

**KÖRFEZ GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI
ANONİM ŞİRKETİ**

30 EYLÜL 2018 TARİHİNDE
SONA EREN ARA DÖNEME AİT
ÖZET FİNANSAL TABLOLAR
VE DİPNOTLAR

İçindekiler	Sayfa
Özet Finansal Durum Tablosu	1
Özet Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu	2
Özet Özkaynaklar Değişim Tablosu	3
Özet Nakit Akış Tablosu	4
NOT 1 Şirket'in Organizasyonu ve Faaliyet Konusu	5
NOT 2 Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar	5 - 11
NOT 3 Bölümlere Göre Raporlama	11
NOT 4 Ticari Alacaklar ve Borçlar	12
NOT 5 Stoklar	12
NOT 6 Peşin Ödenmiş Giderler ve Ertelenmiş Gelirler	13
NOT 7 Diğer Varlıklar ve Yükümlülükler	13 - 14
NOT 8 Önemli Özkaynak Hareketleri	14
NOT 9 Hasılat ve Satışların Maliyeti	14
NOT 10 Genel Yönetim ve Pazarlama Giderleri	15
NOT 11 Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	15
NOT 12 Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	16
NOT 13 Pay Başına Kazanç	16
NOT 14 Finansal Araçlardan Kaynaklanan Risklerin Niteliği Ve Düzeyi	16 - 19
NOT 15 Finansal Araçlar (Gerçeğe Uygun Değer Açıklamaları ve Finansal Riskten Korunma Muhasebesi Çerçevesindeki Açıklamalar)	20
NOT 16 Raporlama Döneminden Sonraki Olaylar	21
NOT 17 Nakit Akış Tablosuna İlişkin Açıklamalar	21
EK NOT Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü	22 - 23

KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 EYLÜL 2018 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET FİNANSAL DURUM TABLOSU

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

VARLIKLAR	Dipnot Referansları	Cari Dönem (Bağımsız Sınırlı İncelemeden Geçmemiş) 30 Eylül 2018	Geçmiş Dönem (Bağımsız Denetimden Geçmiş) 31 Aralık 2017
Dönen Varlıklar		102.881.631	107.395.464
Nakit ve Nakit Benzerleri	17	1.238.984	4.743.993
Ticari Alacaklar	4	6.765.368	2.975.094
<i>İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar</i>		<i>5.728.677</i>	<i>40.007</i>
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar</i>		<i>1.036.691</i>	<i>2.935.087</i>
Finansal Yatırımlar		11.069.022	10.250.033
Stoklar	5	80.909.375	76.234.399
Diğer Alacaklar		163.809	2.046
Diğer Dönen Varlıklar	7	1.619.867	11.274.709
Peşin Ödenmiş Giderler	6	1.115.206	1.915.190
Duran Varlıklar		8.096.669	63.014
Maddi Duran Varlıklar		38.444	46.935
Maddi Olmayan Duran Varlıklar		4.845	16.079
Diğer Duran Varlıklar	7	8.053.380	-
TOPLAM VARLIKLAR		110.978.300	107.458.478
KAYNAKLAR			
Kısa Vadeli Yükümlülükler		11.520.590	11.559.255
Ticari Borçlar	4	754.032	401.043
<i>İlişkili Taraflara Ticari Borçlar</i>		<i>-</i>	<i>5.180</i>
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar</i>		<i>754.032</i>	<i>395.863</i>
Kısa Vadeli Karşılıklar		103.466	91.672
<i>Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar</i>		<i>103.466</i>	<i>91.672</i>
Ertelenmiş Gelirler	6	10.589.043	10.997.816
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	7	74.049	68.724
Uzun Vadeli Yükümlülükler		122.518	104.098
Uzun Vadeli Karşılıklar		122.518	104.098
<i>Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar</i>		<i>122.518</i>	<i>104.098</i>
ÖZKAYNAKLAR		99.335.192	95.795.125
Ödenmiş Sermaye		66.000.000	66.000.000
Sermaye Düzeltme Farkları		2.373.208	2.373.208
Paylara İlişkin Primler		1.700.407	1.700.407
Yasal Yedekler	8	4.006.915	1.731.855
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler		(64.346)	(64.346)
Geçmiş Yıllar Karları		21.778.941	13.544.920
Net Dönem Karı		3.540.067	10.509.081
TOPLAM KAYNAKLAR		110.978.300	107.458.478

Ekteki dipnotlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

1 OCAK – 30 EYLÜL 2018 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU

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

	Dipnot Referansları	Cari Dönem (Bağımsız Sınırlı İncelemeden Geçmemiş) 1 Ocak- 30 Eylül 2018	Geçmiş Dönem (Bağımsız Sınırlı İncelemeden Geçmemiş) 1 Ocak- 30 Eylül 2017	Cari Dönem (Bağımsız Sınırlı İncelemeden Geçmemiş) 1 Temmuz - 30 Eylül 2018	Geçmiş Dönem (Bağımsız Sınırlı İncelemeden Geçmemiş) 1 Temmuz - 30 Eylül 2017
KAR VEYA ZARAR KISMI					
Hasılat	9	13.232.152	70.426.792	6.868.349	59.641.356
Satışların Maliyeti (-)	9	(8.252.852)	(54.711.484)	(5.597.984)	(48.727.197)
TİCARİ FAALİYETLERDEN BRÜT KAR		4.979.300	15.715.308	1.270.365	10.914.159
Genel Yönetim Giderleri (-)	10	(3.025.586)	(2.787.885)	(682.657)	(832.593)
Pazarlama Giderleri (-)	10	(2.962.046)	(820.319)	(1.916.727)	(583.618)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	11	3.533.257	861.066	3.474.902	13.534
ESAS FAALİYET (ZARARI) / KARI		2.524.925	12.968.170	2.145.883	9.511.482
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	12	1.015.142	1.896.568	385.926	409.981
VERGİ ÖNCESİ (ZARAR) / KAR		3.540.067	14.864.738	2.531.809	9.921.463
Vergi Gideri					
Dönem Vergi Gideri (-)		-	-	-	-
DÖNEM KARI		3.540.067	14.864.738	2.531.809	9.921.463
Diğer Kapsamlı Giderler		-	-	-	-
TOPLAM KAPSAMLI (GİDER) / GELİR		3.540.067	14.864.738	2.531.809	9.921.463
Pay başına kar	13	0,0536	0,2252	0,0384	0,1503

Ekteki dipnotlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

1 OCAK – 30 EYLÜL 2018 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU

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

	Dipnot Referansları	Ödenmiş sermaye	Sermaye düzeltme farkları	Paylara ilişkin primler	Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler	Birikmiş Zararlar			
					Tanımlanmış fayda planlarının birikmiş yeniden ölçüm kazançları / kayıpları	Yasal Yedekler	Geçmiş yıllar karları	Net dönem karı	Özkaynaklar toplamı
1 Ocak 2017 itibarıyla bakiye	8	66.000.000	2.373.208	1.700.407	(59.869)	-	(21.365.931)	36.642.706	85.290.521
Transferler		-	-	-	-	1.731.855	34.910.851	(36.642.706)	-
Toplam kapsamlı gelir		-	-	-	-	-	-	14.864.738	14.864.738
30 Eylül 2017 itibarıyla bakiye		66.000.000	2.373.208	1.700.407	(59.869)	1.731.855	13.544.920	14.864.738	100.155.259
1 Ocak 2018 itibarıyla bakiye	8	66.000.000	2.373.208	1.700.407	(64.346)	1.731.855	13.544.920	10.509.081	95.795.125
Transferler		-	-	-	-	2.275.060	8.234.021	(10.509.081)	-
Toplam kapsamlı gelir		-	-	-	-	-	-	3.540.067	3.540.067
30 Eylül 2018 itibarıyla bakiye		66.000.000	2.373.208	1.700.407	(64.346)	4.006.915	21.778.941	3.540.067	99.335.192

Ekteki dipnotlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

1 OCAK – 30 EYLÜL 2018 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET NAKİT AKIŞ TABLOSU

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

	Dipnot Referansları	Cari Dönem (Bağımsız Sınırlı İncelemeden Geçmemiş) 30 Eylül 2018	Geçmiş Dönem (Bağımsız Sınırlı İncelemeden Geçmemiş) 30 Eylül 2017
İşletme Faaliyetlerinden Nakit Akışları			
Dönem (Zararı) / Karı		3.540.067	14.864.738
Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler			
Amortisman ve İtfa Gideri İle İlgili Düzeltmeler	10	26.855	38.362
Kıdem Tazminatı ve Kullanılmamış İzin Karşılığı ile İlgili Düzeltmeler		30.214	56.192
Diğer karşılıklar ile ilgili düzeltmeler		(3.406.352)	32.123.327
Katılım (Kar) Payı ve Diğer Finansal Araçlar İle İlgili Düzeltmeler	12	(31.643)	(1.200.028)
Finansal Varlıkların Gerçeğe Uygun Değer Kazançları ile İlgili Düzeltmeler	12	(983.499)	(696.540)
		(824.358)	45.186.051
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler			
Stoklardaki Azalış (Artış) İle İlgili Düzeltmeler		(1.268.624)	(31.672.838)
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler		2.239.683	(7.835.551)
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		352.989	2.154.779
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler		(3.790.274)	(755.039)
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülüklerdeki (Azalış)/Artış		5.325	(459.717)
Ertelenmiş Gelirlerdeki Artış (Azalış)		(408.773)	(32.331.521)
		(3.694.032)	(25.713.836)
Faaliyetlerde Kullanılan Net Nakit			
		(3.694.032)	(25.713.836)
Yatırım Faaliyetlerinden Kaynaklanan Nakit Akışları			
Katılım (Kar) Payı ve Diğer Finansal Araçlardan Nakit Girişleri / (Çıkışları)		164.510	(6.287.535)
Alınan Faiz / Kar Payı		31.643	1.200.028
Maddi Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları		(7.130)	(41.580)
		189.023	(5.129.087)
Yatırım Faaliyetlerinde (Kullanılan) / Elde Edilen Net Nakit			
		189.023	(5.129.087)
Nakit ve Nakit Benzerlerindeki (Azalış) / Artış		(3.505.009)	(30.842.923)
Dönem Başı İtibarıyla Nakit ve Nakit Benzerleri		4.743.993	35.366.379
Dönem Sonu İtibarıyla Nakit ve Nakit Benzerleri		1.238.984	4.523.456

Ekteki dipnotlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 EYLÜL 2018 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

1. ŞİRKETİN ORGANİZASYONU VE FAALİYET 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 ünvanını Körfez Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi olarak tescil ettirmiştir.

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

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

Şirket hisse senetleri 6 Mayıs 2014 tarihinden itibaren Borsa İstanbul’da işlem görmektedir.

Şirket’in 30 Eylül 2018 itibarıyla çalışan sayısı 9 kişidir (31 Aralık 2017: 8 kişi). Şirket, İstanbul, Türkiye’de kurulmuş olup Büyükdere Cad. No:129/1 Kat:9 Şişli / İstanbul adresinde faaliyet göstermektedir.

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar

TMS’ye Uygunluk Beyanı

Şirket yasal defterlerini ve kanuni finansal tablolarını Türk Ticaret Kanunu (“TTK”) ve vergi mevzuatınca belirlenen muhasebe ilkelerine uygun olarak tutmakta ve hazırlamaktadır.

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” hükümlerine uygun olarak hazırlanmış olup Tebliğin 5’inci Maddesi’ne istinaden Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu (“KGK”) tarafından yürürlüğe konulmuş olan Türkiye Muhasebe Standartları (“TMS”) esas alınmıştır. TMS’ler; Türkiye Muhasebe Standartları, Türkiye Finansal Raporlama Standartları (“TFRS”) ile bunlara ilişkin ek ve yorumları içermektedir.

Şirket’in finansal tabloları ve dipnotları, SPK tarafından 7 Haziran 2013 tarihli duyuru ile açıklanan formatlara uygun olarak ve zorunlu kılınan bilgiler dahil edilerek sunulmuştur. Bu kapsamda geçmiş döneme ait finansal tablolarda gerekli değişiklikler yapılmıştır.

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

Şirket, muhasebe kayıtlarının tutulmasında ve kanuni finansal tablolarının hazırlanmasında, SPK tarafından çıkarılan prensiplere ve şartlara, Türk Ticaret Kanunu (“TTK”), vergi mevzuatı ve Maliye Bakanlığı tarafından çıkarılan Tekdüzen Hesap Planı şartlarına uymaktadır. Finansal tablolar, tarihi maliyet esasına göre hazırlanmış, kanuni kayıtlara TMS uyarınca doğru sunumun yapılması amacıyla gerekli düzeltme ve sınıflandırmalar yansıtılarak düzenlenmiştir.

TMS’ye uygun finansal tabloların “Genişletilebilir İşletme Raporlama Dili” formatında analize uygun şekilde kullanıcılarla paylaşılmasını sağlamak üzere 660 sayılı KHK’nın 9’uncu maddesinin (b) bendine dayanılarak geliştirilen 2016 TMS Taksonomisi 2 Haziran 2016 tarihli ve 30 sayılı Kurul kararıyla onaylanmıştır. Ekli finansal tablolarda bu TMS taksonomisi dikkate alınmıştır.

KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 EYLÜL 2018 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar (devamı)

TMS'ye Uygunluk Beyanı (devamı)

Ara dönem özet finansal tablolar, TMS'nin ara dönem finansal tabloların hazırlanmasına yönelik TMS 34 Ara Dönem Finansal Raporlama Standardı'na uygun olarak hazırlanmıştır. Ara dönem özet finansal tablolar, 31 Aralık 2017 tarihinde sona eren yıla ait finansal tabloların hazırlanması sırasında uygulanan muhasebe politikalarıyla tutarlı olan muhasebe politikalarının uygulanması suretiyle hazırlanmıştır. Dolayısıyla, bu ara dönem özet finansal tablolar, 31 Aralık 2017 tarihinde sona eren yıla ait finansal tablolar ile birlikte değerlendirilmelidir.

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.

Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü

Şirket, 31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla, 13 Haziran 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 Notta 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 Politikalarındaki Değişiklikler

Muhasebe politikalarında yapılan önemli değişiklikler geriye dönük olarak uygulanmakta ve önceki dönem finansal tabloları yeniden düzenlenmektedir. Şirket'in cari dönemde muhasebe politikalarında önemli bir değişiklik bulunmamaktadır.

2.3 Muhasebe Tahminlerindeki Değişiklikler ve Hatalar

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. Şirket'in cari yıl içerisinde muhasebe tahminlerinde önemli bir değişikliği olmamıştır.

KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 EYLÜL 2018 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.4 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Muhasebe Standartları

a) 2018 yılından itibaren geçerli olan değişiklikler ve yorumlar

TFRS 9	<i>Finansal Araçlar</i>
TFRS 15	<i>Müşteri Sözleşmelerinden Hasılat</i>
TFRS 10 ve TMS 28 (Değişiklikler)	<i>Yatırımcı ile İştirak veya İş Ortaklığı Arasındaki Varlık Satışları veya Ayni Sermaye Katkıları</i>
TFRS 2 (Değişiklikler)	<i>Hisse Bazlı Ödeme İşlemlerinin Sınıflandırılması ve Ölçülmesi</i>
TFRS Yorum 22	<i>Yabancı Para İşlemleri ve Avans Bedeli¹</i>
TMS 40 (Değişiklikler)	<i>Yatırım Amaçlı Gayrimenkulün Transferi¹</i>
2014-2016 Dönemine İlişkin Yıllık İyileştirmeler	<i>TFRS 1, TMS 28</i>

TFRS 9 Finansal Araçlar

TFRS 9 finansal varlıkların/yükümlülüklerin sınıflandırılması ölçümü, kayıtlardan çıkarılması ve genel korunma muhasebesiyle ilgili yeni hükümler getirmekte ve TMS 39 Finansal Araçlar: Muhasebeleştirme ve Ölçme standardının yerine geçmektedir.

TFRS 9'un temel hükümleri:

- TFRS 9 kapsamında olan tüm finansal varlıkların, ilk muhasebeleştirme sonrasında, itfa edilmiş maliyeti veya gerçeğe uygun değeri üzerinden muhasebeleştirilmesi gerekmektedir. Özellikle, sözleşmeye dayalı nakit akışlarını tahsil etmeyi amaçlayan bir işletme modeli içinde tutulan borçlanma araçları ile, yalnızca anapara ve anapara bakiyesine ilişkin faiz ödemelerini içeren sözleşmeye bağlı nakit akışlarına sahip borçlanma araçları, sonraki muhasebeleştirmede genellikle itfa edilmiş maliyetinden ölçülür. Hem sözleşmeye dayalı nakit akışlarını tahsil etmek, hem de finansal varlığı satmak amacıyla elde tutan bir işletme modeli içinde tutulan borçlanma araçları ile belirli tarihlerde sadece anapara ve anapara bakiyesinden kaynaklanan faiz ödemelerini içeren nakit akışlarına yol açan borçlanma araçlarının genel olarak gerçeğe uygun değer değişimi diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçülür. Diğer tüm borçlanma araçları ve özkaynak araçları, sonraki hesap dönemlerinin sonunda gerçeğe uygun değerleriyle ölçülür. Ayrıca, TFRS 9 uyarınca işletmeler, ticari amaçla elde tutulmayan özkaynak aracına yapılan yatırımın gerçeğe uygun değerinde meydana gelen değişimlerin diğer kapsamlı gelirden sunulması konusunda geri dönülemeyecek bir tercihte bulunabilirler. Bu tür yatırımlardan sağlanan temettüler, açıkça yatırımın maliyetinin bir kısmının geri kazanılması niteliğinde olmadıkça, kâr veya zarar olarak finansal tablolara alınır.

- Gerçeğe uygun değer değişimi kar veya zarara yansıtılan olarak tanımlanan bir finansal yükümlülüğün ölçümü ilgili olarak TFRS 9 uyarınca, finansal yükümlülüğe ilişkin kredi riskinde meydana gelen değişikliklerin, kâr veya zararda muhasebe uyumsuzluğu yaratmıyor ya da kâr veya zarardaki muhasebe uyumsuzluğunu artırmıyor ise, diğer kapsamlı gelirden sunulması gerekir. Bir finansal yükümlülüğün kredi riskine atfedilebilen gerçeğe uygun değerindeki değişimler sonraki dönemlerde kâr veya zararda yeniden sınıflandırılmaz. TMS 39 uyarınca, gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan finansal yükümlülüğün gerçeğe uygun değerindeki değişikliğin tamamı kâr veya zararda gösterilir.

KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 EYLÜL 2018 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.4 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Muhasebe Standartları (devamı)

a) 2018 yılından itibaren geçerli olan değişiklikler ve yorumlar (devamı)

• Finansal varlıkların değer düşüklüğüne ilişkin olarak TFRS 9, TMS 39 uyarınca uygulanan gerçekleşen kredi zararı modelinin aksine, beklenen kredi zararı modelini gerektirmektedir. Beklenen kredi zararı modeli, bir işletmenin beklenen kredi zararlarını ve beklenen kredi zararlarında meydana gelen değişiklikleri, ilk muhasebeleştirilmeden itibaren kredi riskinde oluşan değişiklikleri yansıtacak şekilde, her raporlama tarihinde muhasebeleştirilmesini gerektirmektedir. Diğer bir ifadeyle, yeni düzenlemeye göre, kredi zararlarının muhasebeleştirilmesinden önce bir kredi zararının gerçekleşmiş olması gerekmemektedir.

• Yeni genel korunma muhasebesi hükümleri, TMS 39'da hâlihazırda mevcut olan üç çeşit korunma muhasebe mekanizmasını muhafaza etmektedir. TFRS 9 kapsamında, korunma muhasebesine uygun olabilecek işlem türlerine çok daha fazla esneklik getirilmiştir, özellikle korunma araçları olarak geçen araç türleri ve finansal olmayan kalemlerin korunma muhasebesine uygun risk bileşenlerinin türleri genişletilmiştir. Buna ek olarak, etkinlik testi gözden geçirilmiş ve "ekonomik ilişki" ilkesi ile değiştirilmiştir. Ayrıca, korunmanın etkinliğinin geriye dönük olarak değerlendirilmesi artık gerekmemektedir. Ek olarak, işlemlerin risk yönetim faaliyetlerine yönelik dipnot yükümlülükleri arttırılmıştır.

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

TFRS 15 Müşteri Sözleşmelerinden Hasılat

TFRS 15, müşterilerle yapılan sözleşmelerden doğan hasılatın muhasebeleştirilmesinde kullanılmak üzere tek bir kapsamlı model öne sürmektedir. TFRS 15 yürürlüğe girmesiyle, halihazırda hasılatın finansal tablolara alınmasında rehberlik sağlayan TMS 18 *Hasılat*, TMS 11 *İnşaat Sözleşmeleri* ve ilişkili Yorumlar'ı geçersiz kılınmıştır.

TFRS 15'in temel ilkesi, işletmenin müşterilerine taahhüt ettiği mal veya hizmetlerin devri karşılığında hak kazanmayı beklediği bedeli yansıtan bir tutar üzerinden hasılatı finansal tablolara yansıtmasıdır. Özellikle, bu standart gelirin finansal tablolara alınmasına beş adımlı bir yaklaşım getirmektedir:

1. Adım: Müşteri sözleşmelerinin tanımlanması
2. Adım: Sözleşmelerdeki edim yükümlülüklerinin tanımlanması
3. Adım: İşlem bedelinin belirlenmesi
4. Adım: Sözleşmelerdeki işlem bedelinin edim yükümlülüklerine dağıtımı
5. Adım: İşletme edim yükümlülüklerini yerine getirdiğinde hasılatın finansal tablolara alınması

TFRS 15 uyarınca, işletme edim yükümlülüklerini yerine getirdiğinde, bir başka deyişle, bir edim yükümlülüğü kapsamında belirtilen malların veya hizmetlerin "kontrolü" müşteriye devredildiğinde, hasılat finansal tablolara alınmaktadır.

TFRS 15 daha özellikli senaryolara yönelik çok daha yönlendirici rehber sunmaktadır. Buna ek olarak, TFRS 15 dipnotlarda daha kapsamlı açıklamalar gerektirmektedir.

KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 EYLÜL 2018 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.4 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Muhasebe Standartları (devamı)

a) 2018 yılından itibaren geçerli olan değişiklikler ve yorumlar (devamı)

TFRS 15 Müşteri Sözleşmelerinden Hasılat (devamı)

Sonradan yayınlanan *TFRS 15'e İlişkin Açıklamalar* ile edim yükümlülüklerini belirleyen uygulamalara, işletmenin asil veya vekil olmasının değerlendirilmesi ve lisanslama uygulama rehberi de eklenmiştir.

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

TFRS 10 ve TMS 28 (Değişiklikler) Yatırımcı ile İştirak veya İş Ortaklığı Arasındaki Varlık Satışları veya Aynı Sermaye Katkıları

Bu değişiklik ile bir yatırımcı ile iştirak veya iş ortaklığı arasındaki varlık satışları veya aynı sermaye katkılarından kaynaklanan kazanç veya kayıpların tamamının yatırımcı tarafından muhasebeleştirilmesi gerektiği açıklığa kavuşturulmuştur.

TFRS 10 ve TMS 28'deki değişikliklerin Şirket'in finansal tabloları üzerinde herhangi bir etkisi bulunmamaktadır.

TFRS 2 (Değişiklikler) Hisse Bazlı Ödeme İşlemlerinin Sınıflandırılması ve Ölçülmesi

Bu değişiklik hak ediş koşulu içeren nakde dayalı hisse bazlı ödeme işlemlerinin muhasebeleştirilmesi, net ödeme özelliğine sahip hisse bazlı ödeme işlemlerinin sınıflandırılması ve hisse bazlı bir ödeme işleminin sınıfını, nakit olarak ödenen hisse bazlı ödemeden özkaynağa dayalı hisse bazlı ödemeye çeviren bir değişikliğin muhasebeleştirilmesi konularında standarda açıklıklar getirmektedir.

TFRS 2'deki değişikliklerin Şirket'in finansal tabloları üzerinde herhangi bir etkisi bulunmamaktadır.

TFRS Yorum 22 Yabancı Para İşlemleri ve Avans Bedeli

Söz konusu yorum aşağıda sıralanan yabancı para cinsinden işlemlerin olduğu durumlara yöneliktir:

- Yabancı para cinsinden fiyatlanan veya yabancı para cinsine bağlı olan bir bedel varsa;
- Şirket bu bedele ilişkin avans ödemesini veya ertelenmiş gelir yükümlülüğünü, bağlı olduğu varlıktan, giderden veya gelirden önce kayıtlarına aldıysa ve
- Avans ödemesi veya ertelenmiş gelir yükümlülüğü parasal kıymet değilse

Yorum Komitesi aşağıdaki sonuca varmıştır:

- İşlem döviz kurunun belirlenmesi açısından, işlemin gerçekleştiği tarih, parasal kıymet olmayan avans ödemesinin veya ertelenmiş gelir yükümlülüğünün ilk kayıtlara alındığı tarihtir.
- Eğer birden fazla ödeme veya avans alımı varsa, işlem tarihi her alım veya ödeme için ayrı ayrı belirlenir.

TFRS Yorum 22'nin Şirket'in finansal tabloları üzerinde herhangi bir etkisi bulunmamaktadır.

KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 EYLÜL 2018 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.4 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Muhasebe Standartları (devamı)

a) 2018 yılından itibaren geçerli olan değişiklikler ve yorumlar (devamı)

TMS 40 (Değişiklikler) Yatırım Amaçlı Gayrimenkulün Transferi

TMS 40'a yapılan değişiklikler:

- Bu değişiklikle 57'inci paragraf "Bir gayrimenkulün yatırım amaçlı gayrimenkul sınıfına transferi veya bu sınıftan transferi sadece ve sadece kullanımında değişiklik olduğuna ilişkin bir kanıt olduğu zaman yapılır. Kullanımdaki değişiklik, söz konusu varlık yatırım amaçlı gayrimenkul olma tanımını sağladığı veya artık sağlamadığı zaman gerçekleşir. Yönetimin, söz konusu varlığı kullanılış niyetinin değişmiş olması, tek başına kullanım amacının değiştiğine ilişkin kanıt teşkil etmez." anlamını içerecek şekilde değiştirilmiştir.
- Paragraf 57(a)-(d) arasında belirtilen kanıtların detaylı listesi örnekleri içeren liste olarak değiştirilmiştir.

TMS 40'daki değişikliklerin Şirket'in finansal tabloları üzerinde herhangi bir etkisi bulunmamaktadır.

2014-2016 Dönemine İlişkin Yıllık İyileştirmeler

- **TFRS 1:** Söz konusu iyileştirme planlanan kullanımına ulaşılması sebebiyle E3-E7 paragraflarındaki kısa vadeli istisnaları kaldırmaktadır.
- **TMS 28:** Söz konusu iyileştirme; bir girişim sermayesi kuruluşunun veya özellikli başka bir kuruluşun sahip olduğu iştirak veya iş ortaklığı yatırımının gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan varlık olarak ölçülmesi seçeneğinin ilk kayıtlara alındıktan sonra her bir iştirak ya da iş ortaklığı yatırımının ayrı ayrı ele alınmasının mümkün olduğuna açıklık getirmektedir.

2014-2016 dönemine ilişkin yıllık iyileştirmelerin Şirket'in finansal tabloları üzerinde herhangi bir etkisi bulunmamaktadır.

b) Henüz yürürlüğe girmemiş standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar

Şirket henüz yürürlüğe girmemiş aşağıdaki standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen aşağıdaki değişiklik ve yorumları henüz uygulamamıştır:

TFRS 16	<i>Kiralamalar¹</i>
TMS 28 (Değişiklikler)	<i>İştirak ve İş Ortaklıklarındaki Uzun Vadeli Paylar¹</i>
TFRS Yorum 23	<i>Gelir Vergisi Uygulamalarına İlişkin Belirsizlikler¹</i>

¹ 1 Ocak 2019 tarihinden sonra başlayan hesap dönemlerinden itibaren geçerlidir.

KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 EYLÜL 2018 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.4 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Muhasebe Standartları (devamı)

- b) Henüz yürürlüğe girmemiş standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar (devamı)

TFRS 16 Kiralamalar

TFRS 16, kiralama işlemlerinin finansal tablolarda ne şekilde muhasebeleştirileceğine, ölçüleceğine ve dipnot gösterimi yapılacağına ilişkin hükümleri içermekte olup TMS 17 Kiralama İşlemleri standardının yerine geçecektir. Bu standart, kiracılar için, ilgili varlığın düşük değerli olması veya kira süresinin 12 aydan kısa olması durumları haricinde tek bir muhasebeleştirme yöntemi önermektedir. Kiraya verenler, kiralama işlemlerini mevcut standartta olduğu gibi finansal ve faaliyet kiralaması olarak sınıflamaya devam edecek olup, TFRS 16 kiraya verenler açısından TMS 17'deki hükümlere önemli değişiklikler getirmemektedir.

TMS 28 (Değişiklikler) İştirak ve İş Ortaklıklarındaki Uzun Vadeli Paylar

Bu değişiklik bir işletmenin, TFRS 9'u iştirakin veya iş ortaklığının net yatırımının bir parçasını oluşturan ancak özkaynak metodunun uygulanmadığı bir iştirakteki veya iş ortaklığındaki uzun vadeli paylara uyguladığını açıklar.

Söz konusu standart, değişiklik ve iyileştirmelerin Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerindeki muhtemel etkileri değerlendirilmektedir.

TFRS Yorum 23 Gelir Vergisi Uygulamalarına İlişkin Belirsizlikler

Bu Yorum, gelir vergisi uygulamalarına ilişkin bir belirsizliğin olduğu durumlarda, TMS 12'de yer alan finansal tablolara alma ve ölçüm hükümlerinin nasıl uygulanacağına açıklık getirmektedir.

Söz konusu standart, değişiklik ve iyileştirmelerin Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerindeki muhtemel etkileri değerlendirilmektedir.

3. BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA

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

KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 EYLÜL 2018 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

4. TİCARİ ALACAKLAR VE BORÇLAR

30 Eylül 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibarıyla Şirket'in ticari alacakları aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2018	31 Aralık 2017
Ticari Alacaklar	1.036.691	2.935.087
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	5.728.677	40.007
	6.765.368	2.975.094

30 Eylül 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibarıyla ticari borçlar aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2018	31 Aralık 2017
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar (Kısa Vadeli)	754.032	395.863
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar (Kısa Vadeli)	-	5.180
	754.032	401.043

Ticari borçlar için ortalama ödeme vadesi 30 gündür (2017: 30 gün).

5. STOKLAR

30 Eylül 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibarıyla Şirket'in stok detayı aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2018	31 Aralık 2017
Kartal Projesi		
Konut stokları	24.854.625	25.999.425
Toplam	24.854.625	25.999.425
Kilyos Arsası		
Arsa maliyeti	1.496.835	1.496.835
Proje maliyeti	116.593	116.593
Toplam	1.613.428	1.613.428
Güre Tesisi		
Devremülk stokları	82.077.409	79.663.985
Değer düşüklüğü (*)	(27.636.087)	(31.042.439)
Toplam	54.441.322	48.621.546
Toplam	80.909.375	76.234.399

(*) Şirket stokları içerisinde net gerçekleştirilebilir değeri maliyetinin altında kalan stoklar belirlemiştir. Dolayısıyla 27.636.087 TL stok değer düşüklüğü karşılığı ayrılmış ve ilgili dönemde satılan malın maliyeti içinde giderleştirilmiştir.

30 Eylül 2018 itibarıyla, Güre Devremülk Projesi kapsamında tamamlanan 317 adet devremülk Şirket'in ilişkili tarafı olan Körfez Tatil Beldesi Turistik Tesisler ve Devremülk İşletmeciliği A.Ş'ye 4.025.243 TL tutarında bedel ile satılmış ve tapu devri gerçekleştirilmiştir. Şirket aynı proje kapsamında 30.09.2018 tarihinden sonra 127 adet devremülkü Şirket'in ilişkili tarafı olan Körfez Tatil'e 1.595.264 TL tutarında bedel ile satılmış ve tapu devri gerçekleştirilmiştir.

KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 EYLÜL 2018 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

6. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER

30 Eylül 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibarıyla Şirket'in peşin ödenmiş giderlerinin detayı aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2018	31 Aralık 2017
Verilen avanslar (*)	23.677	1.908.904
Gelecek aylara ait giderler(**)	1.091.529	6.286
	1.115.206	1.915.190

(*) Verilen avanslar, proje yüklenicisi firmalara yapılan peşin ödemelerden oluşmaktadır.

(**) İlgili tutarın 974.216 TL'si Güre projesindeki henüz satılmayan devremülkler için peşin ödenmiş olan aidat giderlerinden oluşmaktadır.

30 Eylül 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibarıyla Şirket'in ertelenmiş gelirlerine ilişkin detayı aşağıdaki gibidir:

Kısa vadeli	30 Eylül 2018	31 Aralık 2017
Ertelenmiş gelirler	10.589.043	10.997.816
	10.589.043	10.997.816

7. DİĞER VARLIKLAR VE YÜKÜMLÜLÜKLER

30 Eylül 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibarıyla Şirket'in diğer dönen varlıklarının detayı aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2018	31 Aralık 2017
Devreden KDV(*)	1.600.890	11.081.882
Peşin ödenen vergiler ve fonlar	18.977	192.827
	1.619.867	11.274.709

30 Eylül 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibarıyla Şirket'in diğer duran varlıklarının detayı aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2018	31 Aralık 2017
Devreden KDV (*)	8.053.380	-
	8.053.380	-

(*) Şirket'in toplamda 9.654.270 TL tutarında devreden KDV'si olup, bunun 1.600.890 TL'sinin bir yıl içerisinde iade alınması, geri kalan 8.053.380 TL'sinin ise uzun vadede mahsup edilmesi beklenmektedir.

KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 EYLÜL 2018 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

7. DİĞER VARLIKLAR VE YÜKÜMLÜLÜKLER(devamı)

30 Eylül 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibarıyla Şirket'in diğer kısa vadeli yükümlülüklerinin detayı aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2018	31 Aralık 2017
Ödenecek vergi, fon ve sosyal sigorta kesintisi	74.049	68.724
	74.049	68.724

8. ÖNEMLİ ÖZKAYNAK HAREKETLERİ

Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler

Şirket'in birikmiş karlar içerisinde sınıflandırılan yasal yedekleri 30 Eylül 2018 tarihi itibarıyla 4.006.915 TL (31 Aralık 2017: 1.731.855 TL)'dir.

9. HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ

	1 Ocak- 30 Eylül 2018	1 Ocak- 30 Eylül 2017	1 Temmuz- 30 Eylül 2018	1 Temmuz- 30 Eylül 2017
a) Hasılat				
Konut Satış Gelirleri	1.730.000	10.785.436	-	-
Devremülk Satış Gelirleri	9.854.826	52.729.313	5.705.320	52.729.313
Devremülk Kira Gelirleri (*)	1.647.326	182.121	1.163.029	182.121
Ticari Alan Satış Gelirleri	-	6.729.922	-	6.729.922
	13.232.152	70.426.792	6.868.349	59.641.356
b) Maliyet				
Konut Satışları Maliyeti	(1.359.040)	(5.984.287)	-	-
Devremülk Satışları Maliyeti	(6.471.993)	(45.410.605)	(5.390.405)	(45.410.605)
Devremülk Kiralama Maliyeti	(421.819)	-	(207.579)	-
Ticari Alan Satışları Maliyeti	-	(3.316.592)	-	(3.316.592)
	(8.252.852)	(54.711.484)	(5.597.984)	(48.727.197)
	4.979.300	15.715.308	1.270.365	10.914.159

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

KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 EYLÜL 2018 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

10. GENEL YÖNETİM VE PAZARLAMA GİDERLERİ

Dönemlere ait genel yönetim ve pazarlama satış giderleri aşağıdaki gibidir:

a) Genel Yönetim Giderleri

	1 Ocak- 30 Eylül 2018	1 Ocak- 30 Eylül 2017	1 Temmuz- 30 Eylül 2018	1 Temmuz- 30 Eylül 2017
Personel giderleri	(2.154.676)	(1.926.263)	(532.744)	(544.743)
Kira giderleri	(282.436)	(256.521)	(104.258)	(85.862)
Danışmanlık ve avukatlık giderleri	(221.279)	(223.540)	(71.000)	(17.548)
Vergi resim ve harçlar	(61.651)	(5.685)	(15.019)	(854)
Bakım onarım giderleri	(41.954)	(26.820)	(13.406)	(17.090)
Amortisman ve itfa payları giderleri	(26.855)	(38.362)	(8.952)	(12.775)
Haberleşme giderleri	(16.977)	(9.808)	(5.772)	(5.435)
Büro ve kırtasiye giderleri	(14.158)	(10.799)	(684)	-
Diğer giderler	(205.600)	(290.087)	69.178	(148.286)
	(3.025.586)	(2.787.885)	(682.657)	(832.593)

b) Pazarlama Giderleri

	1 Ocak- 30 Eylül 2018	1 Ocak- 30 Eylül 2017	1 Temmuz- 30 Eylül 2018	1 Temmuz- 30 Eylül 2017
Aidat giderleri	(2.301.275)	-	(1.691.929)	-
Vergi resim ve harç giderleri	(427.235)	(650.648)	(197.971)	(545.225)
Reklam giderleri	(165.115)	(18.645)	(5.587)	15.095
Sigorta giderleri	(10.302)	(16.028)	(3.515)	(9.286)
Yolculuk ve seyahat giderleri	(10.758)	(34.826)	(4.090)	(17.224)
Komisyon giderleri	(1.908)	(38.683)	-	(11.665)
Diğer	(45.453)	(61.489)	(13.635)	(15.313)
	(2.962.046)	(820.319)	(1.916.727)	(583.618)

11. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER

Dönemler itibarıyla diğer faaliyet gelirleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 30 Eylül 2018	1 Ocak- 30 Eylül 2017	1 Temmuz- 30 Eylül 2018	1 Temmuz- 30 Eylül 2017
Esas faaliyetlerden gelir ve karlar:				
Değer düşüklüğü iptali	3.406.352	-	3.406.352	-
Diğer gelirler	126.905	861.066	68.550	13.534
	3.533.257	861.066	3.474.902	13.534

KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 EYLÜL 2018 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

12. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER

Dönemlere ait yatırım faaliyetlerinden gelirler aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 30 Eylül 2018	1 Ocak- 30 Eylül 2017	1 Temmuz- 30 Eylül 2018	1 Temmuz- 30 Eylül 2017
Katılım payı geliri	31.643	1.200.028	19.996	129.203
Sukuk kar payı geliri	983.499	696.540	365.930	280.778
	1.015.142	1.896.568	385.926	409.981

13. PAY BAŞINA KAZANÇ

	1 Ocak- 30 Eylül 2018	1 Ocak- 30 Eylül 2017	1 Temmuz- 30 Eylül 2018	1 Temmuz- 30 Eylül 2017
Dönem başı itibarıyla				
Tedavüldeki hiss senedi adedi				
1 Ocak itibarıyla (toplam)	66.000.000	66.000.000	66.000.000	66.000.000
Dönem sonu itibarıyla (toplam)	66.000.000	66.000.000	66.000.000	66.000.000
Tedavüldeki hisse senedinin				
Ağırlıklı ortalama adedi (1 hisse 1 TL karşılığı)	66.000.000	66.000.000	66.000.000	66.000.000
Net dönem (TL) karı	3.540.067	14.864.738	2.531.809	9.921.463
Pay başına kar (1 TL hisse başına)	0,0536	0,2252	0,0384	0,1503

14. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

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

Katılım Payı Oranı Riski

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

	30 Eylül 2018	31 Aralık 2017
Kar Payı Oranlı Araçlar		
Katılım Hesabı	1.147.974	4.308.367

Döviz Kuru Riski

Şirket'in 30 Eylül 2018 ve 31 Aralık 2017 itibarıyla döviz kuru riski bulunmamaktadır.

KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 EYLÜL 2018 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

14. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (devamı)

Kredi Riski

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

Finansal araç türleri itibarıyla maruz kalınan kredi riskleri	Alacaklar				Cari ve Katılım Hesapları		Finansal Yatırımlar	
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar		İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf
30 Eylül 2018	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf				
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski	5.728.677	1.036.691	-	-	1.163.518	75.466	3.853.253	7.215.769
Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	5.728.677	1.036.691	-	-	1.163.518	75.466	3.853.253	7.215.769
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	-	-	-	-
C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-	-	-
- Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-	-	-
- Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	-	-
D. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-	-	-	-

KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 EYLÜL 2018 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

14. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (devamı)

Kredi Riski (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 2017	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf				
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski	40.007	2.935.087	-	-	3.029.189	1.714.804	10.250.033	-
Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	40.007	2.547.962	-	-	3.029.189	1.714.804	10.250.033	-
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	387.125	-	-	-	-	-	-
C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-	-	-
- Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-	-	-
- Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	-	-
D. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-	-	-	-

KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 EYLÜL 2018 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

14. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (devamı)

Likidite Riski

Likidite riski, Şirket'in finansal yükümlülüklerini vadesi geldiğinde karşılayamama riskini ifade eder. Şirket'in likidite yönetimi yaklaşımı, her dönem Şirket'in yeterli likiditeye sahip olması ve vadeleri geldiğinde yükümlülüklerin hem olağan hem de olağanüstü koşullarda Şirket'in finansal ve itibari açıdan zarara uğratmayacak şekilde karşılanması ilkesine dayanmaktadır. Mevcut ve ilerideki muhtemel borç gereksinimlerinin fonlanabilmesi için çeşitli finansal kuruluşlardan yeterli finansman olanakları temin edilerek likidite riski yönetilmektedir.

Dönemler itibarıyla parasal borçların kalan vadelerine göre profili aşağıdaki tablodaki gibidir:

30 Eylül 2018	Defter değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı (I+II+III)	3 aydan kısa (I)	3-12 ay arası (II)	1-5 yıl arası (III)
Ticari borçlar	754.032	754.032	754.032	-	-
Ödenecek vergi ve fonlar	74.049	74.049	74.049	-	-
Toplam parasal borçlar	828.081	828.081	828.081	-	-

31 Aralık 2017	Defter değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı (I+II+III)	3 aydan kısa (I)	3-12 ay arası (II)	1-5 yıl arası (III)
Ticari borçlar	401.043	401.043	401.043	-	-
Ödenecek vergi ve fonlar	68.724	68.724	68.724	-	-
Toplam parasal borçlar	469.767	469.767	469.767	-	-

KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 EYLÜL 2018 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

15. FİNANSAL ARAÇLAR (GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI VE FİNANSAL RİSKTEN KORUNMA MUHASEBESİ ÇERÇEVESİNDEKİ AÇIKLAMALAR)

<u>30 Eylül 2018</u>	<u>Krediler ve alacaklar (nakit ve nakit benzerleri dahil)</u>	<u>Satılmaya hazır finansal varlıklar</u>	<u>İtfa edilmiş değerinden gösterilen yükümlülükler</u>	<u>Defter değeri (*)</u>	<u>Not</u>
Finansal varlıklar					
Nakit ve nakit benzerleri	1.238.984	-	-	1.238.984	(17)
Ticari alacaklar	6.765.368	-	-	6.765.368	(4)
Finansal yatırımlar	-	11.069.022	-	11.069.022	
Finansal yükümlülükler					
Ödenecek vergi ve fonlar	-	-	74.049	74.049	(7)
Ticari borçlar (İlişkili taraflara borçlar dahil)	-	-	754.032	754.032	(4)
<u>31 Aralık 2017</u>	<u>Krediler ve alacaklar (nakit ve nakit benzerleri dahil)</u>	<u>Satılmaya hazır finansal varlıklar</u>	<u>İtfa edilmiş değerinden gösterilen yükümlülükler</u>	<u>Defter değeri(*)</u>	<u>Not</u>
Finansal varlıklar					
Nakit ve nakit benzerleri	4.743.993	-	-	4.743.993	(17)
Ticari alacaklar	2.975.094	-	-	2.975.094	(4)
Finansal yatırımlar	-	10.250.033	-	10.250.033	
Finansal yükümlülükler					
Ödenecek vergi ve fonlar	-	-	68.724	68.724	(7)
Ticari borçlar (İlişkili taraflara borçlar dahil)	-	-	401.043	401.043	(4)

(*) Şirket yönetimi, finansal araçların kayıtlı değerlerinin makul değerlerini yansıttığını düşünmektedir.

KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 EYLÜL 2018 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

16. RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Raporlama tarihi itibarıyla Güre Devremülk Projesi kapsamında tamamlanan 127 adet devremülk Şirket'in ilişkili tarafı olan Körfez Tatil Beldesi Turistik Tesisler ve Devremülk İşletmeciliği A.Ş.'ye 1.595.264 TL tutarında bedel ile satılmış ve teslimatı gerçekleştirilmiştir.

17. NAKİT AKIŞ TABLOSUNA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR

30 Eylül 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibarıyla, nakit ve nakit benzerleri aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2018	31 Aralık 2017
Kasa	1.187	3.752
Bankalar	1.178.429	4.740.241
- Vadeli katılım hesabı - TL	1.147.974	4.308.367
- Vadesiz cari hesap - TL	30.455	431.874
Diğer Hazır Değerler	59.368	-
Bilançodaki Nakit ve Nakit Benzerleri	1.238.984	4.743.993

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

	30 Eylül 2018	31 Aralık 2017
Türk Lirası		
Tutar	1.147.974	4.308.367
Ortalama getiri oranı	%10	% 8,2
Ortalama vade	1 Ay	1 Ay

Ek Not: Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü

	Konsolide Olmayan/Bireysel Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	Tebliğdeki İlgili Düzenleme	Cari Dönem 30 Eylül 2018 (TL)	Önceki Dönem 31 Aralık 2017 (TL)
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	Md. 24 / (b)	12.216.996	14.558.400
B	Gayrimenkuller. Gayrimenkule Dayalı Projeler. Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md. 24 / (a)	80.909.375	76.234.399
C	İştirakler	Md. 24 / (b)	-	-
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	Md. 23 / (f)	-	-
	Diğer Varlıklar		17.851.929	16.665.679
D	Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	Md. 3 / (p)	110.978.300	107.458.478
E	Finansal Borçlar	Md. 31	-	-
F	Diğer Finansal Yükümlülükler	Md. 31	-	-
G	Finansal Kiralama Borçları	Md. 31	-	-
H	İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	Md. 23 / (f)	-	-
İ	Özkaynaklar	Md. 31	99.335.192	95.795.125
	Diğer Kaynaklar		11.643.108	11.663.353
D	Toplam Kaynaklar	Md. 3 / (p)	110.978.300	107.458.478
	Konsolide Olmayan/Bireysel Diğer Finansal Bilgiler	Tebliğdeki İlgili Düzenleme	Cari Dönem 30 Eylül 2018 (TL)	Cari Dönem 31 Aralık 2017 (TL)
A1	Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 yıllık Gayrimenkul Ödemeleri İçin Tutulan Kısmı	Md. 24 / (b)	252.500	6.008.334
A2	Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	Md. 24 / (b)	1.147.974	4.308.367
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)	1.496.835	1.496.835
C1	Yabancı İştirakler	Md. 24 / (d)	-	-
C2	İşletmeci Şirkete İştirak	Md. 28/1 (a)	-	-
J	Gayrinakdi Krediler	Md. 31	-	-
K	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	Md. 22 / (e)	-	-
L	Tek Bir Şirketeki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Md. 22 / (l)	7.017.689	10.250.033

Ek Not: Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü

	Portföy Sınırlamaları	Tebliğdeki İlgili Düzenleme	Cari Dönem	Önceki Dönem	Asgari/ Azami Oran
1	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti 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)	73%	77%	≥%51
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler (A+C- A1)/ D)	Md. 24 / (b)	11%	8%	≤%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)	1%	1%	≤%20
6	İşletmeci Şirkete İştirak (C2/D)	Md. 28/1 (a)	0%	0%	≤%10
7	Borçlanma Sınırı (E+F+G+H+J)/ İ	Md. 31	0%	0%	≤%500
8	Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı (A2-A1)/D	Md. 22 / (b)	1%	(2%)	≤%10
9	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Md. 22 / (l)	6%	10%	≤%10