

**KÖRFEZ GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI
ANONİM ŞİRKETİ**

31 MART 2019 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 / Borçlar	12
NOT 5 Stoklar	13
NOT 6 Peşin Ödenmiş Giderler ve Ertelenmiş Gelirler	13
NOT 7 Diğer Varlıklar ve Yükümlülükler	14
NOT 8 Önemli Özkaynak Hareketleri	14
NOT 9 Hasılat ve Satışların Maliyeti	15
NOT 10 Genel Yönetim Giderleri	16
NOT 11 Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	16
NOT 12 Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler / Giderler (Net)	17
NOT 13 Pay Başına Kazanç	17
NOT 14 Finansal Araçlardan Kaynaklanan Risklerin Niteliği Ve Düzeyi	17 - 20
NOT 15 Finansal Araçlar (Gerçeğe Uygun Değer Açıklamaları ve Finansal Riskten Korunma Muhasebesi Çerçevesindeki Açıklamalar)	21
NOT 16 Raporlama Döneminden Sonraki Olaylar	22
NOT 17 Nakit Akış Tablosuna İlişkin Açıklamalar	22
EK NOT Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü	23 - 24

KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 MART 2019 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET FİNANSAL DURUM TABLOSU

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

		Cari Dönem (Bağımsız Sınırlı Denetimden Geçmemiş) 31 Mart 2019	Geçmiş Dönem (Bağımsız Denetimden Geçmiş) 31 Aralık 2018
VARLIKLAR	Dipnot Referansları		
Dönen Varlıklar		90.385.076	95.927.248
Nakit ve Nakit Benzerleri	17	271.926	1.284.917
Ticari Alacaklar	4	517.230	528.949
<i>İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar</i>			216.887
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar</i>		517.230	312.062
Finansal Yatırımlar	15	15.906.851	17.345.440
Stoklar	5	71.698.206	74.614.235
Diğer Alacaklar		160.749	161.019
Diğer Dönen Varlıklar	7	1.771.279	1.875.838
Peşin Ödenmiş Giderler	6	58.835	116.850
Duran Varlıklar		12.245.071	12.249.767
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	8	4.366.430	4.366.430
Maddi Duran Varlıklar		28.823	33.237
Maddi Olmayan Duran Varlıklar		818	1.100
Diğer Duran Varlıklar		7.849.000	7.849.000
TOPLAM VARLIKLAR		102.630.147	108.177.015
KAYNAKLAR			
Kısa Vadeli Yükümlülükler		2.160.059	7.603.102
Ticari Borçlar		142.761	195.103
<i>İlişkili Taraflara Ticari Borçlar</i>		-	195.103
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar</i>	4	142.761	-
Kısa Vadeli Karşılıklar		350.555	91.012
<i>Çalışanlara Sağlanan Faydalara</i>			
<i>İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar</i>		350.555	91.012
Ertelenmiş Gelirler	6	1.569.749	7.245.845
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	7	96.994	71.142
Uzun Vadeli Yükümlülükler		170.112	126.416
Uzun Vadeli Karşılıklar		170.112	126.416
<i>Çalışanlara Sağlanan Faydalara</i>			
<i>İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar</i>		170.112	126.416
ÖZKAYNAKLAR		100.299.976	100.447.497
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	4.006.916	4.006.916
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak			
Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler		(69.026)	(69.026)
Geçmiş Yıllar Karları/(Zararları)		26.435.992	21.778.940
Net Dönem Karı		(147.521)	4.657.052
TOPLAM KAYNAKLAR		102.630.147	108.177.015

Ekteki dipnotlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

1 OCAK – 31 MART 2019 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU

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

		Cari Dönem (Bağımsız Sınırlı Denetimden Geçmemiş) 1 Ocak- 31 Mart 2019	Geçmiş Dönem (Bağımsız Sınırlı Denetimden Geçmemiş) 1 Ocak- 31 Mart 2018
KAR VEYA ZARAR KISMI	Dipnot Referansları		
Hasılat	9	1.583.828	518.215
Satışların Maliyeti (-)	9	(665.089)	(342.585)
TİCARİ FAALİYETLERDEN BRÜT KAR		918.739	175.630
Genel Yönetim ve Pazarlama Satış Giderleri (-)	10	(1.144.330)	(1.447.263)
Pazarlama Giderleri (-)	10	-	(189.489)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	11	278.317	2.104.749
ESAS FAALİYET (ZARARI) / KARI		52.726	643.627
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler, Net	12	893.029	677.616
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler (-)		(1.093.276)	-
VERGİ ÖNCESİ (ZARAR) / KAR		(147.521)	1.321.243
Vergi Gideri			
Dönem Vergi Gideri (-)		-	-
DÖNEM (ZARARI) / KARI		(147.521)	1.321.243
Diğer Kapsamlı Giderler		-	-
TOPLAM KAPSAMLI (GİDER) / GELİR		(147.521)	1.321.243
Pay başına (zarar) / kar	13	(0,0022)	0,0200

Ekteki dipnotlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

1 OCAK – 31 MART 2019 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU

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

	Dipnot Referansları	Ödenmiş sermaye	Sermaye düzeltme farkları	Pay ihraç primleri	Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler	Yasal Yedekler	Birikmiş Zararlar		Özkaynaklar toplamı
					Tanımlanmış fayda planlarının birikmiş yeniden ölçüm kazançları / kayıpları		Geçmiş yıllar (zararları) / karları	Net dönem (zararı) / karı	
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		-	-	-	-	-	4.657.052	(4.657.052)	-
Toplam kapsamlı gelir		-	-	-	-	-	-	(748.253)	(748.253)
31 Mart 2018 itibarıyla bakiye		66.000.000	2.373.208	1.700.407	(64.346)	1.731.855	18.201.972	5.103.776	95.046.872
1 Ocak 2019 itibarıyla bakiye	8	66.000.000	2.373.208	1.700.407	(69.026)	4.006.916	21.778.940	4.657.052	100.447.497
Transferler		-	-	-	-	-	4.657.052	(4.657.052)	-
Toplam kapsamlı gelir		-	-	-	-	-	-	(147.521)	(147.521)
31 Mart 2019 itibarıyla bakiye		66.000.000	2.373.208	1.700.407	(69.026)	4.006.916	26.435.992	(147.521)	100.299.976

Ekteki dipnotlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

1 OCAK – 31 MART 2019 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET NAKİT AKIŞ TABLOSU

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

		Cari Dönem (Bağımsız Sınırlı Denetimden Geçmemiş) 31 Mart 2019	Geçmiş Dönem (Bağımsız Sınırlı Denetimden Geçmemiş) 31 Mart 2018
	Dipnot Referansları		
İşletme Faaliyetlerinden Nakit Akışları			
Dönem Karı		(147,521)	1,321,243
Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı İle			
İlgili Düzeltmeler			
Amortisman ve İtfâ Gideri İle İlgili Düzeltmeler	10	35,807	8,506
Kıdem Tazminatı ve		282,331	65,149
Kullanılmamış İzin Karşılığı ile İlgili Düzeltmeler		-	(2,069,496)
Diğer karşılıklar ile ilgili düzeltmeler		(81,061)	(189,303)
Katılım (Kar) Payı ve Diğer Finansal Araçlardan Nakit Girişleri	12	(1,947,295)	(488,313)
Finansal Varlıkların Gerçeğe Uygun Değer Kazançları ile			
İlgili Düzeltmeler	12	1,093,276	-
Yatırım amaçlı gayrimenkulun değer artışı	16		
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		(764,463)	(1,352,214)
Stoklardaki Azalış (Artış) İle İlgili Düzeltmeler		1,822,754	(9,710,703)
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki		165,580	544,152
Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler		(52,342)	1,148,428
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		11,719	1,425,068
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler		25,852	370,521
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülüklerdeki (Azalış)/Artış		(5,676,096)	420,264
Ertelenmiş Gelirlerdeki Artış (Azalış)			
Faaliyetlerde Kullanılan Net Nakit		(4,466,996)	(7,154,484)
Ödenen kıdem tazminatı		(5,810)	-
Faaliyetlerde Kullanılan Elde Edilen Net Nakit		(4,472,806)	(7,154,484)
Yatırım Faaliyetlerinden Kaynaklanan Nakit Akışları			
Katılım (Kar) Payı ve Diğer Finansal Araçlardan		3,385,884	2,915,059
Nakit Girişleri / (Çıkışları)		81,061	189,303
Alınan Faiz / Kar Payı		(7,130)	-
Maddi Duran Varlıkların Alımından			
Kaynaklanan Nakit Çıkışları			
Yatırım Faaliyetlerinde (Kullanılan) / Elde Edilen Net Nakit		3,459,815	3,104,362
Nakit ve Nakit Benzerlerindeki (Azalış) / Artış		(1,012,991)	(4,050,122)
Dönem Başı İtibarıyla Nakit ve Nakit Benzerleri		1,284,917	4,743,993
Dönem Sonu İtibarıyla Nakit ve Nakit Benzerleri		271,926	693,871

Ekteki dipnotlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 MART 2019 TARİHİ İTİBARIYLA 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 31 Mart 2019 itibarıyla çalışan sayısı 8 kişidir (31 Aralık 2018: 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

31 MART 2019 TARİHİ İTİBARIYLA 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 2018 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 2018 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

31 MART 2019 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.4 Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar

31 Mart 2019 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemine ait finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları aşağıda özetlenen 1 Ocak 2019 tarihi itibarıyla geçerli yeni ve değiştirilmiş TFRS standartları ve TFRYK yorumları dışında önceki yılda kullanılanlar ile tutarlı olarak uygulanmıştır. Bu standartların ve yorumların Şirket'in mali durumu ve performansı üzerindeki etkileri ilgili paragraflarda açıklanmıştır.

i) 1 Ocak 2019 tarihinden itibaren geçerli olan yeni standart, değişiklik ve yorumlar

TFRS 16 Kiralama İşlemleri

KGK Nisan 2018'de TFRS 16 "Kiralama İşlemleri" standardını yayınlanmıştır. Yeni standart, faaliyet kiralaması ve finansal kiralama ayrımını ortadan kaldırarak kiracı durumundaki şirketler için birçok kiralamanın tek bir model altında bilanço'ya alınmasını gerektirmektedir. Kiralayan durumundaki şirketler için muhasebeleştirme büyük ölçüde değişmemiş olup faaliyet kiralaması ile finansal kiralama arasındaki fark devam etmektedir. TFRS 16, TMS 17 ve TMS 17 ile ilgili Yorumların yerine geçecek olup 1 Ocak 2019 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerlidir.

Kiracılar, bu standardı kısa vadeli kiralamalara (kira süresi 12 ay ve daha kısa olan kiralamalar) veya dayanak varlığın düşük değerli olduğu kiralamalara (örneğin kişisel bilgisayarlar, bazı ofis ekipmanları, vb.) uygulamama istisnasına sahiptir. Kiralamanın fiilen başladığı tarihte kiracı, kira yükümlülüğünü o tarihte ödenmemiş olan kira ödemelerinin bugünkü değeri üzerinden ölçer (kiralama yükümlülüğü) ve aynı tarih itibarıyla ilgili kullanım hakkı varlığını da kayıtlarına alarak kira süresi boyunca amortisman'a tabi tutar. Kira ödemeleri, kiralamadaki zımni faiz oranının kolaylıkla belirlenebilmesi durumunda, bu oran kullanılarak iskonto edilir. Kiracı, bu oranın kolaylıkla belirlenememesi durumunda, kiracının alternatif borçlanma faiz oranını kullanır. Kiracı, kiralama yükümlülüğü üzerindeki faiz gideri ile kullanım hakkı varlığının amortisman giderini ayrı olarak kaydetmelidir.

Kiracının, belirli olayların gerçekleşmesi halinde kiralama yükümlülüğünü yeniden ölçmesi söz konusudur (örneğin kiralama süresindeki değişiklikler, ileriye dönük kira ödemelerinin belirli bir endeks veya orandaki değişimler nedeniyle değişikliğe uğraması, vb.). Bu durumda kiracı, kiralama yükümlülüğünün yeniden ölçüm etkisini kullanım hakkı varlığı üzerinde bir düzeltme olarak kaydeder.

TFRS 16'ya geçiş:

Şirket, TFRS 16'yı kolaylaştırılmış geriye dönük yaklaşım ile uygulamıştır. Şirket, daha önce TMS 17 Kiralama İşlemleri ve TFRS Yorum 4 Bir Anlaşmanın Kiralama İşlemi İçerip İçermediğinin Belirlenmesi'ni uygulayarak kiralama olarak tanımladığı sözleşmelere bu Standardı uygulamayı tercih etmiştir. Bu sebeple Şirket daha önce TMS 17 ve TFRS Yorum 4'e göre kiralama olarak tanımlamadığı sözleşmelere bu Standardı uygulamıştır.

Şirket, geçiş tarihi itibarıyla kiralama süresi 12 ay veya daha kısa bir süre içinde bitecek kiralamalar ve düşük değerli kiralamalar için tanınan kolaylaştırıcı uygulamalardan faydalanmıştır. Şirket'in ofis ekipman kiralamaları (kişisel bilgisayarlar, fotokopi makinaları gibi) düşük değerli kiralama olarak değerlendirilmiştir.

Standard, 1 Ocak 2019 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanmaktadır. Söz konusu standardın Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 MART 2019 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2.4 Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar (devamı)

TMS 28 “İştiraklerdeki ve İş Ortaklıklarındaki Yatırımlar”da yapılan değişiklikler (Değişiklikler)

KGK Aralık 2017’de, TMS 28 İştiraklerdeki ve İş Ortaklıklarındaki Yatırımlar standardında değişikliklerini yayınlamıştır. Söz konusu değişiklikler, iştirak veya iş ortaklığındaki net yatırımın bir parçasını oluşturan iştirak veya iş ortaklığındaki uzun vadeli yatırımlar için TFRS 9 Finansal Araçları uygulayan işletmeler için açıklık getirmektedir.

TFRS 9 Finansal Araçlar, TMS 28 İştiraklerdeki ve İş Ortaklıklarındaki Yatırımlar uyarınca muhasebeleştirilen iştiraklerdeki ve iş ortaklıklarındaki yatırımları kapsamamaktadır. Söz konusu değişiklikle KGK, TFRS 9’un sadece şirketin özkaynak yöntemi kullanarak muhasebeleştiği yatırımları kapsam dışında bıraktığına açıklık getirmektedir. İşletme, TFRS 9’u, özkaynak yöntemine göre muhasebeleştiği ve özü itibari ile ilgili iştirak ve iş ortaklıklarındaki net yatırımın bir parçasını oluşturan uzun vadeli yatırımlar dahil olmak üzere iştirak ve iş ortaklıklarındaki diğer yatırımlara uygulanmaktadır.

Değişiklik, 1 Ocak 2019 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanmaktadır. Söz konusu değişikliğin Şirket’in finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

TFRYK 23 Gelir Vergisi Uygulamalarına İlişkin Belirsizlikler

Yorum, gelir vergisi muameleleri konusunda belirsizlikler olması durumunda, “TMS 12 Gelir Vergileri”nde yer alan muhasebeleştirme ve ölçüm gereksinimlerinin nasıl uygulanacağına açıklık getirmektedir.

Gelir vergisi muameleleri konusunda belirsizlik olması durumunda, yorum:

- (a) işletmenin belirsiz vergi muamelelerini ayrı olarak değerlendirip değerlendirmedeğini;
- (b) işletmenin vergi muamelelerinin vergi otoriteleri tarafından incelenmesi konusunda yapmış olduğu varsayımları;
- (c) işletmenin vergilendirilebilir karını (vergi zararını), vergi matrahını, kullanılmamış vergi zararlarını, kullanılmamış vergi indirimlerini ve vergi oranlarını nasıl belirlediğini; ve
- (d) işletmenin bilgi ve koşullardaki değişiklikleri nasıl değerlendirdiğini

ele almaktadır.

Yorum, 1 Ocak 2019 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanmaktadır. Söz konusu yorumun Şirket’in finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 MART 2019 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2.4 Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar (devamı)

Yıllık İyileştirmeler - 2015–2017 Dönemi

KGK Ocak 2019’da aşağıda belirtilen standartları değiştirerek, TFRS Standartları’nın 2015-2017 dönemine ilişkin Yıllık İyileştirmelerini yayınlamıştır:

- *TFRS 3 İşletme Birleşmeleri ve TFRS 11 Müşterek Anlaşmalar* — TFRS 3’teki değişiklikler bir şirketin müşterek faaliyet olarak muhasebeleştirdiği işletmenin kontrolünü elde etmesi sonucu, ilgili işletmede kontrol öncesi sahip olduğu paylarını yeniden ölçmesi gerektiğine açıklık getirmektedir. TFRS 11’deki değişiklikler bir şirketin müşterek faaliyet olarak muhasebeleştirdiği işletmenin kontrolünü elde etmesi sonucu, ilgili işletmede kontrol öncesi sahip olduğu paylarını yeniden ölçmesine gerek olmadığına açıklık getirmektedir.
- *TMS 12 Gelir Vergileri* — Değişiklikler, temettülere (kar dağıtımı) ilişkin tüm gelir vergisi etkilerinin, vergilerin nasıl doğduğuna bakılmaksızın kar veya zararda muhasebeleştirilmesi gerektiği konusuna açıklık getirmektedir.
- *TMS 23 Borçlanma Maliyetleri* — Değişiklikler, ilgili varlık amaçlanan kullanıma veya satışa hazır duruma geldikten sonra ödenmemiş özel borçlanmaların bulunması durumunda, ilgili borcun şirketin genellikle genel borçlanmalarındaki aktifleştirme oranını belirlerken borçlandığı fonların bir parçası durumuna geldiğine açıklık getirmektedir.

Değişiklikler, 1 Ocak 2019 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanmaktadır. Söz konusu değişikliklerin Şirket’in finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

Planda Yapılan Değişiklik, Küçülme veya Yerine Getirme (TMS 19 Değişiklikler)

KGK Ocak 2019’de TMS 19 Değişiklikler “Planda Yapılan Değişiklik, Küçülme veya Yerine Getirme”yi yayınlamıştır. Değişiklik; planda yapılan değişiklik, küçülme veya yerine getirme gerçekleştikten sonra yıllık hesap döneminin kalan kısmı için tespit edilen hizmet maliyetinin ve net faiz maliyetinin güncel aktüeryal varsayımları kullanarak hesaplanmasını gerektirmektedir.

Değişiklik, 1 Ocak 2019 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanmaktadır. Söz konusu değişikliğin Şirket’in finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

Negatif Tazminli Erken Ödeme Özellikleri (TFRS 9 Değişiklik)

Bazı erken ödenebilir finansal varlıkların işletme tarafından itfa edilmiş maliyetinden ölçülebilmeleri için TFRS 9 Finansal Araçlar’da ufak değişiklikler yayınlamıştır.

TFRS 9’u uygulayan işletme, erken ödenebilir finansal varlığı, gerçeğe uygun değer değişimi kar veya zarar yansıtılan varlık olarak ölçmektedir. Değişikliklerin uygulanması ile belirli koşulların sağlanması durumunda, işletmeler negatif tazminli erken ödenebilir finansal varlıkları itfa edilmiş maliyetinden ölçebilmekteledir .

Değişiklik, 1 Ocak 2019 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanmaktadır. Söz konusu değişikliğin Şirket’in genel olarak bilanço ve özkaynak üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 MART 2019 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2.4 Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar (devamı)

ii) Yayınlanan ama yürürlüğe girmemiş ve erken uygulamaya konulmayan standartlar

Konsolide 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: Yatırımcı İşletmenin İştirak veya İş Ortaklığına Yaptığı Varlık Satışları veya Katkıları - Değişiklik

KGK, özkaynak yöntemi ile ilgili devam eden araştırma projesi çıktılarına bağlı olarak değiştirilmek üzere, Aralık 2017’de TFRS 10 ve TMS 28’de yapılan söz konusu değişikliklerin geçerlilik tarihini süresiz olarak ertelemiştir. Ancak, erken uygulamaya halen izin vermektedir. Şirket söz konusu değişikliklerin etkilerini, bahsi geçen standartlar nihai halini aldıktan sonra değerlendirecektir.

TFRS 17 – Yeni Sigorta Sözleşmeleri Standardı

KGK Şubat 2019’da, sigorta sözleşmeleri için muhasebeleştirme ve ölçüm, sunum ve açıklamayı kapsayan kapsamlı yeni bir muhasebe standardı olan TFRS 17’yi yayımlamıştır. TFRS 17 hem sigorta sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerin güncel bilanço değerleri ile ölçümünü hem de karın hizmetlerin sağlandığı dönem boyunca muhasebeleştirmesini sağlayan bir model getirmektedir. TFRS 17, 1 Ocak 2021 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanacaktır. Erken uygulamaya izin verilmektedir. Standart Şirket için geçerli değildir ve Şirket’in finansal durumu veya performansı üzerinde etkisi olmayacaktır.

iii) Uluslararası Muhasebe Standartları Kurumu (UMSK) tarafından yayınlanmış fakat KGK tarafından yayınlanmamış yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar

Aşağıda listelenen yeni standartlar, yorumlar ve mevcut UFRS standartlarındaki değişiklikler UMSK tarafından yayınlanmış fakat cari raporlama dönemi için henüz yürürlüğe girmemiştir. Fakat bu yeni standartlar, yorumlar ve değişiklikler henüz KGK tarafından TFRS’ye uyarlanmamıştır/yayınlanmamıştır ve bu sebeple TFRS’nin bir parçasını oluşturmazlar. Şirket finansal tablolarında ve dipnotlarda gerekli değişiklikleri bu standart ve yorumlar TFRS’de yürürlüğe girdikten sonra yapacaktır.

İşletmenin tanımlanması (UFRS 3 Değişiklikleri)

UMSK Ekim 2018’de UFRS 3 ‘İşletme Birleşmeleri’inde yer alan işletme tanımına ilişkin değişiklikler yayımlamıştır. Bu değişikliğin amacı, bir işletmenin işletme birleşimi olarak mı yoksa bir varlık edinimi olarak mı muhasebeleştirileceğini belirlemeye yardımcı olmaktadır.

KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 MART 2019 TARİHİ İTİBARI İLE ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2.4 Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar (devamı)

İşletmenin tanımlanması (UFRS 3 Değişiklikleri) (devamı)

Değişiklikler aşağıdaki gibidir:

- *İşletme için minimum gereksinimlerin netleştirilmesi;*
- *Piyasa katılımcılarının eksik unsurları tamamlaması konusundaki değerlendirmenin ortadan kaldırılması;*
- *İşletmelerin edinme sürecin önemli olup olmadığını değerlendirmesine yardımcı uygulama rehberi eklenmesi;*
- *İşletmenin ve çıktıların tanımlarını sınırlandırmak; ve*
- *İsteğe bağlı bir gerçeğe uygun değer konsantrasyon testi yayımlamak.*

Değişiklik, 1 Ocak 2020 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanacaktır. Erken uygulamaya izin verilmektedir.

Şirket, genel olarak bilanço ve özkaynak üzerinde önemli bir etki beklememektedir.

Önemliliğin Tanımı (UMS 1 ve UMS 8 Değişiklikleri)

Ekim 2018'de UMSK, “UMS 1 Finansal Tabloların Sunumu” ve “UMS 8 Muhasebe Politikaları, Muhasebe Tahminlerinde Değişiklikler ve Hatalar” standartlarında değişiklikler yapmıştır. Bu değişikliklerin amacı, “önemlilik” tanımını standartlar arasında uyumlu hale getirmek ve tanımın belirli kısımlarını açıklığa kavuşturmadır. Yeni tanıma göre, bilginin saklanması, hatalı olması veya verilmemesi durumunda finansal tabloların birincil kullanıcıların bu tablolara dayanarak verdikleri kararları etkileyebileceği varsayılabilirse, bilgi önemlidir. Değişiklikler, bilginin önemliliğinin niteliğine, büyüklüğüne veya her ikisine bağlı olacağını açıklamaktadır. Şirketler bilginin tek başına veya başka bilgiler ile birlikte kullanıldığında finansal tablolar üzerinde ki etkisinin önemliliği değerlendirmek ile yükümlüdür.

Değişiklik, 1 Ocak 2020 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanacaktır. Erken uygulamaya izin verilmektedir.

Şirket, genel olarak bilanço ve özkaynak üzerinde önemli bir etki beklememektedir.

3. BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA

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

KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 MART 2019 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

4. TİCARİ ALACAKLAR VE BORÇLAR

31 Mart 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla Şirket'in ticari alacakları aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2019	31 Aralık 2018
Ticari Alacaklar	517,230	2,935,087
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar (Not 22)	-	40,007
	517,230	2,975,094

31 Mart 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla ticari borçlar aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2019	31 Aralık 2018
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	142,761	395,863
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	-	5,180
	142,761	401,043

Ticari borçlar için ortalama ödeme vadesi 30 gündür (2018: 30 gün).

KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 MART 2019 TARİHİ İTİBARI İLE ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

5. STOKLAR

31 Mart 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla Şirket'in stok detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2019	31 Aralık 2018
Kartal Projesi		
Konut stokları	28,903,877	25,699,289
Toplam	28,903,877	25,699,289
Kilyos Arsası		
Arsa maliyeti	1,496,835	1,496,835
Proje maliyeti	117,780	116,593
Toplam	1,614,616	1,613,428
Güre Tesisi		
Devremülk stokları	75,224,480	77,266,881
Değer düşüklüğü	(34,044,767)	(29,915,415)
Toplam	41,179,713	47,301,518
Toplam	71,698,206	74,614,235

6. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER

31 Mart 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla Şirket'in peşin ödenmiş giderlerinin detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2019	31 Aralık 2018
Verilen avanslar	13,381	37,609
Gelecek aylara ait giderler	45,454	79,241
	58,835	116,850

31 Mart 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla Şirket'in ertelenmiş gelirlerine ilişkin detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2019	31 Aralık 2018
Kısa vadeli		
Ertelenmiş gelirler	1,569,749	7,245,845
	1,569,749	7,245,845

KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 MART 2019 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

7. DİĞER VARLIKLAR VE YÜKÜMLÜLÜKLER

31 Mart 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla Şirket'in diğer dönen varlıklarının detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2019	31 Aralık 2018
Devreden KDV	1,755,017	1,864,928
Peşin ödenen vergiler ve fonlar	16,262	10,910
	1,771,279	1,875,838
	31 Mart 2019	31 Aralık 2018
Diğer çeşitli duran varlıklar (*)	7,849,000	7,849,000
Toplam	7,849,000	7,849,000

31 Mart 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla Şirket'in diğer kısa vadeli yükümlülüklerinin detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2019	31 Aralık 2018
Ödenecek vergi, fon ve sosyal sigorta kesintisi	96,994	71,142
	96,994	71,142

8. ÖNEMLİ ÖZKAYNAK HAREKETLERİ

Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler

Şirket'in birikmiş karlar içerisinde sınıflandırılan yasal yedekleri 31 Mart 2018 tarihi itibarıyla 4,006,916 (31 Aralık 2018: 4,006,916 TL) TL'dir.

KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 MART 2019 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

9. HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ

	1 Ocak- 31 Mart 2019	1 Ocak- 31 Mart 2018
a) Hasılat		
Konut Satış Gelirleri	-	-
Devremülk Satış Gelirleri	1,583,828	295,534
Kira Gelirleri	-	222,681
	1,583,828	518,215
b) Maliyet		
Konut Satışları Maliyeti	-	-
Devremülk Satışları Maliyeti	(665,089)	(342,585)
	(665,089)	(342,585)
	918,739	175,630

KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 MART 2019 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

10. GENEL YÖNETİM VE PAZARLAMA SATIŞ GİDERLERİ

Dönemlere ait genel yönetim ve pazarlama satış giderleri aşağıdaki gibidir:

a) Genel Yönetim Giderleri

	1 Ocak- 31 Mart 2019	1 Ocak- 31 Mart 2018
Personel giderleri	(795,721)	(2,601,996)
Danışmanlık ve avukatlık giderleri	(154,310)	(405,451)
Kira giderleri	(50,186)	(200,746)
Seyahat Giderleri	(61,564)	(223,094)
Vergi resim ve harçlar	(5,199)	(21,543)
Amortisman ve itfa payları giderleri	(4,696)	(35,807)
Haberleşme giderleri	(5,928)	(22,883)
Büro ve kırtasiye giderleri	(4,124)	(142,271)
Diğer giderler	(62,602)	(142,091)
	(1,144,330)	(3,795,882)

11. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER

Dönemler itibarıyla diğer faaliyet gelirleri aşağıdaki gibidir:

Esas faaliyetlerden gelir ve karlar:	1 Ocak- 31 Mart 2019	1 Ocak- 31 Mart 2018
Diğer gelirler	278,317	337,045
	278,317	337,045

KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 MART 2019 TARİHİ İTİBARI İLE ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

12. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER / GİDERLER (NET)

Dönemlere ait yatırım faaliyetlerinden gelirler/giderler aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 31 Mart 2019	1 Ocak- 31 Mart 2018
Katılım payı geliri	35,684	1,879,839
Yatırım amaçlı gayrimenkul kira geliri	31,650	122,100
Sukuk kar payı geliri	857,345	106,661
	924,679	2,108,600

13. PAY BAŞINA KAZANÇ

	1 Ocak- 31 Mart 2019	1 Ocak- 31 Mart 2018
Dönem başı itibarıyla		
Tedavüldeki hiss senedi adedi		
1 Ocak itibarıyla (toplam)	66,000,000	66,000,000
Dönem sonu itibarıyla (toplam)	66,000,000	66,000,000
Tedavüldeki hisse senedinin		
Ağırlıklı ortalama adedi (1 hisse 1 TL karşılığı)	66,000,000	66,000,000
Net dönem (TL) (zararı) / karı	(147,521)	(748,253)
Pay başına kar (1 TL hisse başına)	(0.0022)	(0.0113)

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:

	31 Mart 2019	31 Aralık 2018
Kar Payı Oranlı Araçlar		
Katılım Hesabı	33,386	1,132,151

Döviz Kuru Riski

Şirket'in 31 Mart 2019 ve 31 Aralık 2018 itibarıyla döviz kuru riski bulunmamaktadır.

KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 MART 2019 TARİHİ İTİBARIYLA 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
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf				
31 Mart 2019								
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski	-	517,230	-	-	246,404	-	8,366,581	7,540,270
Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	-	517,230	-	-	246,404	-	8,366,581	7,540,270
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

31 MART 2019 TARİHİ İTİBARIYLA 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 2018	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf				
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski	216,887	2,935,087	-	161,019	1,274,224	7,801	6,589,762	10,755,678
Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	216,887	146,867	-	161,019	1,274,224	7,801	6,589,762	10,755,678
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	165,195	-	-	-	-	-	-
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

31 MART 2019 TARİHİ İTİBARIYLA 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:

31 Mart 2019	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	142,761	142,761	142,761	-	-
Ödenecek vergi ve fonlar	96,993	96,993	96,993	-	-
Toplam parasal borçlar	239,754	239,754	239,754	-	-

31 Aralık 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	195,103	195,103	195,103	-	-
Ödenecek vergi ve fonlar	71,142	71,142	71,142	-	-
Toplam parasal borçlar	266,245	266,245	266,245	-	-

KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 MART 2019 TARİHİ İTİBARIYLA 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>31 Mart 2019</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	271,926	-	-	271,926	(17)
Ticari alacaklar	517,230	-	-	517,230	(4)
Finansal yatırımlar	-	15,906,851	-	15,906,851	
Finansal yükümlülükler					
Ödenecek vergi ve fonlar	-	-	96,994	96,994	(7)
Ticari borçlar (İlişkili taraflara borçlar dahil)	-	-	142,761	142,761	(4)
<u>31 Aralık 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	1,284,917	-	-	1,284,917	(17)
Ticari alacaklar	528,949	-	-	528,949	(4)
Finansal yatırımlar	-	17,345,440	-	17,345,440	
Finansal yükümlülükler					
Ödenecek vergi ve fonlar	-	-	71,142	71,142	(7)
Ticari borçlar (İlişkili taraflara borçlar dahil)	-	-	195,103	195,103	(4)

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

KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 MART 2019 TARİHİ İTİBARI İLE ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

16. RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Bulunmamaktadır.

17. NAKİT AKIŞ TABLOSUNA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR

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

	31 Mart 2018	31 Aralık 2017
Kasa	3,569	2,892
Bankalar	246,404	1,282,025
- Vadeli katılım hesabı - TL	33,716	1,135,729
- Vadesiz cari hesap - TL	212,688	146,296
Diğer Hazır Değerler	21,953	-
	271,926	1,284,917
Bilançodaki Nakit ve Nakit Benzerleri		

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

	31 Mart 2019	31 Aralık 2018
Türk Lirası		
Tutar	33,716	1,135,729
Ortalama getiri oranı	%16,50	% 15,45
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 31 Mart 2018 (TL)	Önceki Dönem 31 Aralık 2017 (TL)
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	Md. 24 / (b)	15,940,567	18,481,169
B	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md. 24 / (a)	80,431,065	78,980,665
C	İştirakler	Md. 24 / (b)	-	-
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	Md. 23 / (f)	-	-
	Diğer Varlıklar		6,258,515	10,715,181
D	Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	Md. 3 / (p)	102,630,147	108,177,015
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	100,299,976	100,447,497
	Diğer Kaynaklar		2,330,171	7,729,518
D	Toplam Kaynaklar	Md. 3 / (p)	102,630,147	108,177,015
	Konsolide Olmayan/Bireysel Diğer Finansal Bilgiler	Tebliğdeki İlgili Düzenleme	Cari Dönem 31 Mart 2018 (TL)	Cari Dönem 31 Aralık 2017 (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)	33,716	1,135,729
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	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)	8,366,581	6,585,801

Ek Not: Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü

	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)	78%	%73	≥%51
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler (A+C- A1)/ D)	Md. 24 / (b)	16%	%17	≤%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)	0%	%1	≤%10
9	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Md. 22 / (l)	8%	%6	≤%10