

Körfez Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

**30 Eylül 2023 tarihinde sona eren ara hesap
dönemine ait özet finansal tablolar**

İçindekiler**Sayfa**

Ara Dönem Özet Finansal Durum Tablosu.....	1-2
Ara Dönem Özet Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu	3
Ara Dönem Özet Öz kaynak Değişim Tablosu.....	4
Ara Dönem Özet Nakit Akış Tablosu	5
Ara Dönem Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar	6-29
Ek Dipnot: Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü	30-31

Körfez Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi**30 Eylül 2023 tarihi itibarıyla****özet finansal durum tablosu**

(Tüm tutarlar, Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir)

	Dipnot	Cari dönem	Geçmiş dönem
		Sınırlı denetimden geçmemiş	Bağımsız denetimden geçmiş
Varlıklar		30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
Dönen varlıklar			
Nakit ve nakit benzerleri	3	62.102.033	23.320.467
Finansal yatırımlar	4	49.963.018	49.610.868
Ticari alacaklar		6.617.473	3.949.034
- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	5	1.466.221	917.897
- İlişkili taraflardan ticari alacaklar	5,24	5.151.252	3.031.137
Stoklar	6	45.305.158	49.522.368
Peşin ödenmiş giderler	14	5.897.111	81.952
Diğer dönen varlıklar	13	865.118	36.698
Toplam dönen varlıklar		170.749.911	126.521.387
Duran varlıklar			
Diğer alacaklar		50.000	50.000
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar		50.000	50.000
Kullanım hakkı varlıkları	10	2.741.485	2.977.535
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	7	165.730.000	165.730.000
Maddi duran varlıklar	8	759.285	962.350
Şerefiye dışındaki maddi olmayan duran varlıklar	9	3.723	5.585
Peşin ödenmiş giderler		53.373	25.669
Diğer duran varlıklar	13	4.475.590	11.427.066
Toplam duran varlıklar		173.813.456	181.178.205
Toplam varlıklar		344.563.367	307.699.592

İlişikteki dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

Körfez Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi**30 Eylül 2023 tarihi itibarıyla
özet finansal durum tablosu
(Tüm tutarlar, Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir)**

		Cari dönem	Geçmiş dönem
		Sınırlı	Bağımsız
		denetimden	denetimden
		geçmemiş	geçmiş
	Dipnot	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
Yükümlülükler			
Kısa vadeli yükümlülükler			
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları		681.710	446.244
- <i>Kiralama işlemlerinden borçlar</i>	11	681.710	446.244
Ticari borçlar		1.079.855	10.072.780
- <i>İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar</i>	5	1.079.855	10.072.780
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar		141.561	81.988
Ertelenmiş gelirler	14	18.488.127	12.505.912
Kısa vadeli karşılıklar		216.160	137.387
- <i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar</i>	12	216.160	137.387
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	13	291.752	151.028
Toplam kısa vadeli yükümlülükler		20.899.165	23.395.339
Uzun vadeli yükümlülükler			
Uzun vadeli borçlanmalar		2.297.358	2.748.398
- <i>Kiralama işlemlerinden borçlar</i>	11	2.297.358	2.748.398
Diğer borçlar		825.723	574.857
- <i>İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar</i>		825.723	574.857
Ertelenmiş gelirler	14	7.141.837	6.766.384
Uzun vadeli karşılıklar		1.257.624	1.559.848
- <i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar</i>	12	1.257.624	1.559.848
Toplam uzun vadeli yükümlülükler		11.522.542	11.649.487
Toplam yükümlülükler		32.421.707	35.044.826
Öz kaynaklar			
Ödenmiş sermaye	15	66.000.000	66.000.000
Sermaye düzeltme farkları	15	2.373.208	2.373.208
Hisse senedi ihraç primleri		1.700.407	1.700.407
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar		(824.768)	(768.150)
- <i>Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları</i>		(824.768)	(768.150)
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler		6.406.880	5.016.343
Geçmiş yıllar karları		196.942.421	69.527.577
Net dönem karı		39.543.512	128.805.381
Toplam öz kaynaklar		312.141.660	272.654.766
Toplam kaynaklar		344.563.367	307.699.592

İlişikteki dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

Körfez Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi**1 Ocak- 30 Eylül 2023 hesap dönemine ait
özet kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu
(Tüm tutarlar, Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir)**

		Cari dönem	Geçmiş dönem	Cari dönem	Geçmiş dönem
		Sınırlı denetimden geçmemiş	Sınırlı denetimden geçmemiş	Sınırlı denetimden geçmemiş	Sınırlı denetimden geçmemiş
		1 Ocak - 30 Eylül 2023	1 Ocak - 30 Eylül 2022	1 Temmuz- 30 Eylül 2023	1 Temmuz- 30 Eylül 2022
Kar veya zarar kısmı	Dipnot				
Hasılat	16	57.608.995	33.973.874	17.366.904	14.823.405
Satışların maliyeti (-)	16	(6.247.583)	(6.700.758)	(1.690.215)	(2.193.929)
Ticari faaliyetlerden brüt kar		51.361.412	27.273.116	15.676.689	12.629.476
Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri	17	(16.263.595)	(8.404.590)	(6.027.723)	(3.557.941)
Genel yönetim giderleri	17	(11.634.716)	(6.100.247)	(3.989.878)	(2.282.067)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	18	961.018	917.863	259.464	236.159
Esas faaliyetlerden diğer giderler	18	(365.564)	(1.048.367)	(61.763)	(294.947)
Esas faaliyet karı		24.058.555	12.637.775	5.856.789	6.730.680
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	19	15.591.411	6.887.753	7.491.528	2.950.284
Sürdürülen faaliyetler dönem karı		39.649.966	19.525.528	13.348.317	9.680.964
Finansman giderleri (-)	20	(106.454)	(108.540)	(34.172)	(32.871)
Net dönem karı		39.543.512	19.416.988	13.314.145	9.648.093
Pay başına kazanç	21	0,5991	0,2942	0,2017	0,1462
Diğer kapsamlı gelir kısmı		(56.618)	(43.946)	(197.466)	(26.889)
<i>Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar</i>					
- Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları	12	(56.618)	(43.946)	(197.466)	(26.889)
Toplam kapsamlı gelir		39.486.894	19.373.042	13.116.679	9.621.204

İlişikteki dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

Körfez Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

1 Ocak- 30 Eylül 2023 hesap dönemine ait
Özet öz kaynak 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	
1 Ocak 2022 itibariyle bakiye (dönem başı)	66.000.000	2.373.208	1.700.407	(224.456)	4.281.432	45.859.667	24.402.821	144.393.079	
Transferler	-	-	-	-	734.911	23.667.910	(24.402.821)	-	
Toplam kapsamlı gelir	-	-	-	(43.946)	-	-	19.416.988	19.373.042	
30 Eylül 2022 itibariyle bakiye (dönem sonu)	66.000.000	2.373.208	1.700.407	(268.402)	5.016.343	69.527.577	19.416.988	163.766.121	
1 Ocak 2023 itibariyle bakiye (dönem başı)	66.000.000	2.373.208	1.700.407	(768.150)	5.016.343	69.527.577	128.805.381	272.674.766	
Transferler	-	-	-	-	1.390.537	127.414.844	(128.805.381)	-	
Toplam kapsamlı gelir	-	-	-	(56.618)	-	-	39.543.512	39.486.894	
30 Eylül 2023 itibariyle bakiye (dönem sonu)	66.000.000	2.373.208	1.700.407	(824.768)	6.406.880	196.942.421	39.543.512	312.141.660	

İlişikteki dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

Körfez Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi**1 Ocak- 30 Eylül 2023 hesap dönemine ait
özet nakit akış tablosu
(Tüm tutarlar, Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir)**

		Cari dönem	Geçmiş dönem
		Sınırlı	Sınırlı
		Denetimden	Denetimden
		geçmemiş	geçmemiş
	Dipnot	1 Ocak- 30 Eylül 2023	1 Ocak- 30 Eylül 2022
A. İşletme faaliyetlerinden nakit akışları (I+II+III)		25.135.681	8.980.901
Dönem karı (I)		39.543.512	19.416.988
Dönem net karı mutabakatı ile ilgili düzeltmeler (II)		(14.049.068)	(6.110.088)
Amortisman ve itfa gideri ile ilgili düzeltmeler	8,9,10	567.323	481.443
Değer düşüklüğü iptali ile ilgili düzeltmeler			
- Stok değer düşüklüğü iptali ile ilgili düzeltmeler	6	(961.018)	(917.863)
Faiz giderleri	20	106.454	108.540
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler			
- Kıdem tazminatı ve izin karşılıkları ile ilgili düzeltmeler	12	542.910	283.119
- Birikmiş izin karşılığı ile ilgili düzeltmeler	12	141.674	397.426
Katılım payı ile ilgili düzeltmeler			
- Katılım payı gelirleri ile ilgili düzeltmeler	19	(2.482.927)	(129.480)
Finansal varlıkların gerçeğe uygun değer kazançları ile ilgili düzeltmeler	4	(11.963.484)	(6.333.273)
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler (III)		(358.763)	(4.325.999)
Ticari ve diğer alacaklardaki değişim		(2.668.439)	(2.896.240)
Faaliyetlerle ilgili diğer varlıklardaki değişim		366.340	(1.688.622)
Stoklardaki değişim		5.178.228	6.266.576
Ticari ve diğer borçlardaki değişim		(8.992.925)	(8.160.746)
Faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki değişim		6.808.831	2.155.941
Ödenen Kıdem Tazminatı		(964.653)	-
Vergideki değişim		(86.145)	(2.908)
B. Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları		14.094.261	831.766
Alınan finansal yatırımlar	4	(132.266.926)	(124.467.448)
Satılan finansal yatırımlar	4	143.878.260	125.178.998
Alınan katılım payı gelirleri		2.482.927	129.480
Maddi duran varlık alımlarından kaynaklanan nakit çıkışları	8,9	-	(9.264)
C. Finansman faaliyetlerinden nakit akışları		(448.376)	(349.367)
Ödenen kiralama yükümlülükleri	11	(448.376)	(349.367)
Nakit ve nakit benzerindeki net (azalış)/artış (A+B+C)		38.781.566	9.463.300
D. Dönem başı nakit ve nakit benzerleri	3	23.320.467	1.654.085
Dönem sonu nakit ve nakit benzerleri (A+B+C+D)	3	62.102.033	11.117.385

İlişikteki dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

Körfez Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2023 tarihi itibarıyla ara dönem özet finansal tablolara ilişkin 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 işgal 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 Eylül 2023 itibarıyla çalışan sayısı 8 kişidir (30 Eylül 2022: 8 kişi). Şirket, Türkiye'de kayıtlı olup, Altunizade Mh. Kısıklı Cd. Aköz İş Merkezi No: 14/1 İç Kapı No:5 Üsküdar/İstanbul, adresinde faaliyet göstermektedir.

30 Eylül 2023 tarihi itibarıyla hazırlanan finansal tablolar, Şirket'in 23 Ekim 2023 tarihli Yönetim Kurulu Kararında onaylanmıştır. Şirket'in hissedarları finansal tablolar üzerinde finansal tablolar yayımlandıktan sonra değişiklik yapma hakkına sahip olup Şirket'in olağan genel kurul toplantısında bu mali tablolar hissedarlar tarafından onaya tabi tutulacaktır.

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar

2.1 Sunuma ilişkin 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, gerçeğe uygun değeri ile taşınan Finansal Yatırımlar ve Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller 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.

Yüksek enflasyon dönemlerinde finansal tabloların düzeltilmesi

TMS 29 Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama Standardına göre, fonksiyonel para birimi yüksek enflasyonlu bir ekonominin para birimi olan işletmeler finansal tablolarını raporlama dönemi sonundaki paranın satın alma gücüne göre raporlar. TMS 29'da, bir ekonominin yüksek enflasyonlu bir ekonomi olduğuna işaret edebilecek özellikler tanımlanmakta ve işletmelerin Standardı uygulamaya aynı anda başlamaları önerilmektedir. Kamu Gözetimi Muhasebe ve Standartları Kurumu (KGK) tarafından 20 Ocak 2022 tarihinde yapılan açıklamada işletmelerin 2021 yılına ait finansal tablolarında TMS 29 kapsamında herhangi bir düzeltme yapmalarına gerek bulunmadığı ifade edilmiştir. Bununla birlikte, 30 Eylül 2023 tarihinde sona eren hesap dönemine ait finansal tablolarda TMS 29 kapsamında finansal tablolarda düzeltme yapılıp yapılmayacağına yönelik bir açıklamada bulunulmamıştır. Bu kapsamda enflasyon muhasebesinin uygulanması konusunda ülke genelinde görüş birliği oluşmadığından ve KGK'nın TMS 29 uygulamasını erteleme beklendiğinden, karşılaştırılabilirliğin sağlanması adına 30 Eylül 2023 tarihli finansal tablolar hazırlanırken TMS 29'a göre enflasyon düzeltmesi yapılmamıştır.

Körfez Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2023 tarihi itibarıyla ara dönem özet finansal tablolara ilişkin dipnotlar
(Tüm tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir)

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.1 Sunuma ilişkin temel esaslar (devamı)

Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü

Şirket, 31 Aralık 2013 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 20'de yer verilen bilgiler SPK'nın II-14.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği"nin 16. maddesi, 28 Mayıs 2013 tarihinde 28660 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri: III, No: 48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği", 23 Ocak 2014 tarihinde 28891 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri: III, No: 48.1.a sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliği" ve 9 Ekim 2020 tarihinde SPK'nın 31269 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri: III No: 48.1.e sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliği"nin portföy sınırlamalarına uyumunun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır.

2.2 Muhasebe ve raporlama standartlarındaki değişiklikler Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar

30 Eylül 2023 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemine ait finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları aşağıda özetlenen 1 Ocak 2023 tarihi itibarıyla geçerli yeni ve değiştirilmiş TFRS ve TFRS yorumları dışında önceki yılda kullanılanlar ile tutarlı olarak uygulanmıştır. Bu standartların ve yorumların Şirket'in mali durumu ve performansı üzerindeki etkileri ilgili paragraflarda açıklanmıştır.

i) 1 Ocak 2023 tarihinden itibaren geçerli olan yeni standart, değişiklik ve yorumlar

TMS 8 Değişiklikleri – Muhasebe Tahminlerinin Tanımı

Ağustos 2021'de KGK, TMS 8'de "muhasebe tahminleri" için yeni bir tanım getiren değişiklikler yayınlamıştır. Değişiklikler, muhasebe tahminlerindeki değişiklikler ile muhasebe politikalarındaki değişiklikler ve hataların düzeltilmesi arasındaki ayrıma açıklık getirmektedir. Ayrıca, değiştirilen standart, girdideki bir değişikliğin veya bir ölçüm tekniğindeki değişikliğin muhasebe tahmini üzerindeki etkilerinin, önceki dönem hatalarının düzeltilmesinden kaynaklanmıyorsa, muhasebe tahminlerindeki değişiklikler olduğuna açıklık getirmektedir. Muhasebe tahminindeki değişikliğin önceki tanımı, muhasebe tahminlerindeki değişikliklerin yeni bilgilerden veya yeni gelişmelerden kaynaklanabileceğini belirtmekteydi. Bu nedenle, bu tür değişiklikler hataların düzeltilmesi olarak değerlendirilmemektedir. Tanımın bu yönü KGK tarafından korunmuştur. Değişiklikler yürürlük tarihinde veya sonrasında meydana gelen muhasebe tahmini veya muhasebe politikası değişikliklerine uygulanacaktır.

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

TMS 1 Değişiklikleri – Muhasebe Politikalarının Açıklanması

Ağustos 2021'de KGK, TMS 1 için işletmelerin muhasebe politikası açıklamalarına önemlilik tahminlerini uygulamalarına yardımcı olmak adına rehberlik ve örnekler sağladığı değişiklikleri yayınlamıştır. TFRS'de "kayda değer" teriminin bir tanımının bulunmaması nedeniyle, KGK, muhasebe politikası bilgilerinin açıklanması bağlamında bu terimi "önemli" terimi ile değiştirmeye karar vermiştir. 'Önemli' TFRS'de tanımlanmış bir terimdir ve KGK'ya göre finansal tablo kullanıcıları tarafından büyük ölçüde anlaşılmaktadır. Muhasebe politikası bilgilerinin önemliliğini değerlendirirken, işletmelerin hem işlemlerin boyutunu, diğer olay veya koşulları hem de bunların niteliğini dikkate alması gerekir. Ayrıca işletmenin muhasebe politikası bilgilerinin önemli olarak değerlendirilebileceği durumlara örnekler eklenmiştir.

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

Körfez Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2023 tarihi itibarıyla ara dönem özet finansal tablolara ilişkin dipnotlar
(Tüm tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir)

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

TMS 12 Değişiklikleri – Tek bir işlemde kaynaklanan varlık ve yükümlülüklerle ilişkin ertelenmiş vergi

Ağustos 2021'de KGK, TMS 12'de ilk muhasebeleştirme istisnasının kapsamını daraltan ve böylece istisnanın eşit vergilendirilebilir ve indirilebilir geçici farklara neden olan işlemlere uygulanmamasını sağlayan değişiklikler yayınlamıştır. Değişiklikler, bir yükümlülüğe ilişkin yapılan ödemelerin vergisel açıdan indirilebilir olduğu durumlarda, bu tür indirimlerin, finansal tablolarda muhasebeleştirilen yükümlülükle (ve faiz giderine) ya da ilgili varlık bileşeniyle (ve faiz giderine) vergisel açıdan ilişkilendirilebilir olup olmadığının (geçerli vergi kanunu dikkate alındığında) bir muhakeme meselesi olduğuna açıklık getirmektedir. Bu muhakeme, varlık ve yükümlülüğün ilk defa finansal tablolara alınmasında herhangi bir geçici farkın olup olmadığının belirlenmesinde önemlidir. Değişiklikler karşılaştırmalı olarak sunulan en erken dönemin başlangıcında ya da sonrasında gerçekleşen işlemlere uygulanır. Ayrıca, karşılaştırmalı olarak sunulan en erken dönemin başlangıcında, kiralamalar ile hizmetten çekme, restorasyon ve benzeri yükümlülüklerle ilgili tüm indirilebilir ve vergilendirilebilir geçici farklar için ertelenmiş vergi varlığı (yeterli düzeyde vergiye tabi gelir olması koşuluyla) ve ertelenmiş vergi yükümlülüğü muhasebeleştirilir.

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

ii) Yayınlanan ama yürürlüğe girmemiş ve erken uygulamaya konulmayan standartlar

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

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

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

Şirket söz konusu değişikliklerin etkilerini, bahsi geçen standartlar nihai halini aldıktan sonra değerlendirecektir.

TFRS 17 – Yeni Sigorta Sözleşmeleri Standardı

KGK Şubat 2019'da sigorta sözleşmeleri için muhasebeleştirme ve ölçüm, sunum ve açıklamayı kapsayan kapsamlı yeni bir muhasebe standardı olan TFRS 17'yi yayınlamıştır. TFRS 17 hem sigorta sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerin güncel bilanço değerleri ile ölçümünü hem de karın hizmetlerin sağlandığı dönem boyunca muhasebeleştirmesini sağlayan bir model getirmektedir. KGK tarafından yapılan duyuruyla Standardın zorunlu yürürlük tarihi 1 Ocak 2024 ya da sonrasında başlayan hesap dönemleri olarak ertelenmiştir.

Standart Şirket için geçerli değildir ve Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde etkisi olmayacaktır.

Körfez Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

**30 Eylül 2023 tarihi itibarıyla ara dönem özet
finansal tablolara ilişkin dipnotlar
(Tüm tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir)**

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

TMS 1 Değişiklikleri- Yükümlülüklerin kısa ve uzun vade olarak sınıflandırılması

Ocak 2021 ve Ocak 2023'te KGK, yükümlülüklerin kısa ve uzun vadeli sınıflandırılmasına yönelik esasları belirlemek üzere TMS 1'de değişiklikler yapmıştır. Ocak 2023'te yapılan değişikliklere göre, işletmenin bir yükümlülüğü ödemeyi erteleme hakkı, raporlama döneminden sonraki bir tarihte kredi sözleşmesi şartlarına uygunluk sağlamasına bağlıysa, raporlama dönemi sonu itibarıyla söz konusu yükümlülüğü erteleme hakkı bulunmaktadır (raporlama dönemi sonunda ilgili şartlara uygunluk sağlamıyor olsa bile). Kredi sözleşmesinden doğan bir yükümlülük uzun vadeli olarak sınıflandırıldığında ve işletmenin ödemeyi erteleme hakkı 12 ay içinde kredi sözleşmesi şartlarına uygunluk sağlamasına bağlı olduğunda, Ocak 2023 değişiklikleri işletmelerin çeşitli açıklamalar yapmasını istemektedir. Bu açıklamalar kredi sözleşme şartları ve ilgili yükümlülükler hakkındaki bilgileri içermelidir. Ayrıca, söz konusu değişiklikler, sözleşme şartlarına uyumun raporlama tarihinde ya da sonraki bir tarihte test edilecek olmasına bakılmaksızın, uzun vadeli sınıflama için ödemeyi erteleme hakkının raporlama dönemi sonu itibarıyla bulunması gerektiğini açıklığa kavuşturmuştur. Değişikliklerde, ödemeyi raporlama döneminden sonraki en az on iki ay sonraya erteleme hakkını işletmenin kullanmama ihtimalinin yükümlülüğün sınıflandırılmasını etkilemeyeceği açıkça ifade edilmiştir. Değişiklikler 1 Ocak 2024 tarihinde ya da bu tarihten sonra başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerlidir. Yapılan değişiklikler TMS 8'e göre geriye dönük olarak uygulanır. Erken uygulamaya izin verilmektedir. Ancak değişikliklerden herhangi birini erken uygulayan işletmenin diğer değişikliği de erken uygulaması zorunludur.

Söz konusu değişiklik Şirket için geçerli değildir ve finansal durumu veya performansı üzerinde bir etki bulunmamaktadır.

TFRS 16 Değişiklikleri – Satış ve geri kiralama işlemlerinde kira yükümlülükleri

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

Söz konusu değişiklik Şirket için geçerli değildir ve finansal durumu veya performansı üzerinde bir etki bulunmamaktadır.

Körfez Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2023 tarihi itibarıyla ara dönem özet finansal tablolara ilişkin dipnotlar (Tüm tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir)

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

iii) Uluslararası Muhasebe Standartları Kurumu (UMSK) tarafından yayınlanmış fakat KGK tarafından yayınlanmamış değişiklikler

Aşağıda belirtilen UMS 12 ile UMS 7 ve UFRS 7'ye yönelik değişiklikler UMSK tarafından yayınlanmış ancak henüz KGK tarafından TFRS'ye uyarlanmamıştır/yayınlanmamıştır. Bu sebeple TFRS'nin bir parçasını oluşturmazlar. Şirket finansal tablolarında ve dipnotlarda gerekli değişiklikleri bu değişiklikler TFRS'de yürürlüğe girdikten sonra yapacaktır.

UMS 12 Değişiklikleri – Uluslararası Vergi Reformu – İkinci Adım Model Kurallar

Mayıs 2023'te UMSK, İkinci Adım gelir vergileriyle ilgili ertelenmiş vergi varlık ve yükümlülüklerinin muhasebeleştirilmesi ve açıklanmasına zorunlu bir muafiyet getiren UMS 12'ye yönelik değişiklikler yayımlamıştır. Söz konusu değişiklikler, Ekonomik İşbirliği ve Kalkınma Teşkilatı (OECD) tarafından yayımlanan İkinci Adım Model Kurallarının uygulanması amacıyla yürürlüğe girmiş ya da yürürlüğe girmesi kesine yakın olan vergi kanunlarından ortaya çıkan gelir verilerine UMS 12'nin uygulanacağını açıklığa kavuşturmuştur. Bu değişiklikler ayrıca bu tür vergi kanunlarından etkilenen işletmeler için belirli açıklama hükümleri getirmektedir.

Söz konusu değişiklik Şirket için geçerli değildir ve finansal durumu veya performansı üzerinde bir etki bulunmamaktadır.

UMS 7 ve UFRS 7 Değişiklikleri- Açıklamalar: Tedarikçi Finansman Anlaşmaları

Mayıs 2023'te yayımlanan değişiklikler, tedarikçi finansman anlaşmalarının işletmenin yükümlülükleri, nakit akışları ve likidite riskleri üzerindeki etkilerinin finansal tablo kullanıcıları tarafından anlaşılmasına katkı sağlamak üzere, mevcut hükümlerde iyileştirmeler yapan açıklamalar getirmektedir. Tedarikçi finansman anlaşmaları; bir ya da daha fazla finans kuruluşunun işletmenin tedarikçisine olan borcunu ödemeyi kabul ettiği ve işletmenin de tedarikçiye ödeme yapıldığı gün ya da sonrasında ödemeyi gerçekleştirdiği anlaşmalar olarak tanımlanmıştır. Söz konusu değişiklikler, bu tür anlaşmaların şartları, raporlama dönemi başı ve sonu itibarıyla bunlardan ortaya çıkan yükümlülüklerle ilgili nicel bilgiler ve bu yükümlülüklerin defter değerinde meydana gelen nakit dışı değişikliklerin niteliği ve etkileri hakkında açıklamalar yapılmasını zorunlu kılmaktadır. Ayrıca, UFRS 7'de öngörülen likidite riskine yönelik niceliksel açıklamalar kapsamında, tedarikçi finansman anlaşmaları açıklanması gerekli olabilecek diğer faktörlere örnek olarak gösterilmiştir.

Söz konusu değişiklik Şirket için geçerli değildir ve finansal durumu veya performansı üzerinde bir etki bulunmamaktadır.

2.3 Karşılaştırmalı bilgiler ve önceki dönem tarihli finansal tablolarının düzeltilmesi

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

Körfez Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2023 tarihi itibarıyla ara dönem özet finansal tablolara ilişkin dipnotlar (Tüm tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir)

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

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 Eylül 2023 tarihi itibarıyla hazırlanan ara dönem özet finansal tablolar için kullanılan önemli muhasebe politikaları, önemli tahmin, karar ve varsayımlarda, 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla finansal tabloların hazırlanması esnasında kullanılanlara kıyasla herhangi önemli bir değişiklik olmamıştır.

2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti

30 Eylül 2023 tarihinde sona eren ara döneme ait özet finansal tablolar, TFRS'nin ara dönem özet finansal tabloların hazırlanmasına yönelik TMS 34 standardına uygun olarak hazırlanmıştır. 30 Eylül 2023 tarihinde sona eren döneme ait özet finansal tablolar 31 Aralık 2022 tarihinde sona eren yıla ait finansal tabloların hazırlanması sırasında uygulanan muhasebe politikalarıyla tutarlı olan muhasebe politikalarının uygulanması suretiyle hazırlanmıştır. Dolayısıyla, özet finansal tablolar, 31 Aralık 2022 tarihinde sona eren yıla ait finansal tablolar ile birlikte değerlendirilmelidir.

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 gerçekleşebilir değerini değerlendirir. Şirket yönetimi 6 Temmuz 2017 tarihinde teslimine başlamış olduğu Güre Projesi'nin D ve E bloklarındaki toplam 114 adet bağımsız bölümde 1.435 adet devre mülk (31 Aralık 2022: 114 bağımsız bölüm 1.508 adet devre mülk) 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 24.016.006 TL (31 Aralık 2022: 24.977.024 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.

Körfez Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2023 tarihi itibarıyla ara dönem özet finansal tablolara ilişkin dipnotlar (Tüm tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir)

3. Nakit ve nakit benzerleri

30 Eylül 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla, nakit ve nakit benzerleri aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
Kasa	19.384	2.153
Bankadaki nakit		
- Cari hesaplar	41.787.151	2.099.180
- Katılım hesapları	20.295.498	21.219.134
Toplam	62.102.033	23.320.467

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

Para birimi	Faiz oranı (%)	Ortalama Vade	30 Eylül 2023
TL	24	1 ay	20.295.498
Para birimi	Faiz oranı (%)	Ortalama Vade	31 Aralık 2023
TL	15	1 ay	21.219.134

Şirket'in nakit ve nakit benzerleri üzerinde herhangi bir bloke bulunmamaktadır.

4. Finansal yatırımlar

	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
<i>Gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklar</i>		
- Kira Sertifikası (*)	26.558.579	32.352.868
- Kira Sertifikası Fonu (**)	23.404.439	17.258.000
Toplam	49.963.018	49.610.868

(*) 30 Eylül 2023 tarihi itibarıyla, Şirketin kira sertifikalarının ortalama vadesi 15 gün olup ortalama getiri oranı ise %26,5'tir (31 Aralık 2022: ortalama vadesi 3 ay olup ortalama getiri oranı ise %19'dur).

(**) Portföyünün tamamı devamlı olarak, kira sertifikaları, katılma hesapları, ortaklık payları, ile SPK tarafından uygun görülen diğer faize dayalı olmayan para ve sermaye piyasası araçlarından oluşan fonlardır.

30 Eylül 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değeri kar veya zarara yansıtılan kira sertifikalarının sözleşmeye bağlı olarak kalan vade analizine aşağıda yer verilmiştir:

	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
Kısa vadeli- 1 yıl içerisinde	26.558.579	32.352.868
Toplam	26.558.579	32.352.868

Kira sertifikalarının gerçeğe uygun değerinin tespitinde, varsa dönem sonu itibarıyla borsada oluşan fiyat kullanılmıştır. Dönem sonu itibarıyla borsada oluşan fiyatı yok ise, borsada işlem gördüğü en son tarihte oluşan fiyat kullanılmıştır. Borsada henüz hiç işlem görmedi ise de ihraç fiyatı kullanılmıştır.

Körfez Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2023 tarihi itibarıyla ara dönem özet finansal tablolara ilişkin dipnotlar
(Tüm tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir)

4. Finansal yatırımlar (devamı)

Kira sertifikası fonları ise fonun kurucusu tarafından ilan edilen birim pay fiyatından muhasebeleştirilmiştir.

30 Eylül 2023 ve 2022 tarihleri itibarıyla finansal yatırımların hareketi aşağıdaki gibidir:

	2023	2022
Dönem başı- 1 Ocak	49.610.868	44.916.331
Alışlar (+)	132.266.926	81.544.373
Satışlar (-)	(143.878.260)	(80.118.698)
Değer farkı (Dipnot 19)	11.963.484	3.729.490
Dönem sonu- 30 Eylül	49.963.018	50.071.496

5. Ticari alacak ve borçlar

a) Ticari alacaklar

30 Eylül 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla Şirket'in ticari alacaklarının detayı aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
İlişkili taraflardan ticari alacaklar (Dipnot 24)	5.151.252	3.031.137
İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	1.466.221	917.897
Toplam	6.617.473	3.949.034

30 Eylül 2023 tarihi itibarıyla Şirket'in vadesi gelmiş ancak tahsil kabiliyeti yüksek alacaklarının tutarı 342.000 TL'dir (31 Aralık 2022: Bulunmamaktadır).

Ticari alacakların vadesi ortalama 15 gündür (31 Aralık 2022: 15 gündür).

30 Eylül 2023 tarihi itibarıyla, ticari alacakların tamamının tahsil olması beklendiği için şüpheli alacak karşılığı ayrılmamıştır.

b) Ticari borçlar

30 Eylül 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla Şirket'in ticari borçlarının detayı aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
İlişkili olmayan taraflara kısa vadeli ticari borçlar (*)	1.079.855	10.072.780
Toplam	1.079.855	10.072.780

(*) Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'den, 2020 yılında, İçmeler Mahallesi, 0 Ada, 4554 Parsel numaralı arsa satın alınmıştır. İlişkili olmayan taraflara kısa vadeli ticari borçların 1.042.189 TL'si Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'den alınan arsaya ilişkin ticari borçlanmadan oluşmaktadır.

Ticari borçların vadesi ortalama 15 gündür (31 Aralık 2022: 15 gündür).

Körfez Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2023 tarihi itibarıyla ara dönem özet finansal tablolara ilişkin dipnotlar (Tüm tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir)

6. Stoklar

30 Eylül 2023 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla Şirket'in stok detayı aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
Kartal Sitesi		
Konut Bölümü Stokları	11.247.330	12.458.179
Ticari Bölüm Stokları	2.538.806	2.538.806
Toplam	13.786.136	14.996.985
Güre Tesisi		
Devre mülk stokları	55.535.028	59.502.407
Değer düşüklüğü (*)	(24.016.006)	(24.977.024)
Toplam	31.519.022	34.525.383
Toplam	45.305.158	49.522.368

30 Eylül 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla stok değer düşüklüğü karşılığının hareketi aşağıdaki gibidir:

	2023	2022
Dönem başı- 1 Ocak	(24.977.024)	(26.202.166)
Değer düşüklüğü iptali (*)	961.018	681.704
Dönem sonu- 30 Eylül	(24.016.006)	(25.520.462)

(*) Kapalı Bloklardaki devre mülklerin satılması veya satış listesine alınmasına göre her raporlama döneminde ayrıca değerlendirilmektedir. Değer düşüklüğündeki azalmanın nedeni ilgili devre mülklerde gerçekleştirilen satış işlemleridir.

Şirket'in Kartal Horizon Sitesinde yer alan konut stokları ile Güre Tesisi'nde yer alan devre mülk stokları olağan iş akışı içinde satılmak üzere elde tutulmaktadır. Elde tutulduğu süre içinde anılan gayrimenkullerden gelir elde edebilmek, aidat giderleri gibi sabit maliyetleri azaltmak için kiralamarlar yapılmakla birlikte, öncelikli amaç satış olduğundan, anılan gayrimenkuller stok olarak değerlendirilmektedir. Kartal Stoklarının tamamı inşaat süreci tamamlanmış ve satışı devam eden bitmiş bağımsız bölümlerden oluşması nedeniyle ticari mal olarak sınıflanmaktadır. Horizon sitesine ilişkin hasılat paylaşımı sözleşmesi yapılmış olup karşı firmanın yükümlülüklerini yerine getirememesi nedeniyle oluşan alacak bakiyesi karşılığında yapılan protokollerle bağımsız bölümler devralınmıştır. Devralınan bağımsız bölümlere ilişkin elde etme maliyetleri bu işlemler neticesinde oluşmuştur.

Güre Tesisi'ndeki devre mülklerin ve Kartal Horizon Sitesi'ndeki bağımsız bölümlerin değerlemesi Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından 30 Aralık 2022 tarihinde yapılmıştır. Değerleme raporlarında Güre Tesisi'ndeki devre mülklerin gerçeğe uygun değeri 281.583.100 TL, Horizon Sitesi'ndeki bağımsız bölümlerin gerçeğe uygun değeri 104.610.000 TL olarak tespit edilmiştir.

Körfez Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2023 tarihi itibarıyla ara dönem özet finansal tablolara ilişkin dipnotlar
(Tüm tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir)

7. Yatırım amaçlı gayrimenkuller

	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
Tuzla arazisi (*)	130.390.000	130.390.000
Kilyos arazisi (**)	28.500.000	28.500.000
Güre tesisindeki ticari gayrimenkuller	6.840.000	6.840.000
Kapanış bakiyesi	165.730.000	165.730.000

- (*) Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'den, 2020 yılında, İçmeler Mahallesi, 0 Ada, 4554 Parsel numaralı arsa satın alınmıştır. Söz konusu arsa, uzun vadeli bir yatırım olarak portföye katılmış olması, halihazırda somut bir satış veya proje geliştirme planı bulunmaması ve değerinin artarak ve uzun vadede değer artışı kazancı sağlayacağını düşünülerek Yönetimin 25 Aralık 2020 tarihinde almış olduğu karara istinaden, yatırım amaçlı gayrimenkul olarak değerlendirilmektedir.
- (**) 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla stoklarda takip edilen Kilyos arazisine ilişkin somut bir satış veya proje geliştirme planı bulunmaması ve değerinin artacağı düşünülerek, Yönetimin değerlendirmesi ile 31 Aralık 2019 tarihli finansal tablolarda, Yatırım Amaçlı Gayrimenkul olarak belirlenmiş ve Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller hesabına transfer edilmiştir.

Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değer ölçümleri

31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değeri, Şirket'ten bağımsız bir değerlendirme şirketi olan Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından belirlenmiştir. Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş., Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yetkilendirilmiş olup sermaye piyasası mevzuatı uyarınca gayrimenkul değerlendirme hizmeti vermektedir ve ilgili bölgelerdeki emlakların gerçeğe uygun değer ölçümlemesinde yeterli tecrübeye ve niteliğe sahiptir.

Güre tesisindeki ticari gayrimenkulleri oluşturan, 3 adet dükkanın gerçeğe uygun değeri, benzer emlaklar için olan mevcut işlem fiyatlarını yansıtan pazar yaklaşımı yöntemine göre belirlenmiştir. Dükkanların gerçeğe uygun değeri, gayrimenkullerin konum, inşaat kalitesi, mimari özellik, dönem ve büyüklük kriterleri dikkate alınarak belirlenmiştir.

Güre tesisindeki ticari gayrimenkuller için Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından 30 Aralık 2022 tarihinde değerlendirme raporu düzenlenmiştir.

Kilyos arazisi için, yine Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından 30 Aralık 2022 tarihinde pazar yaklaşımı yöntemine değerlendirme raporu düzenlenmiştir.

Tuzla arazisi için, 30 Aralık 2022 tarihinde, Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından pazar yaklaşımı yöntemine göre değerlendirme raporu düzenlenmiştir.

30 Eylül 2023 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 Eylül 2023	1.Seviye TL	2.Seviye TL	3.Seviye TL
Tuzla arsası	130.390.000	-	130.390.000	-
Kilyos arazisi	28.500.000	-	28.500.000	-
Güre tesisindeki ticari gayrimenkul	6.840.000	-	6.840.000	-
Toplam	165.730.000	-	165.730.000	-

	Raporlama tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değer seviyesi			
	31 Aralık 2022	1.Seviye TL	2.Seviye TL	3.Seviye TL
Tuzla arsası	130.390.000	-	130.390.000	-
Kilyos arazisi	28.500.000	-	28.500.000	-
Güre tesisindeki ticari gayrimenkul	6.840.000	-	6.840.000	-
Toplam	165.730.000	-	165.730.000	-

Körfez Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2023 tarihi itibarıyla ara dönem özet finansal tablolara ilişkin dipnotlar
(Tüm tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir)

8. Maddi Duran Varlıklar

30 Eylül 2023 ve 30 Eylül 2022 tarihlerinde sona eren dönemler itibarıyla maddi duran varlıkların hareketi aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak 2023	Girişler	30 Eylül 2023
Maliyet:			
Taşıtlar	1.091.100	-	1.091.100
Döşeme ve demirbaşlar	341.424	-	341.424
Toplam Maliyet	1.432.524	-	1.432.524
Birikmiş amortisman:			
Taşıtlar	(327.330)	(163.665)	(490.995)
Döşeme ve demirbaşlar	(142.844)	(39.400)	(182.244)
Toplam Amortisman	(470.174)	(203.065)	(673.239)
Net defter değeri	962.350		759.285

30 Eylül 2022 tarihi itibarıyla maddi duran varlıklar üzerinde ipotek bulunmamaktadır (30 Eylül 2021: Yoktur).

	1 Ocak 2022	Girişler	30 Eylül 2022
Maliyet:			
Taşıtlar	1.091.100	-	1.091.100
Döşeme ve demirbaşlar	332.160	9.264	341.424
Toplam Maliyet	1.423.260	9.264	1.432.524
Birikmiş amortisman:			
Taşıtlar	(109.110)	(163.665)	(272.775)
Döşeme ve demirbaşlar	(90.311)	(39.400)	(129.711)
Toplam Amortisman	(199.421)	(203.065)	(402.486)
Net defter değeri	1.223.839		1.030.038

9. Maddi Olmayan Duran Varlıklar

30 Eylül 2023 ve 30 Eylül 2022 tarihlerinde sona eren dönemler itibarıyla maddi olmayan duran varlıkların hareketi aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak 2023	Girişler	30 Eylül 2023
Maliyet:			
Haklar	106.663	-	106.663
Toplam Maliyet	106.663	-	106.663
Birikmiş amortisman:			
Haklar	(101.078)	(1.862)	(102.940)
Toplam Amortisman	(101.078)	(1.862)	(102.940)
Net defter değeri	5.585		3.723

Körfez Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2023 tarihi itibarıyla ara dönem özet
finansal tablolara ilişkin dipnotlar
(Tüm tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir)

9. Maddi Olmayan Duran Varlıklar (devamı)

	1 Ocak 2022	Girişler	30 Eylül 2022
Maliyet:			
Haklar	106.663	-	106.663
Toplam Maliyet	106.663	-	106.663
Birikmiş amortisman:			
Haklar	(98.596)	(1.862)	(100.458)
Toplam Amortisman	(98.596)	(1.862)	(100.458)
Net defter değeri	8.067		6.205

10. Kullanım Hakkı Varlıkları

30 Eylül 2023 ve 2022 itibarıyla kullanım hakkı varlıkları ve ilgili itfa paylarında gerçekleşen hareketler aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak 2023	Girişler	30 Eylül 2023
Maliyet:			
Araç	369.953	126.346	496.299
Bina	3.222.672	-	3.222.672
Toplam Maliyet	3.592.625	126.346	3.718.971
Birikmiş amortisman:			
Araç	(229.612)	(132.123)	(361.735)
Bina	(385.478)	(230.273)	(615.751)
Toplam Amortisman	(615.090)	(362.396)	(977.486)
Net defter değeri	2.977.535		2.741.485

	1 Ocak 2022	Girişler	30 Eylül 2022
Maliyet:			
Araç	369.953	-	369.953
Bina	669.043	-	669.043
Toplam Maliyet	1.038.996	-	1.038.996
Birikmiş amortisman:			
Araç	(82.519)	(110.017)	(192.536)
Bina	(56.110)	(166.499)	(222.609)
Toplam Amortisman	(138.629)	(276.516)	(415.145)
Net defter değeri	900.367		623.851

Körfez Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2023 tarihi itibarıyla ara dönem özet finansal tablolara ilişkin dipnotlar
(Tüm tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir)

11. Uzun ve Kısa Vadeli Borçlanmalar

	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
Kısa vadeli borçlanmalar:		
Uzun vadeli kiralama yükümlülüklerinin kısa vadeli kısımları	681.710	446.244
Toplam	681.710	446.244
Uzun vadeli borçlanmalar:		
Uzun vadeli kiralama yükümlülükleri	2.297.358	2.748.398
Toplam	2.297.358	2.748.398
Toplam borçlanmalar	2.979.068	3.194.642

30 Eylül 2023 itibarıyla kiralama yükümlülüklerine ait hareket tablosu aşağıdaki gibidir;

	2023
1 Ocak	3.194.642
Dönem içi kiralamalar	126.348
Faiz gideri	106.454
Kiralamalara ilişkin ödemeler	(448.376)
30 Eylül	2.979.068

12. Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar

	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
Kullanılmamış izin karşılıkları (kısa)	216.160	137.387
Toplam	216.160	137.387
	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
Kıdem tazminatı karşılığı	725.121	1.090.246
Kullanılmamış izin karşılıkları (uzun)	532.503	469.602
Toplam	1.257.624	1.559.848

Kullanılmamış izin karşılıkları

30 Eylül 2023 ve 2022 tarihleri itibarıyla kullanılmamış izin karşılığı hareketi aşağıdaki gibidir:

	2023	2022
Dönem başı- 1 Ocak	606.989	257.050
Dönem içinde (kullanılan izinler) /biriken izinler, net	141.674	397.426
Dönem sonu- 30 Eylül	758.663	654.476

Körfez Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2023 tarihi itibarıyla ara dönem özet finansal tablolara ilişkin dipnotlar (Tüm tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir)

12. Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar (devamı)

Kıdem tazminatı karşılığı

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 Eylül 2023 tarihinde geçerli ödenecek kıdem tazminatı aylık 23.489,83 TL (31 Aralık 2022: 15.371,40 TL) tavanına tabidir.

TMS 19 Çalışanlara Sağlanan Faydalar Standardı işletmenin 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 Eylül 2023 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 %9,99 enflasyon (tahmin edilen maaş artış oranı) ve % 10 iskonto oranı varsayımlarına göre yaklaşık %0,01 olarak elde edilen net iskonto oranı kullanılmak suretiyle hesaplanmıştır (31 Aralık 2022: yıllık %20,55 enflasyon (tahmin edilen maaş artış oranı) ve %22,44 iskonto oranı varsayımlarına göre yaklaşık %1,57 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 Eylül 2023 tarihi itibarıyla geçerli olan 23.489,83 TL (31 Aralık 2022: 15.371,40 TL) tavan tutarı dikkate alınmıştır.

	2023	2022
Dönem başı- 1 Ocak	1.090.246	448.462
Hizmet maliyeti	113.848	116.876
Faiz maliyeti	54.512	49.331
Yıl içinde ödenen kıdem tazminatı	(964.653)	-
Aktüeryal kayıp/(kazanç)	56.618	17.057
Geçmiş dönem hizmet maliyeti	374.550	-
Dönem sonu- 30 Eylül	725.121	631.726

13. Diğer Varlıklar ve Yükümlülükler

Diğer Dönen Varlıklar	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
Devreden KDV	742.275	-
Kar payı stopaj kesintileri	122.843	36.698
Toplam	865.118	36.698

Diğer Duran Varlıklar	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
Devreden KDV	4.475.590	11.427.066
Toplam	4.475.590	11.427.066

30 Eylül 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla Şirket'in diğer kısa vadeli yükümlülüklerinin detayı aşağıdaki gibidir:

Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
Ödenecek vergi ve fonlar	291.752	151.028
Toplam	291.752	151.028

Körfez Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2023 tarihi itibarıyla ara dönem özet finansal tablolara ilişkin dipnotlar
(Tüm tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir)

14. Peşin ödenmiş giderler ve ertelenmiş gelirler

Kısa vadeli ertelenmiş gelirler	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
Gelecek aylara ait gelirler (*)	18.488.127	12.505.912
Toplam	18.488.127	12.505.912

Uzun vadeli ertelenmiş gelirler	30 Eylül 2023	31 Aralık 2023
Gelecek yıllara ait gelirler (*)	7.141.837	6.766.384
Toplam	7.141.837	6.766.384

(*) Ertelenmiş gelirler, TFRS 15'e göre henüz kontrol devri gerçekleşmemiş konut ve devre mülk satışları ile ilgili hasılatlardan 30 Eylül 2023 itibarıyla 2020 yılı ve öncesine ilişkin faturalardan 1.350.515 TL, 2021 yılı faturalarından 1.231.818 TL, 2022 yılı faturalarından 2.355.024 TL, 2023 yılı faturalarından ise 4.786.814 TL olmak üzere toplam 9.724.171 TL ve henüz tamamı ödenmediği için fatura kesilmemiş devre mülk avanslarından 15.905.793 TL'den oluşmaktadır. 31 Aralık 2022 itibarıyla 2020 yılı ve öncesine ilişkin faturalardan 1.622.281 TL, 2021 yılı faturalarından 1.809.167 TL, 2022 yılı faturalarından ise 6.766.384 TL olmak üzere toplam 10.197.832 TL ve henüz tamamı ödenmediği için fatura kesilmemiş devre mülk avanslarından 9.074.464 TL'den oluşmaktadır.

Kısa vadeli peşin ödenmiş giderler	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
Gelecek aylara ait giderler (*)	5.897.111	81.952
Toplam	5.897.111	81.952

(*) Personel sigorta giderleri ve Körfez Termal Aidat Giderlerinden oluşmaktadır.

15. Öz kaynaklar

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

	30 Eylül 2023		31 Aralık 2022	
	(%)	TL	(%)	TL
Kuveyt Türk Katılım Bankası A.Ş.	75	49.500.000	75	49.500.000
Halka Açık Kısım (**)	25	16.500.000	25	16.500.000
Toplam ödenmiş sermaye	100	66.000.000	100	66.000.000
Sermaye düzeltme farkları (*)		2.373.208		2.373.208
Enflasyona göre düzeltilmiş ödenmiş sermaye		68.373.208		68.373.208

(*) Sermaye düzeltme farkları, sermayeye yapılan nakit ve nakit benzeri ilavelerin Türkiye 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 113.562 TL nominal bedelli %0,17'lik kısmı Şirket'in ilişkili şirketlerinden Körfez Tatil Beldesi Turistik Tesisler ve Devre mülk 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 Eylül 2023 tarihi itibarıyla ara dönem özet
finansal tablolara ilişkin dipnotlar
(Tüm tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir)

16. Hasılat ve satışların maliyeti

Hasılat	1 Ocak- 30 Eylül 2023	1 Ocak- 30 Eylül 2022	1 Temmuz- 30 Eylül 2023	1 Temmuz- 30 Eylül 2022
Devre mülk satış gelirleri	26.544.803	22.186.295	7.797.962	9.450.510
Devre mülk ve konut kiralama gelirleri (*)	17.928.602	8.827.579	9.568.942	5.372.895
Konut satış gelirleri	13.135.590	2.960.000	-	-
Toplam Hasılat	57.608.995	33.973.874	17.366.904	14.823.405
Maliyet	1 Ocak- 30 Eylül 2023	1 Ocak- 30 Eylül 2022	1 Temmuz- 30 Eylül 2023	1 Temmuz- 30 Eylül 2022
Devre mülk satışları maliyeti	(4.128.709)	(5.526.751)	(1.259.688)	(1.924.408)
Konut satışları maliyeti	(1.244.332)	(747.467)	-	(5.618)
Devre mülk ve konut kiralama maliyeti	(874.542)	(426.540)	(430.527)	(263.903)
Toplam Maliyet	(6.247.583)	(6.700.758)	(1.690.215)	(2.193.929)

(*) Şirket stoklarında bulunan devre mülklerden ve konutlardan, satılana kadar geçen sürede kira geliri elde etmektedir. Bu kira geliri Şirket'in varlıklar üzerindeki asıl amacı olan satış önceliğini değiştirmemektedir.

17. Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri ve genel yönetim giderleri

Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri	1 Ocak- 30 Eylül 2023	1 Ocak- 30 Eylül 2022	1 Temmuz- 30 Eylül 2023	1 Temmuz- 30 Eylül 2022
Satış amacıyla tutulan devre mülk aidat giderleri	(15.131.325)	(7.308.000)	(5.798.700)	(3.428.440)
Yatırım amacıyla tutulan mülke ait giderler	-	(496.551)	-	-
Satış amacıyla tutulan konut aidat giderleri	(404.510)	(302.648)	(149.774)	(102.381)
Vergi resim ve harçlar	(497.668)	(141.676)	(4.775)	(10.280)
Reklam giderleri	(10.935)	(100.227)	(3.645)	(1.950)
Sigorta giderleri	(78.334)	(21.764)	(27.541)	(8.347)
Diğer giderler	(140.823)	(33.724)	(43.088)	(6.543)
Toplam	(16.263.595)	(8.404.590)	(6.027.723)	(3.557.941)

Körfez Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2023 tarihi itibarıyla ara dönem özet
finansal tablolara ilişkin dipnotlar
(Tüm tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir)

17. Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri ve genel yönetim giderleri (devamı)

Genel yönetim giderleri	1 Ocak- 30 Eylül 2023	1 Ocak- 30 Eylül 2022	1 Temmuz- 30 Eylül 2023	1 Temmuz- 30 Eylül 2022
Personel giderleri	(8.862.235)	(4.521.725)	(2.891.635)	(1.757.089)
Amortisman ve itfa giderleri	(567.322)	(543.340)	(205.981)	(223.392)
Danışmanlık ve avukat giderleri	(792.509)	(367.867)	(410.540)	(144.908)
Ofis ve diğer idari giderler	(637.617)	(277.009)	(179.602)	(60.843)
Seyahat giderleri	(89.998)	(69.497)	(47.501)	(30.794)
Kira giderleri (*)	(119.536)	(33.655)	(26.129)	(9.854)
Haberleşme giderleri	(46.223)	(34.300)	(16.465)	(11.798)
Vergi resim ve harçlar	(36.286)	(11.728)	(2.163)	(970)
Komisyon giderleri	(4.563)	(11.292)	(1.142)	(3.665)
Diğer giderler	(478.426)	(229.834)	(208.720)	(38.754)
Toplam	(11.634.716)	(6.100.247)	(3.989.878)	(2.282.067)

(*) 30 Eylül 2023 tarihi itibarıyla sözleşmenin bitmesine 12 aydan daha az kiralama süresi kalan kiralamalar için TFRS 16 muafiyeti uygulanmıştır.

18. Esas faaliyetlerden diğer gelirler ve giderler

Esas faaliyetlerden diğer gelirler	1 Ocak- 30 Eylül 2023	1 Ocak- 30 Eylül 2022	1 Temmuz- 30 Eylül 2023	1 Temmuz- 30 Eylül 2022
Değer düşüklüğü iptali (Dipnot 6)	961.018	917.863	259.464	236.159
Toplam	961.018	917.863	259.464	236.159

Esas faaliyetlerden diğer giderler	1 Ocak- 30 Eylül 2023	1 Ocak- 30 Eylül 2022	1 Temmuz- 30 Eylül 2023	1 Temmuz- 30 Eylül 2022
Vade farkı giderleri	(365.564)	(1.048.367)	(61.763)	(294.947)
Toplam	(365.564)	(1.048.367)	(61.763)	(294.947)

19. Yatırım faaliyetlerinden gelirler

	1 Ocak- 30 Eylül 2023	1 Ocak- 30 Eylül 2022	1 Temmuz- 30 Eylül 2023	1 Temmuz- 30 Eylül 2022
Kira Sertifikası kar payı geliri (Dipnot 4)	8.073.009	4.344.671	4.541.449	1.668.625
Kira Sertifikası Fonu kar payı geliri (Dipnot 4)	3.890.475	1.988.602	1.443.923	935.158
Yatırım amaçlı gayrimenkul kira geliri	2.482.927	425.000	1.061.156	225.000
Katılım hesapları kar payı geliri	1.145.000	129.480	445.000	121.501
Toplam	15.591.411	6.887.753	7.491.528	2.950.284

Körfez Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2023 tarihi itibarıyla ara dönem özet
finansal tablolara ilişkin dipnotlar
(Tüm tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir)

20. Finansman giderleri

	1 Ocak- 30 Eylül 2023	1 Ocak- 30 Eylül 2022	1 Tem.- 30 Eylül 2023	1 Tem.- 30 Eylül 2022
Kiralama yükümlülüklerinden kaynaklanan vade farkı gideri (Dipnot 11)	(106.454)	(108.540)	(34.172)	(32.871)
Toplam	(106.454)	(108.540)	(34.172)	(32.871)

21. Pay başına kazanç

	1 Ocak- 30 Eylül 2023	1 Ocak- 30 Eylül 2022	1 Temmuz- 30 Eylül 2023	1 Temmuz- 30 Eylül 2022
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
Sürdürülen faaliyetler dönem karı	39.543.512	19.416.988	13.314.145	9.648.093
Pay başına kazanç	0,5991	0,2942	0,2017	0,1462

30 Eylül 2023 tarihi itibarıyla, Şirket sermayesi beheri 1 tam TL nominal değerinde 66.000.000 adet hisseden oluşmaktadır.

22. 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:

Kar payı oranlı araçlar	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
Katılım hesabı	20.295.498	21.219.134
Toplam	20.295.498	21.219.134

Körfez Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2023 tarihi itibarıyla ara dönem özet finansal tablolara ilişkin dipnotlar
(Tüm tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir)

22. Finansal araçlardan kaynaklanan risklerin niteliği ve düzeyi (devamı)

Döviz Kuru Riski

Şirket'in 30 Eylül 2023 ve 31 Aralık 2022 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.

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
30 Eylül 2023	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf				
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski	5.151.252	1.466.221	-	50.000	62.069.804	12.845	23.404.439	26.558.579
Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	5.151.252	1.466.221	-	50.000	62.069.804	12.845	23.404.439	26.558.579
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	-	-	-	-
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 Eylül 2023 tarihi itibarıyla ara dönem özet finansal tablolara ilişkin dipnotlar
(Tüm tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir)

22. 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
31 Aralık 2022	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf				
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski	3.031.137	917.897	-	50.000	22.836.349	481.965	34.510.676	15.100.192
Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	3.031.137	917.897	-	50.000	22.836.349	481.965	34.510.676	15.100.192
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	-	-	-	-
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 Eylül 2023 tarihi itibarıyla ara dönem özet finansal tablolara ilişkin dipnotlar
(Tüm tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir)

22. Finansal araçlardan kaynaklanan risklerin niteliği ve düzeyi (devamı)

Likidite Riski

Aşağıdaki tablo, raporlama dönemi sonu itibarıyla sözleşmenin vade tarihine kadar olan geri kalan dönemini baz alarak, Şirket'in finansal yükümlülüklerinin, uygun vade gruplaması yaparak analizini sağlar. Tabloda belirtilen tutarlar sözleşmeye bağlı iskonto edilmemiş nakit akımlarıdır:

30 Eylül 2023:

Sözleşme uyarınca vadeleri	Defter değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı (I)+(II)+(III)+(IV)	3 aydan kısa (I)	3-12 ay arası (II)	1-5 yıl arası (III)	5 yıldan fazla (IV)
Türev olmayan finansal yükümlülükler						
Kiralama Yükümlülükleri	2.979.068	6.665.200	255.771	546.786	3.676.472	2.186.172
Ticari borçlar	1.079.855	1.081.643	1.081.643	-	-	-
Diğer borçlar ve yükümlülükler (Parasal kalemler)	825.723	825.723			825.703	

31 Aralık 2022:

Sözleşme uyarınca vadeleri	Defter değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı (I)+(II)+(III)+(IV)	3 aydan kısa (I)	3-12 ay arası (II)	1-5 yıl arası (III)	5 yıldan fazla (IV)
Türev olmayan finansal yükümlülükler						
Kiralama Yükümlülükleri	3.194.642	7.061.872	171.771	522.694	2.657.797	3.709.610
Ticari borçlar	10.072.780	10.093.293	3.113.969	6.979.324	-	-
Diğer borçlar ve yükümlülükler (Parasal kalemler)	574.857	574.857	-	-	574.857	-

Ödenecek vergi ve fonlar, ödenecek sosyal sigortalar primleri, finansal olmayan yükümlülükler olduğundan diğer borçlar içerisine dahil edilmemiştir.

Körfez Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2023 tarihi itibarıyla finansal ara dönem özet tablolara ilişkin dipnotlar (Tüm tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir)

22. 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 kredibilitesini yükseltici, Şirket'in devamlılığını, büyümesini ve karlılığını artırıcı politikalar belirler ve izler. Şirket sermaye yapısı söz konusu politikaları destekleyici seviyede olmalıdır. Şirket yönetimi sermaye ihtiyacının karşılanması ile ilgili gerekli önlemleri alır.

23. Karşılıklar, koşullu varlıklar ve yükümlülükler

Şirketi doğrudan veya dolaylı olarak taraf olduğu iki davası bulunmaktadır. Bu davalardan ikisi de Şirket'e karşı açılmıştır. Davalardan bir tanesi yeniden yargılama talebi olup ilk derece ve istinaf mahkemeleri kararları Şirket lehine sonuçlanmış, diğeri de mülkiyetimizde bağımsız bölümleri olan sitenin yönetim planı iptali için bir grup kat maliki tarafından diğer kat maliklerine (dolayısı ile şirketimize) açılmış bir davadır. Bu iki dava ile ilgili herhangi bir nakit çıkışı beklenmediği için karşılık ayrılmamıştır.

Şirket'in koşullu varlıklarının detayı aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
Alınan teminat mektupları	939.550	939.550
Toplam	939.550	939.550

Körfez Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2023 tarihi itibarıyla finansal ara dönem özet tablolara ilişkin dipnotlar
(Tüm tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir)

23. Karşılıklar, koşullu varlıklar ve yükümlülükler (devamı)

30 Eylül 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla Şirket tarafından verilen teminat, rehin ve ipotek ("TRİ") pozisyonuna ilişkin tabloları aşağıdaki gibidir:

Şirket tarafından verilen TRİ'ler	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
	10.313.366	10.313.366
A.Kendi Tüzel Kişiliği Adına Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-
B.Tam Konsolidasyon Kapsamına Dahil Edilen Ortaklıklar Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-
C.Olağan Ticari Faaliyetlerinin Yürütülmesi Amacıyla Diğer 3. Kişilerin Borcunu Temin Amacıyla Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-
D.Diğer Verilen TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-
i. Ana Ortak Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-
ii. B ve C Maddeleri Kapsamına Girmeyen Diğer Grup Şirketleri Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-
iii.C Maddesi Kapsamına Girmeyen 3. kişiler Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-
Toplam	10.313.366	10.313.366

Tuzla arsası alımına ilişkin imzalanan Satış Vaadi Sözleşmesindeki tapu devrine ilişki hakkın kullanılarak işlem tarihi itibarıyla vadesi gelmemiş borç kadar (10.313.366 TL) Emlak Konut GYO A.Ş lehine ipotek tesis edilmiş, tapu devri şirketimiz adına yapılmıştır. Şirket'in vermiş olduğu TRİ'lerin Şirket'in öz kaynaklarına oranı 30 Eylül 2023 tarihi itibarıyla %3'tür (31 Aralık 2022: %3). Teminatların tamamı Türk Lirası'dır (31 Aralık 2022: Türk Lirası'dır).

24. İlişkili taraflardan açıklamaları

a) İlişkili taraflarla olan bakiyeler

Şirketimizin ilişkili tarafları Kuveyt Türk Katılım Bankası ile doğrudan ve dolaylı iştirakleri ve Şirket bünyesindeki personel ve üst düzey yöneticilerdir. İlişkili taraflardan olan ticari alacaklar satış ve kiralama işlemlerinden kaynaklanmaktadır ve yaklaşık vadeleri 15 gündür. Alacaklar teminatsızdır, herhangi bir şüpheli alacak karşılığı ve faiz işletilmemektedir. Alacaklar vadesi geçmeden ticari teamüller çerçevesinde makul sürede tahsil edilmektedir. Şirket'in 30 Eylül 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla ilişkili taraflarla olan bakiyeleri aşağıdaki gibidir:

İlişkili taraflardan ticari alacaklar	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
Körfez Tatil Beldesi Turistik Tesisler ve Devremülk İşletmeciliği A.Ş. (2)	5.151.252	3.031.137
Toplam	5.151.525	3.031.137

İlişkili taraflardan cari ve katılım hesapları	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
Kuveyt Türk Katılım Bankası A.Ş (1)- Katılım Hesabı	20.295.498	21.219.134
Kuveyt Türk Katılım Bankası A.Ş (1)- Cari Hesap	41.774.306	1.617.215
Toplam	62.069.804	22.836.349

Finansal yatırımlar	30 Eylül 2023	31 Aralık 2022
K.T Portföy Yönetimi A.Ş. (2)	23.404.439	17.252.677
K.T Kira Sertifikaları Varlık Kiralama A.Ş. (2)	-	17.258.000
Toplam	23.404.439	34.510.677

(1) Ana Ortak.

(2) Ana Ortağın Bağlı Ortaklığı.

Körfez Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2023 tarihi itibarıyla finansal ara dönem özet tablolara ilişkin dipnotlar (Tüm tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir)

24. İlişkili taraflardan açıklamaları (devamı)

b) İlişkili taraflarla olan işlemler

Şirket'in 30 Eylül 2023 ve 2022 tarihleri itibarıyla ilişkili taraflarla olan işlemler aşağıdaki gibidir:

Devre mülk satış ve kiralama gelirleri	1 Ocak-30 Eylül 2023	1 Ocak-30 Eylül 2022
Körfez Tatil Beldesi Turistik Tesisler ve Devre mülk İşletmeciliği A.Ş. (2)	30.211.661	17.291.355
- Devre mülk kiralama işlemleri	17.490.837	8.530.805
- Devre mülk satış işlemleri	12.720.824	8.760.550
Toplam	30.211.661	17.291.355

Kar payı gelirleri	1 Ocak-30 Eylül 2023	1 Ocak-30 Eylül 2022
KT Porftöy Yönetimi A.Ş. (2)	8.073.009	1.962.942
KT Kira Sertifikaları Varlık Kiralama A.Ş. (2)	489.035	2.303.209
Kuveyt Türk Katılım Bankası A.Ş. (1) (Dipnot 19)	2.482.927	129.480
Toplam	11.044.971	4.395.631

Hizmet giderleri	1 Ocak-30 Eylül 2023	1 Ocak-30 Eylül 2022
Körfez Tatil Beldesi Turistik Tesisler ve Devre mülk İşletmeciliği A.Ş. (Kiralama gideri) (2) (Dipnot 16)	874.542	426.540
Toplam	874.542	426.540

(1) Ana Ortak.

(2) Ana Ortağın Bağlı Ortaklığı.

c) Üst yönetime yapılan faydalar

Şirket, üst yönetime 4.155.355 TL fayda sağlamıştır (31 Aralık 2022: 2.741.510 TL).

25. Bölümlere göre raporlama

Bölümlere göre raporlamayı gerektirecek herhangi bir farklı faaliyet alanı ve farklı coğrafi bölge bulunmamaktadır.

26. Bilanço tarihinden sonraki olaylar

Bulunmamaktadır.

Körfez Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2023 tarihi itibarıyla finansal ara dönem özet tablolara ilişkin dipnotlar
(Tüm tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir)

27. Ek Dipnot: Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü

	Konsolide Olmayan/Bireysel Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	Tebliğdeki İlgili Düzenleme	Cari Dönem 30 Eylül 2023 (TL)	Önceki Dönem 31 Aralık 2022 (TL)
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	Md. 24 / (b)	71.049.894	71.370.514
B	Gayrimenkuller. Gayrimenkule Dayalı Projeler. Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md. 24 / (a)	211.035.158	215.252.368
C	İştirakler	Md. 24 / (b)	-	-
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	Md. 23 / (f)	-	-
	Diğer Varlıklar		62.478.315	21.076.710
D	Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	Md. 3 / (p)	344.563.367	307.699.592
E	Finansal Borçlar	Md. 31	-	-
F	Diğer Finansal Yükümlülükler	Md. 31	-	-
G	Finansal Kiralama Borçları	Md. 31	-	-
H	İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	Md. 23 / (f)	-	-
İ	Özkaynaklar	Md. 31	312.141.660	272.654.766
	Diğer Kaynaklar		32.421.707	35.044.826
D	Toplam Kaynaklar	Md. 3 / (p)	344.563.367	307.699.592
	Konsolide Olmayan/Bireysel Diğer Finansal Bilgiler	Tebliğdeki İlgili Düzenleme	Cari Dönem 30 Eylül 2023 (TL)	Önceki Dönem 31 Aralık 2022 (TL)
A1	Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 yıllık Gayrimenkul Ödemeleri İçin Tutulan Kısmı	Md. 24 / (b)	-	-
A2	Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	Md. 24 / (b)	21.086.876	540.512
A3	Yabancı Sermaye Piyasası Araçları	Md. 24 / (d)	-	-
B1	Yabancı Gayrimenkuller. Gayrimenkule Dayalı Projeler. Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md. 24 / (d)	-	-
B2	Atıl Tutulan Arsa/Araziler	Md. 24 / (c)	28.500.000	28.500.000
C1	Yabancı İştirakler	Md. 24 / (d)	-	-
C2	İşletmeci Şirkete İştirak	Md. 28/1 (a)	-	-
J	Gayrinakdi Krediler	Md. 31	-	-
K	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	Md. 22 / (e)	-	-
L	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Md. 22 / (l)	23.404.439	21.759.646

Körfez Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2023 tarihi itibarıyla finansal ara dönem özet tablolara ilişkin dipnotlar (Tüm tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir)

27. 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)	%61	%70	≥%51
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler (A+C- A1)/ D)	Md. 24 / (b)	%21	%23	≤%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)	%8	%9	≤%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)	%6	%0,2	≤%10
9	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Md. 22 / (l)	%7	%7	≤%10

Şirket, 31 Aralık 2019 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.