

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

1 OCAK - 30 EYLÜL 2025
ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
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	6-47
NOT 1 ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU	6
NOT 2 FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR	6-21
NOT 3 BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA	21
NOT 4 İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI	22-23
NOT 5 TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR	23
NOT 6 STOKLAR.....	24
NOT 7 PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER	25
NOT 8 YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER.....	26-27
NOT 9 MADDİ DURAN VARLIKLAR	27-28
NOT 10 MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR	28
NOT 11 KİRALAMA İŞLEMLERİ	29-30
NOT 12 KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE BORÇLAR	30
NOT 13 TAAHHÜTLER	31
NOT 14 ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR	31-32
NOT 15 DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER.....	33
NOT 16 SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ	33-34
NOT 17 HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ	34
NOT 18 GENEL YÖNETİM VE PAZARLAMA GİDERLERİ	35
NOT 19 ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER	35-36
NOT 20 YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER VE GİDERLER.....	36
NOT 21 FİNANSMAN GİDERLERİ	36
NOT 22 PARASAL KAYIP / KAZANÇ	37
NOT 23 GELİR VERGİLERİ (ERTELENMİŞ VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ DAHİL)	38-39
NOT 24 PAY BAŞINA KAZANÇ	39
NOT 25 FİNANSAL ARAÇLAR	40-41
NOT 26 FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ	41-44
NOT 27 RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR	44
NOT 28 NAKİT AKIŞ TABLOSUNA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR.....	45
EK 1 PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ	46-47

KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 EYLÜL 2025 TARİHLİ ARA DÖNEM FİNANSAL DURUM TABLOSU**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

		Bağımsız Denetimden Geçmemiş	Bağımsız Denetimden Geçmiş
	Dipnot Referansları	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
VARLIKLAR			
Dönen Varlıklar		1.521.456.947	778.470.004
Nakit ve Nakit Benzerleri	28	5.173.919	1.964.147
Finansal Yatırımlar	25	844.882.574	74.648.718
Ticari Alacaklar	5	7.081.486	16.568.151
<i>İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar</i>	4	<i>1.340.765</i>	<i>9.487.786</i>
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar</i>	5	<i>5.740.721</i>	<i>7.080.365</i>
Stoklar	6	610.362.283	664.462.031
Peşin Ödenmiş Giderler	7	8.837.644	246.237
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar	23	1.079.544	1.532.141
Diğer Dönen Varlıklar	15	44.039.497	19.048.579
Duran Varlıklar		1.015.041.540	990.286.981
Diğer Alacaklar		-	62.715
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar</i>		<i>-</i>	<i>62.715</i>
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	8	879.218.496	926.286.217
Maddi Duran Varlıklar	9	135.437.576	15.083.540
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	10	-	4.597
Kullanım Hakkı Varlıkları	11	-	819.623
Peşin Ödenmiş Giderler	7	385.468	355.145
Diğer Duran Varlıklar	15	-	47.675.144
TOPLAM VARLIKLAR		2.536.498.487	1.768.756.985

Ekteki dipnotlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 EYLÜL 2025 TARİHLİ ARA DÖNEM FİNANSAL DURUM TABLOSU**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

		Bağımsız Denetimden Geçmemiş 30 Eylül 2025	Bağımsız Denetimden Geçmiş 31 Aralık 2024
	Dipnot Referansları		
KAYNAKLAR			
Kısa Vadeli Yükümlülükler		135.339.442	230.690.838
Kısa Vadeli Borçlanmalar	25	-	137.749.547
Kiralama İşlemlerinden Kaynaklanan Yükümlülükler	11	-	727.426
Ticari Borçlar		552.598	74.378
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar</i>	5	552.598	74.378
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar		477.489	369.286
Diğer Borçlar		976.281	1.001.354
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar</i>		976.281	1.001.354
Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden)			
Doğan	7	132.296.234	90.321.343
Kısa Vadeli Karşılıklar		1.036.840	447.504
<i>Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin</i>			
<i>Kısa Vadeli Karşılıklar</i>	14	686.840	447.504
<i>Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar</i>	12	350.000	-
Uzun Vadeli Yükümlülükler		63.496.895	29.169.851
Diğer Borçlar		1.234.182	1.322.270
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar</i>		1.234.182	1.322.270
Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden)			
Doğan	7	26.420.386	25.923.842
Uzun Vadeli Karşılıklar	14	1.530.663	1.923.739
<i>Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun</i>			
<i>Vadeli Karşılıklar</i>	14	1.530.663	1.923.739
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	23	34.311.664	-
ÖZKAYNAKLAR		2.337.662.150	1.508.896.296
Ödenmiş Sermaye	16	990.000.000	330.000.000
Sermaye Düzeltme Farkları	16	1.069.395.454	1.034.180.699
Paylara İlişkin Primler		25.880.045	23.820.129
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		(1.888.991)	(1.920.534)
<i>Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin</i>			
<i>Aktüeryal Kazanç Fonu</i>		(1.888.991)	(1.920.534)
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	16	53.217.988	53.217.988
Geçmiş Yıllar Karları		69.598.014	(14.146.856)
Net Dönem Karı		131.459.640	83.744.870
TOPLAM KAYNAKLAR		2.536.498.487	1.768.756.985

Ekteki dipnotlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**1 OCAK - 30 EYLÜL 2025 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
KAR VEYA ZARAR TABLOSU VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

		Bağımsız Denetimden Geçmemiş	Bağımsız Denetimden Geçmemiş	Bağımsız Denetimden Geçmemiş	Bağımsız Denetimden Geçmemiş
	Dipnot Referansları	1 Ocak- 30 Eylül 2025	1 Ocak- 30 Eylül 2024	1 Temmuz- 30 Eylül 2025	1 Temmuz- 30 Eylül 2024
KAR VEYA ZARAR KISMI					
Hasılat	17	215.788.964	171.969.510	43.284.304	127.178.076
Satışların Maliyeti (-)	17	(55.355.784)	(49.591.357)	(15.719.787)	(31.278.245)
BRÜT KAR/ZARAR		160.433.180	122.378.153	27.564.517	95.899.831
Genel Yönetim Giderleri (-)	18	(48.357.578)	(34.458.834)	(18.158.725)	(9.593.711)
Pazarlama Giderleri (-)	18	(26.879.452)	(43.631.458)	(8.784.051)	(18.871.786)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	19	75.732.026	11.816.922	-	11.816.922
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	19	(350.000)	-	(27.487)	-
ESAS FAALİYET KARI/ZARARI		160.578.176	56.104.783	594.254	79.251.256
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	20	72.941.698	73.756.343	58.884.088	21.307.839
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler (-)	20	(6.884.324)	-	-	-
FİNANSMAN GİDERİ ÖNCESİ FAALİYET KARI		226.635.550	129.861.126	59.478.342	100.559.095
Finansman Gelirleri					
Finansman Giderleri (-)	21	(13.393.441)	(1.653.420)	(1.179.127)	(1.607.131)
Net Parasal Pozisyon Kazançları/(Kayıpları)	22	(47.484.323)	(68.500.140)	(44.203.502)	(22.933.777)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI / ZARARI		165.757.786	59.707.566	14.095.713	76.018.187
Ertelenmiş Vergi Gideri	23	(34.298.146)	-	(11.277.051)	-
DÖNEM KARI / ZARARI		131.459.640	59.707.566	2.818.662	76.018.187
Pay Başına Kazanç/ Kayıp	24	0,28	0,90	0,01	0,02
DİĞER KAPSAMLI GELİRLER:					
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		31.543	221.531	(1.274)	337.039
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları / (Kayıpları)	14	45.061	221.531	(1.821)	337.039
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları / (Kayıpları) Vergi Etkisi	23	(13.518)	-	547	-
DİĞER KAPSAMLI GELİR / (GİDER)		31.543	221.531	(1.274)	337.039
TOPLAM KAPSAMLI GELİR / (GİDER)		131.491.183	59.929.097	2.817.388	76.355.226

Ekteki dipnotlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**1 OCAK - 30 EYLÜL 2025 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

	Dipnot Referansları	Ödenmiş Sermaye	Sermaye Düzeltme Farkları	Paylara İlişkin Primler	Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler ve Giderler	Birikmiş Karlar			
					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)	16	66.000.000	1.298.180.699	23.820.129	(1.631.769)	49.412.198	(255.804.741)	245.463.679	1.425.440.195
Transferler		-	-	-	-	3.805.790	241.657.889	(245.463.679)	-
Toplam Kapsamlı Gelir / (Gider)		-	-	-	221.531	-	-	59.707.566	59.929.097
30 Eylül 2024 İtibarıyla Bakiyeler (Dönem Sonu)	16	66.000.000	1.298.180.699	23.820.129	(1.410.238)	53.217.988	(14.146.852)	59.707.566	1.485.369.292
1 Ocak 2025 İtibarıyla Bakiyeler (Dönem Başı)	16	330.000.000	1.034.180.699	23.820.129	(1.920.534)	53.217.988	(14.146.856)	83.744.870	1.508.896.296
Transferler		-	-	-	-	-	83.744.870	(83.744.870)	-
Sermaye Artırımı (*)		660.000.000	35.214.755	2.059.916	-	-	-	-	697.274.671
Toplam Kapsamlı Gelir / (Gider)		-	-	-	31.543	-	-	131.459.640	131.491.183
30 Eylül 2025 İtibarıyla Bakiyeler (Dönem Sonu)	16	990.000.000	1.069.395.454	25.880.045	(1.888.991)	53.217.988	69.598.014	131.459.640	2.337.662.150

(*) Şirket, %200 oranında bedelli sermaye artırımı gerçekleştirmiş olup toplam 660.000.000 TL tutarında sermaye artışı yapılmıştır. Artırımın 659.245.316 TL'lik kısmı mevcut ortakların rüçhan haklarının kullanımı yoluyla, kalan 754.684 TL'lik kısmı ise birincil piyasada satılarak karşılanmıştır. Birincil piyasa satışı sonucunda 1.995.376 TL tutarında ihraç primi oluşmuştur.

Ekteki dipnotlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**1 OCAK - 30 EYLÜL 2025 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT NAKİT AKIŞ TABLOSU**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

		Bağımsız Denetimden Geçmemiş	Bağımsız Denetimden Geçmemiş
		1 Ocak- 30 Eylül 2025	1 Ocak- 30 Eylül 2024
Dipnot Referansları			
A. İşletme Faaliyetlerinden Elde Edilen Nakit Akışları			
Dönem Karı		131.459.640	59.707.566
Dönem Net Karı Mutabakatı ile İlgili Düzeltmeler		(68.141.151)	(18.770.661)
- Amortisman ve İtfa Gideri ile İlgili Düzeltmeler	9,10,11	3.423.841	3.490.876
- Vergi Geliri/Gideri ile İlgili Düzeltmeler	23	34.298.146	-
- Değer Düşüklüğü/ İptali ile İlgili Düzeltmeler	9,20	6.884.324	-
- Karşılıklar ile İlgili Düzeltmeler	12,14	1.677.536	1.172.421
- Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Değer Artış Kazancı	8,19	(75.732.026)	(11.816.922)
- Finansal Varlıkların Gerçeğe Uygun Değer Kazançları ile İlgili Düzeltmeler	20,25	(70.786.697)	(51.688.319)
- Faiz Giderleri ile İlgili Düzeltmeler	21	13.393.441	1.653.420
- Faiz Gelirleri ile İlgili Düzeltmeler	20	(136.215)	(22.068.024)
- Maddi Duran Varlıkların Elden Çıkarılmasından Kaynaklanan Kayıp/Kazançlar ile İlgili Düzeltmeler	20	(2.018.786)	-
- Parasal Kazanç		20.855.285	60.485.887
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler			
- Ticari Alacaklardaki Artış / (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		6.127.639	(7.091.252)
- Stoklardaki Artış ile İlgili Düzeltmeler	6	54.099.748	44.435.407
- Ticari Borçlardaki Artış/Azalış ile İlgili Düzeltmeler		493.299	(143.519)
- Faaliyetlerle ilgili Diğer Alacaklardaki Artış ile İlgili Düzeltmeler		50.000	23.899
- Faaliyetlerle ilgili Diğer Borçlardaki Artış ile İlgili Düzeltmeler		42.566.419	23.239.165
- Faaliyetlerle ilgili Diğer Varlıklardaki Artış / (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		224.306	(77.309.131)
- Faaliyetlerle ilgili Diğer Yükümlülüklerdeki Artış ile İlgili Düzeltmeler		177.941	14.518
		103.739.352	(16.830.913)
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		103.222.452	(17.965.347)
Ödenen Kıdem Tazminatı	14	(969.497)	-
Vergi İadeleri / (Ödemeleri)	23	452.597	(1.134.434)
		166.540.941	22.971.558
B. Yatırım Faaliyetlerinden Kaynaklanan Nakit Akışları			
Maddi Duran Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri	9	3.936.075	-
Maddi Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	9	(9.501.938)	(6.064.214)
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Satımından Kaynaklanan Nakit Girişleri			
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	8	-	(367.151.282)
Katılım (Kar) Payı ve Diğer Finansal Araçlardan Nakit Girişleri / Çıkışları	25	(716.902.321)	129.472.351
Alınan Katılım Hesabı Kar Payı Gelirleri	20	136.215	22.068.025
		(722.331.969)	(221.675.120)
C. Finansman Faaliyetlerinden Nakit Akışları			
Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları		(108.363.987)	(975.921)
Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Girişleri		-	128.236.442
Sermaye Artırımı		697.274.671	-
Ödenen Faiz		(29.104.674)	(1.607.132)
		559.806.010	125.653.389
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ/AZALIŞ (A+B+C)			
		4.014.982	(73.050.173)
D. NAKİTTEKİ ENFLASYON ETKİSİ BENZERLERİ ÜZERİNDEKİ ETKİSİ			
		(805.210)	(14.074.136)
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ / (AZALIŞ) (A+B+C+D)			
		3.209.772	(87.124.309)
E. DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	28	1.964.147	89.846.301
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ (A+B+C+D+E)	28	5.173.919	2.721.992

Ekteki dipnotlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2025 TARİHİ İTİBARIYLA ARA DÖNEM FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 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 iştigal etmek ve esas olarak gayrimenkullere, gayrimenkullere dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine ve gayrimenkullere dayalı haklara yatırım yapmaktır.

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

Şirket hisse senetleri 25 Nisan 2014 tarihi itibarıyla Borsa İstanbul'da işlem görmektedir.

Şirket'in 30 Eylül 2025 itibarıyla çalışan sayısı 11 kişidir (31 Aralık 2024: 9 kişi). Şirket, Türkiye'de kayıtlı olup, Fulya Mahallesi Büyükdere Caddesi Torun Center D Blok No 74 Kat 13 D-54 Şişli /İstanbul, adresinde faaliyet göstermektedir.

30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla hazırlanan finansal tablolar, Şirket'in 30 Ekim 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 Temmuz 2024 tarihinde yayımlanan "TFRS Taksonomisi" ile SPK tarafından yayımlanan Finansal Tablo Örnekleri ve Kullanım Rehberi'nde belirlenmiş olan formatlara uygun olarak SPK'nın finansal tablo ve dipnot formatları esas alınarak sunulmuştur.

KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2025 TARİHİ İTİBARIYLA ARA DÖNEM FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 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 dâhil olmak üzere, geçerli para birimi yüksek enflasyonlu bir ekonominin para birimi olan her işletmenin finansal tablolarına uygulanır. Bir ekonomide yüksek enflasyonun mevcut olması durumunda TMS 29, geçerli para birimi yüksek enflasyonlu bir ekonominin para birimi olan bir işletmenin finansal tablolarının raporlama dönemi sonunda geçerli olan ölçüm birimi cinsinden ifade edilmesini gerektirir.

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

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

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

Bu çerçevede 30 Eylül 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
30 Eylül 2025	3.367,22	1,00000	%222
31 Aralık 2024	2.684,55	1,25429	%291
30 Eylül 2024	2.319,29	1,33294	%343

KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2025 TARİHİ İTİBARIYLA ARA DÖNEM FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 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 dâhil 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 dâhil edilir ve "Net parasal kazanç" kaleminde (Dipnot 22) gösterilir.

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 dâhil edilir ve kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunda ayrıca sunulur.

Kâr veya Zarar Tablosunun Yeniden Düzenlenmesi

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

Satılan stokların maliyeti, yeniden düzenlenmiş stok bakiyesi kullanılarak düzeltilmiştir.

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

KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2025 TARİHİ İTİBARIYLA ARA DÖNEM FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 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 1'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.

Şirket, 30 Haziran 2025 tarihinde sona eren dönemde ilk kez maddi duran varlıkları içerisinde idari amaçla kullanılan bir binaya sahip olmuştur. Söz konusu bina, TMS 16 *Maddi Duran Varlıklar* standardı uyarınca yeniden değerlendirme modeli esas alınarak finansal tablolara yansıtılmıştır. Bu kapsamda yapılan değerlendirme sonucunda, binanın gerçeğe uygun değerinin defter değerinin altında olduğu tespit edilmiş ve oluşan değer düşüklüğü, TMS 36 *Varlıklarda Değer Düşüklüğü* standardı uyarınca kar veya zarar tablosunda "yatırım faaliyetlerinden giderler" altında muhasebeleştirilmiştir.

Bu uygulama, Şirket'in muhasebe politikalarında bir değişiklik olmayıp, söz konusu varlık grubunun ilk kez finansal tablolarda yer alması nedeniyle yeniden değerlendirme modelinin muhasebe politikası olarak seçilmesinden kaynaklanmaktadır.

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, 30 Eylül 2025 tarihinde sona eren dönemde, diğer kısa vadeli yükümlülükler hesabının içeriğini gözden geçirmiştir. 31 Aralık 2024 tarihinde sona eren hesap döneminde diğer kısa vadeli yükümlülükler hesabında sunulan 1.001.354 TL tutarındaki ödenecek vergi ve fonları kısa vadeli diğer borçlar hesabına sınıflamıştır.

Şirket, 30 Eylül 2025 tarihinde sona eren dönemde, yatırım faaliyetlerinden gelirler hesabının içeriğini gözden geçirmiştir. 31 Aralık 2024 tarihinde sona eren hesap döneminde yatırım faaliyetlerinden gelirler hesabında sunulan 11.816.922 TL tutarındaki ödenecek esas faaliyetlerden diğer gelirler hesabına sınıflamıştır.

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4 Muhasebe Tahminlerindeki Değişiklikler ve Hatalar

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

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

30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla hazırlanan ara dönem 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.

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

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	<i>Sigorta Sözleşmeleri</i>
TFRS 17 (Değişiklikler)	<i>Sigorta Sözleşmeleri ile TFRS 17 ile TFRS 9'un İlk Uygulanması – Karşılaştırmalı Bilgiler</i>
TFRS 18	<i>Finansal Tablolarda Sunum ve Açıklamalar</i>
TFRS 9 ve TFRS 7 (Değişiklikler)	<i>Finansal Araçların Sınıflandırılması ve Ölçümüne İlişkin Yapılan Değişiklikler</i>
TFRS 9 ve TFRS 7 (Değişiklikler)	<i>Elektrik Alım Anlaşmalarına İlişkin Değişiklikler</i>
TFRS 19	<i>Kamuya Hesap Verme Yükümlülüğü Olmayan Bağlı Ortaklıklar: Açıklamalar</i>
Yıllık İyileştirmeler	<i>TFRS'lere İlişkin Yıllık İyileştirmeler – Cilt 11</i>

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.

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

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

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

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

Ayrıca, karşılaştırmalı bilgilere ilişkin değişiklik ile TFRS 7 ve TFRS 9'u aynı anda ilk uygulayan şirketlere finansal varlıklarına ilişkin karşılaştırmalı bilgileri sunarken o finansal varlığa daha önce TFRS 9'un sınıflandırma ve ölçüm gereklilikleri uygulanmış gibi sunmasına izin verilmektedir. Değişiklikler TFRS 17 ilk uygulandığında uygulanacaktır.

TFRS 18 Finansal Tablolarda Sunum ve Açıklamalar

TFRS uygulayan tüm işletmeler için finansal tablolarda bilgilerin sunumu ve açıklanması konusundaki gereklilikleri içermektedir. 1 Ocak 2027 ve sonrasında başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir.

TFRS 9 ve TFRS 7 (Değişiklikler) - Finansal Araçların Sınıflandırılması ve Ölçümüne İlişkin Yapılan Değişiklikler

Değişiklikler, TFRS 9 Finansal Araçlar standardının sınıflandırma ve ölçüm gerekliliklerinin uygulama sonrası gözden geçirilmesi sırasında belirlenen konuları ele almaktadır. 1 Ocak 2026 veya sonrasında başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir.

TFRS 9 ve TFRS 7 (Değişiklikler) - Elektrik Alım Anlaşmalarına İlişkin Değişiklikler

Değişiklikler, doğaya bağlı elektrik referanslı sözleşmeleri daha gerçeğe uygun bir şekilde yansıttığı görüşüyle, işletmelerin finansal tablolarına bu tür sözleşmelere ilişkin bilgileri dâhil edebilmelerini sağlamayı amaçlamaktadır. 1 Ocak 2026 veya sonrasında başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir.

TFRS 19 - Kamuya Hesap Verme Yükümlülüğü Olmayan Bağlı Ortaklıklar: Açıklamalar

TFRS 19, uygun koşulları sağlayan bir bağlı ortaklığın, diğer TFRS Muhasebe Standartlarındaki açıklama gereklilikleri yerine uygulamasına izin verilen açıklama gerekliliklerini belirlemektedir. 1 Ocak 2027 veya sonrasında başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir.

TFRS'lere İlişkin Yıllık İyileştirmeler – Cilt 11

Duyuru aşağıdaki değişiklikleri içermektedir:

- TFRS 1: İlk kez uygulayanlar için riskten korunma muhasebesi
- TFRS 7: Finansal tablo dışı bırakmadan kaynaklanan kazanç veya kayıp
- TFRS 7: İşlem fiyatı ile gerçeğe uygun değer arasındaki ertelenmiş farkın açıklanması
- TFRS 7: Giriş ve kredi riski açıklamaları
- TFRS 9: Kiracı tarafından kira yükümlülüğünün finansal tablo dışı bırakılması
- TFRS 9: İşlem fiyatı
- TFRS 10: 'Fiili temsilci' tespiti
- TAS 7: Maliyet yöntemi

Yıllık raporlama dönemleri 1 Ocak 2026 tarihinde veya sonrasında başlar.

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.6 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti

İlişkili Taraflar

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

(a) Bir kişi veya bu kişinin yakın ailesinin bir üyesi, aşağıdaki durumlarda raporlayan işletmeyle ilişkili sayılır. Söz konusu kişinin,

- (i) raporlayan işletme üzerinde kontrol veya müşterek kontrol gücüne sahip olması durumunda,
- (ii) raporlayan işletme üzerinde önemli etkiye sahip olması durumunda,
- (iii) raporlayan işletmenin veya raporlayan işletmenin bir ana ortaklığının kilit yönetici personelinin bir üyesi olması durumunda.

(b) Aşağıdaki koşullardan herhangi birinin mevcut olması halinde işletme raporlayan işletme ile ilişkili sayılır:

- (i) İşletme ve raporlayan işletmenin aynı grubun üyesi olması halinde (yani her bir ana ortaklık, bağlı ortaklık ve diğer bağlı ortaklık diğerleri ile ilişkilidir).
- (ii) İşletmenin, diğer işletmenin (veya diğer işletmenin de üyesi olduğu bir grubun üyesinin) iştiraki ya da iş ortaklığı olması halinde.
- (iii) Her iki işletmenin de aynı bir üçüncü tarafın iş ortaklığı olması halinde.
- (iv) İşletmelerden birinin üçüncü bir işletmenin iş ortaklığı olması ve diğer işletmenin söz konusu üçüncü işletmenin iştiraki olması halinde.
- (v) İşletmenin, raporlayan işletmenin ya da raporlayan işletmeyle ilişkili olan bir işletmenin çalışanlarına ilişkin olarak işten ayrılma sonrasında sağlanan fayda planlarının olması halinde. Raporlayan işletmenin kendisinin böyle bir planının olması halinde, sponsor olan işverenler de raporlayan işletme ile ilişkilidir.
- (vi) İşletmenin (a) maddesinde tanımlanan bir kişi tarafından kontrol veya müştereken kontrol edilmesi halinde.
- (vii) (a) maddesinin (i) bendinde tanımlanan bir kişinin işletme üzerinde önemli etkisinin bulunması veya söz konusu işletmenin (ya da bu işletmenin ana ortaklığının) kilit yönetici personelinin bir üyesi olması halinde.

KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2025 TARİHİ İTİBARIYLA ARA DÖNEM FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 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 müşteriler, 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 katılan 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

Yeniden Değerleme

İdari amaçlar için kullanımda tutulan binalar, yeniden değerlendirilmiş tutarlarıyla ifade edilir. Yeniden değerlendirilmiş tutar, yeniden değerlendirme tarihinde tespit edilen gerçeğe uygun değerden sonraki dönemlerde oluşan birikmiş amortisman ve birikmiş değer düşüklüğü düşülerek tespit edilir. Yeniden değerlemeler raporlama tarihinde belirlenecek gerçeğe uygun değerden defter değerinden önemli farklılık göstermeyecek şekilde düzenli aralıklarla yapılır. Söz konusu binaların yeniden değerlendirilmesinden kaynaklanan artış, özkaynaktaki yeniden değerlendirme fonuna kaydedilir. Yeniden değerlendirme sonucu oluşan değer artışı, maddi duran varlıkla ilgili daha önceden kâr veya zarar tablosunda gösterilen bir değer düşüklüğünün olması durumunda öncelikle söz konusu değer düşüklüğü nispetinde kâr veya zarar tablosuna kaydedilir. Bahse konu binaların yeniden değerlendirilmesinden oluşan defter değerindeki azalış, söz konusu varlığın daha önceki yeniden değerlendirilmesine ilişkin yeniden değerlendirme fonunda bulunan bakiyesini aşması durumunda kâr veya zarar tablosuna kaydedilir. Yeniden değerlendirilen binaların amortismanı kâr veya zarar tablosunda yer alır. Yeniden değerlendirilen gayrimenkul satıldığında veya hizmetten çekildiğinde yeniden değerlendirme fonunda kalan bakiye doğrudan dağıtılmamış kârlara transfer edilir. Varlık bilanço dışı bırakılmadıkça, yeniden değerlendirme fonundan dağıtılmamış kârlara transfer yapılmaz. Binaların değerlendirilmiş tutarları, beklenen faydalı ömürlerine göre doğrusal amortisman yöntemi kullanılarak amortismanı 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.

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.6 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Maddi Duran Varlıklar (Devamı)

Maliyet Yönetimi

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

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.

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 kâr veya zarar tablosuna dâhil edilir.

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 kâr veya zarara yansıtılarak ölçülen olarak sınıflandırır. İşletme sadece finansal varlıkların yönetimi için kullandığı iş modelini değiştirdiğinde, bu değişiklikten etkilenen tüm finansal varlıkları yeniden sınıflandırır. Finansal varlıkların yeniden sınıflandırılması, yeniden sınıflandırma tarihinden itibaren ileriye yönelik olarak uygulanır. Bu tür durumlarda, daha önce finansal tablolara alınmış olan kazanç, kayıp (değer düşüklüğü kazanç ya da kayıpları dâhil) veya kâr payları için herhangi düzeltme yapılmaz.

KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2025 TARİHİ İTİBARIYLA ARA DÖNEM FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 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

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 kâr 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 kâr payı ödemelerini içeren nakit akışlarına yol açması.

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

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

(i) İtfa edilmiş maliyet ve etkin kâr payı yöntemi

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

Kâr payı geliri, sonraki muhasebeleştirmede itfa edilmiş maliyetleri ve gerçeğe uygun değer değişimi diğer kapsamlı gelire yansıtılmış borçlanma araçları için etkin kâr payı yöntemi kullanılarak muhasebeleştirilir. Kâr payı geliri kâr 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 kâr veya zarara yansıtılarak ölçülürler.

Gerçeğe uygun değer değişimi kâr 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, kâr veya zararda muhasebeleştirilir.

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.6 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Finansal Araçlar (Devamı)

Finansal varlıklar (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 kâr payı oranı (ya da satın alındığında veya oluşturulduğunda kredi-değer düşüklüğü bulunan finansal varlıklar için krediye göre düzeltilmiş etkin kâr 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 kâr 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, kâr 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 kâr veya zararda muhasebeleştirilmez, doğrudan birikmiş kârlara 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 kâr veya zarara yansıtılan finansal yükümlülükler: Bu yükümlülükler, türev ürünler de dâhil olmak üzere, sonraki muhasebeleştirmede gerçeğe uygun değerinden ölçülür.

(b) Finansal varlığın devredilmesi işleminin finansal tablo dışı bırakma şartlarını 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 kâr 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 dâhil olmak üzere ödenen veya ödenecek tutar arasındaki fark, kâr veya zararda muhasebeleştirilir.

KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2025 TARİHİ İTİBARIYLA ARA DÖNEM FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 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 finansal tabloları faaliyette bulunduğu temel ekonomik çevrede geçerli olan para birimi (fonksiyonel para birimi) ile sunulmuştur. Şirket'in 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

Kâr veya zarar tablosunda belirtilen pay başına kazanç, net kârın, 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; kâra 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 dâhil olan işlem maliyetleri ile ölçülürler. Başlangıç muhasebeleştirilmesi sonrasında yatırım amaçlı gayrimenkuller, raporlama tarihi itibarıyla piyasa koşullarını yansıtan gerçeğe uygun değer ile değerlendirilir. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerindeki değişikliklerden kaynaklanan kazanç veya zararlar oluştukları dönemde kâr veya zarar tablosuna dâhil 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 kâr/zarar, oluştukları dönemde kâr veya zarar tablosuna dâhil edilir.

KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2025 TARİHİ İTİBARIYLA ARA DÖNEM FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 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 30 Eylül 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 kâr veya zarar tablosuna yansıtılan işlem ve olayların sonucu olarak ortaya çıkar.

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 amortismanına tabi tutmaktadır.

Kullanım hakkı varlıkları değer düşüklüğü değerlendirmesine tabidir.

Kira Yükümlülükleri

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

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

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

KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2025 TARİHİ İTİBARIYLA ARA DÖNEM FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 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.

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.

30 EYLÜL 2025 TARİHİ İTİBARIYLA ARA DÖNEM FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 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 30 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla ilişkili taraflarla olan bakiyeleri aşağıdaki gibidir:

İlişkili taraflarla olan bakiyeler	30 Eylül 2025			
	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)	1.340.765	-	-	-
Kuveyt Türk Katılım Bankası A.Ş. (1) - Cari Hesap	-	2.769.364	-	-
Kuveyt Türk Katılım Bankası A.Ş. (1) - Katılım Hesabı	-	2.229.973	-	-
KT Portföy Yönetim A.Ş. (2)	-	-	201.283.392	-
	<u>1.340.765</u>	<u>4.999.337</u>	<u>201.283.392</u>	<u>-</u>

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)	9.487.786	-	-	-
Kuveyt Türk Katılım Bankası A.Ş. (1) - Cari Hesap	-	1.725.250	-	-
Kuveyt Türk Katılım Bankası A.Ş. (1) - Katılım Hesabı	-	234.615	-	-
KT Portföy Yönetimi A.Ş. (2)	-	-	74.648.718	-
Kuveyt Türk Katılım Bankası A.Ş. (1) - Kredi Hesabı	-	-	-	137.749.547
	<u>9.487.786</u>	<u>1.959.865</u>	<u>74.648.718</u>	<u>137.749.547</u>

b) İlişkili taraflarla olan işlemler

Şirket'in 30 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihleri itibarıyla ilişkili taraflarla olan işlemler aşağıdaki gibidir:

İlişkili taraflarla olan işlemler	1 Ocak - 30 Eylül 2025			
	Kar payı giderleri	Devre mülk-ofis satış ve kiralama gelirleri	Kar payı gelirleri	Hizmet giderleri
Körfez Tatil Beldesi Turistik Tesisler ve Devre Mülk İşletmeciliği A.Ş. (2)	-	131.297.562	-	-
- Devre mülk kiralama işlemleri	-	17.763.085	-	-
- Devre mülk satış işlemleri	-	113.534.477	-	-
KT Portföy Yönetimi A.Ş. (2)	-	-	43.382.253	-
Kuveyt Türk Katılım Bankası A.Ş. (1)	13.392.134	7.598.301	142.885	-
Körfez Tatil Beldesi Turistik Tesisler ve Devre Mülk İşletmeciliği A.Ş. (2)	-	-	-	152.134
Neova Sigorta A.Ş. (2)	-	-	-	1.376.412
	<u>13.392.134</u>	<u>138.895.863</u>	<u>43.525.138</u>	<u>1.528.546</u>

(1) Ana Ortak

(2) Ana Ortağın Bağlı Ortaklığı

KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2025 TARİHİ İTİBARIYLA ARA DÖNEM FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

4. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

b) İlişkili taraflarla olan işlemler (Devamı)

İlişkili taraflarla olan işlemler	1 Ocak - 30 Eylül 2024		
	Devre mülk satış ve kiralama gelirleri	Kar payı gelirleri	Hizmet giderleri
Körfez Tatil Beldesi Turistik Tesisler ve Devre Mülk İşletmeciliği A.Ş. (2)	137.541.875	-	-
- Devre mülk kiralama işlemleri	31.699.035	-	-
- Devre mülk satış işlemleri	105.842.840	-	-
KT Portföy Yönetimi A.Ş. (2)	-	25.764.062	-
Kuveyt Türk Katılım Bankası A.Ş. (1)	-	8.672.406	-
Körfez Tatil Beldesi Turistik Tesisler ve Devre Mülk İşletmeciliği A.Ş. (2)	-	-	1.574.184
	<u>137.541.875</u>	<u>34.436.468</u>	<u>1.574.184</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 13.469.852 TL fayda sağlamıştır (30 Eylül 2024: 10.530.378 TL).

5. TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR

a) Ticari Alacaklar:

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

	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Kısa vadeli ticari alacaklar		
İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	5.740.721	7.080.365
İlişkili taraflardan ticari alacaklar (Not 4)	1.340.765	9.487.786
	<u>7.081.486</u>	<u>16.568.151</u>

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

Ticari alacakların vadesi ortalama 11 gündür (31 Aralık 2024: 15 gündür).

b) Ticari Borçlar:

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

	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Kısa vadeli ticari borçlar		
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar (*)	552.598	74.378
	<u>552.598</u>	<u>74.378</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.

30 EYLÜL 2025 TARİHİ İTİBARIYLA ARA DÖNEM FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

6. STOKLAR

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

	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Devremülk stokları	478.327.228	511.122.333
Konut stokları	132.035.055	153.339.698
	<u>610.362.283</u>	<u>664.462.031</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 kiralamalar 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 30 Haziran 2025 tarihinde yapılmıştır. Değerleme raporlarında Güre Tesisi'ndeki devre mülklerin gerçeğe uygun değeri 1.045.894.006 TL (31 Aralık 2024: 1.090.217.671 TL), Horizon Sitesi'ndeki bağımsız bölümlerin gerçeğe uygun değeri 255.516.415 TL (31 Aralık 2024: 264.098.268 TL) olarak tespit edilmiştir.

KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 EYLÜL 2025 TARİHİ İTİBARIYLA ARA DÖNEM FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

7. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER

	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Kısa Vadeli Ertelenmiş Gelirler		
Alınan avanslar (*)	132.296.234	90.321.343
	<u>132.296.234</u>	<u>90.321.343</u>
Uzun Vadeli Ertelenmiş Gelirler		
Alınan avanslar (*)	26.420.386	25.923.842
	<u>26.420.386</u>	<u>25.923.842</u>

(*) Ertelenmiş gelirler, TFRS 15'e göre henüz kontrol devri gerçekleşmemiş konut ve devre mülk satışları ile ilgili tahsilatlardan 30 Eylül 2025 itibarıyla 2022 yılı ve öncesine ilişkin faturalardan 12.610.195 TL (31 Aralık 2024: 17.712.053 TL), 2023 yılı faturalarından 3.310.070 TL (31 Aralık 2024: 4.509.501 TL), 2024 yılı faturalarından 6.433.946 TL (31 Aralık 2024: 25.736.865 TL) ve 2025 yılı faturalarından ise 16.676.370 TL olmak üzere toplam 39.030.580 TL (31 Aralık 2024: 47.958.418 TL) ve henüz tamamı ödenmediği için fatura kesilmemiş 119.686.020 TL (31 Aralık 2024: 87.669.408 TL) tutarındaki devremülk avanslarından oluşmaktadır.

	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Kısa Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler		
Peşin ödenmiş giderler (*)	8.787.644	-
Verilen avanslar	50.000	246.237
	<u>8.837.644</u>	<u>246.237</u>
Uzun Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler		
Peşin ödenmiş giderler (*)	385.468	355.145
	<u>385.468</u>	<u>355.145</u>

(*) Peşin ödenmiş personel sigorta giderleri ve aidat giderlerinden oluşmaktadır.

KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2025 TARİHİ İTİBARIYLA ARA DÖNEM FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

8. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Tuzla arazisi (*)	413.741.364	376.012.818
Kilyos arazisi (**)	182.864.954	148.157.429
Güre tesisindeki ticari gayrimenkuller	34.907.748	33.716.728
Torunlar Center ofisi - Şişli (***)	247.704.430	368.399.242
	<u>879.218.496</u>	<u>926.286.217</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. Şirket 13 Eylül 2024 tarihinde satın aldığı ve kira geliri elde etmek amacıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerde sunduğu bağımsız bölümlerinin 1/3 oranındaki kısmına 11 Nisan 2025 tarihinde taşınarak ofis olarak kullanmaya başlamıştır. Bu sebeple yatırım amaçlı gayrimenkulleri içerisinde yer alan Torunlar Center Ofisi – Şişli gayrimenkullün ofis olarak kullanılan kısmı maddi duran varlıklar hesabına transfer edilmiştir.

30 Eylül 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		
	30 Eylül 2025	1. Seviye TL	2. Seviye TL	3. Seviye TL
Tuzla arsası	413.741.364	-	413.741.364	-
Kilyos arsası	182.864.954	-	182.864.954	-
Güre tesisindeki ticari gayrimenkul	34.907.748	-	34.907.748	-
Torunlar Center Ofisi - Şişli	247.704.430	-	247.704.430	-

		Raporlama tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değer seviyesi		
	31 Aralık 2024	1. Seviye TL	2. Seviye TL	3. Seviye TL
Tuzla arsası	376.012.818	-	376.012.818	-
Kilyos arsası	148.157.429	-	148.157.429	-
Güre tesisindeki ticari gayrimenkul	33.716.728	-	33.716.728	-
Torunlar Center Ofisi - Şişli	368.399.242	-	368.399.242	-

KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2025 TARİHİ İTİBARIYLA ARA DÖNEM FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

8. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

30 Eylül 2025 ve 30 Eylül 2024 tarihi itibarıyla Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkulleri ile söz konusu varlıklara ilişkin hareket tablosu aşağıda gösterilmiştir:

	Tuzla	Kilyos	Güre Tesisindeki Ticari Gayrimenkul	Torunlar Center Ofisi - Şişli	Toplam
<u>Malivet Değeri</u>					
1 Ocak 2025 itibarıyla açılış bakiyesi	376.012.818	148.157.429	33.716.728	368.399.242	926.286.217
Transferler (Dipnot 9)	-	-	-	(122.799.747)	(122.799.747)
Yeniden değerlendirme (Dipnot 19)	37.728.546	34.707.525	1.191.020	2.104.935	75.732.026
30 Eylül 2025 itibarıyla kapanış bakiyesi	413.741.364	182.864.954	34.907.748	247.704.430	879.218.496

	Tuzla	Kilyos	Güre Tesisindeki Ticari Gayrimenkul	Torunlar Center Ofisi - Şişli	Toplam
<u>Malivet Değeri</u>					
1 Ocak 2024 itibarıyla açılış bakiyesi	354.545.242	132.488.149	27.031.856	-	514.065.247
İlaveler	-	-	-	367.151.282	367.151.282
Yeniden değerlendirme (Dipnot 19)	-	-	-	11.816.922	11.816.922
30 Eylül 2024 itibarıyla kapanış bakiyesi	354.545.242	132.488.149	27.031.856	378.968.204	893.033.451

9. MADDİ DURAN VARLIKLAR

30 Eylül 2025 ve 30 Eylül 2024 tarihlerinde sona eren dönemler itibarıyla maddi duran varlıkların hareketi aşağıdaki gibidir:

	Binalar	Taşıtlar	Demirbaşlar	Toplam
<u>Malivet Değeri</u>				
1 Ocak 2025 itibarıyla açılış bakiyesi	-	19.882.204	2.983.121	22.865.325
İlaveler	8.593.759	-	908.179	9.501.938
Çıkışlar	-	(6.591.743)	(281.335)	(6.873.078)
Transfer (*) (Dipnot 8)	122.799.747	-	-	122.799.747
Değer düşüş karşılığı	(7.541.291)	-	-	(7.541.291)
30 Eylül 2025 itibarıyla kapanış bakiyesi	123.852.215	13.290.461	3.609.965	140.752.641

Birikmiş Amortismanlar

1 Ocak 2025 itibarıyla açılış bakiyesi	-	5.660.280	2.121.505	7.781.785
Dönem Gideri	656.967	2.103.432	385.637	3.146.036
Çıkışlar	-	(4.724.082)	(231.707)	(4.955.789)
Değer düşüş karşılığı	(656.967)	-	-	(656.967)
30 Eylül 2025 itibarıyla kapanış bakiyesi	-	3.039.630	2.275.435	5.315.065
30 Eylül 2025 itibarıyla net defter değeri	123.852.215	10.250.831	1.334.530	135.437.576

(*) Şirket 13 Eylül 2024 tarihinde satın aldığı ve kira geliri elde etmek amacıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerde bulunduğu bağımsız bölümlerinin 1/3 oranındaki kısmına 11 Nisan 2025 tarihinde taşınarak ofis olarak kullanmaya başlamıştır. Bu sebeple yatırım amaçlı gayrimenkulleri içerisinde yer alan Torunlar Center Ofisi – Şişli gayrimenkullün ofis olarak kullanılan kısmı maddi duran varlıklar hesabına transfer edilmiştir.

KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 EYLÜL 2025 TARİHİ İTİBARIYLA ARA DÖNEM FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

9. MADDİ DURAN VARLIKLAR (Devamı)

	Binalar	Taşıtlar	Demirbaşlar	Toplam
<u>Maliyet Değeri</u>				
1 Ocak 2024 itibarıyla açılış bakiyesi	-	6.591.743	2.590.402	9.182.145
Alımlar	-	5.714.926	349.288	6.064.214
30 Eylül 2024 itibarıyla kapanış bakiyesi	-	12.306.669	2.939.690	15.246.359
<u>Birikmiş Amortismanlar</u>				
1 Ocak 2024 itibarıyla açılış bakiyesi	-	3.295.872	1.757.580	5.053.452
Dönem gideri	-	1.412.107	258.298	1.670.405
30 Eylül 2024 itibarıyla kapanış bakiyesi	-	4.707.979	2.015.878	6.723.857
30 Eylül 2024 itibarıyla net defter değeri	-	7.598.690	923.812	8.522.502

Amortisman giderlerinin tamamı olan 3.146.036 TL (2024: 1.670.405 TL) genel yönetim giderlerine dâhil edilmiştir.

10. MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

30 Eylül 2025 ve 30 Eylül 2024 tarihlerinde sona eren dönemler itibarıyla maddi olmayan duran varlıkların hareketi aşağıdaki gibidir:

	Haklar
<u>Maliyet Değeri</u>	
1 Ocak 2025 itibarıyla açılış bakiyesi	1.340.005
30 Eylül 2025 itibarıyla kapanış bakiyesi	1.340.005
<u>Birikmiş İtfa Payları</u>	
1 Ocak 2025 itibarıyla açılış bakiyesi	1.335.408
Dönem gideri	4.597
30 Eylül 2025 itibarıyla kapanış bakiyesi	1.340.005
30 Eylül 2025 itibarıyla net defter değeri	-
	Haklar
<u>Maliyet Değeri</u>	
1 Ocak 2024 itibarıyla açılış bakiyesi	1.340.005
30 Eylül 2024 itibarıyla kapanış bakiyesi	1.340.005
<u>Birikmiş İtfa Payları</u>	
1 Ocak 2024 itibarıyla açılış bakiyesi	1.298.626
Dönem gideri	13.792
30 Eylül 2024 itibarıyla kapanış bakiyesi	1.312.418
30 Eylül 2024 itibarıyla net defter değeri	27.587

Amortisman giderlerinin tamamı olan 4.597 TL (2024: 13.792 TL) genel yönetim giderlerine dâhil edilmiştir.

KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 EYLÜL 2025 TARİHİ İTİBARIYLA ARA DÖNEM FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

11. KİRALAMA İŞLEMLERİ

30 Eylül 2025 itibarıyla kullanım hakkı varlıkları ve ilgili itfa paylarında gerçekleşen hareketler aşağıdaki gibidir:

Kullanım hakkı varlıkları	Araçlar	Binalar	Toplam
Maliyet			
1 Ocak 2025	-	6.063.594	6.063.594
Çıkışlar	-	(6.063.594)	(6.063.594)
30 Eylül 2025	-	-	-
Birikmiş Amortisman			
1 Ocak 2025	-	5.243.971	5.243.971
Dönem gideri	-	273.208	273.208
Çıkışlar	-	(5.517.179)	(5.517.179)
30 Eylül 2025	-	-	-
Net Defter Değeri	-	-	-

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

Kullanım hakkı varlıkları	Araçlar	Binalar	Toplam
Maliyet			
1 Ocak 2024	2.590.124	12.866.017	15.456.141
Çıkışlar	(2.590.124)	-	(2.590.124)
30 Eylül 2024	-	12.866.017	12.866.017
Birikmiş Amortisman			
1 Ocak 2024	2.240.250	3.513.573	5.753.823
Dönem gideri	349.874	1.456.805	1.806.679
Çıkışlar	(2.590.124)	-	(2.590.124)
30 Eylül 2024	-	4.970.378	4.970.378
Net Defter Değeri	-	7.895.639	7.895.639

Amortisman giderlerinin tamamı olan 273.208 TL (2024: 1.806.679 TL) genel yönetim giderlerine dâhil edilmiştir.

KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 EYLÜL 2025 TARİHİ İTİBARIYLA ARA DÖNEM FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

11. KİRALAMA İŞLEMLERİ (Devamı)**Kiralama İşlemlerinden Kaynaklanan Yükümlülükler**

	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Kiralama yükümlülükleri dağılımı		
Kısa vadeli	-	727.426
Toplam borçlanmalar	-	727.426

30 Eylül 2025 ve 30 Eylül 2024 tarihleri itibarıyla kiralama yükümlülüklerine ait hareket tablosu aşağıdaki gibidir,

	1 Ocak- 30 Eylül 2025	1 Ocak- 30 Eylül 2024
Açılış bakiyesi	727.426	5.849.508
Kar payı giderleri (Dipnot 21)	1.307	43.056
Kiralamalara ilişkin ödemeler	(646.625)	(682.794)
Parasal kazanç	(82.108)	(1.092.245)
	-	4.117.525

12. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE BORÇLAR

	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Kısa vadeli karşılıklar		
Dava gider karşılıkları (*)	350.000	-
	350.000	-

(*) 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla Şirket aleyhine ve bilanço tarihi itibarıyla henüz sonuçlanmamış davaların toplam tutarı 620.000 TL'dir (31 Aralık 2024: Bulunmamaktadır). Bu dava ile ilgili avukatların görüşü alınarak ayrılan karşılık tutarı ise 350.000 TL'dir.

	30 Eylül 2025	30 Eylül 2024
1 Ocak	-	-
Dönem gideri	350.000	-
	350.000	-

KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 EYLÜL 2025 TARİHİ İTİBARIYLA ARA DÖNEM FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

13. TAAHHÜTLER**Teminat-Rehin-İpotekler ("TRİ")**

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

Şirket Tarafından Verilen TRİ'ler

30 Eylül 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 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla %0'dır (31 Aralık 2024: %0).

14. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR**Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar**

	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Kullanılmayan izin karşılığı	686.840	447.504
	686.840	447.504

Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar

	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Kıdem tazminatı karşılığı	612.955	924.814
Kullanılmayan izin karşılığı	917.708	998.925
	1.530.663	1.923.739

KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2025 TARİHİ İTİBARIYLA ARA DÖNEM FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

14. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR (Devamı)

Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar (Devamı)

Kullanılmamış izin karşılıkları:

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

	1 Ocak- 30 Eylül 2025	1 Ocak- 30 Haziran 2024
1 Ocak itibarıyla karşılık	1.446.429	1.272.050
Dönem içinde biriken izinler, net	451.368	1.115.236
Parasal kazanç	(293.249)	(252.244)
	<u>1.604.548</u>	<u>2.135.042</u>

Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar

Kıdem tazminatı karşılığı:

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

30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla ödenecek kıdem tazminatı, aylık 53.919,68 TL tavanına tabidir.

Kıdem tazminatı yükümlülüğü yasal olarak herhangi bir fonlamaya tabi değildir. Kıdem tazminatı karşılığı, Şirket'in, çalışanların emekli olmasından kaynaklanan gelecekteki muhtemel yükümlülük tutarının bugünkü değerinin tahmin edilmesi yoluyla hesaplanmaktadır. TMS 19 *Çalışanlara Sağlanan Faydalar*, şirketin yükümlülüklerinin, tanımlanmış fayda planları kapsamında aktüeryal değerlendirme yöntemleri kullanılarak geliştirilmesini öngörür. Bu doğrultuda, toplam yükümlülüklerin hesaplanmasında kullanılan aktüeryal varsayımlar aşağıda belirtilmiştir:

Ana varsayım, her hizmet yılı için olan azami yükümlülük tutarının enflasyona paralel olarak artacak olmasıdır. Dolayısıyla, uygulanan iskonto oranı, gelecek enflasyon etkilerinin düzeltilmesinden sonraki beklenen reel oranı ifade eder. Bu nedenle 30 Eylül 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 Temmuz 2025 tarihinden itibaren geçerli olan 53.919,68 TL tavan tutarı dikkate alınmıştır (1 Ocak 2025: 46.655,43 TL).

	1 Ocak- 30 Eylül 2025	1 Ocak- 30 Eylül 2024
1 Ocak itibarıyla karşılık	924.814	929.243
Hizmet maliyeti	772.740	293.030
Finansman gideri	103.428	-
Aktüeryal (kazanç) / kayıp	(45.061)	106.050
Dönem içinde ödenen	(969.497)	-
Parasal kazanç	(173.469)	(223.835)
	<u>612.955</u>	<u>1.104.488</u>
30 Eylül itibarıyla karşılık		

KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 EYLÜL 2025 TARİHİ İTİBARIYLA ARA DÖNEM FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

15. DİĞER VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

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

	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
<u>Diğer Dönen Varlıklar</u>		
Devreden KDV	44.039.497	19.048.579
	<u>44.039.497</u>	<u>19.048.579</u>
	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
<u>Diğer Duran Varlıklar</u>		
Devreden KDV	-	47.675.144
	<u>-</u>	<u>47.675.144</u>

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

Şirket'in 30 Eylül 2025 ve 31 Aralık 2024 tarihlerindeki ödenmiş sermaye yapısı aşağıdaki gibidir:

Ortaklar	%	30 Eylül 2025	%	31 Aralık 2024
Kuveyt Türk Katılım Bankası A.Ş.	%74	732.600.000	%74	244.200.000
Halka açık kısım	%26	257.400.000	%26	85.800.000
Nominal sermaye	%100	990.000.000	%100	330.000.000
Sermaye düzeltme farkları (*)		1.069.395.454		1.034.180.699
Düzeltilmiş sermaye		<u>2.059.395.454</u>		<u>1.364.180.699</u>

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

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

Şirket'in birikmiş karlar içerisinde sınıflandırılan yasal yedekleri 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla 53.217.988 TL (31 Aralık 2024: 53.217.988 TL)'dir.

KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 EYLÜL 2025 TARİHİ İTİBARIYLA ARA DÖNEM FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

16. SERMAYE, YEDEKLER VE DİĞER ÖZKAYNAK KALEMLERİ (Devamı)**b) Sermaye, Yedekler Ve Diğer Özkaynak Kalemlerine İlişkin Ek Bilgi**

	6762 Sayılı Kanun'a ve diğer mevzuata göre hazırlanmış finansal tablolarda yer alan enflasyona göre düzeltilmiş tutarlar	TMS/TFRS uyarınca hazırlanan finansal tablolarda yer alan enflasyona göre düzeltilmiş tutarlar	Geçmiş yıl karlarında izlenen fark
Sermaye düzeltme farkları	1.361.047.291	1.069.395.454	291.651.837
Paylara ilişkin primler	51.009.459	25.880.045	25.129.414
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	69.356.632	53.217.988	16.138.644
	<u>1.481.413.382</u>	<u>1.148.493.487</u>	<u>332.919.895</u>

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

	1 Ocak- 30 Eylül 2025	1 Ocak- 30 Eylül 2024	1 Temmuz- 30 Eylül 2025	1 Temmuz- 30 Eylül 2024
Hasılatın ayrıştırılması				
Devremülk satış gelirleri	152.043.262	136.042.567	31.906.189	109.684.428
Devremülk ve konut kira gelirleri (*)	18.494.560	32.720.413	8.327.276	16.290.911
Konut satış gelirleri	36.203.045	-	-	-
Yatırım amaçlı gayrimenkul kira geliri (**)	9.048.097	3.206.530	3.050.839	1.202.737
	<u>215.788.964</u>	<u>171.969.510</u>	<u>43.284.304</u>	<u>127.178.076</u>

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

(**) Güre tesisindeki ticari gayrimenkullardan ve Torun Center'da bulunan kiralık ofislerden elde edilen kira gelirlerinden oluşmaktadır.

b) Satışların Maliyeti

	1 Ocak- 30 Eylül 2025	1 Ocak- 30 Eylül 2024	1 Temmuz- 30 Eylül 2025	1 Temmuz- 30 Eylül 2024
Devremülk satışları maliyeti	32.795.105	48.017.174	6.909.439	30.492.185
Konut satışları maliyeti	21.304.643	-	8.810.348	-
Kira maliyeti	1.256.036	1.574.183	-	786.060
	<u>55.355.784</u>	<u>49.591.357</u>	<u>15.719.787</u>	<u>31.278.245</u>

KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 EYLÜL 2025 TARİHİ İTİBARIYLA ARA DÖNEM FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

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

	1 Ocak- 30 Eylül 2025	1 Ocak- 30 Eylül 2024	1 Temmuz- 30 Eylül 2025	1 Temmuz- 30 Eylül 2024
Personel giderleri	27.802.636	23.592.851	8.406.909	6.530.114
Ofis ve diğer idari giderler	6.038.983	1.488.989	3.692.434	236.216
Danışmanlık ve avukat giderleri	4.577.826	3.096.965	1.577.728	553.423
Amortisman ve itfa giderleri	3.423.841	3.490.876	803.081	1.168.083
Vergi resim ve harçlar	610.339	47.911	298.486	10.654
Seyahat giderleri	316.168	220.659	84.380	89.659
Haberleşme giderleri	221.798	99.892	103.240	34.514
Kira giderleri (*)	66.209	162.373	26.129	66.506
Komisyon giderleri	115.643	350.443	87.186	337.604
Diğer giderler	5.184.135	1.907.875	3.079.152	566.938
	<u>48.357.578</u>	<u>34.458.834</u>	<u>18.158.725</u>	<u>9.593.711</u>

(*) 30 Eylül 2025 ve 30 Eylül 2024 tarihleri itibarıyla sözleşmenin bitmesine 12 aydan daha az kiralama süresi kalan kiralamalar için TFRS 16 muafiyeti uygulanmıştır.

b) Pazarlama Giderleri

	1 Ocak- 30 Eylül 2025	1 Ocak- 30 Eylül 2024	1 Temmuz- 30 Eylül 2025	1 Temmuz- 30 Eylül 2024
Satış amacıyla tutulan devremülk aidat giderleri	23.074.109	32.646.196	7.222.185	9.973.560
Satış amacıyla tutulan konut aidat giderleri	1.105.522	1.112.131	396.219	417.842
Vergi resim ve harçlar	607.148	8.745.028	75.942	8.327.811
Sigorta giderleri	394.570	317.750	123.591	104.908
Satış komisyon giderleri	381.494	-	381.494	-
Seyahat giderleri	-	18.533	-	11.182
Diğer giderler	1.316.609	791.820	584.620	36.483
	<u>26.879.452</u>	<u>43.631.458</u>	<u>8.784.051</u>	<u>18.871.786</u>

19. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER

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

Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler

	1 Ocak- 30 Eylül 2025	1 Ocak- 30 Eylül 2024	1 Temmuz- 30 Eylül 2025	1 Temmuz- 30 Eylül 2024
Yatırım amaçlı gayrimenkul değer artışı	75.732.026	11.816.922	-	11.816.922
	<u>75.732.026</u>	<u>11.816.922</u>	<u>-</u>	<u>11.816.922</u>

KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 EYLÜL 2025 TARİHİ İTİBARIYLA ARA DÖNEM FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

19. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER (Devamı)

30 Eylül 2025 ve 30 Eylül 2024 tarihlerinde sona eren yıllara ait esas faaliyetlerden diğer giderlerin detayı aşağıdaki gibidir:

Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler

	1 Ocak- 30 Eylül 2025	1 Ocak- 30 Eylül 2024	1 Temmuz- 30 Eylül 2025	1 Temmuz- 30 Eylül 2024
Dava karşılığı	350.000	-	27.487	-
	<u>350.000</u>	<u>-</u>	<u>27.487</u>	<u>-</u>

20. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER VE GİDERLER**Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler**

	1 Ocak- 30 Eylül 2025	1 Ocak- 30 Eylül 2024	1 Temmuz- 30 Eylül 2025	1 Temmuz- 30 Eylül 2024
Kira sertifikası fonu kar payı geliri (Dipnot 25)	25.139.964	25.764.063	36.884.033	6.330.984
Kira sertifikası kar payı geliri (Dipnot 25)	45.646.733	25.924.256	21.902.133	8.036.473
Sabit kıymet satış karı	2.018.786	-	-	-
Katılım hesapları kar payı geliri	136.215	22.068.024	97.922	6.940.382
	<u>72.941.698</u>	<u>73.756.343</u>	<u>58.884.088</u>	<u>21.307.839</u>

Yatırım Faaliyetlerinden Giderler

	1 Ocak- 30 Eylül 2025	1 Ocak- 30 Eylül 2024	1 Temmuz- 30 Eylül 2025	1 Temmuz- 30 Eylül 2024
Maddi duran varlık değer düşüklüğü	6.884.324	-	-	-
	<u>6.884.324</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

21. FİNANSMAN GİDERLERİ

	1 Ocak - 30 Eylül 2025	1 Ocak - 30 Eylül 2024	1 Temmuz- 30 Eylül 2025	1 Temmuz- 30 Eylül 2024
Kiralama yükümlülüklerinden kaynaklanan vade farkı gideri (Dipnot 11)	1.307	46.288	-	-
Kredi faiz gideri	13.392.134	1.607.132	1.179.127	1.607.131
	<u>13.393.441</u>	<u>1.653.420</u>	<u>1.179.127</u>	<u>1.607.131</u>

KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 EYLÜL 2025 TARİHİ İTİBARIYLA ARA DÖNEM FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 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:

	30 Eylül 2025
Stoklar	87.406.119
Peşin ödenen giderler	1.383.915
Maddi duran varlıklar	9.371.228
Maddi olmayan duran varlıklar	(3.046)
Kullanım hakkı varlıkları	(234.018)
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	177.119.892
Alınan avanslar	(13.078.021)
Ödenmiş sermaye	(311.788.676)
Paylara ilişkin primler	(4.893.831)
Kar veya zararda Yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı (giderler)/gelirler - Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm (kayıpları)/kazançları	384.801
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	(10.789.412)
Geçmiş yıllar karları	(14.110.295)
Hasılat	(25.710.487)
Satışların maliyeti (-)	25.717.314
Genel yönetim giderleri (-)	27.151.732
Pazarlama giderleri (-)	2.725.949
Finansman giderleri (-)	2.675.565
Yatırım faaliyetlerden giderler (-)	1.513.215
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	(2.326.267)
Net parasal kayıp	(47.484.323)

KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 EYLÜL 2025 TARİHİ İTİBARIYLA ARA DÖNEM FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

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

	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Kısa Vadeli Varlıklar		
Peşin ödenen kurumlar vergisi	-	-
Peşin ödenen diğer vergi ve fonlar	1.079.544	1.532.141
	<u>1.079.544</u>	<u>1.532.141</u>

Kar veya zarar tablosundaki vergi gideri:

	1 Ocak- 30 Eylül 2025	1 Ocak- 30 Eylül 2024
Vergi gideri / (geliri) aşağıdakilerden oluşmaktadır:		
Ertelenmiş vergi gideri	(34.298.146)	-
Diğer kapsamlı gelirden muhasebeleştirilen	(13.518)	-
Toplam vergi gideri / (geliri)	<u>(34.311.664)</u>	<u>-</u>

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.

Şirket gayrimenkul yatırım ortaklığı kuruluşu olması sebebiyle 2025 yılında Türkiye'de kurumlar vergisi oranı %30'dur (2024: %0).

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 muhasebeleştirmektedir. 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.

	1 Ocak- 30 Eylül 2025	1 Ocak- 30 Eylül 2024
Ertelenmiş vergi (varlığı) / yükümlülüğü hareketleri:		
1 Ocak itibarıyla açılış bakiyesi	-	-
Kar veya zarar tablosunda muhasebeleştirilen	(34.298.146)	-
Özkaynak altında muhasebeleştirilen	(13.518)	-
31 Aralık itibarıyla kapanış bakiyesi	<u>(34.311.664)</u>	<u>-</u>

KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2025 TARİHİ İTİBARIYLA ARA DÖNEM FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

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

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

	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
<u>Ertelenmiş vergi varlıkları/(yükümlülükleri):</u>		
Stoklar, YAG, MDV ve MODV üzerindeki geçici farklar	(52.289.859)	23.702.001
Dava karşılığı	105.000	6.507.407
Ertelenmiş gelirler üzerindeki geçici farklar	17.207.906	18.169.172
İzin karşılıkları	206.052	506.281
Kıdem tazminatı karşılığı	459.199	323.705
Diğer	38	(40.929)
Ertelenmiş vergi karşılığı	-	(49.167.637)
	<u>(34.311.664)</u>	<u>-</u>

Dönem vergi giderinin dönem karı ile mutabakatı aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 30 Eylül 2025	1 Ocak- 30 Eylül 2024
<u>Vergi karşılığının mutabakatı:</u>		
Faaliyetlerden elde edilen vergi öncesi kar/ (zarar)	165.757.786	59.707.566
Gelir vergisi oranı %30 (2024: %0)	(49.727.336)	-
Vergi etkisi:		
- Kanunen kabul edilmeyen giderler	(298.489)	-
- Üzerinden vergi hesaplanmayan farklar	16.444.601	-
- Diğer	(716.922)	-
Kar veya zarar tablosundaki vergi karşılığı gideri	<u>(34.298.146)</u>	<u>-</u>

24. PAY BAŞINA KAZANÇ

	1 Ocak- 30 Eylül 2025	1 Ocak- 30 Eylül 2024	1 Temmuz- 30 Eylül 2025	1 Temmuz- 30 Eylül 2024
Pay başına kazanç				
Ana şirket hissedarlarına ait net dönem karı	131.459.640	59.707.566	2.818.662	1.580.174
Dönem boyunca mevcut olan hisselerin ortalama adedi	476.666.667	66.000.000	476.666.667	66.000.000
Pay başına kazanç / (zarar)	0,28	0,90	0,01	0,02

30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla, Şirket sermayesi beheri 1 tam TL nominal değerinde 990.000.000 adet hisseden oluşmaktadır.

KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 EYLÜL 2025 TARİHİ İTİBARIYLA ARA DÖNEM FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

25. FİNANSAL ARAÇLAR**Finansal Borçlar**

İtfa edilmiş değerlerinden gösterilen finansal borçların detayı aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Kısa Vadeli Banka Kredileri		
Kısa vadeli banka kredileri	-	137.749.547
	-	137.749.547

30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla banka kredisi bulunmamaktadır.

	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
1 yıl içerisinde ödenecek	-	137.749.547
	-	137.749.547

	1 Ocak- 30 Eylül 2025	1 Ocak- 30 Eylül 2024
1 Ocak itibarıyla açılış bakiyesi	137.749.547	-
Ödenen anapara	(108.263.777)	-
Kar payı gideri	(16.891.669)	-
Parasal kayıp	(12.594.101)	-
30 Eylül itibarıyla kapanış bakiyesi	-	-

Finansal Yatırımlar

	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Kısa Vadeli Finansal Yatırımlar		
Gerçeğe uygun değer farkları kar/zarara yansıtılan finansal yatırımlar		
- Kira Sertifikası Fonu (*)	407.611.799	74.648.718
- Kira Sertifikası (*)	437.270.775	-
	844.882.574	74.648.718

(*) 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.

KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 EYLÜL 2025 TARİHİ İTİBARIYLA ARA DÖNEM FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

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

	1 Ocak- 30 Eylül 2025	1 Ocak- 30 Eylül 2024
1 Ocak itibarıyla açılış bakiyesi	74.648.718	163.507.341
Alışlar	2.500.247.098	499.483.685
Satışlar	(1.783.344.777)	(628.956.036)
Değer farkı (Dipnot 20)	70.786.697	51.688.319
Parasal kayıp	(17.455.162)	(48.600.491)
30 Eylül itibarıyla kapanış bakiyesi	844.882.574	37.122.818

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 dâhil çeşitli finansal riskleri yönetmeye odaklanmıştır. Şirket risk yönetim programı ile piyasalardaki dalgalanmaların getireceği potansiyel olumsuz etkilerin en aza indirgenmesini amaçlamıştır.

Katılım Payı Oranı Riski

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

	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Katılım hesabı	2.242.741	234.616
	2.242.741	234.616

	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Finansal Borçlar (*)	-	137.749.547
Kiralama İşlemlerinden Yükümlülükler	-	727.426
Eksi: Nakit ve Nakit Benzerleri	5.173.919	1.964.147
Net Borç	5.173.919	136.512.826
Toplam Sermaye	2.337.662.150	1.508.896.296
Net Borç/Toplam Sermaye Oranı	%0	%9

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

Döviz Kuru Riski

Şirket'in 30 Eylül 2025 ve 2024 itibarıyla döviz kuru riski bulunmamaktadır.

KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 EYLÜL 2025 TARİHİ İTİBARIYLA ARA DÖNEM FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 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	İlişkili Olmayan	İlişkili Olmayan	İlişkili Olmayan	İlişkili Olmayan	İlişkili Olmayan
30 Eylül 2025	İlişkili Taraf	Taraf	Taraf	İlişkili Taraf	Taraf	Taraf
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D)	1.340.765	5.740.721	-	4.999.337	139.392	201.283.392
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	1.340.765	5.740.721	-	4.999.337	139.392	201.283.392
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	-	-
C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-
- Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-
- Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
D. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-	-

KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 EYLÜL 2025 TARİHİ İTİBARIYLA ARA DÖNEM FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 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	
	<u>Ticari Alacaklar</u>	<u>Diğer Alacaklar</u>					
	İlişkili Olmayan	İlişkili Olmayan		İlişkili Olmayan		İlişkili Olmayan	
31 Aralık 2024	İlişkili Taraf	Taraf	Taraf	İlişkili Taraf	Taraf	İlişkili Taraf	Taraf
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D)	9.487.786	7.080.365	62.715	1.959.865	1.875	74.648.718	-
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	9.487.786	7.080.365	62.715	1.959.865	1.875	74.648.718	-
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	-	-	-
C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-	-
- Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-	-
- Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	-
D. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-	-	-

KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 EYLÜL 2025 TARİHİ İTİBARIYLA ARA DÖNEM FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 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:

30 Eylül 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	552.598	552.598	552.598	-	-	-
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	477.489	477.489	477.489	-	-	-
Diğer borçlar	2.210.463	2.210.463	976.281	-	1.234.182	-
Toplam yükümlülük	3.240.550	3.240.550	2.006.368	-	1.234.182	-

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	137.749.547	151.191.521	151.191.521	-	-	-
Kiralama işlemlerinden kaynaklanan yükümlülükler	727.426	806.793	806.793	-	-	-
Ticari borçlar	74.378	74.378	74.378	-	-	-
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	369.286	369.286	369.286	-	-	-
Diğer borçlar	2.323.624	2.323.624	1.001.354	-	1.322.270	-
Toplam yükümlülük	141.244.261	154.765.602	153.443.332	-	1.322.270	-

27. RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Bulunmamaktadır.

KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 EYLÜL 2025 TARİHİ İTİBARIYLA ARA DÖNEM FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 2025 tarihi itibarıyla satın alma gücü esasına göre ifade edilmiştir.)

28. NAKİT AKIŞ TABLOSUNA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR

	30 Eylül 2025	31 Aralık 2024
Kasa	35.190	2.407
Bankadaki nakit	5.138.729	1.961.740
<i>Vadesiz mevduatlar</i>	<i>2.895.988</i>	<i>1.727.124</i>
<i>Vadesi üç aydan kısa vadeli mevduatlar</i>	<i>2.242.741</i>	<i>234.616</i>
	<u>5.173.919</u>	<u>1.964.147</u>

	<u>Kar Payı Oranı</u>	<u>Ortalama Vade</u>	<u>30 Eylül 2025</u>
TL	33	1 Ay	2.242.741

	<u>Kar Payı Oranı</u>	<u>Ortalama Vade</u>	<u>31 Aralık 2024</u>
TL	35	1 Ay	234.616

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

KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 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 30 Eylül 2025 (TL)	Önceki Dönem 31 Aralık 2024 (TL)
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	Md. 24 / (b)	848.325.152	76.162.524
B	Gayrimenkuller. Gayrimenkule Dayalı Projeler. Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md. 24 / (a)	1.613.432.994	1.590.748.248
C	İştirakler	Md. 24 / (b)	-	-
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	Md. 23 / (f)	-	-
	Diğer Varlıklar		74.740.341	101.846.213
D	Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	Md. 3 / (p)	2.536.498.487	1.768.756.985
E	Finansal Borçlar	Md. 31	-	137.749.547
F	Diğer Finansal Yükümlülükler	Md. 31	-	-
G	Finansal Kiralama Borçları	Md. 31	-	-
H	İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	Md. 23 / (f)	-	-
I	Ozkaynaklar	Md. 31	2.337.662.150	904.507.489
	Diğer Kaynaklar		198.836.337	259.860.685
D	Toplam Kaynaklar	Md. 3 / (p)	2.536.498.487	1.768.756.985
	Konsolide Olmayan/Bireysel Diğer Finansal Bilgiler	Tebliğdeki İlgili Düzenleme	Cari Dönem 30 Eylül 2025 (TL)	Önceki Dönem 31 Aralık 2024 (TL)
A1	Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 yıllık Gayrimenkul Ödemeleri İçin Tutulan Kısmı	Md. 24 / (b)	-	-
A2	Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	Md. 24 / (b)	5.138.729	1.513.806
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)	182.864.954	148.157.429
C1	Yabancı İştirakler	Md. 24 / (d)	-	-
C2	İşletmecî Şirkete İştirak	Md. 28/1 (a)	-	-
J	Gayrinakdî 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)	207.726.000	74.648.718

KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası'nın ("TL"), 30 Eylül 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)	64%	90%	≥%51
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler (A+C- A1)/ D)	Md. 24 / (b)	33%	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)	7%	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)	0,2%	0,1%	≤%10
9	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Md. 22 / (l)	8%	4%	≤%10