

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

31 MART 2025 TARİHİ
İTİBARIYLA HAZIRLANAN
FİNANSAL TABLOLAR

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	6-45
NOT 1 ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU	6
NOT 2 FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR	6-20
NOT 3 BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA	20
NOT 4 İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI	21-22
NOT 5 TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR	22
NOT 6 STOKLAR.....	23
NOT 7 PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER	23-24
NOT 8 YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER.....	24-25
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	34
NOT 20 YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER.....	34
NOT 21 FİNANSMAN GİDERLERİ	34
NOT 22 PARASAL KAYIP / KAZANÇ	35
NOT 23 GELİR VERGİLERİ (ERTELENMİŞ VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ DAHİL)	35-36
NOT 24 PAY BAŞINA KAZANÇ	36
NOT 25 FİNANSAL ARAÇLAR	37-38
NOT 26 FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ	39-42
NOT 27 RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR	42
NOT 28 NAKİT AKIŞ TABLOSUNA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR.....	43
EK 1 PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ	44-45

KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 MART 2025 TARİHLİ FİNANSAL DURUM TABLOSU**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

	Dipnot Referansları	Bağımsız Denetimden Geçmemiş 31 Mart 2025	Bağımsız Denetimden Geçmiş 31 Aralık 2024
VARLIKLAR			
Dönen Varlıklar		645.309.964	683.096.897
Nakit ve Nakit Benzerleri	28	1.921.701	1.723.512
Finansal Yatırımlar	25	14.109.342	65.503.240
Ticari Alacaklar	5	12.682.844	14.538.328
<i>İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar</i>	4	6.978.181	8.325.404
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar</i>	5	5.704.663	6.212.924
Stoklar	6	571.468.075	583.056.444
Peşin Ödenmiş Giderler	7	22.602.903	216.070
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar		951.665	1.344.433
Diğer Dönen Varlıklar	15	21.573.434	16.714.870
Duran Varlıklar		863.414.350	868.963.428
Diğer Alacaklar		50.000	55.031
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar</i>		50.000	55.031
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	8	820.344.532	812.803.626
Maddi Duran Varlıklar	9	11.178.029	13.235.602
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	10	-	4.034
Kullanım Hakkı Varlıkları	11	-	719.207
Peşin Ödenmiş Giderler	7	24.092	311.638
Diğer Duran Varlıklar	15	31.817.697	41.834.290
TOPLAM VARLIKLAR		1.508.724.314	1.552.060.325

Ekteki dipnotlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 MART 2025 TARİHLİ FİNANSAL DURUM TABLOSU**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

		Bağımsız Denetimden Geçmemiş	Bağımsız Denetimden Geçmiş
	Dipnot Referansları	31 Mart 2025	31 Aralık 2024
KAYNAKLAR			
Kısa Vadeli Yükümlülükler		160.405.805	202.428.087
Kısa Vadeli Borçlanmalar	25	-	120.873.364
Kiralama İşlemlerinden Kaynaklanan Yükümlülükler	11	-	638.307
Ticari Borçlar		95.586	65.266
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar</i>	5	95.586	65.266
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar		332.751	324.043
Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)	7	158.516.758	79.255.757
Kısa Vadeli Karşılıklar		399.747	392.679
<i>Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar</i>	14	399.747	392.679
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	15	1.060.963	878.671
Uzun Vadeli Yükümlülükler		25.786.827	25.596.150
Kiralama İşlemlerinden Kaynaklanan Yükümlülükler	11	-	-
Diğer Borçlar		1.126.035	1.160.274
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar</i>		1.126.035	1.160.274
Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)	7	23.306.253	22.747.821
Uzun Vadeli Karşılıklar	14	1.354.539	1.688.055
<i>Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar</i>	14	1.354.539	1.688.055
ÖZKAYNAKLAR		1.322.531.682	1.324.036.088
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		1.322.531.682	1.324.036.088
Ödenmiş Sermaye	16	330.000.000	330.000.000
Sermaye Düzeltme Farkları	16	867.050.109	867.050.109
Paylara İlişkin Primler		20.901.842	20.901.842
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		(2.069.920)	(1.685.243)
<i>Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Aktüeryal Kazanç Fonu</i>		(2.069.920)	(1.685.243)
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler		46.698.065	46.698.065
Geçmiş Yıllar Zararları		61.071.315	(12.413.673)
Net Dönem Karı		(1.119.729)	73.484.988
TOPLAM KAYNAKLAR		1.508.724.314	1.552.060.325

Ekteki dipnotlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**1 OCAK - 31 MART 2025 DÖNEMİNE AİT KAR VEYA ZARAR TABLOSU VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

		Bağımsız Denetimden Geçmemiş	Bağımsız Denetimden Geçmemiş
		1 Ocak- 31 Mart 2025	1 Ocak- 31 Mart 2024
KAR VEYA ZARAR KISMI	Dipnot Referansları		
Hasılat	17	35.413.087	35.799.995
Satışların Maliyeti (-)	17	(15.950.658)	(6.529.129)
BRÜT KAR		19.462.429	29.270.866
Genel Yönetim Giderleri (-)	18	(12.939.656)	(12.723.590)
Pazarlama Giderleri (-)	18	(7.647.310)	(10.864.714)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	19	1.771.458	-
ESAS FAALİYET KARI		646.921	5.682.562
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	20	5.950.676	20.930.138
FİNANSMAN GİDERİ ÖNCESİ FAALİYET KARI		6.597.597	26.612.700
Finansman Giderleri (-)	21	(10.717.876)	(28.918)
Net Parasal Pozisyon Kayıpları / (Kayıpları)	22	3.000.550	(42.406.390)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI		(1.119.729)	(15.822.608)
DÖNEM KARI / (ZARARI)		(1.119.729)	(15.822.608)
Pay başına kayıp	24	(0,00)	(0,24)
DİĞER KAPSAMLI GELİRLER:			
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		(384.677)	(152.799)
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin			
Aktüeryal Kazanç / (Kayıp)	14	(384.677)	(152.799)
DİĞER KAPSAMLI GELİR / (GİDER)		(384.677)	(152.799)
TOPLAM KAPSAMLI GELİR		(1.504.406)	(15.975.407)

Ekteki dipnotlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**1 OCAK - 31 MART 2025 DÖNEMİNE AİT ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

					Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler ve Giderler	Birikmiş Karlar			
	Dipnot Referansları	Ödenmiş Sermaye	Sermaye Düzeltme Farkları	Paylara İlişkin Primler	Tanımlanmış Fayda Planlarının Birikmiş Yeniden Ölçüm Kayıpları	Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Geçmiş Yıllar Zararları	Net Dönem Karı / (Zararı)	Özkaynaklar
1 Ocak 2024 İtibarıyla Bakiyeler (Dönem Başı)		66.000.000	1.131.050.109	20.901.842	(1.431.855)	43.358.536	(224.465.202)	215.391.058	1.250.804.488
Transferler		-	-	-	-	-	215.391.058	(215.391.058)	-
Toplam Kapsamlı Gelir / (Gider)		-	-	-	(152.799)	-	-	(15.822.608)	(15.975.407)
31 Mart 2024 İtibarıyla Bakiyeler (Dönem Sonu)	16	66.000.000	1.131.050.109	20.901.842	(1.584.654)	43.358.536	(9.074.144)	(15.822.608)	1.234.829.081
1 Ocak 2025 İtibarıyla Bakiyeler (Dönem Başı)		330.000.000	867.050.109	20.901.842	(1.685.243)	46.698.065	(12.413.673)	73.484.988	1.324.036.088
Transferler		-	-	-	-	-	73.484.988	(73.484.988)	-
Toplam Kapsamlı Gelir / (Gider)		-	-	-	(384.677)	-	-	(1.119.729)	(1.504.406)
31 Mart 2025 İtibarıyla Bakiyeler (Dönem Sonu)	16	330.000.000	867.050.109	20.901.842	(2.069.920)	46.698.065	61.071.315	(1.119.729)	1.322.531.682

(*) Şirket 23 Temmuz 2024 tarihinde 1.000.000.000 TL tutarındaki kayıtlı sermaye tavanı içerisinde kalmak üzere, sermaye düzeltme farklarından karşılanmak üzere 264.000.000 tutarında ödenmiş sermayesini artırmıştır.

Ekteki dipnotlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**10CAK - 31 MART 2025 DÖNEMİNE AİT NAKİT AKIŞ TABLOSU**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

		Bağımsız Denetimden Geçmemiş 1 Ocak- 31 Mart 2025	Bağımsız Denetimden Geçmemiş 1 Ocak- 31 Mart 2024
Dipnot Referansları			
A. İşletme Faaliyetlerinden Elde Edilen Nakit Akışları			
Dönem Karı		(1.119.729)	(15.822.608)
Dönem Net Karı Mutabakatı ile ilgili Düzeltmeler		(149.335)	10.233.636
- Amortisman ve İtfa Gideri ile İlgili Düzeltmeler	9,10,11	1.021.236	990.215
- Karşılıklar ile İlgili Düzeltmeler	14	350.016	1.660.993
- Kar Payı Giderleri ile İlgili Düzeltmeler	11,20,25	10.701.065	(6.303.646)
- Gerçeğe Uygun Değer Kazançları ile İlgili Düzeltmeler	25	(5.933.864)	(14.597.575)
- Maddi ve Maddi olmayan Duran Varlıkların Elden Çıkarılmasından Kaynaklanan Kayıp/Kazançlar ile İlgili Düzeltmeler	19	(1.771.458)	-
- Parasal Kazanç		(4.516.330)	28.483.649
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler			
- Ticari Alacaklardaki Artış / (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		1.855.484	(1.081.005)
- Faaliyetlerle ilgili Diğer Alacaklardaki (Artış)/Azalış ile İlgili Düzeltmeler		5.031	10.402
- Stoklardaki Artış ile İlgili Düzeltmeler		11.588.369	5.150.813
- Ticari Borçlardaki Artış/Azalış ile İlgili Düzeltmeler		30.320	1.255.242
- Faaliyetlerle ilgili Diğer Borçlardaki Artış ile İlgili Düzeltmeler		79.793.902	12.267.244
- Faaliyetlerle ilgili Diğer Varlıklardaki Artış / (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		(16.941.256)	(30.879.572)
- Faaliyetlerle ilgili Diğer Yükümlülüklerdeki Artış ile İlgili Düzeltmeler		182.290	(65.516)
		76.514.140	(13.342.392)
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		75.993.954	(13.575.210)
Ödenen İzin Tazminatı	14	(912.954)	-
Vergi İadeleri / (Ödemeleri)		392.768	(232.818)
		74.724.890	(19.164.182)
B. Yatırım Faaliyetlerinden Kaynaklanan Nakit Akışları			
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkları Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri		3.453.854	-
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	9	(402.289)	(306.497)
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	8	(7.540.907)	-
Katılım (Kar) Payı ve Diğer Finansal Araçlardan Nakit Girişleri	25	51.163.544	10.487.381
Alınan Katılım Hesabı Kar Payı Gelirleri	20	16.812	6.332.563
		46.691.014	16.513.447
C. Finansman Faaliyetlerinden Nakit Akışları			
Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları	25	(120.538.958)	-
Kira Sözleşmelerinden Kaynaklanan Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları	11	(504.139)	(361.626)
		(121.043.097)	(361.626)
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ/AZALIŞ (A+B+C)		372.807	(9.041.380)
D. NAKİTTEKİ ENFLASYON ETKİSİ BENZERLERİ ÜZERİNDEKİ ETKİSİ		(174.618)	(10.124.062)
E. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ / (AZALIŞ) (A+B+C+D+E)		198.189	(13.136.423)
F. DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	28	1.723.512	78.838.914
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ (A+B+C+D+E+F)	28	1.921.701	65.702.491

Ekteki dipnotlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2025 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2025 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 31 Mart 2025 itibarıyla çalışan sayısı 9 kişidir (31 Aralık 2024: 9 kişi). Şirket, Türkiye'de kayıtlı olup, Altunizade Mh. Kısıklı Cd. Aköz İş Merkezi No: 14/1 İç Kapı No:5 Üsküdar/İstanbul, adresinde faaliyet göstermektedir.

31 Mart 2025 tarihi itibarıyla hazırlanan finansal tablolar, Şirket'in 30 Nisan 2025 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.

31 MART 2025 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2025 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 Mart 2025 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemlerine ait yıllık finansal raporlarından başlamak üzere TMS 29 hükümlerini uygulamak suretiyle enflasyon muhasebesi uygulamasına karar verilmiştir.

Bu çerçevede 31 Mart 2025 tarihli finansal tablolar TMS 29'da belirtilen muhasebe ilkeleri kapsamında enflasyon etkisine göre düzeltilerek sunulmuştur.

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

Tarih	Endeks	Düzeltilme katsayısı	Üç yıllık kümülatif enflasyon oranları
31 Mart 2025	2.954,69	1,00000	%250
31 Aralık 2024	2.684,55	1,10063	%291
31 Mart 2024	2.139,47	1,38103	%309

KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2025 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2025 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.

31 MART 2025 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2025 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, 31 Mart 2025 tarihinde sona eren dönemde, yatırım faaliyetlerinden gelirler hesabının içeriğini gözden geçirmiştir. 31 Mart 2024 tarihinde sona eren hesap döneminde yatırım faaliyetlerinden gelirler hesabında sunulan 859.000 TL tutarındaki yatırım amaçlı gayrimenkullardan kira gelirlerini hasılatla sınıflamıştır.

KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2025 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2025 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.

31 Mart 2025 tarihi itibarıyla hazırlanan ara dönem özet finansal tablolar için kullanılan önemli muhasebe politikaları, önemli tahmin, karar ve varsayımlarda, 31 Aralık 2024 tarihi itibarıyla finansal tabloların hazırlanması esnasında kullanılanlara kıyasla herhangi önemli bir değişiklik olmamıştır.

2.5 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Finansal Raporlama Standartları

a) 2025 yılından itibaren geçerli olan değişiklikler ve yorumlar

TMS 21 (Değişiklikler)

Takas Edilebilirliğin Bulunmaması

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.

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

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 2026 itibarıyla TFRS 4 Sigorta Sözleşmelerinin yerini alacaktır.

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.

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 (devamı)

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.

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

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.

31 MART 2025 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2025 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 gösterilirler.

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

KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2025 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2025 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.

31 MART 2025 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2025 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 20) 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.

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.

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 yansıtacak şekilde ölçülür. Devredilen varlığa bağlı yükümlülük, devredilen varlığın net defter değeri ile aynı usulde ölçülür.

(c) TFRS 3'ün uygulandığı bir işletme birleşmesinde edinen işletme tarafından finansal tablolara alınan şarta bağlı bedel: İlk defa finansal tablolara alınmasından sonra, bu tür bir şarta bağlı bedeldeki gerçeğe uygun değer değişimleri 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.

31 MART 2025 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2025 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 oluştuğu 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, oluştuğu dönemde kar veya zarar tablosuna dahil edilir.

KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2025 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2025 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, kullanımdaki değişikliğin gerçekleştiği tarihe kadar "Maddi Duran Varlıklar"a uygulanan muhasebe politikasını uygular.

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

Kurum Kazancı Üzerinden Hesaplanan Vergiler

Kurumlar Vergisi

5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu ("KVK") madde 5/1(d) (4)'e göre, gayrimenkul yatırım ortaklığından elde edilen kazançlar Kurumlar Vergisi'nden istisna tutulmuştur.

7524 sayılı Kanun ile 1 Ocak 2025 itibarıyla, GYO'ların kazançlarına uygulanacak olan kurumlar vergisi istisnası için belirli şartlar getirilmiştir. Bu doğrultuda, taşınmazlardan elde edilen kazançların en az %50'sinin, temettü olarak dağıtımı halinde kurum kazancına uygulanan vergi oranı %10 olarak uygulanacaktır. Bu sebeple dönem vergileri ile ertelenmiş vergi varlıkları ve borçlarının hesabında dağıtılmamış karlar için geçerli olan %30'luk vergi oranı kullanılır.

Ertelenmiş vergiler

Vergi mevzuatı sebebiyle 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla finansal tablolarda yer alan vergilendirilebilir ya da indirilebilir geçici farklar, 1 Nisan 2025 tarihinden sonraki dönemde geçerli olacak %30'luk vergi oranı ile çarpılarak ertelenmiş vergi yükümlülüğü veya varlığı hesaplanmıştır. KGK tarafından 12 Şubat 2025 tarihinde gayrimenkul yatırım ortaklıklarına iletilen "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları ve Gayrimenkul Yatırım Fonlarında Vergi Tutarlarının Raporlanması" konulu yazıya uygun olarak, 31 Aralık 2024 tarihli finansal tablolarda mevzuat değişikliği sonucu ortaya çıkan ertelenmiş vergi yükümlülüğü, 2023 yılı ve öncesine ilişkin etkisi özkaynaklar altında geçmiş yıllar karları veya zararlarına, 2024 yılı ve sonraki yıllara ait etkiler ise kar veya zarar tablosuna yansıtılmaktadır.

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.

KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2025 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.6 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Nakit Akış Tablosu (Devamı)

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

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

Sermaye ve 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.

KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2025 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2025 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)

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.

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.

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.

Gelir vergisi

Şirket çeşitli vergi yetki alanlarında faaliyet göstermektedir ve bu ülkelerde geçerli olan vergi mevzuatı ve vergi kanunlarına tabidir. Şirket'in gelir vergisi karşılığını belirlemesinde önemli tahminlerin kullanılması gerekmektedir. Şirket vergi yükümlülüklerinden kaynaklanan vergi karşılığını ve devreden mali zararlarının kullanımını tahmin etmektedir. Nihai vergi sonuçları çıktığında, gerçekleşen tutarlar tahmin edilenlerden farklı olabilir ve raporlama tarihi itibarıyla kayıtlarda olan gelir vergisi karşılığına bir düzeltme getirebilir.

3. BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA

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

KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2025 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

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 31 Mart 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla ilişkili taraflarla olan bakiyeleri aşağıdaki gibidir:

İlişkili taraflarla olan bakiyeler	31 Mart 2025				
	Alacaklar	Cari ve Katılım Hesapları	Finansal Yatırımlar	Ertelenmiş Gelirler	Banka Kredileri
	Ticari	Ticari	Ticari	Finansal	Finansal
Körfez Tatil Beldesi Turistik Tesisler ve Devre Mülk İşletmeciliği A.Ş. (2)	6.978.181	-	-	74.500.000	-
Kuveyt Türk Katılım Bankası A.Ş. (1) - Cari Hesap	-	1.677.633	-	-	-
Kuveyt Türk Katılım Bankası A.Ş. (1) - Katılım Hesabı	-	201.471	-	-	-
KT Portföy Yönetim A.Ş. (2)	-	-	14.109.342	-	-
	<u>6.978.181</u>	<u>1.879.104</u>	<u>14.109.342</u>	<u>74.500.000</u>	<u>-</u>

(1) Ana Ortak

(2) Ana Ortağın Bağlı Ortaklığı

İlişkili taraflarla olan bakiyeler	31 Aralık 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)	8.325.404	-	-	-
Kuveyt Türk Katılım Bankası A.Ş. (1) - Cari Hesap	-	1.513.884	-	-
Kuveyt Türk Katılım Bankası A.Ş. (1) - Katılım Hesabı	-	205.871	-	-
KT Portföy Yönetimi A.Ş. (2)	-	-	65.503.240	-
Kuveyt Türk Katılım Bankası A.Ş. (1) - Kredi Hesabı	-	-	-	120.873.364
	<u>8.325.404</u>	<u>1.719.755</u>	<u>65.503.240</u>	<u>120.873.364</u>

b) İlişkili taraflarla olan işlemler

Şirket'in 31 Mart 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla ilişkili taraflarla olan işlemler aşağıdaki gibidir:

İlişkili taraflarla olan işlemler	1 Ocak - 31 Mart 2025			
	Devre mülk satış ve kiralama gelirleri	Kar payı gelirleri	Hizmet giderleri	Kar payı giderleri
Körfez Tatil Beldesi Turistik Tesisler ve Devre Mülk İşletmeciliği A.Ş. (2)	14.667.624	-	-	-
- Devre mülk kiralama işlemleri	3.026.498	-	-	-
- Devre mülk satış işlemleri	11.641.126	-	-	-
KT Portföy Yönetimi A.Ş. (2)	-	5.933.864	-	-
Kuveyt Türk Katılım Bankası A.Ş. (1)	1.030.000	16.812	-	10.716.747
Körfez Tatil Beldesi Turistik Tesisler ve Devre Mülk İşletmeciliği A.Ş. (2) (Dipnot 17)	-	-	144.221	-
Neova Sigorta A.Ş.	-	-	190.698	-
	<u>14.667.624</u>	<u>5.950.676</u>	<u>334.919</u>	<u>10.716.747</u>

KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2025 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

4. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

b) İlişkili taraflarla olan işlemler

İlişkili taraflarla olan işlemler	1 Ocak - 31 Mart 2024		
	Devre mülk satış ve kiralama gelirleri	Kar payı gelirleri	Hizmet giderleri
Körfez Tatil Beldesi Turistik Tesisler ve Devre Mülk İşletmeciliği A.Ş. (2)	12.096.991	-	-
- Devre mülk kiralama işlemleri	6.167.067	-	-
- Devre mülk satış işlemleri	5.929.924	-	-
KT Portföy Yönetimi A.Ş. (2)	-	7.901.606	-
Kuveyt Türk Katılım Bankası A.Ş. (1)	-	4.487.991	-
Kuvveyt Türk Kira Sertifikaları	-	-	-
Körfez Tatil Beldesi Turistik Tesisler ve Devre Mülk İşletmeciliği A.Ş. (2) (Dipnot 17)	-	-	30.833
	<u>12.096.991</u>	<u>12.389.597</u>	<u>30.833</u>

(1) Ana Ortak

(2) Ana Ortağın Bağlı Ortaklığı

c) Üst yönetime yapılan faydalar

Şirket'in üst düzey yönetim kadrosu genel müdür ve yönetim kurulu üyelerinden oluşmaktadır. Şirket, üst yönetime 4.267.322 TL fayda sağlamıştır (31 Aralık 2024: 12.262.083 TL).

5. TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR

a) Ticari Alacaklar:

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

	31 Mart 2025	31 Aralık 2024
Kısa vadeli ticari alacaklar		
İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	5.704.663	6.212.924
İlişkili taraflardan ticari alacaklar (Not 4)	6.978.181	8.325.404
	<u>12.682.844</u>	<u>14.538.328</u>

31 Mart 2025 tarihi itibarıyla Şirket'in vadesi gelmiş ancak tahsil kabiliyeti yüksek alacağı bulunmamaktadır (31 Aralık 2024: Bulunmamaktadır).

Ticari alacakların vadesi ortalama 15 gündür (31 Aralık 2024: 15 gündür).

b) Ticari Borçlar:

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

	31 Mart 2025	31 Aralık 2024
Kısa vadeli ticari borçlar		
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	95.586	65.266
	<u>95.586</u>	<u>65.266</u>

(*) Ticari borçların vadesi ortalama 15 gündür (31 Aralık 2024: 15 gündür).

Ticari alacaklardaki risklerin niteliği ve düzeyine ilişkin açıklamalar 26. notta verilmiştir.

KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2025 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

6. STOKLAR

31 Mart 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla Şirket'in stok detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2025	31 Aralık 2024
Devremülk stokları	436.914.564	381.178.751
Konut stokları	134.553.511	201.877.693
	<u>571.468.075</u>	<u>583.056.444</u>

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 2024 tarihinde yapılmıştır. Değerleme raporlarında Güre Tesisi'ndeki devre mülklerin gerçeğe uygun değeri 956.651.259 TL, Horizon Sitesi'ndeki bağımsız bölümlerin gerçeğe uygun değeri 231.742.658 TL olarak tespit edilmiştir.

7. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER

	31 Mart 2025	31 Aralık 2024
Kısa Vadeli Ertelenmiş Gelirler		
Alınan avanslar (*)	158.516.758	79.255.757
	<u>158.516.758</u>	<u>79.255.757</u>

KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 MART 2025 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

7. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER (Devamı)

	31 Mart 2025	31 Aralık 2024
Uzun Vadeli Ertelenmiş Gelirler		
Alınan avanslar (*)	23.306.253	22.747.821
	<u>23.306.253</u>	<u>22.747.821</u>

(*) Ertelenmiş gelirler, TFRS 15'e göre henüz kontrol devri gerçekleşmemiş konut ve devre mülk satışları ile ilgili tahsilatlardan 31 Mart 2025 itibarıyla 2022 yılı ve öncesine ilişkin faturalardan 12.121.439 TL (31 Aralık 2024: 12.682.837 TL), 2023 yılı faturalarından 3.238.960 TL (31 Aralık 2023: 3.229.059 TL), 2024 yılı faturalarından 7.745.859 TL (31 Aralık 2024: 18.459.059 TL) ve 2025 yılı faturalarından ise 74.814.950 TL olmak üzere toplam 97.921.208 TL (31 Aralık 2024: 34.340.955 TL) ve henüz tamamı ödenmediği için fatura kesilmemiş 83.701.809 TL (31 Aralık 2023: 62.776.282 TL) tutarındaki devremülk avanslarından oluşmaktadır.

	31 Mart 2025	31 Aralık 2024
Kısa Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler		
Gelecek aylara ait giderler (*)	22.473.850	-
Verilen avanslar	129.053	216.070
	<u>22.602.903</u>	<u>216.070</u>

	31 Mart 2025	31 Aralık 2024
Uzun Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler		
Peşin ödenmiş giderler	24.092	311.638
	<u>24.092</u>	<u>311.638</u>

8. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

	Arazi ve arsalar	Binalar	Toplam
Maliyet Değeri			
1 Ocak 2025 itibarıyla açılış bakiyesi	489.538.274	323.265.352	812.803.626
Alımlar	-	7.540.906	7.540.906
31 Mart 2025 itibarıyla kapanış bakiyesi	489.538.274	330.806.258	820.344.532
	Arazi ve arsalar	Binalar	Toplam
Maliyet Değeri			
1 Ocak 2024 itibarıyla açılış bakiyesi	451.085.301	23.720.088	474.805.389
31 Mart 2024 itibarıyla kapanış bakiyesi	451.085.301	23.720.088	474.805.389

KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 MART 2025 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

8. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

	31 Mart 2025	31 Aralık 2024
Tuzla arazisi (*)	329.946.162	329.946.162
Kilyos arazisi (**)	130.006.140	130.006.140
Güre tesisindeki ticari gayrimenkuller	29.585.972	29.585.972
Torunlar Center Ofisi - Şişli (***)	330.806.258	323.265.352
	<u>820.344.532</u>	<u>812.803.626</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.

(***) Şirket 13 Eylül 2024 tarihinde 54, 55, 56 ve 57 numaralı bağımsız bölümleri Torunlar Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'den satın almıştır. Şirket ilgili bağımsız bölümleri kira geliri elde etmek amacıyla portföyünde tutacağı için yatırım amaçlı gayrimenkullerde takip edilmesini değerlendirmiştir.

31 Mart 2025 tarihi itibarıyla Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkulleri ile söz konusu varlıklara ilişkin gerçeğe uygun değer hiyerarşisi aşağıdaki tabloda gösterilmiştir:

		Raporlama tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değer seviyesi		
	31 Mart 2025	1. Seviye TL	2. Seviye TL	3. Seviye TL
Tuzla arsası	329.946.162	-	329.946.162	-
Kilyos arsası	130.006.140	-	130.006.140	-
Güre tesisindeki ticari gayrimenkul	29.585.972	-	29.585.972	-
Torunlar Center Ofisi - Şişli	330.806.258	-	330.806.258	-

		Raporlama tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değer seviyesi		
	31 Aralık 2024	1. Seviye TL	2. Seviye TL	3. Seviye TL
Tuzla arsası	329.946.162	-	329.946.162	-
Kilyos arsası	130.006.140	-	130.006.140	-
Güre tesisindeki ticari gayrimenkul	29.585.972	-	29.585.972	-
Torunlar Center Ofisi - Şişli	323.265.352	-	323.265.352	-

KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 MART 2025 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

9. MADDİ DURAN VARLIKLAR

31 Mart 2025 ve 31 Mart 2024 tarihlerinde sona eren dönemler itibarıyla maddi duran varlıkların hareketi aşağıdaki gibidir:

	<u>Taşıtlar</u>	<u>Demirbaşlar</u>	<u>Toplam</u>
<u>Maliyet Değeri</u>			
1 Ocak 2025 itibarıyla açılış bakiyesi	17.446.365	2.617.648	20.064.013
Alımlar	-	402.289	402.289
Çıkışlar	(5.784.165)	(246.868)	(6.031.033)
31 Mart 2025 itibarıyla kapanış bakiyesi	<u>11.662.200</u>	<u>2.773.069</u>	<u>14.435.269</u>
<u>Birikmiş Amortismanlar</u>			
1 Ocak 2025 itibarıyla açılış bakiyesi	(4.966.819)	(1.861.592)	(6.828.411)
Dönem gideri	(679.513)	(97.953)	(777.466)
Çıkışlar	4.145.318	203.319	4.348.637
31 Mart 2025 itibarıyla kapanış bakiyesi	<u>(1.501.014)</u>	<u>(1.756.226)</u>	<u>(3.257.240)</u>
31 Mart 2025 itibarıyla net defter değeri	<u>10.161.186</u>	<u>1.016.843</u>	<u>11.178.029</u>
	<u>Taşıtlar</u>	<u>Demirbaşlar</u>	<u>Toplam</u>
<u>Maliyet Değeri</u>			
1 Ocak 2024 itibarıyla açılış bakiyesi	5.784.165	2.273.043	8.057.208
Alımlar	-	306.497	306.497
31 Mart 2024 itibarıyla kapanış bakiyesi	<u>5.784.165</u>	<u>2.579.540</u>	<u>8.363.705</u>
<u>Birikmiş Amortismanlar</u>			
1 Ocak 2024 itibarıyla açılış bakiyesi	(2.892.082)	(1.542.254)	(4.434.336)
Dönem gideri	(289.209)	(76.696)	(365.905)
31 Mart 2024 itibarıyla kapanış bakiyesi	<u>(3.181.291)</u>	<u>(1.618.950)</u>	<u>(4.800.241)</u>
31 Mart 2024 itibarıyla net defter değeri	<u>2.602.874</u>	<u>960.590</u>	<u>3.563.464</u>

Amortisman giderlerinin tamamı olan 777.466 TL (2024: 365.905 TL) genel yönetim giderlerine dahil edilmiştir.

KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2025 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

10. MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

31 Mart 2025 ve 31 Mart 2024 tarihlerinde sona eren dönemler itibarıyla maddi olmayan duran varlıkların hareketi aşağıdaki gibidir:

	Haklar
Maliyet Değeri	
1 Ocak 2025 itibarıyla açılış bakiyesi	1.175.837
31 Mart 2025 itibarıyla kapanış bakiyesi	1.175.837
Birikmiş İtfa Payları	
1 Ocak 2025 itibarıyla açılış bakiyesi	(1.171.803)
İlaveler	(4.034)
31 Mart 2025 itibarıyla kapanış bakiyesi	(1.175.837)
31 Mart 2025 itibarıyla net defter değeri	-
	Haklar
Maliyet Değeri	
1 Ocak 2024 itibarıyla açılış bakiyesi	1.175.837
31 Mart 2024 itibarıyla kapanış bakiyesi	1.175.837
Birikmiş İtfa Payları	
1 Ocak 2024 itibarıyla açılış bakiyesi	(1.155.665)
Dönem gideri	(4.034)
31 Mart 2024 itibarıyla kapanış bakiyesi	(1.159.699)
31 Mart 2024 itibarıyla net defter değeri	16.138

Amortisman giderlerinin tamamı olan 4.034 TL (2024: 4.034 TL) genel yönetim giderlerine dahil edilmiştir.

11. KİRALAMA İŞLEMLERİ

31 Mart 2025 itibarıyla kullanım hakkı varlıkları ve ilgili itfa paylarında gerçekleşen hareketler aşağıdaki gibidir:

Kullanım hakkı varlıkları	Araçlar	Binalar	Toplam
Maliyet			
1 Ocak 2025	-	5.320.721	5.320.721
Çıkışlar	-	(5.320.721)	(5.320.721)
31 Mart 2025	-	-	-
Birikmiş Amortisman			
1 Ocak 2025	-	(4.601.514)	(4.601.514)
Dönem gideri	-	(239.736)	(239.736)
Çıkışlar	-	4.841.250	4.841.250
31 Mart 2025	-	-	-
Net Defter Değeri	-	-	-

KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 MART 2025 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

11. KİRALAMA İŞLEMLERİ (Devamı)

31 Mart 2024 itibarıyla kullanım hakkı varlıkları ve ilgili itfa paylarında gerçekleşen hareketler aşağıdaki gibidir:

Kullanım hakkı varlıkları	Araçlar	Binalar	Toplam
Maliyet			
1 Ocak 2024	2.272.798	11.289.755	13.562.553
31 Mart 2024	2.272.798	11.289.755	13.562.553
Birikmiş Amortisman			
1 Ocak 2024	(1.965.788)	(3.083.113)	(5.048.901)
Dönem gideri	(184.121)	(436.155)	(620.276)
31 Mart 2024	(2.149.909)	(3.519.268)	(5.669.177)
Net Defter Değeri	122.889	7.770.487	7.893.376

Amortisman giderlerinin tamamı olan 239.736 TL (2024: 620.276 TL) genel yönetim giderlerine dahil edilmiştir.

Kiralama İşlemlerinden Kaynaklanan Yükümlülükler

	31 Mart 2025	31 Aralık 2024
Kiralama yükümlülükleri dağılımı		
Kısa vadeli	-	638.307
Toplam borçlanmalar	-	638.307

31 Mart 2025 ve 31 Mart 2024 tarihleri itibarıyla kiralama yükümlülüklerine ait hareket tablosu aşağıdaki gibidir,

	1 Ocak- 31 Mart 2025	1 Ocak- 31 Mart 2024
Açılış bakiyesi	638.307	5.518.056
Parasal kayıp	(135.297)	(698.729)
Kar payı giderleri (Dipnot 21)	1.129	28.918
Kiralamalara ilişkin ödemeler	(504.139)	(361.626)
	-	4.486.619

KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2025 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2025 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 avukatların görüşü alınarak herhangi bir nakit çıkışı beklenmediği için karşılık ayrılmamıştır.

13. TAAHHÜTLER

Teminat-Rehin-İpotekler ("TRİ")

31 Mart 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla Şirket'in teminat/rehin/ipotek pozisyonuna ilişkin tabloları aşağıdaki gibidir:

31 Mart 2025	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 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	-	-	-	-

Şirket'in vermiş olduğu TRİ'lerin Şirket'in öz kaynaklarına oranı 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla %0'dır (31 Aralık 2024: %0).

KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2025 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

14. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR

Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar

	31 Mart 2025	31 Aralık 2024
Kullanılmayan izin karşılığı	399.747	392.679
	<u>399.747</u>	<u>392.679</u>

Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar

	31 Mart 2025	31 Aralık 2024
Kıdem tazminatı karşılığı	417.036	811.511
Kullanılmayan izin karşılığı	937.503	876.544
	<u>1.354.539</u>	<u>1.688.055</u>

Kullanılmamış izin karşılıkları:

31 Mart 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla kullanılmamış izin karşılığı hareketi aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 31 Mart 2025	1 Ocak- 31 Mart 2024
1 Ocak itibarıyla karşılık	1.269.223	1.215.768
Dönem içinde biriken izinler, net	184.070	1.521.421
Parasal kayıp	(116.043)	(159.163)
	<u>1.337.250</u>	<u>2.578.026</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.

31 Mart 2025 tarihi itibarıyla ödenecek kıdem tazminatı, aylık 46.655,43 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, 31 Mart 2025 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 2024 %3,90). 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 2025 tarihinden itibaren geçerli olan 46.655,43 TL tavan tutarı dikkate alınmıştır (1 Ocak 2025: 46.655,43 TL).

KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 MART 2025 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2025 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- 31 Mart 2025	1 Ocak- 31 Mart 2024
1 Ocak itibarıyla karşılık	811.511	888.128
Hizmet maliyeti	118.962	88.773
Faiz maliyeti	46.984	50.799
Aktüeryal kayıp	384.677	152.799
Dönem içinde ödenen	(912.954)	-
Parasal kayıp / (kazanç)	(32.144)	(135.407)
31 Aralık itibarıyla karşılık	417.036	1.045.092

15. DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

31 Mart 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla Şirket'in diğer dönen ve duran varlıklarının detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2025	31 Aralık 2024
<u>Diğer Dönen Varlıklar</u>		
Devreden KDV	21.573.434	16.714.870
	21.573.434	16.714.870
<u>Diğer Duran Varlıklar</u>		
Devreden KDV	31.817.697	41.834.290
	31.817.697	41.834.290

31 Mart 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla Şirket'in diğer kısa vadeli yükümlülüklerinin detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2025	31 Aralık 2024
<u>Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler</u>		
Ödenecek vergi ve fonlar	1.060.963	878.671
	1.060.963	878.671

KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2025 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

16. SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ

a) Sermaye / Karşılıklı İştirak Sermaye Düzeltmesi

Şirket'in 31 Mart 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihlerindeki ödenmiş sermaye yapısı aşağıdaki gibidir:

Ortaklar	%	31 Mart 2025	%	31 Aralık 2024
Kuveyt Türk Katılım Bankası A.Ş.	74%	244.200.000	74%	244.200.000
Halka açık kısım	26%	85.800.000	26%	85.800.000
Nominal sermaye	100%	330.000.000	100%	330.000.000
Sermaye düzeltme farkları (*)		867.050.109		867.050.109
Düzeltilmiş sermaye		1.197.050.109		1.197.050.109

(*) 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 ulaşıncaya 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 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla 46.698.065 TL (31 Aralık 2024: 46.698.065 TL)'dir.

17. HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ

a) Hasılat

	1 Ocak- 31 Mart 2025	1 Ocak- 31 Mart 2024
Hasılatın ayrıştırılması		
Devremülk satış gelirleri	30.445.969	28.512.448
Devremülk ve konut kira gelirleri (*)	3.322.620	6.428.547
Yatırım amaçlı gayrimenkul kira geliri (**)	1.644.498	859.000
	35.413.087	35.799.995

(*) 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 gayrimenkullardan elde edilen kira gelirlerinden oluşmaktadır.

b) Satışların Maliyeti

	1 Ocak- 31 Mart 2025	1 Ocak- 31 Mart 2024
Devre mülk satışları maliyeti	15.264.771	6.220.777
Kira maliyeti	685.887	308.352
	15.950.658	6.529.129

KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 MART 2025 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

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

	1 Ocak- 31 Mart 2025	1 Ocak- 31 Mart 2024
Personel giderleri	8.859.916	9.516.633
Danışmanlık ve avukat giderleri	1.110.014	999.812
Amortisman ve itfa giderleri	1.021.236	990.215
Ofis ve diğer idari giderler	926.915	544.173
Seyahat giderleri	63.953	57.424
Haberleşme giderleri	50.522	28.148
Vergi resim ve harçlar	23.408	12.331
Komisyon giderleri	11.020	1.345
Kira giderleri (*)	-	39.012
Diğer giderler	872.672	534.497
	12.939.656	12.723.590

(*) 31 Mart 2025 ve 31 Mart 2024 tarihleri itibarıyla sözleşmenin bitmesine 12 aydan daha az kiralama süresi kalan kiralamalar için TFRS 16 muafiyeti uygulamıştır.

b) Pazarlama Giderleri

	1 Ocak- 31 Mart 2025	1 Ocak- 31 Mart 2024
Satış amacıyla tutulan devremülk aidat giderleri	7.191.271	10.417.644
Satış amacıyla tutulan konut aidat giderleri	321.555	268.486
Sigorta giderleri	122.121	88.656
Vergi resim ve harçlar	12.332	6.775
Diğer giderler	31	83.154
	7.647.310	10.864.715

KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 MART 2025 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

19. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER

31 Mart 2025 ve 31 Mart 2024 tarihlerinde sona eren yıllara ait esas faaliyetlerden diğer gelirlerin detayı aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 31 Mart 2025	1 Ocak- 31 Mart 2024
Sabit kıymet satış geliri	1.771.458	-
	1.771.458	-

20. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER VE GİDERLER

	1 Ocak- 31 Mart 2025	1 Ocak- 31 Mart 2024
Kira sertifikası fonu kar payı geliri (Dipnot 25)	5.933.864	6.198.732
Kira sertifikası kar payı geliri (Dipnot 25)	-	8.398.843
Katılım hesapları kar payı geliri	16.812	6.332.563
	5.950.676	20.930.138

21. FİNANSMAN GİDERLERİ

	1 Ocak- 31 Mart 2025	1 Ocak- 31 Mart 2024
Faiz giderleri	10.716.747	-
Kiralama yükümlülüklerinden kaynaklanan vade farkı gideri (Dipnot 11)	1.129	28.918
	10.717.876	28.918

KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2025 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

22. PARASAL KAYIP / KAZANÇ

Kâr veya zarar tablosunda raporlanan net parasal pozisyon kazançları / (kayıpları) kalemi aşağıda belirtilen parasal/parasal olmayan finansal tablo kalemlerinden kaynaklanmaktadır:

	31 Mart 2024
Stoklar	44.867.443
Peşin ödenen giderler	991.825
Maddi duran varlıklar	(371.139)
Maddi olmayan duran varlıklar	(3.046)
Kullanım hakkı varlıkları	(234.018)
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	74.312.625
Alınan avanslar	(5.552.447)
Ödenmiş sermaye	(109.443.331)
Paylara ilişkin primler	(1.911.003)
Kar veya zararda Yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı (giderler)/gelirler - Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm (kayıpları)/kazançları	171.663
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	(4.269.489)
Geçmiş yıllar karları	(5.583.597)
Hasılat	(2.714.188)
Satışların maliyeti (-)	10.649.570
Genel yönetim giderleri (-)	683.541
Pazarlama giderleri (-)	226.562
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	1.179.579
Net parasal kazanç	3.000.550

23. GELİR VERGİLERİ (ERTELENMİŞ VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ DAHİL)

Kurumlar Vergisi

31 Aralık 2024 ve öncesi dönem için Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 5. maddesi d-4 bendine göre; Şirket tarafından, Kurumlar Vergisi'nden istisna kapsamında olduğundan Kurumlar Vergisi hesaplanmamıştır. Ancak, 2025 yılı ile birlikte 2 Ağustos 2024 tarihli Resmi Gazete'de yayımlanan 7524 Sayılı Vergi Kanunları ile Bazı Kanunlarda ve 375 Sayılı Kanun Hükmünde Kararnamede Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun kapsamında, raporun önemli muhasebe politikaları bölümünde açıklandığı üzere Kurumlar Vergisi hesaplanmaya başlanacaktır.

KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2025 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

23. GELİR VERGİLERİ (ERTELENMİŞ VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ DAHİL) (Devamı)

Ertelenmiş Vergi:

Şirket, vergiye esas yasal finansal tabloları ile TFRS'ye göre hazırlanmış finansal tabloları arasındaki farklılıklardan kaynaklanan geçici zamanlama farkları için ertelenmiş vergi varlığı ve yükümlülüğü muhasebeleştirilmektedir. Söz konusu farklılıklar genellikle bazı gelir ve gider kalemlerinin vergiye esas finansal tablolar ile TFRS'ye göre hazırlanan finansal tablolarda farklı dönemlerde yer almasından kaynaklanmakta olup, söz konusu farklar aşağıda belirtilmektedir.

Ertelenmiş vergi aktifleri ve pasiflerinin hesaplanmasında kullanılan vergi oranı %30'dur (31 Aralık 2024: %30).

	31 Mart 2025	31 Aralık 2024
<u>Ertelenmiş vergi (varlıkları)/yükümlülükleri:</u>		
Stoklar üzerindeki geçici farklar	30.026.675	57.573.708
Maddi duran varlıklar üzerindeki geçici farklar	(2.726.358)	(2.062.871)
Maddi olmayan duran varlıklar üzerindeki geçici farklar	-	(1.211)
Kullanım hakkı varlıkları ve yükümlülükleri	-	(24.271)
Yatırım amaçlı gayrimenkuller üzerindeki geçici farklar	(58.794.449)	(37.683.719)
Peşin ödenmiş giderler üzerindeki geçici farklar	(320.888)	(6.553)
Finansal borçlar	-	4.894.120
Ertelenmiş gelirler üzerindeki geçici farklar	33.331.005	13.664.751
İzin karşılıkları	119.924	117.803
Kıdem tazminatı karşılığı	406.362	506.416
Diğer	-	42
Ertelenmiş vergi karşılığı	(2.042.271)	(36.978.215)
	-	-

Ertelenmiş vergi aktifi ayrılmayan devreden geçmiş yıl zararlarının kullanım hakkının sona erecekleri yıllar aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2025	31 Aralık 2024
2029 yılında sona erecek	40.358.126	44.419.270
	40.358.126	44.419.270

24. PAY BAŞINA KAZANÇ

	1 Ocak- 31 Mart 2025	1 Ocak- 31 Mart 2024
Pay başına kazanç		
Ana şirket hissedarlarına ait net dönem karı	(1.119.729)	(15.822.608)
Dönem boyunca mevcut olan hisselerin ortalama adedi	330.000.000	66.000.000
Pay başına kazanç	(0,00)	(0,24)

31 Mart 2025 tarihi itibarıyla, Şirket sermayesi beheri 1 tam TL nominal değerinde 330.000.000 adet hisseden oluşmaktadır.

KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 MART 2025 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

25. FİNANSAL ARAÇLAR**Finansal Borçlar**

İtfa edilmiş değerlerinden gösterilen finansal borçların detayı aşağıdaki gibidir:

		31 Mart 2025	31 Aralık 2024
Kısa Vadeli Banka Kredileri			
Kısa vadeli banka kredileri		-	120.873.364
		-	120.873.364
	Ağırlıklı ortalama etkin faiz oranı	31 Aralık 2024	
Para birimi		Kısa vadeli	Uzun vadeli
TL	62,50%	120.873.364	
		120.873.364	-
		31 Mart 2025	31 Aralık 2024
1 yıl içerisinde ödenecek		-	120.873.364
		-	120.873.364
		1 Ocak- 31 Mart 2025	1 Ocak- 31 Mart 2024
1 Ocak itibarıyla açılış bakiyesi		120.873.364	-
Ödenen anapara		(95.000.000)	-
Faiz Gideri		10.716.747	-
Ödenen finansman gideri		(25.538.958)	-
Parasal kayıp		(11.051.153)	-
31 Mart itibarıyla kapanış bakiyesi		-	-

KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 MART 2025 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

25. FİNANSAL ARAÇLAR (Devamı)**Finansal Yatırımlar**

	31 Mart 2025	31 Aralık 2024
<u>Kısa Vadeli Finansal Yatırımlar</u>		
a) Gerçeğe uygun değer farkları kar/zarara yansıtılan finansal yatırımlar		
- Kira Sertifikası Fonu (*)	14.109.342	65.503.240
	<u>14.109.342</u>	<u>65.503.240</u>

(*) Portföyünün tamamı devamlı olarak, kira sertifikaları, katılma hesapları, ortaklık payları ile SPK tarafından uygun görülen diğer faize dayalı olmayan para ve sermaye piyasası araçlarından oluşan fonlardır.

	1 Ocak- 31 Mart 2025	1 Ocak- 31 Mart 2024
1 Ocak itibarıyla açılış bakiyesi	65.503.240	143.475.480
Alışlar	114.188.402	92.257.780
Satışlar	(165.351.946)	(102.745.161)
Değer farkı (Dipnot 20)	5.933.864	14.597.575
Parasal kayıp	(6.164.218)	(19.352.878)
31 Mart itibarıyla kapanış bakiyesi	<u>14.109.342</u>	<u>128.232.796</u>

KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2025 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

26. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

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

Katılım Payı Oranı Riski

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

	31 Mart 2025	31 Aralık 2024
Katılım hesabı	201.470	205.872
	201.470	205.872
	31 Mart 2025	31 Aralık 2024
Finansal Borçlar (*)	-	120.873.364
Kiralama İşlemlerinden Yükümlülükler	-	638.307
Eksi: Nakit ve Nakit Benzerleri	(1.921.701)	(1.723.512)
Net Borç	(1.921.701)	119.788.158
Toplam Sermaye	1.322.531.682	1.324.036.088
Net Borç/Toplam Sermaye Oranı	%0	%9

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

Döviz Kuru Riski

Şirket'in 31 Mart 2025 ve 2024 itibarıyla döviz kuru riski bulunmamaktadır.

KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 MART 2025 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

26. 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	
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar	İlişkili Olmayan Taraf	İlişkili Olmayan Taraf	İlişkili Olmayan Taraf	İlişkili Olmayan Taraf
	İlişkili Olmayan Taraf	İlişkili Olmayan Taraf					
31 Mart 2025	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)	6.978.181	5.704.663	50.000	1.562.522	1.495	59.514.441	-
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	6.978.181	5.704.663	50.000	1.562.522	1.495	59.514.441	-
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.**31 MART 2025 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

26. 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 Taraf	İlişkili Olmayan Taraf	İlişkili Taraf	İlişkili Olmayan Taraf
	İlişkili Taraf	İlişkili Olmayan Taraf	İlişkili Olmayan Taraf				
31 Aralık 2024							
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D)	8.325.404	6.212.924	55.031	1.719.755	1.645	65.503.240	-
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	8.325.404	6.212.924	55.031	1.719.755	1.645	65.503.240	-
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.

31 MART 2025 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

26. 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:

31 Mart 2025

<u>Sözleşme uyarınca vadeler</u>	<u>Defter Değeri</u>	<u>Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı</u>	<u>3 aydan kısa (I)</u>	<u>3-12 ay arası</u>	<u>1-5 yıl arası (III)</u>	<u>5 yıldan uzun (IV)</u>
		<u>(I+II+III+IV)</u>		<u>(II)</u>		
Türev olmayan finansal yükümlülükler						
Ticari borçlar	95.586	95.586	95.586	-	-	-
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	332.751	332.751	332.751	-	-	-
Diğer borçlar	1.126.035	1.126.035	-	-	1.126.035	-
Toplam yükümlülük	1.554.372	1.554.372	428.337	-	1.126.035	-

31 Aralık 2024

<u>Sözleşme uyarınca vadeler</u>	<u>Defter Değeri</u>	<u>Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı</u>	<u>3 aydan kısa (I)</u>	<u>3-12 ay arası</u>	<u>1-5 yıl arası (III)</u>	<u>5 yıldan uzun (IV)</u>
		<u>(I+II+III+IV)</u>		<u>(II)</u>		
Türev olmayan finansal yükümlülükler						
Banka kredileri	120.873.364	132.668.514	132.668.514	-	-	-
Kiralama işlemlerinden kaynaklanan yükümlülükler	638.307	707.950	707.950	-	-	-
Ticari borçlar	65.266	65.266	65.266	-	-	-
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	324.043	324.043	324.043	-	-	-
Diğer borçlar	1.160.274	1.160.274	-	-	1.160.274	-
Toplam yükümlülük	123.061.254	134.926.047	133.765.773	-	1.160.274	-

27. RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Bulunmamaktadır.

KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 MART 2025 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

28. NAKİT AKIŞ TABLOSUNA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR

	31 Mart 2025	31 Aralık 2024
Kasa	7.328	2.112
Bankadaki nakit	1.914.373	1.721.400
Vadesiz mevduatlar	1.712.903	1.515.528
Vadesi üç aydan kısa vadeli mevduatlar	201.470	205.872
	<u>1.921.701</u>	<u>1.723.512</u>

	<u>Kar Payı Oranı</u>	<u>Ortalama Vade</u>	<u>31 Mart 2025</u>
TL	38	1 Ay	201.471

	<u>Kar Payı Oranı</u>	<u>Ortalama Vade</u>	<u>31 Aralık 2024</u>
TL	35	1 Ay	205.872

31 Mart 2025 tarihi itibarıyla Şirket'in nakit ve nakit benzerleri üzerinde herhangi bir bloke bulunmamaktadır (31 Aralık 2024: Bulunmamaktadır).

KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 MART 2025 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

EK 1 DİPNOTLAR: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

	Konsolide Olmayan/Bireysel Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	Tebliğdeki İlgili Düzenleme	Cari Dönem 31 Mart 2025 (TL)	Önceki Dönem 31 Aralık 2024 (TL)
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	Md. 24 / (b)	15.402.503	66.831.585
B	Gayrimenkuller. Gayrimenkule Dayalı Projeler. Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md. 24 / (a)	1.391.812.607	1.395.860.070
C	İştirakler	Md. 24 / (b)	-	0
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	Md. 23 / (f)	-	0
	Diğer Varlıklar		101.509.204	89.368.674
D	Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	Md. 3 / (p)	1.508.724.314	1.552.060.325
E	Finansal Borçlar	Md. 31	-	120.873.364
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	1.322.531.682	904.507.489
	Diğer Kaynaklar		186.192.632	228.024.236
D	Toplam Kaynaklar	Md. 3 / (p)	1.508.724.314	1.552.060.325
	Konsolide Olmayan/Bireysel Diğer Finansal Bilgiler	Tebliğdeki İlgili Düzenleme	Cari Dönem 31 Mart 2025 (TL)	Önceki Dönem 31 Aralık 2024 (TL)
A1	Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 yıllık Gayrimenkul Ödemeleri İçin Tutulan Kısım	Md. 24 / (b)	-	-
A2	Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	Md. 24 / (b)	1.293.161	1.328.344
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)	130.006.140	130.006.140
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)	14.109.342	65.503.240

KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 MART 2025 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 31 Mart 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

EK 1 DİPNOTLAR: PORTFÖY SINIRLAMALARINA 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)	92%	90%	≥%51
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler (A+C- A1)/ D)	Md. 24 / (b)	1%	4%	≤%49
4	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları (A3+B1+ C1)/ D)	Md. 24 / (d)	0%	0%	≤%49
5	Atıl Tutulan Arsa/Araziler (B2/D)	Md. 24 / (c)	9%	8%	≤%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%	0,1%	≤%10
9	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Md. 22 / (l)	1%	4%	≤%10