGSPY A.Ş. A.Ş.Lotus Gayrimenkul Yatırım Fonu	--	--	470.261	493.592
24 GGSPY A.Ş. Alfa Girişim Sermayesi Yatırım Fonu	--	--	47.558	53.271
24 GGSPY A.Ş. Dijital Teknoloji G.S.Y.F	--	391.638	82.390	14.438
24 GGSPY A.Ş. Ayçiçeği Proje Gayrimenkul Yatırım Fonu	--	--	147.213	26.588
24 GGSPY A.Ş. Akasya Gayrimenkul Yatırım Fonu	--	--	538.273	--
24 GGSPY A.Ş. Sigma Girişim Sermayesi Yatırım Fonu	--	152.551	52.154	52.033
24 GGSPY A.Ş. Noontech Girişim Sermayesi Yatırım Fonu	--	1.255.949	204.105	--
24 GGSPY A.Ş. Erguvan Proje Gayrimenkul Yatırım Fonu	--	446.802	154.475	--
24 GGSPY A.Ş. Fulya Gayrimenkul Yatırım Fonu	--	139.888	40.570	40.570
24 GGSPY A.Ş. Nilüfer Gayrimenkul Yatırım Fonu	--	--	3.346.931	167.450
24 GGSPY A.Ş. Platinum Girişim Sermayesi Yatırım Fonu	--	588.760	111.519	5.697
24 GGSPY A.Ş. Manolya Gayrimenkul Yatırım Fonu	--	321.864	142.863	--
24 GGSPY A.Ş. Menekşe Gayrimenkul Yatırım Fonu	--	3.590.865	930.885	953.535
24 GGSPY A.Ş. Nema Girişim Sermayesi Yatırım Fonu	--	--	137.237	13.685
24 GGSPY A.Ş. Premium Girişim Sermayesi Yatırım Fonu	--	760.734	167.915	94.222
24 GGSPY A.Ş. Lale Gayrimenkul Yatırım Fonu	--	--	873.220	64.255
24 GGSPY A.Ş. Jüpiter Girişim Sermayesi Yatırım Fonu	--	66.019	52.286	245.093
24 GGSPY A.Ş. Vega Girişim Sermayesi Yatırım Fonu	--	--	80.538	9.624
24 GGSPY A.Ş. Uranüs Girişim Sermayesi Yatırım Fonu	--	1.520.277	149.873	194.612
24 GGSPY A.Ş. Orkide Proje Gayrimenkul Yatırım Fonu	--	--	138.005	680
24 GGSPY A.Ş. Zambak Proje Gayrimenkul Yatırım Fonu	--	870.520	47.742	56.803
Toplam	--	16.184.993	16.222.037	11.514.110

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

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

36. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

31.03.2025

İlişkili taraflarla olan işlemler	Hizmet Alışı	Hizmet Satışı	Masraf Ödemeleri	Masraf Tahsilatı
24 GGSPY A.Ş. Al Zamil Kira Getirili Gayr.Yatırım Fonu	--	1.419.345	816.000	825.461
24 GGSPY A.Ş. Primo Gayrimenkul Yatırım Fonu	--	1.353.651	5.423.522	5.432.981
24 GGSPY A.Ş. Portakal Çiçeği Gayrimenkul Yatırım Fonu	--	1.477.853	196.503	1.208.197
24 GGSPY A.Ş. Kardelen Gayrimenkul Yatırım Fonu	--	580.334	233.061	212.454
24 GGSPY A.Ş. A1 Gayrimenkul Yatırım Fonu	--	1.421.118	1.997.892	1.976.708
24 GGSPY A.Ş. A.Ş. Altın Başak Gayrimenkul Yatırım Fonu	--	72.010	858.882	594
24 GGSPY A.Ş. E-Ticaret Girişim Sermayesi Yatırım Fonu	--	317.593	70.516	2.314
24 GGSPY A.Ş. Avalon Girişim Sermayesi Yatırım Fonu	--	209.211	66.726	27.204
24 GGSPY A.Ş. A.Ş.Lotus Gayrimenkul Yatırım Fonu	--	--	86.773	110.422
24 GGSPY A.Ş. Alfa Girişim Sermayesi Yatırım Fonu	--	512.462	57.197	10.269
24 GGSPY A.Ş. Dijital Teknoloji G.S.Y.F	--	378.703	54.993	54.993
24 GGSPY A.Ş. Ayçiçeği Proje Gayrimenkul Yatırım Fonu	--	--	116.682	594
24 GGSPY A.Ş. Akasya Gayrimenkul Yatırım Fonu	--	--	63.843	--
24 GGSPY A.Ş. Sigma Girişim Sermayesi Yatırım Fonu	--	57.455	47.368	46.773
24 GGSPY A.Ş. Noontech Girişim Sermayesi Yatırım Fonu	--	1.377.583	86.209	98.897
24 GGSPY A.Ş. Erguvan Proje Gayrimenkul Yatırım Fonu	--	718.725	116.404	116.551
24 GGSPY A.Ş. Fulya Gayrimenkul Yatırım Fonu	--	260.690	47.792	47.792
24 GGSPY A.Ş. Nilüfer Gayrimenkul Yatırım Fonu	--	81.605	46.216	5.771
24 GGSPY A.Ş. Platinum Girişim Sermayesi Yatırım Fonu	--	714.550	102.152	81.754
24 GGSPY A.Ş. Manolya Gayrimenkul Yatırım Fonu	--	505.738	50.465	50.465
24 GGSPY A.Ş. Menekşe Gayrimenkul Yatırım Fonu	--	4.392.513	1.724.366	1.733.413
24 GGSPY A.Ş. Nema Girişim Sermayesi Yatırım Fonu	--	197.080	71.590	2.836
24 GGSPY A.Ş. Premium Girişim Sermayesi Yatırım Fonu	--	868.002	59.381	13.474
24 GGSPY A.Ş. Lale Gayrimenkul Yatırım Fonu	--	2.936.816	64.515	4.134
24 GGSPY A.Ş. Jüpiter Girişim Sermayesi Yatırım Fonu	--	39.094	59.464	618
24 GGSPY A.Ş. Vega Girişim Sermayesi Yatırım Fonu	--	--	45.660	--
24 GGSPY A.Ş. Uranüs Girişim Sermayesi Yatırım Fonu	--	171.272	45.694	--
24 GGSPY A.Ş. Orkide Proje Gayrimenkul Yatırım Fonu	--	--	110.080	--
24 GGSPY A.Ş. Zambak Proje Gayrimenkul Yatırım Fonu	--	326.659	114.920	--
Toplam	--	20.390.062	12.834.866	12.064.669

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

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

37. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

a) Sermaye Risk Yönetimi

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

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

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

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

a) Sermaye Risk Yönetimi (Devamı)

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

	31.03.2026	31.12.2025
Toplam Borçlar	35.533.556	46.089.200
Eksi: Nakit ve Nakit Benzeri Değerler	(14.429)	(3.315.383)
Net Borç	35.519.127	42.773.817
Toplam Özkaynak	149.667.702	139.684.558
Borç/ Özsermaye Oranı	0,24	0,31

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

b) Finansal Risk Faktörleri

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

b.1) Kredi Riski

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

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

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

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

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

b) Finansal Risk Faktörleri (Devamı)

b.1) Kredi Riski (Devamı)

31.03.2026	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar		Nakit ve Nakit Benzerleri
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	Bankalardaki Mevduat
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D) (1)	28.777.586	--	14.539.456	24.276.585	13.084
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter	28.777.586	--	14.539.456	24.276.585	13.084
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların defter değeri	--	--	--	--	--
C. Değer düşüklüğüne uğramış varlıkların net defter değerleri	--	--	--	--	--
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	144.600	--	--	--	--
- Değer düşüklüğü (-)	(144.600)	--	--	--	--
- 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	--	--	--	--	--
D. Finansal durum tablosu dışı kredi riski içeren	--	--	--	--	--

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

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

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

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

b.1) Kredi Riski (Devamı)

31.12.2025	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar		Nakit ve Nakit Benzerleri
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	Bankalardaki Mevduat
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D) (1)	30.502.974	--	8.224.632	26.714.488	3.313.350
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter	30.502.974	--	8.224.632	26.714.488	3.313.350
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların defter değeri	--	--	--	--	--
C. Değer düşüklüğüne uğramış varlıkların net defter değerleri	--	--	--	--	--
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	159.121	--	--	--	--
- Değer düşüklüğü (-)	(159.121)	--	--	--	--
- Net değer teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	--	--	--	--	--
- Değer düşüklüğü (-)	--	--	--	--	--
- Net değer teminat vs ile güvence altına alınmış kısmı	--	--	--	--	--
D. Finansal durum tablosu dışı kredi riski içeren unsurlar	--	--	--	--	--

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

b.2) Likidite Riski

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

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

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

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

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

b) Finansal Risk Faktörleri (Devamı)

Likidite riskine ilişkin tablolar aşağıda yer almaktadır:

31 Mart 2026 tarihi itibarıyla sözleşme uyarınca vadeler	Defter Değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı (=I)	3 aydan kısa (I)
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler	12.171.013	12.171.013	12.171.013
Kredi Kartları	200.816	200.816	200.816
Ticari Borçlar	4.332.838	4.332.838	4.332.838
Diğer Borçlar	7.637.359	7.637.359	7.637.359

31 Aralık 2025 tarihi itibarıyla sözleşme uyarınca vadeler	Defter Değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı (=I)	3 aydan kısa (I)
Türev Olmayan Finansal Yükümlülükler	19.417.200	19.417.200	19.417.200
Kredi Kartları	96.298	96.298	96.298
Ticari Borçlar	9.777.924	9.777.924	9.777.924
Diğer Borçlar	9.542.978	9.542.978	9.542.978

b.3) Piyasa Riski Yönetimi

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

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

b.3.1) Kur Riski Yönetimi

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

b.3.2.) Faiz oranı riski yönetimi

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

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

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

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

b) Finansal Risk Faktörleri (Devamı)

b.3) Piyasa Riski Yönetimi (Devamı)

31.03.2026 ve 31.12.2025 tarihleri itibarıyla Şirket'in faiz pozisyonu tablosu aşağıdaki gibi belirtilmiştir:

Faiz Pozisyonu Tablosu			
		Cari Dönem	Önceki Dönem
Sabit faizli finansal araçlar			
Finansal varlıklar	Gerçeğe uygun değer farkı kar/zarara yansıtılan varlıklar	--	--
	Nakit ve Nakit Benzerleri	--	--
Finansal yükümlülükler		200.816	96.298
Değişken faizli finansal araçlar			
Finansal varlıklar		--	--
Finansal yükümlülükler		--	--

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

b.3.3.) Fiyat Riski

Şirket'in finansal durum tablosunda alım-satım amaçlı finansal varlık olarak sınıfladığı pay senetleri bulunmadığından dolayı fiyat riski mevcut değildir (31.12.2025: Bulunmamaktadır).

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

31.03.2026	Gerçeğe uygun değer değişimi diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçülenler	Gerçeğe uygun değer değişimi kar veya zarara yansıtılarak ölçülenler	İtfa edilmiş maliyet üzerinden ölçülenler	Defter Değeri	Dipnot
Finansal varlıklar					
Nakit ve nakit benzerleri	--	--	14.429	14.429	6
Ticari alacaklar	--	--	28.777.586	28.777.586	9
Finansal yükümlülükler					
Ticari borçlar	--	--	4.332.838	4.332.838	9 - 37
Finansal borçlar			200.816	200.816	

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

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

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

31.12.2025	Gerçeğe uygun değer değişimi diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçülenler	Gerçeğe uygun değer değişimi kar veya zarara yansıtılarak ölçülenler	İtfa edilmiş maliyet üzerinden ölçülenler	Defter Değeri	Dipnot
Finansal varlıklar					
Nakit ve nakit benzerleri	--	--	3.315.383	3.315.383	6
Ticari Alacaklar	--	--	30.502.974	30.502.974	10
Finansal yükümlülükler					
Ticari borçlar	--	--	9.777.924	9.777.924	9 - 37
Finansal Borçlar	--	--	96.298	96.298	

Şirket yönetimi, finansal araçların kayıtlı değerlerinin makul değerlerini yansıttığını düşünmektedir. Finansal varlıkların ve yükümlülüklerin gerçeğe uygun değeri aşağıdaki gibi belirlenir:

Birinci seviye: Finansal varlık ve yükümlülükler, birbirinin aynı varlık ve yükümlülükler için aktif piyasada işlem gören borsa fiyatlarından değerlendirilir.

İkinci seviye: Finansal varlık ve yükümlülükler, ilgili varlık ya da yükümlülüğün birinci seviyede belirtilen borsa fiyatından başka direkt ya da endirekt olarak piyasada gözlenebilen fiyatının bulunmasında kullanılan girdilerden değerlendirilir.

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

39. RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Bulunmamaktadır (31.12.2025: Bulunmamaktadır).

40. FİNANSAL TABLOLARI ÖNEMLİ ÖLÇÜDE ETKİLEYEN YA DA FİNANSAL TABLOLARIN AÇIK, YORUMLANABİLİR VE ANLAŞILABİLİR OLMASI AÇISINDAN AÇIKLANMASI GEREKEN DİĞER HUSUSLAR

Bulunmamaktadır (31.12.2025: Bulunmamaktadır).

41. RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Bulunmamaktadır (31.12.2025: Bulunmamaktadır).