

Körfez Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

**31 Mart 2021 Tarihinde Sona Eren Ara Hesap
Dönemine Ait Özet Finansal Tablolar**

İÇİNDEKİLER

Sayfa

| | |
|---|-------|
| Finansal Durum Tablosu | 1-2 |
| Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu..... | 3 |
| Özkaynak Değişim Tablosu..... | 4 |
| Nakit Akış Tablosu | 5 |
| Ara Dönem Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar | 6-24 |
| Ek Dipnot: Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü..... | 25-26 |

Körfez Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi**31 Mart 2021 Tarihi İtibariyle
Finansal Durum Tablosu
(Tüm tutarlar, Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir)**

| | Dipnot | Cari dönem 31 Mart 2021 | Geçmiş dönem 31 Aralık 2020 |
|--|--------|----------------------------|--------------------------------|
| Varlıklar | | | |
| Dönen varlıklar | | | |
| Nakit ve nakit benzerleri | 3 | 686.797 | 530.522 |
| Finansal yatırımlar | 4 | 28.656.904 | 31.183.907 |
| Ticari alacaklar | | 839.627 | 597.273 |
| - İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar | 5 | 555.420 | 346.327 |
| - İlişkili taraflardan ticari alacaklar | 5 | 284.207 | 250.946 |
| Stoklar | 6 | 63.880.134 | 65.092.771 |
| Peşin ödenmiş giderler | 10 | 3.790.173 | 9.806 |
| Cari dönem vergisi ile ilgili varlıklar | | 91.043 | 90.906 |
| Diğer dönen varlıklar | 9 | 1.262.591 | 1.254.261 |
| Toplam dönen varlıklar | | 99.207.269 | 98.759.446 |
| Duran varlıklar | | | |
| Yatırım amaçlı gayrimenkuller | 7 | 52.470.127 | 52.470.127 |
| Maddi duran varlıklar | | 13.431 | 4.147 |
| Şerefiye dışındaki maddi olmayan duran varlıklar | | 9.928 | 10.549 |
| Diğer duran varlıklar | 9 | 14.980.699 | 15.145.601 |
| Peşin ödenmiş giderler | | 7.334 | - |
| Toplam duran varlıklar | | 67.481.519 | 67.630.424 |
| Toplam varlıklar | | 166.688.788 | 166.389.870 |

İlişikteki dipnotlar ara dönem özet finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

Körfez Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi**31 Mart 2021 Tarihi İtibariyle****Finansal Durum Tablosu**

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

| | | Cari dönem | Geçmiş dönem |
|---|---------------|---------------------|-----------------------|
| | Dipnot | 31 Mart 2021 | 31 Aralık 2020 |
| Yükümlülükler | | | |
| Kısa vadeli yükümlülükler | | | |
| Ticari borçlar | | 10.586.540 | 8.725.171 |
| - <i>İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar</i> | 5 | 10.586.540 | 8.725.171 |
| Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar | | 39.455 | 33.394 |
| Ertelenmiş gelirler | 10 | 10.825.142 | 10.111.780 |
| Kısa vadeli karşılıklar | | 43.922 | 60.984 |
| - <i>Çalışan sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar</i> | 8 | 43.922 | 60.984 |
| Diğer kısa vadeli yükümlülükler | | 48.057 | 59.707 |
| Toplam kısa vadeli yükümlülükler | | 21.543.116 | 18.991.036 |
| Uzun vadeli yükümlülükler | | | |
| Ticari borçlar | | 18.546.161 | 22.928.157 |
| - <i>İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar</i> | 5 | 18.546.161 | 22.928.157 |
| Diğer borçlar | | 284.749 | 246.544 |
| - <i>İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar</i> | | 284.749 | 246.544 |
| Ertelenmiş gelirler | 10 | 4.576.957 | 3.846.990 |
| Uzun vadeli karşılıklar | | 356.060 | 359.100 |
| - <i>Çalışan sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar</i> | 8 | 356.060 | 359.100 |
| Toplam uzun vadeli yükümlülükler | | 23.763.927 | 27.380.791 |
| Toplam yükümlülükler | | 45.307.043 | 46.371.827 |
| Özkaynaklar | | | |
| Ödenmiş sermaye | 11 | 66.000.000 | 66.000.000 |
| Sermaye düzeltme farkları | 11 | 2.373.208 | 2.373.208 |
| Hisse senedi ihraç primleri | 11 | 1.700.407 | 1.700.407 |
| Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar | | (169.358) | (196.671) |
| - <i>Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları</i> | | (169.358) | (196.671) |
| Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler | | 4.141.316 | 4.141.316 |
| Geçmiş yıllar karları | | 45.999.783 | 39.722.164 |
| Net dönem karı | | 1.336.389 | 6.277.619 |
| Toplam özkaynaklar | | 121.381.745 | 120.018.043 |
| Toplam kaynaklar | | 166.688.788 | 166.389.870 |

İlişikteki dipnotlar ara dönem özet finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

Körfez Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

1 Ocak - 31 Mart 2021 Ara Hesap Dönemine Ait Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu (Tüm tutarlar, Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir)

| | | Cari dönem | Geçmiş dönem |
|---|--------|------------------|------------------|
| | | 1 Ocak - | 1 Ocak - |
| Kar veya zarar kısmı | Dipnot | 31 Mart 2021 | 31 Mart 2020 |
| Hasılat | 12 | 4.373.906 | 2.895.048 |
| Satışların maliyeti (-) | 12 | (1.230.861) | (1.048.390) |
| Ticari faaliyetlerden brüt kar | | 3.143.045 | 1.846.658 |
| Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri | 13 | (1.434.881) | (1.297.705) |
| Genel yönetim giderleri | 13 | (1.029.676) | (1.210.793) |
| Esas faaliyetlerden diğer gelirler | | 16.354 | 101.297 |
| Esas faaliyetlerden diğer giderler | | (605.924) | - |
| Esas faaliyet karı | | 88.918 | (560.543) |
| Yatırım faaliyetlerinden gelirler | 14 | 1.247.471 | 632.059 |
| Sürdürülen faaliyetler dönem karı | | 1.336.389 | 71.516 |
| Pay başına kazanç | 15 | 0,020 | 0,001 |
| Diğer kapsamlı gelir kısmı | | 27.313 | (48.450) |
| <i>Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar</i> | | | |
| - Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları | | 27.313 | (48.450) |
| Toplam kapsamlı gelir | | 1.363.702 | 23.066 |

İlişikteki dipnotlar ara dönem özet finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

Körfez Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi**1 Ocak - 31 Mart 2021 Ara Hesap Dönemine Ait
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 |
| 1 Ocak 2020 itibariyle bakiye (dönem başı) | 66.000.000 | 2.373.208 | 1.700.407 | (94.648) | 4.006.916 | 26.435.992 | 13.420.572 | 113.842.447 |
| Transferler | - | - | - | - | - | 13.420.572 | (13.420.572) | - |
| Toplam kapsamlı gelir | - | - | - | (48.450) | - | - | 71.516 | 23.066 |
| 31 Mart 2020 itibariyle bakiye (dönem sonu) | 66.000.000 | 2.373.208 | 1.700.407 | (143.098) | 4.006.916 | 39.856.564 | 71.516 | 113.865.513 |
| 1 Ocak 2021 itibariyle bakiye (dönem başı) | 66.000.000 | 2.373.208 | 1.700.407 | (196.671) | 4.141.316 | 39.722.164 | 6.277.619 | 120.018.043 |
| Transferler | - | - | - | - | - | 6.277.619 | (6.277.619) | - |
| Toplam kapsamlı gelir | - | - | - | 27.313 | - | - | 1.336.389 | 1.363.702 |
| 31 Mart 2021 itibariyle bakiye (dönem sonu) | 66.000.000 | 2.373.208 | 1.700.407 | (169.358) | 4.141.316 | 45.999.783 | 1.336.389 | 121.381.745 |

İlişikteki dipnotlar ara dönem özet finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

Körfez Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi**1 Ocak - 31 Mart 2021 Ara Hesap Dönemine Ait
Nakit Akış Tablosu
(Tüm tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir)**

| | Cari dönem | Geçmiş dönem |
|--|--------------------------|--------------------------|
| Dipnot | 1 Ocak - 31 Mart 2021 | 1 Ocak - 31 Mart 2020 |
| A. İşletme faaliyetlerinden nakit akışları | (3.569.894) | (1.909.345) |
| Dönem karı (I) | 1.336.389 | 71.516 |
| Dönem net karı mutabakatı ile ilgili düzeltmeler (II) | (1.216.972) | (639.082) |
| Amortisman ve itfa gideri ile ilgili düzeltmeler | 2.142 | 5.355 |
| Değer düşüklüğü iptali ile ilgili düzeltmeler | | |
| - Stok değer düşüklüğü iptali ile ilgili düzeltmeler | (16.354) | (75.743) |
| Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler | | |
| - Kıdem tazminatı ve izin karşılıkları ile ilgili düzeltmeler | 7.211 | 25.865 |
| Katılım payı ile ilgili düzeltmeler | | |
| - Katılım payı gelirleri ile ilgili düzeltmeler | 14 (2.671) | (166.399) |
| Finansal varlıkların gerçeğe uygun değer kazançları ile ilgili düzeltmeler | 14 (1.207.300) | (428.160) |
| İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler (III) | (3.689.311) | (1.341.779) |
| Ticari alacaklardaki değişim | (242.354) | (401.404) |
| Faaliyetlerle ilgili diğer varlıklardaki değişim | (3.631.129) | (3.443.189) |
| Stoklardaki değişim | 1.228.991 | 1.025.380 |
| Ticari borçlardaki değişim | (2.520.627) | 84.937 |
| Diğer kısa vadeli yükümlülüklerdeki azalış | 1.475.945 | 1.464.677 |
| Ödenen kıdem tazminatı | - | (72.180) |
| Ödenen vergi | (137) | - |
| B.Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları | 3.726.169 | 622.775 |
| Finansal yatırımlar hesabındaki değişim | 3.734.303 | 461.036 |
| Alınan katılım payı gelirleri | 2.671 | 166.399 |
| Maddi duran varlık alımlarından kaynaklanan nakit çıkışları | (10.805) | (4.660) |
| C.Finansman faaliyetlerinden nakit akışları | - | - |
| Ödenen faiz | - | - |
| Nakit ve nakit benzerindeki net artış/(azalış) (A+B+C) | 156.275 | (1.286.570) |
| D.Dönem başı nakit ve nakit benzerleri | 530.522 | 7.753.684 |
| Dönem sonu nakit ve nakit benzerleri (A+B+C+D) | 686.797 | 6.467.114 |

İlişikteki dipnotlar ara dönem özet finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

Körfez Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

**31 Mart 2021 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 iştigal 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 31 Mart 2021 itibarıyla çalışan sayısı 7 kişidir (31 Aralık 2020: 7 kişi). Şirket, Türkiye'de kayıtlı olup Büyükdere Caddesi 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.

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.

Körfez Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2021 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)

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

31 Mart 2021 tarihi itibariyle sona eren hesap dönemine ait finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları aşağıda özetlenen 1 Ocak 2021 tarihi itibariyle geçerli yeni ve değiştirilmiş Türkiye Finansal Raporlama Standartları ("TFRS") ve Türkiye Finansal Raporlama ve Yorumlama Komitesi ("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 2021 tarihinden itibaren geçerli olan yeni standart, değişiklik ve yorumlar

Gösterge Faiz Oranı Reformu – 2. Aşama - TFRS 9, Türkiye Muhasebe Standartları ("TMS") 39, TFRS 7, TFRS 4 ve TFRS 16'da Yapılan Değişiklikler

Aralık 2020'de KGK, gösterge faiz oranının ("IBOR") alternatif referans faiz oranı ile değiştirilmesinin Finansal raporlamaya olan etkilerini gidermek adına geçici muafiyetleri ortaya koyan Gösterge Faiz Oranı Reformu – Faz 2, TFRS 9, TMS 39, TFRS 7, TFRS 4 ve TFRS 16 Değişikliklerini yayınlamıştır. İşletmeler bu değişiklikleri 1 Ocak 2021'de veya sonrasında başlayan yıllık hesap dönemlerinde uygulayacaktır. Erken uygulamaya izin verilmektedir. Değişiklikler aşağıdaki konuları kapsamaktadır:

IBOR reformunun bir sonucu olarak sözleşmeye dayalı nakit akışlarını belirleme esasındaki değişiklikler için kolaylaştırıcı uygulama

Değişiklikler, sözleşmeye bağlı değişikliklerin veya reformun doğrudan gerektirdiği nakit akışlarındaki değişikliklerin, piyasa faiz oranındaki bir harekete eşdeğer değişken faiz oranındaki değişiklikler olarak değerlendirilmesi için kolaylaştırıcı bir uygulama içerir. Bu kolaylaştırıcı uygulama kapsamında finansal araçlar için geçerli olan faiz oranlarının, faiz oranı reformu sonucunda değişmesi halinde söz konusu durumun bir finansal tablo dışı bırakma ya da sözleşme değişikliği olarak kabul edilmemesi; bunun yerine nakit akışlarının finansal aracın orijinal faiz oranları kullanılarak belirlenmeye devam edilmesi öngörülmektedir.

Körfez Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

**31 Mart 2021 Tarihi İtibariyle
Ara Dönem Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar
(Tüm tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir)**

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

Kolaylaştırıcı uygulama, TFRS 9 Finansal Araçlar (ve bu nedenle TMS 39 Finansal Araçlar: Sınıflandırma ve Ölçme) standardından muafiyet sağlayarak TFRS 4 Sigorta Sözleşmeleri Standardını uygulayan şirketler ve IBOR Reformu kaynaklı kiralama değişiklikleri için TFRS 16 Kiralamalar standardı uygulaması için zorunludur.

Riskten korunma Muhasebesi ilişkisinin sonlandırılmasına ilişkin imtiyazlar

- Değişiklikler, IBOR reformu nedeniyle gerekli duyulan riskten korunma muhasebesi kurgusu ve dokümantasyonundaki revizyonların, riskten korunma ilişkisini sonlandırılmadan yapılmasına izin vermektedir.
- Nakit akış riskinden korunma fonundaki birikmiş tutarın alternatif referans faiz oranına dayandığı varsayılır.
- Şirketler, alternatif faiz oranı geçiş sürecinde, TMS 39 uyarınca geriye dönük etkinlik testlerinin değerlendirmesini yaparken, her bir riskten korunma ilişkisi nezdinde birikmiş gerçeğe uygun değer değişimlerini sıfırlama yoluna gidebilir.
- Değişiklikler, gruplama yaklaşımına konu olarak belirlenmiş kalemlerin (örneğin makro riskten korunma stratejisinin parçası olanlar) IBOR reformunun gerektirdiği revizeler nedeniyle değiştirilmesine ilişkin muafiyet sağlamaktadır. İlgili muafiyet, riskten korunma stratejisinin korunmasına ve sonlandırılmadan devam etmesine olanak sağlamaktadır.
- Alternatif referans faiz oranı geçişinde, riskten korunma ilişkisi birden fazla revize edilebilir. IBOR reformu kaynaklı riskten korunma ilişkisinde yapılan tüm revizeler için faz 2 muafiyetleri uygulanır.

Risk bileşenlerinin ayrı olarak tanımlanması

Değişiklikler, şirketlere, riskten korunma ilişkisinde alternatif referans faiz oranının bir risk bileşeni olarak belirlendiği durumlarda, risk bileşenlerinin ayrı olarak tanımlanması gerekliliği kriterini sağlayacağına dair geçici muafiyet getirmektedir.

İlave Açıklamalar

Değişiklikler TFRS 7 Finansal Araçlara ilişkin Açıklamalar standardı kapsamında; işletmenin alternatif referans faiz oranlarına geçiş süreci ve geçişten kaynaklanan riskleri nasıl yönettiği, henüz geçiş gerçekleşme de IBOR geçişinden etkilenecek finansal araçlar hakkında nicel bilgiler ve IBOR reformu risk yönetimi stratejisinde herhangi bir değişikliğe yol açmış ise, bu değişikliğin açıklanması gibi ek dipnot yükümlülükleri gerektirmektedir

Bu değişiklikler zorunlu olup, erken uygulamaya izin verilmektedir. Uygulama geriye dönük olmakla birlikte, şirketlerin geçmiş dönemleri yeniden düzenlemesi gerekli değildir.

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 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

**31 Mart 2021 Tarihi İtibariyle
Ara Dönem Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar
(Tüm tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir)**

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

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 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 yayımlamıştır. TFRS 17 hem sigorta sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerin güncel bilanço değerleri ile ölçümünü hem de karın hizmetlerin sağlandığı dönem boyunca muhasebeleştirmesini sağlayan bir model getirmektedir TFRS 17, 1 Ocak 2023 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.

Yükümlülüklerin kısa ve uzun vade olarak sınıflandırılması (TMS 1 Değişiklikleri)

12 Mart 2020'de KGK, "TMS 1 Finansal Tabloların Sunumu" standardında değişiklikler yapmıştır. 1 Ocak 2023 tarihinde veya sonrasında başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerli olmak üzere yapılan bu değişiklikler yükümlülüklerin uzun ve kısa vade sınıflandırılmasına ilişkin kriterlere açıklamalar getirmektedir. Yapılan değişiklikler TMS 8 "*Muhasebe Politikaları, Muhasebe Tahminlerinde Değişiklikler ve Hatalar*"a göre geriye dönük olarak uygulanmalıdır. Erken uygulamaya izin verilmektedir. Söz konusu değişikliğin Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

TFRS 3'deki değişiklikler – Kavramsal Çerçeve 'ye Yapılan Atıflara ilişkin değişiklik

KGK, Temmuz 2020'de TFRS İşletme Birleşmeleri standardında değişiklikler yapmıştır. Değişiklik, TFRS 3'ün gerekliliklerini önemli şekilde değiştirmeden, Kavramsal Çerçevenin eski versiyonuna (1989 Çerçeve) yapılan atfı Mart 2018'de yayımlanan güncel versiyona (Kavramsal Çerçeve) yapılan atıfla değiştirmek niyetiyle yapılmıştır. Bununla birlikte, iktisap tarihinde kayda alma kriterlerini karşılamayan koşullu varlıkları tanımlamak için TFRS 3'e yeni bir paragraf eklemiştir. Değişiklik, 1 Ocak 2022 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için ileriye dönük olarak uygulanacaktır. Eğer işletme, aynı zamanda veya daha erken bir tarihte, TFRS standartlarında Kavramsal Çerçeve (Mart 2018)'ye atıfta bulunan değişikliklerin tümüne ait değişiklikleri uygular ise erken uygulamaya izin verilmektedir. Söz konusu değişikliğin Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

TMS 16'daki değişiklikler – Kullanım amacına uygun hale getirme

KGK, Temmuz 2020'de, TMS 16 Maddi Duran Varlıklar standardında değişiklikler yapmıştır. Değişiklikle birlikte, şirketlerin bir maddi duran varlığı kullanım amacına uygun hale getirirken, üretilen ürünlerin satışından elde ettikleri gelirlerin, maddi duran varlık kaleminin maliyetinden düşülmesine izin vermemektedir. Şirketler bu tür satış gelirlerini ve ilgili maliyetleri artık kar veya zararda muhasebeleştirecektir. Değişiklik, 1 Ocak 2022 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanacaktır. Değişiklikler geriye dönük olarak, yalnızca işletmenin değişikliği ilk uyguladığı hesap dönemi ile karşılaştırmalı sunulan en erken dönemin başlangıcında veya sonrasında kullanıma sunulan maddi duran varlık kalemleri için uygulanabilir. İlk defa TFRS uygulayacaklar için muafiyet tanınmamıştır. Söz konusu değişikliklerin Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

Körfez Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

**31 Mart 2021 Tarihi İtibariyle
Ara Dönem Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar
(Tüm tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir)**

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

TMS 37'deki değişiklikler – Ekonomik açıdan dezavantajlı sözleşmeler-Sözleşmeyi yerine getirme maliyetleri

KGK, Temmuz 2020'de, TMS 37 Karşılıklar, Koşullu Borçlar ve Koşullu Varlıklar standardında değişiklikler yapmıştır. TMS 37'de yapılan ve 1 Ocak 2022 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanacak olan değişiklik, bir sözleşmenin ekonomik açıdan "dezavantajlı" mı yoksa "zarar eden" mi olup olmadığının değerlendirilirken dikkate alınacak maliyetlerin belirlenmesi için yapılmıştır ve 'direkt ilgili maliyetlerin' dahil edilmesi yaklaşımının uygulanmasını içermektedir. Değişiklikler, değişikliklerin ilk kez uygulanacağı yıllık raporlama döneminin başında (ilk uygulama tarihi) işletmenin tüm yükümlülüklerini yerine getirmediği sözleşmeler için geriye dönük olarak uygulanmalıdır. Erken uygulamaya izin verilmektedir. Söz konusu değişikliğin Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

Covid-19 ile İlgili Olarak Kira Ödemelerinde Tanınan İmtiyazlardaki Değişiklik (IFRS 16 Değişiklikleri)

5 Haziran 2020 tarihinde KGK, IFRS 16 Kiralamalar standardında, COVID-19 salgını sebebiyle kiracılara tanınan kira imtiyazlarının, kiralamada yapılan bir değişiklik olup olmadığını değerlendirmeleri konusunda muafiyet tanınması amacıyla değişiklik yapmıştır. 7 Nisan 2021 tarihinde KGK, muafiyetin, vadesi 30 Haziran 2022 tarihinde veya öncesinde dolan kira ödemelerinde azalışa sebep olan imtiyazları da kapsayacak şekilde uzatılmasına ilişkin değişiklik yapmıştır.

Kiracılar, yapılan bu değişikliği 1 Nisan 2021 veya sonrasında başlayan yıllık hesap dönemlerinde uygulayacaklardır. Erken uygulamaya izin verilmektedir.

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

Yıllık İyileştirmeler – 2018-2020 Dönemi

KGK tarafından, Temmuz 2020'de "IFRS standartlarına ilişkin Yıllık İyileştirmeler, 2018-2020 Dönemi", aşağıda belirtilen değişiklikleri içerecek şekilde yayınlanmıştır:

- IFRS 1- Uluslararası Finansal Raporlama Standartlarının İlk Uygulaması - İlk Uygulayan olarak İştirak: Değişiklik, bir bağlı ortaklığın, ana ortaklık tarafından raporlanan tutarları kullanarak birikmiş yabancı para çevrim farklarını ölçmesine izin vermektedir. Değişiklik ayrıca, iştirak veya iş ortaklığına da uygulanır.
- IFRS 9 Finansal Araçlar - Finansal yükümlülüklerin finansal tablo dışı bırakılması için %10 testinde dikkate alınan ücretler: Değişiklik, bir işletmenin yeni veya değiştirilmiş finansal yükümlülük şartlarının, orijinal finansal yükümlülük şartlarından önemli ölçüde farklı olup olmadığını değerlendirirken dikkate aldığı ücretleri açıklığa kavuşturmaktadır. Bu ücretler, tarafların birbirleri adına ödedikleri ücretler de dahil olmak üzere yalnızca borçlu ile borç veren arasında, ödenen veya alınan ücretleri içerir.
- TMS 41 Tarımsal Faaliyetler - Gerçeğe uygun değer belirlenmesinde vergilemeler: Yapılan değişiklik ile, TMS 41 paragraf 22'deki, şirketlerin TMS 41 kapsamındaki varlıklarının gerçeğe uygun değerinin belirlenmesinde vergilemeler için yapılan nakit akışlarının dikkate alınmamasına yönelik hükmü kaldırmıştır.

Yapılan iyileştirmelerin tamamı, 1 Ocak 2022 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanacaktır. Erken uygulamaya izin verilmektedir. Söz konusu değişikliklerin ve iyileştirmelerin Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

Körfez Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2021 Tarihi İtibariyle Ara Dönem Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar (Tüm tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir)

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

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.

31 Mart 2021 tarihi itibarıyla hazırlanan ara dönem özet finansal tablolar için kullanılan önemli muhasebe politikaları, önemli tahmin, karar ve varsayımlarda, 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla finansal tabloların hazırlanması esnasında kullanılanlara kıyasla herhangi önemli bir değişiklik olmamıştır.

2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti

31 Mart 2021 tarihinde sona eren döneme ait özet finansal tablolar, TMS/TFRS'nin ara dönem finansal tabloların hazırlanmasına yönelik TMS 34 standardına uygun olarak hazırlanmıştır. 31 Mart 2021 tarihinde sona eren döneme ait özet finansal tablolar 31 Aralık 2020 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 2020 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 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 26.899.516 TL (31 Aralık 2020: 26.975.259 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

31 Mart 2021 Tarihi İtibariyle Ara Dönem Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar (Tüm tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir)

3. Nakit ve nakit benzerleri

31 Mart 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla, nakit ve nakit benzerleri aşağıdaki gibidir:

| | 31 Mart 2021 | 31 Aralık 2020 |
|---------------------|----------------|----------------|
| Kasa | 1.051 | 8.969 |
| Bankadaki nakit | | |
| - Cari Hesaplar | 596.516 | 446.857 |
| - Katılım Hesapları | 89.230 | 74.696 |
| | 686.797 | 530.522 |

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

| Para birimi | Faiz oranı (%) | Ortalama Vade | 31 Mart 2021 |
|-------------|----------------|---------------|----------------|
| TL | 13,00 | 1 Ay | 89.230 |
| Para birimi | Faiz oranı (%) | Ortalama Vade | 31 Aralık 2020 |
| TL | 13,48 | 1 Ay | 74.696 |

4. Finansal yatırımlar

a) Kısa vadeli finansal yatırımlar

| | 31 Mart 2021 | 31 Aralık 2020 |
|--|-------------------|-------------------|
| <i>Gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklar</i> | | |
| - Sukuk (*) | 27.277.569 | 28.622.808 |
| - Kira Sertifikası Katılım Fonu (**) | 1.379.335 | 2.561.099 |
| | 28.656.904 | 31.183.907 |

(*) 31 Mart 2021 tarihi itibarıyla, Şirket'in sukuklarının ortalama vadesi 62 gün olup ortalama getiri oranı ise %16'dır (31 Aralık 2020: ortalama vadesi 2 ay olup ortalama getiri oranı ise %14'dir).

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

Körfez Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2021 Tarihi İtibariyle Ara Dönem Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar (Tüm tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir)

4. Finansal yatırımlar

31 Mart 2021 tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değeri kar/zararı yansıtılan finansal varlıkların sözleşmeye bağlı olarak kalan vade analizine aşağıda yer verilmiştir:

| | 31 Mart 2021 | 31 Aralık 2020 |
|--------------------------------|-------------------|-------------------|
| Kısa vadeli - 1 yıl içerisinde | 27.277.569 | 28.622.808 |
| | 27.277.569 | 28.622.808 |

Kira sertifikalarının gerçeğe uygun değerinin tespitinde, varsa dönem sonu itibarıyla borsada oluşan fiyat, yoksa işlem gördüğü en son tarihte oluşan fiyatın, aynı tarihteki getiri oranına göre dönem sonu tarihine ilerletilmesi ile bulunan fiyat, hiç işlem görmedi ise de ihraç fiyatının ihraçta oluşan getiri oranına göre dönem sonu tarihine ilerletilmesi ile bulunan fiyat dikkate alınmaktadır.

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

5. Ticari alacak ve borçlar

a) Ticari alacaklar

31 Mart 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla Şirket'in ticari alacaklarının detayı aşağıdaki gibidir:

| | 31 Mart 2021 | 31 Aralık 2020 |
|---|----------------|----------------|
| İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar | 555.420 | 346.327 |
| İlişkili taraflardan ticari alacaklar (Dipnot 17) | 284.207 | 250.946 |
| | 839.627 | 597.273 |

31 Mart 2021 tarihi itibarıyla Şirket'in vadesi geçmiş ve tahsil kabiliyeti yüksek alacaklarının tutarı 299.166 TL'dir (31 Aralık 2020: 137.962 TL). Ticari alacakların vadesi ortalama 10 gündür (31 Aralık 2020: 10 gündür).

31 Mart 2021 tarihi itibarıyla, ticari alacakların tamamının tahsil olması beklendiği için şüpheli alacak karşılığı ayrılmamıştır.

b) Ticari borçlar:

31 Mart 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla Şirket'in ticari borçlarının detayı aşağıdaki gibidir:

| | 31 Mart 2021 | 31 Aralık 2020 |
|---|-------------------|-------------------|
| İlişkili olmayan taraflara kısa vadeli ticari borçlar (*) | 10.586.540 | 8.725.171 |
| İlişkili olmayan taraflara uzun vadeli ticari borçlar (*) | 18.546.161 | 22.928.157 |
| | 29.132.701 | 31.653.328 |

(*) 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 10.567.673 TL'si ve ilişkili olmayan taraflara uzun vadeli ticari borçların tamamı Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'den alınan arsaya ilişkin ticari borçlanmadan oluşmaktadır.

Körfez Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2021 Tarihi İtibariyle
Ara Dönem Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar
(Tüm tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir)

5. Ticari alacak ve borçlar (devamı)

Ticari borçların vadesi ortalama 10 gündür (31 Aralık 2020: 10 gündür).

6. Stoklar

31 Mart 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla Şirket'in stok detayı aşağıdaki gibidir:

| | 31 Mart 2021 | 31 Aralık 2020 |
|------------------------------|-------------------|-------------------|
| Kartal Horizon Sitesi | | |
| Konut stokları | 19.006.350 | 19.698.187 |
| Toplam | 19.006.350 | 19.698.187 |
| Güre Tesisi | | |
| Devremülk stokları | 71.466.244 | 72.003.398 |
| Değer düşüklüğü | (26.592.460) | (26.608.814) |
| Toplam | 44.873.784 | 45.394.584 |
| Toplam | 63.880.134 | 65.092.771 |

7. Yatırım amaçlı gayrimenkuller

| | 31 Mart 2021 | 31 Aralık 2020 |
|---|-------------------|-------------------|
| Tuzla arazisi (*) | 39.400.127 | 39.400.127 |
| Güre projesindeki ticari gayrimenkuller | 3.150.000 | 3.150.000 |
| Kilyos arazisi | 9.920.000 | 9.920.000 |
| Toplam | 52.470.127 | 52.470.127 |

(*) Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'den, 2020 yılında, İçmeler Mahallesi, 0 Ada, 4554 Parsel numaralı arsa satın alınmıştır. Söz konusu arsa, Yönetimin 25 Aralık 2020 tarihinde almış olduğu karara istinaden, yatırım amaçlı gayrimenkul olarak değerlendirilmektedir. Tuzla arazisi için, 25 Kasım 2020 tarihinde, Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından pazar yaklaşımı yöntemine göre değerlendirme raporu düzenlenmiştir.

Körfez Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2021 Tarihi İtibariyle Ara Dönem Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar (Tüm tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir)

8. Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar

| | 31 Mart 2021 | 31 Mart 2020 |
|--|----------------|----------------|
| Kullanılmamış izin karşılıkları (kısa) | 43.922 | 60.984 |
| | 43.922 | 60.984 |
| | 31 Mart 2021 | 31 Mart 2020 |
| Kıdem tazminatı karşılığı | 292.695 | 308.408 |
| Kullanılmamış izin karşılıkları (uzun) | 63.365 | 50.692 |
| Toplam | 356.060 | 359.100 |

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.

31 Mart 2021 tarihinde geçerli ödenecek kıdem tazminatı aylık 7.639,96 TL (31 Aralık 2020: 7.117,17TL) 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, 31 Mart 2021 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 %6,30 enflasyon (tahmin edilen maaş artış oranı) ve %4,42 iskonto oranı varsayımlarına göre yaklaşık %5,02 olarak elde edilen net iskonto oranı kullanılmak suretiyle hesaplanmıştır (31 Aralık 2020: yıllık %9 enflasyon (tahmin edilen maaş artış oranı) ve %15 iskonto oranı varsayımlarına göre yaklaşık %5,02 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 31 Mart 2021 tarihi itibarıyla geçerli olan 7.638,96 TL tavan tutarı dikkate alınmıştır.

Körfez Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2021 Tarihi İtibariyle Ara Dönem Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar (Tüm tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir)

9. Diğer varlıklar ve yükümlülükler

31 Mart 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla Şirket'in diğer dönen ve duran varlıklarının detayı aşağıdaki gibidir:

Diğer Dönen Varlıklar

| | 31 Mart 2021 | 31 Aralık 2020 |
|--|------------------|------------------|
| Katma değer vergisi ("KDV") alacakları (*) | 1.262.591 | 1.254.261 |
| | 1.262.591 | 1.254.261 |

Diğer Duran Varlıklar

| | 31 Mart 2021 | 31 Aralık 2020 |
|-------------------|-------------------|-------------------|
| KDV alacaklar (*) | 14.980.699 | 15.145.601 |
| | 14.980.699 | 15.145.601 |

(*) Şirket'in toplamda 16.243.290 TL (31 Aralık 2020: 16.399.862 TL) tutarında devreden KDV'si olup, bunun 1.262.591 TL'sinin (31 Aralık 2020: 1.254.261 TL) bir yıl içerisinde iade alınması, geri kalan 14.980.699 TL'sinin (31 Aralık 2020: 15.145.601 TL) ise uzun vadede mahsup edilmesi beklenmektedir.

10. Peşin ödenmiş giderler ve ertelenmiş gelirler

Kısa vadeli ertelenmiş gelirler

| | 31 Mart 2021 | 31 Aralık 2020 |
|---------------------------------|-------------------|-------------------|
| Gelecek aylara ait gelirler (*) | 10.825.142 | 10.111.780 |
| | 10.825.142 | 10.111.780 |

Uzun vadeli ertelenmiş gelirler

| | 31 Mart 2021 | 31 Aralık 2020 |
|----------------------------------|------------------|------------------|
| Gelecek yıllara ait gelirler (*) | 4.576.957 | 3.846.990 |
| | 4.576.957 | 3.846.990 |

(*) Ertelenmiş gelirler, TFRS 15'e göre henüz kontrol devri gerçekleşmemiş konut ve devremülk satışları ile ilgili hasılatlardan oluşmaktadır ve kontrol devri gerçekleştikten sonra kar veya zarar tablosunda muhasebeleştirilecektir.

Körfez Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2021 Tarihi İtibariyle
Ara Dönem Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar
(Tüm tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir)

10. Peşin ödenmiş giderler ve ertelenmiş gelirler (devamı)

Kısa vadeli peşin ödenmiş giderler

| | 31 Mart 2021 | 31 Aralık 2020 |
|---------------------------------|------------------|----------------|
| Gelecek aylara ait giderler (*) | 3.790.173 | 9.806 |
| | 3.790.173 | 9.806 |

11. Özkaynaklar

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

| | 31 Mart 2021 | | 31 Aralık 2020 | |
|--|--------------|-------------------|----------------|-------------------|
| | (%) | 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 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 2.078.891 TL nominal bedelli %3,15'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**31 Mart 2021 Tarihi İtibariyle
Ara Dönem Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar
(Tüm tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir)****12. Hasılat ve satışların maliyeti**

| | 1 Ocak - 31 Mart 2021 | 1 Ocak - 31 Mart 2020 |
|---|--------------------------|--------------------------|
| Hasılat | | |
| Konut satış gelirleri | 1.970.000 | - |
| Devremülk satış gelirleri | 1.453.556 | 2.029.434 |
| Devremülk ve konut kiralama gelirleri (*) | 950.350 | 865.614 |
| Toplam Hasılat | 4.373.906 | 2.895.048 |
| | | |
| | 1 Ocak - 31 Mart 2021 | 1 Ocak - 31 Mart 2020 |
| Maliyet | | |
| Konut satışları maliyeti | (693.707) | - |
| Devremülk satışları maliyeti | (537.154) | (1.048.390) |
| Toplam Maliyet | (1.230.861) | (1.048.390) |

(*) Şirket satış amacıyla elinde tuttuğu devremülklerden ve konutlardan satılana kadar geçen sürede kira geliri elde etmektedir. Bu kira geliri Şirket'in varlıklar üzerindeki asıl amacı olan satış önceliğini değiştirmemektedir.

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

| | 1 Ocak - 31 Mart 2021 | 1 Ocak - 31 Mart 2020 |
|--|--------------------------|--------------------------|
| Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri | | |
| Satış amacıyla tutulan devremülk aidat giderleri | (1.227.750) | (1.173.418) |
| Satış amacıyla tutulan konut aidat giderleri | (95.034) | (64.078) |
| Komisyon giderleri | (43.498) | (39.850) |
| Vergi resim ve harçlar | (42.750) | (13.915) |
| Sigorta giderleri | (6.489) | (3.887) |
| Reklam giderleri | (1.584) | (1.437) |
| Seyahat giderleri | - | (357) |
| Diğer giderler | (17.776) | (763) |
| Toplam | (1.434.881) | (1.297.705) |

Körfez Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2021 Tarihi İtibariyle Ara Dönem Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar (Tüm tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir)

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

| Genel yönetim giderleri | 1 Ocak - 31 Mart 2021 | 1 Ocak - 31 Mart 2020 |
|---------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Personel giderleri | (709.966) | (828.803) |
| Ofis ve diğer idari giderler | (109.671) | (95.043) |
| Kira giderleri (*) | (88.745) | (49.434) |
| Danışmanlık ve avukat giderleri | (80.678) | (142.200) |
| Haberleşme giderleri | (6.709) | (6.521) |
| Seyahat giderleri | (6.599) | (5.883) |
| Komisyon giderleri | (3.587) | (3.738) |
| Vergi resim ve harçlar | (2.679) | (1.759) |
| Diğer giderler | (21.042) | (77.412) |
| Toplam | (1.029.676) | (1.210.793) |

(*) 1 Ocak 2020 tarihi itibarıyla sözleşmenin bitmesine 12 aydan daha az kiralama süresi kalan kiralamalar için TFRS 16 muafiyeti uygulanmıştır.

14. Yatırım faaliyetlerinden gelirler ve giderler

| | 1 Ocak - 31 Mart 2021 | 1 Ocak - 31 Mart 2020 |
|--|--------------------------|--------------------------|
| Sukuk kar payı geliri | 1.207.300 | 428.160 |
| Yatırım amaçlı gayrimenkul kira geliri | 37.500 | 37.500 |
| Katılım hesapları kar payı geliri | 2.671 | 166.399 |
| Toplam | 1.247.471 | 632.059 |

15. Pay başına kazanç

| | 1 Ocak - 31 Mart 2021 | 1 Ocak - 31 Mart 2020 |
|---|--------------------------|--------------------------|
| Dönem başındaki hisse senedi adedi | 66.000.000 | 66.000.000 |
| Dönem sonundaki hisse senedi adedi | 66.000.000 | 66.000.000 |
| Tedavüldeki hisse senedinin ağırlıklı ortalama adedi (1 hisse 1 TL karşılığı) | 66.000.000 | 66.000.000 |
| Sürdürülen faaliyetler dönem karı | 1.336.389 | 71.516 |
| Pay başına kazanç | 0,020 | 0,001 |

31 Mart 2021 tarihi itibarıyla, Şirket sermayesi beheri 1 tam TL nominal değerinde 66.000.000 adet hissedenden oluşmaktadır.

Körfez Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2021 Tarihi İtibariyle
Ara Dönem Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar
(Tüm tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir)

16. 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:

| | 31 Mart 2021 | 31 Aralık 2020 |
|--------------------------------|--------------|----------------|
| Kar payı oranlı araçlar | | |
| Katılım hesabı | 89.230 | 74.696 |
| | 89.230 | 74.696 |

Döviz Kuru Riski

Şirket'in 31 Mart 2021 ve 31 Aralık 2020 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

31 Mart 2021 Tarihi İtibariyle
Ara Dönem Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar
(Tüm tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir)

16. 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 | | | | |
| 31 Mart 2021 | | | | | | | | |
| Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski | 284.207 | 555.420 | - | - | 661.810 | 23.936 | 14.602.970 | 14.053.934 |
| Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı | - | - | - | - | - | - | - | - |
| A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri | 284.207 | 256.254 | - | - | 661.810 | 23.936 | 14.602.970 | 14.053.934 |
| B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri | - | 299.166 | - | - | - | - | - | - |
| 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

31 Mart 2021 Tarihi İtibariyle
Ara Dönem Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar
(Tüm tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir)

16. 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 | | | | |
| 31 Aralık 2020 | | | | | | | | |
| Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski | 250.946 | 346.327 | - | - | 497.166 | 33.356 | 8.677.197 | 22.506.710 |
| Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı | - | - | - | - | - | - | - | - |
| A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri | 232.861 | 226.450 | - | - | 497.166 | 33.356 | 8.677.197 | 22.506.710 |
| B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri | 18.085 | 119.877 | - | - | - | - | - | - |
| 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

31 Mart 2021 Tarihi İtibariyle
Ara Dönem Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar
(Tüm tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir)

16. 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.

17. İlişkili taraflardan açıklamaları

a) İlişkili taraflarla olan bakiyeler

Şirket'in 31 Mart 2020 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibariyle ilişkili taraflarla olan bakiyeleri aşağıdaki gibidir:

| İlişkili taraflardan ticari alacaklar | 31 Mart 2021 | 31 Aralık 2020 |
|--|---------------------|-----------------------|
| Körfez Tatil Beldesi Turistik Tesisler ve Devremülk İşletmeciliği A.Ş. (2) | 284.207 | 232.861 |
| Yönetim Kurulu Üyesi | - | 18.085 |
| | 284.207 | 250.946 |

Körfez Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2021 Tarihi İtibariyle
Ara Dönem Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar
(Tüm tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir)

17. İlişkili taraflardan açıklamaları (devamı)

| İlişkili taraflardan cari ve katılım hesapları | 31 Mart 2021 | 31 Aralık 2020 |
|---|---------------------|-----------------------|
| Kuveyt Türk Katılım Bankası A.Ş. (1) | 661.810 | 497.166 |
| Kuveyt Türk Katılım Bankası A.Ş. - Cari Hesap | 572.580 | 422.470 |
| Kuveyt Türk Katılım Bankası A.Ş. - Katılım Hesabı | 89.230 | 74.696 |
| | 661.810 | 497.166 |
| Finansal yatırımlar | 31 Mart 2021 | 31 Aralık 2020 |
| KT Porftöy Yönetimi A.Ş. (2) | 1.449.831 | 2.561.099 |
| KT Kira Sertifikaları Varlık Kiralama A.Ş. (2) | 13.153.139 | 6.116.098 |
| | 14.602.970 | 8.677.197 |

b) İlişkili taraflarla olan işlemler

Şirket'in 31 Mart 2021 ve 2020 tarihleri itibariyle ilişkili taraflarla olan işlemler aşağıdaki gibidir:

| Devremülk satış ve kiralama gelirleri | 1 Ocak - 31 Mart 2021 | 1 Ocak - 31 Mart 2020 |
|--|----------------------------------|----------------------------------|
| Körfez Tatil Beldesi Turistik Tesisler ve Devremülk İşletmeciliği A.Ş. (2) | 1.067.352 | 845.080 |
| Toplam | 1.067.352 | 845.080 |
| Katılım payı ve Sukuk kar payı gelirleri | 1 Ocak - 31 Mart 2021 | 1 Ocak - 31 Mart 2020 |
| KT Kira Sertifikaları Varlık Kiralama A.Ş. (2) | 395.197 | - |
| KT Porftöy Yönetimi A.Ş. (2) | 70.496 | 205.335 |
| Kuveyt Türk Katılım Bankası A.Ş. (1) | 2.671 | 166.399 |
| Toplam | 468.364 | 371.734 |
| Hizmet giderleri | 1 Ocak - 31 Mart 2021 | 1 Ocak - 31 Mart 2020 |
| Kuveyt Türk Katılım Bankası A.Ş. (1) | 61.759 | 55.004 |
| Körfez Tatil Beldesi Turistik Tesisler ve Devremülk İşletmeciliği A.Ş. (Kiralama gideri) (2) | 43.498 | 39.850 |
| KT Portföy Yönetimi A.Ş. (2) | 15.101 | 16.656 |
| Toplam | 120.358 | 111.510 |

(1) Ana Ortak.

(2) Ana Ortağın Bağlı Ortaklığı.

Körfez Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

**31 Mart 2021 Tarihi İtibariyle
Ara Dönem Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar
(Tüm tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir)**

18. Bilanço tarihinden sonraki olaylar

Bulunmamaktadır.

Körfez Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2021 Tarihi İtibariyle
Ara Dönem Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar
(Tüm tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir)

19. Ek Dipnot: Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü

| | Konsolide Olmayan/Bireysel Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri | Tebliğdeki İlgili Düzenleme | Cari Dönem 31 Mart 2021 (TL) | Önceki Dönem 31 Aralık 2020 (TL) |
|-----------|---|------------------------------------|-------------------------------------|---|
| A | Para ve Sermaye Piyasası Araçları | Md. 24 / (b) | 28.746.134 | 31.258.603 |
| B | Gayrimenkuller. Gayrimenkule Dayalı Projeler. Gayrimenkule Dayalı Haklar | Md. 24 / (a) | 116.350.261 | 117.562.898 |
| C | İştirakler | Md. 24 / (b) | | |
| | İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan) | Md. 23 / (f) | | |
| | Diğer Varlıklar | | 21.592.393 | 17.568.369 |
| D | Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı) | Md. 3 / (p) | 166.688.788 | 166.389.870 |
| 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 | 121.381.745 | 120.018.043 |
| | Diğer Kaynaklar | | 45.307.043 | 46.371.827 |
| D | Toplam Kaynaklar | Md. 3 / (p) | 166.688.788 | 166.389.870 |
| | | | | |
| | Konsolide Olmayan/Bireysel Diğer Finansal Bilgiler | Tebliğdeki İlgili Düzenleme | Cari Dönem 31 Mart 2021 (TL) | Önceki Dönem 31 Aralık 2020 (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) | 329.904 | 289.169 |
| 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) | 9.920.000 | 9.920.000 |
| 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) | 13.586.069 | 13.259.335 |

Körfez Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2021 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) | %70 | %71 | ≥%51 |
| 3 | Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler (A+C- A1)/ D) | Md. 24 / (b) | %17 | %19 | ≤%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) | %6 | %6 | ≤%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) | %0,2 | %0,2 | ≤%10 |
| 9 | Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı | Md. 22 / (l) | %8 | %8 | ≤%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.