

Körfez Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

**31 Aralık 2022 tarihinde sona eren hesap
dönemine ait finansal tablolar ve denetçi
raporu**

İçindekiler**Sayfa**

Bağımsız Denetçi Raporu.....	1-5
Finansal Durum Tablosu.....	6-7
Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu	8
Öz kaynak Değişim Tablosu.....	9
Nakit Akış Tablosu	10
Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar	11- 45
Ek Dipnot: Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü	47-48

Bağımsız Denetçi Raporu

Körfez Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi Genel Kurulu'na,

A) Finansal Tabloların Bağımsız Denetimi

1) Görüş

Körfez Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin ("Şirket") 31 Aralık 2022 tarihli finansal durum tablosu ile aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait; kâr veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu, öz kaynak değişim tablosu ve nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarının özeti de dâhil olmak üzere finansal tablo dipnotlarından oluşan finansal tablolarını denetlemiş bulunuyoruz.

Görüşümüze göre ilişikteki finansal tablolar, Şirket'in 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla finansal durumunu ve aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait finansal performansını ve nakit akışlarını, Türkiye Finansal Raporlama Standartlarına ("TFRS'lere") uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır.

2) Görüşün Dayanağı

Yaptığımız bağımsız denetim, Sermaye Piyasası Kurulu'nca yayımlanan bağımsız denetim standartlarına ve Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yayımlanan Türkiye Denetim Standartlarının bir parçası olan Bağımsız Denetim Standartlarına ("BDS'lere") uygun olarak yürütülmüştür. Bu Standartlar kapsamındaki sorumluluklarımız, raporumuzun Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları bölümünde ayrıntılı bir şekilde açıklanmıştır. KGK tarafından yayımlanan *Bağımsız Denetçiler için Etik Kurallar* ("Etik Kurallar") ile finansal tabloların bağımsız denetimiyle ilgili mevzuatta yer alan etik hükümlere uygun olarak Şirketten bağımsız olduğumuzu beyan ederiz. Etik Kurallar ve mevzuat kapsamındaki etiğe ilişkin diğer sorumluluklar da tarafımızca yerine getirilmiştir. Bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bağımsız denetim kanıtlarının, görüşümüzün oluşturulması için yeterli ve uygun bir dayanak oluşturduğuna inanıyoruz.

3) Kilit Denetim Konuları

Kilit denetim konuları, mesleki muhakememize göre cari döneme ait finansal tabloların bağımsız denetiminde en çok önem arz eden konulardır. Kilit denetim konuları, bir bütün olarak finansal tabloların bağımsız denetimi çerçevesinde ve finansal tablolara ilişkin görüşümüzün oluşturulmasında ele alınmış olup, bu konular hakkında ayrı bir görüş bildirmiyoruz.



Building a better
working world

Kilit Denetim Konusu	Kilit denetim konusunun denetimde nasıl ele alındığı
Yatırım amaçlı gayrimenkullerin değerlemesi	
Dipnot 2 ve 7’de açıklandığı üzere Şirket, ilk muhasebeleştirme sonrasında yatırım amaçlı gayrimenkullerini gerçeğe uygun değer yöntemi ile değerlemektedir. 31 Aralık 2022 tarihi itibari ile finansal tablolarda gösterilen 165.730.000 TL değerindeki yatırım amaçlı gayrimenkullerinden Kilyos arazisinin, Tuzla arazisinin ve Güre tesisindeki ticari gayrimenkullerin gerçeğe uygun değeri bağımsız değerlendirme şirketi tarafından belirlenmiştir. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin Şirket’in toplam varlıklarının önemli bir bölümünü oluşturması ve uygulanan değerlendirme metodlarının önemli tahmin ve varsayımlar içermesi sebebi ile, yatırım amaçlı gayrimenkullerin değerlemesi tarafımızca bir kilit denetim konusu olarak değerlendirilmektedir.	Tarafımızca, Kilyos arazisi, Tuzla arazisi ve Güre tesisindeki ticari gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer tespiti için yönetim tarafından atanan gayrimenkul değerlendirme uzmanlarının, ehliyetleri, yetkinlikleri ve tarafsızlıkları değerlendirilmiştir. Yaptığımız denetimde, yatırım amaçlı gayrimenkullere ait değerlendirme raporlarında değerlendirme uzmanlarınca kullanılan değerlendirme metodlarının uygunluğu değerlendirilmiştir. Değerleme raporlarında bağımsız bölümler için değerlendirme uzmanlarınca takdir edilen değerlerin Dipnot 7’de açıklanan tutarlara mutabakatı kontrol edilmiştir. Uyguladığımız denetim prosedürleri arasında, değerlendirme uzmanlarının değerlemelerinde kullandıkları varsayımların karşısında piyasa verilerinin tetkiki bulunmaktadır. Bu değerlendirme için bağlı bulunduğumuz denetim ağına dâhil değerlendirme uzmanları çalışmalara dâhil edilmiştir. Değerleme raporlarında kullanılan üst seviye muhakemelerin ve bununla birlikte alternatif tahminlerin ve değerlendirme metodlarının varlığı dolayısı ile, değerlendirme uzmanlarınca takdir edilen değerlerin kabul edilebilir bir aralıkta olup olmadığı tarafımızca değerlendirilmiştir. Ayrıca, finansal tablolarda ve açıklayıcı dipnotlarda yer alan bilgilerin uygunluğu, açıklanan bilgilerin finansal tablo okuyucuları için önemi dikkate alınıp tarafımızca sorgulanmıştır.

Kilit Denetim Konusu	Kilit denetim konusunun denetimde nasıl ele alındığı
Hasılatın kaydedilmesi	
Hasılat, önemli risklerin ve getirilerin alıcıya devredildiği durumlarda finansal tablolara alınır. Şirket yönetimi devre mülk ve konut projeleri için, projelerin tamamen bitmiş ve teslim hazır olduğunu tüm alıcılara ilan etmiş olduğu durumlarda, teslim tutanaklarını dikkate alarak hasılat kaydetmektedir. Muhakememize göre, satışların dönerselliği ilkesi gereği bu durumdaki hasılatın doğru döneme kaydedilip kaydedilmemesi kilit denetim konusu olarak belirlenmiştir. Hasılatın ne zaman finansal tablolara alınacağına ilişkin muhasebe politikası Dipnot 2'de açıklanmış olup, hasılatla ilişkin detaylar Dipnot 16'da yer almaktadır.	Hasılatın finansal tablolara doğru dönemde kayıtlara alınmasına ilişkin uygulanan denetim prosedürlerimiz kapsamında; Hasılat süreci incelenip, satış ve teslimat prosedürleri anlaşılmış, satış sürecine ilişkin Yönetim'in uyguladığı kontrollerin tasarlanması ve uygulanması değerlendirilmiştir. Yıl içerisinde satışı gerçekleştirilen konut ve devre mülklerin dönem içerisinde inşaatının tamamlanmış, kullanılabilir duruma gelmiş ve noter sözleşmesi ile kontrolün alıcıya devredilmiş olmasına odaklanılmıştır. Müşterilerle yapılan satış sözleşmelerindeki konut ve devre mülk teslimatlarına ilişkin hükümler incelenmiş ve hasılatın finansal tablolara alınma zamanlanması değerlendirilmiştir. Maddi doğrulama prosedürlerinde gelirin faturalanmış ama kazanılmamış olduğu durumların değerlendirilmesine odaklanılmıştır. Ayrıca, finansal tablolarda ve Dipnot 16'da yer alan bilgilerin yeterliliği TFRS açısından değerlendirilmiştir.

4) Yönetimin ve Üst Yönetimden Sorumlu Olanların Finansal Tablolara İlişkin Sorumlulukları

Şirket yönetimi; finansal tabloların TFRS'lere uygun olarak hazırlanmasından, gerçeğe uygun bir biçimde sunumundan ve hata veya hile kaynaklı önemli yanlışlık içermeyecek şekilde hazırlanması için gerekli gördüğü iç kontrolden sorumludur.

Finansal tabloları hazırlarken yönetim; Şirketin sürekliliğini devam ettirme kabiliyetinin değerlendirilmesinden, gerektiğinde süreklilikle ilgili hususları açıklamaktan ve Şirketi tasfiye etme ya da ticari faaliyeti sona erdirmeye niyeti ya da mecburiyeti bulunmadığı sürece işletmenin sürekliliği esasını kullanmaktan sorumludur.

Üst yönetimden sorumlu olanlar, Şirketin finansal raporlama sürecinin gözetiminden sorumludur.

5) Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları

Bir bağımsız denetimde, biz bağımsız denetçilerin sorumlulukları şunlardır:

Amacımız, bir bütün olarak finansal tabloların hata veya hile kaynaklı önemli yanlışlık içerip içermediğine ilişkin makul güvence elde etmek ve görüşümüzü içeren bir bağımsız denetçi raporu düzenlemektir. BDS'lere ve Sermaye Piyasası Kurulu'nca yayımlanan bağımsız denetim standartlarına uygun olarak yürütülen bir bağımsız denetim sonucunda verilen makul güvence; yüksek bir güvence seviyesidir ancak, var olan önemli bir yanlışlığın her zaman tespit edileceğini garanti etmez. Yanlışlıklar hata veya hile kaynaklı olabilir. Yanlışlıkların, tek başına veya toplu olarak, finansal tablo kullanıcılarının bu tablolara istinaden alacakları ekonomik kararları etkilemesi makul ölçüde bekleniyorsa bu yanlışlıklar önemli olarak kabul edilir.

BDS'lere ve Sermaye Piyasası Kurulu'nca yayımlanan bağımsız denetim standartlarına uygun olarak yürütülen bağımsız denetimin gereği olarak, bağımsız denetim boyunca mesleki muhakememizi kullanmakta ve mesleki şüpheciliğimizi sürdürmekteyiz. Tarafımızca ayrıca:

- Finansal tablolardaki hata veya hile kaynaklı “önemli yanlışlık” riskleri belirlenmekte ve değerlendirilmekte; bu risklere karşılık veren denetim prosedürleri tasarlanmakta ve uygulanmakta ve görüşümüze dayanak teşkil edecek yeterli ve uygun denetim kanıtı elde edilmektedir. (Hile; muvazaa, sahtekarlık, kasıtlı ihmâl, gerçeğe aykırı beyan veya iç kontrol ihlali fiillerini içerebildiğinden, hile kaynaklı önemli bir yanlışlığı tespit edememe riski, hata kaynaklı önemli bir yanlışlığı tespit edememe riskinden yüksektir.)
- Şirketin iç kontrolünün etkinliğine ilişkin bir görüş bildirmek amacıyla değil ama duruma uygun denetim prosedürlerini tasarlamak amacıyla denetimde ilgili iç kontrol değerlendirilmektedir.
- Yönetim tarafından kullanılan muhasebe politikalarının uygunluğu ile yapılan muhasebe tahminlerinin ve ilgili açıklamaların makul olup olmadığı değerlendirilmektedir.
- Elde edilen denetim kanıtlarına dayanarak, Şirketin sürekliliğini devam ettirme kabiliyetine ilişkin ciddi şüphe oluşturabilecek olay veya şartlarla ilgili önemli bir belirsizliğin mevcut olup olmadığı hakkında ve yönetimin işletmenin sürekliliği esasını kullanmasının uygunluğu hakkında sonuca varılmaktadır. Önemli bir belirsizliğin mevcut olduğu sonucuna varmamız hâlinde, raporumuzda, finansal tablolardaki ilgili açıklamalara dikkat çekmemiz ya da bu açıklamaların yetersiz olması durumunda olumlu görüş dışında bir görüş vermemiz gerekmektedir. Vardığımız sonuçlar, bağımsız denetçi raporu tarihine kadar elde edilen denetim kanıtlarına dayanmaktadır. Bununla birlikte, gelecekteki olay veya şartlar Şirketin sürekliliğini sona erdirebilir.
- Finansal tabloların, açıklamalar dâhil olmak üzere, genel sunumu, yapısı ve içeriği ile bu tabloların, temelini oluşturan işlem ve olayları gerçeğe uygun sunumu sağlayacak şekilde yansıtmayı yansıtmadığı değerlendirilmektedir.

Diğer hususların yanı sıra, denetim sırasında tespit ettiğimiz önemli iç kontrol eksiklikleri dâhil olmak üzere, bağımsız denetimin planlanan kapsamı ve zamanlaması ile önemli denetim bulgularını üst yönetimden sorumlu olanlara bildirmekteyiz.

Bağımsızlığa ilişkin etik hükümlere uygunluk sağladığımızı üst yönetimden sorumlu olanlara bildirmiş bulunmaktayız. Ayrıca bağımsızlık üzerinde etkisi olduğu düşünülebilecek tüm ilişkiler ve diğer hususlar ile varsa, ilgili önlemleri üst yönetimden sorumlu olanlara iletmiş bulunmaktayız.

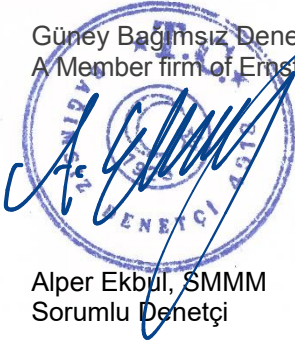
Üst yönetimden sorumlu olanlara bildirilen konular arasından, cari döneme ait finansal tabloların bağımsız denetiminde en çok önem arz eden konuları yani kilit denetim konularını belirlemekteyiz. Mevzuatın konunun kamuya açıklanmasına izin vermediği durumlarda veya konuyu kamuya açıklamanın doğuracağı olumsuz sonuçların, kamuya açıklamanın doğuracağı kamu yararını aşacağına makul şekilde beklendiği oldukça istisnai durumlarda, ilgili hususun bağımsız denetçi raporumuzda bildirilmemesine karar verebiliriz.

B) Mevzuattan Kaynaklanan Diğer Yükümlülükler

- 1) 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun ("TTK") 398'inci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca düzenlenen Riskin Erken Saptanması Sistemi ve Komitesi Hakkında Denetçi Raporu 6 Şubat 2023 tarihinde Şirket'in Yönetim Kurulu'na sunulmuştur.
- 2) TTK'nın 402'nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca Şirketin 1 Ocak — 31 Aralık 2022 hesap döneminde defter tutma düzeninin, finansal tabloların, kanun ile Şirket esas sözleşmesinin finansal raporlamaya ilişkin hükümlerine uygun olmadığına dair önemli bir hususa rastlanmamıştır.
- 3) TTK'nın 402'nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca Yönetim Kurulu tarafımıza denetim kapsamında istenen açıklamaları yapmış ve talep edilen belgeleri vermiştir.

Bu bağımsız denetimi yürütüp sonuçlandıran sorumlu denetçi Alper Ekbul'dur.

Güney Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik Anonim Şirketi
A Member firm of Ernst & Young Global Limited



Alper Ekbul, SMMM
Sorumlu Denetçi

6 Şubat 2023

İstanbul, Türkiye

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

		Cari dönem	Geçmiş dönem
		Bağımsız	Bağımsız
		denetimden	denetimden
		geçmiş	geçmiş
Varlıklar	Dipnot	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Dönen varlıklar			
Nakit ve nakit benzerleri	3	23.320.467	1.654.085
Finansal yatırımlar	4	49.610.868	44.916.331
Ticari alacaklar		3.949.034	1.819.601
- <i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i>	5	917.897	212.599
- <i>İlişkili taraflardan ticari alacaklar</i>	5,24	3.031.137	1.607.002
Stoklar	6	49.522.368	56.833.527
Peşin ödenmiş giderler		81.952	85.222
Cari dönem vergisi ile ilgili varlıklar		36.698	637
Toplam dönen varlıklar		126.521.387	105.309.403
Duran varlıklar			
Diğer alacaklar			
- <i>İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar</i>		50.000	50.000
Kullanım hakkı varlıkları	10	2.977.535	900.367
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	7	165.730.000	63.600.000
Maddi duran varlıklar	8	962.350	1.223.839
Şerefiye dışındaki maddi olmayan duran varlıklar	9	5.585	8.067
Peşin ödenmiş giderler		25.669	-
Diğer duran varlıklar	13	11.427.066	13.988.589
Toplam duran varlıklar		181.178.205	79.770.862
Toplam varlıklar		307.699.592	185.080.265

İlişikteki dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

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

		Cari dönem	Geçmiş dönem
		Bağımsız	Bağımsız
		denetimden	denetimden
		geçmiş	geçmiş
	Dipnot	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Yükümlülükler			
Kısa vadeli yükümlülükler			
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları		446.244	328.398
- <i>Kiralama işlemlerinden borçlar</i>	11	446.244	328.398
Ticari borçlar		10.072.780	11.973.573
- <i>İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar</i>	5	10.072.780	11.973.573
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar		81.988	39.685
Ertelenmiş gelirler	14	12.505.912	9.593.945
Kısa vadeli karşılıklar		137.387	134.937
- <i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar</i>	12	137.387	134.937
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	13	151.028	88.530
Toplam kısa vadeli yükümlülükler		23.395.339	22.159.068
Uzun vadeli yükümlülükler			
Uzun vadeli borçlanmalar		2.748.398	600.560
- <i>Kiralama işlemlerinden borçlar</i>	11	2.748.398	600.560
Ticari borçlar		-	9.306.957
- <i>İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar</i>	5	-	9.306.957
Diğer borçlar		574.857	424.346
- <i>İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar</i>		574.857	424.346
Ertelenmiş gelirler	14	6.766.384	7.625.680
Uzun vadeli karşılıklar		1.559.848	570.575
- <i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar</i>	12	1.559.848	570.575
Toplam uzun vadeli yükümlülükler		11.649.487	18.528.118
Toplam yükümlülükler		35.044.826	40.687.186
Öz kaynaklar			
Ödenmiş sermaye	15	66.000.000	66.000.000
Sermaye düzeltme farkları	15	2.373.208	2.373.208
Hisse senedi ihraç primleri		1.700.407	1.700.407
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar		(768.150)	(224.456)
- <i>Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları</i>		(768.150)	(224.456)
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler		5.016.343	4.281.432
Geçmiş yıllar karları		69.527.577	45.859.667
Net dönem karı		128.805.381	24.402.821
Toplam öz kaynaklar		272.654.766	144.393.079
Toplam kaynaklar		307.699.592	185.080.265

İlişikteki dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

Körfez Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

**1 Ocak- 31 Aralık 2022 hesap dönemine ait
kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu**
(Tüm tutarlar, Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir)

		Cari dönem	Geçmiş dönem
		Bağımsız denetimden geçmiş	Bağımsız denetimden geçmiş
Kar veya zarar kısmı	Dipnot	1 Ocak – 31 Aralık 2022	1 Ocak – 31 Aralık 2021
Hasılat	16	47.300.712	28.185.318
Satışların maliyeti (-)	16	(9.141.530)	(8.992.762)
Ticari faaliyetlerden brüt kar		38.159.182	19.192.556
Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri (-)	17	(13.232.157)	(5.443.610)
Genel yönetim giderleri (-)	17	(8.040.055)	(4.886.368)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	18	1.225.142	406.648
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	18	(1.287.652)	(2.126.087)
Esas faaliyet karı		16.824.460	7.143.139
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	19	112.185.194	17.322.977
Sürdürülen faaliyetler dönem karı		129.009.654	24.466.116
Finansman giderleri (-)	20	(204.273)	(63.295)
Vergi öncesi kar		128.805.381	24.402.821
Vergi gideri		-	-
Dönem vergi gideri (-)		-	-
Ertelenmiş vergi gideri (-)		-	-
Net dönem karı		128.805.381	24.402.821
Pay başına kazanç	21	1,95	0,37
Diğer kapsamlı gelir / (gider) kısmı			
<i>Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar</i>			
- Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları	12	(543.694)	(27.785)
Toplam kapsamlı gelir		128.261.687	24.375.036

İlişikteki dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

Körfez Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

1 Ocak- 31 Aralık 2022 hesap dönemine ait
Öz kaynak değişim tablosu
(Tüm tutarlar, Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir)

				Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı giderler				
	Ödenmiş sermaye	Sermaye düzeltme farkları	Hisse senedi ihraç primleri	Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları	Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	Geçmiş yıllar karları	Net dönem karı	Toplam öz kaynaklar
1 Ocak 2021 itibarıyla bakiye (dönem başı)	66.000.000	2.373.208	1.700.407	(196.671)	4.141.316	39.722.164	6.277.619	120.018.043
Transferler	-	-	-	-	140.116	6.137.503	(6.277.619)	-
Toplam kapsamlı gelir	-	-	-	(27.785)	-	-	24.402.821	24.375.036
31 Aralık 2021 itibarıyla bakiye (dönem sonu)	66.000.000	2.373.208	1.700.407	(224.456)	4.281.432	45.859.667	24.402.821	144.393.079
1 Ocak 2022 itibarıyla bakiye (dönem başı)	66.000.000	2.373.208	1.700.407	(224.456)	4.281.432	45.859.667	24.402.821	144.393.079
Transferler	-	-	-	-	734.911	23.667.910	(24.402.821)	-
Toplam kapsamlı gelir	-	-	-	(543.694)	-	-	128.805.381	128.261.687
31 Aralık 2022 itibarıyla bakiye (dönem sonu)	66.000.000	2.373.208	1.700.407	(768.150)	5.016.343	69.527.577	128.805.381	272.654.766

İlişikteki dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

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

		Cari dönem	Geçmiş dönem
		Bağımsız denetimden geçmiş 1 Ocak- 31 Aralık 2022	Bağımsız denetimden geçmiş 1 Ocak- 31 Aralık 2021
	Dipnot		
A. İşletme faaliyetlerinden nakit akışları (I+II+III)		17.377.024	10.544.429
Dönem karı (I)		128.805.381	24.402.821
Dönem net karı mutabakatı ile ilgili düzeltmeler (II)		(111.400.904)	(16.779.055)
Amortisman ve itfa gideri ile ilgili düzeltmeler	8,9,10	749.696	266.510
Değer düşüklüğü iptali ile ilgili düzeltmeler			
- Stok değer düşüklüğü iptali ile ilgili düzeltmeler	6	(1.225.142)	(406.648)
Faiz giderleri	20	204.273	63.295
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler			
- Kıdem tazminatı ve izin karşılıkları ile ilgili düzeltmeler	12	485.646	257.643
Katılım payı ile ilgili düzeltmeler			
- Katılım payı gelirleri ile ilgili düzeltmeler	19	(842.718)	(13.018)
Finansal varlıkların gerçeğe uygun değer kazançları ile ilgili düzeltmeler	4	(8.642.659)	(5.816.964)
Yatırım amaçlı gayrimenkul değer artışı kazancı	19	(102.130.000)	(11.129.873)
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler (III)		(27.453)	2.920.663
Ticari alacaklardaki değişim		(2.129.433)	(1.272.328)
Faaliyetlerle ilgili diğer varlıklardaki değişim		2.539.124	2.335.857
Stoklardaki değişim		8.536.301	8.665.892
Ticari ve diğer borçlardaki değişim		(11.207.750)	(10.194.996)
Diğer kısa vadeli yükümlülüklerdeki azalış		2.307.983	3.295.969
Ödenen kıdem tazminatı	12	(37.617)	-
Vergideki değişim		(36.061)	90.269
B. Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları		4.781.576	(9.247.533)
Finansal yatırımlar hesabındaki değişim		3.948.122	(7.915.460)
Alınan katılım payı gelirleri		842.718	13.018
Maddi duran varlık alımlarından kaynaklanan nakit çıkışları	8,9	(9.264)	(1.345.091)
C. Finansman faaliyetlerinden nakit akışları		(492.218)	(173.333)
Ödenen kiralama yükümlülükleri	11	(492.218)	(173.333)
Nakit ve nakit benzerindeki net (azalış)/artış (A+B+C)		21.666.382	1.123.563
D. Dönem başı nakit ve nakit benzerleri	3	1.654.085	530.522
Dönem sonu nakit ve nakit benzerleri (A+B+C+D)	3	23.320.467	1.654.085

İlişikteki dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

Körfez Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

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

1. Şirket'in organizasyonu ve faaliyet konusu

Körfez Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ("Körfez" veya "Şirket") 1996 yılında kurulmuştur.

Şirket, 29 Aralık 2011 tarihi itibarıyla gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşüm sürecini tamamlamış ve unvanını Körfez Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi olarak tescil ettirmiştir.

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

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

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

Şirket'in 31 Aralık 2022 itibarıyla çalışan sayısı 8 kişidir (31 Aralık 2021: 7 kişi). Şirket, Türkiye'de kayıtlı olup, Altunizade Mh. Kısıklı Cd. Aköz İş Merkezi No: 14/1 İç Kapı No:5 Üsküdar/İstanbul, adresinde faaliyet göstermektedir.

31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla hazırlanan finansal tablolar, Şirket'in 6 Şubat 2023 tarihli Yönetim Kurulu Kararında onaylanmıştır. Şirket'in hissedarları finansal tablolar üzerinde finansal tablolar yayımlandıktan sonra değişiklik yapma hakkına sahip olup Şirket'in olağan genel kurul toplantısında bu mali tablolar hissedarlar tarafından onaya tabi tutulacaktır.

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar

2.1 Sunuma ilişkin temel esaslar

TMS'ye Uygunluk Beyanı

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

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

Kullanılan para birimi

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

Yüksek enflasyon dönemlerinde finansal tabloların düzeltilmesi

TMS 29 Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama Standardına göre, fonksiyonel para birimi yüksek enflasyonlu bir ekonominin para birimi olan işletmeler finansal tablolarını raporlama dönemi sonundaki paranın satın alma gücüne göre raporlar. TMS 29, bir ekonominin yüksek enflasyonlu bir ekonomi olduğuna işaret edebilecek özellikleri tanımlamaktadır. Aynı zamanda, TMS 29'a göre bir yüksek enflasyonlu ekonominin para biriminde raporlama yapan tüm işletmelerin bu Standardı aynı tarihten itibaren uygulaması gerekmektedir. Bu nedenle, TMS 29'da belirtildiği üzere Ülke genelinde uygulamada tutarlılığı sağlamak amacıyla Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu tarafından yapılacak açıklamayla tüm işletmelerin aynı anda TMS 29'u uygulamaya başlayacağı beklenmektedir.

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

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.1 Sunuma ilişkin temel esaslar (devamı)

Yüksek enflasyon dönemlerinde finansal tabloların düzeltilmesi (devamı)

Ancak, 31 Aralık 2022 tarihinde sona eren hesap dönemine ait finansal tablolarda TMS 29 kapsamında bir düzeltme yapıp yapılmayacağına yönelik KGK bir açıklamada bulunmamıştır. Bu nedenle, 31 Aralık 2022 tarihli finansal tablolarda TMS 29 uygulanmamış ve enflasyon düzeltmesi yapılmamıştır.

Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü

Şirket, 31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla, 13 Eylül 2013 tarih ve 28676 sayılı Resmi Gazete’de yayınlanan II-14.1 sayılı “Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği”nin 16. maddesi uyarınca finansal tablolarının dipnotlarına “Ek Dipnot: Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü” başlıklı ayrı bir dipnot maddesi eklemiştir. Ek Dipnot 20’de yer verilen bilgiler SPK’nın II-14.1 sayılı “Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği”nin 16. maddesi uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğindedir ve SPK’nın III-48.1 sayılı, “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği”nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır.

2.2 Muhasebe ve raporlama standartlarındaki değişiklikler Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar

31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemine ait finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları aşağıda özetlenen 1 Ocak 2022 tarihi itibarıyla geçerli yeni ve değiştirilmiş TFRS ve TFRS yorumları dışında önceki yılda kullanılanlar ile tutarlı olarak uygulanmıştır. Bu standartların ve yorumların Şirket’in mali durumu ve performansı üzerindeki etkileri ilgili paragraflarda açıklanmıştır.

i) 1 Ocak 2022 tarihinden itibaren geçerli olan yeni standart, değişiklik ve yorumlar

TFRS 3 Değişiklikleri – Kavramsal Çerçeve ’ye Yapılan Atıflara ilişkin değişiklik

KGK, Temmuz 2020’de TFRS İşletme Birleşmeleri standardında değişiklikler yapmıştır. Değişiklik, TFRS 3’ün gerekliliklerini önemli şekilde değiştirmeden, Kavramsal Çerçevenin eski versiyonuna (1989 Çerçeve) yapılan atfı Mart 2018’de yayımlanan güncel versiyona (Kavramsal Çerçeve) yapılan atıfla değiştirmek niyetiyle yapılmıştır. Bununla birlikte, iktisap tarihinde kayda alma kriterlerini karşılamayan koşullu varlıkları tanımlamak için TFRS 3’e yeni bir paragraf eklemiştir. Değişiklik, ileriye yönelik olarak uygulanmaktadır.

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

TMS 16 Değişiklikleri - Kullanım amacına uygun hale getirme

KGK, Temmuz 2020’de, TMS 16 Maddi Duran Varlıklar standardında değişiklikler yapmıştır. Değişiklikle birlikte, şirketlerin bir maddi duran varlığı kullanım amacına uygun hale getirirken, üretilen ürünlerin satışından elde ettikleri gelirlerin, maddi duran varlık kaleminin maliyetinden düşülmesine izin vermemektedir. Şirketler bu tür satış gelirlerini ve ilgili maliyetleri artık kar veya zararda muhasebeleştirecektir. Değişiklikler geriye dönük olarak, yalnızca işletmenin değişikliği ilk uyguladığı hesap dönemi ile karşılaştırmalı sunulan en erken dönemin başlangıcında veya sonrasında kullanıma sunulan maddi duran varlık kalemleri için uygulanabilmektedir.

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

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

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.2 Muhasebe ve raporlama standartlarındaki değişiklikler (devamı)

TMS 37 Değişiklikleri - Ekonomik açıdan dezavantajlı sözleşmeler-Sözleşmeyi yerine getirme maliyetleri

KGK, Temmuz 2020'de, TMS 37 Karşılıklar, Koşullu Borçlar ve Koşullu Varlıklar standardında değişiklikler yapmıştır. TMS 37'de yapılan bu değişiklik, bir sözleşmenin ekonomik açıdan "dezavantajlı" mı yoksa "zarar eden" mi olup olmadığının değerlendirilirken dikkate alınacak maliyetlerin belirlenmesi için yapılmıştır ve 'direkt ilgili maliyetlerin' dahil edilmesi yaklaşımının uygulanmasını içermektedir. Değişiklikler, değişikliklerin ilk kez uygulanacağı yıllık raporlama döneminin başında (ilk uygulama tarihi) işletmenin tüm yükümlülüklerini yerine getirmediği sözleşmeler için ileriye yönelik olarak uygulanmaktadır.

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

Yıllık İyileştirmeler - 2018-2020 Dönemi

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

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

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

ii) Yayınlanan ama yürürlüğe girmemiş ve erken uygulamaya konulmayan standartlar

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

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

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

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

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

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.2 Muhasebe ve raporlama standartlarındaki değişiklikler (devamı)

TFRS 17 – Yeni Sigorta Sözleşmeleri Standardı

KGK Şubat 2019'da, sigorta sözleşmeleri için muhasebeleştirme ve ölçüm, sunum ve açıklamayı kapsayan kapsamlı yeni bir muhasebe standardı olan TFRS 17'yi yayımlamıştır. TFRS 17 hem sigorta sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerin güncel bilanço değerleri ile ölçümünü hem de karın hizmetlerin sağlandığı dönem boyunca muhasebeleştirmesini sağlayan bir model getirmektedir TFRS 17, 1 Ocak 2023 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanacaktır. Erken uygulamaya izin verilmektedir.

Standart Şirket için geçerli değildir ve Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde etkisi olmayacaktır.

TMS 1 Değişiklikleri- Yükümlülüklerin kısa ve uzun vade olarak sınıflandırılması

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

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

TMS 8 Değişiklikleri – Muhasebe Tahminlerinin Tanımı

Ağustos 2021'de KGK, TMS 8'de "muhasebe tahminleri" için yeni bir tanım getiren değişiklikler yayınlamıştır. TMS 8 için yayınlanan değişiklikler, 1 Ocak 2023 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerlidir. Değişiklikler, muhasebe tahminlerindeki değişiklikler ile muhasebe politikalarındaki değişiklikler ve hataların düzeltilmesi arasındaki ayrıma açıklık getirmektedir. Ayrıca, değiştirilen standart, girdideki bir değişikliğin veya bir ölçüm tekniğindeki değişikliğin muhasebe tahmini üzerindeki etkilerinin, önceki dönem hatalarının düzeltilmesinden kaynaklanmıyorsa, muhasebe tahminlerindeki değişiklikler olduğuna açıklık getirmektedir. Muhasebe tahminindeki değişikliğin önceki tanımı, muhasebe tahminlerindeki değişikliklerin yeni bilgilerden veya yeni gelişmelerden kaynaklanabileceğini belirtmekteydi. Bu nedenle, bu tür değişiklikler hataların düzeltilmesi olarak değerlendirilmemektedir. Tanımın bu yönü KGK tarafından korunmuştur. Değişiklikler yürürlük tarihinde veya sonrasında meydana gelen muhasebe tahmini veya muhasebe politikası değişikliklerine uygulayacak olup erken uygulamaya izin verilmektedir.

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

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

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.2 Muhasebe ve raporlama standartlarındaki değişiklikler (devamı)

TMS 1 Değişiklikleri – Muhasebe Politikalarının Açıklanması

Ağustos 2021'de KGK, TMS 1 için işletmelerin muhasebe politikası açıklamalarına önemlilik tahminlerini uygulamalarına yardımcı olmak adına rehberlik ve örnekler sağladığı değişiklikleri yayınlamıştır. TMS 1'de yayınlanan değişiklikler 1 Ocak 2023 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerlidir. TFRS'de "kayda değer" teriminin bir tanımının bulunmaması nedeniyle, KGK, muhasebe politikası bilgilerinin açıklanması bağlamında bu terimi "önemli" terimi ile değiştirmeye karar vermiştir. 'Önemli' TFRS'de tanımlanmış bir terimdir ve KGK'ya göre finansal tablo kullanıcıları tarafından büyük ölçüde anlaşılmaktadır. Muhasebe politikası bilgilerinin önemliliğini değerlendirirken, işletmelerin hem işlemlerin boyutunu, diğer olay veya koşulları hem de bunların niteliğini dikkate alması gerekir. Ayrıca işletmenin muhasebe politikası bilgilerini önemli olarak değerlendirebileceği durumlara örnekler eklenmiştir.

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

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

Ağustos 2021'de KGK, TMS 12'de ilk muhasebeleştirme istisnasının kapsamını daraltan ve böylece istisnanın eşit vergilendirilebilir ve indirilebilir geçici farklara neden olan işlemlere uygulanmamasını sağlayan değişiklikler yayınlamıştır. TMS 12'ye yapılan değişiklikler 1 Ocak 2023'te veya bu tarihten sonra başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerlidir. Değişiklikler, bir yükümlülüğe ilişkin yapılan ödemelerin vergisel açıdan indirilebilir olduğu durumlarda, bu tür indirimlerin, finansal tablolarda muhasebeleştirilen yükümlülüğe (ve faiz giderine) ya da ilgili varlık bileşenine (ve faiz giderine) vergi amacıyla ilişkilendirilebilir olup olmadığının (geçerli vergi kanunu dikkate alındığında) bir muhakeme meselesi olduğuna açıklık getirmektedir. Bu muhakeme, varlık ve yükümlülüğün ilk defa finansal tablolara alınmasında herhangi bir geçici farkın olup olmadığının belirlenmesinde önemlidir. Değişiklikler karşılaştırmalı olarak sunulan en erken dönemin başlangıcında ya da sonrasında gerçekleşen işlemlere uygulanır. Ayrıca, karşılaştırmalı olarak sunulan en erken dönemin başlangıcında, kiralamalar ile hizmetten çekme, restorasyon ve benzeri yükümlülüklerle ilgili tüm indirilebilir ve vergilendirilebilir geçici farklar için ertelenmiş vergi varlığı (yeterli düzeyde vergiye tabi gelir olması koşuluyla) ve ertelenmiş vergi yükümlülüğü muhasebeleştirilir.

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

TFRS 16 Değişiklikleri – Satış ve geri kiralama işlemlerinde kira yükümlülükleri

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

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

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

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.3 Karşılaştırmalı bilgiler ve önceki dönem tarihli finansal tablolarının düzeltilmesi

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

2.4 Muhasebe politikaları, tahminlerindeki değişiklikler ve hatalar

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

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

31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla hazırlanan finansal tablolar için kullanılan önemli muhasebe politikaları, önemli tahmin, karar ve varsayımlarda, 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla finansal tabloların hazırlanması esnasında kullanılanlara kıyasla herhangi önemli bir değişiklik olmamıştır.

2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti

İlişkili Taraflar

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

- a) Bir kişi veya bu kişinin yakın ailesinin bir üyesi, aşağıdaki durumlarda raporlayan işletmeyle ilişkili sayılır: Söz konusu kişinin,
- (i) raporlayan işletme üzerinde kontrol veya müşterek kontrol gücüne sahip olması durumunda,
 - (ii) raporlayan işletme üzerinde önemli etkiye sahip olması durumunda,
 - (iii) raporlayan işletmenin veya raporlayan işletmenin bir ana ortaklığının kilit yönetici personelinin bir üyesi olması durumunda.
- b) Aşağıdaki koşullardan herhangi birinin mevcut olması halinde işletme raporlayan işletme ile ilişkili sayılır:
- (i) İşletme ve raporlayan işletmenin aynı grubun üyesi olması halinde (yani her bir ana ortaklık, bağlı ortaklık ve diğer bağlı ortaklık diğerleri ile ilişkilidir),
 - (ii) İşletmenin, diğer işletmenin (veya diğer işletmenin de üyesi olduğu bir grubun üyesinin) iştiraki ya da iş ortaklığı olması halinde,
 - (iii) Her iki işletmenin de aynı bir üçüncü tarafın iş ortaklığı olması halinde,
 - (iv) İşletmelerden birinin üçüncü bir işletmenin iş ortaklığı olması ve diğer işletmenin söz konusu üçüncü işletmenin iştiraki olması halinde,
 - (v) İşletmenin, raporlayan işletmenin ya da raporlayan işletmeyle ilişkili olan bir işletmenin çalışanlarına ilişkin olarak işten ayrılma sonrasında sağlanan fayda planlarının olması halinde. Raporlayan işletmenin kendisinin böyle bir planının olması halinde, sponsor olan işverenler de raporlayan işletme ile ilişkilidir,
 - (vi) İşletmenin (a) maddesinde tanımlanan bir kişi tarafından kontrol veya müştereken kontrol edilmesi halinde,

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

İlişkili Taraflar (devamı)

- (vii) (a) maddesinin (i) bendinde tanımlanan bir kişinin işletme üzerinde önemli etkisinin bulunması veya söz konusu işletmenin (ya da bu işletmenin ana ortaklığının) kilit yönetici personelinin bir üyesi olması halinde.

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

Hasılat

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

Konut alıcılarından elde edilen hasılat:

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

Yüklenici firma ile ilgili işlemler:

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

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

Kar payı geliri:

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

Stoklar

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

Körfez Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

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

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

Maddi Duran Varlıklar

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

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

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

Maddi Olmayan Duran Varlıklar

Bilgisayar yazılımı

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

Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller

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

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

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

Finansal Araçlar

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

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

Finansal Varlıklar

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

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

Finansal varlıkların sınıflandırılması

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

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

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

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

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

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

(i) İtfa edilmiş maliyet ve etkin kar payı yöntemi

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

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

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

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

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

Finansal Varlıklar

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

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

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

Kur farkı kazanç ve kayıpları

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

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

Finansal varlıklarda değer düşüklüğü

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

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

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

Beklenen kredi zararlarının ölçümü ve muhasebeleştirilmesi

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

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

Finansal Varlıklar

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

Finansal varlıkların finansal tablo dışı bırakılması

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

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

Finansal Yükümlülükler

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

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

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

İşletme, herhangi bir finansal yükümlülüğü yeniden sınıflandırmaz.

Körfez Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

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

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

Finansal Yükümlülükler

Finansal yükümlülüklerin finansal tablo dışı bırakılması

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

Kur Değişiminin Etkileri

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

Pay Başına Kazanç

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

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

Raporlama Döneminden Sonraki Olaylar

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

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

Karşılıklar, Koşullu Varlık ve Yükümlülükler

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

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

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

Körfez Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

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

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

Kurum Kazancı Üzerinden Hesaplanan Vergiler

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

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

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

Çalışanlara Sağlanan Faydalar

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

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

Nakit Akış Tablosu

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

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

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

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

Sermaye ve Temettüler

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

Körfez Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

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

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

Kullanım hakkı varlıkları

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

Kullanım hakkı varlığının maliyeti aşağıdakileri içerir:

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

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

Kullanım hakkı varlıkları değer düşüklüğü değerlendirmesine tabidir.

Kira yükümlülükleri

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

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

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

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

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

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

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

Körfez Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

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

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.6 Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahmin ve Varsayımları

Değer Düşüklüğü

Şirket, Dipnot 2.5.'de belirtilen muhasebe politikası uyarınca stoklarının net gerçekleşebilir değerini değerlendirir. Şirket yönetimi 6 Temmuz 2017 tarihinde teslimine başlamış olduğu Güre Projesi'nin D ve E bloklarındaki toplam 114 adet bağımsız bölümde 1.508 adet devre mülk (31 Aralık 2021: 114 bağımsız bölüm 1.609 adet devre mülk) sezonsal olarak istense dahi satışının mümkün olmadığını tahmin ederek ilgili tarihlere isabet eden döneme ait devrelerin şirkete bir fayda getirmeyeceğine karar vermiştir. Dolayısıyla bahsi geçen bloklar için 24.977.024 TL (31 Aralık 2021:26.202.166 TL) tutarında bir değer düşüklüğü muhasebeleştirilmiştir.

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerinin belirlenmesi

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

3. Nakit ve nakit benzerleri

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

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Kasa	2.153	444
Bankadaki nakit		
- Cari hesaplar	2.099.180	1.559.594
- Katılım hesapları	21.219.134	94.047
Toplam	23.320.467	1.654.085

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

Para birimi	Faiz oranı (%)	Ortalama Vade	31 Aralık 2022
TL	15	1 ay	21.219.134
Para birimi	Faiz oranı (%)	Ortalama Vade	31 Aralık 2021
TL	15,5	1 Ay	94.047

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

Körfez Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

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

4. Finansal yatırımlar

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
<i>Gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklar</i>		
- Kira Sertifikası (*)	32.352.868	30.722.515
- Kira Sertifikası Fonu (**)	17.258.000	14.193.816
Toplam	49.610.868	44.916.331

- (*) 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla, Şirketin kira sertifikalarının ortalama vadesi 3 ay olup ortalama getiri oranı ise %19'dur (31 Aralık 2021: ortalama vadesi 1 ay olup ortalama getiri oranı ise %16'dır).
- (**) Portföyünün tamamı devamlı olarak, kira sertifikaları, katılma hesapları, ortaklık payları, altın ve diğer kıymetli madenler ile SPK tarafından uygun görülen diğer faize dayalı olmayan para ve sermaye piyasası araçlarından oluşan fonlardır.

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

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Kısa vadeli- 1 yıl içerisinde	32.352.868	30.722.515
Toplam	32.352.868	30.722.515

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

Körfez Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

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

4. Finansal yatırımlar (devamı)

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

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

	2022	2021
Dönem başı- 1 Ocak	44.916.331	31.183.907
Alışlar (+)	165.748.198	102.128.348
Satışlar (-)	(169.696.320)	(94.212.888)
Değer farkı (Dipnot 19)	8.642.659	5.816.964
Dönem sonu- 31 Aralık	49.610.868	44.916.331

5. Ticari alacak ve borçlar

a) Ticari alacaklar

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

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
İlişkili taraflardan ticari alacaklar (Dipnot 24)	3.031.137	1.607.002
İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	917.897	212.599
Toplam	3.949.034	1.819.601

31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla Şirket'in vadesi gelmiş ancak tahsil kabiliyeti yüksek ticari alacağı bulunmamaktadır (31 Aralık 2021: 57.988 TL).

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

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

b) Ticari borçlar

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

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
İlişkili olmayan taraflara kısa vadeli ticari borçlar (*)	10.072.780	11.973.573
İlişkili olmayan taraflara uzun vadeli ticari borçlar (*)	-	9.306.957
Toplam	10.072.780	21.280.530

(*) Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'den, 2020 yılında, İçmeler Mahallesi, 0 Ada, 4554 Parsel numaralı arsa satın alınmıştır. İlişkili olmayan taraflara kısa vadeli ticari borçların 10.050.082 TL'si Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'den alınan arsaya ilişkin ticari borçlanmadan oluşmaktadır.

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

Körfez Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

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

6. Stoklar

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

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Kartal Sitesi		
Konut Bölümü Stokları	12.458.179	12.458.179
Ticari Bölüm Stokları	2.538.806	3.278.632
Toplam	14.996.985	15.736.811
Güre Tesisi		
Devre mülk stokları	59.502.407	67.298.882
Değer düşüklüğü (*)	(24.977.024)	(26.202.166)
Toplam	34.525.383	41.096.716
Toplam	49.522.368	56.833.527

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

	2022	2021
Dönem başı- 1 Ocak	(26.202.166)	(26.608.814)
Değer düşüklüğü iptali (*)	1.225.142	406.648
Dönem sonu- 31 Aralık	(24.977.024)	(26.202.166)

(*) Kapalı Bloklardaki devre mülklerin satılması veya satış listesine alınmasına göre her raporlama döneminde ayrıca değerlendirilmektedir. Değer düşüklüğündeki azalmanın nedeni ilgili devre mülklerde gerçekleştirilen satış işlemleridir.

Şirket'in Kartal Horizon Sitesinde yer alan konut stokları ile Güre Tesisi'nde yer alan devre mülk stokları olağan iş akışı içinde satılmak üzere elde tutulmaktadır. Elde tutulduğu süre içinde anılan gayrimenkullerden gelir elde edebilmek, aidat giderleri gibi sabit maliyetleri azaltmak için kiralamarlar yapılmakla birlikte, öncelikli amaç satış olduğundan, anılan gayrimenkuller stok olarak değerlendirilmektedir. Kartal Stoklarının tamamı inşaat süreci tamamlanmış ve satışı devam eden bitmiş bağımsız bölümlerden oluşması nedeniyle ticari mal olarak sınıflanmaktadır. Horizon sitesine ilişkin hasılat paylaşımı sözleşmesi yapılmış olup karşı firmanın yükümlülüklerini yerine getirememesi nedeniyle oluşan alacak bakiyesi karşılığında yapılan protokollerle bağımsız bölümler devralınmıştır. Devralınan bağımsız bölümlere ilişkin elde etme maliyetleri bu işlemler neticesinde oluşmuştur.

Güre Tesisi'ndeki devre mülklerin ve Kartal Horizon Sitesi'ndeki bağımsız bölümlerin değerlemesi Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. (31 Aralık 2021: Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.) tarafından yapılmıştır. Değerleme raporlarında Güre Tesisi'ndeki devre mülklerin gerçeğe uygun değeri 281.583.100 TL (31 Aralık 2021: 107.749.100 TL), Horizon Sitesi'ndeki bağımsız bölümlerin gerçeğe uygun değeri 104.610.000 TL (31 Aralık 2021: 40.525.000 TL) olarak tespit edilmiştir.

Körfez Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

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

7. Yatırım amaçlı gayrimenkuller

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Tuzla arazisi (*)	130.390.000	47.340.000
Kilyos arazisi	28.500.000	12.500.000
Güre tesisindeki ticari gayrimenkuller	6.840.000	3.760.000
Kapanış bakiyesi	165.730.000	63.600.000

(*) Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'den, 2020 yılında, İçmeler Mahallesi, 0 Ada, 4554 Parsel numaralı arsa satın alınmıştır. Söz konusu arsa, uzun vadeli bir yatırım olarak portföye katılmış olması, halihazırda somut bir satış veya proje geliştirme planı bulunmaması ve değerinin artarak ve uzun vadede değer artış kazancı sağlayacağını düşünülerek Yönetimin 25 Aralık 2020 tarihinde almış olduğu karara istinaden, yatırım amaçlı gayrimenkul olarak değerlendirilmektedir.

31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla stoklarda takip edilen Kilyos arazisine ilişkin somut bir satış veya proje geliştirme planı bulunmaması ve değerinin artacağı düşünülerek, Yönetimin değerlendirmesi ile 31 Aralık 2019 tarihli finansal tablolarda, Yatırım Amaçlı Gayrimenkul olarak belirlenmiş ve Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller hesabına transfer edilmiştir.

Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değer ölçümleri

31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değeri, Şirket'ten bağımsız bir değerleme şirketi olan Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından belirlenmiştir. Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş., Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yetkilendirilmiş olup sermaye piyasası mevzuatı uyarınca gayrimenkul değerleme hizmeti vermektedir ve ilgili bölgelerdeki emlakların gerçeğe uygun değer ölçümlemesinde yeterli tecrübeye ve niteliğe sahiptir.

Güre tesisindeki ticari gayrimenkulleri oluşturan, 3 adet dükkanın gerçeğe uygun değeri, benzer emlaklar için olan mevcut işlem fiyatlarını yansıtan pazar yaklaşımı yöntemine göre belirlenmiştir. Dükkanların gerçeğe uygun değeri, gayrimenkullerin konum, inşaat kalitesi, mimari özellik, dönem ve büyüklük kriterleri dikkate alınarak belirlenmiştir.

Güre tesisindeki ticari gayrimenkuller için Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından değerleme raporu düzenlenmiştir. Ticari alanlarda meydana gelen 3.080.000 TL (31 Aralık 2021: 600.000 TL gerçeğe uygun değer artışı) gerçeğe uygun değer artışı, kar veya zarar tablosunda muhasebeleştirilmiştir (Dipnot 19).

Kilyos arazisi için, yine Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından pazar yaklaşımı yöntemine değerleme raporu düzenlenmiştir. 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla, Kilyos arazisinde meydana gelen 16.000.000 TL (31 Aralık 2021: 2.580.000 TL) gerçeğe uygun değer artışı kar veya zarar tablosunda muhasebeleştirilmiştir (Dipnot 19).

Tuzla arazisi için, 30 Aralık 2022 tarihinde, Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından pazar yaklaşımı yöntemine göre değerleme raporu düzenlenmiştir. 2022 değerleme raporundaki gerçeğe uygun değeri 130.390.000 TL ile 31 Aralık 2021 finansal tablolarındaki taşınan değer farkı olan 83.050.000 TL değer artışı, kar veya zarar tablosunda muhasebeleştirilmiştir (Dipnot 19).

Körfez Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

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

7. Yatırım amaçlı gayrimenkuller (devamı)

31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkulleri ile söz konusu varlıklara ilişkin gerçeğe uygun değer hiyerarşisi aşağıdaki tabloda gösterilmiştir:

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

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

31 Aralık 2022 ve 2021 tarihleri itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller hareketi aşağıdaki gibidir:

	2022	2021
Dönem başı- 1 Ocak	63.600.000	52.470.127
Değer artışı (Dipnot 19)	102.130.000	11.129.873
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımı	-	-
Dönem sonu- 31 Aralık	165.730.000	63.600.000

Tuzla arsası alımına ilişkin imzalanan Satış Vaadi Sözleşmesindeki tapu devrine ilişki hak kullanılmış, işlem tarihi itibarıyla vadesi gelmemiş borç kadar (10.313.366 TL) Emlak Konut GYO A.Ş. lehine ipotek tesis edilmiş, tapu devri şirketimiz adına yapılmıştır. (31 Aralık 2021: Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller üzerinde ipotek bulunmamaktadır).

8. Maddi Duran Varlıklar

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

	1 Ocak 2022	Girişler	Çıkışlar	31 Aralık 2022
Maliyet:				
Taşıtlar	1.091.100	-	-	1.091.100
Döşeme ve demirbaşlar	332.160	9.264	-	341.424
Toplam Maliyet	1.423.260	9.264	-	1.432.524
Birikmiş amortisman:				
Taşıtlar	(109.110)	(218.220)	-	(327.330)
Döşeme ve demirbaşlar	(90.311)	(52.533)	-	(142.844)
Toplam Amortisman	(199.421)	(270.753)	-	(470.174)
Net defter değeri	1.223.839			962.350

Körfez Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

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

8. Maddi Duran Varlıklar (devamı)

31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla maddi duran varlıklar üzerinde ipotek bulunmamaktadır (31 Aralık 2021: Yoktur).

	1 Ocak 2021	Girişler	Çıkışlar	31 Aralık 2021
Maliyet:				
Taşıtlar	-	1.091.100	-	1.091.100
Döşeme ve demirbaşlar	188.089	253.991	(109.920)	332.160
Toplam Maliyet	188.089	1.345.091	(109.920)	1.423.260
Birikmiş amortisman:				
Taşıtlar	-	(109.110)	-	(109.110)
Döşeme ve demirbaşlar	(183.942)	(16.289)	109.920	(90.311)
Toplam Amortisman	(183.942)	(125.399)	109.920	(199.421)
Net defter değeri	4.147			1.223.839

9. Maddi Olmayan Duran Varlıklar

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

	1 Ocak 2022	Girişler	31 Aralık 2022
Maliyet:			
Haklar	106.663	-	106.663
Toplam Maliyet	106.663	-	106.663
Birikmiş amortisman:			
Haklar	(98.596)	(2.482)	(101.078)
Toplam Amortisman	(98.596)	(2.482)	(101.078)
Net defter değeri	8.067		5.585

	1 Ocak 2021	Girişler	31 Aralık 2021
Maliyet:			
Haklar	106.663	-	106.663
Toplam Maliyet	106.663	-	106.663
Birikmiş amortisman:			
Haklar	(96.114)	(2.482)	(98.596)
Toplam Amortisman	(96.114)	(2.482)	(98.596)
Net defter değeri	10.549		8.067

Körfez Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

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

10. Kullanım Hakkı Varlıkları

31 Aralık 2022 ve 2021 tarihleri itibarıyla kullanım hakkı varlıkları ve ilgili itfa paylarında gerçekleşen hareketler aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak 2022	Girişler	31 Aralık 2022
Maliyet:			
Araç	369.953	-	369.953
Bina	669.043	2.553.629	3.222.672
Toplam Maliyet	1.038.996	2.553.629	3.592.625
Birikmiş amortisman:			
Araç	(82.519)	(147.093)	(229.612)
Bina	(56.110)	(329.368)	(385.478)
Toplam Amortisman	(138.629)	(476.461)	(615.090)
Net defter değeri	900.367		2.977.535

	1 Ocak 2021	Girişler	31 Aralık 2021
Maliyet:			
Araç	-	369.953	369.953
Bina	-	669.043	669.043
Toplam Maliyet	-	1.038.996	1.038.996
Birikmiş amortisman:			
Araç	-	(82.519)	(82.519)
Bina	-	(56.110)	(56.110)
Toplam Amortisman	-	(138.629)	(138.629)
Net defter değeri	-		900.367

Körfez Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

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

11. Uzun ve Kısa Vadeli Borçlanmalar

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Kısa vadeli borçlanmalar:		
Uzun vadeli kiralama yükümlülüklerinin kısa vadeli kısımları	446.244	328.398
Toplam	446.244	328.398
Uzun vadeli borçlanmalar:		
Uzun vadeli kiralama yükümlülükleri	2.748.398	600.560
Toplam	2.748.398	600.560
Toplam borçlanmalar	3.194.642	928.958

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

	2022	2021
1 Ocak	928.958	-
Dönem içi kiralamalar (Dipnot 10)	2.553.629	1.038.996
Faiz gideri	204.273	63.295
Kiralamalara ilişkin ödemeler	(492.218)	(173.333)
31 Aralık	3.194.642	928.958

12. Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Kullanılmamış izin karşılıkları (kısa)	137.387	134.937
Toplam	137.387	134.937
	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Kıdem tazminatı karşılığı	1.090.246	448.462
Kullanılmamış izin karşılıkları (uzun)	469.602	122.113
Toplam	1.559.848	570.575

Körfez Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

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

12. Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar (devamı)

Kullanılmamış izin karşılıkları

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

	2022	2021
Dönem başı- 1 Ocak	257.050	111.676
Dönem içinde (kullanılan izinler) /biriken izinler, net	349.939	145.374
Dönem sonu- 31 Aralık	606.989	257.050

Kıdem tazminatı karşılığı

Yürürlükteki İş Kanunu hükümleri uyarınca, çalışanlardan kıdem tazminatına hak kazanacak şekilde iş sözleşmesi sona erenlere, hak kazandıkları yasal kıdem tazminatlarının ödenmesi yükümlülüğü vardır. Ayrıca, halen yürürlükte bulunan 506 sayılı Sosyal Sigortalar Kanunu'nun 6 Mart 1981 tarih, 2422 sayılı ve 25 Ağustos 1999 tarih, 4447 sayılı yasalar ile değişik 60'ıncı maddesi hükmü gereğince kıdem tazminatını alarak işten ayrılma hakkı kazananlara da yasal kıdem tazminatlarını ödeme yükümlülüğü bulunmaktadır. Emeklilik öncesi hizmet şartlarıyla ilgili bazı geçiş karşılıkları, ilgili kanunun 23 Mayıs 2002 tarihinde değiştirilmesi ile Kanun'dan çıkarılmıştır.

31 Aralık 2022 tarihinde geçerli ödenecek kıdem tazminatı aylık 15.371,40 TL (31 Aralık 2021: 8.284,51 TL) tavanına tabidir.

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

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

Ana varsayım, her hizmet yılı için olan azami yükümlülük tutarının enflasyona paralel olarak artacak olmasıdır. Bu nedenle, 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla, ekli finansal tablolarda karşılıklar, geleceğe ilişkin, çalışanların emekliliğinden kaynaklanacak muhtemel yükümlülüğünün bugünkü değeri tahmin edilerek hesaplanır. İlgili finansal durum tablosu tarihlerindeki karşılıklar, yıllık %20,55 enflasyon (tahmin edilen maaş artış oranı) ve %22,44 iskonto oranı varsayımlarına göre yaklaşık %1,57 olarak elde edilen net iskonto oranı kullanılmak suretiyle hesaplanmıştır (31 Aralık 2021: yıllık %17,4 enflasyon (tahmin edilen maaş artış oranı) ve %22 iskonto oranı varsayımlarına göre yaklaşık %3,92 olarak elde edilen net iskonto oranı). İsteğe bağlı işten ayrılmalar neticesinde ödenmeyip, Şirket'e kalacak olan kıdem tazminatı tutarlarının tahmini oranı da dikkate alınmıştır. Kıdem tazminatı tavanı altı ayda bir revize edilmekte olup, Şirket'in kıdem tazminatı karşılığının hesaplanmasında 01 Ocak 2023 tarihi itibarıyla geçerli olan 19.982,83 TL (1 Ocak 2022: 10.848,59 TL) tavan tutarı dikkate alınmıştır.

	2022	2021
Dönem başı- 1 Ocak	448.462	308.408
Hizmet maliyeti	39.288	44.419
Faiz maliyeti	96.419	67.850
Aktüeryal kayıp	543.694	27.785
Dönem içinde ödenen	(37.617)	-
Dönem sonu- 31 Aralık	1.090.246	448.462

Körfez Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

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

13. Diğer varlıklar ve yükümlülükler

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

Diğer Duran Varlıklar	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Devreden KDV	11.427.066	13.988.589
Toplam	11.427.066	13.988.589

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

Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Ödenecek vergi ve fonlar	151.028	88.530
Toplam	151.028	88.530

14. Ertelenmiş gelirler

Kısa vadeli ertelenmiş gelirler	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Gelecek aylara ait gelirler (*)	12.505.912	9.593.945
Toplam	12.505.912	9.593.945

Uzun vadeli ertelenmiş gelirler	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Gelecek yıllara ait gelirler (*)	6.766.384	7.625.680
Toplam	6.766.384	7.625.680

- (*) Ertelenmiş gelirler, TFRS 15'e göre henüz kontrol devri gerçekleşmemiş konut ve devre mülk satışları ile ilgili hasılatlardan 31 Aralık 2022 itibarıyla 2020 yılı ve öncesine ilişkin faturalardan 1.622.281 TL, 2022 yılı faturalarından 1.809.167 TL, 2022 yılı faturalarından ise 6.766.384 TL olmak üzere toplam 10.197.832 TL ve henüz tamamı ödenmediği için fatura kesilmemiş devre mülk avanslarından 9.074.464 TL'den oluşmaktadır. 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla 2020 yılı ve öncesine ilişkin faturalardan 4.406.040 TL, 2021 yılı faturalarından ise 5.791.416 TL olmak üzere toplam 10.197.456 TL ve henüz tamamı ödenmediği için fatura kesilmemiş devre mülk avanslarından 7.022.169 TL'den oluşmaktadır ve kontrol devri gerçekleştikten sonra kar veya zarar tablosunda muhasebeleştirilecektir.

Körfez Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

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

15. Öz kaynaklar

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

	31 Aralık 2022		31 Aralık 2021	
	(%)	TL	(%)	TL
Kuveyt Türk Katılım Bankası A.Ş.	75	49.500.000	75	49.500.000
Halka Açık Kısım (**)	25	16.500.000	25	16.500.000
Toplam ödenmiş sermaye	100	66.000.000	100	66.000.000
Sermaye düzeltme farkları (*)		2.373.208		2.373.208
Enflasyona göre düzeltilmiş ödenmiş sermaye		68.373.208		68.373.208

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

(**) Şirket'in %25'lik halka açık paylarının 870.273 TL nominal bedelli %1,32'lik kısmı Şirket'in ilişkili şirketlerinden Körfez Tatil Beldesi Turistik Tesisler ve Devre mülk İşletmeciliği AŞ'ye aittir.

Şirket, 2014 yılı içerisinde halka açılmış olup 31 Aralık 2014 itibarıyla paylara ilişkin primler içerisinde bulunan 1.700.407 TL halka açılmadan sağlanan gelir niteliğindedir. Şirket, hisse senetlerini 1,15 TL sabit fiyat ile halka açmış, 16.500.000 adet hisse satışından 18.975.000 TL gelir elde etmiştir. Halka arz ile birlikte 16.500.000 TL sermaye artırımında bulunan Şirket'in 774.593 TL tutarında halka arz masrafları paylara ilişkin primler hesabından düşülmüştür.

16. Hasılat ve satışların maliyeti

	1 Ocak- 31 Aralık 2022	1 Ocak- 31 Aralık 2021
Hasılat		
Konut satış gelirleri	2.960.000	9.389.000
Devre mülk satış gelirleri	32.041.384	12.494.794
Devre mülk ve konut kiralalamaları gelirleri (*)	12.299.328	6.301.524
Toplam Hasılat	47.300.712	28.185.318

	1 Ocak- 31 Aralık 2022	1 Ocak- 31 Aralık 2021
Maliyet		
Konut satışları maliyeti	(749.667)	(3.991.246)
Devre mülk satışları maliyeti	(7.796.476)	(4.704.516)
Devre mülk ve konut kiralalamaları maliyeti	(595.387)	(297.000)
Toplam Maliyet	(9.141.530)	(8.992.762)

(*) Şirket stoklarında bulunan devre mülklerden ve konutlardan, satılana kadar geçen sürede kira geliri elde etmektedir. Bu kira geliri Şirket'in varlıklar üzerindeki asıl amacı olan satış önceliğini değiştirmemektedir.

Körfez Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

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

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

Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri	1 Ocak- 31 Aralık 2022	1 Ocak- 31 Aralık 2021
Satış amacıyla tutulan devre mülk aidat giderleri	(10.853.115)	(4.764.925)
Vergi resim ve harçlar	(1.224.917)	(344.127)
Satış amacıyla tutulan konut aidat giderleri	(454.180)	(287.020)
Reklam giderleri	(103.872)	(4.591)
Sigorta giderleri	(39.746)	(25.991)
Diğer giderler	(556.327)	(16.956)
Toplam	(13.232.157)	(5.443.610)

Genel yönetim giderleri	1 Ocak- 31 Aralık 2022	1 Ocak- 31 Aralık 2021
Personel giderleri	(5.809.752)	(3.063.346)
Amortisman ve itfa giderleri	(749.696)	(266.510)
Danışmanlık ve avukat giderleri	(500.205)	(611.093)
Ofis ve diğer idari giderler	(373.847)	(399.408)
Seyahat giderleri	(96.127)	(30.602)
Kira giderleri (*)	(72.478)	(399.897)
Haberleşme giderleri	(46.047)	(33.888)
Komisyon giderleri	(15.340)	(10.206)
Vergi resim ve harçlar	(12.698)	(27.922)
Diğer giderler	(363.865)	(43.496)
Toplam	(8.040.055)	(4.886.368)

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

18. Esas faaliyetlerden diğer gelirler ve giderler

Esas faaliyetlerden diğer gelirler	1 Ocak- 31 Aralık 2022	1 Ocak- 31 Aralık 2021
Değer düşüklüğü iptali (Dipnot 6)	1.225.142	406.648
Toplam	1.225.142	406.648

Esas faaliyetlerden diğer giderler	1 Ocak- 31 Aralık 2022	1 Ocak- 31 Aralık 2021
Vade farkı giderleri	(1.287.652)	(2.126.087)
Toplam	(1.287.652)	(2.126.087)

Körfez Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

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

19. Yatırım faaliyetlerinden gelirler ve giderler

	1 Ocak- 31 Aralık 2022	1 Ocak- 31 Aralık 2021
Yatırım amaçlı gayrimenkul değer artış (Dipnot 7)	102.130.000	11.129.873
Kira Sertifikası kar payı geliri (Dipnot 4)	5.879.504	5.035.482
Kira Sertifikası Fonu kar payı geliri (Dipnot 4)	2.763.155	781.482
Katılım hesapları kar payı geliri	842.718	13.018
Yatırım amaçlı gayrimenkul kira geliri	569.817	363.122
Toplam	112.185.194	17.322.977

20. Finansman giderleri

	1 Ocak- 31 Aralık 2022	1 Ocak- 31 Aralık 2021
Kiralama yükümlülüklerinden kaynaklanan faiz gideri (Dipnot 11)	204.273	63.295
Toplam	204.273	63.295

21. Pay başına kazanç

	1 Ocak- 31 Aralık 2022	1 Ocak- 31 Aralık 2021
Dönem başındaki hisse senedi adedi	66.000.000	66.000.000
Dönem sonundaki hisse senedi adedi	66.000.000	66.000.000
Tedavüldeki hisse senedinin ağırlıklı ortalama adedi (1 hisse 1 TL karşılığı)	66.000.000	66.000.000
Sürdürülen faaliyetler dönem karı	128.805.381	24.402.821
Pay başına kazanç	1,95	0,37

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

22. Finansal araçlardan kaynaklanan risklerin niteliği ve düzeyi

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

Katılım Payı Oranı Riski

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

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Kar payı oranlı araçlar		
Katılım hesabı	21.219.134	94.047
	21.219.134	94.047

Körfez Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

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

22. Finansal araçlardan kaynaklanan risklerin niteliği ve düzeyi (devamı)

Döviz Kuru Riski

Şirket'in 31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2021 itibarıyla döviz kuru riski bulunmamaktadır.

Kredi Riski

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

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

Körfez Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

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

22. Finansal araçlardan kaynaklanan risklerin niteliği ve düzeyi (devamı)

Finansal araç türleri itibarıyla maruz kalınan kredi riskleri	Alacaklar				Cari ve Katılım Hesapları		Finansal Yatırımlar	
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar		İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf
31 Aralık 2021	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf				
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski	1.607.002	212.599	-	-	1.497.745	156.340	30.497.176	14.419.155
Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	1.606.483	212.599	-	-	1.497.745	156.340	30.497.176	14.419.155
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	519	-	-	-	-	-	-	-
C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-	-	-
- Net değerlerin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-	-	-
- Net değerlerin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	-	-
D. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-	-	-	-

Körfez Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

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

22. Finansal araçlardan kaynaklanan risklerin niteliği ve düzeyi (devamı)**Likidite Riski**

Aşağıdaki tablo, raporlama dönemi sonu itibarıyla sözleşmenin vade tarihine kadar olan geri kalan dönemini baz alarak, Şirket'in finansal yükümlülüklerinin, uygun vade gruplaması yaparak analizini sağlar. Tabloda belirtilen tutarlar sözleşmeye bağlı iskonto edilmemiş nakit akımlarıdır:

31 Aralık 2022:

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

31 Aralık 2021:

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

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

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

22. Finansal araçlardan kaynaklanan risklerin niteliği ve düzeyi (devamı)

Finansal varlık ve yükümlülüklerin rayiç değeri riski ile gösterilmesine ilişkin açıklamalar

Rayiç değer, bir varlığın cari bir işlemde istekli taraflar arasında alım satımına konu olan fiyatını ifade eder.

Şirket, finansal enstrümanların tahmini rayiç değerlerini hali hazırda mevcut piyasa bilgileri ve uygun değerlendirme yöntemlerini kullanarak belirlemiştir. Bununla birlikte, piyasa bilgilerini değerlendirip rayiç değerleri tahmin edebilmek, yorum ve muhakeme gerektirmektedir. Sonuç olarak burada sunulan tahminler, Şirket'in cari bir piyasa işleminde elde edebileceği miktarların göstergesi olamaz.

Aşağıdaki metotlar ve varsayımlar rayiç değeri belirlemenin mümkün olduğu durumlarda her bir finansal aracın rayiç değerini tahmin etmekte kullanılmıştır.

Finansal varlıklar

Kısa vadeli olmalarından ve önemsiz kredi riskine tabi olmalarından dolayı nakit ve nakit benzeri varlıklar taşınan değerlerinin rayiç değerlerine yakın olduğu düşünülmektedir.

Finansal yükümlülükler

Ticari borçların ve diğer parasal yükümlülüklerin kısa vadeli olmaları nedeniyle rayiç değerlerinin taşıdıkları değere yaklaştığı düşünülmektedir.

Bunların dışında gerçeğe uygun değeri ile gösterilmesi gereken finansal varlık ve yükümlülük bulunmadığı için rayiç değer hiyerarşi tablosu verilmemiştir.

Sermaye yönetimi

Şirket yönetimi finansal riskleri azaltan, Şirket'in kredibilitesini yükseltici, Şirket'in devamlılığını, büyümesini ve karlılığını arttırıcı politikalar belirler ve izler. Şirket sermaye yapısı söz konusu politikaları destekleyici seviyede olmalıdır. Şirket yönetimi sermaye ihtiyacının karşılanması ile ilgili gerekli önlemleri alır.

23. Karşılıklar, koşullu varlıklar ve yükümlülükler

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

Şirket'in koşullu varlıklarının detayı aşağıdaki gibidir:

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

Körfez Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

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

23. Karşılıklar, koşullu varlıklar ve yükümlülükler (devamı)

31 Aralık 2022 ve 2021 tarihleri itibarıyla Şirket tarafından verilen teminat, rehin ve ipotek ("TRİ") pozisyonuna ilişkin tabloları aşağıdaki gibidir:

Şirket tarafından verilen TRİ'ler	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
A.Kendi Tüzel Kişiliği Adına Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	10.313.366	144.000
B.Tam Konsolidasyon Kapsamına Dahil Edilen Ortaklıklar Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-
C.Olağan Ticari Faaliyetlerinin Yürütülmesi Amacıyla Diğer 3. Kişilerin Borcunu Temin Amacıyla Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-
D.Diğer Verilen TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-
i. Ana Ortak Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-
ii. B ve C Maddeleri Kapsamına Girmeyen Diğer Grup Şirketleri Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-
iii.C Maddesi Kapsamına Girmeyen 3. kişiler Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-
Toplam	10.313.366	144.000

Tuzla arsası alımına ilişkin imzalanan Satış Vaadi Sözleşmesindeki tapu devrine ilişki hakkın kullanılarak işlem tarihi itibarıyla vadesi gelmemiş borç kadar (10.313.366 TL) Emlak Konut GYO A.Ş lehine ipotek tesis edilmiş, tapu devri şirketimiz adına yapılmıştır. Şirket'in vermiş olduğu TRİ'lerin Şirket'in öz kaynaklarına oranı 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla %0'dır (31 Aralık 2021: %0). Teminatların tamamı Türk Lirası'dır (31 Aralık 2021: Türk Lirası'dır).

**31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla finansal
tablolarla ilişkin dipnotlar
(Tüm tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir)**

24. İlişkili taraflardan açıklamaları

a) İlişkili taraflarla olan bakiyeler

Şirketimizin ilişkili tarafları Kuveyt Türk Katılım Bankası ile doğrudan ve dolaylı iştirakleri ve Şirket bünyesindeki personel ve üst düzey yöneticilerdir. İlişkili taraflardan olan ticari alacaklar satış ve kiralama işlemlerinden kaynaklanmaktadır ve yaklaşık vadeleri 15 gündür. Alacaklar teminatsızdır, herhangi bir şüpheli alacak karşılığı ve faiz işletilmemektedir. Alacaklar vadesi geçmeden ticari teamüller çerçevesinde makul sürede tahsil edilmektedir. Şirket'in 31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla ilişkili taraflarla olan bakiyeleri aşağıdaki gibidir:

İlişkili taraflardan ticari alacaklar	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Körfez Tatil Beldesi Turistik Tesisler ve Devre mülk İşletmeciliği A.Ş. (2)	3.031.137	1.607.002
Toplam	3.031.137	1.607.002
İlişkili taraflardan cari ve katılım hesapları	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Kuveyt Türk Katılım Bankası A.Ş. (1)- Cari Hesap	1.617.215	1.403.698
Kuveyt Türk Katılım Bankası A.Ş. (1)- Katılım Hesabı	21.219.134	94.047
Toplam	22.836.349	1.497.745
İlişkili taraflardan finansal yatırımlar	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
KT Kira Sertifikaları Varlık Kiralama A.Ş. (2)	17.252.677	16.303.360
KT Portföy Yönetimi A.Ş. (2)	17.258.000	14.193.816
Toplam	34.510.677	30.497.176

(1) Ana Ortak.

(2) Ana Ortağın Bağlı Ortaklığı.

Körfez Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

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

24. İlişkili taraflardan açıklamaları (devamı)**b) İlişkili taraflarla olan işlemler**

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

	1 Ocak- 31 Aralık 2022	1 Ocak- 31 Aralık 2021
Devre mülk satış ve kiralama gelirleri		
Körfez Tatil Beldesi Turistik Tesisler ve Devre mülk İşletmeciliği A.Ş. (2)	23.397.909	7.799.779
- Devre mülk kiralama işlemleri	11.907.732	5.939.997
- Devre mülk satış işlemleri	11.480.177	1.859.782
Toplam	23.397.909	7.799.779

	1 Ocak- 31 Aralık 2022	1 Ocak- 31 Aralık 2021
Kar payı gelirleri		
KT Kira Sertifikaları Varlık Kiralama A.Ş. (2)	3.104.017	2.407.908
KT Portföy Yönetimi A.Ş. (2)	2.763.155	781.482
Kuveyt Türk Katılım Bankası A.Ş. (1) (Dipnot 19)	842.718	13.018
Toplam	6.709.890	3.202.408

	1 Ocak- 31 Aralık 2022	1 Ocak- 31 Aralık 2021
Hizmet giderleri		
Körfez Tatil Beldesi Turistik Tesisler ve Devre mülk İşletmeciliği A.Ş. (Kiralama gideri) (2) (Dipnot 16)	595.387	297.000
Kuveyt Türk Katılım Bankası A.Ş. (1)	-	185.277
KT Portföy Yönetimi A.Ş. (2)	-	16.191
Toplam	595.387	498.468

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

(1) Ana Ortak.

(2) Ana Ortağın Bağlı Ortaklığı.

c) Üst yönetime yapılan faydalar

Şirket, üst yönetime 2.741.510 TL fayda sağlamıştır (31 Aralık 2021: 1.492.492 TL).

Körfez Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

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

25. Bağımsız denetçi/ bağımsız denetim kuruluşundan alınan hizmetlere ilişkin ücretler

Şirket'in, KGK'nın 30 Mart 2021 tarihinde mükerrer Resmi Gazete'de yayımlanan Kurul Kararına istinaden hazırladığı ve hazırlanma esasları 19 Ağustos 2021 tarihli KGK yazısını temel alan bağımsız denetim kuruluşlarınca verilen hizmetlerin ücretlerine ilişkin açıklaması aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 31 Aralık 2022	1 Ocak- 31 Aralık 2021
Raporlama dönemine ait bağımsız denetim ücreti	157.500	105.000
Toplam	157.500	105.000

26. Bölümlere göre raporlama

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

27. Bilanço tarihinden sonraki olaylar

Bulunmamaktadır.

Körfez Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

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

28. Ek Dipnot: Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü

	Konsolide Olmayan/Bireysel Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	Tebliğdeki İlgili Düzenleme	Cari Dönem 31 Aralık 2022 (TL)	Önceki Dönem 31 Aralık 2021 (TL)
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	Md. 24 / (b)	71.370.514	45.395.679
B	Gayrimenkuller. Gayrimenkule Dayalı Projeler. Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md. 24 / (a)	215.252.368	120.433.527
C	İştirakler	Md. 24 / (b)	-	-
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	Md. 23 / (f)	-	-
	Diğer Varlıklar		21.076.710	19.251.059
D	Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	Md. 3 / (p)	307.699.592	185.080.265
E	Finansal Borçlar	Md. 31	-	-
F	Diğer Finansal Yükümlülükler	Md. 31	-	-
G	Finansal Kiralama Borçları	Md. 31	-	-
H	İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	Md. 23 / (f)	-	-
İ	Özkaynaklar	Md. 31	272.654.766	144.393.079
	Diğer Kaynaklar		35.044.826	40.687.186
D	Toplam Kaynaklar	Md. 3 / (p)	307.699.592	185.080.265
	Konsolide Olmayan/Bireysel Diğer Finansal Bilgiler	Tebliğdeki İlgili Düzenleme	Cari Dönem 31 Aralık 2022 (TL)	Önceki Dönem 31 Aralık 2021 (TL)
A1	Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 yıllık Gayrimenkul Ödemeleri İçin Tutulan Kısmı	Md. 24 / (b)	-	-
A2	Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	Md. 24 / (b)	540.512	479.348
A3	Yabancı Sermaye Piyasası Araçları	Md. 24 / (d)	-	-
B1	Yabancı Gayrimenkuller. Gayrimenkule Dayalı Projeler. Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md. 24 / (d)	-	-
B2	Atıl Tutulan Arsa/Araziler	Md. 24 / (c)	28.500.000	12.500.000
C1	Yabancı İştirakler	Md. 24 / (d)	-	-
C2	İşletmeciler Şirkete İştirak	Md. 28/1 (a)	-	-
J	Gayrinakdi Krediler	Md. 31	0	144.000-
K	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	Md. 22 / (e)	-	-
L	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Md. 22 / (l)	21.759.646	16.303.360

Körfez Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

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

28. Ek Dipnot: Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü (devamı)

	Portföy Sınırlamaları	Tebliğdeki İlgili Düzenleme	Cari Dönem	Önceki Dönem	Asgari/ Azami Oran
1	Üzerinde proje geliştirilecek mükiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri (K / D)	Md. 22 / (e)	%0	%0	≤%10
2	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar ((B + A1)/ D)	Md. 24 / (a),(b)	%70	%65	≥%51
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler (A+C- A1)/ D)	Md. 24 / (b)	%23	%25	≤%49
4	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları (A3+B1+ C1)/ D)	Md. 24 / (d)	%0	%0	≤%49
5	Atıl Tutulan Arsa/Araziler (B2/D)	Md. 24 / (c)	%9	%7	≤%20
6	İşletmeci Şirkete İştirak (C2/D)	Md. 28/1 (a)	%0	%0	≤%10
7	Borçlanma Sınırı (E+F+G+H+J)/ İ	Md. 31	%0	%0,1	≤%500
8	Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı (A2-A1)/D	Md. 22 / (b)	%0,2	%0,3	≤%10
9	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Md. 22 / (I)	%7	%9	≤%10

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