

Körfez Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

**31 Mart 2022 tarihinde sona eren hesap
dönemine ait finansal tablolar**

İçindekiler**Sayfa**

Finansal Durum Tablosu	1-2
Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu	3
Öz kaynak Değişim Tablosu.....	4
Nakit Akış Tablosu	5
Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar	6-31
Ek Dipnot: Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü	32-33

Körfez Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2022 tarihi itibarıyla
finansal durum tablosu
(Tüm tutarlar, Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir)

	Dipnot	Cari dönem	Geçmiş dönem
		Bağımsız denetimden geçmemiş	Bağımsız denetimden geçmiş
Varlıklar		31 Mart 2022	31 Aralık 2021
Dönen varlıklar			
Nakit ve nakit benzerleri	3	1.273.753	1.654.085
Finansal yatırımlar	4	43.384.728	44.916.331
Ticari alacaklar		1.389.822	1.819.601
- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	5	777.184	212.599
- İlişkili taraflardan ticari alacaklar	5,24	612.638	1.607.002
Stoklar	6	55.652.593	56.833.527
Peşin ödenmiş giderler	14	5.908.316	85.222
Cari dönem vergisi ile ilgili varlıklar		834	637
Toplam dönen varlıklar		107.610.046	105.309.403
Duran varlıklar			
Diğer alacaklar		50.000	50.000
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar		50.000	50.000
Kullanım hakkı varlıkları	10	809.208	900.367
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	7	63.600.000	63.600.000
Maddi duran varlıklar	8	1.165.415	1.223.839
Şerefiye dışındaki maddi olmayan duran varlıklar	9	7.446	8.067
Peşin ödenmiş giderler		16.257	-
Diğer duran varlıklar	13	13.517.089	13.988.589
Toplam duran varlıklar		79.165.415	79.770.862
Toplam varlıklar		186.775.461	185.080.265

İlişikteki dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

Körfez Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi**31 Mart 2022 tarihi itibarıyla
finansal durum tablosu
(Tüm tutarlar, Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir)**

		Cari dönem	Geçmiş dönem
		Bağımsız	Bağımsız
		denetimden	denetimden
		geçmemiş	geçmiş
	Dipnot	31 Mart 2022	31 Aralık 2021
Yükümlülükler			
Kısa vadeli yükümlülükler			
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları		251.361	328.398
- <i>Kiralama işlemlerinden borçlar</i>	11	251.361	328.398
Ticari borçlar		11.992.900	11.973.573
- <i>İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar</i>	5	11.992.900	11.973.573
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar		58.357	39.685
Ertelenmiş gelirler	14	10.745.477	9.593.945
Kısa vadeli karşılıklar		77.126	134.937
- <i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar</i>	12	77.126	134.937
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	13	80.658	88.530
Toplam kısa vadeli yükümlülükler		23.205.879	22.159.068
Uzun vadeli yükümlülükler			
Uzun vadeli borçlanmalar		600.560	600.560
- <i>Kiralama işlemlerinden borçlar</i>	11	600.560	600.560
Ticari borçlar		6.576.746	9.306.957
- <i>İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar</i>	5	6.576.746	9.306.957
Diğer borçlar		462.160	424.346
- <i>İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar</i>		462.160	424.346
Ertelenmiş gelirler	14	9.800.887	7.625.680
Uzun vadeli karşılıklar		792.566	570.575
- <i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar</i>	12	792.566	570.575
Toplam uzun vadeli yükümlülükler		18.232.919	18.528.118
Toplam yükümlülükler		41.438.798	40.687.186
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		(208.070)	(224.456)
- <i>Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları</i>		(208.070)	(224.456)
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler		4.281.432	4.281.432
Geçmiş yıllar karları		70.262.488	45.859.667
Net dönem karı		927.198	24.402.821
Toplam öz kaynaklar		145.336.663	144.393.079
Toplam kaynaklar		186.775.461	185.080.265

İlişikteki dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

Körfez Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi**1 Ocak- 31 Mart 2022 hesap dönemine ait
kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu
(Tüm tutarlar, Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir)**

		Cari dönem	Geçmiş dönem
		Bağımsız	Bağımsız
		denetimden	denetimden
		geçmemiş	geçmemiş
		1 Ocak -	1 Ocak -
Kar veya zarar kısmı	Dipnot	31 Mart 2022	31 Mart 2021
Hasılat	16	5.395.680	4.373.906
Satışların maliyeti (-)	16	(1.355.360)	(1.274.359)
Ticari faaliyetlerden brüt kar		4.040.320	3.099.547
Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri	17	(2.629.956)	(1.391.383)
Genel yönetim giderleri	17	(2.075.959)	(1.029.676)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	18	100.202	16.354
Esas faaliyetlerden diğer giderler	18	(403.537)	(605.924)
Esas faaliyet karı		(968.930)	88.918
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	19	1.935.547	1.247.471
Sürdürülen faaliyetler dönem karı		966.617	1.336.389
Finansman giderleri (-)	20	(39.419)	-
Net dönem karı		927.198	1.336.389
Pay başına kazanç	21	0,01	0,02
Diğer kapsamlı gelir kısmı		16.386	27.313
<i>Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar</i>			
- Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları	12	16.386	27.313
Toplam kapsamlı gelir		943.584	1.363.702

İlişikteki dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

Körfez Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

**1 Ocak- 31 Mart 2022 hesap dönemine ait
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 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
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	-	-	-	-	-	24.402.821	(24.402.821)	-
Toplam kapsamlı gelir	-	-	-	16.386	-	-	927.198	943.584
31 Mart 2022 itibariyle bakiye (dönem sonu)	66.000.000	2.373.208	1.700.407	(208.070)	4.281.432	70.262.488	927.198	145.336.663

İlişikteki dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

Körfez Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi**1 Ocak- 31 Mart 2022 hesap dönemine ait
nakit akış tablosu
(Tüm tutarlar, Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir)**

		Cari dönem	Geçmiş dönem
		Bağımsız	Bağımsız
		denetimden	denetimden
		geçmemiş	geçmemiş
	Dipnot	1 Ocak- 31 Mart 2022	1 Ocak- 31 Mart 2021
A. İşletme faaliyetlerinden nakit akışları (I+II+III)		(3.646.762)	(3.569.894)
Dönem karı (I)		927.198	1.336.389
Dönem net karı mutabakatı ile ilgili düzeltmeler (II)		(1.581.296)	(1.216.972)
Amortisman ve itfa gideri ile ilgili düzeltmeler	8,9,10	159.468	2.142
Değer düşüklüğü iptali ile ilgili düzeltmeler			
- Stok değer düşüklüğü iptali ile ilgili düzeltmeler	6	(100.202)	(16.354)
Faiz giderleri	20	39.419	-
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler			
- Kıdem tazminatı ve izin karşılıkları ile ilgili düzeltmeler	12	180.566	7.211
Katılım payı ile ilgili düzeltmeler			
- Katılım payı gelirleri ile ilgili düzeltmeler	19	(3.782)	(2.671)
Finansal varlıkların gerçeğe uygun değer kazançları ile ilgili düzeltmeler	4	(1.856.765)	(1.207.300)
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler (III)		(2.992.664)	(3.689.311)
Ticari alacaklardaki değişim		429.779	(242.354)
Faaliyetlerle ilgili diğer varlıklardaki değişim		(5.367.851)	(3.631.129)
Stoklardaki değişim		1.281.136	1.228.991
Ticari ve diğer borçlardaki değişim		(2.673.070)	(2.520.627)
Diğer kısa vadeli yükümlülüklerdeki artış		3.337.539	1.475.945
Vergideki değişim		(197)	(137)
B. Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları		3.382.886	3.726.169
Finansal yatırımlar hesabındaki değişim		3.388.368	3.734.303
Alınan katılım payı gelirleri		3.782	2.671
Maddi duran varlık alımlarından kaynaklanan nakit çıkışları	8,9	(9.264)	(10.805)
C. Finansman faaliyetlerinden nakit akışları		(116.456)	-
Ödenen kiralama yükümlülükleri	11	(116.456)	-
Nakit ve nakit benzerindeki net (azalış)/artış (A+B+C)		(380.332)	156.275
D. Dönem başı nakit ve nakit benzerleri	3	1.654.085	530.522
Dönem sonu nakit ve nakit benzerleri (A+B+C+D)	3	1.273.753	686.797

İlişikteki dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

Körfez Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

**31 Mart 2022 tarihi itibarıyla
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 iştiğal 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 2022 itibarıyla çalışan sayısı 7 kişidir (31 Mart 2021: 7 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.

31 Mart 2022 tarihi itibarıyla hazırlanan finansal tablolar, Şirket'in 27 Nisan 2022 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

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 2022 tarihi itibarıyla 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 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 2022 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemine ait finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları aşağıda özetlenen 1 Ocak 2022 tarihi itibarıyla geçerli yeni ve değiştirilmiş Türkiye Finansal Raporlama Standartları ("TFRS") ve Türkiye Finansal Raporlama 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 2022 tarihinden itibaren geçerli olan yeni standart, değişiklik ve yorumlar

TFRS 3 Değişiklikleri – Kavramsal Çerçeve 'ye Yapılan Atıflara İlişkin 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, ileriye yönelik olarak uygulanmaktadır.

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

TMS 16 Değişiklikleri- 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. 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 uygulanabilmektedir.

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

TMS 37 Değişiklikleri- 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 bu 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 ileriye yönelik olarak uygulanmaktadır.

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

Körfez Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2022 tarihi itibarıyla finansal tablolara ilişkin dipnotlar
(Tüm tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir)

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.2 Muhasebe ve raporlama standartlarındaki değişiklikler

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 Uygulanması – 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 kavuşturur. 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.

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

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.

IFRS 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 IFRS 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.

IFRS 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 IFRS 17'yi yayımlamıştır. IFRS 17 hem sigorta sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerin güncel bilanço değerleri ile ölçümünü hem de karın hizmetlerin sağlandığı dönem boyunca muhasebeleştirilmesini sağlayan bir model getirmektedir. IFRS 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.

Körfez Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2022 tarihi itibarıyla finansal tablolara ilişkin dipnotlar
(Tüm tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir)

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.2 Muhasebe ve raporlama standartlarındaki değişiklikler

TMS 1 Değişiklikleri- Yükümlülüklerin kısa ve uzun vade olarak sınıflandırılması

Ocak 2021'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" e göre geriye dönük olarak uygulanmalıdır. Erken uygulamaya izin verilmektedir.

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

TMS 8 Değişiklikleri – Muhasebe Tahminlerinin Tanımı

Ağustos 2021'de KGK, TMS 8'de "muhasebe tahminleri" için yeni bir tanım getiren değişiklikler yayınlamıştır. TMS 8 için yayınlanan değişiklikler, 1 Ocak 2023 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerlidir. 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 uygulayacak olup erken uygulamaya izin verilmektedir.

Genel anlamda, Şirket finansal tablolar üzerinde önemli bir etki beklememektedir.

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. TMS 1'de yayınlanan değişiklikler 1 Ocak 2023 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerlidir. 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 bilgilerini önemli olarak değerlendirebileceği durumlara örnekler eklenmiştir.

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

Körfez Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2022 tarihi itibarıyla finansal tablolara ilişkin dipnotlar
(Tüm tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir)

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.2 Muhasebe ve raporlama standartlarındaki değişiklikler (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. TMS 12'ye yapılan değişiklikler 1 Ocak 2023'te veya bu tarihten sonra başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerlidir. Değişiklikler, bir yükümlülüğe ilişkin yapılan ödemelerin vergisel açıdan indirilebilir olduğu durumlarda, bu tür indirimlerin, finansal tablolarda muhasebeleştirilen yükümlülüğe (ve faiz giderine) ya da ilgili varlık bileşenine (ve faiz giderine) vergi amacıyla 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, kiralama 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 ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

2.3 Karşılaştırmalı bilgiler ve önceki dönem tarihli finansal tablolarının düzeltilmesi

Finansal durum ve performans trendlerinin tespitine imkan vermek üzere, Şirket'in finansal tabloları önceki dönemle karşılaştırmalı hazırlanmaktadır. Cari dönem finansal tabloların sunumu ile uygunluk sağlanması açısından karşılaştırmalı bilgiler gerekli görüldüğünde yeniden sınıflandırılır. 31 Mart 2021 tarihli finansal tablolarda pazarlama, satış ve dağıtım giderleri altında sınıflandırılmış olan 141.069 TL tutarındaki kira komisyon giderleri, 31 Mart 2021 tarihli finansal tablolarda yeniden sınıflandırılarak satışların maliyeti altında gösterilmiştir.

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 2022 tarihi itibarıyla hazırlanan ara dönem özet finansal tablolar için kullanılan önemli muhasebe politikaları, önemli tahmin, karar ve varsayımlarda, 31 Aralık 2021 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, TFRS'nin ara dönem özet finansal tabloların hazırlanmasına yönelik TMS 34 standardına uygun olarak hazırlanmıştır. 31 Mart 2021 tarihinde sona eren döneme ait özet finansal tablolar 31 Aralık 2021 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 2021 tarihinde sona eren yıla ait finansal tablolar ile birlikte değerlendirilmelidir.

Körfez Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2022 tarihi itibarıyla finansal tablolara ilişkin dipnotlar
(Tüm tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir)

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 1.599 adet devre mülk (31 Aralık 2021: 114 bağımsız bölüm 1.609 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 26.101.964 TL (31 Aralık 2021: 26.202.166 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 2022 tarihi itibarıyla finansal tablolara ilişkin dipnotlar
(Tüm tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir)

3. Nakit ve nakit benzerleri

31 Mart 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla, nakit ve nakit benzerleri aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2022	31 Aralık 2021
Kasa	3.277	444
Bankadaki nakit		
- Cari hesaplar	1.172.843	1.559.594
- Katılım hesapları	97.633	94.047
Toplam	1.273.753	1.654.085

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 2022
TL	16,5	1 ay	97.633
Para birimi	Faiz oranı (%)	Ortalama Vade	31 Aralık 2021
TL	15,5	1 ay	94.047

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

4. Finansal yatırımlar

	31 Mart 2022	31 Aralık 2021
<i>Gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklar</i>		
- Sukuk (*)	31.291.224	30.722.515
- Kira Sertifikası Katılım Fonu (**)	12.093.504	14.193.816
Toplam	43.384.728	44.916.331

(*) 31 Mart 2022 tarihi itibarıyla, Şirketin sukuklarının ortalama vadesi 1 ay olup ortalama getiri oranı ise %18'dir (31 Aralık 2021: ortalama vadesi 1 ay olup ortalama getiri oranı ise %16'dır).

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

31 Mart 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değeri kar veya zarara yansıtılan sukukların sözleşmeye bağlı olarak kalan vade analizine aşağıda yer verilmiştir:

	31 Mart 2022	31 Aralık 2021
Kısa vadeli- 1 yıl içerisinde	31.291.224	30.722.515
Toplam	31.291.224	30.722.515

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

31 Mart 2022 tarihi itibarıyla finansal tablolara ilişkin dipnotlar
(Tüm tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir)

4. Finansal yatırımlar (devamı)

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

31 Mart 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla finansal yatırımların hareketi aşağıdaki gibidir:

	2022	2021
Dönem başı- 1 Ocak	44.916.331	31.183.907
Alışlar (+)	34.729.824	39.459.735
Satışlar (-)	(38.118.192)	(43.194.038)
Değer farkı (Dipnot 19)	1.856.765	1.207.300
Dönem sonu- 31 Mart	43.384.728	28.656.904

5. Ticari alacak ve borçlar

a) Ticari alacaklar

31 Mart 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla Şirket'in ticari alacaklarının detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2022	31 Aralık 2021
İlişkili taraflardan ticari alacaklar (Dipnot 24)	777.184	1.607.002
İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	612.638	212.599
Toplam	1.389.822	1.819.601

31 Mart 2022 tarihi itibarıyla Şirket'in vadesi gelmiş ancak tahsil kabiliyeti yüksek alacaklarının tutarı 152.525 TL'dir (31 Aralık 2021: 57.988 TL).

Ticari alacakların vadesi ortalama 15 gündür (31 Aralık 2021: 15 gündür).

31 Mart 2022 tarihi itibarıyla, ticari alacakların tamamının tahsil olması beklendiği için şüpheli alacak karşılığı ayrılmamıştır.

b) Ticari borçlar

31 Mart 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla Şirket'in ticari borçlarının detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2022	31 Aralık 2021
İlişkili olmayan taraflara kısa vadeli ticari borçlar (*)	11.992.900	11.973.573
İlişkili olmayan taraflara uzun vadeli ticari borçlar (*)	6.576.746	9.306.957
Toplam	18.569.646	21.280.530

(*) 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 11.969.509 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.

Ticari borçların vadesi ortalama 15 gündür (31 Aralık 2021: 15 gündür).

Körfez Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2022 tarihi itibarıyla finansal tablolara ilişkin dipnotlar
(Tüm tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir)

6. Stoklar

31 Mart 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla Şirket'in stok detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2022	31 Aralık 2021
Kartal Sitesi		
Konut Bölümü Stokları	12.458.179	12.458.179
Ticari Bölüm Stokları	2.925.488	3.278.632
Toplam	15.383.667	15.736.811
Güre Tesisi		
Devre mülk stokları	66.370.890	67.298.882
Değer düşüklüğü (*)	(26.101.964)	(26.202.166)
Toplam	40.268.926	41.096.716
Toplam	55.652.593	56.833.527

31 Mart 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla stok değer düşüklüğü karşılığının hareketi aşağıdaki gibidir:

	2022	2021
Dönem başı- 1 Ocak	(26.202.166)	(26.608.814)
Değer düşüklüğü iptali (*)	100.202	16.354
Dönem sonu- 31 Mart	(26.101.964)	(26.592.460)

(*) 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. (31 Aralık 2021: Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.) tarafından yapılmıştır. Değerleme raporlarında Güre Tesisi'ndeki devre mülklerin gerçeğe uygun değeri 107.749.100 TL (31 Aralık 2021: 107.749.100 TL), Horizon Sitesi'ndeki bağımsız bölümlerin gerçeğe uygun değeri 40.525.000 TL (31 Aralık 2021: 40.525.000 TL) olarak tespit edilmiştir.

Körfez Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2022 tarihi itibarıyla finansal tablolara ilişkin dipnotlar
(Tüm tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir)

7. Yatırım amaçlı gayrimenkuller

	31 Mart 2022	31 Aralık 2021
Tuzla arazisi (*)	47.340.000	47.340.000
Kilyos arazisi	12.500.000	12.500.000
Güre tesisindeki ticari gayrimenkuller	3.760.000	3.760.000
Kapanış bakiyesi	63.600.000	63.600.000

(*) 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 artış 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.

31 Mart 2022 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			
	31 Mart 2022	1.Seviye TL	2.Seviye TL	3.Seviye TL
Tuzla arsası	47.340.000	-	47.340.000	-
Kilyos arazisi	12.500.000	-	12.500.000	-
Güre tesisindeki ticari gayrimenkul	3.760.000	-	3.760.000	-
Toplam	63.600.000	-	63.600.000	-

	Raporlama tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değer seviyesi			
	31 Aralık 2021	1.Seviye TL	2.Seviye TL	3.Seviye TL
Tuzla arsası	47.340.000	-	47.340.000	-
Kilyos arazisi	12.500.000	-	12.500.000	-
Güre tesisindeki ticari gayrimenkul	3.760.000	-	3.760.000	-
Toplam	63.600.000	-	63.600.000	-

Körfez Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2022 tarihi itibarıyla finansal tablolara ilişkin dipnotlar
(Tüm tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir)

8. Maddi Duran Varlıklar

31 Mart 2022 ve 31 Mart 2021 tarihlerinde sona eren dönemler itibarıyla maddi duran varlıkların hareketi aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak 2021	Girişler	31 Mart 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)	(54.555)	(163.665)
Döşeme ve demirbaşlar	(90.311)	(13.133)	(103.444)
Toplam Amortisman	(199.421)	(67.688)	(267.109)
Net defter değeri	1.223.839	(58.424)	1.165.415

31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla maddi duran varlıklar üzerinde ipotek bulunmamaktadır (31 Aralık 2020: Yoktur).

	1 Ocak 2021	Girişler	31 Mart 2021
Maliyet:			
Döşeme ve demirbaşlar	188.089	10.805	198.894
Toplam Maliyet	188.089	10.805	198.894
Birikmiş amortisman:			
Döşeme ve demirbaşlar	(183.942)	(1.521)	(185.463)
Toplam Amortisman	(183.942)	(1.521)	(185.463)
Net defter değeri	4.147		13.431

9. Maddi Olmayan Duran Varlıklar

31 Mart 2022 ve 31 Mart 2021 tarihlerinde sona eren dönemler itibarıyla maddi olmayan duran varlıkların hareketi aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak 2021	Girişler	31 Mart 2022
Maliyet:			
Haklar	106.663	-	106.663
Toplam Maliyet	106.663	-	106.663
Birikmiş amortisman:			
Haklar	(98.596)	(621)	(99.217)
Toplam Amortisman	(98.596)	(621)	(99.217)
Net defter değeri	8.067		7.446

Körfez Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2022 tarihi itibarıyla finansal tablolara ilişkin dipnotlar
(Tüm tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir)

9. Maddi Olmayan Duran Varlıklar (devamı)

	1 Ocak 2021	Girişler	31 Mart 2021
Maliyet:			
Haklar	106.663	-	106.663
Toplam Maliyet	106.663	-	106.663
Birikmiş amortisman:			
Haklar	(96.114)	(621)	(96.735)
Toplam Amortisman	(96.114)	(621)	(96.735)
Net defter değeri	10.549		9.928

10. Kullanım Hakkı Varlıkları

31 Mart 2021 itibarıyla kullanım hakkı varlıkları ve ilgili itfa paylarında gerçekleşen hareketler aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak 2021	Girişler	31 Aralık 2021
Maliyet:			
Araç	369.953	-	369.953
Bina	669.043	-	669.043
Toplam Maliyet	1.038.996	-	1.038.996
Birikmiş amortisman:			
Araç	(82.519)	(36.269)	(118.788)
Bina	(56.110)	(54.890)	(111.000)
Toplam Amortisman	(138.629)	(91.159)	(229.788)
Net defter değeri	900.367		809.208

11. Uzun ve Kısa Vadeli Borçlanmalar

	31 Mart 2022	31 Aralık 2021
Kısa vadeli borçlanmalar:		
Uzun vadeli kiralama yükümlülüklerinin kısa vadeli kısımları	251.361	328.398
Toplam	251.361	328.398
Uzun vadeli borçlanmalar:		
Uzun vadeli kiralama yükümlülükleri	600.560	600.560
Toplam	600.560	600.560
Toplam borçlanmalar	851.921	928.958

Körfez Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2022 tarihi itibarıyla finansal tablolara ilişkin dipnotlar
(Tüm tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir)

11. Uzun ve Kısa Vadeli Borçlanmalar

31 Mart 2022 itibarıyla kiralama yükümlülüklerine ait hareket tablosu aşağıdaki gibidir;

	2022
1 Ocak	928.958
Faiz gideri	39.419
Kiralamalara ilişkin ödemeler	(116.456)
31 Mart	851.921

12. Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar

	31 Mart 2022	31 Aralık 2021
Kullanılmamış izin karşılıkları (kısa)	77.126	134.937
Toplam	77.126	134.937

	31 Mart 2022	31 Aralık 2021
Kıdem tazminatı karşılığı	504.272	448.462
Kullanılmamış izin karşılıkları (uzun)	288.294	122.113
Toplam	792.566	570.575

Kullanılmamış izin karşılıkları

31 Mart 2022 ve 31 Mart 2021 tarihleri itibarıyla kullanılmamış izin karşılığı hareketi aşağıdaki gibidir:

	2022	2021
Dönem başı- 1 Ocak	257.050	111.676
Dönem içinde (kullanılan izinler) /biriken izinler, net	108.370	(4.389)
Dönem sonu- 31 Mart	365.420	107.287

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 2022 tarihinde geçerli ödenecek kıdem tazminatı aylık 10.848,59 TL (31 Aralık 2021 10.848,59 TL) tavanına tabidir.

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

Körfez Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2022 tarihi itibarıyla finansal tablolara ilişkin dipnotlar
(Tüm tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir)

12. Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar (devamı)

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 2022 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 %17,4 enflasyon (tahmin edilen maaş artış oranı) ve %22 iskonto oranı varsayımlarına göre yaklaşık %3,92 olarak elde edilen net iskonto oranı kullanılmak suretiyle hesaplanmıştır (31 Aralık 2021: yıllık %17,40 enflasyon (tahmin edilen maaş artış oranı) ve %22 iskonto oranı varsayımlarına göre yaklaşık %3,92 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 2022 tarihi itibarıyla geçerli olan 10.848,59 TL (31 Aralık 2021: 10.848,59 TL) tavan tutarı dikkate alınmıştır.

	2022	2021
Dönem başı- 1 Ocak	448.462	308.408
Hizmet maliyeti	47.531	3.117
Faiz maliyeti	24.665	8.483
Aktüeryal kayıp	(16.386)	(27.313)
Dönem sonu- 31 Mart	504.272	292.695

13. Diğer varlıklar ve yükümlülükler

31 Mart 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla Şirket'in diğer dönen ve duran varlıklarının detayı aşağıdaki gibidir:

Diğer Duran Varlıklar	31 Mart 2022	31 Aralık 2021
Devreden KDV	13.517.089	13.988.589
Toplam	13.517.089	13.988.589

31 Mart 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla Şirket'in diğer kısa vadeli yükümlülüklerinin detayı aşağıdaki gibidir:

Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	31 Mart 2022	31 Aralık 2021
Ödenecek vergi ve fonlar	80.658	88.530
Toplam	80.658	88.530

Körfez Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2022 tarihi itibarıyla finansal tablolara ilişkin dipnotlar
(Tüm tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir)

14. Peşin ödenmiş giderler ve ertelenmiş gelirler

Kısa vadeli ertelenmiş gelirler	31 Mart 2022	31 Aralık 2021
Gelecek aylara ait gelirler (*)	10.745.477	9.593.945
Toplam	10.745.477	9.593.945

Uzun vadeli ertelenmiş gelirler	31 Mart 2022	31 Aralık 2021
Gelecek yıllara ait gelirler (*)	9.800.887	7.625.680
Toplam	9.800.887	7.625.680

(*) Ertelenmiş gelirler, TFRS 15'e göre henüz kontrol devri gerçekleşmemiş konut ve devre mülk satışları ile ilgili hasılatlardan 31 Mart 2022 itibarıyla 2019 yılı ve öncesine ilişkin faturalardan 3.052.626 TL, 2020 yılı faturalarından 1.181.986 TL, 2021 yılı faturalarından 5.194.950 TL, 2022 yılı faturalarından ise 5.050.593 TL olmak üzere toplam 14.480.155 TL ve henüz tamamı ödenmediği için fatura kesilmemiş devre mülk avanslarından 6.066.209 TL'den oluşmaktadır. 31 Aralık 2021 itibarıyla 2019 yılı ve öncesine ilişkin faturalardan 3.295.656 TL, 2020 yılı faturalarından 1.110.384 TL, 2021 yılı faturalarından ise 5.791.416 TL olmak üzere toplam 10.197.456 TL ve henüz tamamı ödenmediği için fatura kesilmemiş devre mülk avanslarından 7.022.169 TL'den oluşmaktadır.

Kısa vadeli peşin ödenmiş giderler	31 Mart 2022	31 Aralık 2021
Gelecek aylara ait gelirler (*)	5.908.316	85.222
Toplam	5.908.316	85.222

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

15. Öz kaynaklar

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

		31 Mart 2022		31 Aralık 2021
	(%)	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 2.198.726 TL nominal bedelli %3,33'lik kısmı Şirket'in ilişkili şirketlerinden Körfez Tatil Beldesi Turistik Tesisler ve Devre mülk İşletmeciliği AŞ'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 2022 tarihi itibarıyla finansal tablolara ilişkin dipnotlar
(Tüm tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir)

16. Hasılat ve satışların maliyeti

Hasılat	1 Ocak- 31 Mart 2022	1 Ocak- 31 Mart 2021
Konut satış gelirleri	1.610.000	1.970.000
Devre mülk satış gelirleri	2.240.775	1.453.556
Devre mülk ve konut kiralama gelirleri (*)	1.544.905	950.350
Toplam Hasılat	5.395.680	4.373.906

Maliyet	1 Ocak- 31 Mart 2022	1 Ocak- 31 Mart 2021
Devre mülk satışları maliyeti	(927.993)	(537.154)
Konut satışları maliyeti	(355.145)	(693.707)
Devre mülk ve konut kiralama maliyeti	(72.222)	(43.498)
Toplam Maliyet	(1.355.360)	(1.274.359)

(*) 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- 31 Mart 2022	1 Ocak- 31 Mart 2021
Satış amacıyla tutulan devre mülk aidat giderleri	(1.939.780)	(1.227.750)
Yatırım amacıyla tutulan mülke ait giderler	(483.217)	-
Satış amacıyla tutulan konut aidat giderleri	(120.249)	(95.034)
Vergi resim ve harçlar	(41.806)	(42.750)
Reklam giderleri	(13.326)	(1.584)
Sigorta giderleri	(6.590)	(6.489)
Diğer giderler	(24.988)	(17.776)
Toplam	(2.629.956)	(1.391.383)

Genel yönetim giderleri	1 Ocak- 31 Mart 2022	1 Ocak- 31 Mart 2021
Personel giderleri	(1.510.442)	(709.966)
Amortisman ve itfa giderleri	(159.468)	(2.142)
Danışmanlık ve avukat giderleri	(135.132)	(80.678)
Ofis ve diğer idari giderler	(102.121)	(109.671)
Seyahat giderleri	(15.371)	(6.599)
Kira giderleri (*)	(11.218)	(88.745)
Haberleşme giderleri	(11.207)	(6.709)
Komisyon giderleri	(3.283)	(3.587)
Vergi resim ve harçlar	(2.647)	(2.679)
Diğer giderler	(125.070)	(18.900)
Toplam	(2.075.959)	(1.029.676)

(*) 31 Mart 2022 tarihi itibarıyla sözleşmenin bitmesine 12 aydan daha az kiralama süresi kalan kiralama için TFRS 16 muafiyeti uygulamıştır.

Körfez Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2022 tarihi itibarıyla finansal tablolara ilişkin dipnotlar
(Tüm tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir)

18. Esas faaliyetlerden diğer gelirler ve giderler

	1 Ocak- 31 Mart 2022	1 Ocak- 31 Mart 2021
Esas faaliyetlerden diğer gelirler		
Değer düşüklüğü iptali (Dipnot 6)	100.202	16.354
Toplam	100.202	16.354

	1 Ocak- 31 Mart 2022	1 Ocak- 31 Mart 2021
Esas faaliyetlerden diğer giderler		
Vade farkı giderleri	(403.537)	(605.924)
Toplam	(403.537)	(605.924)

19. Yatırım faaliyetlerinden gelirler ve giderler

	1 Ocak- 31 Mart 2022	1 Ocak- 31 Mart 2021
Sukuk kar payı geliri (Dipnot 4)	1.190.960	1.207.300
Kira Sertifikası Fonu kar payı geliri (Dipnot 4)	665.805	-
Yatırım amaçlı gayrimenkul kira geliri	75.000	37.500
Katılım hesapları kar payı geliri	3.782	2.671
Toplam	1.935.547	1.247.471

20. Finansman giderleri

	1 Ocak- 31 Mart 2022	1 Ocak- 31 Mart 2021
Kiralama yükümlülüklerinden kaynaklanan vade farkı gideri (Dipnot 11)	39.419	-
Toplam	39.419	-

21. Pay başına kazanç

	1 Ocak- 31 Mart 2022	1 Ocak- 31 Mart 2021
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	927.198	1.336.389
Pay başına kazanç	0,014	0,020

31 Mart 2022 tarihi itibarıyla, Şirket sermayesi beheri 1 tam TL nominal değerinde 66.000.000 adet hisseden oluşmaktadır.

Körfez Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2022 tarihi itibarıyla finansal tablolara ilişkin dipnotlar
(Tüm tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir)

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	31 Mart 2022	31 Aralık 2021
Katılım hesabı	97.633	94.047
	97.633	94.047

Körfez Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2022 tarihi itibarıyla 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 31 Mart 2022 ve 31 Aralık 2021 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
31 Mart 2022	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf				
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski								
Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	777.184	612.638	-	-	1.194.649	79.104	28.610.327	14.774.401
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	777.184	612.638	-	-	1.194.649	79.104	28.610.327	14.774.401
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**31 Mart 2022 tarihi itibarıyla 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 2021	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf				
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski	1.607.002	212.599	-	-	1.497.745	156.340	30.497.176	14.419.155
Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	1.606.483	212.599	-	-	1.497.745	156.340	30.497.176	14.419.155
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	-	-	-	-
C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	519	-	-	-	-	-	-	-
- 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 2022 tarihi itibarıyla 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:

31 Mart 2022:

Sözleşme uyarınca vadeleri	Defter değeri	Sözleşme uyarınca	3 aydan kısa	3-12 ay arası	1-5 yıl arası
		nakit çıkışlar toplamı (I)+(II)+(III)			
Türev olmayan finansal yükümlülükler					
Kiralama Yükümlülükleri	851.921	1.037.622	87.341	262.024	688.257
Ticari borçlar	18.569.646	18.602.865	3.114.441	8.911.678	6.576.746
Diğer borçlar ve yükümlülükler (Parasal kalemler)	462.160	462.160	-	-	462.160

31 Aralık 2021:

Sözleşme uyarınca vadeleri	Defter değeri	Sözleşme uyarınca	3 aydan kısa	3-12 ay arası	1-5 yıl arası
		nakit çıkışlar toplamı (I)+(II)+(III)			
Türev olmayan finansal yükümlülükler					
Kiralama Yükümlülükleri	928.958	1.154.078	116.455	349.366	688.257
Ticari borçlar	21.280.530	21.324.242	3.102.621	8.914.664	9.306.957
Diğer borçlar ve yükümlülükler (Parasal kalemler)	424.346	424.346	-	-	424.346

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

Körfez Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2022 tarihi itibarıyla finansal 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 kredibilitésini 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 diğeri 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:

	31 Mart 2022	31 Aralık 2021
Alınan teminat mektupları	939.550	939.550
Toplam	939.550	939.550

Körfez Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2022 tarihi itibarıyla finansal tablolara ilişkin dipnotlar
(Tüm tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir)

23. Karşılıklar, koşullu varlıklar ve yükümlülükler (devamı)

31 Aralık 2021 ve 2020 tarihleri itibarıyla Şirket tarafından verilen teminat, rehin ve ipotek ("TRİ") pozisyonuna ilişkin tabloları aşağıdaki gibidir:

Şirket tarafından verilen TRİ'ler	31 Mart 2022	31 Aralık 2021
A.Kendi Tüzel Kişiliği Adına Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	144.000
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	-	144.000

Şirket'in vermiş olduğu diğer TRİ'lerin Şirket'in öz kaynaklarına oranı 31 Mart 2022 tarihi itibarıyla %0'dır (31 Aralık 2020: %0). Teminatların tamamı Türk Lirası'dır (31 Aralık 2020: 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 31 Mart 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla ilişkili taraflarla olan bakiyeleri aşağıdaki gibidir:

İlişkili taraflardan ticari alacaklar	31 Mart 2022	31 Aralık 2021
Körfez Tatil Beldesi Turistik Tesisler ve Devre mülk İşletmeciliği A.Ş. (2)	777.184	1.607.002
Toplam	777.184	1.607.002

İlişkili taraflardan cari ve katılım hesapları	31 Mart 2022	31 Aralık 2021
Kuveyt Türk Katılım Bankası A.Ş (1)- Cari Hesap	1.097.016	1.403.698
Kuveyt Türk Katılım Bankası A.Ş (1)- Katılım Hesabı	97.633	94.047
Toplam	1.194.649	1.497.745

(1) Ana Ortak.

(2) Ana Ortağın Bağlı Ortaklığı.

Körfez Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2022 tarihi itibarıyla finansal tablolara ilişkin dipnotlar
(Tüm tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir)

24. İlişkili taraflardan açıklamaları (devamı)

b) İlişkili taraflarla olan işlemler

Şirket'in 31 Mart 2022 ve 31 Mart 2021 tarihleri itibarıyla ilişkili taraflarla olan işlemler aşağıdaki gibidir:

Devre mülk satış ve kiralama gelirleri	1 Ocak- 31 Mart 2022	1 Ocak- 31 Mart 2021
Körfez Tatil Beldesi Turistik Tesisler ve Devre mülk İşletmeciliği A.Ş. (2)		
- Devre mülk kiralama işlemleri	1.444.451	869.955
- Devre mülk satış işlemleri	275.690	197.397
Toplam	1.720.141	1.067.352

Kar payı gelirleri	1 Ocak- 31 Mart 2022	1 Ocak- 31 Mart 2021
KT Porftöy Yönetimi A.Ş. (2)	1.479.281	70.496
KT Kira Sertifikaları Varlık Kiralama A.Ş. (2)	679.807	395.197
Kuveyt Türk Katılım Bankası A.Ş. (1) (Dipnot 19)	3.782	2.671
Toplam	2.162.870	468.364

Hizmet giderleri	1 Ocak- 31 Mart 2022	1 Ocak- 31 Mart 2021
Körfez Tatil Beldesi Turistik Tesisler ve Devre mülk İşletmeciliği A.Ş. (Kiralama gideri) (2) (Dipnot 16)	72.223	43.498
Kuveyt Türk Katılım Bankası A.Ş. (1)	944	61.759
KT Portföy Yönetimi A.Ş. (2)	-	15.101
Toplam	73.167	120.358

Alınan teminat mektubu	31 Mart 2022	31 Aralık 2021
Kuveyt Türk Katılım Bankası A.Ş. (1)	-	144.000
Toplam	-	144.000

(1) Ana Ortak.

(2) Ana Ortağın Bağlı Ortaklığı.

c) Üst yönetime yapılan faydalar

Şirket, üst yönetime 661.166 TL fayda sağlamıştır (31 Aralık 2021: 1.492.492 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

31 Mart 2022 tarihi itibarıyla finansal 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 31 Mart 2022 (TL)	Önceki Dönem 31 Aralık 2021 (TL)
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	Md. 24 / (b)	43.905.476	45.395.679
B	Gayrimenkuller. Gayrimenkule Dayalı Projeler. Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md. 24 / (a)	119.252.593	120.433.527
C	İştirakler	Md. 24 / (b)	-	-
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	Md. 23 / (f)	-	-
	Diğer Varlıklar		23.617.392	19.251.059
D	Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	Md. 3 / (p)	186.775.461	185.080.265
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	145.336.663	144.393.079
	Diğer Kaynaklar		41.438.798	40.687.186
D	Toplam Kaynaklar	Md. 3 / (p)	186.775.461	185.080.265
	Konsolide Olmayan/Bireysel Diğer Finansal Bilgiler	Tebliğdeki İlgili Düzenleme	Cari Dönem 31 Mart 2022 (TL)	Önceki Dönem 31 Aralık 2021 (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)	520.748	479.348
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)	12.500.000	12.500.000
C1	Yabancı İştirakler	Md. 24 / (d)	-	-
C2	İşletmeci Şirkete İştirak	Md. 28/1 (a)	-	-
J	Gayrinakdi Krediler	Md. 31	-	144.000
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)	16.516.822	16.303.360

Körfez Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2022 tarihi itibarıyla finansal tablolara ilişkin dipnotlar
(Tüm tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir)

28. 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)	%64	%65	≥%51
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler (A+C- A1)/ D)	Md. 24 / (b)	%24	%25	≤%49
4	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları (A3+B1+ C1)/ D)	Md. 24 / (d)	%0	%0	≤%49
5	Atıl Tutulan Arsa/Araziler (B2/D)	Md. 24 / (c)	%7	%7	≤%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	%0,1	≤%500
8	Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı (A2-A1)/D	Md. 22 / (b)	%0,3	%0,3	≤%10
9	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Md. 22 / (l)	%9	%9	≤%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.