

**KÖRFEZ GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**

1 OCAK - 30 EYLÜL 2024
ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
FİNANSAL TABLOLAR
VE SINIRLI DENETİM RAPORU

İÇİNDEKİLER**SAYFA**

FİNANSAL DURUM TABLOSU	1-2
KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU.....	3
ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU	4
NAKİT AKIŞ TABLOSU.....	5
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR	6-42
NOT 1 ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU	6
NOT 2 FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR	6-21
NOT 3 BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA	21
NOT 4 İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI	21-23
NOT 5 TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR	23
NOT 6 STOKLAR.....	23-24
NOT 7 PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER	24-25
NOT 8 YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER.....	25-26
NOT 9 MADDİ DURAN VARLIKLAR	26
NOT 10 MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR	27
NOT 11 KİRALAMA İŞLEMLERİ.....	27-28
NOT 12 KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE BORÇLAR	29
NOT 13 TAAHHÜTLER	29
NOT 14 ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR	30-31
NOT 15 DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER.....	31
NOT 16 SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ	32
NOT 17 HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ	32
NOT 18 GENEL YÖNETİM VE PAZARLAMA GİDERLERİ	33
NOT 19 ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER	34
NOT 20 YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER.....	34
NOT 21 FİNANSMAN GİDERLERİ	34
NOT 22 PAY BAŞINA KAZANÇ	35
NOT 23 FİNANSAL ARAÇLAR	35
NOT 24 FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ	36-39
NOT 25 RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR	39
NOT 26 BAĞIMSIZ DENETİM KURULUŞUNDAN ALINAN HİZMETLERE İLİŞKİN ÜCRETLER	40
NOT 27 NAKİT AKIŞ TABLOSUNA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR.....	40
NOT 28 PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ	41-42

KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 EYLÜL 2024 TARİHİ İTİBARIYLA ARA DÖNEM FİNANSAL DURUM TABLOSU**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

		Sınırlı Bağımsız Denetimden Geçmiş 30 Eylül 2024	Yeniden Düzenlenmiş (Not 2) Bağımsız Denetimden Geçmiş 31 Aralık 2023
	Dipnot Referansları		
VARLIKLAR			
Dönen Varlıklar		579.958.646	746.239.990
Nakit ve Nakit Benzerleri	27	2.042.095	67.404.604
Finansal Yatırımlar	23	27.850.327	122.666.682
Ticari Alacaklar	5	10.987.945	5.667.937
<i>İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar</i>	4	6.651.657	3.072.859
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar</i>	5	4.336.288	2.595.078
Stoklar	6	510.891.978	544.228.364
Peşin Ödenmiş Giderler	7	9.557.049	-
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar		1.220.404	369.327
Diğer Dönen Varlıklar	15	17.408.848	5.903.076
Duran Varlıklar		719.402.962	396.244.190
Diğer Alacaklar		50.000	67.930
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar</i>		50.000	67.930
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	8	669.972.673	385.662.673
Maddi Duran Varlıklar	9	6.393.762	3.097.434
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	10	6.898	17.246
<i>Diğer Maddi Olmayan Duran Varlıklar</i>	10	6.898	17.246
Kullanım Hakkı Varlıkları	11	5.923.476	7.278.885
Peşin Ödenmiş Giderler	7	238.457	120.022
Diğer Duran Varlıklar	15	36.817.696	-
TOPLAM VARLIKLAR		1.299.361.608	1.142.484.180

Ekteki dipnotlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 EYLÜL 2024 TARİHİ İTİBARIYLA ARA DÖNEM FİNANSAL DURUM TABLOSU**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

	Dipnot Referansları	Sınırlı Bağımsız Denetimden Geçmiş 30 Eylül 2024	Yeniden Düzenlenmiş (Not 2) Bağımsız Denetimden Geçmiş 31 Aralık 2023
KAYNAKLAR			
Kısa Vadeli Yükümlülükler		164.614.972	51.473.799
Kısa Vadeli Borçlanmalar		96.205.704	-
İlişkili Taraflara Finansal Borçlar	4, 24	96.205.704	-
Kiralama İşlemlerinden Kaynaklanan Yükümlülükler	11	216.496	883.310
Ticari Borçlar		26.779	134.450
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	5	26.779	134.450
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar		217.229	192.325
Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden)			
Doğan	7	66.996.177	49.428.090
Kısa Vadeli Karşılıklar		399.747	293.676
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin			
Kısa Vadeli Karşılıklar	14	399.747	293.676
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	15	552.840	541.948
Uzun Vadeli Yükümlülükler		20.391.030	21.614.857
Kiralama İşlemlerinden Kaynaklanan Yükümlülükler	11	2.655.200	3.834.441
Diğer Borçlar		1.020.681	1.202.792
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar		1.020.681	1.202.792
Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden)			
Doğan	7	15.096.175	15.072.540
Uzun Vadeli Karşılıklar	14	1.618.974	1.505.084
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun			
Vadeli Karşılıklar	14	1.618.974	1.505.084
ÖZKAYNAKLAR		1.114.355.606	1.069.395.524
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		1.114.355.606	1.069.395.524
Ödenmiş Sermaye	16	66.000.000	66.000.000
Sermaye Düzeltme Farkları	16	957.437.350	957.437.350
Paylara İlişkin Primler		17.870.367	17.870.367
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		(1.057.990)	(1.224.187)
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin			
Aktüeryal Kazanç Fonu		(1.057.990)	(1.224.187)
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler		39.925.266	37.070.082
Geçmiş Yıllar Zararları		(10.613.272)	(191.910.156)
Net Dönem Karı		44.793.885	184.152.068
TOPLAM KAYNAKLAR		1.299.361.608	1.142.484.180

Ekteki dipnotlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**1 OCAK - 30 EYLÜL 2024 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

	Dipnot Referansları	Yeniden Düzenlenmiş (Not 2)		Yeniden Düzenlenmiş (Not 2)	
		Sınırlı Denetimden	Sınırlı Denetimden	Sınırlı Denetimden	Sınırlı Denetimden
		Geçmiş	Geçmiş	Geçmiş	Geçmiş
		1 Ocak- 30 Eylül 2024	1 Ocak- 30 Eylül 2023	1 Temmuz- 30 Eylül 2024	1 Temmuz- 30 Eylül 2023
KAR VEYA ZARAR KISMI					
Hasılat	17	129.015.181	112.566.705	95.411.695	18.360.674
Satışların Maliyeti (-)	17	(37.204.490)	(46.275.428)	(23.465.604)	(4.609.793)
BRÜT KAR/ZARAR		91.810.691	66.291.277	71.946.091	13.750.881
Genel Yönetim Giderleri (-)	18	(25.851.750)	(23.015.151)	(7.197.406)	(6.988.678)
Pazarlama Giderleri (-)	18	(32.733.247)	(29.797.344)	(14.158.015)	(9.567.263)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	19	-	7.734.438	-	2.088.211
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	19	-	(567.813)	-	-
ESAS FAALİYET KARI / (ZARARI)		33.225.694	20.645.407	50.590.670	(716.849)
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	20	64.198.882	25.712.635	24.850.900	11.147.507
FİNANSMAN GİDERİ ÖNCESİ FAALİYET KARI		97.424.576	46.358.042	75.441.570	10.430.658
Finansman Giderleri (-)	21	(1.240.430)	(159.026)	(1.205.704)	(23.927)
Net Parasal Pozisyon Kayıpları		(51.390.261)	(57.598.538)	(17.205.407)	(30.574.447)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI / (ZARARI)		44.793.885	(11.399.522)	57.030.459	(20.167.716)
DÖNEM KARI / (ZARARI)		44.793.885	(11.399.522)	57.030.459	(20.167.716)
Pay başına kazanç	22	0,68	(0,17)	0,02	0,36
DİĞER KAPSAMLI GELİRLER:					
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		166.197	(101.455)	252.854	(388.390)
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Aktüeryal Kazanç / (Kayıp)	14	166.197	(101.455)	252.854	(388.390)
DİĞER KAPSAMLI GELİR / (GİDER)		166.197	(101.455)	252.854	(388.390)
TOPLAM KAPSAMLI GELİR / (GİDER)		44.960.082	(11.500.977)	57.283.313	(20.556.106)

Ekteki dipnotlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK – 30 EYLÜL 2024 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

	Dipnot Referansları	Ödenmiş Sermaye	Sermaye Düzeltme Farkları	Paylara İlişkin Primler	Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler ve Giderler	Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Birikmiş Karlar		Özkaynaklar
					Tanımlanmış Fayda Planlarının Birikmiş Yeniden Ölçüm Kayıpları		Geçmiş Yıllar Zararları	Net Dönem Karı / (Zararı)	
1 Ocak 2023 İtibarıyla Bakiyeler (Dönem Başı)		66.000.000	980.731.235	17.870.367	(1.513.119)	34.368.073	(342.855.604)	130.353.581	884.954.533
Hatalara İlişkin Düzeltmeler (Not 2)		-	(23.293.885)	-	-	-	23.293.885	-	-
1 Ocak 2023 - Düzeltmelerden Sonraki Tutar		66.000.000	957.437.350	17.870.367	(1.513.119)	34.368.073	(319.561.719)	130.353.581	884.954.533
Transferler		-	-	-	-	2.702.009	127.651.572	(130.353.581)	-
Toplam Kapsamlı Gelir / (Gider)		-	-	-	(101.455)	-	-	(11.399.522)	(11.500.977)
30 Eylül 2023 İtibarıyla Bakiyeler (Dönem Sonu)	16	66.000.000	957.437.350	17.870.367	(1.614.574)	37.070.082	(191.910.147)	(11.399.522)	873.453.556
1 Ocak 2024 İtibarıyla Bakiyeler (Dönem Başı)		66.000.000	980.731.235	17.870.367	(1.224.187)	37.070.082	(215.204.041)	184.152.068	1.069.395.524
Hatalara İlişkin Düzeltmeler (Not 2)		-	(23.293.885)	-	-	-	23.293.885	-	-
1 Ocak 2024 - Düzeltmelerden Sonraki Tutar		66.000.000	957.437.350	17.870.367	(1.224.187)	37.070.082	(191.910.156)	184.152.068	1.069.395.524
Transferler		-	-	-	-	2.855.184	181.296.884	(184.152.068)	-
Toplam Kapsamlı Gelir / (Gider)		-	-	-	166.197	-	-	44.793.885	44.960.082
30 Eylül 2024 İtibarıyla Bakiyeler (Dönem Sonu)	16	66.000.000	957.437.350	17.870.367	(1.057.990)	39.925.266	(10.613.272)	44.793.885	1.114.355.606

Ekteki dipnotlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**1 OCAK - 30 EYLÜL 2024 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT NAKİT AKIŞ TABLOSU**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

		Sınırlı Bağımsız Denetimden Geçmiş 1 Ocak- 30 Eylül 2024	Sınırlı Bağımsız Denetimden Geçmiş 1 Ocak- 30 Eylül 2023
	Dipnot Referansları		
A. İşletme Faaliyetlerinden Elde Edilen Nakit Akışları			
Dönem Karı / (Zararı)		44.793.885	(11.399.522)
Dönem Net Karı / (Zararı) Mutabakatı ile ilgili Düzeltmeler		(14.082.150)	36.023.978
- Amortisman ve İtfa Gideri ile İlgili Düzeltmeler	9,10,11	2.618.931	2.361.702
- Değer Düşüklüğü/ İptali ile İlgili Düzeltmeler	6	-	(7.734.438)
- Karşılıklar ile İlgili Düzeltmeler	14	879.576	1.184.495
- Kar Payı Gelirleri ve Giderleri ile İlgili Düzeltmeler	20	(15.315.471)	(4.344.208)
- Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları ile İlgili Düzeltmeler	23	(47.642.981)	(21.209.401)
- Parasal Kazanç		45.377.795	65.765.828
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler			
- Ticari Alacaklardaki Azalış ile İlgili Düzeltmeler		(5.320.008)	(1.045.161)
- Stoklardaki Artış ile İlgili Düzeltmeler		33.336.386	40.565.627
- Ticari Borçlardaki Azalış ile İlgili Düzeltmeler		(107.671)	(20.935.890)
- Faaliyetlerle ilgili Diğer Alacaklardaki Artış ile İlgili Düzeltmeler		17.930	37.238
- Faaliyetlerle ilgili Diğer Borçlardaki Artış ile İlgili Düzeltmeler		17.434.515	1.384.324
- Faaliyetlerle ilgili Diğer Varlıklardaki Artış / (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		(57.998.952)	5.549.965
- Faaliyetlerle ilgili Diğer Yükümlülüklerdeki Artış ile İlgili Düzeltmeler		10.892	97.737
		(12.626.908)	25.653.840
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		(13.477.985)	23.823.895
Ödenen Kıdem Tazminatı	14	-	(1.728.588)
Vergi Ödemeleri		(851.077)	(101.357)
		17.233.750	48.448.351
B. Yatırım Faaliyetlerinden Kaynaklanan Nakit Akışları			
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkları Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	9	(4.549.502)	-
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları		(275.444.694)	-
Katılım (Kar) Payı ve Diğer Finansal Araçlardan Nakit Girişleri	23	97.132.909	17.345.591
Alınan Katılım Hesabı Kar Payı Gelirleri	20	16.555.901	4.503.234
		(166.305.386)	21.848.825
C. Finansman Faaliyetlerinden Nakit Akışları			
Borçlanımdan Kaynaklanan Nakit Girişleri		96.205.704	-
Ödenen Faiz		(1.205.704)	-
Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları (-)		(732.157)	(803.454)
		94.267.843	(803.454)
D. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ / (AZALIŞ) (A+B+C)		(54.803.793)	69.493.722
E. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ ÜZERİNDEKİ PARASAL KAYIP ETKİSİ		(10.558.716)	(28.928.055)
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ / (AZALIŞ) (A+B+C+D+E)		(65.362.509)	40.565.667
F. DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ (A+B+C+D+E+F)	27	67.404.604	52.205.442
	27	2.042.095	92.771.109

Ekteki dipnotlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2024 TARİHİ İTİBARIYLA
ARA DÖNEM FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

1. ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

Körfez Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ("Körfez" veya "Şirket") 1996 yılında kurulmuştur.

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

Şirket'in ana faaliyet konusu; Sermaye Piyasası Kurulu'nun gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularda 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 30 Eylül 2024 itibarıyla çalışan sayısı 7 kişidir (31 Aralık 2023: 8 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.

30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla hazırlanan finansal tablolar, Şirket'in 30 Ekim 2024 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. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar

TFRS'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 SPK tarafından kabul edilen ve Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yayımlanan Türkiye Finansal Raporlama Standartları ("TFRS") 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.

Ayrıca finansal tablolar, KGK tarafından 4 Ekim 2022 tarihinde yayımlanan "TFRS Taksonomisi" ile SPK tarafından yayımlanan Finansal Tablo Örnekleri ve Kullanım Rehberi'nde belirlenmiş olan formatlara uygun olarak SPK'nın finansal tablo ve dipnot formatları esas alınarak sunulmuştur.

KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2024 TARİHİ İTİBARIYLA
ARA DÖNEM FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar (Devamı)

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, Şirket'in geçerli para birimi olan ve finansal tablolar için sunum para birimi olan TL cinsinden ifade edilmiştir.

Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama

Finansal tablolar ve önceki dönemlere ait ilgili tutarlar, fonksiyonel para biriminin genel satın alma gücündeki değişiklikler için yeniden düzenlenmiştir ve sonuç olarak, TMS 29 "Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama" standardı uyarınca raporlama dönemi sonunda geçerli olan ölçüm birimi cinsinden ifade edilmiştir.

TMS 29, finansal tablolar da dahil olmak üzere, geçerli para birimi yüksek enflasyonlu bir ekonominin para birimi olan her işletmenin finansal tablolarına uygulanır. Bir ekonomide yüksek enflasyonun mevcut olması durumunda TMS 29, geçerli para birimi yüksek enflasyonlu bir ekonominin para birimi olan bir işletmenin finansal tablolarının raporlama dönemi sonunda geçerli olan ölçüm birimi cinsinden ifade edilmesini gerektirir.

Raporlama tarihi itibarıyla, Tüketici Fiyat Endeksi ("TÜFE") rakamına göre son üç yılın genel satın alma gücündeki kümülatif değişim %100'ün üzerinde olduğundan, Türkiye'de faaliyet gösteren işletmelerin 31 Aralık 2023 tarihinde veya bu tarihten sonra sona eren raporlama dönemlerinde TMS 29 "Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama" standardını uygulamaları gerekmektedir.

KGK'nın 23 Kasım 2023 tarihinde yayımladığı Bağımsız Denetime Tabi Şirketlerin Finansal Tablolarının Enflasyona Göre Düzeltilmesi Hakkında Duyuru kapsamında Türkiye Finansal Raporlama Standartları'nı uygulayan işletmelerin 31 Aralık 2023 tarihinde veya sonrasında sona eren yıllık raporlama dönemine ait finansal tablolarının TMS 29'da yer alan ilgili muhasebe ilkelerine uygun olarak enflasyon etkisine göre düzeltilerek sunulması gerektiği belirtilmiştir.

Bununla birlikte, SPK'nın 28 Aralık 2023 tarihli ve 81/1820 sayılı kararı uyarınca, Türkiye Muhasebe/Finansal Raporlama Standartlarını uygulayan finansal raporlama düzenlemelerine tabi ihraççılar ile sermaye piyasası kurumlarının, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemlerine ait yıllık finansal raporlarından başlamak üzere TMS 29 hükümlerini uygulamak suretiyle enflasyon muhasebesi uygulamasına karar verilmiştir.

Bu çerçevede 30 Eylül 2024 tarihli finansal tablolar TMS 29'da belirtilen muhasebe ilkeleri kapsamında enflasyon etkisine göre düzeltilerek sunulmuştur.

Aşağıdaki tabloda Türkiye İstatistik Kurumu ("TÜİK") tarafından yayınlanan Tüketici Fiyat Endeksleri dikkate alınarak hesaplanan ilgili yıllara ait enflasyon oranları yer almaktadır:

Tarih	Endeks	Düzeltilme katsayısı	Üç yıllık kümülatif enflasyon oranları
30 Eylül 2024	2.526,16	1,00000	%343
31 Aralık 2023	1.859,38	1,35860	%268
30 Eylül 2023	1.351,59	1,49385	%254

KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2024 TARİHİ İTİBARIYLA
ARA DÖNEM FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar (Devamı)

Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama (Devamı)

TMS 29 endeksleme işlemlerinin ana hatları aşağıdaki gibidir:

- Raporlama tarihi itibarıyla cari satın alma gücü cinsinden ifade edilenler dışındaki tüm kalemler ilgili düzeltme katsayıları kullanılarak endekslenir. Geçmiş yıllara ait tutarlar da aynı şekilde endekslenmiştir.
- Parasal varlık ve yükümlülükler, finansal durum tablosu tarihindeki cari satın alma gücü cinsinden ifade edildiklerinden endekslenmemektedirler. Parasal kalemler nakit ve nakit olarak alınacak veya ödenecek kalemlerdir.
- Duran varlıklar, iştirakler ve benzeri varlıklar, piyasa değerlerini aşmamak kaydıyla, tarihi maliyetleri üzerinden endekslenir. Amortismanlar da benzer şekilde düzeltilmiştir. Özkaynaklar içerisinde yer alan tutarlar, bu tutarların Şirket'e dahil olduğu veya Şirket içerisinde olduğu dönemlerde genel fiyat endekslerinin uygulanması sonucu yeniden düzenlenmiştir.
- Finansal durum tablosunda yer alan parasal olmayan kalemlerin endekslenmesinden etkilenen kar veya zarar tablosu kalemlerinden kar veya zarar tablosuna etkisi olanlar hariç olmak üzere, kar veya zarar tablosunda yer alan tüm kalemler, gelir ve gider hesaplarının ilk defa finansal tablolara yansıtıldığı dönemler üzerinden hesaplanan katsayılar ile endekslenir.
- Net parasal pozisyonda genel enflasyondan kaynaklanan kazanç veya kayıplar, parasal olmayan varlıklar, özkaynak kalemleri ve kar veya zarar tablosu hesaplarında yapılan düzeltmelerin farkıdır. Net parasal pozisyondaki bu kazanç veya kayıplar kar veya zarara dahil edilir.

TMS 29 "Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama" standardının uygulanmasının etkisi aşağıda özetlenmiştir:

Finansal Durum Tablosunun Yeniden Düzenlenmesi

Finansal durum tablosunda yer alan tutarlardan raporlama dönemi sonunda geçerli olan ölçüm birimiyle ifade edilmemiş olanlar yeniden düzenlenir. Buna göre, parasal kalemler raporlama dönemi sonunda cari olan para birimi cinsinden ifade edildikleri için yeniden düzenlenmezler. Parasal olmayan kalemler, raporlama dönemi sonunda cari tutarları üzerinden gösterilmedikleri sürece, yeniden düzenlenmeleri gerekmektedir.

Parasal olmayan kalemlerin yeniden düzenlenmesinden kaynaklanan net parasal pozisyondaki kazanç veya kayıp kar veya zarara dahil edilir ve kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunda ayrıca sunulur.

Kâr veya Zarar Tablosunun Yeniden Düzenlenmesi

Kâr veya zarar tablosundaki tüm kalemler raporlama dönemi sonunda geçerli olan ölçüm birimi cinsinden ifade edilir. Bu nedenle, tüm tutarlar aylık genel fiyat endeksindeki değişiklikler uygulanarak yeniden düzenlenmiştir.

Satılan stokların maliyeti, yeniden düzenlenmiş stok bakiyesi kullanılarak düzeltilmiştir.

Amortisman ve itfa giderleri, maddi duran varlıklar, maddi olmayan duran varlıklar ve kullanım hakkı varlıklarının yeniden düzenlenmiş bakiyeleri kullanılarak düzeltilmiştir.

KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2024 TARİHİ İTİBARIYLA
ARA DÖNEM FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar (Devamı)

Nakit Akış Tablosunun Yeniden Düzenlenmesi

Nakit akış tablosundaki tüm kalemler, raporlama dönemi sonunda geçerli olan ölçüm birimi cinsinden ifade edilmektedir.

Karşılaştırmalı tutarlar

Önceki raporlama dönemine ait ilgili tutarlar, karşılaştırmalı finansal tabloların raporlama dönemi sonunda geçerli olan ölçüm birimi cinsinden sunulması için genel fiyat endeksi uygulanarak yeniden düzenlenir. Daha önceki dönemlere ilişkin olarak açıklanan bilgiler de raporlama dönemi sonunda geçerli olan ölçüm birimi cinsinden ifade edilir.

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 28'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 Politikalarında Değişiklikler

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

2.3 Karşılaştırmalı Bilgiler ve Önceki Dönem Tarihli Finansal Tablolarının Düzeltilmesi

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

Şirket, 27 Temmuz 2013 tarihinde gerçekleşen sermaye azaltımını 31 Aralık 2023 finansal tablolarında işletmeye eklediği son sermaye artırımı tarihi olan 26 Aralık 2018 tarihli endeksi baz alarak hesaplamıştır. Şirket, 31 Aralık 2023 finansal tablolarını tekrar gözden geçirmiş ve TMS 29 kapsamında 17 Nisan 2023 tarihinde Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yayımlanan yüksek enflasyonlu ekonomilerde finansal raporlama hakkında uygulama rehberi güncel sürüm madde 2.7.3'e uygun olarak sermaye düzeltme farkı ile geçmiş yıllar kârları/zararları kaleminde oluşabilecek etkinin daha dengeli dağılabilmesi için, sermaye azaltımının geçmiş dönemlerde işletmeye konulan sermaye tutarlarına ağırlıklı ortalama ile dağıtarak geçmiş yıl finansal tablolarını TMS 8'e uygun olarak yeniden düzenlenmiştir. Bu düzeltme kapsamında Geçmiş yıllar karları / (zararları) hesabı 23.293.885 TL tutarında artmış ve Sermaye düzeltme farkları hesabı 23.293.885 TL tutarında azalmıştır.

Şirket, 30 Eylül 2024 tarihinde sona eren dönemde, yatırım faaliyetlerinden gelirler hesabının içeriğini gözden geçirmiştir. 1 Ocak 2024 – 30 Eylül 2024 tarihinde sona eren hesap döneminde yatırım faaliyetlerinden gelirler hesabında sunulan 2.033.073 TL tutarındaki yatırım amaçlı gayrimenkullerden kira gelirlerini hasılatla sınıflamıştır.

KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2024 TARİHİ İTİBARIYLA
ARA DÖNEM FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4 Muhasebe 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.

30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla hazırlanan ara dönem özet finansal tablolar için kullanılan önemli muhasebe politikaları, önemli tahmin, karar ve varsayımlarda, 31 Aralık 2023 tarihi itibarıyla finansal tabloların hazırlanması esnasında kullanılanlara kıyasla herhangi önemli bir değişiklik olmamıştır.

2.5 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Finansal Raporlama Standartları

a) 2024 yılından itibaren geçerli olan değişiklikler ve yorumlar

TMS 1 (Değişiklikler)	<i>Yükümlülüklerin Kısa veya Uzun Vadeli Olarak Sınıflandırılması</i>
TFRS 16 (Değişiklikler)	<i>Satış ve Geri Kirala İşlemindeki Kira Yükümlülüğü</i>
TMS 1 (Değişiklikler)	<i>Kredi Sözleşmesi Şartları İçeren Uzun Vadeli Yükümlülükler</i>
TMS 7 ve TFRS 7 (Değişiklikler)	<i>Tedarikçi Finansmanı Anlaşmaları</i>
TSRS 1	<i>Sürdürülebilirlikle İlgili Finansal Bilgilerin Açıklanmasına İlişkin Genel Gereklilikler</i>
TSRS 2	<i>İklimle İlgili Açıklamalar</i>

TMS 1 (Değişiklikler) *Yükümlülüklerin Kısa veya Uzun Vadeli Olarak Sınıflandırılması*

Bu değişikliklerin amacı finansal durum tablosunda yer alan ve belirli bir vadesi bulunmayan borç ve diğer yükümlülüklerin kısa vadeli mi (bir yıl içerisinde ödenmesi beklenen) yoksa uzun vadeli mi olarak sınıflandırılması gerektiği ile ilgili şirketlerin karar verme sürecine yardımcı olmak suretiyle standardın gerekliliklerinin tutarlı olarak uygulanmasını sağlamaktır.

TFRS 16 (Değişiklikler) *Satış ve Geri Kirala İşlemindeki Kira Yükümlülüğü*

TFRS 16'daki bu değişiklikler, bir satıcı-kiracının, satış olarak muhasebeleştirilmek üzere TFRS 15'teki gereklilikleri karşılayan satış ve geri kirala işlemlerini sonradan nasıl ölçtüğünü açıklamaktadır.

TMS 1 (Değişiklikler) *Kredi Sözleşmesi Şartları İçeren Uzun Vadeli Yükümlülükler*

TMS 1'deki değişiklikler, bir işletmenin raporlama döneminden sonraki on iki ay içinde sağlaması gereken koşulların bir yükümlülüğün sınıflandırılmasını nasıl etkilediğini açıklamaktadır.

TMS 7 ve TFRS 7 (Değişiklikler) *Tedarikçi Finansmanı Anlaşmaları*

TMS 7 ve TFRS 7'de yapılan değişiklikler, işletmelerin tedarikçi finansmanı anlaşmaları ve açıklama gereklilikleri hakkında mevcut açıklama gerekliliklerine niteliksel ve niceliksel bilgi sağlamalarını isteyen yol işaretleri eklemektedir.

KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2024 TARİHİ İTİBARIYLA
ARA DÖNEM FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ('TL'), 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.5 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Finansal Raporlama Standartları (Devamı)

a) 2024 yılından itibaren geçerli olan değişiklikler ve yorumlar (Devamı)

TSRS 1 Sürdürülebilirlikle İlgili Finansal Bilgilerin Açıklanmasına İlişkin Genel Gereklilikler

TSRS 1, bir işletmenin sürdürülebilirlikle ilgili riskleri ve fırsatları hakkında, genel amaçlı finansal raporların birincil kullanıcılarının işletmeye kaynak sağlama ile ilgili karar vermelerinde faydalı olacak bilgileri açıklamasını zorunlu kılmak amacıyla sürdürülebilirlikle ilgili finansal açıklamalara ilişkin genel gereklilikleri belirler. Bu standardın uygulanması, KGK'nın 5 Ocak 2024 tarihli ve 2024-5 sayılı duyurusunda yer alan işletmelerden ilgili kriterleri sağlayanlar ile kriterlere bakılmaksızın bankalar için 1 Ocak 2024 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde zorunludur. Diğer işletmeler gönüllülük esasına göre TSRS standartlarına uygun raporlama yapabilirler.

TSRS 2 İklimle İlgili Açıklamalar

TSRS 2, genel amaçlı finansal raporların birincil kullanıcılarına işletmeye kaynak sağlama ile ilgili kararlarında faydalı olacak iklim ile ilgili risk ve fırsatların tanımlanması, ölçülmesi ve açıklanması ile ilgili gereklilikleri ortaya koymaktadır. Bu standardın uygulanması, KGK'nın 5 Ocak 2024 tarihli ve 2024-5 sayılı duyurusunda yer alan işletmelerden ilgili kriterleri sağlayanlar ile kriterlere bakılmaksızın bankalar için 1 Ocak 2024 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde zorunludur. Diğer işletmeler gönüllülük esasına göre TSRS standartlarına uygun raporlama yapabilirler.

Söz konusu standardın Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerinde herhangi bir etkisi bulunmamaktadır.

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

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

TFRS 17

TFRS 17 (Değişiklikler)

Sigorta Sözleşmeleri

Sigorta Sözleşmeleri ile TFRS 17 ile TFRS 9'un İlk Uygulaması – Karşılaştırmalı Bilgiler

TMS 21 (Değişiklikler)

Takas Edilebilirliğin Bulunmaması

TFRS 17 Sigorta Sözleşmeleri

TFRS 17, sigorta yükümlülüklerinin mevcut bir karşılama değerinde ölçülmesini gerektirir ve tüm sigorta sözleşmeleri için daha düzenli bir ölçüm ve sunum yaklaşımı sağlar. Bu gereklilikler sigorta sözleşmelerinde tutarlı, ilkeye dayalı bir muhasebeleştirmeye ulaşmak için tasarlanmıştır. TFRS 17, sigorta ve reasürans ile emeklilik şirketleri için 1 yıl daha ertelenmiş olup 1 Ocak 2025 itibarıyla TFRS 4 Sigorta Sözleşmelerinin yerini alacaktır.

KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2024 TARİHİ İTİBARIYLA
ARA DÖNEM FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.5 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Finansal Raporlama Standartları (Devamı)

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

TFRS 17 (Değişiklikler) Sigorta Sözleşmeleri ile TFRS 17 ile TFRS 9'un İlk Uygulaması – Karşılaştırmalı Bilgiler

TFRS 17'de uygulama maliyetlerini azaltmak, sonuçların açıklanmasını ve geçişi kolaylaştırmak amacıyla değişiklikler yapılmıştır.

Ayrıca, karşılaştırmalı bilgilere ilişkin değişiklik ile TFRS 7 ve TFRS 9'u aynı anda ilk uygulayan şirketlere finansal varlıklarına ilişkin karşılaştırmalı bilgileri sunarken o finansal varlığa daha önce TFRS 9'un sınıflandırma ve ölçüm gereklilikleri uygulanmış gibi sunmasına izin verilmektedir.

Değişiklikler TFRS 17 ilk uygulandığında uygulanacaktır.

TMS 21 (Değişiklikler) Takas Edilebilirliğin Bulunmaması

Bu değişiklikler, bir para biriminin ne zaman değiştirilebilir olduğunu ve olmadığında döviz kurunun nasıl belirleneceğini belirlemeye yönelik rehberlik içermektedir. Değişiklikler, 1 Ocak 2025 ve sonrasında başlayan yıllık raporlama dönemlerinden itibaren geçerlidir.

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

Söz konusu standardın Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerinde herhangi bir etkisi bulunmamaktadır.

2.6 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.
- (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.

KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2024 TARİHİ İTİBARIYLA
ARA DÖNEM FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.6 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

İlişkili Taraflar (Devamı)

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.

Maddi Duran Varlıklar

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

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, taşıtlar için 5 yıldır.

KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2024 TARİHİ İTİBARIYLA
ARA DÖNEM FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ('TL'), 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.6 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Maddi Duran Varlıklar (Devamı)

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 3-5 yılda itfa edilir.

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 direkt olarak kar veya zarara yansıtılır.

Finansal varlıklar

Normal yoldan alınıp satılan finansal varlıklar işlem [teslim tarihi] 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 kar 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 dahil) 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:

- finansal varlığın, sözleşmeye bağlı nakit akışlarının tahsil edilmesini ve finansal varlığın satılmasını 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.

KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2024 TARİHİ İTİBARIYLA
ARA DÖNEM FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.6 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Finansal Araçlar (Devamı)

Finansal varlıklar (Devamı)

Finansal varlıkların sınıflandırılması (Devamı)

Bir finansal varlık, itfa edilmiş maliyeti üzerinden ya da gerçeğe uygun değer değişimi diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçülüyorsa, gerçeğe uygun değer değişimi kar 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 muhasebeleştirilmede itfa edilmiş maliyetleri ve gerçeğe uygun değer değişimi diğer kapsamlı gelire yansıtılmış borçlanma araçları için etkin kar payı yöntemi kullanılarak muhasebeleştirilir. Kar payı geliri kar veya zararda muhasebeleştirilir ve "Katılım payı gelirleri" kaleminde (Dipnot 24) gösterilir.

(ii) Gerçeğe uygun değer değişimi diğer kapsamlı gelire 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.

KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2024 TARİHİ İTİBARIYLA
ARA DÖNEM FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.6 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Finansal Araçlar (Devamı)

Finansal varlıklar (Devamı)

Finansal varlıkların sınıflandırılması (Devamı)

Kur farkı kazanç ve kayıpları

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

- 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. 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 akışlarının) 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.

KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2024 TARİHİ İTİBARIYLA
ARA DÖNEM FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.6 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Finansal Araçlar (Devamı)

Finansal varlıklar (Devamı)

Finansal varlıkların finansal tablo dışı bırakılması

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

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

Finansal yükümlülükler

İşletme, finansal yükümlülüğü ilk defa finansal tablolara alırken gerçeğe uygun değerinden ölçer. Gerçeğe uygun değer değişimleri kar 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 kar veya zarara yansıtılan finansal yükümlülükler: Bu yükümlülükler, türev ürünler de dahil olmak üzere, sonraki muhasebeleştirmede gerçeğe uygun değerinden ölçülür.

(b) Finansal varlığın devredilmesi işleminin finansal tablo dışı bırakma şartlarını taşıması 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 yansıtabilecek 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 kar veya zarara yansıtılarak ölçülür.

İşletme, herhangi bir finansal yükümlülüğü yeniden sınıflandırmaz.

Finansal yükümlülüklerin finansal tablo dışı bırakılması

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

KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2024 TARİHİ İTİBARIYLA
ARA DÖNEM FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.6 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Kur Değişiminin Etkileri

Yabancı Para İşlem ve Bakiyeler

Şirket'in her işletmesinin kendi finansal tabloları faaliyette bulundukları temel ekonomik çevrede geçerli olan para birimi (fonksiyonel para birimi) ile sunulmuştur. Her işletmenin mali durumu ve faaliyet sonuçları, Şirket'in geçerli para birimi olan ve finansal tablolar için sunum birimi olan TL cinsinden ifade edilmiştir.

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, raporlama tarihi ile raporun yayımı için yetkilendirilme tarihi arasındaki tüm olayları kapsar.

Şirket, raporlama 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, raporlama 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.

Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller

Yatırım amaçlı gayrimenkuller, kira ve/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, raporlama tarihi itibarıyla piyasa koşullarını yansıtan gerçeğe uygun değer ile değerlendirilir. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerindeki değişikliklerden kaynaklanan kazanç veya zararlar oluştukları dönemde kar veya zarar tablosuna dahil edilirler.

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

KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2024 TARİHİ İTİBARIYLA
ARA DÖNEM FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

2 FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.6 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller (Devamı)

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

Faaliyet kiralaması çerçevesinde kiralaan gayrimenkuller, yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflandırılmamıştır.

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.

Çalışanlara Sağlanan Faydalar

Kıdem tazminatları:

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, yatırım ve finansman faaliyetlerine dayalı bir biçimde sınıflandırılarak raporlanır.

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 girişi ve çıkışları ana gruplar halinde sınıflandırılarak ayrı olarak sunulur.

KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2024 TARİHİ İTİBARIYLA
ARA DÖNEM FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.6 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Sermaye ve Temettüleri

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

Kullanım Hakkı Varlıkları

Şirket, kullanım hakkı varlıklarını kiralama sözleşmesinin başladığı tarihte 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 amortismanla 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 kar payı oranının kolaylıkla belirlenebilmesi durumunda bu oran olarak; kolaylıkla belirlenememesi durumunda ise Şirket'in yeniden değerlendirmenin yapıldığı tarihteki alternatif borçlanma kar payı oranı olarak belirlemektedir.

KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2024 TARİHİ İTİBARIYLA
ARA DÖNEM FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ('TL'), 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.6 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Kira Yükümlülükleri (Devamı)

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

- (a) Defter değerini, kira yükümlülüğündeki kar payını 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.

2.7 Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahmin ve Varsayımları

Hesaplama belirsizliğinin ana kaynakları

Bir sonraki döneme ait varlık ve yükümlülüklerin defter değerinde büyük düzeltmelere neden olacak önemli risklere sahip geleceğe yönelik önemli varsayımlar ile raporlama tarihindeki hesaplama belirsizliğinin diğer ana kaynakları aşağıda belirtilmiştir.

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. BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA

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

4. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

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 kar payı işletilmemektedir. Alacaklar vadesi geçmeden ticari teamüller çerçevesinde makul sürede tahsil edilmektedir. Şirket'in 30 Eylül 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla ilişkili taraflarla olan bakiyeleri aşağıdaki gibidir:

İlişkili taraflarla olan bakiyeler	30 Eylül 2024			
	Alacaklar	Cari ve Katılım Hesapları	Finansal Yatırımlar	Banka Kredileri
	Ticari	Ticari	Ticari	Finansal
Körfez Tatil Beldesi Turistik Tesisler ve Devre Mülk İşletmeciliği A.Ş. (2)	6.651.657	-	-	-
Kuveyt Türk Katılım Bankası A.Ş. (1) - Cari Hesap	-	1.818.132	-	96.205.704
Kuveyt Türk Katılım Bankası A.Ş. (1) - Katılım Hesabı	-	172.484	-	-
KT Portföy Yönetim A.Ş. (2)	-	-	7.719.915	-
	6.651.657	1.990.616	7.719.915	96.205.704

(1) Ana Ortak

(2) Ana Ortağın Bağlı Ortaklığı

KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2024 TARİHİ İTİBARIYLA ARA DÖNEM FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

4. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

a) İlişkili taraflarla olan bakiyeler (Devamı)

İlişkili taraflarla olan bakiyeler	31 Aralık 2023		
	Alacaklar	Cari ve Katılım Hesapları	Finansal Yatırımlar
	Ticari	Ticari	Ticari
Körfez Tatil Beldesi Turistik Tesisler ve Devre Mülk İşletmeciliği A.Ş. (2)	3.072.859	-	-
Kuveyt Türk Katılım Bankası A.Ş. (1) - Cari Hesap	-	2.634.003	-
Kuveyt Türk Katılım Bankası A.Ş. (1) - Katılım Hesabı	-	64.640.974	-
KT Portföy Yönetimi A.Ş. (2)	-	-	61.827.325
	3.072.859	67.274.977	61.827.325

b) İlişkili taraflarla olan işlemler

Şirket'in 30 Eylül 2024 ve 30 Eylül 2023 tarihleri itibarıyla ilişkili taraflarla olan işlemler aşağıdaki gibidir:

İlişkili taraflarla olan işlemler	1 Ocak - 30 Eylül 2024		
	Devre mülk satış ve kiralama gelirleri	Kar payı gelirleri	Hizmet giderleri
Körfez Tatil Beldesi Turistik Tesisler ve Devre Mülk İşletmeciliği A.Ş. (2)	103.186.838	-	-
- Devre mülk kiralama işlemleri	23.781.290	-	-
- Devre mülk satış işlemleri	79.405.548	-	-
KT Portföy Yönetimi A.Ş. (2)	-	19.328.747	-
Kuveyt Türk Katılım Bankası A.Ş. (1)	-	6.506.223	-
Körfez Tatil Beldesi Turistik Tesisler ve Devre Mülk İşletmeciliği A.Ş. (2) (Dipnot 17)	-	-	1.180.986
	103.186.838	25.834.970	1.180.986

İlişkili taraflarla olan işlemler	1 Ocak - 30 Eylül 2023		
	Devre mülk satış ve kiralama gelirleri	Kar payı gelirleri	Hizmet giderleri
Körfez Tatil Beldesi Turistik Tesisler ve Devre Mülk İşletmeciliği A.Ş. (2)	53.184.152	-	-
- Devre mülk kiralama işlemleri	31.317.196	-	-
- Devre mülk satış işlemleri	21.866.956	-	-
KT Portföy Yönetimi A.Ş. (2)	-	14.073.411	-
Kuveyt Türk Katılım Bankası A.Ş. (1)	-	4.503.235	-
Kuveyt Türk Kira Sertifikaları	-	1.011.008	-
Körfez Tatil Beldesi Turistik Tesisler ve Devre Mülk İşletmeciliği A.Ş. (2) (Dipnot 17)	-	-	1.572.299
	53.184.152	19.587.653	1.572.299

(1) Ana Ortak

(2) Ana Ortağın Bağlı Ortaklığı

KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2024 TARİHİ İTİBARIYLA
ARA DÖNEM FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

4. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

c) Üst yönetime yapılan faydalar

Şirket, üst yönetime 7.900.113 TL fayda sağlamıştır (30 Eylül 2023: 7.475.581 TL).

5. TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR

a) Ticari Alacaklar:

Raporlama tarihi itibarıyla Şirket'in ticari alacaklarının detayı aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
Kısa vadeli ticari alacaklar		
İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	4.336.288	2.595.078
İlişkili taraflardan ticari alacaklar (Not 4)	6.651.657	3.072.859
	<u>10.987.945</u>	<u>5.667.937</u>

30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla Şirket'in vadesi gelmiş ancak tahsil kabiliyeti yüksek alacağı bulunmamaktadır (31 Aralık 2023: Bulunmamaktadır).

Ticari alacakların vadesi ortalama 15 gündür (31 Aralık 2023: 15 gündür).

b) Ticari Borçlar:

Raporlama tarihi itibarıyla Şirket'in ticari borçlarının detayı aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
Kısa vadeli ticari borçlar		
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	26.779	134.450
	<u>26.779</u>	<u>134.450</u>

(*) Ticari borçların vadesi ortalama 15 gündür (31 Aralık 2023: 15 gündür).

6. STOKLAR

30 Eylül 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla Şirket'in stok detayı aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
Kartal Sitesi		
Konut bölümü stokları	115.038.700	115.038.700
	<u>115.038.700</u>	<u>115.038.700</u>
Güre Tesisi		
Devre mülk stokları	395.853.278	429.189.664
	<u>395.853.278</u>	<u>429.189.664</u>
	<u>510.891.978</u>	<u>544.228.364</u>

KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2024 TARİHİ İTİBARIYLA ARA DÖNEM FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

6. STOKLAR (Devamı)

30 Eylül 2024 ve 30 Eylül 2023 tarihleri itibarıyla stok değer düşüklüğü karşılığının hareketi aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 30 Eylül 2024	1 Ocak- 30 Eylül 2023
Stok değer düşüklüğü karşılığı hareketleri		
Açılış bakiyesi	-	(201.019.367)
Konusu kalmayan karşılıklar	-	7.734.438
Kapanış bakiyesi	-	(193.284.929)

Şirket'in Kartal Horizon Sitesinde yer alan konut ve ticari 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 Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından 31 Aralık 2023 tarihinde yapılmıştır. Değerleme raporlarında Güre Tesisi'ndeki devre mülklerin gerçeğe uygun değeri 720.474.179 TL, Horizon Sitesi'ndeki bağımsız bölümlerin gerçeğe uygun değeri 262.047.425 TL olarak tespit edilmiştir.

7. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER

	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
Kısa Vadeli Ertelenmiş Gelirler		
Gelecek aylara ait gelirler (*)	66.996.177	49.428.090
	66.996.177	49.428.090
	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
Uzun Vadeli Ertelenmiş Gelirler		
Gelecek yıllara ait gelirler (*)	15.096.175	15.072.540
	15.096.175	15.072.540

(*) Ertelenmiş gelirler, TFRS 15'e göre henüz kontrol devri gerçekleşmemiş konut ve devre mülk satışları ile ilgili tahsilatlardan 30 Eylül 2024 itibarıyla 2022 yılı ve öncesine ilişkin faturalardan 11.441.802 TL, 2023 yılı faturalarından 3.205.893 TL, 2024 yılı faturalarından ise 11.890.282 TL olmak üzere toplam 26.537.977 TL ve henüz tamamı ödenmediği için fatura kesilmemiş devre mülk avanslarından (55.554.375 TL) oluşmaktadır. 31 Aralık 2023 itibarıyla 2021 yılı ve öncesine ilişkin faturalardan 12.164.866 TL, 2022 yılı faturalarından 5.224.421 TL, 2023 yılı faturalarından ise 9.848.121 TL olmak üzere toplam 27.237.407 TL ve henüz tamamı ödenmediği için fatura kesilmemiş devre mülk avanslarından (37.263.223 TL) oluşmaktadır.

KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 EYLÜL 2024 TARİHİ İTİBARIYLA
ARA DÖNEM FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ('TL'), 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

7. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER (Devamı)

	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
Kısa Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler		
Gelecek aylara ait giderler (*)	9.527.457	-
Verilen avanslar	29.592	-
	<u>9.557.049</u>	<u>-</u>

(*) Personel sigorta giderleri ve Körfez Termal peşin ödenmiş aidat giderlerinden oluşmaktadır.

	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
Uzun Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler		
Peşin ödenmiş giderler	238.457	120.022
	<u>238.457</u>	<u>120.022</u>

8. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
Tuzla arazisi (*)	265.987.375	265.987.375
Kilyos arazisi (**)	99.395.425	99.395.425
Güre tesisindeki ticari gayrimenkuller	20.279.873	20.279.873
Torunlar Center Ofisi - Şişli	284.310.000	-
	<u>669.972.673</u>	<u>385.662.673</u>

(*) 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 sağlamak amacıyla tutulduğundan, 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 artışından faydalanması amaçlandığından Yatırım Amaçlı Gayrimenkul olarak takip etmektedir.

30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkulleri ile söz konusu varlıklara ilişkin gerçeğe uygun değer hiyerarşisi aşağıdaki tabloda gösterilmiştir:

	30 Eylül 2024	Raporlama tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değer seviyesi		
		1. Seviye TL	2. Seviye TL	3. Seviye TL
Tuzla arsası	265.987.375	-	244.205.379	-
Kilyos arsası	99.395.425	-	91.255.825	-
Güre tesisindeki ticari gayrimenkul	20.279.873	-	18.619.132	-
Torunlar Center Ofisi - Şişli	284.310.000	-	284.310.000	-

KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2024 TARİHİ İTİBARIYLA
ARA DÖNEM FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

8. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

	31 Aralık 2023	Raporlama tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değer seviyesi		
		1. Seviye	2. Seviye	3. Seviye
		TL	TL	TL
Tuzla arsası	265.987.375	-	265.987.375	-
Kilyos arsası	99.395.425	-	99.395.425	-
Güre tesisindeki ticari gayrimenkul	20.279.873	-	20.279.873	-

9. MADDİ DURAN VARLIKLAR

30 Eylül 2024 ve 2023 tarihlerinde sona eren dönemler itibarıyla maddi duran varlıkların hareketi aşağıdaki gibidir:

	Taşıtlar	Demirbaşlar	Toplam
<u>Maliyet Değeri</u>			
1 Ocak 2024 itibarıyla açılış bakiyesi	4.945.266	1.943.375	6.888.641
Alımlar	4.287.459	262.043	4.549.502
30 Eylül 2024 itibarıyla kapanış bakiyesi	9.232.725	2.205.418	11.438.143

<u>Birikmiş Amortismanlar</u>			
1 Ocak 2024 itibarıyla açılış bakiyesi	(2.472.633)	(1.318.574)	(3.791.207)
Dönem gideri	(1.059.393)	(193.781)	(1.253.174)
30 Eylül 2024 itibarıyla kapanış bakiyesi	(3.532.026)	(1.512.355)	(5.044.381)
30 Eylül 2024 itibarıyla net defter değeri	5.700.699	693.063	6.393.762

	Taşıtlar	Demirbaşlar	Toplam
<u>Maliyet Değeri</u>			
1 Ocak 2023 itibarıyla açılış bakiyesi	4.945.266	1.943.375	6.888.641
30 Eylül 2023 itibarıyla kapanış bakiyesi	4.945.266	1.943.375	6.888.641

<u>Birikmiş Amortismanlar</u>			
1 Ocak 2023 itibarıyla açılış bakiyesi	(1.483.580)	(1.090.412)	(2.573.992)
Dönem gideri	(741.789)	(171.123)	(912.912)
30 Eylül 2023 itibarıyla kapanış bakiyesi	(2.225.369)	(1.261.535)	(3.486.904)
30 Eylül 2023 itibarıyla kapanış bakiyesi	2.719.897	681.840	3.401.737

Amortisman giderlerinin tamamı olan 1.253.174 TL (2023: 912.912 TL) genel yönetim giderlerine dahil edilmiştir.

KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 EYLÜL 2024 TARİHİ İTİBARIYLA
ARA DÖNEM FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

10. MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

30 Eylül 2024 ve 2023 tarihlerinde sona eren dönemler itibarıyla maddi olmayan duran varlıkların hareketi aşağıdaki gibidir:

	Haklar	Toplam
Maliyet Değeri		
1 Ocak 2024 itibarıyla açılış bakiyesi	1.005.300	1.005.300
30 Eylül 2024 itibarıyla kapanış bakiyesi	1.005.300	1.005.300
Birikmiş İtfa Payları		
1 Ocak 2024 itibarıyla açılış bakiyesi	(988.054)	(988.054)
Dönem gideri	(10.348)	(10.348)
30 Eylül 2024 itibarıyla kapanış bakiyesi	(998.402)	(998.402)
30 Eylül 2024 itibarıyla net defter değeri	6.898	6.898
	Haklar	Toplam
Maliyet Değeri		
1 Ocak 2023 itibarıyla açılış bakiyesi	1.005.300	1.005.300
30 Eylül 2023 itibarıyla kapanış bakiyesi	1.005.300	1.005.300
Birikmiş İtfa Payları		
1 Ocak 2023 itibarıyla açılış bakiyesi	(974.257)	(974.257)
Dönem gideri	(10.347)	(10.347)
30 Eylül 2023 itibarıyla kapanış bakiyesi	(984.604)	(984.604)
30 Eylül 2023 itibarıyla net defter değeri	20.696	20.696

Amortisman giderlerinin tamamı olan 10.348 TL (2023: 10.347 TL) genel yönetim giderlerine dahil edilmiştir.

11. KİRALAMA İŞLEMLERİ

30 Eylül 2024 itibarıyla kullanım hakkı varlıkları ve ilgili itfa paylarında gerçekleşen hareketler aşağıdaki gibidir:

Kullanım hakkı varlıkları	Araçlar	Binalar	Toplam
Maliyet			
1 Ocak 2024	1.943.166	9.652.359	11.595.525
Çıkışlar	(1.943.166)	-	(1.943.166)
30 Eylül 2024	-	9.652.359	9.652.359
Birikmiş Amortisman			
1 Ocak 2024	(1.680.683)	(2.635.957)	(4.316.640)
Dönem gideri	(262.483)	(1.092.926)	(1.355.409)
Çıkışlar	1.943.166	-	1.943.166
30 Eylül 2024	-	(3.728.883)	(3.728.883)
Net Defter Değeri	-	5.923.476	5.923.476

KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2024 TARİHİ İTİBARIYLA
ARA DÖNEM FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

11. KİRALAMA İŞLEMLERİ

30 Eylül 2023 itibarıyla kullanım hakkı varlıkları ve ilgili itfa paylarında gerçekleşen hareketler aşağıdaki gibidir:

Kullanım hakkı varlıkları	Araçlar	Binalar	Toplam
Maliyet			
1 Ocak 2023	1.707.021	8.653.713	10.360.734
Alımlar	236.145	-	236.145
30 Eylül 2023	1.943.166	8.653.713	10.596.879
Birikmiş Amortisman			
1 Ocak 2023	(1.039.752)	(1.308.127)	(2.347.879)
Dönem gideri	(483.511)	(954.932)	(1.438.443)
30 Eylül 2023	(1.523.263)	(2.263.059)	(3.786.322)
Net Defter Değeri	419.903	6.390.654	6.810.557

Amortisman giderlerinin tamamı olan 1.355.409 TL (2023: 1.438.443 TL) genel yönetim giderlerine dahil edilmiştir.

Kiralama İşlemlerinden Kaynaklanan Yükümlülükler

	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
Kiralama yükümlülükleri dağılımı		
Kısa vadeli	216.496	883.310
Uzun vadeli	2.655.200	3.834.441
Toplam borçlanmalar	2.871.696	4.717.751

30 Eylül 2024 itibarıyla kiralama yükümlülüklerine ait hareket tablosu aşağıdaki gibidir,

	1 Ocak- 30 Eylül 2024	1 Ocak- 30 Eylül 2023
Açılış bakiyesi	4.717.751	7.151.559
Parasal kayıp	(1.148.624)	(2.292.996)
Dönem içi kiralamalar	-	236.145
Kar payı giderleri	34.726	159.026
Kiralamalara ilişkin ödemeler	(732.157)	(803.454)
Kapanış bakiyesi	2.871.696	4.450.280

KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2024 TARİHİ İTİBARIYLA
ARA DÖNEM FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

12. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE BORÇLAR

Şirketi doğrudan veya dolaylı olarak taraf olduğu üç davası bulunmaktadır. Bu davalardan ikisi Şirket'e karşı, diğeri Şirket tarafından açılmıştır. Bu davalarla ilgili herhangi bir nakit çıkışı beklenmediği için karşılık ayrılmamıştır.

Şirket'in koşullu varlıklarının detayı aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
Koşullu varlıklar		
Alınan teminat mektupları	-	1.276.476

13. TAAHHÜTLER

Teminat-Rehin-İpotekler ("TRİ")

30 Eylül 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla Şirket'in teminat/rehin/ipotek pozisyonuna ilişkin tabloları aşağıdaki gibidir:

30 Haziran 2024	TL karşılığı	ABD Doları	Avro	TL
A. Kendi Tüzel Kişiliği Adına Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-	-	-
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	-	-	-	-
Toplam	-	-	-	-
31 Aralık 2023	TL karşılığı	ABD Doları	Avro	TL
A. Kendi Tüzel Kişiliği Adına Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-	-	-
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	-	-	-	-
Toplam	-	-	-	-

Şirket'in vermiş olduğu TRİ'lerin Şirket'in öz kaynaklarına oranı 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla %0'dır (31 Aralık 2023: %0).

KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2024 TARİHİ İTİBARIYLA
ARA DÖNEM FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ('TL'), 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

14. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR

Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar

	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
Kullanılmayan izin karşılığı	399.747	293.676
	<u>399.747</u>	<u>293.676</u>

Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar

	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
Kıdem tazminatı karşılığı	681.471	759.319
Kullanılmayan izin karşılığı	937.503	745.765
	<u>1.618.974</u>	<u>1.505.084</u>

Kullanılmamış izin karşılıkları:

30 Eylül 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla kullanılmamış izin karşılığı hareketi aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 30 Eylül 2024	1 Ocak- 30 Eylül 2023
1 Ocak itibarıyla karşılık	1.039.441	1.358.812
Dönem içinde biriken izinler, net	572.170	211.640
Parasal kayıp	(274.361)	(452.062)
	<u>1.337.250</u>	<u>1.118.390</u>

Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar

Kıdem tazminatı karşılığı:

Şirket, Türk İş Kanunu'na göre, en az bir yıllık hizmeti tamamlayarak 25 yıllık çalışma hayatı ardından emekliye ayrılan (kadınlar için 58, erkekler için 60 yaş), iş ilişkisi kesilen, askerlik hizmetleri için çağrılan veya vefat eden her çalışanına kıdem tazminatı ödemek mecburiyetindedir.

30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla ödenecek kıdem tazminatı, aylık 41.828,42 TL tavanına tabidir.

Kıdem tazminatı yükümlülüğü yasal olarak herhangi bir fonlamaya tabi değildir. Kıdem tazminatı karşılığı, Şirket'in, çalışanların emekli olmasından kaynaklanan gelecekteki muhtemel yükümlülük tutarının bugünkü değerinin tahmin edilmesi yoluyla hesaplanmaktadır. TMS 19 *Çalışanlara Sağlanan Faydalar*, şirketin yükümlülüklerinin, tanımlanmış fayda planları kapsamında aktüeryal değerlendirme yöntemleri kullanılarak geliştirilmesini öngörür. 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. Dolayısıyla, uygulanan iskonto oranı, gelecek enflasyon etkilerinin düzeltilmesinden sonraki beklenen reel oranı ifade eder. Bu nedenle, 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla, ekli finansal tablolarda karşılıklar, geleceğe ilişkin, çalışanların emekliliğinden kaynaklanacak muhtemel yükümlülüğünün bugünkü değeri tahmin edilerek hesaplanır. İlgili bilanço tarihlerindeki karşılıklar, yıllık %21,70 enflasyon ve iskonto oranı varsayımlarına göre yaklaşık %3,94 olarak elde edilen reel iskonto oranı kullanılmak suretiyle hesaplanmıştır (31 Aralık 2023 %4,13). İsteğe bağlı işten ayrılma oranları da 0-15 yıl çalışanlar için %0, 16 ve üzeri yıl çalışanlar için %0 olarak dikkate alınmıştır. Şirket'in kıdem tazminatı karşılığının hesaplanmasında 1 Ocak 2024 tarihinden itibaren geçerli olan 35.058,58 TL tavan tutarı dikkate alınmıştır (1 Ocak 2023: 29.300,04 TL).

KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2024 TARİHİ İTİBARIYLA
ARA DÖNEM FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (‘TL’), 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

14. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR (Devamı)

Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar (Devamı)

Kıdem tazminatı karşılığı (Devamı):

	1 Ocak- 30 Eylül 2024	1 Ocak- 30 Eylül 2023
1 Ocak itibarıyla karşılık	759.319	2.240.771
Hizmet maliyeti	160.940	137.077
Faiz maliyeti	126.768	101.958
Aktüeryal kayıp	(166.197)	(263.438)
Dönem içinde ödenen	-	(1.804.253)
Geçmiş dönem hizmet maliyeti	19.698	700.545
Parasal kayıp	(219.057)	(276.815)
30 Eylül itibarıyla karşılık	681.471	835.845

15. DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

30 Eylül 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla Şirket'in diğer dönen ve duran varlıklarının detayı aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
<u>Diğer Dönen Varlıklar</u>		
Devreden KDV	17.408.848	5.903.076
	17.408.848	5.903.076
	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
<u>Diğer Duran Varlıklar</u>		
Devreden KDV	36.817.696	-
	36.817.696	-

30 Eylül 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihleri itibarıyla Şirket'in diğer kısa vadeli yükümlülüklerinin detayı aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
<u>Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler</u>		
Ödenecek vergi ve fonlar	552.840	541.948
	552.840	541.948

KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2024 TARİHİ İTİBARIYLA
ARA DÖNEM FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

16. SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ**a) Sermaye / Karşılıklı İştirak Sermaye Düzeltmesi**

Şirket'in 30 Eylül 2024 ve 31 Aralık 2023 tarihlerindeki ödenmiş sermaye yapısı aşağıdaki gibidir:

Ortaklar	%	30 Eylül 2024	%	31 Aralık 2023
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
Nominal sermaye	100%	66.000.000	100%	66.000.000
Sermaye düzeltme farkları (*)		957.437.350		957.437.350
Düzeltilmiş sermaye		<u>1.023.437.350</u>		<u>1.023.437.350</u>

(*) 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.

Türk Ticaret Kanunu'na göre genel kanuni yedek akçe, Şirket'in ödenmiş sermayesinin %20'sine ulaşınca kadar, yıllık karın %5'i olarak ayrılır. Diğer kanuni yedek akçe, pay sahiplerine yüzde beş oranında kar payı ödendikten sonra, kardan pay alacak kişilere dağıtılacak toplam tutarın %10'u oranında ayrılır. Türk Ticaret Kanunu'na göre, genel kanuni yedek akçe sermayenin veya çıkarılmış sermayenin yarısını aşmadığı takdirde, sadece zararların kapatılmasına, işlerin iyi gitmediği zamanlarda işletmeyi devam ettirmeye veya işsizliğin önüne geçmeye ve sonuçlarını hafifletmeye elverişli önlemler alınması için kullanılabilir.

Şirket'in birikmiş karlar içerisinde sınıflandırılan yasal yedekleri 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla 39.925.266 TL (31 Aralık 2023: 37.070.082 TL)'dir.

17. HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ**a) Hasılat**

	1 Ocak- 30 Eylül 2024	1 Ocak- 30 Eylül 2023	1 Temmuz- 30 Eylül 2024	1 Temmuz- 30 Eylül 2023
Hasılatın ayrıştırılması				
Devremülk satış gelirleri	102.062.025	53.866.707	82.287.589	2.147.472
Devremülk ve konut kira gelirleri (*)	24.547.549	32.116.135	12.221.788	15.548.437
Konut satış gelirleri	-	24.550.790	-	-
Yatırım amaçlı gayrimenkul kira geliri (**)	2.405.607	2.033.073	902.318	664.765
	<u>129.015.181</u>	<u>112.566.705</u>	<u>95.411.695</u>	<u>18.360.674</u>

(*) 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.

(**) Güre tesisindeki ticari gayrimenkullerden elde edilen kira gelirlerinden oluşmaktadır.

b) Satışların Maliyeti

	1 Ocak- 30 Eylül 2024	1 Ocak- 30 Eylül 2023	1 Temmuz- 30 Eylül 2024	1 Temmuz- 30 Eylül 2023
Devre mülk satışları maliyeti	36.023.504	30.601.771	22.875.885	3.913.252
Devre mülk ve konut kiralama maliyeti	1.180.986	1.572.299	589.719	696.541
Konut satışları maliyeti	-	14.101.358	-	-
	<u>37.204.490</u>	<u>46.275.428</u>	<u>23.465.604</u>	<u>4.609.793</u>

KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 EYLÜL 2024 TARİHİ İTİBARIYLA
ARA DÖNEM FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

18. GENEL YÖNETİM VE PAZARLAMA GİDERLERİ**a) Genel Yönetim Giderleri Detayı**

	1 Ocak- 30 Eylül 2024	1 Ocak- 30 Eylül 2023	1 Temmuz- 30 Eylül 2024	1 Temmuz- 30 Eylül 2023
Personel giderleri	17.699.858	16.382.833	4.899.030	4.511.615
Danışmanlık ve avukat giderleri	2.323.409	1.448.471	415.190	687.603
Amortisman ve itfa giderleri	2.618.931	2.361.702	876.321	783.485
Ofis ve diğer idari giderler	1.117.071	1.176.761	177.214	281.732
Seyahat giderleri	165.543	159.146	67.264	75.365
Kira giderleri (*)	121.816	242.426	49.894	74.000
Haberleşme giderleri	74.941	85.034	25.893	26.173
Vergi resim ve harçlar	35.944	70.525	7.993	3.428
Komisyon giderleri	262.910	8.542	253.278	1.787
Diğer giderler	1.431.327	1.079.711	425.329	543.490
	<u>25.851.750</u>	<u>23.015.151</u>	<u>7.197.406</u>	<u>6.988.678</u>

(*) 30 Eylül 2024 ve 2023 tarihleri itibarıyla sözleşmenin bitmesine 12 aydan daha az kiralama süresi kalan kiralamalar için TFRS 16 muafiyeti uygulanmıştır.

b) Pazarlama Giderleri

	1 Ocak- 30 Eylül 2024	1 Ocak- 30 Eylül 2023	1 Temmuz- 30 Eylül 2024	1 Temmuz- 30 Eylül 2023
Satış amacıyla tutulan devremülk aidat giderleri	24.491.870	27.687.221	7.482.377	9.212.045
Satış amacıyla tutulan konut aidat giderleri	834.344	741.094	313.474	236.688
Vergi resim ve harçlar	6.560.706	1.008.866	6.247.701	7.920
Sigorta giderleri	238.383	144.039	78.704	43.583
Seyahat giderleri	13.904	-	8.389	-
Reklam giderleri	-	20.222	-	5.789
Diğer giderler	594.041	195.902	27.370	61.238
	<u>32.733.247</u>	<u>29.797.344</u>	<u>14.158.015</u>	<u>9.567.263</u>

KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 EYLÜL 2024 TARİHİ İTİBARIYLA
ARA DÖNEM FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

19. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER

30 Eylül 2024 ve 2023 tarihlerinde sona eren yıllara ait esas faaliyetlerden diğer gelirlerin detayı aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 30 Eylül 2024	1 Ocak- 30 Eylül 2023	1 Temmuz 30 Eylül 2024	1 Temmuz 30 Eylül 2023
Değer düşüklüğü iptali (Dipnot 6)	-	7.734.438	-	2.088.211
	-	7.734.438	-	2.088.211

30 Eylül 2024 ve 30 Eylül 2023 tarihlerinde sona eren yıllara ait esas faaliyetlerden diğer giderlerin detayı aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 30 Eylül 2024	1 Ocak- 30 Eylül 2023	1 Temmuz 30 Eylül 2024	1 Temmuz 30 Eylül 2023
Vade farkı giderleri	-	566.711	-	-
Diğer giderler	-	1.102	-	-
	-	567.813	-	-

20. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER

30 Eylül 2024 ve 2023 tarihlerinde sona eren yıllara ait yatırım faaliyetlerinden gelirlerin detayı aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 30 Eylül 2024	1 Ocak- 30 Eylül 2023	1 Temmuz- 30 Eylül 2024	1 Temmuz- 30 Eylül 2023
Yatırım amaçlı gayrimenkul değer artışı	8.865.306	-	8.865.306	-
Kira sertifikası fonu kar payı geliri (Dipnot 23)	19.328.747	14.073.411	4.749.639	7.190.525
Kira sertifikası kar payı geliri (Dipnot 23)	19.448.928	7.135.990	6.029.133	2.281.855
Katılım hesapları kar payı geliri	16.555.901	4.503.234	5.206.822	1.675.127
	64.198.882	25.712.635	24.850.900	11.147.507

21. FİNANSMAN GİDERLERİ

	1 Ocak - 30 Eylül 2024	1 Ocak - 30 Eylül 2023	1 Temmuz- 30 Eylül 2024	1 Temmuz- 30 Eylül 2023
Banka kredileri faiz giderleri	1.205.704	-	1.205.704	-
Kiralama yükümlülüklerinden kaynaklanan vade farkı gideri (Dipnot 22)	34.726	159.026	-	23.927
	1.240.430	159.026	1.205.704	23.927

KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 EYLÜL 2024 TARİHİ İTİBARIYLA
ARA DÖNEM FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

22. PAY BAŞINA KAZANÇ

	1 Ocak- 30 Eylül 2024	1 Ocak- 30 Eylül 2023	1 Temmuz- 30 Eylül 2024	1 Temmuz- 30 Eylül 2023
Pay başına kazanç				
Ana şirket hissedarlarına ait net dönem karı	44.793.885	(11.399.522)	57.030.459	(20.167.716)
Dönem boyunca mevcut olan hisselerin ortalama adedi	66.000.000	66.000.000	66.000.000	66.000.000
Pay başına kazanç	0,68	(0,17)	0,02	0,36

30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla, Şirket sermayesi beheri 1 tam TL nominal değerinde 66.000.000 adet hisseden oluşmaktadır.

23. FİNANSAL ARAÇLAR**Finansal Yatırımlar**

	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
Kısa Vadeli Finansal Yatırımlar		
a) Gerçeğe uygun değer farkları kar/zarara yansıtılan finansal yatırımlar		
- Kira Sertifikası Fonu (**)	7.719.916	65.903.135
- Kira Sertifikası (*)	20.130.411	56.763.547
	27.850.327	122.666.682

(*) 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla, Şirketin kira sertifikalarının ortalama vadesi 3 ay olup ortalama getiri oranı ise %46'dır (31 Aralık 2023: ortalama vadesi 3 ay olup ortalama getiri oranı ise %35'dir).

(**) 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.

	1 Ocak- 30 Eylül 2024	1 Ocak- 30 Eylül 2023
1 Ocak itibarıyla açılış bakiyesi	122.666.682	111.059.409
Alışlar	374.723.275	197.586.939
Satışlar	(471.856.184)	(214.932.530)
Değer farkı (Dipnot 20)	38.777.675	21.209.401
Parasal kayıp	(36.461.121)	(40.285.968)
31 Aralık itibarıyla kapanış bakiyesi	27.850.327	74.637.251

KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2024 TARİHİ İTİBARIYLA
ARA DÖNEM FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

24. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

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

Katılım Payı Oranı Riski

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

	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
Kar payı oranlı araçlar		
Katılım hesabı	172.483	64.640.974
	<u>172.483</u>	<u>64.640.974</u>
	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
Finansal Borçlar (*)	96.205.704	-
Kiralama işlemlerinden yükümlülükler	2.871.696	4.717.751
Eksi: Nakit ve Nakit Benzerleri	(2.042.095)	(67.404.604)
Net Borç	97.035.305	(62.686.853)
Toplam Sermaye	1.114.355.606	1.069.395.524
Net Borç/Toplam Sermaye Oranı	<u>%9</u>	<u>(%6)</u>

(*) 96.205.704 TL Torunlar GYO'dan alınan, 4 adet bağımsız bölüm için banka kredisidir.

Döviz Kuru Riski

Şirket'in 30 Eylül 2024 ve 31 Aralık 2023 itibarıyla döviz kuru riski bulunmamaktadır.

KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2024 TARİHİ İTİBARIYLA
ARA DÖNEM FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

24. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)**Kredi risk yönetimi**

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		
	<u>Ticari Alacaklar</u>	<u>Diğer Alacaklar</u>					
	İlişkili Olmayan	İlişkili Olmayan	İlişkili Olmayan	İlişkili Olmayan	İlişkili Olmayan	İlişkili Olmayan	
30 Eylül 2024	İlişkili Taraf	Taraf	Taraf	Taraf	Taraf	Taraf	Taraf
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D)	6.651.657	4.336.288	50.000	1.990.616	29.984	7.719.915	20.130.411
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	6.651.657	4.336.288	50.000	1.990.616	29.984	7.719.915	20.130.411
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	-	-	-
C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-	-
- Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-	-
- Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	-
D. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-	-	-

KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2024 TARİHİ İTİBARIYLA
ARA DÖNEM FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

24. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)Kredi risk yönetimi (Devamı)

Finansal araç türleri itibarıyla maruz kalınan kredi riskleri	Alacaklar			Cari ve Katılım Hesapları		Finansal Yatırımlar	
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar	İlişkili Olmayan	İlişkili Olmayan	İlişkili Olmayan	İlişkili Olmayan
	İlişkili Taraf	İlişkili Olmayan Taraf	İlişkili Olmayan Taraf				
31 Aralık 2023	İlişkili Taraf	İlişkili Olmayan Taraf	İlişkili Olmayan Taraf	İlişkili Taraf	İlişkili Olmayan Taraf	İlişkili Taraf	İlişkili Olmayan Taraf
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D)	3.072.859	2.595.078	67.930	67.274.977	127.489	61.827.325	60.839.357
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	3.072.859	2.595.078	67.930	67.274.977	127.489	61.827.325	60.839.357
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	-	-	-
C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-	-
- Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-	-
- Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	-
D. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-	-	-

KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2024 TARİHİ İTİBARIYLA
ARA DÖNEM FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

24. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)**Likidite riski tablosu:**

Şirket likidite yönetiminde, ilgili yükümlülüklerin beklenen vadelerini dikkate almakta olduğundan, türev olmayan finansal yükümlülüklerden kaynaklanacak nakit akışlarının Şirket'çe beklenen vadelere göre dağılımına ayrıca yer verilmektedir:

30 Eylül 2024

<u>Sözleşme uvarınca vadeler</u>	<u>Sözleşme uvarınca nakit çıkışlar</u>					
	<u>Defter Değeri</u>	<u>toplamı (I+II+III+IV)</u>	<u>3 aydan kısa (I)</u>	<u>3-12 ay arası (II)</u>	<u>1-5 yıl arası (III)</u>	<u>5 yıldan uzun (IV)</u>
Türev olmayan finansal yükümlülükler						
Banka kredileri	96.205.704	120.538.959	-	120.538.959	-	-
Kiralama işlemlerinden kaynaklanan yükümlülükler	2.871.696	5.100.000	180.000	540.000	2.880.000	1.500.000
Ticari borçlar	26.779	32.899	32.899	-	-	-
Diğer borçlar	1.020.681	1.020.681	-	-	1.020.681	-
Toplam yükümlülük	100.124.860	126.692.539	212.899	121.078.959	3.900.681	1.500.000

31 Aralık 2023

	<u>Sözleşme</u> <u>uyarınca nakit</u> <u>çıkışlar</u>					
	<u>Defter</u> <u>Değeri</u>	<u>toplamı</u> <u>(I+II+III+IV)</u>	<u>3 aydan</u> <u>kısa (I)</u>	<u>3-12</u> <u>ay arası (II)</u>	<u>1-5 yıl</u> <u>arası (III)</u>	<u>5 yıldan</u> <u>uzun (IV)</u>
<u>Sözleşme uyarınca vadeler</u>						
Türev olmayan finansal yükümlülükler						
Kiralama işlemlerinden						
kaynaklanan yükümlülükler	4.717.751	10.844.921	351.571	959.133	6.503.867	3.030.350
Ticari borçlar	134.450	134.278	134.278	-	-	-
Diğer borçlar	1.202.792	1.202.792	-	-	1.202.792	-
Toplam yükümlülük	6.054.993	12.181.991	485.849	959.133	7.706.659	3.030.350

25. RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

2 Ağustos 2024 tarihli ve 32620 sayılı Resmi Gazete'de, "7524 Sayılı Vergi Kanunları ile Bazı Kanunlarda ve 375 Sayılı Kanun Hükmünde Kararnamede Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun" yayınlanmıştır. Bu Kanun ile yurt içi asgari kurumlar vergisi uygulaması, küresel asgari vergi uygulaması ve vergi ile ilgili diğer bir çok konuda düzenleme ve değişiklikler yapılmıştır. Şirket değişikliklerin finansal tablolar üzerindeki etkilerini değerlendirmektedir.

KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 EYLÜL 2024 TARİHİ İTİBARIYLA
ARA DÖNEM FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın (‘TL’), 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

26. BAĞIMSIZ DENETİM KURULUŞUNDAN ALINAN HİZMETLERE İLİŞKİN ÜCRETLER

	30 Eylül 2024		31 Aralık 2023	
	BDK	Toplam	BDK	Toplam
Raporlama dönemine ait bağımsız denetim ücreti	1.197.498	1.197.498	1.363.599	1.363.599
	<u>1.197.498</u>	<u>1.197.498</u>	<u>1.363.599</u>	<u>1.363.599</u>

27. NAKİT AKIŞ TABLOSUNA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR

	30 Eylül 2024	31 Aralık 2023
Kasa	21.495	2.138
Bankadaki nakit	2.020.600	67.402.466
Vadesiz mevduatlar	1.848.117	2.761.492
Vadesi üç aydan kısa vadeli mevduatlar	172.483	64.640.974
	<u>2.042.095</u>	<u>67.404.604</u>

	<u>Kar Payı Oranı</u>	<u>Ortalama Vade</u>	<u>30 Eylül 2024</u>
TL	39	1 Ay	172.483

	<u>Kar Payı Oranı</u>	<u>Ortalama Vade</u>	<u>31 Aralık 2023</u>
TL	35	1 Ay	64.640.974

30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla Şirket'in nakit ve nakit benzerleri üzerinde herhangi bir bloke bulunmamaktadır (2023: Bulunmamaktadır).

KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 EYLÜL 2024 TARİHİ İTİBARIYLA
ARA DÖNEM FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

28.Ek Dipnot: Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü

	Konsolide Olmayan/Bireysel Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	Tebliğdeki İlgili Düzenleme	Cari Dönem 30 Eylül 2024 (TL)	Önceki Dönem 31 Aralık 2023 (TL)
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	Md. 24 / (b)	29.009.146	190.071.286
B	Gayrimenkuller. Gayrimenkule Dayalı Projeler. Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md. 24 / (a)	1.180.864.651	929.891.037
C	İştirakler	Md. 24 / (b)	-	-
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	Md. 23 / (f)	-	-
	Diğer Varlıklar		89.487.811	22.521.857
D	Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	Md. 3 / (p)	1.299.361.608	1.142.484.180
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	1.114.355.606	1.069.395.524
	Diğer Kaynaklar		185.006.002	73.088.656
D	Toplam Kaynaklar	Md. 3 / (p)	1.299.361.608	1.142.484.180
	Konsolide Olmayan/Bireysel Diğer Finansal Bilgiler	Tebliğdeki İlgili Düzenleme	Cari Dönem 30 Eylül 2024 (TL)	Önceki Dönem 31 Aralık 2023 (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)	1.158.819	60.408.908
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)	99.395.425	99.395.425
C1	Yabancı İştirakler	Md. 24 / (d)	-	-
C2	İşletmeci Şirkete İştirak	Md. 28/1 (a)	-	-
J	Gayrinakdi Krediler	Md. 31	-	-
K	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	Md. 22 / (e)	-	-
L	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Md. 22 / (l)	20.130.411	60.506.256

KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2024 TARİHİ İTİBARIYLA
ARA DÖNEM FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

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

	Portföy Sınırlamaları	Tebliğdeki İlgili Düzenleme	Cari Dönem	Önceki Dönem	Asgari/ Azami Oran
1	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri (K / D)	Md. 22 / (e)	0%	0%	≤%10
2	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar ((B + A1)/ D)	Md. 24 / (a),(b)	91%	81%	≥%51
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler (A+C- A1)/ D)	Md. 24 / (b)	2%	17%	≤%49
4	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları (A3+B1+ C1)/ D)	Md. 24 / (d)	0%	0%	≤%49
5	Atıl Tutulan Arsa/Araziler (B2/D)	Md. 24 / (c)	8%	9%	≤%20
6	İşletmeci Şirkete İştirak (C2/D)	Md. 28/1 (a)	0%	0%	≤%10
7	Borçlanma Sınırı (E+F+G+H+J)/ İ	Md. 31	0%	0%	≤%500
8	Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı (A2-A1)/D	Md. 22 / (b)	0,1%	5,3%	≤%10
9	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Md. 22 / (l)	2%	5%	≤%10