

Körfez Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

**31 Mart 2023 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	6-40
Ek Dipnot: Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü	41-42

Körfez Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi**31 Mart 2023 tarihi itibarıyla****finansal durum tablosu****(Tüm tutarlar, Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir)**

		Cari dönem	Geçmiş dönem
		Bağımsız	Bağımsız
		denetimden	denetimden
		geçmemiş	geçmiş
Varlıklar	Dipnot	31 Mart 2023	31 Aralık 2022
Dönen varlıklar			
Nakit ve nakit benzerleri	3	24.549.120	23.320.467
Finansal yatırımlar	4	40.885.851	49.610.868
Ticari alacaklar		2.746.285	3.949.034
- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	5	1.171.913	917.897
- İlişkili taraflardan ticari alacaklar	5,24	1.574.372	3.031.137
Stoklar	6	48.583.394	49.522.368
Peşin ödenmiş giderler	14	14.298.338	81.952
Cari dönem vergisi ile ilgili varlıklar		75.752	36.698
Toplam dönen varlıklar		131.138.740	126.521.387
Duran varlıklar			
Diğer alacaklar		50.000	50.000
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar		50.000	50.000
Kullanım hakkı varlıkları	10	2.865.351	2.977.535
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	7	165.730.000	165.730.000
Maddi duran varlıklar	8	894.662	962.350
Şerefiye dışındaki maddi olmayan duran varlıklar	9	4.963	5.585
Peşin ödenmiş giderler		53.808	25.669
Diğer duran varlıklar	13	10.733.140	11.427.066
Toplam duran varlıklar		180.331.924	181.178.205
Toplam varlıklar		311.470.664	307.699.592

İlişikteki dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

Körfez Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi**31 Mart 2023 tarihi itibarıyla
finansal durum tablosu
(Tüm tutarlar, Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir)**

		Cari dönem	Geçmiş dönem
		Bağımsız denetimden geçmemiş	Bağımsız denetimden geçmiş
	Dipnot	31 Mart 2023	31 Aralık 2022
Yükümlülükler			
Kısa vadeli yükümlülükler			
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları		505.127	446.244
- Kiralama işlemlerinden borçlar	11	505.127	446.244
Ticari borçlar		7.440.696	10.072.780
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	5	7.440.696	10.072.780
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar		134.004	81.988
Ertelenmiş gelirler	14	15.712.819	12.505.912
Kısa vadeli karşılıklar		181.104	137.387
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar	12	181.104	137.387
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	13	278.160	151.028
Toplam kısa vadeli yükümlülükler		24.251.910	23.395.339
Uzun vadeli yükümlülükler			
Uzun vadeli borçlanmalar		2.592.774	2.748.398
- Kiralama işlemlerinden borçlar	11	2.592.774	2.748.398
Diğer borçlar		588.007	574.857
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar		588.007	574.857
Ertelenmiş gelirler	14	9.056.639	6.766.384
Uzun vadeli karşılıklar		988.886	1.559.848
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar	12	988.886	1.559.848
Toplam uzun vadeli yükümlülükler		13.226.306	11.649.487
Toplam yükümlülükler		37.478.216	35.044.826
Öz kaynaklar			
Ödenmiş sermaye	15	66.000.000	66.000.000
Sermaye düzeltme farkları	15	2.373.208	2.373.208
Hisse senedi ihraç primleri		1.700.407	1.700.407
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar		(960.466)	(768.150)
- Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları		(960.466)	(768.150)
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler		5.016.343	5.016.343
Geçmiş yıllar karları		198.332.958	69.527.577
Net dönem karı		1.529.998	128.805.381
Toplam öz kaynaklar		273.992.448	272.654.766
Toplam kaynaklar		311.470.664	307.699.592

İlişikteki dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

Körfez Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi**1 Ocak- 31 Mart 2023 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 2023	31 Mart 2022
Hasılat	16	8.411.932	5.395.680
Satışların maliyeti (-)	16	(1.407.055)	(1.355.360)
Ticari faaliyetlerden brüt kar		7.004.877	4.040.320
Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri	17	(4.903.596)	(2.629.956)
Genel yönetim giderleri	17	(4.203.265)	(2.075.959)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	18	328.765	100.202
Esas faaliyetlerden diğer giderler	18	(181.661)	(403.537)
Esas faaliyet karı		(1.954.880)	(968.930)
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	19	3.522.592	1.935.547
Sürdürülen faaliyetler dönem karı		1.567.712	966.617
Finansman giderleri (-)	20	(37.714)	(39.419)
Net dönem karı		1.529.998	927.198
Pay başına kazanç	21	0,02	0,01
Diğer kapsamlı gelir kısmı		(192.316)	16.386
<i>Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar</i>			
- Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları	12	(192.316)	16.386
Toplam kapsamlı gelir		1.337.682	943.584

İlişikteki dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

Körfez Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

1 Ocak- 31 Mart 2023 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 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
1 Ocak 2023 itibariyle bakiye (dönem başı)	66.000.000	2.373.208	1.700.407	(768.150)	5.016.343	69.527.577	128.805.381	272.654.766
Transferler	-	-	-	-	-	128.805.381	(128.805.381)	-
Toplam kapsamlı gelir	-	-	-	(192.316)	-	-	1.529.998	1.337.682
31 Mart 2023 itibariyle bakiye (dönem sonu)	66.000.000	2.373.208	1.700.407	(960.466)	5.016.343	198.332.958	1.529.998	273.992.448

İlişikteki dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

Körfez Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi**1 Ocak- 31 Mart 2023 hesap dönemine ait
nakit akış tablosu
(Tüm tutarlar, Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir)**

		Cari dönem	Geçmiş dönem
		Bağımsız denetimden geçmemiş	Bağımsız denetimden geçmemiş
	Dipnot	1 Ocak- 31 Mart 2023	1 Ocak- 31 Mart 2022
A. İşletme faaliyetlerinden nakit akışları (I+II+III)		(10.583.914)	(3.646.762)
Dönem karı (I)		1.529.998	927.198
Dönem net karı mutabakatı ile ilgili düzeltmeler (II)		(3.524.878)	(1.581.296)
Amortisman ve itfa gideri ile ilgili düzeltmeler	8,9,10	180.494	159.468
Değer düşüklüğü iptali ile ilgili düzeltmeler			
- Stok değer düşüklüğü iptali ile ilgili düzeltmeler	6	(328.765)	(100.202)
Faiz giderleri	20	38.301	39.419
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler			
- Kıdem tazminatı ve izin karşılıkları ile ilgili düzeltmeler	12	(192.316)	180.566
Katılım payı ile ilgili düzeltmeler			
- Katılım payı gelirleri ile ilgili düzeltmeler	19	(753.153)	(3.782)
Finansal varlıkların gerçeğe uygun değer kazançları ile ilgili düzeltmeler	4	(2.469.439)	(1.856.765)
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler (III)		(8.589.034)	(2.992.664)
Ticari alacaklardaki değişim		1.202.749	429.779
Faaliyetlerle ilgili diğer varlıklardaki değişim		(13.550.599)	(5.367.851)
Stoklardaki değişim		1.267.739	1.281.136
Ticari ve diğer borçlardaki değişim		(2.632.084)	(2.673.070)
Diğer kısa vadeli yükümlülüklerdeki artış		5.689.460	3.337.539
Ödenen kıdem tazminatı		(527.245)	-
Vergideki değişim		(39.054)	(197)
B. Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları		11.947.609	3.382.886
Finansal yatırımlar hesabındaki değişim		11.194.456	3.388.368
Alınan katılım payı gelirleri		753.153	3.782
Maddi duran varlık alımlarından kaynaklanan nakit çıkışları	8,9	-	(9.264)
C. Finansman faaliyetlerinden nakit akışları		(135.042)	(116.456)
Ödenen kiralama yükümlülükleri	11	(135.042)	(116.456)
Nakit ve nakit benzerindeki net (azalış)/artış (A+B+C)		1.228.653	(380.332)
D. Dönem başı nakit ve nakit benzerleri	3	23.320.467	1.654.085
Dönem sonu nakit ve nakit benzerleri (A+B+C+D)	3	24.549.120	1.273.753

İlişikteki dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

Körfez Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

**31 Mart 2023 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 iştirak etmek ve esas olarak gayrimenkullere, gayrimenkullere dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine ve gayrimenkullere dayalı haklara yatırım yapmaktır.

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

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

Şirket'in 31 Mart 2023 itibarıyla çalışan sayısı 8 kişidir (31 Mart 2022: 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 2023 tarihi itibarıyla hazırlanan finansal tablolar, Şirket'in 27 Nisan 2023 tarihli Yönetim Kurulu Kararında onaylanmıştır. Şirket'in hissedarları finansal tablolar üzerinde finansal tablolar yayımlandıktan sonra değişiklik yapma hakkına sahip olup Şirket'in olağan genel kurul toplantısında bu mali tablolar hissedarlar tarafından onaya tabi tutulacaktır.

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar

2.1 Sunuma ilişkin temel esaslar

TMS'ye Uygunluk Beyanı

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

Finansal tablolar, gerçeğe uygun değeri ile taşınan Finansal Yatırımlar ve Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller haricinde tarihi maliyet esasına göre hazırlanmaktadır. Tarihi maliyetin belirlenmesinde, genellikle varlıklar için ödenen tutarın gerçeğe uygun değeri esas alınmaktadır.

Kullanılan para birimi

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

Yüksek enflasyon dönemlerinde finansal tabloların düzeltilmesi

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.

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

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

TMS 8 Değişiklikleri – Muhasebe Tahminlerinin Tanımı

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

TMS 1 Değişiklikleri – Muhasebe Politikalarının Açıklanması

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

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

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

31 Mart 2023 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)

ii) Yayınlanan ama yürürlüğe girmemiş ve erken uygulamaya konulmayan standartlar

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

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

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

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

TFRS 17 – Yeni Sigorta Sözleşmeleri Standardı

KGK Şubat 2019'da, sigorta sözleşmeleri için muhasebeleştirme ve ölçüm, sunum ve açıklamayı kapsayan kapsamlı yeni bir muhasebe standardı olan TFRS 17'yi 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. Gelecekteki nakit akış tahminlerinde ve risk düzeltmesinde meydana gelen bazı değişiklikler de hizmetlerin sağlandığı dönem boyunca muhasebeleştirilmektedir. İşletmeler, iskonto oranlarındaki değişikliklerin etkilerini kar veya zarar ya da diğer kapsamlı gelirden muhasebeleştirmeyi tercih edebilirler. Standart, katılım özelliklerine sahip sigorta sözleşmelerinin ölçüm ve sunumu için özel yönlendirme içermektedir. Ayrıca, KGK tarafından Aralık 2021'de yayımlanan değişikliklere göre, TFRS 17 ilk kez uygulandığında sunulan karşılaştırmalı bilgilerde yer alan finansal varlıklar ile sigorta sözleşmesi yükümlülükleri arasındaki muhtemel muhasebe uyumsuzluklarını gidermek amacıyla işletmeler "sınıflandırmanın örtüşürülmesi"ne yönelik geçiş opsiyonuna sahiptir.

KGK tarafından yapılan duyuruyla aşağıdaki işletmeler açısından Standardın zorunlu yürürlük tarihi 1 Ocak 2024 ya da sonrasında başlayan hesap dönemleri olarak ertelenmiştir:

- Sigorta, reasürans şirketleri ile emeklilik şirketleri.
- Sigorta, reasürans şirketleri ile emeklilik şirketlerinde ortaklıkları/yatırımları bulunan bankalar.
- Sigorta, reasürans şirketleri ile emeklilik şirketlerinde ortaklıkları/yatırımları bulunan diğer şirketler.

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

31 Mart 2023 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 1 Değişiklikleri- Yükümlülüklerin kısa ve uzun vade olarak sınıflandırılması

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

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

TFRS 16 Değişiklikleri – Satış ve geri kiralama işlemlerinde kira yükümlülükleri

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

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

2.3 Karşılaştırmalı bilgiler ve önceki dönem tarihli finansal tablolarının düzeltilmesi

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

31 Mart 2023 tarihi itibarıyla finansal tablolara ilişkin dipnotlar
(Tüm tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir)

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.4 Muhasebe politikaları, tahminlerindeki değişiklikler ve hatalar

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

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

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

2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti

İlişkili Taraflar

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

- a) Bir kişi veya bu kişinin yakın ailesinin bir üyesi, aşağıdaki durumlarda raporlayan işletmeyle ilişkili sayılır: Söz konusu kişinin,

İlişkili Taraflar

- (i) raporlayan işletme üzerinde kontrol veya müşterek kontrol gücüne sahip olması durumunda,
- (ii) raporlayan işletme üzerinde önemli etkiye sahip olması durumunda,
- (iii) raporlayan işletmenin veya raporlayan işletmenin bir ana ortaklığının kilit yönetici personelinin bir üyesi olması durumunda.

- b) Aşağıdaki koşullardan herhangi birinin mevcut olması halinde işletme raporlayan işletme ile ilişkili sayılır:

- (i) İşletme ve raporlayan işletmenin aynı grubun üyesi olması halinde (yani her bir ana ortaklık, bağlı ortaklık ve diğer bağlı ortaklık diğerleri ile ilişkilidir),
- (ii) İşletmenin, diğer işletmenin (veya diğer işletmenin de üyesi olduğu bir grubun üyesinin) iştiraki ya da iş ortaklığı olması halinde,
- (iii) Her iki işletmenin de aynı bir üçüncü tarafın iş ortaklığı olması halinde,
- (iv) İşletmelerden birinin üçüncü bir işletmenin iş ortaklığı olması ve diğer işletmenin söz konusu üçüncü işletmenin iştiraki olması halinde,
- (v) İşletmenin, raporlayan işletmenin ya da raporlayan işletmeyle ilişkili olan bir işletmenin çalışanlarına ilişkin olarak işten ayrılma sonrasında sağlanan fayda planlarının olması halinde. Raporlayan işletmenin kendisinin böyle bir planının olması halinde, sponsor olan işverenler de raporlayan işletme ile ilişkilidir,
- (vi) İşletmenin (a) maddesinde tanımlanan bir kişi tarafından kontrol veya müştereken kontrol edilmesi halinde,
- (vii) (a) maddesinin (i) bendinde tanımlanan bir kişinin işletme üzerinde önemli etkisinin bulunması veya söz konusu işletmenin (ya da bu işletmenin ana ortaklığının) kilit yönetici personelinin bir üyesi olması halinde.

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

31 Mart 2023 tarihi itibarıyla finansal tablolara ilişkin dipnotlar
(Tüm tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir)

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

Hasılat

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

Konut alıcılarından elde edilen hasılat:

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

Yüklenici firma ile ilgili işlemler:

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

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

Kar payı geliri:

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

Stoklar

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

Maddi Duran Varlıklar

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

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

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

31 Mart 2023 tarihi itibarıyla finansal tablolara ilişkin dipnotlar
(Tüm tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir)

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

Maddi Olmayan Duran Varlıklar

Bilgisayar yazılımı

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

Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller

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

Yatırım amaçlı gayrimenkuller, satılmaları veya kullanılamaz hale gelmeleri ve satışından gelecekte herhangi bir ekonomik yarar sağlanamayacağına belirlenmesi durumunda bilanço dışı bırakılırlar. Yatırım amaçlı gayrimenkulün kullanım süresini doldurmasından veya satışından kaynaklanan kar veya zarar, oluştuğu dönemde kar veya zarar tablosuna dahil edilir.

Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller

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

Finansal Araçlar

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

Finansal Varlıklar

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

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

31 Mart 2023 tarihi itibarıyla finansal tablolara ilişkin dipnotlar
(Tüm tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir)

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

Finansal varlıkların sınıflandırılması

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

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

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

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

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

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

Finansal Varlıklar

(i) İtfa edilmiş maliyet ve etkin kar payı yöntemi

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

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

Kar payı geliri, sonraki muhasebeleştirilmede itfa edilmiş maliyetleri ve gerçeğe uygun değer değişimi diğer kapsamlı gelire yansıtılmış borçlanma araçları için etkin kar payı yöntemi kullanılarak muhasebeleştirilir. Kar payı geliri kar veya zararda muhasebeleştirilir ve "Katılım payı gelirleri" kaleminde (Dipnot 15) gösterilir.

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

İtfa edilmiş maliyetleri üzerinden veya gerçeğe uygun değer değişimi diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçülme kriterini karşılamayan finansal varlıklar gerçeğe uygun değer değişimi kar veya zarara yansıtılarak ölçülürler.

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

31 Mart 2023 tarihi itibarıyla finansal tablolara ilişkin dipnotlar
(Tüm tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir)

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

Kur farkı kazanç ve kayıpları

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

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

Finansal varlıklarda değer düşüklüğü

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

Finansal Varlıklar

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

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

Beklenen kredi zararlarının ölçümü ve muhasebeleştirilmesi

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

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

31 Mart 2023 tarihi itibarıyla finansal tablolara ilişkin dipnotlar
(Tüm tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir)

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

Finansal varlıkların finansal tablo dışı bırakılması

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

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

Finansal Yükümlülükler

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

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

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

Finansal Yükümlülükler

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

İşletme, herhangi bir finansal yükümlülüğü yeniden sınıflandırmaz.

Finansal yükümlülüklerin finansal tablo dışı bırakılması

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

Kur Değişiminin Etkileri

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

Körfez Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2023 tarihi itibarıyla finansal tablolara ilişkin dipnotlar
(Tüm tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir)

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

Pay Başına Kazanç

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

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

Raporlama Döneminden Sonraki Olaylar

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

Şirket, bilanço tarihinden sonraki düzeltme gerektiren olayların ortaya çıkması durumunda, finansal tablolara alınan tutarları bu yeni duruma uygun şekilde düzeltir.

Karşılıklar, Koşullu Varlık ve Yükümlülükler

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

Karşılıklar, Koşullu Varlık ve Yükümlülükler

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

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

Kurum Kazancı Üzerinden Hesaplanan Vergiler

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

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

20 Ocak 2022 tarihinde Türkiye Büyük Millet Meclisi gündeminde kabul edilen "Vergi Usul Kanunu ile Kurumlar Vergisi Kanununda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun" ile enflasyon muhasebesi uygulaması 31 Aralık 2023 tarihli bilançodan başlamak üzere ertelenmiştir.

Körfez Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2023 tarihi itibarıyla finansal tablolara ilişkin dipnotlar
(Tüm tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir)

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

Çalışanlara Sağlanan Faydalar

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

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

Nakit Akış Tablosu

Nakit akış tablosunda, döneme ilişkin nakit akışları esas faaliyetlerden, yatırım faaliyetlerinden ve finansman faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları şeklinde sınıflandırılarak sunulur.

Esas faaliyetler, bir işletmenin hasılat yaratan ana faaliyetleridir. Ayrıca işletmenin yatırım ve finansman faaliyeti olarak nitelendirilmeyen diğer faaliyetleri de esas faaliyet olarak kabul edilir. Esas faaliyetlerden kaynaklanan nakit akışları, genellikle etkileri kar veya zarar tablosuna yansıtılan işlem ve olayların sonucu olarak ortaya çıkar.

Yatırım faaliyetleri, uzun vadeli varlıkların ve nakit benzerlerine dâhil edilmeyen diğer yatırımların edinimi ve elden çıkarılmasıdır. Yalnızca finansal durum tablosunda bir varlığın kayda alınmasına neden olan harcamalar yatırım faaliyetinden kaynaklanan nakit çıkışı olarak sınıflandırılabilir.

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

Nakit Akış Tablosu

Finansman faaliyetleri, işletmenin özkaynaklarının ve yükümlülüklerinin tutarında ve içeriğinde değişikliğe neden olan faaliyetlerdir. Yatırım ve finansman faaliyetlerinden kaynaklanan gayrisafi nakit giriş ve çıkışları ana gruplar halinde sınıflandırılarak ayrı olarak sunulur.

Sermaye ve Temettüler

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

Kullanım hakkı varlıkları

Şirket, kullanım hakkı varlıklarını kiralama sözleşmesinin başladığı tarihte muhasebeleştirmektedir (örneğin, ilgili varlığın kullanım için uygun olduğu tarih itibarıyla). Kullanım hakkı varlıkları, maliyet bedelinden birikmiş amortisman ve değer düşüklüğü zararları düşülerek hesaplanır. Kiralama borçlarının yeniden değerlendirilmesi durumunda bu rakam da düzeltilir.

Kullanım hakkı varlığının maliyeti aşağıdakileri içerir:

- kira yükümlülüğünün ilk ölçüm tutarı,
- kiralamanın fiilen başladığı tarihte veya öncesinde yapılan tüm kira ödemelerinden, alınan tüm kiralama teşviklerinin düşülmesiyle elde edilen tutar,
- Şirket tarafından katlanılan tüm başlangıçtaki doğrudan maliyetler.

Dayanak varlığın mülkiyetinin kiralama süresi sonunda Şirket’e devri makul bir şekilde kesinleşmediği sürece, Şirket kullanım hakkı varlığını, kiralamanın fiilen başladığı tarihten dayanak varlığın yararlı ömrünün sonuna kadar amortismanına tabi tutmaktadır.

Kullanım hakkı varlıkları değer düşüklüğü değerlendirmesine tabidir.

Körfez Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

**31 Mart 2023 tarihi itibarıyla finansal
tablolarla ilişkin dipnotlar
(Tüm tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir)**

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

Kira yükümlülükleri

Şirket kira yükümlülüğünü kiralamanın fiilen başladığı tarihte ödenmemiş olan kira ödemelerinin bugünkü değeri üzerinden ölçmektedir.

Kiralamanın fiilen başladığı tarihte, kira yükümlülüğünün ölçümüne dâhil edilen kira ödemeleri, dayanak varlığın kiralama süresi boyunca kullanım hakkı için yapılacak ve kiralamanın fiilen başladığı tarihte ödenmemiş olan aşağıdaki ödemelerden oluşur:

- (a) Sabit ödemeler,
 - (b) İlk ölçümü kiralamanın fiilen başladığı tarihte bir endeks veya oran kullanılarak yapılan, bir endeks veya orana bağlı değişken kira ödemeleri,
 - (c) Kalıntı değer taahhütleri kapsamında Şirket tarafından ödenmesi beklenen tutarlar
 - (d) Şirket'in satın alma opsiyonunu kullanacağından makul ölçüde emin olması durumunda bu opsiyonun kullanım fiyatı ve
 - (e) Kiralama süresinin Şirket'in kiralamayı sonlandırmak için bir opsiyon kullanacağını göstermesi durumunda, kiralamanın sonlandırılmasına ilişkin ceza ödemeleri.
- Bir endekse veya orana bağlı olmayan değişken kira ödemeleri, ödemeyi tetikleyen olayın veya koşulun gerçekleştiği dönemde gider olarak kaydedilmektedir.

Kira yükümlülükleri

Şirket kiralama süresinin kalan kısmı için revize edilmiş iskonto oranını, kiralamadaki zımnî faiz oranının kolaylıkla belirlenebilmesi durumunda bu oran olarak; kolaylıkla belirlenememesi durumunda ise Şirket'in yeniden değerlendirmenin yapıldığı tarihteki alternatif borçlanma faiz oranı olarak belirlemektedir.

Şirket kiralamanın fiilen başladığı tarihten sonra, kira yükümlülüğünü aşağıdaki şekilde ölçer:

- (a) Defter değerini, kira yükümlülüğündeki faizi yansıtacak şekilde artırır, ve
- (b) Defter değerini, yapılan kira ödemelerini yansıtacak şekilde azaltır.

Buna ek olarak, kiralama süresinde bir değişiklik, özü itibarıyla sabit kira ödemelerinde bir değişiklik veya dayanak varlığı satın alma opsiyonuna ilişkin yapılan değerlendirmede bir değişiklik olması durumunda, finansal kiralama yükümlülüklerinin değeri yeniden ölçülmektedir.

**31 Mart 2023 tarihi itibarıyla finansal
tablolarla 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 1.482 adet devre mülk (31 Aralık 2022: 114 bağımsız bölüm 1.508 adet devre mülk) sezonsal olarak istense dahi satışının mümkün olmadığını tahmin ederek ilgili tarihlere isabet eden döneme ait devrelerin şirkete bir fayda getirmeyeceğine karar vermiştir. Dolayısıyla bahsi geçen bloklar için 24.648.259 TL (31 Aralık 2022: 24.977.024 TL) tutarında bir değer düşüklüğü muhasebeleştirilmiştir.

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerinin belirlenmesi

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

Körfez Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2023 tarihi itibarıyla finansal tablolara ilişkin dipnotlar
(Tüm tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir)

3. Nakit ve nakit benzerleri

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

	31 Mart 2023	31 Aralık 2022
Kasa	7.883	2.153
Bankadaki nakit		
- Cari hesaplar	1.996.537	2.099.180
- Katılım hesapları	22.544.700	21.219.134
Toplam	24.549.120	23.320.467

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

Para birimi	Faiz oranı (%)	Ortalama Vade	31 Mart 2022
TL	15	1 ay	22.544.700
Para birimi	Faiz oranı (%)	Ortalama Vade	31 Aralık 2022
TL	15	1 ay	21.219.134

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

4. Finansal yatırımlar

	31 Mart 2023	31 Aralık 2022
<i>Gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklar</i>		
- Kira Sertifikası (*)	14.664.812	32.352.868
- Kira Sertifikası Fonu (**)	26.221.039	17.258.000
Toplam	40.885.851	49.610.868

(*) 31 Mart 2023 tarihi itibarıyla, Şirketin kira sertifikalarının ortalama vadesi 1 ay olup ortalama getiri oranı ise %19'dur (31 Aralık 2022: ortalama vadesi 3 ay olup ortalama getiri oranı ise %19'dur).

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

	31 Mart 2023	31 Aralık 2022
Kısa vadeli- 1 yıl içerisinde	14.664.812	32.352.868
Toplam	14.664.812	32.352.868

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

Körfez Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2023 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 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla finansal yatırımların hareketi aşağıdaki gibidir:

	2023	2022
Dönem başı- 1 Ocak	49.610.868	44.916.331
Alışlar (+)	36.096.829	165.748.198
Satışlar (-)	(47.291.285)	(169.696.320)
Değer farkı (Dipnot 19)	2.469.439	8.642.659
Dönem sonu- 31 Mart	40.885.851	49.610.868

5. Ticari alacak ve borçlar

a) Ticari alacaklar

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

	31 Mart 2023	31 Aralık 2022
İlişkili taraflardan ticari alacaklar (Dipnot 24)	1.574.372	3.031.137
İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	1.171.913	917.897
Toplam	2.746.285	3.949.034

31 Mart 2023 tarihi itibarıyla Şirket'in vadesi gelmiş ancak tahsil kabiliyeti yüksek alacağı bulunmamaktadır. (31 Aralık 2022: bulunmamaktadır).

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

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

b) Ticari borçlar

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

	31 Mart 2023	31 Aralık 2022
İlişkili olmayan taraflara kısa vadeli ticari borçlar (*)	7.440.696	10.072.780
İlişkili olmayan taraflara uzun vadeli ticari borçlar (*)	-	-
Toplam	7.440.696	10.072.780

(*) Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'den, 2020 yılında, İçmeler Mahallesi, 0 Ada, 4554 Parsel numaralı arsa satın alınmıştır. İlişkili olmayan taraflara kısa vadeli ticari borçların 7.104.623 TL'si Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'den alınan arsaya ilişkin ticari borçlanmadan oluşmaktadır.

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

Körfez Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2023 tarihi itibarıyla finansal tablolara ilişkin dipnotlar
(Tüm tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir)

6. Stoklar

31 Mart 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla Şirket'in stok detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2023	31 Aralık 2022
Kartal Sitesi		
Konut Bölümü Stokları	12.458.179	12.458.179
Ticari Bölüm Stokları	2.538.806	2.538.806
Toplam	14.996.985	14.996.985
Güre Tesisi		
Devre mülk stokları	58.234.668	59.502.407
Değer düşüklüğü (*)	(24.648.259)	(24.977.024)
Toplam	33.586.409	34.525.383
Toplam	48.583.394	49.522.368

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

	2023	2022
Dönem başı- 1 Ocak	(24.977.024)	(26.202.166)
Değer düşüklüğü iptali (*)	328.765	1.225.142
Dönem sonu- 31 Mart	(24.648.259)	(24.977.024)

(*) 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 2022: Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.) tarafından yapılmıştır. Değerleme raporlarında Güre Tesisi'ndeki devre mülklerin gerçeğe uygun değeri 281.503.100 TL (31 Aralık 2022: 281.503.100 TL), Horizon Sitesi'ndeki bağımsız bölümlerin gerçeğe uygun değeri 104.610.000 TL (31 Aralık 2022: 104.610.000 TL) olarak tespit edilmiştir.

Körfez Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2023 tarihi itibarıyla finansal tablolara ilişkin dipnotlar
(Tüm tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir)

7. Yatırım amaçlı gayrimenkuller

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

(*) Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'den, 2020 yılında, İçmeler Mahallesi, 0 Ada, 4554 Parsel numaralı arsa satın alınmıştır. Söz konusu arsa, uzun vadeli bir yatırım olarak portföye katılmış olması, halihazırda somut bir satış veya proje geliştirme planı bulunmaması ve değerinin artarak ve uzun vadede değer 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 2023 tarihi itibarıyla Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkulleri ile söz konusu varlıklara ilişkin gerçeğe uygun değer hiyerarşisi aşağıdaki tabloda gösterilmiştir:

Raporlama tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değer seviyesi				
	31 Mart 2023	1.Seviye TL	2.Seviye TL	3.Seviye TL
Tuzla arsası	130.390.000	-	130.390.000	-
Kilyos arazisi	28.500.000	-	28.500.000	-
Güre tesisindeki ticari gayrimenkul	6.840.000	-	6.840.000	-
Toplam	165.730.000	-	165.730.000	-

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

Körfez Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2023 tarihi itibarıyla finansal tablolara ilişkin dipnotlar
(Tüm tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir)

8. Maddi Duran Varlıklar

31 Mart 2023 ve 31 Mart 2022 tarihlerinde sona eren dönemler itibarıyla maddi duran varlıkların hareketi aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak 2023	Girişler	31 Mart 2023
Maliyet:			
Taşıtlar	1.091.100	-	1.091.100
Döşeme ve demirbaşlar	341.424	-	341.424
Toplam Maliyet	1.432.524	-	1.432.524
Birikmiş amortisman:			
Taşıtlar	(327.330)	(54.555)	(381.885)
Döşeme ve demirbaşlar	(142.844)	(13.133)	(155.977)
Toplam Amortisman	(470.174)	(67.688)	(537.862)
Net defter değeri	962.350	(67.688)	894.662

31 Mart 2023 tarihi itibarıyla maddi duran varlıklar üzerinde ipotek bulunmamaktadır (31 Aralık 2022: Yoktur).

	1 Ocak 2022	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

9. Maddi Olmayan Duran Varlıklar

31 Mart 2023 ve 31 Mart 2022 tarihlerinde sona eren dönemler itibarıyla maddi olmayan duran varlıkların hareketi aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak 2023	Girişler	31 Mart 2023
Maliyet:			
Haklar	106.663	-	106.663
Toplam Maliyet	106.663	-	106.663
Birikmiş amortisman:			
Haklar	(101.078)	(622)	(101.700)
Toplam Amortisman	(101.078)	(622)	(101.700)
Net defter değeri	5.585	(622)	4.963

Körfez Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2023 tarihi itibarıyla finansal tablolara ilişkin dipnotlar
(Tüm tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir)

9. Maddi Olmayan Duran Varlıklar (devamı)

	1 Ocak 2022	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	(621)	7.446

10. Kullanım Hakkı Varlıkları

31 Mart 2023 itibarıyla kullanım hakkı varlıkları ve ilgili itfa paylarında gerçekleşen hareketler aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak 2023	Girişler	31 Mart 2023
Maliyet:			
Araç	369.953	-	369.953
Bina	3.222.672	-	3.222.672
Toplam Maliyet	3.592.625	-	3.592.625
Birikmiş amortisman:			
Araç	(229.612)	(36.269)	(265.881)
Bina	(385.478)	(75.914)	(461.392)
Toplam Amortisman	(615.090)	(112.183)	(727.273)
Net defter değeri	2.977.535		2.865.352

	1 Ocak 2022	Girişler	31 Mart 2022
Maliyet:			
Araç	369.953	-	369.953
Bina	669.043	-	669.043
Toplam Maliyet	1.038.996	-	1.038.996
Birikmiş amortisman:			
Araç	(82.519)	(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

Körfez Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2023 tarihi itibarıyla finansal tablolara ilişkin dipnotlar
(Tüm tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir)

	31 Mart 2023	31 Aralık 2022
Kısa vadeli borçlanmalar:		
Uzun vadeli kiralama yükümlülüklerinin kısa vadeli kısımları	505.127	446.244
Toplam	505.127	446.244
Uzun vadeli borçlanmalar:		
Uzun vadeli kiralama yükümlülükleri	2.592.774	2.748.398
Toplam	2.592.774	2.748.398
Toplam borçlanmalar	3.097.901	3.194.642

31 Mart 2023 itibarıyla kiralama yükümlülüklerine ait hareket tablosu aşağıdaki gibidir;

	2023
1 Ocak	3.194.642
Faiz gideri	37.714
Kiralamalara ilişkin ödemeler	(134.455)
31 Mart	3.097.901

12. Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar

	31 Mart 2023	31 Aralık 2022
Kullanılmamış izin karşılıkları (kısa)	181.104	137.387
Toplam	181.104	137.387
	31 Mart 2023	31 Aralık 2022
Kıdem tazminatı karşılığı	392.941	1.090.246
Kullanılmamış izin karşılıkları (uzun)	595.945	469.602
Toplam	988.886	1.559.848

Kullanılmamış izin karşılıkları

31 Mart 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla kullanılmamış izin karşılığı hareketi aşağıdaki gibidir:

	2023	2022
Dönem başı- 1 Ocak	606.989	257.050
Dönem içinde (kullanılan izinler) /biriken izinler, net	170.060	349.939
Dönem sonu- 31 Mart	777.049	606.989

12. Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar (devamı)

Körfez Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2023 tarihi itibarıyla finansal tablolara ilişkin dipnotlar (Tüm tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir)

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 2023 tarihinde geçerli ödenecek kıdem tazminatı aylık 19.982,83 TL (31 Aralık 2022:19.982,83 TL) tavanına tabidir.

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

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

Ana varsayım, her hizmet yılı için olan azami yükümlülük tutarının enflasyona paralel olarak artacak olmasıdır. Bu nedenle, 31 Mart 2023 tarihi itibarıyla, ekli finansal tablolarda karşılıklar, geleceğe ilişkin, çalışanların emekliliğinden kaynaklanacak muhtemel yükümlülüğünün bugünkü değeri tahmin edilerek hesaplanır. İlgili finansal durum tablosu tarihlerindeki karşılıklar, yıllık %20,55 enflasyon (tahmin edilen maaş artış oranı) ve %22,44 iskonto oranı varsayımlarına göre yaklaşık %1,57 olarak elde edilen net iskonto oranı kullanılmak suretiyle hesaplanmıştır (31 Aralık 2022: yıllık %20,55 enflasyon (tahmin edilen maaş artış oranı) ve %22,44 iskonto oranı varsayımlarına göre yaklaşık %1,57 olarak elde edilen net iskonto oranı). İsteğe bağlı işten ayrılmalar neticesinde ödenmeyip, Şirket'e kalacak olan kıdem tazminatı tutarlarının tahmini oranı da dikkate alınmıştır. Kıdem tazminatı tavanı altı ayda bir revize edilmekte olup, Şirket'in kıdem tazminatı karşılığının hesaplanmasında 31 Mart 2023 tarihi itibarıyla geçerli olan 19.982,83 TL (31 Aralık 2022: 19.982,83 TL) tavan tutarı dikkate alınmıştır.

	2023	2022
Dönem başı- 1 Ocak	1.090.246	448.462
Hizmet maliyeti	17.949	39.288
Faiz maliyeti	58.601	96.419
Aktüeryal kayıp	192.316	543.694
Dönem içinde ödenen	(966.170)	(37.617)
Dönem sonu- 31 Mart	392.942	1.090.246

Körfez Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2023 tarihi itibarıyla finansal tablolara ilişkin dipnotlar
(Tüm tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir)

13. Diğer varlıklar ve yükümlülükler

31 Mart 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla Şirket'in diğer dönen ve duran varlıklarının detayı aşağıdaki gibidir:

Diğer Duran Varlıklar	31 Mart 2023	31 Aralık 2022
Devreden KDV	10.733.140	11.427.066
Toplam	10.733.140	11.427.066

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

Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	31 Mart 2023	31 Aralık 2022
Ödenecek vergi ve fonlar	278.160	151.028
Toplam	278.160	88.530

Körfez Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2023 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 2023	31 Aralık 2022
Gelecek aylara ait gelirler (*)	15.712.819	12.505.912
Toplam	15.712.819	12.505.912

Uzun vadeli ertelenmiş gelirler	31 Mart 2023	31 Aralık 2022
Gelecek yıllara ait gelirler (*)	9.056.639	6.766.384
Toplam	9.056.639	6.766.384

(*) Ertelenmiş gelirler, TFRS 15'e göre henüz kontrol devri gerçekleşmemiş konut ve devre mülk satışları ile ilgili hasılatlardan 31 Mart 2023 itibarıyla 2020 yılı ve öncesine ilişkin faturalardan 1.461.126 TL, 2021 yılı faturalarından 1.740.388 TL, 2022 yılı faturalarından 5.900.632 TL, 2023 yılı faturalarından ise 3.156.006 TL olmak üzere toplam 12.258.152 TL ve henüz tamamı ödenmediği için fatura kesilmemiş devre mülk avanslarından (12.511.306 TL) oluşmaktadır. 31 Aralık 2022 itibarıyla 2020 yılı ve öncesine ilişkin faturalardan 1.622.281 TL, 2021 yılı faturalarından 1.809.167 TL, 2022 yılı faturalarından ise 6.766.384 TL olmak üzere toplam 10.197.832 TL ve henüz tamamı ödenmediği için fatura kesilmemiş devre mülk avanslarından 9.074.464 TL'den oluşmaktadır.

Kısa vadeli peşin ödenmiş giderler	31 Mart 2023	31 Aralık 2022
Gelecek aylara ait giderler (*)	14.298.338	81.952
Toplam	14.298.338	81.952

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

15. Öz kaynaklar

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

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

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

(**) Şirket'in %25'lik halka açık paylarının 370.273 TL nominal bedelli %0,6'lık 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 2023 tarihi itibarıyla finansal tablolara ilişkin dipnotlar
(Tüm tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir)

16. Hasılat ve satışların maliyeti

Hasılat	1 Ocak- 31 Mart 2023	1 Ocak- 31 Mart 2022
Konut satış gelirleri	-	1.610.000
Devre mülk satış gelirleri	5.513.378	2.240.775
Devre mülk ve konut kiralamaları gelirleri (*)	2.898.554	1.544.905
Toplam Hasılat	8.411.932	5.395.680

Maliyet	1 Ocak- 31 Mart 2023	1 Ocak- 31 Mart 2022
Devre mülk satışları maliyeti	(1.267.739)	(927.993)
Konut satışları maliyeti	-	(355.145)
Devre mülk ve konut kiralamaları maliyeti	(139.317)	(72.222)
Toplam Maliyet	(1.407.056)	(1.355.360)

(*) 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 2023	1 Ocak- 31 Mart 2022
Satış amacıyla tutulan devre mülk aidat giderleri	(4.666.213)	(1.939.780)
Yatırım amacıyla tutulan mülke ait giderler	-	(483.217)
Satış amacıyla tutulan konut aidat giderleri	(136.199)	(120.249)
Vergi resim ve harçlar	(3.556)	(41.806)
Reklam giderleri	(3.645)	(13.326)
Sigorta giderleri	(24.871)	(6.590)
Diğer giderler	(69.112)	(24.988)
Toplam	(4.903.596)	(2.629.956)

Genel yönetim giderleri	1 Ocak- 31 Mart 2023	1 Ocak- 31 Mart 2022
Personel giderleri	(3.364.591)	(1.510.442)
Amortisman ve itfa giderleri	(180.494)	(159.468)
Danışmanlık ve avukat giderleri	(222.897)	(135.132)
Ofis ve diğer idari giderler	(234.237)	(102.121)
Seyahat giderleri	(20.160)	(15.371)
Kira giderleri (*)	(47.219)	(11.218)
Haberleşme giderleri	(15.131)	(11.207)
Komisyon giderleri	(2.514)	(3.283)
Vergi resim ve harçlar	(12.077)	(2.647)
Diğer giderler	(103.936)	(125.070)
Toplam	(4.203.265)	(2.075.959)

(*) 31 Mart 2023 tarihi itibarıyla sözleşmenin bitmesine 12 aydan daha az kiralama süresi kalan kiralamalar için TFRS 16 muafiyeti uygulamıştır.

Körfez Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2023 tarihi itibarıyla finansal tablolara ilişkin dipnotlar
(Tüm tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir)

18. Esas faaliyetlerden diğer gelirler ve giderler

	1 Ocak- 31 Mart 2023	1 Ocak- 31 Mart 2022
Esas faaliyetlerden diğer gelirler		
Değer düşüklüğü iptali (Dipnot 6)	328.765	100.202
Toplam	328.765	100.202

	1 Ocak- 31 Mart 2023	1 Ocak- 31 Mart 2022
Esas faaliyetlerden diğer giderler		
Vade farkı giderleri	(181.661)	(403.537)
Toplam	(181.661)	(403.537)

19. Yatırım faaliyetlerinden gelirler ve giderler

	1 Ocak- 31 Mart 2023	1 Ocak- 31 Mart 2022
Kira Sertifikası kar payı geliri (Dipnot 4)	1.267.042	1.190.960
Kira Sertifikası Fonu kar payı geliri (Dipnot 4)	1.202.396	665.805
Yatırım amaçlı gayrimenkul kira geliri	300.000	75.000
Katılım hesapları kar payı geliri	753.154	3.782
Toplam	3.522.592	1.935.547

20. Finansman giderleri

	1 Ocak- 31 Mart 2023	1 Ocak- 31 Mart 2022
Kiralama yükümlülüklerinden kaynaklanan vade farkı gideri (Dipnot 11)	37.914	39.419
Toplam	37.914	39.419

21. Pay başına kazanç

	1 Ocak- 31 Mart 2023	1 Ocak- 31 Mart 2022
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	1.337.682	927.198
Pay başına kazanç	0,020	0,020

31 Mart 2023 tarihi itibarıyla, Şirket sermayesi beheri 1 tam TL nominal değerde 66.000.000 adet hisseden oluşmaktadır.

Körfez Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

**31 Mart 2023 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 2023	31 Aralık 2022
Katılım hesabı	22.544.700	21.219.134
	22.544.700	21.219.134

Körfez Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2023 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 2023 ve 31 Aralık 2022 itibarıyla döviz kuru riski bulunmamaktadır.

Kredi Riski

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

Finansal araç türleri itibarıyla maruz kalınan kredi riskleri	Alacaklar		Cari ve Katılım Hesapları		Finansal Yatırımlar			
	Ticari Alacaklar	Diğer Alacaklar						
31 Mart 2023	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	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	1.574.372	1.171.913		50.000	24.221.198	320.039	26.221.039	14.664.812
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	1.574.372	1.171.913	-	50.000	24.221.198	320.039	26.221.039	14.664.812
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 değerinin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-	-	-
- Net değerinin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	-	-
D. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-	-	-	-

Körfez Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2023 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 2022	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf				
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski	3.031.137	917.897	-	50.000	22.836.349	481.965	34.510.676	15.100.192
Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	3.031.137	917.897	-	50.000	22.836.349	481.965	34.510.676	15.100.192
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	-	-	-	-
C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-	-	-
- Net değerinin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-	-	-
- Net değerinin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	-	-
D. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-	-	-	-

Körfez Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2023 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 2023:

Sözleşme uyarınca vadeleri	Defter değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı (I)+(II)+(III)+(IV)	3 aydan kısa (I)	3-12 ay arası (II)	1-5 yıl arası (III)	1-5 yıl arası (IV)
Türev olmayan finansal yükümlülükler						
Kiralama Yükümlülükleri	2.865.351	6.889.703	162.462	547.293	2.696.156	3.483.792
Ticari borçlar	7.440.696	7.453.489	3.427.089	4.026.400	-	-
Diğer borçlar ve yükümlülükler (Parasal kalemler)	588.007	588.007	-	-	588.007	-

31 Aralık 2022:

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

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

31 Mart 2023 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 kredibilitesini yükseltici, Şirket'in devamlılığını, büyümesini ve karlılığını artırıcı politikalar belirler ve izler. Şirket sermaye yapısı söz konusu politikaları destekleyici seviyede olmalıdır. Şirket yönetimi sermaye ihtiyacının karşılanması ile ilgili gerekli önlemleri alır.

23. Karşılıklar, koşullu varlıklar ve yükümlülükler

Şirketi doğrudan veya dolaylı olarak taraf olduğu iki davası bulunmaktadır. Bu davalardan biri Şirket'e karşı, diğeri Şirket tarafından açılmıştır. Şirkete açılan dava, mülkiyetimizde bağımsız bölümleri olan sitenin yönetim planı iptali için bir grup kat maliki tarafından diğer kat maliklerine (dolayısı ile şirketimize) açılmış bir davadır. Bu dava ile ilgili herhangi bir nakit çıkışı beklenmediği için karşılık ayrılmamıştır. Şirketimiz tarafından açılan dava ise Kilyos arsası üzerinde uygulanan imar planına ilişkin açılmıştır.

Şirket'in koşullu varlıklarının detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2023	31 Aralık 2022
Alınan teminat mektupları	939.550	939.550
Toplam	939.550	939.550

Körfez Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2023 tarihi itibarıyla finansal tablolara ilişkin dipnotlar
(Tüm tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir)

23. Karşılıklar, koşullu varlıklar ve yükümlülükler (devamı)

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

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

Tuzla arsası alımına ilişkin imzalanan Satış Vaadi Sözleşmesindeki tapu devrine ilişki hakkın kullanılarak işlem tarihi itibarıyla vadesi gelmemiş borç kadar (10.313.366 TL) Emlak Konut GYO A.Ş lehine ipotek tesis edilmiş, tapu devri şirketimiz adına yapılmıştır. Şirket'in vermiş olduğu TRİ'lerin Şirket'in öz kaynaklarına oranı 31 Mart 2023 tarihi itibarıyla %4'dür (31 Aralık 2022: %4). Teminatların tamamı Türk Lirası'dır (31 Aralık 2022: Türk Lirası'dır).

24. İlişkili taraflardan açıklamaları

a) İlişkili taraflarla olan bakiyeler

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

İlişkili taraflardan ticari alacaklar	31 Mart 2023	31 Aralık 2022
Körfez Tatil Beldesi Turistik Tesisler ve Devre mülk İşletmeciliği A.Ş. (2)	1.574.372	3.031.137
Toplam	1.574.372	3.031.137
İlişkili taraflardan cari ve katılım hesapları	31 Mart 2023	31 Aralık 2022
Kuveyt Türk Katılım Bankası A.Ş (1)- Cari Hesap	1.676.498	1.617.215
Kuveyt Türk Katılım Bankası A.Ş (1)- Katılım Hesabı	22.544.701	21.219.134
Toplam	24.221.198	22.836.349

(1) Ana Ortak.

(2) Ana Ortağın Bağlı Ortaklığı.

Körfez Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2023 tarihi itibarıyla finansal tablolara ilişkin dipnotlar
(Tüm tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir)

24. İlişkili taraflardan açıklamaları (devamı)

İlişkili taraflardan finansal yatırımlar	31 Mart 2023	31 Aralık 2022
KT Kira Sertifikaları Varlık Kiralama A.Ş. (2)	-	17.252.677
KT Portföy Yönetimi A.Ş. (2)	26.221.039	17.258.000
Toplam	26.221.039	34.510.677

b) İlişkili taraflarla olan işlemler

Şirket'in 31 Mart 2023 ve 31 Mart 2022 tarihleri itibarıyla ilişkili taraflarla olan işlemler aşağıdaki gibidir:

Devre mülk satış ve kiralama gelirleri	1 Ocak- 31 Mart 2023	1 Ocak- 31 Mart 2022
Körfez Tatil Beldesi Turistik Tesisler ve Devre mülk İşletmeciliği A.Ş. (2)		
- Devre mülk kiralama işlemleri	2.786.333	1.444.451
- Devre mülk satış işlemleri	3.464.999	275.690
Toplam	6.251.332	1.720.141

Kar payı gelirleri	1 Ocak- 31 Mart 2023	1 Ocak- 31 Mart 2022
KT Portföy Yönetimi A.Ş. (2)	1.202.396	1.479.281
KT Kira Sertifikaları Varlık Kiralama A.Ş. (2)	489.035	679.807
Kuveyt Türk Katılım Bankası A.Ş. (1) (Dipnot 19)	753.153	3.782
Toplam	2.444.584	2.162.870

Hizmet giderleri	1 Ocak- 31 Mart 2023	1 Ocak- 31 Mart 2022
Körfez Tatil Beldesi Turistik Tesisler ve Devre mülk İşletmeciliği A.Ş. (Kiralama gideri) (2) (Dipnot 16)	139.317	72.223
Kuveyt Türk Katılım Bankası A.Ş. (1)	-	944
Toplam	139.317	73.167

(1) Ana Ortak.

(2) Ana Ortağın Bağlı Ortaklığı.

c) Üst yönetime yapılan faydalar

Şirket, üst yönetime 1.399.498 TL fayda sağlamıştır (31 Aralık 2022: 2.741.510 TL).

25. Bölümlere göre raporlama

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

26. Bilanço tarihinden sonraki olaylar

Bulunmamaktadır.

Körfez Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2023 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 2023 (TL)	Önceki Dönem 31 Aralık 2022 (TL)
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	Md. 24 / (b)	63.984.213	71.370.514
B	Gayrimenkuller. Gayrimenkule Dayalı Projeler. Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md. 24 / (a)	214.313.394	215.252.368
C	İştirakler	Md. 24 / (b)	-	-
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	Md. 23 / (f)	-	-
	Diğer Varlıklar		33.173.057	21.076.710
D	Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	Md. 3 / (p)	311.470.664	307.699.592
E	Finansal Borçlar	Md. 31	-	-
F	Diğer Finansal Yükümlülükler	Md. 31	-	-
G	Finansal Kiralama Borçları	Md. 31	-	-
H	İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	Md. 23 / (f)	-	-
I	Özkaynaklar	Md. 31	273.992.448	272.654.766
	Diğer Kaynaklar		37.478.216	35.044.826
D	Toplam Kaynaklar	Md. 3 / (p)	311.470.664	307.699.592
	Konsolide Olmayan/Bireysel Diğer Finansal Bilgiler	Tebliğdeki İlgili Düzenleme	Cari Dönem 31 Mart 2023 (TL)	Önceki Dönem 31 Aralık 2022 (TL)
A1	Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 yıllık Gayrimenkul Ödemeleri İçin Tutulan Kısmı	Md. 24 / (b)	-	-
A2	Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	Md. 24 / (b)	24.221.198	21.759.646
A3	Yabancı Sermaye Piyasası Araçları	Md. 24 / (d)	-	-
B1	Yabancı Gayrimenkuller. Gayrimenkule Dayalı Projeler. Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md. 24 / (d)	-	-
B2	Atıl Tutulan Arsa/Araziler	Md. 24 / (c)	28.500.000	28.500.000
C1	Yabancı İştirakler	Md. 24 / (d)	-	-
C2	İşletmecisi 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)	24.221.198	21.759.646

Körfez Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2023 tarihi itibarıyla finansal tablolara ilişkin dipnotlar
(Tüm tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir)

26. 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)	%69	%70	≥%51
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler (A+C- A1)/ D)	Md. 24 / (b)	%21	%23	≤%49
4	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları (A3+B1+ C1)/ D)	Md. 24 / (d)	%0	%0	≤%49
5	Atıl Tutulan Arsa/Araziler (B2/D)	Md. 24 / (c)	%9	%9	≤%20
6	İşletmeci Şirkete İştirak (C2/D)	Md. 28/1 (a)	%0	%0	≤%10
7	Borçlanma Sınırı (E+F+G+H+J)/ İ	Md. 31	%0	%0	≤%500
8	Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari- Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı (A2-A1)/D	Md. 22 / (b)	%8	%7	≤%10
9	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Md. 22 / (l)	%8	%7	≤%10

Şirket, 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla, 13 Eylül 2013 tarih ve 28676 sayılı Resmi Gazete’de yayınlanan II-14.1 sayılı “Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği”nin 16. maddesi uyarınca finansal tablolarının dipnotlarına “Ek Dipnot: Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü” başlıklı ayrı bir dipnot maddesi eklemiştir. Ek Dipnot 19 yer verilen bilgiler SPK’nın Seri: II, 14.1 no’lu “Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği”nin 16. maddesi uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğindedir ve SPK’nın III-48.1 sayılı, “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği”nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır.