

# **Körfez Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi**

**30 Haziran 2019 Tarihinde Sona Eren Ara  
Hesap Dönemine Ait Özet Finansal Tablolar ve  
Sınırlı Denetim Raporu**

## Ara Dönem Özet Finansal Tablolara İlişkin Sınırlı Denetim Raporu

Körfez Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi Yönetim Kurulu'na;

### Giriş

Körfez Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin ("Şirket") 30 Haziran 2019 tarihli ilişikteki ara dönem özet finansal durum tablosunun ve aynı tarihte sona eren altı aylık ara hesap dönemine ait özet kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunun, özkaynak değişim tablosunun ve nakit akış tablosu ile açıklayıcı dipnotlarının sınırlı denetimini yürütmüş bulunuyoruz. Şirket yönetimi, söz konusu ara dönem özet finansal tabloların Türkiye Muhasebe Standardı 34, Ara Dönem Finansal Raporlama Standardı'na (TMS 34) uygun olarak hazırlanmasından ve sunumundan sorumludur.

Sorumluluğumuz, yaptığımız sınırlı denetime dayanarak söz konusu ara dönem özet finansal tablolara ilişkin bir sonuç bildirmektir.

### Diğer Husus

Şirket'in Türkiye Muhasebe Standartları'na ("TMS") uygun olarak 31 Aralık 2018 ve 30 Haziran 2018 tarihi itibarıyla düzenlenmiş finansal tabloları bir başka Denetim Şirketi tarafından sırasıyla denetlenmiş ve sınırlı denetime tabi tutulmuş ve söz konusu Denetim Şirketi, sırasıyla 28 Şubat 2019 tarihli denetim raporunda ve 7 Ağustos 2018 tarihli sınırlı denetim raporunda söz konusu finansal tablolar üzerinde olumlu görüş/sonuç beyan etmiştir.

### Sınırlı Denetimin Kapsamı

Yaptığımız sınırlı denetim, Sınırlı Bağımsız Denetim Standardı (SBDS) 2410 "Ara Dönem Finansal Bilgilerin, İşletmenin Yıllık Finansal Tablolarının Bağımsız Denetimini Yürüten Denetçi Tarafından Sınırlı Bağımsız Denetimi"ne uygun olarak yürütülmüştür. Ara dönem finansal bilgilere ilişkin sınırlı denetim, başta finans ve muhasebe konularından sorumlu kişiler olmak üzere ilgili kişilerin sorgulanması ve analitik prosedürler ile diğer sınırlı denetim prosedürlerinin uygulanmasından oluşur. Ara dönem finansal bilgilerin sınırlı denetiminin kapsamı; Bağımsız Denetim Standartlarına uygun olarak yapılan ve amacı finansal tablolar hakkında bir görüş bildirmek olan bağımsız denetimin kapsamına kıyasla önemli ölçüde dardır. Sonuç olarak ara dönem finansal bilgilerin sınırlı denetimi, denetim şirketinin, bir bağımsız denetimde belirlenebilecek tüm önemli hususlara vâkıf olabileceğine ilişkin bir güvence sağlamamaktadır. Bu sebeple, bir bağımsız denetim görüşü bildirmemekteyiz.

## *Sonuç*

Sınırlı denetimimize göre ilişikteki ara dönem özet finansal tabloların, tüm önemli yönleriyle, TMS 34'e uygun olarak hazırlanmadığı kanaatine varmamıza sebep olacak herhangi bir husus dikkatimizi çekmemiştir.

Güney Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik Anonim Şirketi  
A member firm of Ernst & Young Global Limited

Emre Çelik, SMMM  
Sorumlu Denetçi

7 Ağustos 2019  
İstanbul, Türkiye

## **İÇİNDEKİLER**

## **Sayfa**

Özet Finansal Durum Tablosu .....	1-2
Özet Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu.....	3
Özet Özkaynak Değişim Tablosu .....	4
Özet Nakit Akış Tablosu.....	5
Finansal Tablolara İlişkin Açıklayıcı Dipnotlar .....	6-35
Ek Dipnot: Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü .....	35-36

**Körfez Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi****30 Haziran 2019 Tarihi İtibariyle  
Özet Finansal Durum Tablosu  
(Tüm tutarlar, Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir)**

		<b>Cari dönem</b>	<b>Geçmiş dönem</b>
		<b>Sınırlı</b>	<b>Bağımsız</b>
		<b>denetimden</b>	<b>denetimden</b>
		<b>geçmiş</b>	<b>geçmiş</b>
	<b>Dipnot</b>	<b>30 Haziran 2019</b>	<b>31 Aralık 2018</b>
<b>Varlıklar</b>			
<b>Dönen varlıklar</b>			
Nakit ve nakit benzerleri	3	<b>2.010.501</b>	1.284.917
Finansal yatırımlar	4	<b>17.693.123</b>	17.345.440
Ticari alacaklar		<b>1.506.464</b>	528.949
- <i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i>	5	<b>1.028.020</b>	216.887
- <i>İlişkili taraflardan ticari alacaklar</i>	5	<b>478.444</b>	312.062
Stoklar	6	<b>73.911.955</b>	74.614.235
Diğer alacaklar		<b>160.749</b>	161.019
- <i>İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar</i>		<b>160.749</b>	161.019
Peşin ödenmiş giderler	10	<b>2.243.861</b>	116.850
Cari dönem vergisi ile ilgili varlıklar		<b>16.467</b>	10.910
Diğer dönen varlıklar	9	<b>411.000</b>	1.864.928
<b>Toplam dönen varlıklar</b>		<b>97.954.120</b>	95.927.248
<b>Duran varlıklar</b>			
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	7	<b>13.206.430</b>	4.366.430
Maddi duran varlıklar		<b>20.244</b>	33.237
Şerefiye dışındaki maddi olmayan duran varlıklar		<b>170</b>	1.100
Peşin ödenmiş giderler		<b>6.881</b>	-
Diğer duran varlıklar	9	<b>9.013.717</b>	7.849.000
<b>Toplam duran varlıklar</b>		<b>22.247.442</b>	12.249.767
<b>Toplam varlıklar</b>		<b>120.201.562</b>	108.177.015

İlişikteki dipnotlar ara dönem özet finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

**Körfez Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi****30 Haziran 2019 Tarihi İtibariyle  
Özet Finansal Durum Tablosu  
(Tüm tutarlar, Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir)**

		<b>Cari dönem</b>	<b>Geçmiş dönem</b>
		<b>Sınırlı</b>	<b>Bağımsız</b>
		<b>denetimden</b>	<b>denetimden</b>
		<b>geçmiş</b>	<b>geçmiş</b>
	<b>Dipnot</b>	<b>30 Haziran 2019</b>	<b>31 Aralık 2018</b>
<b>Yükümlülükler</b>			
<b>Kısa vadeli yükümlülükler</b>			
Ticari borçlar		<b>56.335</b>	195.103
- <i>İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar</i>	5	<b>56.335</b>	195.103
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar		<b>33.987</b>	24.132
Ertelenmiş gelirler	10	<b>5.850.549</b>	7.245.845
Kısa vadeli karşılıklar		<b>184.323</b>	91.012
- <i>Çalışan sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılık</i>	8	<b>137.963</b>	91.012
- <i>Diğer kısa vadeli karşılıklar</i>		<b>46.360</b>	-
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	9	<b>51.513</b>	47.010
<b>Toplam kısa vadeli yükümlülükler</b>		<b>6.176.707</b>	7.603.102
<b>Uzun vadeli yükümlülükler</b>			
Diğer borçlar		<b>2.025</b>	-
- <i>İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar</i>		<b>2.025</b>	-
Ertelenmiş gelirler	10	<b>770.584</b>	-
Uzun vadeli karşılıklar		<b>152.362</b>	126.416
- <i>Çalışan sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılık</i>	8	<b>152.362</b>	126.416
<b>Toplam uzun vadeli yükümlülükler</b>		<b>924.971</b>	126.416
<b>Toplam yükümlülükler</b>		<b>7.101.678</b>	7.729.518
<b>Özkaynaklar</b>			
Ödenmiş sermaye	11	<b>66.000.000</b>	66.000.000
Sermaye düzeltme farkları	11	<b>2.373.208</b>	2.373.208
Hisse senedi ihraç primleri		<b>1.700.407</b>	1.700.407
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları		<b>(69.974)</b>	(69.026)
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler		<b>4.006.916</b>	4.006.916
Geçmiş yıllar karları		<b>26.435.992</b>	21.778.940
Net dönem karı		<b>12.653.335</b>	4.657.052
<b>Toplam özkaynaklar</b>		<b>113.099.884</b>	100.447.497
<b>Toplam kaynaklar</b>		<b>120.201.562</b>	108.177.015

İlişikteki dipnotlar ara dönem özet finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

**Körfez Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi****1 Ocak - 30 Haziran 2019 Ara Hesap Dönemine Ait  
Özet Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu  
(Tüm tutarlar, Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir)**

		<b>Cari dönem</b>	<b>Geçmiş dönem</b>	<b>Cari dönem</b>	<b>Geçmiş dönem</b>
		<b>Sınırlı denetimden geçmiş</b>	<b>Sınırlı denetimden geçmiş</b>	<b>Sınırlı denetimden geçmemiş</b>	<b>Sınırlı denetimden geçmemiş</b>
		<b>1 Ocak – 30 Haziran 2019</b>	<b>1 Ocak – 30 Haziran 2018</b>	<b>1 Nisan – 30 Haziran 2019</b>	<b>1 Nisan – 30 Haziran 2018</b>
<b>Kar veya zarar kısmı</b>	<b>Dipnot</b>				
Hasılat	12	<b>7.293.569</b>	6.363.803	<b>5.709.741</b>	5.845.588
Satışların maliyeti (-)	12	<b>(1.411.516)</b>	(2.654.868)	<b>(746.427)</b>	(2.312.283)
<b>Ticari faaliyetlerden brüt kar</b>		<b>5.882.053</b>	3.708.935	<b>4.963.314</b>	3.533.305
Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri	13	<b>(2.347.407)</b>	(1.045.319)	<b>(1.254.131)</b>	(855.830)
Genel yönetim giderleri	13	<b>(1.852.530)</b>	(2.342.929)	<b>(708.200)</b>	(895.666)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	14	<b>1.807.108</b>	58.355	<b>1.528.791</b>	23.102
Esas faaliyetlerden diğer giderler		-	-	-	(2.069.496)
<b>Esas faaliyet karı/(zararı)</b>		<b>3.489.224</b>	379.042	<b>4.529.774</b>	(264.585)
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	15	<b>9.164.111</b>	629.216	<b>1.044.510</b>	(48.400)
<b>Sürdürülen faaliyetler dönem karı/(zararı)</b>		<b>12.653.335</b>	1.008.258	<b>5.574.284</b>	(312.985)
<b>Diğer kapsamlı gelir kısmı</b>					
<b>Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar</b>					
- Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları	8	<b>(948)</b>	-	-	-
<b>Toplam kapsamlı gelir/(gider)</b>		<b>12.652.387</b>	1.008.258	<b>5.574.284</b>	(312.985)
<b>Pay başına kazanç/(kayıp)</b>	16	<b>0,1917</b>	0,0153	<b>0,0845</b>	(0,0047)

İlişikteki dipnotlar ara dönem özet finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

## Körfez Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

### 1 Ocak - 30 Haziran 2019 Ara Hesap Dönemine Ait Özet Özkaynak Değişim Tablosu (Tüm tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir)

				Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı giderler					
	Ödenmiş sermaye	Sermaye düzeltme farkları	Hisse senedi ihraç primleri	Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları	Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	Geçmiş yıllar karları	Net dönem karı	Toplam	
<b>1 Ocak 2018 itibariyle bakiye (dönem başı)</b>	66.000.000	2.373.208	1.700.407	(64.346)	1.731.855	13.544.920	10.509.081	95.795.125	
Transferler	-	-	-	-	2.275.061	8.234.020	(10.509.081)	-	-
Toplam kapsamlı gelir	-	-	-	-	-	-	1.008.258	1.008.258	
<b>30 Haziran 2018 itibariyle bakiye (dönem sonu)</b>	66.000.000	2.373.208	1.700.407	(64.346)	4.006.916	21.778.940	1.008.258	96.803.383	
<b>1 Ocak 2019 itibariyle bakiye (dönem başı)</b>	66.000.000	2.373.208	1.700.407	(69.026)	4.006.916	21.778.940	4.657.052	100.447.497	
Transferler	-	-	-	-	-	4.657.052	(4.657.052)	-	-
Toplam kapsamlı gelir	-	-	-	(948)	-	-	12.653.335	12.652.387	
<b>30 Haziran 2019 itibariyle bakiye (dönem sonu)</b>	66.000.000	2.373.208	1.700.407	(69.974)	4.006.916	26.435.992	12.653.335	113.099.884	

İlişikteki dipnotlar ara dönem özet finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.



**Körfez Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi****1 Ocak - 30 Haziran 2019 Ara Hesap Dönemine Ait  
Özet Nakit Akış Tablosu  
(Tüm tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir)**

		<b>Cari dönem</b>	<b>Geçmiş dönem</b>
		<b>Sınırlı denetimden geçmiş</b>	<b>Sınırlı denetimden geçmiş</b>
	<b>Dipnot</b>	<b>1 Ocak-30 Haziran 2019</b>	<b>1 Ocak-30 Haziran 2018</b>
<b>A. İşletme faaliyetlerinden nakit akışları</b>		<b>(777.322)</b>	<b>(7.135.710)</b>
<b>Dönem karı/(zararı)</b>			
<b>Sürdürülen faaliyetlerden dönem karı/(zararı) (I)</b>	<b>16</b>	<b>12.653.335</b>	<b>1.008.258</b>
<b>Dönem net karı/(zararı) mutabakatı ile ilgili düzeltmeler (II)</b>			
Amortisman ve itfa gideri ile ilgili düzeltmeler	13	<b>13.923</b>	17.903
Değer düşüklüğü iptali ile ilgili düzeltmeler			
- Stok değer düşüklüğü iptali	6, 14	<b>(1.802.143)</b>	-
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler			
- Kıdem tazminatı karşılığı ile ilgili düzeltmeler	8	<b>24.998</b>	70.113
- Dava karşılığı ile ilgili düzeltmeler		<b>46.360</b>	-
- Birikmiş izin karşılığı ile ilgili düzeltmeler	8	<b>46.951</b>	45.314
Katılım payı ile ilgili düzeltmeler			
- Katılım payı gelirleri ile ilgili düzeltmeler	15	<b>(37.628)</b>	(11.647)
Finansal varlıkların gerçeğe uygun değer kazançları ile ilgili düzeltmeler	15	<b>(1.812.961)</b>	(617.569)
Yatırım amaçlı gayrimenkul değer artışı kazancı	15	<b>(7.226.572)</b>	-
<b>İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler (III)</b>			
Ticari ve diğer alacaklardaki değişim		<b>(977.245)</b>	2.113.387
Faaliyetlerle ilgili diğer varlıklardaki değişim		<b>(1.844.681)</b>	(1.982.365)
Stoklardaki değişim		<b>890.995</b>	(5.857.989)
Ticari ve diğer borçlardaki değişim		<b>(136.743)</b>	138.873
Faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki ve yükümlülüklerdeki değişim		<b>(610.354)</b>	(2.059.988)
<b>Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları (I+II+III)</b>		<b>(5.557)</b>	-
Vergi ödemeleri			
<b>B.Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları</b>		<b>1.502.906</b>	<b>2.673.342</b>
Katılım payı hesabındaki değişimler		<b>1.465.278</b>	2.668.824
Alınan katılım payı gelirleri	15	<b>37.628</b>	11.647
Maddi duran varlık alımlarından kaynaklanan nakit çıkışları		-	(7.129)
<b>C.Finansman faaliyetlerinden nakit akışları</b>		-	-
Ödenen faiz		-	-
<b>Nakit ve nakit benzerindeki net artış (azalış) (A+B+C)</b>		<b>725.584</b>	<b>(4.462.368)</b>
D.Dönem başı nakit ve nakit benzerleri	3	<b>1.284.917</b>	4.743.993
<b>Dönem sonu nakit ve nakit benzerleri (A+B+C+D)</b>	<b>3</b>	<b>2.010.501</b>	<b>281.625</b>

İlişikteki dipnotlar ara dönem özet finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

## **Körfez Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi**

### **30 Haziran 2019 Tarihi İtibariyle Ara Dönem Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar (Tüm tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir)**

#### **1. Şirket'in organizasyonu ve faaliyet konusu**

Körfez Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ("Körfez" veya "Şirket") 1996 yılında kurulmuştur.

Şirket 29 Aralık 2011 tarihi itibarıyla gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşüm sürecini tamamlamış ve unvanını Körfez Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi olarak tescil ettirmiştir.

Şirket'in ana faaliyet konusu; Sermaye Piyasası Kurulu'nun gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularla iştirak etmek ve esas olarak gayrimenkullere, gayrimenkullere dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine ve gayrimenkullere dayalı haklara yatırım yapmaktır.

Şirket'in ana ortağı ile esas kontrolü elinde tutan taraf, Kuveyt Türk Katılım Bankası A.Ş.'dir ("Kuveyt Türk").

Şirket hisse senetleri 25 Nisan 2014 tarihinden itibaren Borsa İstanbul'da işlem görmektedir.

Şirket'in 30 Haziran 2019 itibarıyla çalışan sayısı 7 kişidir (31 Aralık 2018: 8 kişi). Şirket, Türkiye'de kayıtlı olup Büyükdere Cad. No:129/1 Kat: 9 Şişli, İstanbul adresinde faaliyet göstermektedir.

#### **2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar**

##### **2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar**

###### TMS'ye Uygunluk Beyanı

İlişikteki finansal tablolar Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK") 13 Haziran 2013 tarih ve 28676 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri II, 14.1 No'lu "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" ("Tebliğ") hükümlerine uygun olarak hazırlanmış olup Tebliğin 5. Maddesine istinaden Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yürürlüğe konulmuş olan Türkiye Muhasebe Standartları ("TMS") ile bunlara ilişkin ek ve yorumları esas alınmıştır.

Finansal tablolar, finansal yatırımlar haricinde tarihi maliyet esasına göre hazırlanmaktadır. Tarihi maliyetin belirlenmesinde, genellikle varlıklar için ödenen tutarın gerçeğe uygun değeri esas alınmaktadır.

###### Kullanılan para birimi

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

## Körfez Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

### 30 Haziran 2019 Tarihi İtibariyle Ara Dönem Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar (Tüm tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir)

## 2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

### 2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar (devamı)

#### Yüksek enflasyon dönemlerinde finansal tabloların düzeltilmesi

SPK'nın 17 Mart 2005 tarih ve 11/367 sayılı kararı uyarınca, Türkiye'de faaliyette bulunan ve SPK Muhasebe Standartları'na uygun olarak finansal tablo hazırlayan şirketler için, 1 Ocak 2005 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere enflasyon muhasebesi uygulamasına son verilmiştir. Buna istinaden, 1 Ocak 2005 tarihinden itibaren 29 No'lu "Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama" Standardı ("TMS 29") uygulanmamıştır.

#### Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü

Şirket, 31 Aralık 2013 tarihi itibariyle, 13 Eylül 2013 tarih ve 28676 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanan II-14.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği"nin 16. maddesi uyarınca finansal tablolarının dipnotlarına "Ek Dipnot: Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü" başlıklı ayrı bir dipnot maddesi eklemiştir. Ek Dipnot 19 yer verilen bilgiler SPK'nın II-14.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği"nin 16. maddesi uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğindedir ve SPK'nın III-48.1 sayılı, "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği"nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır.

### 2.2 Muhasebe ve raporlama standartlarındaki değişiklikler

#### **Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar**

30 Haziran 2019 tarihi itibariyle sona eren hesap dönemine ait özet finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları aşağıda özetlenen 1 Ocak 2019 tarihi itibariyle geçerli yeni ve değiştirilmiş TFRS standartları ve TFRYK 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 2019 tarihinden itibaren geçerli olan yeni standart, değişiklik ve yorumlar**

##### **TFRS 15 - Müşterilerle Yapılan Sözleşmelerden Doğan Hasılat**

KGK Eylül 2016'da TFRS 15 Müşterilerle Yapılan Sözleşmelerden Doğan Hasılat standardını yayınlamıştır. Yayınlanan bu standart, UMSK'nın Nisan 2016'da UFRS 15'e açıklık getirmek için yaptığı değişiklikleri de içermektedir. Standarttaki yeni beş aşamalı model, hasılatın muhasebeleştirme ve ölçüm ile ilgili gereklilikleri açıklamaktadır. Standart, müşterilerle yapılan sözleşmelerden doğan hasılatın uygulanacak olup bir işletmenin olağan faaliyetleri ile ilgili olmayan bazı finansal olmayan varlıkların (örneğin maddi duran varlık çıkışları) satışının muhasebeleştirilip ölçülmesi için model oluşturmaktadır. TFRS 15'in uygulama tarihi 1 Ocak 2019 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleridir. Şirket'in hasılat işlemleri hakkında daha kapsamlı açıklamalar sunmasının dışında, TFRS 15'in uygulanmasının Şirket'in finansal durumu ve/veya finansal performansı üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

##### **TFRS 9 Finansal Araçlar**

KGK, Ocak 2019'de TFRS 9 Finansal Araçlar'ı nihai haliyle yayınlamıştır. TFRS 9 finansal araçlar muhasebeleştirme projesinin üç yönünü: sınıflandırma ve ölçme, değer düşüklüğü ve finansal risken korunma muhasebesini bir araya getirmektedir. TFRS 9 finansal varlıkların içinde yönetildikleri iş modelini ve nakit akım özelliklerini yansıtan akılcı, tek bir sınıflama ve ölçüm yaklaşımına dayanmaktadır. Bunun üzerine, kredi kayıplarının daha zamanlı muhasebeleştirilebilmesini sağlayacak ileriye yönelik bir 'beklenen kredi kaybı' modeli ile değer düşüklüğü muhasebesine tabi olan tüm finansal araçlara uygulanabilen tek bir model kurulmuştur. Buna ek olarak, TFRS 9, banka ve diğer işletmelerin, finansal borçlarını gerçeğe uygun değeri ile ölçme opsiyonunu seçtikleri durumlarda, kendi kredi değerliliklerindeki düşüşe bağlı olarak finansal borcun gerçeğe uygun değerindeki azalmadan dolayı kar veya zarar tablosunda gelir kaydetmeleri sonucunu doğuran "kendi kredi riski" denilen konuyu ele almaktadır.

## Körfez Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

**30 Haziran 2019 Tarihi İtibariyle  
Ara Dönem Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar  
(Tüm tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir)**

### 2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

#### 2.2 Muhasebe ve raporlama standartlarındaki değişiklikler (devamı)

Standart ayrıca, risk yönetimi ekonomisini muhasebe uygulamaları ile daha iyi ilişkilendirebilmek için geliştirilmiş bir finansal riskten korunma modeli içermektedir. TFRS 9, 1 Ocak 2019 veya sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerlidir ve standardın tüm gerekliliklerinin erken uygulamasına izin verilmektedir. Alternatif olarak, işletmeler, standarttaki diğer şartları uygulamadan, sadece "gerçeğe uygun değer değişimi kar veya zarara yansıtılan" olarak belirlenmiş finansal yükümlülüklerin kazanç veya kayıplarının sunulmasına ilişkin hükümleri erken uygulamayı tercih edebilirler.

Şirket, TFRS 9 için bir etki değerlendirmesi gerçekleştirmiştir. Bu ön değerlendirme, halihazırda mevcut olan bilgilere dayanmaktadır ve daha detaylı analizlerden ya da ilave desteklenebilir bilgilerden doğan değişikliklere tabi olabilecektir. TFRS 9'un üç başlığına istinaden oluşan etkiler aşağıda açıklanmıştır:

##### Finansal Varlıkların Sınıflandırılması ve Ölçülmesi

Şirket, TFRS 9'un sınıflama ve ölçme gerekliliklerine istinaden finansal durum tablosu (bilanço) veya özkaynaklarında önemli bir etki beklememektedir. Hali hazırda makul değerden ölçülen finansal varlıkların makul değerden ölçülmeye devam edilmesi beklenmektedir.

Krediler ve alacaklar, kontrata bağlı nakit akışları sağlamak amacıyla elde bulundurulur ve anapara ve faizden oluşan nakit akışlarına yol açar. Şirket, bu finansal araçların kontrata bağlı nakit akışı özelliklerini analiz etmiş ve TFRS 9'a göre itfa edilmiş maliyetinden gösterilmesi gerektiğine karar vermiştir. Dolayısıyla, bu finansal araçların sınıflandırılması söz konusu olmamıştır.

##### Değer Düşüklüğü

TFRS 9, Şirket'in tüm borçlanma araçları, kredi ve alacaklara ilişkin değer düşüklüğü karşılığını 12 aylık beklenen kredi zararları veya ömür boyu beklenen kredi zararları olarak kayıtlarına almaktadır. Şirket, kolaylaştırılmış yöntemi uygulamış ve ticari alacaklar üzerindeki ömür boyu beklenen zararları muhasebeleştirmiştir. Şirket, kredi ve ticari alacaklarının olası değer düşüklüğü etkilerini değerlendirmiş ve önemli bir etkisinin olmadığı görülmüştür.

#### **TFRS 4 Sigorta Sözleşmeleri (Değişiklikler)**

KGK Aralık 2018'de, TFRS 4 "Sigorta Sözleşmeleri" standardında değişiklikler yayımlamıştır. TFRS 4'te yapılan değişiklik iki farklı yaklaşım sunmaktadır: "örtülü yaklaşım (overlay approach)" ve "erteleyici yaklaşım (deferral approach)". Değişiklikler, 1 Ocak 2019 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanmaktadır. TFRS 4'ün uygulanmasının Şirket'in finansal durumu ve/veya finansal performansı üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

#### **TFRS Yorum 22 Yabancı Para Cinsinden Yapılan İşlemler ve Avans Bedelleri**

KGK'nın 19 Aralık 2018'de yayımladığı bu yorum yabancı para cinsinden alınan veya yapılan avans ödemelerini kapsayan işlemlerin muhasebeleştirilmesi konusuna açıklık getirmektedir.

Bu yorum, ilgili varlığın, gider veya gelirin ilk muhasebeleştirilmesinde kullanılacak döviz kurunun belirlenmesi amacı ile işlem tarihini, işletmenin avans alımı veya ödemesinden kaynaklanan parasal olmayan varlık veya parasal olmayan yükümlüklerini ilk muhasebeleştirdiği tarih olarak belirtmektedir. İşletmenin bu Yorumu gelir vergilerine, veya düzenlediği sigorta poliçelerine (reasürans poliçeleri dahil) veya sahip olduğu reasürans poliçelerine uygulamasına gerek yoktur.

Yorum, 1 Ocak 2019 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanmaktadır. Söz konusu yorum Şirket için geçerli değildir ve Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde etkisi olmamıştır.

## **Körfez Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi**

### **30 Haziran 2019 Tarihi İtibariyle Ara Dönem Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar (Tüm tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir)**

#### **2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)**

##### **TFRS 2 Hisse Bazlı Ödeme İşlemlerinin Sınıflandırma ve Ölçümü (Değişiklikler)**

KGK Aralık 2018'de, TFRS 2 Hisse Bazlı Ödemeler standardında değişiklikler yayınlamıştır. Değişiklikler, belirli hisse bazlı ödeme işlemlerinin nasıl muhasebeleştirilmesi gerektiği ile ilgili TFRS 2'ye açıklık getirilmesini amaçlamaktadır. Değişiklikler aşağıdaki konuların muhasebeleştirilmesini kapsamaktadır;

- a. nakit olarak ödenen hisse bazlı ödemelerin ölçümünde hakediş koşullarının etkileri,
- b. stopaj vergi yükümlülükleri açısından net mahsup özelliği bulunan hisse bazlı ödeme işlemleri,
- c. işlemin niteliğini nakit olarak ödenen hisse bazlı işlemde özkaynağa dayalı hisse bazlı işleme dönüştüren hüküm ve koşullardaki değişiklikler.

Değişiklikler, 1 Ocak 2019 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanmaktadır. Söz konusu değişiklikler Şirket için geçerli değildir ve Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde etkisi olmamıştır.

##### **TMS 40 Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller: Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Transferleri (Değişiklikler)**

KGK Aralık 2018'de, TMS 40 "Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller" standardında değişiklik yayınlamıştır. Yapılan değişiklikler, kullanım amacı değişikliğinin, gayrimenkulün "yatırım amaçlı gayrimenkul" tanımına uymasına ya da uygunluğunun sona ermesine ve kullanım amacı değişikliğine ilişkin kanıtların mevcut olmasına bağlı olduğunu belirtmektedir. Değişiklikler, 1 Ocak 2019 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanmaktadır. Söz konusu değişiklikler Şirket için değerlendirilmiş ve 30 Haziran 2019 finansal tablolarında uygulanmıştır.

##### **TFRS Yıllık İyileştirmeler – 2014-2016 Dönemi**

KGK Aralık 2018'de, aşağıda belirtilen standartları değiştirerek, TFRS Standartları 2014-2016 dönemine ilişkin Yıllık İyileştirmelerini yayınlamıştır:

- TFRS 1 "Uluslararası Finansal Raporlama Standartlarının İlk Uygulaması": Bu değişiklik, bazı TFRS 7 açıklamalarının, TMS 19 geçiş hükümlerinin ve TFRS 10 Yatırım İşletmeleri'nin kısa dönemli istisnalarını kaldırmıştır. Değişiklik, 1 Ocak 2019 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanmaktadır.

TMS 28 "İştiraklerdeki ve İş Ortaklıklarındaki Yatırımlar": Bu değişiklik, iştirakteki veya iş ortaklığındaki yatırım, bir girişim sermayesi kuruluşu veya benzeri işletmeler yoluyla dolaylı olarak ya da bu işletmelerce doğrudan elde tutuluyorsa, işletmenin, iştirakteki ve iş ortaklığındaki yatırımlarını TFRS 9 Finansal Araçlar uyarınca gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan olarak ölçmeyi seçebilmesinin, her iştirak veya iş ortaklığının ilk muhasebeleştirilmesi sırasında geçerli olduğuna açıklık getirmektedir. Değişiklik, 1 Ocak 2019 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanmaktadır.

Söz konusu değişiklikler Şirket için geçerli değildir ve Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde etkisi olmamıştır.

##### **ii) Yayınlanan ama yürürlüğe girmemiş ve erken uygulamaya konulmayan standartlar**

Ara dönem özet finansal tabloların onaylanma tarihi itibariyle 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.

## **Körfez Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi**

**30 Haziran 2019 Tarihi İtibariyle  
Ara Dönem Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar  
(Tüm tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir)**

### **2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)**

#### **TFRS 16 Kiralama İşlemleri**

KGK Nisan 2019'de TFRS 16 "Kiralama İşlemleri" standardını yayınlamıştır. Yeni standart, faaliyet kiralaması ve finansal kiralama ayrımını ortadan kaldırarak kiracı durumundaki şirketler için birçok kiralamanın tek bir model altında bilançoya alınmasını gerektirmektedir. Kiralayan durumundaki şirketler için muhasebeleştirme büyük ölçüde değişmemiş olup faaliyet kiralaması ile finansal kiralama arasındaki fark devam etmektedir. TFRS 16, TMS 17 ve TMS 17 ile ilgili Yorumların yerine geçecek olup 1 Ocak 2019 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerlidir ve erken uygulamaya izin verilmektedir. Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır

#### **TMS 28 "İştiraklerdeki ve İş Ortaklıklarındaki Yatırımlar" da yapılan değişiklikler (Değişiklikler)**

KGK Aralık 2018'de, TMS 28 İştiraklerdeki ve İş Ortaklıklarındaki Yatırımlar standardında değişikliklerini yayınlamıştır. Söz konusu değişiklikler, iştirak veya iş ortaklığındaki net yatırımın bir parçasını oluşturan iştirak veya iş ortaklığındaki uzun vadeli yatırımlar için TFRS 9 Finanslar Araçları uygulayan işletmeler için açıklık getirmektedir.

TFRS 9 Finansal Araçlar, TMS 28 İştiraklerdeki ve İş Ortaklıklarındaki Yatırımlar uyarınca muhasebeleştirilen iştiraklerdeki ve iş ortaklıklarındaki yatırımları kapsamamaktadır. Söz konusu değişiklikte KGK, TFRS 9'un sadece şirketin özkaynak yöntemi kullanarak muhasebeleştiği yatırımları kapsam dışında bıraktığına açıklık getirmektedir. İşletme, TFRS 9'u, özkaynak yöntemine göre muhasebeleşmediği ve özü itibari ile ilgili iştirak ve iş ortaklıklarındaki net yatırımın bir parçasını oluşturan uzun vadeli yatırımlar dahil olmak üzere iştirak ve iş ortaklıklarındaki diğer yatırımlara uygulayacaktır.

Değişiklik, 1 Ocak 2019 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanacaktır. Erken uygulamaya izin verilmektedir. Şirket, değişikliğin finansal durumu ve performansı üzerine etkilerini değerlendirmektedir.

#### **TFRS 10 ve TMS 28: Yatırımcı İşletmenin İştirak veya İş Ortaklığına Yaptığı Varlık Satışları veya Katkıları - Değişiklik**

KGK, özkaynak yöntemi ile ilgili devam eden araştırma projesi çıktılarına bağlı olarak değiştirilmek üzere, Aralık 2018'de TFRS 10 ve TMS 28'de yapılan söz konusu değişikliklerin geçerlilik tarihini süresiz olarak ertelemiştir. Ancak, erken uygulamaya halen izin vermektedir. Şirket söz konusu değişikliklerin etkilerini, bahsi geçen standartlar nihai halini aldıktan sonra değerlendirecektir.

#### **TFRYK 23 Gelir Vergisi Muameleleri Konusundaki Belirsizlikler**

Yorum, gelir vergisi muameleleri konusunda belirsizlikler olması durumunda, "TMS 12 Gelir Vergileri"nde yer alan muhasebeleştirme ve ölçüm gereksinimlerinin nasıl uygulanacağına açıklık getirmektedir.

Gelir vergisi muameleleri konusunda belirsizlik olması durumunda, yorum:

- (a) işletmenin belirsiz vergi muamelelerini ayrı olarak değerlendirip değerlendirmedeğini;
- (b) işletmenin vergi muamelelerinin vergi otoriteleri tarafından incelenmesi konusunda yapmış olduğu varsayımları;
- (c) işletmenin vergilendirilebilir karını (vergi zararını), vergi matrahını, kullanılmamış vergi zararlarını, kullanılmamış vergi indirimlerini ve vergi oranlarını nasıl belirlediğini; ve
- (d) işletmenin bilgi ve koşullardaki değişiklikleri nasıl değerlendirdiğini ele almaktadır.

Yorum, 1 Ocak 2019 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanacaktır. Erken uygulamaya izin verilmektedir. İşletme bu yorumu erken uygulaması durumunda, erken uyguladığına dair açıklama yapacaktır. İşletme, ilk uygulamada, bu yorumu UMS 8'e uygun olarak geriye dönük, ya da ilk uygulama tarihinde birikmiş etkiyi geçmiş yıl kar zararının (veya uygunsa, özkaynak kaleminin diğer bir unsurunun) açılış bakiyesine bir düzeltme olarak kaydetmek suretiyle geriye dönük olarak uygulayabilir. Şirket, değişikliğin finansal durumu ve performansı üzerine etkilerini değerlendirmektedir.

**2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)**

**iii) Uluslararası Muhasebe Standartları Kurumu (UMSK) tarafından yayınlanmış fakat KGK tarafından yayınlanmamış yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar**

Aşağıda listelenen yeni standartlar, yorumlar ve mevcut UFRS standartlarındaki değişiklikler UMSK tarafından yayınlanmış fakat cari raporlama dönemi için henüz yürürlüğe girmemiştir. Fakat bu yeni standartlar, yorumlar ve değişiklikler henüz KGK tarafından TFRS'ye uyarlanmamıştır/yayınlanmamıştır ve bu sebeple TFRS'nin bir parçasını oluşturmazlar. Şirket finansal tablolarında ve dipnotlarda gerekli değişiklikleri bu standart ve yorumlar TFRS'de yürürlüğe girdikten sonra yapacaktır.

**Yıllık İyileştirmeler - 2010–2012 Dönemi**

*UFRS 13 Gerçeğe Uygun Değer Ölçümü*

Karar Gereçleri'nde açıklandığı üzere, üzerlerinde faiz oranı belirtilmeyen kısa vadeli ticari alacak ve borçlar, iskonto etkisinin önemsiz olduğu durumlarda, fatura tutarından gösterilebilecektir. Değişiklikler derhal uygulanacaktır.

**UFRS 17 – Yeni Sigorta Sözleşmeleri Standardı**

UMSK, sigorta sözleşmeleri için muhasebeleştirme ve ölçüm, sunum ve açıklamayı kapsayan kapsamlı yeni bir muhasebe standardı olan UFRS 17'yi yayımlamıştır. UFRS 17 hem sigorta sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerin güncel bilanço değerleri ile ölçümünü hem de karın hizmetlerin sağlandığı dönem boyunca muhasebeleştirmesini sağlayan bir model getirmektedir. Gelecekteki nakit akış tahminlerinde ve risk düzeltilmesinde meydana gelen bazı değişiklikler de hizmetlerin sağlandığı dönem boyunca muhasebeleştirilmektedir. İşletmeler, iskonto oranlarındaki değişikliklerin etkilerini kar veya zarar ya da diğer kapsamlı gelirden muhasebeleştirmeyi tercih edebilirler. Standart, katılım özelliklerine sahip sigorta sözleşmelerinin ölçüm ve sunumu için özel yönlendirme içermektedir. UFRS 17, 1 Ocak 2021 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanacaktır. Erken uygulamaya izin verilmektedir. Standart Şirket için geçerli değildir ve Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde etkisi olmayacaktır.

**Negatif Tazminli Erken Ödeme Özellikleri (UFRS 9 Değişiklik)**

Ekim 2018'de, UMSK, bazı erken ödenebilir finansal varlıkların işletme tarafından itfa edilmiş maliyetinden ölçülebilmeleri için UFRS 9 Finansal Araçlar'da ufak değişiklikler yayınlamıştır.

UFRS 9'u uygulayan işletme, erken ödenebilir finansal varlığı, gerçeğe uygun değer değişimi kar veya zarar yansıtılan varlık olarak ölçmektedir. Değişikliklerin uygulanması ile, belirli koşulların sağlanması durumunda, işletmeler negatif tazminli erken ödenebilir finansal varlıkları itfa edilmiş maliyetinden ölçebileceklerdir.

Değişiklik, 1 Ocak 2019 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanacaktır. Erken uygulamaya izin verilmektedir. Şirket, değişikliğin finansal durumu ve performansı üzerine etkilerini değerlendirmektedir.

## Körfez Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

### 30 Haziran 2019 Tarihi İtibariyle Ara Dönem Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar (Tüm tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir)

## 2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

### Yıllık İyileştirmeler - 2015–2018 Dönemi

UMSK Aralık 2018'de, "IFRS Yıllık İyileştirmeler, 2015-2018 Dönemi"ni yayınlamıştır.

- *UFRS 3 İşletme Birleşmeleri ve UFRS 11 Müşterek Anlaşmalar* - UFRS 3'teki değişiklikler bir şirketin müşterek faaliyet olarak muhasebeleştiği işletmenin kontrolünü elde etmesi sonucu, ilgili işletmede kontrol öncesi sahip olduğu paylarını yeniden ölçmesi gerektiğine açıklık getirmektedir. UFRS 11'deki değişiklikler bir şirketin müşterek faaliyet olarak muhasebeleştiği işletmenin kontrolünü elde etmesi sonucu, ilgili işletmede kontrol öncesi sahip olduğu paylarını yeniden ölçmesine gerek olmadığına açıklık getirmektedir.
- *Gelir Vergileri* - Değişiklikler, temettülere (kar dağıtımı) ilişkin tüm gelir vergisi etkilerinin, vergilerin nasıl doğduğuna bakılmaksızın kar veya zararda muhasebeleştirilmesi gerektiği konusuna açıklık getirmektedir.
- *Borçlanma Maliyetleri* - Değişiklikler, ilgili varlık amaçlanan kullanıma veya satışa hazır duruma geldikten sonra ödenmemiş özel borçlanmaların bulunması durumunda, ilgili borcun şirketin genellikle genel borçlanmalarındaki aktifleştirme oranını belirlerken borçlandığı fonların bir parçası durumuna geldiğine açıklık getirmektedir.

Değişiklik, 1 Ocak 2019 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanacaktır. Erken uygulamaya izin verilmektedir. Şirket, değişikliğin finansal durumu ve performansı üzerine etkilerini değerlendirmiştir.

### Planda Yapılan Değişiklik, Küçülme veya Yerine Getirme (UMS 19 Değişiklikler)

UMSK Şubat 2019'de muhasebe uygulamalarını uyumlu hale getirmek ve karar verme sürecinde konuya ilişkin daha fazla bilgi sağlamak için UMS 19 Değişiklikler "Planda Yapılan Değişiklik, Küçülme veya Yerine Getirme"yi yayınlamıştır. Değişiklik; planda yapılan değişiklik, küçülme veya yerine getirme gerçekleştirildikten sonra yıllık hesap döneminin kalan kısmı için tespit edilen hizmet maliyetinin ve net faiz maliyetinin güncel aktüeryal varsayımları kullanarak hesaplanmasını gerektirmektedir. Değişiklikler, 1 Ocak 2019 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanacaktır. Erken uygulamaya izin verilmektedir. İşletme bu değişiklikleri erken uygulaması durumunda, erken uyguladığına dair açıklama yapacaktır. Söz konusu değişikliklerin Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

### 2.3 Karşılaştırmalı bilgiler ve önceki dönem tarihli finansal tablolarının düzeltilmesi

Finansal durum ve performans trendlerinin tespitine imkan vermek üzere, Şirket'in özet finansal tabloları önceki dönemle karşılaştırmalı hazırlanmaktadır. Cari dönem finansal tabloların sunumu ile uygunluk sağlanması açısından karşılaştırmalı bilgiler gerekli görüldüğünde yeniden sınıflandırılır.

### 2.4 Muhasebe politikaları, tahminlerindeki değişiklikler ve hatalar

Yeni bir standardın ilk kez uygulanmasından kaynaklanan muhasebe politikası değişiklikleri, şayet varsa, geçiş hükümlerine uygun olarak geriye veya ileriye dönük olarak uygulanmaktadır. Herhangi bir geçiş hükmünün yer almadığı değişiklikler, muhasebe politikasında isteğe bağlı yapılan önemli değişiklikler veya tespit edilen muhasebe hataları geriye dönük olarak uygulanmakta ve önceki dönem finansal tabloları yeniden düzenlenmektedir.

Muhasebe tahminlerindeki değişiklikler, yalnızca bir döneme ilişkin ise, değişikliğin yapıldığı cari dönemde, gelecek dönemlere ilişkin ise, hem değişikliğin yapıldığı dönemde hem de gelecek dönemlerde, ileriye yönelik olarak uygulanır. Tespit edilen önemli muhasebe hataları geriye dönük olarak uygulanır ve önceki dönem finansal tabloları yeniden düzenlenir.

30 Haziran 2019 tarihi itibarıyla hazırlanan ara dönem özet finansal tablolar için kullanılan önemli muhasebe politikaları, önemli tahmin, karar ve varsayımlarda, TFRS 15 ve TFRS 9 standartları haricinde 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla finansal tabloların hazırlanması esnasında kullanılanlara kıyasla herhangi önemli bir değişiklik olmamıştır.



## Körfez Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Haziran 2019 Tarihi İtibariyle  
Ara Dönem Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar  
(Tüm tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir)

### 2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

#### 2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti

##### İlişkili Taraflar

İlişkili taraflar, finansal tablolarını hazırlayan işletmeyle (raporlayan işletme) ilişkili olan kişi veya işletmedir.

- a) Bir kişi veya bu kişinin yakın ailesinin bir üyesi, aşağıdaki durumlarda raporlayan işletmeyle ilişkili sayılır: Söz konusu kişinin,
- (i) raporlayan işletme üzerinde kontrol veya müşterek kontrol gücüne sahip olması durumunda,
  - (ii) raporlayan işletme üzerinde önemli etkiye sahip olması durumunda,
  - (iii) raporlayan işletmenin veya raporlayan işletmenin bir ana ortaklığının kilit yönetici personelinin bir üyesi olması durumunda.
- b) Aşağıdaki koşullardan herhangi birinin mevcut olması halinde işletme raporlayan işletme ile ilişkili sayılır:
- (i) İşletme ve raporlayan işletmenin aynı grubun üyesi olması halinde (yani her bir ana ortaklık, bağlı ortaklık ve diğer bağlı ortaklık diğerleri ile ilişkilidir).
  - (ii) İşletmenin, diğer işletmenin (veya diğer işletmenin de üyesi olduğu bir grubun üyesinin) iştiraki ya da iş ortaklığı olması halinde.
  - (iii) Her iki işletmenin de aynı bir üçüncü tarafın iş ortaklığı olması halinde.
  - (iv) İşletmelerden birinin üçüncü bir işletmenin iş ortaklığı olması ve diğer işletmenin söz konusu üçüncü işletmenin iştiraki olması halinde.
  - (v) İşletmenin, raporlayan işletmenin ya da raporlayan işletmeyle ilişkili olan bir işletmenin çalışanlarına ilişkin olarak işten ayrılma sonrasında sağlanan fayda plânlarının olması halinde. Raporlayan işletmenin kendisinin böyle bir plânının olması halinde, sponsor olan işverenler de raporlayan işletme ile ilişkilidir.
  - (vi) İşletmenin (a) maddesinde tanımlanan bir kişi tarafından kontrol veya müştereken kontrol edilmesi halinde.
  - (vii) (a) maddesinin (i) bendinde tanımlanan bir kişinin işletme üzerinde önemli etkisinin bulunması veya söz konusu işletmenin (ya da bu işletmenin ana ortaklığının) kilit yönetici personelinin bir üyesi olması halinde.

İlişkili tarafla yapılan işlem raporlayan işletme ile ilişkili bir taraf arasında kaynakların, hizmetlerin ya da yükümlülüklerin, bir bedel karşılığı olup olmadığına bakılmaksızın transferidir.

## Körfez Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Haziran 2019 Tarihi İtibariyle  
Ara Dönem Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar  
(Tüm tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir)

### 2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

#### Hasılat

Gelirler, tahsil edilmiş veya edilecek olan alacak tutarının gerçeğe uygun değeri üzerinden ölçülür. Tahmini müşteri iadeleri, indirimler ve karşılıklar söz konusu tutardan düşülmektedir.

#### Konut alıcılardan elde edilen hasılat:

Konut inşası ve devremülk projelerinden elde edilen hasılat Şirket'in sözleşme ile belirlenmiş tüm görevlerini tam ve eksiksiz olarak yerine getirmesi ve alıcının teslim tutanağını onaylaması ardından bir varlığa hukuken sahip olmaktan kaynaklanan kontrolün satın alana geçtiğinde gerçekleşir.

#### Yüklenici firma ile ilgili işlemler:

Şirket, hasılat paylaşımı sözleşmeleri uyarınca sahip olduğu arsalar üzerinde konut projesi geliştirmeyi taahhüt eden yüklenici firmalar ile anlaşmakta ve arsaya karşılık olarak arsa üzerinde inşa edilecek yapıların satış hasılatının sözleşmede mutabık kalınan orana isabet eden kısmını yüklenici firmadan devralmaktadır.

Yüklenici firmadan alınan avanslar, konut alıcılarından elde edilen hasılat başlıklı paragrafta belirtilen hususlar yerine getirilene kadar, yüklenici firmanın konut alıcılarından tahsil ettiği ve Şirket'in payına düşen kısmını Şirket'e transfer ettiği tutarlardan oluşmaktadır.

#### Kar payı geliri:

Sukuk fonu ve katılım hesaplarından elde edilen kar payı geliri, Şirket'in ekonomik faydaları elde edeceği ve gelirin güvenilir bir biçimde ölçülmesi mümkün olduğu sürece kayıtlara alınır. Kar payı geliri, kalan anapara bakiyesi ile beklenen ömrü boyunca ilgili finansal varlıktan elde edilecek tahmini nakit girişlerini söz konusu varlığın kayıtlı değerine indirgeyen efektif kar payı oranı nispetinde ilgili dönemde tahakkuk ettirilir.

#### Stoklar

Stokların maliyeti tüm satın alma maliyetlerini, dönüştürme maliyetlerini ve stokların mevcut durumuna ve konumuna getirilmesi için katlanılan diğer maliyetleri içerir. Stoklar, geri kazanılabilir değer ya da maliyet bedelinden düşük olanı ile değerlendirilir. Stokların net gerçekleştirilebilir değeri maliyetinin altına düştüğünde, stoklar net gerçekleştirilebilir değerine indirgenir ve değer düşüklüğünün olduğu yılda kar veya zarar tablosuna gider olarak yansıtılır. Daha önce stokların net gerçekleştirilebilir değere indirgenmesine neden olan koşulların geçerliliğini kaybetmesi veya değişen ekonomik koşullar nedeniyle net gerçekleştirilebilir değerinde artış olduğu kanıtlandığı durumlarda, ayrılan değer düşüklüğü karşılığı iptal edilir. İptal edilen tutar önceden ayrılan değer düşüklüğü tutarı ile sınırlıdır.

#### Maddi Duran Varlıklar

Maddi duran varlıklar, maliyet değerlerinden birikmiş amortisman ve birikmiş değer düşüklükleri düşüldükten sonraki tutar üzerinden gösterilirler.

Maddi duran varlıkların maliyet tutarları, beklenen faydalı ömürlerine göre doğrusal amortisman yöntemi kullanılarak amortisman tabii tutulur. Beklenen faydalı ömür, kalıntı değer ve amortisman yöntemi, tahminlerde ortaya çıkan değişikliklerin olası etkileri için her yıl gözden geçirilir ve tahminlerde bir değişiklik varsa ileriye dönük olarak muhasebeleştirilir. Bilgisayarlar için ekonomik ömür 4 yıl, telefonlar için 3 yıl, televizyonlar için 5 yıl, ofis programları için 3 yıl, taşıtlar için 5 yıldır.

## Körfez Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

**30 Haziran 2019 Tarihi İtibariyle  
Ara Dönem Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar  
(Tüm tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir)**

### 2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

Bir maddi duran varlık elden çıkarıldığında veya kullanımı ya da satışından, gelecekte ekonomik yarar elde edilmesinin beklenmemesi durumunda bilanço dışı bırakılır. Maddi duran varlıkların elden çıkarılması ya da bir maddi duran varlığın hizmetten alınması sonucu oluşan kazanç veya kayıp satış hasılatı ile varlığın defter değeri arasındaki fark olarak belirlenir ve kar veya zarar tablosuna dahil edilir.

#### Maddi Olmayan Duran Varlıklar

##### Bilgisayar yazılımı

Satın alınan bilgisayar yazılımları, satın alımı sırasında ve satın almadan kullanıma hazır olana kadar geçen sürede oluşan maliyetler üzerinden aktifleştirilir. Söz konusu maliyetler, faydalı ömürlerine göre (3 yıl) itfa edilir.

#### Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller

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

Yatırım amaçlı gayrimenkuller, satılmaları veya kullanılamaz hale gelmeleri ve satışından gelecekte herhangi bir ekonomik yarar sağlanamayacağına belirlenmesi durumunda bilanço dışı bırakılırlar.

Yatırım amaçlı gayrimenkulün kullanım süresini doldurmasından veya satışından kaynaklanan kar/zarar, oluşturdukları dönemde kar veya zarar tablosuna dahil edilir.

Transferler, yatırım amaçlı gayrimenkullerin kullanımında bir değişiklik olduğunda yapılır. Gerçeğe uygun değer esasına göre izlenen yatırım amaçlı gayrimenkulden, sahibi tarafından kullanılan gayrimenkul sınıfına yapılan bir transferde, transfer sonrasında yapılan muhasebeleştirme işlemindeki tahmini maliyeti, anılan gayrimenkulün kullanım şeklindeki değişikliğin gerçekleştiği tarihteki gerçeğe uygun değeridir. Sahibi tarafından kullanılan bir gayrimenkulün, gerçeğe uygun değer esasına göre gösterilecek yatırım amaçlı bir gayrimenkule dönüşmesi durumunda, işletme, kullanımdaki değişikliğin gerçekleştiği tarihe kadar "Stoklar"a uygulanan muhasebe politikasını uygular.

#### Finansal Araçlar

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

## Körfez Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

### 30 Haziran 2019 Tarihi İtibariyle Ara Dönem Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar (Tüm tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir)

## 2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

### *Finansal Varlıklar*

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

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

### Finansal varlıkların sınıflandırılması

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

- finansal varlığın, sözleşmeye bağlı nakit akışlarının tahsil edilmesini amaçlayan bir iş modeli kapsamında elde tutulması; ve
- finansal varlığa ilişkin sözleşme şartlarının, belirli tarihlerde sadece anapara ve anapara bakiyesinden kaynaklanan kar payı ödemelerini içeren nakit akışlarına yol açması.

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

- finansal varlığın, sözleşmeye bağlı nakit akışlarının tahsil edilmesini ve finansal varlığın satılmasını amaçlayan bir iş modeli kapsamında elde tutulması; ve
- finansal varlığa ilişkin sözleşme şartlarının, belirli tarihlerde sadece anapara ve anapara bakiyesinden kaynaklanan kar payı ödemelerini içeren nakit akışlarına yol açması.

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

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

### (i) İtfa edilmiş maliyet ve etkin kar payı yöntemi

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

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

## Körfez Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

### 30 Haziran 2019 Tarihi İtibariyle Ara Dönem Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar (Tüm tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir)

#### 2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

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

Kar payı geliri kar veya zararda muhasebeleştirilir ve "Katılım payı gelirleri" kaleminde (Dipnot 15) gösterilir.

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

İtfa edilmiş maliyetleri üzerinden veya gerçeğe uygun değer değişimi diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçülme kriterini karşılamayan finansal varlıklar ((i) – (iii)'e bakınız) gerçeğe uygun değer değişimi kar veya zarara yansıtılarak ölçülürler.

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

#### Kur farkı kazanç ve kayıpları

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

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

#### Finansal varlıklarda değer düşüklüğü

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

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

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

## Körfez Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Haziran 2019 Tarihi İtibariyle  
Ara Dönem Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar  
(Tüm tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir)

### 2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

#### Beklenen kredi zararlarının ölçümü ve muhasebeleştirilmesi

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

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

#### Finansal varlıkların finansal tablo dışı bırakılması

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

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

#### **Finansal Yükümlülükler**

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

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

- Gerçeğe uygun değer değişimi kâr veya zarara yansıtılan finansal yükümlülükler: Bu yükümlülükler, türev ürünler de dâhil olmak üzere, sonraki muhasebeleştirmede gerçeğe uygun değerinden ölçülür.

## Körfez Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

**30 Haziran 2019 Tarihi İtibariyle  
Ara Dönem Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar  
(Tüm tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir)**

### 2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

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

İşletme, herhangi bir finansal yükümlülüğü yeniden sınıflandırmaz.

#### Finansal yükümlülüklerin finansal tablo dışı bırakılması

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

#### **Kur Değişiminin Etkileri**

Yabancı para cinsinden yapılan işlemler, işlem tarihindeki yabancı para kuru ile TL'ye çevrilmektedir. Yabancı para parasal varlıklar ve borçlar, bilanço tarihinde geçerli kur üzerinden dönem sonunda TL'ye çevrilmektedirler. Bu tip işlemlerden kaynaklanan kur farkları, kapsamlı gelir tablosuna yansıtılmaktadır.

#### **Pay Başına Kazanç**

Kar veya zarar tablosunda belirtilen pay başına kazanç, net karın, yıl boyunca piyasada bulunan hisse senetlerinin ağırlıklı ortalama sayısına bölünmesi ile bulunmuştur.

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

#### **Raporlama Döneminden Sonraki Olaylar**

Raporlama döneminden 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 düzeltir.

## **Körfez Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi**

**30 Haziran 2019 Tarihi İtibariyle  
Ara Dönem Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar  
(Tüm tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir)**

### **2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)**

#### **Karşılıklar, Koşullu Varlık ve Yükümlülükler**

Geçmiş olaylardan kaynaklanan mevcut bir yükümlülüğün bulunması, yükümlülüğün yerine getirilmesinin muhtemel olması ve söz konusu yükümlülük tutarının güvenilir bir şekilde tahmin edilebilir olması durumunda finansal tablolarda karşılık ayrılır.

Karşılık olarak ayrılan tutar, yükümlülüğe ilişkin risk ve belirsizlikler göz önünde bulundurularak, bilanço tarihi itibarıyla yükümlülüğün yerine getirilmesi için yapılacak harcamanın en güvenilir şekilde tahmin edilmesi yoluyla hesaplanır. Karşılığın, mevcut yükümlülüğün karşılanması için gerekli tahmini nakit akımlarını kullanarak ölçülmesi durumunda söz konusu karşılığın defter değeri, ilgili nakit akımlarının bugünkü değerine eşittir.

Karşılığın ödenmesi için gerekli olan ekonomik faydanın bir kısmı ya da tamamının üçüncü taraflarca karşılanmasının beklendiği durumlarda, tahsil edilecek tutar, ilgili tutarın tahsil edilmesinin hemen hemen kesin olması ve güvenilir bir şekilde ölçülmesi halinde varlık olarak muhasebeleştirilir.

#### **Kurum Kazancı Üzerinden Hesaplanan Vergiler**

Şirket Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı ("GYO") statüsüne geçtiğinden kurumlar vergisinden istisnadır.

Şirket'in vergi durumu Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Şirketi ("GYO") statüsü kazandıktan sonra değişmiştir. Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı statüsünü kazanmış olan Şirket'in gayrimenkul yatırım ortaklığı faaliyetlerinden elde edilen kiralama ve değer artış kazancı, 13 Haziran 2006 tarih, 5520 no.lu Kurumlar Vergisi Kanunu'nu uyarınca kurumlar vergisinden istisnadır. Bununla birlikte, KVK Madde 15/(3)'e göre kurumlar vergisinden istisna edilen söz konusu gayrimenkul yatırım ortaklığı faaliyetlerinden elde edilen kazanç üzerinden %15 oranında vergi kesintisi (stopaj) hesaplanır. Bakanlar Kurulu, 15 inci maddede belirtilen vergi kesintisi oranlarını sifıra kadar indirmeye, kurumlar vergisi oranına kadar yükseltmeye yetkilidir. Şu anda Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının kurumlar vergisinden istisna edilen portföy işletmeciliği kazançları üzerinden, Bakanlar Kurulu Kararı gereği %0 oranında vergi kesintisi yapılmaktadır. Bu nedenle, Şirket GYO statüsü elde ettikten sonra mali tablolarında cari veya ertelenmiş vergi karşılığı hesaplamamıştır.

#### **Çalışanlara sağlanan faydalar / kıdem tazminatları**

Türkiye'de mevcut kanunlar ve toplu iş sözleşmeleri hükümlerine göre kıdem tazminatı, emeklilik veya işten çıkarılma durumunda ödenmektedir. Güncellenmiş olan TMS 19 *Çalışanlara Sağlanan Faydalar Standardı* ("TMS 19") uyarınca söz konusu türdeki ödemeler tanımlanmış emeklilik fayda planları olarak nitelendirilir.

Bilançoda muhasebeleştirilen kıdem tazminatı yükümlülüğü, tüm çalışanların emeklilikleri dolayısıyla ileride doğması beklenen yükümlülük tutarlarının net bugünkü değerine göre hesaplanmış ve finansal tablolara yansıtılmıştır. Hesaplanan tüm aktüeryal kazançlar ve kayıplar diğer kapsamlı gelir altında muhasebeleştirilmiştir.

#### **Nakit Akış Tablosu**

Nakit akış tablosunda, döneme ilişkin nakit akışları esas, yatırım ve finansman faaliyetlerine dayalı bir biçimde sınıflandırılarak raporlanır.

#### **Sermaye ve Temettüleri**

Adi hisseler, özsermaye olarak sınıflandırılır. Adi hisseler üzerinden dağıtılan temettüleri, temettü kararının alındığı dönemde birikmiş kardan indirilerek kaydedilir.



## Körfez Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

### 30 Haziran 2019 Tarihi İtibariyle Ara Dönem Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar (Tüm tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir)

## 2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

### 2.6 Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahmin ve Varsayımları

#### Hesaplama belirsizliğinin ana kaynakları

Bir sonraki döneme ait varlık ve yükümlülüklerin defter değerinde büyük düzeltmelere neden olacak önemli risklere sahip geleceğe yönelik önemli varsayımlar ile bilanço tarihindeki hesaplama belirsizliğinin diğer ana kaynakları aşağıda belirtilmiştir.

#### Değer Düşüklüğü

Şirket, Dipnot 2.5.'de belirtilen muhasebe politikası uyarınca stoklarının net gerçekleştirilebilir değerini değerlendirir. Şirket yönetimi 6 Temmuz 2017 tarihinde teslimine başlamış olduğu Güre Projesi'nin D ve E bloklarındaki toplam 161 adet bağımsız bölümü 1 Ekim ile 15 Mayıs tarihleri arasında sezonsal olarak istense dahi satışının mümkün olmadığını tahmin ederek ilgili tarihlere isabet eden döneme ait devrelerin şirkete bir fayda getirmeyeceğine karar vermiştir. Dolayısıyla bahsi geçen bloklar için 27.019.996 TL (31 Aralık 2018: 28.822.139 TL) tutarında bir değer düşüklüğü muhasebeleştirilmiştir.

#### Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerinin belirlenmesi

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değeri yatırım bölgesinde ve değerlendirilen yatırım kategorisinde tecrübesi olan ve genel kabul görmüş SPK lisansına sahip profesyonel yeterliliğe sahip bağımsız değerlendirme uzmanları tarafından çeşitli tahmin ve varsayımlar kullanılarak belirlenir. Bu tahmin ve varsayımlarda, gelecekte ortaya çıkabilecek değişiklikler Şirket'in finansal tablolarında önemli ölçüde etkiye neden olabilir.

## 3. Nakit ve nakit benzerleri

30 Haziran 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla, nakit ve nakit benzerleri aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2019	31 Aralık 2018
Kasa	1.348	2.892
Bankadaki nakit	2.009.153	1.282.025
- Vadesiz mevduatlar	1.224.607	146.296
- Vadeli mevduat	784.546	1.135.729
	<b>2.010.501</b>	<b>1.284.917</b>

Raporlama dönemi itibarıyla Şirket'e ait katılım hesaplarının tutarı, ortalama getiri oranları ve ortalama vadeleri aşağıdaki gibidir:

Para birimi	Faiz oranı (%)	Ortalama Vade	31 Aralık 2018
TL	15,45	1 Ay	1.135.729

## Körfez Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Haziran 2019 Tarihi İtibarıyla  
Ara Dönem Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar  
(Tüm tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir)

### 3. Nakit ve nakit benzerleri (devamı)

Para birimi	Faiz oranı (%)	Ortalama Vade	30 Haziran 2019
TL	19,70	1 Ay	784.546

### 4. Finansal yatırımlar

#### a) Kısa vadeli finansal yatırımlar

	30 Haziran 2019	31 Aralık 2018
<u>Gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklar</u>		
- Sukuk (**)	9.956.722	13.850.531
- Sukuk Fonu (*)	7.736.401	3.494.909
	<b>17.693.123</b>	17.345.440

(\*) 30 Haziran 2019 tarihi itibarıyla, Şirketin sukuklarının ortalama vadesi 182 gün olup ortalama getiri oranı ise %25'dir (31 Aralık 2018: ortalama vadesi 3 ay olup ortalama getiri oranı ise %25'dir).

(\*\*) 30 Haziran 2019 tarihi itibarıyla, Şirket'in gerçeğe uygun değeri kar veya zarar tablosuna yansıtılan finansal yatırımları ikincil piyasada İşlem Kamu ve Özel Sektör' ün ihraç ettiği, kira sertifikası (sukuk) fonlarından oluşmaktadır.

30 Haziran 2019 tarihinde gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal sukuk ve sukuk fonuna ait ortalama yıllık getiri oranı %14,25'dir (31 Aralık 2018: %12,38).

30 Haziran 2019 tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değeri kar/zararı yansıtılan finansal varlıkların sözleşmeye bağlı olarak kalan vade analizine aşağıda yer verilmiştir:

	30 Haziran 2019	31 Aralık 2018
<u>Kısa vadeli - 1 yıl içerisinde</u>	17.693.123	17.345.440
	<b>17.693.123</b>	17.345.440

## Körfez Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

### 30 Haziran 2019 Tarihi İtibarıyla Ara Dönem Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar (Tüm tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir)

#### 5. Ticari alacak ve borçlar

##### a) Ticari alacaklar

30 Haziran 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla Şirket'in ticari alacaklarının detayı aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2019	31 Aralık 2018
İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	1.028.020	216.887
İlişkili taraflardan ticari alacaklar	478.444	312.062
	<b>1.506.464</b>	<b>528.949</b>

30 Haziran 2019 tarihi itibarıyla Şirket'in vadesi gelmemiş ve tahsil kabiliyeti yüksek alacaklarının tutarı 1.311.285 TL'dir (31 Aralık 2018: 363.754 TL). Ticari alacakların vadesi ortalama 51 gündür (31 Aralık 2018: 37 gündür).

30 Haziran 2019 tarihi itibarıyla, ticari alacakların tamamının tahsil olması beklendiği için şüpheli alacak karşılığı ayrılmamıştır.

	30 Haziran 2019	31 Aralık 2018
Alınan teminat mektupları	831.550	2.078.875
	<b>831.550</b>	<b>2.078.875</b>

##### b) Ticari borçlar:

30 Haziran 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla Şirket'in ticari borçlarının detayı aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2019	31 Aralık 2018
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	56.335	195.103
	<b>56.335</b>	<b>195.103</b>

Ticari borçların vadesi ortalama 96 gündür (31 Aralık 2018: 90 gündür).

## Körfez Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

### 30 Haziran 2019 Tarihi İtibariyle Ara Dönem Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar (Tüm tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir)

#### 6. Stoklar

30 Haziran 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla Şirket'in stok detayı aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2019	31 Aralık 2018
<b>Kartal Projesi</b>		
Konut stokları	25.125.683	25.699.289
<b>Toplam</b>	<b>25.125.683</b>	<b>25.699.289</b>
<b>Kilyos Arsası</b>		
Arsa maliyeti	-	1.496.835
Proje maliyeti	-	116.593
<b>Toplam</b>	<b>-</b>	<b>1.613.428</b>
<b>Güre Tesisi</b>		
Devremülk stokları	75.806.268	76.123.657
Değer düşüklüğü	(27.019.996)	(28.822.139)
<b>Toplam</b>	<b>48.786.272</b>	<b>47.301.518</b>
<b>Toplam</b>	<b>73.911.955</b>	<b>74.614.235</b>

31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla stoklar takip edilen Kilyos arazisi, Yönetimin kararı ile 30 Haziran 2019 tarihli finansal tablolarda, Yatırım Amaçlı Gayrimenkul olarak belirlenmiş ve Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller hesabına transfer edilmiştir.

30 Haziran 2019 ve 2018 tarihleri itibarıyla stok değer düşüklüğü karşılığının hareketi aşağıdaki gibidir:

	2019	2018
<b>Dönem başı - 1 Ocak</b>	<b>(28.822.139)</b>	31.042.439
Değer değişikliğinden kaynaklanan kayıp	1.802.143	-
<b>Dönem sonu - 30 Haziran</b>	<b>(27.019.996)</b>	<b>31.042.439</b>

## Körfez Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

### 30 Haziran 2019 Tarihi İtibarıyla Ara Dönem Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar (Tüm tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir)

#### 7. Yatırım amaçlı gayrimenkuller

	30 Haziran 2019	31 Aralık 2018
Güre projesindeki ticari gayrimenkul	4.366.430	4.336.430
Kilyos arazisi	8.840.000	-
<b>Kapanış bakiyesi</b>	<b>13.206.430</b>	4.336.430

31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla stoklar takip edilen Kilyos arazisi, Yönetimin kararı ile Yatırım Amaçlı Gayrimenkul olarak cari dönemde belirlenmiş ve Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller hesabına transfer edilmiştir.

#### Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değer ölçümleri

30 Haziran 2019 tarihi itibarıyla Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değeri, Şirket'ten bağımsız bir değerlendirme şirketi olan Terra Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından belirlenmiştir. Terra Gayrimenkul Değerleme A.Ş., SPK tarafından yetkilendirilmiş olup sermaye piyasası mevzuatı uyarınca gayrimenkul değerlendirme hizmeti vermektedir ve ilgili bölgelerdeki emlakların gerçeğe uygun değer ölçümlemesinde yeterli tecrübeye ve niteliğe sahiptir. Sahip olunan 3 adet dükkanın gerçeğe uygun değeri, benzer emlaklar için olan mevcut işlem fiyatlarını yansıtan piyasa karşılaştırmalı yaklaşıma göre belirlenmiştir. Dükkanların gerçeğe uygun değeri, gayrimenkullerin konum, inşaat kalitesi, mimari özellik, dönem ve büyüklük kriterleri dikkate alınarak belirlenmiştir.

Ayrıca stoklarda bulunan Kilyos arazisi Yönetimin kararı ile Yatırım Amaçlı Gayrimenkul olarak cari dönemde belirlenmiş ve yine Terra Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından değerlendirme raporu düzenlenmiştir. Kilyos arazisinin 1.613.428 TL maliyet bedeli ile 8.840.000 TL makul değeri arasında oluşan 7.226.572 TL değerlendirme kazancı, kar veya zarar tablosunda muhasebeleştirilmiştir.

30 Haziran 2019 tarihi itibarıyla Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkulleri ile söz konusu varlıklara ilişkin gerçeğe uygun değer hiyerarşisi aşağıdaki tabloda gösterilmiştir:

	Raporlama tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değer seviyesi			
	30 Haziran 2019	1.Seviye TL	2.Seviye TL	3.Seviye TL
Güre projesindeki ticari gayrimenkul	4.366.430	-	4.366.430	-
Kilyos arazisi	8.840.000	-	8.840.000	-
	<b>13.206.430</b>	-	13.206.430	-

## Körfez Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

**30 Haziran 2019 Tarihi İtibariyle**  
**Ara Dönem Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar**  
(Tüm tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir)

### 8. Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar

	30 Haziran 2019	31 Aralık 2018
Kullanılmamış izin karşılıkları	137.963	91.012
<b>Toplam</b>	<b>137.963</b>	<b>91.012</b>

	30 Haziran 2019	31 Aralık 2018
Kıdem tazminatı karşılığı	152.362	126.416
<b>Toplam</b>	<b>152.362</b>	<b>126.416</b>

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

30 Haziran 2019 tarihinde geçerli ödenecek kıdem tazminatı aylık 6.018 TL (31 Aralık 2018: 5.434 TL) tavanına tabidir.

TMS 19 Çalışanlara Sağlanan Faydalar standardı. İşletmenin kıdem tazminatı karşılığı yükümlülüğünün tespit edilmesinde aktüeryal değerlendirme metodlarının geliştirilmesini gerektirmektedir.

Bu doğrultuda, toplam yükümlülüklerin hesaplanmasında kullanılan aktüeryal varsayımlar aşağıda belirtilmiştir:

Ana varsayım, her hizmet yılı için olan azami yükümlülük tutarının enflasyona paralel olarak artacak olmasıdır. Bu nedenle, 30 Haziran 2019 tarihi itibarıyla, ekli finansal tablolarda karşılıklar, geleceğe ilişkin, çalışanların emekliliğinden kaynaklanacak muhtemel yükümlülüğünün bugünkü değeri tahmin edilerek hesaplanır. İlgili finansal durum tablosu tarihlerindeki karşılıklar, yıllık %9 enflasyon (tahmin edilen maaş artış oranı) ve %15 iskonto oranı varsayımlarına göre yaklaşık %5,02 olarak elde edilen net iskonto oranı kullanılmak suretiyle hesaplanmıştır (31 Aralık 2018: yıllık %10 enflasyon (tahmin edilen maaş artış oranı) ve %16 iskonto oranı varsayımlarına göre yaklaşık %5,45 olarak elde edilen net iskonto oranı). İsteğe bağlı işten ayrılmalar neticesinde ödenmeyip, Şirket'e kalacak olan kıdem tazminatı tutarlarının tahmini oranı da dikkate alınmıştır. Kıdem tazminatı tavanı altı ayda bir revize edilmekte olup, Şirket'in kıdem tazminatı karşılığının hesaplanmasında 30 Haziran 2019 tarihi itibarıyla geçerli olan 6.018 TL tavan tutarı dikkate alınmıştır.

	2019	2018
<b>Dönem başı - 1 Ocak</b>	<b>126.416</b>	104.098
Hizmet maliyeti	15.516	61.787
Faiz maliyeti	9.482	8.326
Aktüeryal kayıp	948	-
<b>Dönem sonu - 30 Haziran</b>	<b>152.362</b>	174.211

## Körfez Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

### 30 Haziran 2019 Tarihi İtibarıyla Ara Dönem Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar (Tüm tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir)

#### 9. Diğer varlıklar ve yükümlülükler

30 Haziran 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla Şirket'in diğer dönen ve duran varlıklarının detayı aşağıdaki gibidir:

##### Diğer Dönen Varlıklar

	30 Haziran 2019	31 Aralık 2018
Devreden KDV (*)	411.000	1.864.928
	<b>411.000</b>	<b>1.864.928</b>

##### Diğer Duran Varlıklar

	30 Haziran 2019	31 Aralık 2018
Devreden KDV (*)	9.013.717	7.849.000
	<b>9.013.717</b>	<b>7.849.000</b>

(\*) Şirket'in toplamda 9.424.717 TL tutarında devreden KDV'si olup, bunun 411.000 TL'sinin bir yıl içerisinde iade alınması, geri kalan 9.013.717 TL'sinin ise uzun vadede mahsup edilmesi beklenmektedir.

30 Haziran 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla Şirket'in diğer kısa vadeli yükümlülüklerinin detayı aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2019	31 Aralık 2018
Ödenecek vergi ve fonlar	51.513	47.010
	<b>51.513</b>	<b>47.010</b>

#### 10. Peşin ödenmiş giderler ve ertelenmiş gelirler

##### a) Kısa vadeli peşin ödenmiş giderler

	30 Haziran 2019	31 Aralık 2018
Gelecek aylara ait giderler	2.228.861	79.241
İş avansları	15.000	37.609
	<b>2.243.861</b>	<b>116.850</b>

## Körfez Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Haziran 2019 Tarihi İtibariyle  
Ara Dönem Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar  
(Tüm tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir)

### 10. Peşin ödenmiş giderler ve ertelenmiş gelirler (devamı)

#### b) Kısa vadeli ertelenmiş gelirler

	30 Haziran 2019	31 Aralık 2018
Gelecek aylara ait gelirler	5.850.549	7.245.845
	5.850.549	7.245.845

#### b) Uzun vadeli ertelenmiş gelirler

	30 Haziran 2019	31 Aralık 2018
Gelecek aylara ait gelirler	770.584	-
	770.584	-

### 11. Özkaynaklar

Şirket'in hissedarları ve sermaye içindeki payları tarihi değerlerle aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2019	31 Aralık 2018
<b>Körfez Gayrimenkul Yat. Ort. A.Ş.</b>		
Kuveyt Türk Katılım Bankası A.Ş (%)	75	75
Halka Açık Kısım (%)	25	25
<b>Toplam ödenmiş sermaye</b>	<b>66.000.000</b>	66.000.000
<b>Sermaye düzeltme farkları</b>	<b>2.373.208</b>	2.373.208
<b>Enflasyona göre düzeltilmiş ödenmiş sermaye</b>	<b>68.373.208</b>	68.373.208

(\*) Sermaye düzeltme farkları, sermayeye yapılan nakit ve nakit benzeri ilavelerin SPK Finansal Raporlama Standartları'na göre düzeltilmiş toplam tutarları ile düzeltme öncesindeki tutarları arasındaki farkı ifade eder. Sermaye düzeltmesi farklarının sermayeye eklenmek dışında bir kullanımı yoktur.

(\*\*) Şirket'in %25'lik halka açık paylarının 11.225.193 TL nominal bedelli %17'lik kısmı Şirket'in ilişkili şirketlerinden Körfez Tatil Beldesi Turistik Tesisler ve Devremülk İşletmeciliği A.Ş.'ye aittir.

Şirket, 2014 yılı içerisinde halka açılmış olup 31 Aralık 2014 itibarıyla paylara ilişkin primler içerisinde bulunan 1.700.407 TL halka açılmadan sağlanan gelir niteliğindedir. Şirket, hisse senetlerini 1,15 TL sabit fiyat ile halka açmış, 16.500.000 adet hisse satışından 18.975.000 TL gelir elde etmiştir. Halka arz ile birlikte 16.500.000 TL sermaye artırımında bulunan Şirket'in 774.593 TL tutarında halka arz masrafları paylara ilişkin primler hesabından düşülmüştür.



**Körfez Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi**

**30 Haziran 2019 Tarihi İtibariyle**  
**Ara Dönem Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar**  
**(Tüm tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir)**

**12. Hasılat ve satışların maliyeti**

	<b>1 Ocak- 30 Haziran 2019</b>	<b>1 Ocak- 30 Haziran 2018</b>	<b>1 Nisan- 30 Haziran 2019</b>	<b>1 Nisan- 30 Haziran 2018</b>
<b>Hasılat</b>				
Konut satış gelirleri	1.704.050	1.730.000	1.704.050	1.730.000
Devrimülk satış gelirleri	3.770.595	4.149.506	2.186.767	3.853.972
Devrimülk kira gelirleri	1.818.924	484.297	1.818.924	261.616
<b>Toplam Hasılat</b>	<b>7.293.569</b>	<b>6.363.803</b>	<b>5.709.741</b>	<b>5.845.588</b>

	<b>1 Ocak- 30 Haziran 2019</b>	<b>1 Ocak- 30 Haziran 2018</b>	<b>1 Nisan- 30 Haziran 2019</b>	<b>1 Nisan- 30 Haziran 2018</b>
<b>Maliyet</b>				
Konut satışları maliyeti	(678.010)	(1.359.040)	(678.010)	(1.359.040)
Devrimülk satışları maliyeti	(733.506)	(1.295.828)	(68.417)	(953.243)
<b>Toplam Maliyet</b>	<b>(1.411.516)</b>	<b>(2.654.868)</b>	<b>(746.427)</b>	<b>(2.312.283)</b>

(\*) Şirket satış amacıyla elinde tuttuğu devrimülklerden satılana kadar geçen sürede kira geliri elde etmektedir.

**13. Genel yönetim giderleri ve Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri**

	<b>1 Ocak- 30 Haziran 2019</b>	<b>1 Ocak- 30 Haziran 2018</b>	<b>1 Nisan- 30 Haziran 2019</b>	<b>1 Nisan- 30 Haziran 2018</b>
<b>Genel yönetim giderleri</b>				
Personel ücret ve giderleri	(1.207.347)	(1.621.932)	(411.626)	(512.495)
Kira giderleri	(229.525)	(178.178)	(179.339)	(108.551)
Danışmanlık ve avukat giderleri	(249.494)	(150.279)	(95.184)	(62.470)
Vergi, resim ve harç giderler	(8.690)	(46.632)	(3.491)	(20.037)
Amortisman ve itfa payları giderleri	(13.923)	(17.903)	(4.697)	(9.397)
Haberleşme giderleri	(12.243)	(11.205)	(6.315)	(5.585)
Büro ve kırtasiye giderleri	(6.874)	(13.474)	(2.750)	(11.341)
Diğer giderler	(124.434)	(303.326)	(4.798)	(165.790)
<b>Toplam</b>	<b>(1.852.530)</b>	<b>(2.342.929)</b>	<b>(708.200)</b>	<b>(895.666)</b>

**Körfez Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi**

**30 Haziran 2019 Tarihi İtibariyle**  
**Ara Dönem Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar**  
**(Tüm tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir)**

**13. Genel yönetim giderleri ve Pazarlama satış dağıtım giderleri (devamı)**

<b>Pazarlama satış dağıtım giderleri</b>	<b>1 Ocak- 30 Haziran 2019</b>	<b>1 Ocak- 30 Haziran 2018</b>	<b>1 Nisan- 30 Haziran 2019</b>	<b>1 Nisan- 30 Haziran 2018</b>
Aidat giderleri	(2.138.815)	(609.346)	(1.045.540)	(609.346)
Vergi resim ve harç giderleri	(97.684)	(229.264)	(97.684)	(138.109)
Reklam giderleri	(42.087)	(159.528)	(42.087)	(71.110)
Sigorta giderleri	(7.818)	(6.787)	(7.818)	(3.243)
Yolculuk ve seyahat giderleri	(1.661)	(6.668)	(1.661)	(4.300)
Komisyon giderleri	(58.168)	(1.908)	(58.168)	(840)
Diğer	(1.174)	(31.818)	(1.173)	(28.882)
<b>Toplam</b>	<b>(2.347.407)</b>	<b>(1.045.319)</b>	<b>(1.254.131)</b>	<b>(855.830)</b>

**14. Esas faaliyetlerden diğer gelir**

<b>Esas faaliyetlerden diğer gelirler</b>	<b>1 Ocak- 30 Haziran 2019</b>	<b>1 Ocak- 30 Haziran 2018</b>	<b>1 Nisan- 30 Haziran 2019</b>	<b>1 Nisan- 30 Haziran 2018</b>
Değer düşüklüğü iptali	1.802.143	-	1.523.826	-
Diğer gelirler	4.965	58.355	4.965	23.102
<b>Toplam</b>	<b>1.807.108</b>	<b>58.355</b>	<b>1.528.791</b>	<b>23.102</b>

**15. Yatırım faaliyetlerinden gelirler**

Dönemlere ait yatırım faaliyetlerinden gelirler aşağıdaki gibidir:

	<b>1 Ocak- 30 Haziran 2019</b>	<b>1 Ocak- 30 Haziran 2018</b>	<b>1 Nisan- 30 Haziran 2019</b>	<b>1 Nisan- 30 Haziran 2018</b>
Yatırım amaçlı gayrimenkul değer artış	7.226.572	-	-	-
Sukuk payı geliri	1.812.961	617.569	955.616	(49.118)
Yatırım amaçlı gayrimenkul kira geliri	86.950	-	55.300	-
Katılım payı geliri	37.628	11.647	33.594	718
<b>Toplam</b>	<b>9.164.111</b>	<b>629.216</b>	<b>1.044.510</b>	<b>(48.400)</b>

## Körfez Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Haziran 2019 Tarihi İtibariyle  
Ara Dönem Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar  
(Tüm tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir)

### 16. Pay başına kazanç

	1 Ocak- 30 Haziran 2019	1 Ocak- 30 Haziran 2018	1 Nisan- 30 Haziran 2019	1 Nisan- 30 Haziran 2018
Dönem başındaki hisse senedi adedi	66.000.000	66.000.000	66.000.000	66.000.000
Dönem sonundaki hisse senedi adedi	66.000.000	66.000.000	66.000.000	66.000.000
Tedavüldeki hisse senedinin ağırlıklı ortalama adedi (1 hisse 1 TL karşılığı)	66.000.000	66.000.000	66.000.000	66.000.000
Toplam kapsamlı gelir/(gider)	12.652.387	1.008.258	5.574.284	(312.985)
Pay başına kar/(zarar)	0,1917	0,0153	0,0845	(0,0047)

(\*) Sermaye artışı içsel kaynaklardan gerçekleştirilmiş olup hisse adedindeki artış önceki dönem hisse başına kazanç hesaplamasında kullanılmıştır.

30 Haziran 2019 tarihi itibarıyla, Şirket sermayesi beheri 1 tam TL nominal değerinde 66.000.000 adet hisseden oluşmaktadır.

### 17. Finansal araçlardan kaynaklanan risklerin niteliği ve düzeyi

Şirket faaliyetlerinden dolayı maruz kaldığı, borç ve sermaye piyasası fiyatlarındaki, döviz kurları ile katılım payı oranlarındaki değişimlerin etkileri dahil çeşitli finansal riskleri yönetmeye odaklanmıştır. Şirket risk yönetim programı ile piyasalardaki dalgalanmaların getireceği potansiyel olumsuz etkilerin en aza indirgenmesini amaçlamıştır.

#### **Katılım Payı Oranı Riski**

Şirket, sahip olduğu nakit değerleri günün koşullarına göre cari veya katılım hesaplarına yatırım yaparak değerlendirmektedir. Şirket'in katılım payı oranlarına duyarlı varlık ve yükümlülükleri aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2019	31 Aralık 2018
<b>Kar payı oranlı araçlar</b>		
Katılım hesabı	<b>784.546</b>	1.135.729
	<b>784.546</b>	1.135.729

#### **Döviz Kuru Riski**

Şirket'in 30 Haziran 2019 ve 31 Aralık 2018 itibarıyla döviz kuru riski bulunmamaktadır.

#### **Kredi Riski**

Finansal varlıkların mülkiyeti, karşı tarafın, sözleşmelerin şartlarını yerine getirmeme risk unsurunu taşır. Bu riskler, kredi değerlendirmeleri ve tek bir karşı taraftan toplam riskin sınırlandırılması ile kontrol edilir.

**Körfez Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi**

**30 Haziran 2019 Tarihi İtibariyle**  
**Ara Dönem Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar**  
**(Tüm tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir)**

**17. Finansal araçlardan kaynaklanan risklerin niteliği ve düzeyi (devamı)**

Finansal araç türleri itibarıyla maruz kalınan kredi riskleri	Alacaklar				Cari ve Katılım Hesapları		Finansal Yatırımlar	
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar		İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf				
<b>30 Haziran 2019</b>								
<b>Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski</b>	<b>478.444</b>	<b>1.028.020</b>	<b>-</b>	<b>160.749</b>	<b>2.004.284</b>	<b>6.217</b>	<b>9.956.900</b>	<b>7.736.223</b>
Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	831.550	-	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	478.444	832.841	-	160.749	2.004.284	6.217	9.956.900	7.736.223
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	195.179	-	-	-	-	-	-
C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-	-	-
- Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-	-	-
- Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	-	-
D. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-	-	-	-

**Körfez Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi**

**30 Haziran 2019 Tarihi İtibariyle**  
**Ara Dönem Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar**  
**(Tüm tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir)**

**17. Finansal araçlardan kaynaklanan risklerin niteliği ve düzeyi (devamı)**

Finansal araç türleri itibarıyla maruz kalınan kredi riskleri	Alacaklar				Cari ve Katılım Hesapları		Finansal Yatırımlar	
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar		İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf				
<b>31 Aralık 2018</b>								
<b>Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski</b>	<b>216.887</b>	<b>312.062</b>	<b>-</b>	<b>161.019</b>	<b>1.274.224</b>	<b>10.693</b>	<b>6.589.762</b>	<b>10.755.678</b>
Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	2.078.875	-	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	216.887	146.867	-	161.019	1.274.224	10.693	6.589.762	10.755.678
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	165.195	-	-	-	-	-	-
C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-	-	-
- Net değer in teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-	-	-
- Net değer in teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	-	-
D. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-	-	-	-

## **Körfez Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi**

**30 Haziran 2019 Tarihi İtibariyle  
Ara Dönem Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar  
(Tüm tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir)**

### **17. Finansal araçlardan kaynaklanan risklerin niteliği ve düzeyi (devamı)**

#### ***Finansal varlık ve yükümlülüklerin rayiç değeri riski ile gösterilmesine ilişkin açıklamalar***

Rayiç değer, bir varlığın cari bir işlemde istekli taraflar arasında alım satımına konu olan fiyatını ifade eder.

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

Aşağıdaki metotlar ve varsayımlar rayiç değeri belirlemenin mümkün olduğu durumlarda her bir finansal aracın rayiç değerini tahmin etmekte kullanılmıştır.

#### **Finansal varlıklar**

Kısa vadeli olmalarından ve önemsiz kredi riskine tabi olmalarından dolayı nakit ve nakit benzeri varlıklar taşınan değerlerinin rayiç değerlerine yakın olduğu düşünülmektedir.

#### **Finansal yükümlülükler**

Ticari borçların ve diğer parasal yükümlülüklerin kısa vadeli olmaları nedeniyle rayiç değerlerinin taşıdıkları değere yaklaştığı düşünülmektedir.

Bunların dışında gerçeğe uygun değeri ile gösterilmesi gereken finansal varlık ve yükümlülük bulunmadığı için rayiç değer hiyerarşi tablosu verilmemiştir.

#### **Sermaye yönetimi**

Şirket yönetimi finansal riskleri azaltan, Şirket'in kredibilitésini yükseltici, Şirket'in devamlılığını, büyümesini ve karlılığını arttırıcı politikalar belirler ve izler. Şirket sermaye yapısı söz konusu politikaları destekleyici seviyede olmalıdır. Şirket yönetimi sermaye ihtiyacının karşılanması ile ilgili gerekli önlemleri alır.

**Körfez Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi**

**30 Haziran 2019 Tarihi İtibariyle**  
**Ara Dönem Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar**  
**(Tüm tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir)**

**18. Bilanço tarihinden sonraki olaylar**

Bulunmamaktadır.

**19. Ek Dipnot: Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü**

	<b>Konsolide Olmayan/Bireysel Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri</b>	<b>Tebliğdeki İlgili Düzenleme</b>	<b>Cari Dönem 30 Haziran 2019 (TL)</b>	<b>Önceki Dönem 31 Aralık 2018 (TL)</b>
<b>A</b>	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	Md. 24 / (b)	19.703.624	18.630.357
<b>B</b>	Gayrimenkuller. Gayrimenkule Dayalı Projeler. Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md. 24 / (a)	87.118.385	78.980.665
<b>C</b>	İştirakler	Md. 24 / (b)	-	-
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	Md. 23 / (f)	-	-
	<b>Diğer Varlıklar</b>		13.379.553	10.565.993
<b>D</b>	<b>Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)</b>	Md. 3 / (p)	<b>120.201.562</b>	<b>108.177.015</b>
<b>E</b>	Finansal Borçlar	Md. 31	-	-
<b>F</b>	Diğer Finansal Yükümlülükler	Md. 31	-	-
<b>G</b>	Finansal Kiralama Borçları	Md. 31	-	-
<b>H</b>	İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	Md. 23 / (f)	-	-
<b>İ</b>	Özkaynaklar	Md. 31	113.099.884	100.447.497
	<b>Diğer Kaynaklar</b>		7.101.678	7.729.518
<b>D</b>	<b>Toplam Kaynaklar</b>	Md. 3 / (p)	<b>120.201.562</b>	<b>108.177.015</b>
	<b>Konsolide Olmayan/Bireysel Diğer Finansal Bilgiler</b>	<b>Tebliğdeki İlgili Düzenleme</b>	<b>Cari Dönem 30 Haziran 2019 (TL)</b>	<b>Önceki Dönem 31 Aralık 2018 (TL)</b>
<b>A 1</b>	Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 yıllık Gayrimenkul Ödemeleri İçin Tutulan Kısmı	Md. 24 / (b)	-	-
<b>A 2</b>	Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	Md. 24 / (b)	784.546	1.135.729
<b>A 3</b>	Yabancı Sermaye Piyasası Araçları	Md. 24 / (d)	-	-
<b>B 1</b>	Yabancı Gayrimenkuller. Gayrimenkule Dayalı Projeler. Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md. 24 / (d)	-	-
<b>B 2</b>	Atıl Tutulan Arsa/Araziler	Md. 24 / (c)	8.840.000	1.613.428
<b>C 1</b>	Yabancı İştirakler	Md. 24 / (d)	-	-
<b>C 2</b>	İşletmeci Şirkete İştirak	Md. 28/1 (a)	-	-
<b>J</b>	Gayrinakdi Krediler	Md. 31	-	-
<b>K</b>	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	Md. 22 / (e)	-	-
<b>L</b>	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Md. 22 / (l)	9.956.722	6.585.801

## Körfez Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Haziran 2019 Tarihi İtibariyle  
Ara Dönem Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar  
(Tüm tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir)

### 19. Ek Dipnot: Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü (devamı)

	Portföy Sınırlamaları	Tebliğdeki İlgili Düzenleme	Cari Dönem	Önceki Dönem	Asgari/Azami Oran
1	Üzerinde proje geliştirilecek mükiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri (K / D)	Md. 22 / (e)	%0	%0	≤%10
2	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar ((B + A1)/ D)	Md. 24 / (a),(b)	%72	%73	≥%51
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler (A+C- A1)/ D)	Md. 24 / (b)	%16	%17	≤%49
4	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları (A3+B1+ C1)/ D)	Md. 24 / (d)	%0	%0	≤%49
5	Atıl Tutulan Arsa/Araziler (B2/D)	Md. 24 / (c)	7%	%1	≤%20
6	İşletmeci Şirkete İştirak (C2/D)	Md. 28/1 (a)	0%	%0	≤%10
7	Borçlanma Sınırı (E+F+G+H+J)/ İ	Md. 31	0%	%0	≤%500
8	Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı (A2-A1)/D	Md. 22 / (b)	%1	%1	≤%10
9	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Md. 22 / (l)	8%	%6	≤%10

Şirket, 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla, 13 Eylül 2013 tarih ve 28676 sayılı Resmi Gazete’de yayınlanan II-14.1 sayılı “Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği”nin 16. maddesi uyarınca finansal tablolarının dipnotlarına “Ek Dipnot: Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü” başlıklı ayrı bir dipnot maddesi eklemiştir. Ek Dipnot 19 yer verilen bilgiler SPK’nın Seri: II, 14.1 no’lu “Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği”nin 16. maddesi uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğindedir ve SPK’nın III-48.1 sayılı, “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği”nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır.