

Körfez Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

**30 Haziran 2022 tarihinde sona eren ara hesap
dönemine ait özet finansal tablolar ve sınırlı
denetim raporu**

İçindekiler**Sayfa**

Ara Dönem Özet Finansal Durum Tablosu.....	1-2
Ara Dönem Özet Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu	3
Ara Dönem Özet Öz kaynak Değişim Tablosu.....	4
Ara Dönem Özet Nakit Akış Tablosu	5
Ara Dönem Özet Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar	6-30
Ek Dipnot: Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü	31-32

Ara Dönem Özet Finansal Tablolara İlişkin Sınırlı Denetim Raporu

Körfez Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi Yönetim Kurulu'na

Giriş

Körfez Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin ("Şirket") 30 Haziran 2022 tarihli ilişikteki ara dönem özet finansal durum tablosunun ve aynı tarihte sona eren altı aylık ara hesap dönemine ait özet kâr veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunun, özkaynak değişim tablosunun ve nakit akış tablosu ile açıklayıcı dipnotlarının sınırlı denetimini yürütmüş bulunuyoruz. Şirket yönetimi, söz konusu ara dönem özet finansal tabloların Türkiye Muhasebe Standardı 34, Ara Dönem Finansal Raporlama Standardı'na ("TMS 34") uygun olarak hazırlanmasından ve sunumundan sorumludur. Sorumluluğumuz, yaptığımız sınırlı denetime dayanarak söz konusu ara dönem özet finansal tablolara ilişkin bir sonuç bildirmektir.

Sınırlı Denetimin Kapsamı

Yaptığımız sınırlı denetim, Sınırlı Bağımsız Denetim Standardı ("SBDS") 2410 "Ara Dönem Finansal Bilgilerin, İşletmenin Yıllık Finansal Tablolarının Bağımsız Denetimini Yürüten Denetçi Tarafından Sınırlı Bağımsız Denetimi"ne uygun olarak yürütülmüştür. Ara dönem finansal bilgilere ilişkin sınırlı denetim, başta finans ve muhasebe konularından sorumlu kişiler olmak üzere ilgili kişilerin sorgulanması ve analitik prosedürler ile diğer sınırlı denetim prosedürlerinin uygulanmasından oluşur. Ara dönem finansal bilgilerin sınırlı denetiminin kapsamı; Bağımsız Denetim Standartlarına uygun olarak yapılan ve amacı finansal tablolar hakkında bir görüş bildirmek olan bağımsız denetimin kapsamına kıyasla önemli ölçüde dardır. Sonuç olarak ara dönem finansal bilgilerin sınırlı denetimi, denetim şirketinin, bir bağımsız denetimde belirlenebilecek tüm önemli hususlara vâkıf olabileceğine ilişkin bir güvence sağlamamaktadır. Bu sebeple, bir bağımsız denetim görüşü bildirmemekteyiz.

Sonuç

Sınırlı denetimimize göre ilişikteki ara dönem özet finansal tabloların, tüm önemli yönleriyle, TMS 34'e uygun olarak hazırlanmadığı kanaatine varmamıza sebep olacak herhangi bir husus dikkatimizi çekmemiştir.

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



Alper Ekbal, SMMM
Sorumlu Denetçi

28 Temmuz 2022
İstanbul, Türkiye

Körfez Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi**30 Haziran 2022 tarihi itibarıyla****özet finansal durum tablosu****(Tüm tutarlar, Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir)**

		Cari dönem	Geçmiş dönem
		Sınırlı	Bağımsız
		denetimden	denetimden
		geçmiş	geçmiş
Varlıklar	Dipnot	30 Haziran 2022	31 Aralık 2021
Dönen varlıklar			
Nakit ve nakit benzerleri	3	1.265.636	1.654.085
Finansal yatırımlar	4	50.071.496	44.916.331
Ticari alacaklar		4.834.641	1.819.601
- <i>İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar</i>	5	822.761	212.599
- <i>İlişkili taraflardan ticari alacaklar</i>	5,24	4.011.880	1.607.002
Stoklar	6	53.173.063	56.833.527
Peşin ödenmiş giderler	14	3.940.892	85.222
Cari dönem vergisi ile ilgili varlıklar		1.049	637
Toplam dönen varlıklar		113.286.777	105.309.403
Duran varlıklar			
Diğer alacaklar		50.000	50.000
- <i>İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar</i>		50.000	50.000
Kullanım hakkı varlıkları	10	717.036	900.367
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	7	63.600.000	63.600.000
Maddi duran varlıklar	8	1.097.727	1.223.839
Şerefiye dışındaki maddi olmayan duran varlıklar	9	6.826	8.067
Peşin ödenmiş giderler		16.187	-
Diğer duran varlıklar	13	13.115.976	13.988.589
Toplam duran varlıklar		78.603.752	79.770.862
Toplam varlıklar		191.890.529	185.080.265

İlişikteki dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

Körfez Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Haziran 2022 tarihi itibarıyla
özet finansal durum tablosu
(Tüm tutarlar, Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir)

		Cari dönem	Geçmiş dönem
		Sınırlı	Bağımsız
		denetimden	denetimden
		geçmiş	geçmiş
	Dipnot	30 Haziran 2022	31 Aralık 2021
Yükümlülükler			
Kısa vadeli yükümlülükler			
Uzun vadeli borçlanmaların kısa vadeli kısımları		171.156	328.398
- <i>Kiralama işlemlerinden borçlar</i>	11	171.156	328.398
Ticari borçlar		12.001.216	11.973.573
- <i>İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar</i>	5	12.001.216	11.973.573
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar		59.547	39.685
Ertelenmiş gelirler	14	9.424.185	9.593.945
Kısa vadeli karşılıklar		99.353	134.937
- <i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar</i>	12	99.353	134.937
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	13	92.155	88.530
Toplam kısa vadeli yükümlülükler		21.847.612	22.159.068
Uzun vadeli yükümlülükler			
Uzun vadeli borçlanmalar		600.560	600.560
- <i>Kiralama işlemlerinden borçlar</i>	11	600.560	600.560
Ticari borçlar		3.794.550	9.306.957
- <i>İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar</i>	5	3.794.550	9.306.957
Diğer borçlar		520.676	424.346
- <i>İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar</i>		520.676	424.346
Ertelenmiş gelirler	14	9.990.363	7.625.680
Uzun vadeli karşılıklar		991.851	570.575
- <i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar</i>	12	991.851	570.575
Toplam uzun vadeli yükümlülükler		15.898.000	18.528.118
Toplam yükümlülükler		37.745.612	40.687.186
Öz kaynaklar			
Ödenmiş sermaye	15	66.000.000	66.000.000
Sermaye düzeltme farkları	15	2.373.208	2.373.208
Hisse senedi ihraç primleri		1.700.407	1.700.407
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar		(241.513)	(224.456)
- <i>Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları</i>		(241.513)	(224.456)
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler		5.016.343	4.281.432
Geçmiş yıllar karları		69.527.577	45.859.667
Net dönem karı		9.768.895	24.402.821
Toplam öz kaynaklar		154.144.917	144.393.079
Toplam kaynaklar		191.890.529	185.080.265

İlişikteki dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

Körfez Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi**1 Ocak- 30 Haziran 2022 hesap dönemine ait
özet kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu
(Tüm tutarlar, Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir)**

		Cari dönem	Geçmiş dönem	Cari dönem	Geçmiş dönem
		Sınırlı	Sınırlı	Sınırlı	Sınırlı
		denetimden	denetimden	denetimden	denetimden
		geçmiş	geçmiş	geçmemiş	geçmemiş
		1 Ocak -	1 Ocak -	1 Nisan -	1 Nisan -
		30 Haziran	30 Haziran	30 Haziran	30 Haziran
		2022	2021	2022	2021
Kar veya zarar kısmı	Dipnot				
Hasılat	16	19.150.469	7.541.471	13.754.789	3.167.565
Satışların maliyeti (-)	16	(4.506.829)	(2.097.708)	(3.151.469)	(823.349)
Ticari faaliyetlerden brüt kar		14.643.640	5.443.763	10.603.320	2.344.216
Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri	17	(4.846.649)	(2.690.971)	(2.216.693)	(1.299.588)
Genel yönetim giderleri	17	(3.818.180)	(2.265.951)	(1.742.221)	(1.236.275)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	18	681.704	65.847	581.502	49.493
Esas faaliyetlerden diğer giderler	18	(753.420)	(1.163.029)	(349.883)	(557.105)
Esas faaliyet karı		5.907.095	(610.341)	6.876.025	(699.259)
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	19	3.937.469	2.627.772	2.001.922	1.380.301
Sürdürülen faaliyetler dönem karı		9.844.564	2.017.431	8.877.947	681.042
Finansman giderleri (-)	20	(75.669)	-	(36.250)	-
Net dönem karı		9.768.895	2.017.431	8.841.697	681.042
Pay başına kazanç	21	0,1542	0,0306	0,1345	0,0097
Diğer kapsamlı gelir kısmı		(17.057)	21.667	(671)	(5.646)
<i>Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar</i>					
- Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları	12	(17.057)	21.667	(671)	(5.646)
Toplam kapsamlı gelir		9.751.838	2.039.098	8.841.026	675.396

İlişikteki dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

Körfez Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

1 Ocak- 30 Haziran 2022 hesap dönemine ait
Özet özkaynak değişim tablosu
(Tüm tutarlar, Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir)

	Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı giderler							
	Ödenmiş sermaye	Sermaye düzeltme farkları	Hisse senedi ihraç primleri	Tanımlanmış fayda olanları yeniden ölçüm kayıpları	Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	Geçmiş yıllar Karları	Net dönem karı	Toplam
1 Ocak 2021 itibariyle bakiye (dönem başı)	66.000.000	2.373.208	1.700.407	(196.671)	4.141.316	39.722.164	6.277.619	120.018.043
Transferler	-	-	-	-	140.116	6.137.503	(6.277.619)	-
Toplam kapsamlı gelir	-	-	-	21.667	-	-	2.017.431	2.039.098
30 Haziran 2021 itibariyle bakiye (dönem sonu)	66.000.000	2.373.208	1.700.407	(175.004)	4.281.432	45.859.667	2.017.431	122.057.141
1 Ocak 2022 itibariyle bakiye (dönem başı)	66.000.000	2.373.208	1.700.407	(224.456)	4.281.432	45.859.667	24.402.821	144.393.079
Transferler	-	-	-	-	734.911	23.667.910	(24.402.821)	-
Toplam kapsamlı gelir	-	-	-	(17.057)	-	-	9.768.895	9.751.838
30 Haziran 2022 itibariyle bakiye (dönem sonu)	66.000.000	2.373.208	1.700.407	(241.513)	5.016.343	69.527.577	9.768.895	154.144.917

İlişikteki dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

Körfez Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi**1 Ocak- 30 Haziran 2022 hesap dönemine ait
özet nakit akış tablosu
(Tüm tutarlar, Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir)**

	Dipnot	Cari dönem	Geçmiş dönem
		Sınırlı denetimden geçmiş	Sınırlı denetimden geçmiş
		1 Ocak- 30 Haziran 2022	1 Ocak- 30 Haziran 2021
A. İşletme faaliyetlerinden nakit akışları (I+II+III)		1.271.422	(2.254.155)
Dönem karı (I)		9.768.895	2.017.431
Dönem net karı mutabakatı ile ilgili düzeltmeler (II)		(3.654.921)	(2.364.900)
Amortisman ve itfa gideri ile ilgili düzeltmeler	8,9,10	319.948	3.976
Değer düşüklüğü iptali ile ilgili düzeltmeler			
- Stok değer düşüklüğü iptali ile ilgili düzeltmeler	6	(681.704)	(65.847)
Faiz giderleri	20	75.669	-
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler			
- Kıdem tazminatı ve izin karşılıkları ile ilgili düzeltmeler	12	166.207	35.497
- Birikmiş izin karşılığı ile ilgili düzeltmeler	12	202.428	176.746
Katılım payı ile ilgili düzeltmeler			
- Katılım payı gelirleri ile ilgili düzeltmeler	19	(7.979)	(6.020)
Finansal varlıkların gerçeğe uygun değer kazançları ile ilgili düzeltmeler	4	(3.729.490)	(2.509.252)
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler (III)		(4.842.552)	(1.906.686)
Ticari ve diğer alacaklardaki değişim		(3.015.040)	(205.772)
Faaliyetlerle ilgili diğer varlıklardaki değişim		(2.999.244)	(2.193.072)
Stoklardaki değişim		4.342.168	1.940.208
Ticari ve diğer borçlardaki değişim		(5.388.434)	(4.999.126)
Faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki değişim		2.218.410	3.551.353
Vergideki değişim		(412)	(277)
B. Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları		(1.426.960)	2.433.084
Alınan finansal yatırımlar	4	(81.544.373)	(69.272.660)
Satılan finansal yatırımlar	4	80.118.698	71.710.529
Alınan katılım payı gelirleri		7.979	6.020
Maddi duran varlık alımlarından kaynaklanan nakit çıkışları	8,9	(9.264)	(10.805)
C. Finansman faaliyetlerinden nakit akışları		(232.911)	-
Ödenen kiralama yükümlülükleri	11	(232.911)	-
Nakit ve nakit benzerindeki net (azalış)/artış (A+B+C)		(388.449)	178.929
D. Dönem başı nakit ve nakit benzerleri	3	1.654.085	530.522
Dönem sonu nakit ve nakit benzerleri (A+B+C+D)	3	1.265.636	709.451

İlişikteki dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

Körfez Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Haziran 2022 tarihi itibarıyla ara dönem özet finansal tablolara ilişkin dipnotlar (Tüm tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir)

1. Şirket'in organizasyonu ve faaliyet konusu

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

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

Şirket'in ana faaliyet konusu; Sermaye Piyasası Kurulu'nun gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularla 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 tarihinden itibaren Borsa İstanbul'da işlem görmektedir.

Şirket'in 30 Haziran 2022 itibarıyla çalışan sayısı 8 kişidir (30 Haziran 2021: 7 kişi). Şirket, Türkiye'de kayıtlı olup, Altunizade Mh. Kısıklı Cd. Aköz İş Merkezi No: 14/1 İç Kapı No:5 Üsküdar/İstanbul, adresinde faaliyet göstermektedir.

30 Haziran 2022 tarihi itibarıyla hazırlanan finansal tablolar, Şirket'in 28 Temmuz 2022 tarihli Yönetim Kurulu Kararında onaylanmıştır. Şirket'in hissedarları finansal tablolar üzerinde finansal tablolar yayımlandıktan sonra değişiklik yapma hakkına sahip olup Şirket'in olağan genel kurul toplantısında bu mali tablolar hissedarlar tarafından onaya tabi tutulacaktır.

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar

2.1 Sunuma ilişkin temel esaslar

TMS'ye Uygunluk Beyanı

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

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

Kullanılan para birimi

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

Yüksek enflasyon dönemlerinde finansal tabloların düzeltilmesi

TMS 29 Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama Standardına göre, fonksiyonel para birimi yüksek enflasyonlu bir ekonominin para birimi olan işletmeler finansal tablolarını raporlama dönemi sonundaki paranın satın alma gücüne göre raporlar. TMS 29'da, bir ekonominin yüksek enflasyonlu bir ekonomi olduğuna işaret edebilecek özellikler tanımlanmakta ve işletmelerin Standardı uygulamaya aynı anda başlamaları önerilmektedir. Kamu Gözetimi Muhasebe ve Standartları Kurumu (KGK) tarafından 20 Ocak 2022 tarihinde yapılan açıklamada işletmelerin 2021 yılına ait finansal tablolarında TMS 29 kapsamında herhangi bir düzeltme yapmalarına gerek bulunmadığı ifade edilmiştir. Bununla birlikte, 30 Haziran 2022 tarihinde sona eren hesap dönemine ait finansal tablolarda TMS 29 kapsamında finansal tablolarda düzeltme yapıp yapılmayacağına yönelik bir açıklamada bulunulmamıştır. Bu kapsamda enflasyon muhasebesinin uygulanması konusunda ülke genelinde görüş birliği oluşmadığından ve KGK'nın TMS 29 uygulamasını erteleme beklendiğinden, karşılaştırılabilirliğin sağlanması adına 30 Haziran 2022 tarihli finansal tablolar hazırlanırken TMS 29'a göre enflasyon düzeltmesi yapılmamıştır.

**30 Haziran 2022 tarihi itibarıyla ara dönem
özet finansal tablolara ilişkin dipnotlar
(Tüm tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir)**

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.1 Sunuma ilişkin temel esaslar (devamı)

Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü

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

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

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

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

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

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

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

TMS 16 Değişiklikleri- Kullanım amacına uygun hale getirme

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

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

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

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

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

Körfez Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

**30 Haziran 2022 tarihi itibarıyla ara dönem
özet finansal tablolara ilişkin dipnotlar
(Tüm tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir)**

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.2 Muhasebe ve raporlama standartlarındaki değişiklikler

Yıllık İyileştirmeler – 2018-2020 Dönemi

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

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

Söz konusu değişikliklerin ve iyileştirmelerin Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

ii) Yayınlanan ama yürürlüğe girmemiş ve erken uygulamaya konulmayan standartlar

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

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

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

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

TFRS 17 – Yeni Sigorta Sözleşmeleri Standardı

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

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

**30 Haziran 2022 tarihi itibarıyla ara dönem
özet finansal tablolara ilişkin dipnotlar
(Tüm tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir)**

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.2 Muhasebe ve raporlama standartlarındaki değişiklikler

TMS 1 Değişiklikleri- Yükümlülüklerin kısa ve uzun vade olarak sınıflandırılması

Ocak 2021'de KGK, "TMS 1 Finansal Tabloların Sunumu" standardında değişiklikler yapmıştır. 1 Ocak 2023 tarihinde veya sonrasında başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerli olmak üzere yapılan bu değişiklikler yükümlülüklerin uzun ve kısa vade sınıflandırılmasına ilişkin kriterlere açıklamalar getirmektedir. Yapılan değişiklikler TMS 8 "*Muhasebe Politikaları, Muhasebe Tahminlerinde Değişiklikler ve Hatalar*" e göre geriye dönük olarak uygulanmalıdır. Erken uygulamaya izin verilmektedir.

Söz konusu değişikliğin Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

TMS 8 Değişiklikleri – Muhasebe Tahminlerinin Tanımı

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

Genel anlamda, Şirket finansal tablolar üzerinde önemli bir etki beklememektedir.

TMS 1 Değişiklikleri – Muhasebe Politikalarının Açıklanması

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

Söz konusu değişikliğin Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

TMS 12 Değişiklikleri – Tek bir işlemten kaynaklanan varlık ve yükümlülüklerle ilişkin Ertelenmiş Vergi

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

Söz konusu değişikliğin Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

**30 Haziran 2022 tarihi itibarıyla ara dönem
özet finansal tablolara ilişkin dipnotlar
(Tüm tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir)**

2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.3 Karşılaştırmalı bilgiler ve önceki dönem tarihi 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. 30 Haziran 2021 tarihli finansal tablolarda pazarlama, satış ve dağıtım giderleri altında sınıflandırılmış olan 89.782 TL tutarındaki kira komisyon giderleri, 30 Haziran 2021 tarihli finansal tablolarda yeniden sınıflandırılarak satışların maliyeti altında gösterilmiştir.

2.4 Muhasebe politikaları, tahminlerindeki değişiklikler ve hatalar

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

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

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

2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti

30 Haziran 2022 tarihinde sona eren ara döneme ait özet finansal tablolar, TFRS'nin ara dönem özet finansal tabloların hazırlanmasına yönelik TMS 34 standardına uygun olarak hazırlanmıştır. 30 Haziran 2022 tarihinde sona eren döneme ait özet finansal tablolar 31 Aralık 2021 tarihinde sona eren yıla ait finansal tabloların hazırlanması sırasında uygulanan muhasebe politikalarıyla tutarlı olan muhasebe politikalarının uygulanması suretiyle hazırlanmıştır. Dolayısıyla, özet finansal tablolar, 31 Aralık 2021 tarihinde sona eren yıla ait finansal tablolar ile birlikte değerlendirilmelidir.

2.6 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 bilanço tarihindeki hesaplama belirsizliğinin diğer ana kaynakları aşağıda belirtilmiştir.

Değer Düşüklüğü

Şirket, Dipnot 2.5.'de belirtilen muhasebe politikası uyarınca stoklarının net gerçekleşebilir değerini değerlendirir. Şirket yönetimi 6 Temmuz 2017 tarihinde teslimine başlamış olduğu Güre Projesi'nin D ve E bloklarındaki toplam 114 adet bağımsız bölümde 1.553 adet devre mülk (31 Aralık 2021: 114 bağımsız bölüm 1.609 adet devre mülk) sezonsal olarak istense dahi satışının mümkün olmadığını tahmin ederek ilgili tarihlere isabet eden döneme ait devrelerin şirkete bir fayda getirmeyeceğine karar vermiştir. Dolayısıyla bahsi geçen bloklar için 25.520.462 TL (31 Aralık 2021: 26.202.166 TL) tutarında bir değer düşüklüğü muhasebeleştirilmiştir.

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerinin belirlenmesi

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

Körfez Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

**30 Haziran 2022 tarihi itibarıyla ara dönem
özet finansal tablolara ilişkin dipnotlar**
(Tüm tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir)

3. Nakit ve nakit benzerleri

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

	30 Haziran 2022	31 Aralık 2021
Kasa	5.080	444
Bankadaki nakit		
- Cari hesaplar	1.158.943	1.559.594
- Katılım hesapları	101.613	94.047
Toplam	1.265.636	1.654.085

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

Para birimi	Faiz oranı (%)	Ortalama Vade	30 Haziran 2022
TL	16,5	1 ay	101.613
Para birimi	Faiz oranı (%)	Ortalama Vade	31 Aralık 2021
TL	15,5	1 ay	94.047

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

4. Finansal yatırımlar

	30 Haziran 2022	31 Aralık 2021
<i>Gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklar</i>		
- Sukuk (*)	32.382.752	30.722.515
- Kira Sertifikası Katılım Fonu (**)	17.688.744	14.193.816
Toplam	50.071.496	44.916.331

(*) 30 Haziran 2022 tarihi itibarıyla, Şirketin sukuklarının ortalama vadesi 1 ay olup ortalama getiri oranı ise %18'dir (31 Aralık 2021: ortalama vadesi 1 ay olup ortalama getiri oranı ise %16'dır).

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

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

	30 Haziran 2022	31 Aralık 2021
Kısa vadeli- 1 yıl içerisinde	32.382.752	30.722.515
Toplam	32.382.752	30.722.515

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

Körfez Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

**30 Haziran 2022 tarihi itibarıyla ara dönem
özet finansal tablolara ilişkin dipnotlar
(Tüm tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir)**

4. Finansal yatırımlar (devamı)

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

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

	2022	2021
Dönem başı- 1 Ocak	44.916.331	31.183.907
Alışlar (+)	81.544.373	69.272.660
Satışlar (-)	(80.118.698)	(71.710.529)
Değer farkı (Dipnot 19)	3.729.490	2.509.252
Dönem sonu- 30 Haziran	50.071.496	31.255.290

5. Ticari alacak ve borçlar

a) Ticari alacaklar

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

	30 Haziran 2022	31 Aralık 2021
İlişkili taraflardan ticari alacaklar (Dipnot 24)	4.011.880	1.607.002
İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	822.761	212.599
Toplam	4.834.641	1.819.601

30 Haziran 2022 tarihi itibarıyla Şirket'in vadesi gelmiş ancak tahsil kabiliyeti yüksek alacaklarının tutarı 638.169 TL'dir (31 Aralık 2021: 57.988 TL).

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

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

b) Ticari borçlar

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

	30 Haziran 2022	31 Aralık 2021
İlişkili olmayan taraflara kısa vadeli ticari borçlar (*)	12.001.216	11.973.573
İlişkili olmayan taraflara uzun vadeli ticari borçlar (*)	3.794.550	9.306.957
Toplam	15.795.766	21.280.530

(*) Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'den, 2020 yılında, İçmeler Mahallesi, 0 Ada, 4554 Parsel numaralı arsa satın alınmıştır. İlişkili olmayan taraflara kısa vadeli ticari borçların 11.946.368 TL'si ve ilişkili olmayan taraflara uzun vadeli ticari borçların tamamı Emlak Konut Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'den alınan arsaya ilişkin ticari borçlanmadan oluşmaktadır.

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

Körfez Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

**30 Haziran 2022 tarihi itibarıyla ara dönem
özet finansal tablolara ilişkin dipnotlar
(Tüm tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir)**

6. Stoklar

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

	30 Haziran 2022	31 Aralık 2021
Kartal Sitesi		
Konut Bölümü Stokları	12.458.179	12.458.179
Ticari Bölüm Stokları	2.538.806	3.278.632
Toplam	14.996.985	15.736.811
Güre Tesisi		
Devre mülk stokları	63.696.540	67.298.882
Değer düşüklüğü (*)	(25.520.462)	(26.202.166)
Toplam	38.176.078	41.096.716
Toplam	53.173.063	56.833.527

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

	2022	2021
Dönem başı- 1 Ocak	(26.202.166)	(26.608.814)
Değer düşüklüğü iptali (*)	681.704	65.847
Dönem sonu- 30 Haziran	(25.520.462)	(26.542.967)

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

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

Güre Tesisi'ndeki devre mülklerin ve Kartal Horizon Sitesi'ndeki bağımsız bölümlerin değerlemesi Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından 30 Aralık 2021 tarihinde yapılmıştır. Değerleme raporlarında Güre Tesisi'ndeki devre mülklerin gerçeğe uygun değeri 107.749.100 TL, Horizon Sitesi'ndeki bağımsız bölümlerin gerçeğe uygun değeri 40.525.000 TL olarak tespit edilmiştir.

Körfez Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

**30 Haziran 2022 tarihi itibarıyla ara dönem
özet finansal tablolara ilişkin dipnotlar
(Tüm tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir)**

7. Yatırım amaçlı gayrimenkuller

	30 Haziran 2022	31 Aralık 2021
Tuzla arazisi (*)	47.340.000	47.340.000
Kilyos arazisi	12.500.000	12.500.000
Güre tesisindeki ticari gayrimenkuller	3.760.000	3.760.000
Kapanış bakiyesi	63.600.000	63.600.000

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

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

Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değer ölçümleri

31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değeri, Şirket'ten bağımsız bir değerlendirme şirketi olan Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından belirlenmiştir. Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş., Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yetkilendirilmiş olup sermaye piyasası mevzuatı uyarınca gayrimenkul değerlendirme hizmeti vermektedir ve ilgili bölgelerdeki emlakların gerçeğe uygun değer ölçümlemesinde yeterli tecrübeye ve niteliğe sahiptir.

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

Güre tesisindeki ticari gayrimenkuller için Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından 30 Aralık 2021 tarihinde değerlendirme raporu düzenlenmiştir.

Kilyos arazisi için, yine Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından 30 Aralık 2021 tarihinde pazar yaklaşımı yöntemine değerlendirme raporu düzenlenmiştir.

Tuzla arazisi için, 30 Aralık 2021 tarihinde, Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından pazar yaklaşımı yöntemine göre değerlendirme raporu düzenlenmiştir.

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

Raporlama tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değer seviyesi				
	30 Haziran 2022	1.Seviye TL	2.Seviye TL	3.Seviye TL
Tuzla arsası	47.340.000	-	-	47.340.000
Kilyos arazisi	12.500.000	-	-	12.500.000
Güre tesisindeki ticari gayrimenkul	3.760.000	-	-	3.760.000
Toplam	63.600.000	-	-	63.600.000

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

Körfez Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Haziran 2022 tarihi itibarıyla ara dönem
özet finansal tablolara ilişkin dipnotlar
(Tüm tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir)

8. Maddi Duran Varlıklar

30 Haziran 2022 ve 30 Haziran 2021 tarihlerinde sona eren dönemler itibarıyla maddi duran varlıkların hareketi aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak 2021	Girişler	30 Haziran 2022
Maliyet:			
Taşıtlar	1.091.100	-	1.091.100
Döşeme ve demirbaşlar	332.160	9.264	341.424
Toplam Maliyet	1.423.260	9.264	1.432.524
Birikmiş amortisman:			
Taşıtlar	(109.110)	(109.110)	(218.220)
Döşeme ve demirbaşlar	(90.311)	(26.266)	(116.577)
Toplam Amortisman	(199.421)	(135.376)	(334.797)
Net defter değeri	1.223.839		1.097.727

31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla maddi duran varlıklar üzerinde ipotek bulunmamaktadır (31 Aralık 2020: Yoktur).

	1 Ocak 2021	Girişler	30 Haziran 2021
Maliyet:			
Döşeme ve demirbaşlar	188.089	10.805	198.894
Toplam Maliyet	188.089	10.805	198.894
Birikmiş amortisman:			
Döşeme ve demirbaşlar	(183.942)	(2.735)	(186.677)
Toplam Amortisman	(183.942)	(2.735)	(186.677)
Net defter değeri	4.147		12.217

9. Maddi Olmayan Duran Varlıklar

30 Haziran 2022 ve 30 Haziran 2021 tarihlerinde sona eren dönemler itibarıyla maddi olmayan duran varlıkların hareketi aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak 2021	Girişler	30 Haziran 2022
Maliyet:			
Haklar	106.663	-	106.663
Toplam Maliyet	106.663	-	106.663
Birikmiş amortisman:			
Haklar	(98.596)	(1.241)	(99.837)
Toplam Amortisman	(98.596)	(1.241)	(99.837)
Net defter değeri	8.067		6.826

Körfez Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Haziran 2022 tarihi itibarıyla ara dönem
özet finansal tablolara ilişkin dipnotlar
(Tüm tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir)

9. Maddi Olmayan Duran Varlıklar (devamı)

	1 Ocak 2021	Girişler	30 Haziran 2021
Maliyet:			
Haklar	106.663	-	106.663
Toplam Maliyet	106.663		106.663
Birikmiş amortisman:			
Haklar	(96.114)	(1.241)	(97.355)
Toplam Amortisman	(96.114)	(1.241)	(97.355)
Net defter değeri	10.549		9.308

10. Kullanım Hakkı Varlıkları

30 Haziran 2022 itibarıyla kullanım hakkı varlıkları ve ilgili itfa paylarında gerçekleşen hareketler aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak 2021	Girişler	31 Aralık 2021
Maliyet:			
Araç	369.953	-	369.953
Bina	669.043	-	669.043
Toplam Maliyet	1.038.996	-	1.038.996
Birikmiş amortisman:			
Araç	(82.519)	(72.942)	(155.461)
Bina	(56.110)	(110.389)	(166.499)
Toplam Amortisman	(138.629)	(183.331)	(321.960)
Net defter değeri	900.367		717.036

11. Uzun ve Kısa Vadeli Borçlanmalar

	30 Haziran 2022	31 Aralık 2021
Kısa vadeli borçlanmalar:		
Uzun vadeli kiralama yükümlülüklerinin kısa vadeli kısımları	171.156	328.398
Toplam	171.156	328.398
Uzun vadeli borçlanmalar:		
Uzun vadeli kiralama yükümlülükleri	600.560	600.560
Toplam	600.560	600.560
Toplam borçlanmalar	771.716	928.958

Körfez Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

**30 Haziran 2022 tarihi itibarıyla ara dönem
özet finansal tablolara ilişkin dipnotlar**
(Tüm tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir)

11. Uzun ve Kısa Vadeli Borçlanmalar

30 Haziran 2022 itibarıyla kiralama yükümlülüklerine ait hareket tablosu aşağıdaki gibidir;

	2022
1 Ocak	928.958
Faiz gideri	75.669
Kiralamalara ilişkin ödemeler	(232.911)
30 Haziran	771.716

12. Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar

	30 Haziran 2022	31 Aralık 2021
Kullanılmamış izin karşılıkları (kısa)	99.353	134.937
Toplam	99.353	134.937

	30 Haziran 2022	31 Aralık 2021
Kıdem tazminatı karşılığı	631.726	448.462
Kullanılmamış izin karşılıkları (uzun)	360.125	122.113
Toplam	991.851	570.575

Kullanılmamış izin karşılıkları

30 Haziran 2022 ve 30 Haziran 2021 tarihleri itibarıyla kullanılmamış izin karşılığı hareketi aşağıdaki gibidir:

	2022	2021
Dönem başı- 1 Ocak	257.050	111.676
Dönem içinde (kullanılan izinler) /biriken izinler, net	202.428	176.746
Dönem sonu- 30 Haziran	459.478	288.422

Kıdem tazminatı karşılığı

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

30 Haziran 2022 tarihinde geçerli ödenecek kıdem tazminatı aylık 15.371,40 TL (31 Aralık 2021: 10.848,59 TL) tavanına tabidir.

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

Körfez Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

**30 Haziran 2022 tarihi itibarıyla ara dönem
özet finansal tablolara ilişkin dipnotlar
(Tüm tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir)**

12. Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar (devamı)

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

Ana varsayım, her hizmet yılı için olan azami yükümlülük tutarının enflasyona paralel olarak artacak olmasıdır. Bu nedenle, 30 Haziran 2022 tarihi itibarıyla, ekli finansal tablolarda karşılıklar, geleceğe ilişkin, çalışanların emekliliğinden kaynaklanacak muhtemel yükümlülüğünün bugünkü değeri tahmin edilerek hesaplanır. İlgili finansal durum tablosu tarihlerindeki karşılıklar, yıllık %17,4 enflasyon (tahmin edilen maaş artış oranı) ve %22 iskonto oranı varsayımlarına göre yaklaşık %3,92 olarak elde edilen net iskonto oranı kullanılmak suretiyle hesaplanmıştır (31 Aralık 2021: yıllık %17,40 enflasyon (tahmin edilen maaş artış oranı) ve %22 iskonto oranı varsayımlarına göre yaklaşık %3,92 olarak elde edilen net iskonto oranı). İsteğe bağlı işten ayrılmalar neticesinde ödenmeyip, Şirket'e kalacak olan kıdem tazminatı tutarlarının tahmini oranı da dikkate alınmıştır. Kıdem tazminatı tavanı altı ayda bir revize edilmekte olup, Şirket'in kıdem tazminatı karşılığının hesaplanmasında 30 Haziran 2022 tarihi itibarıyla geçerli olan 15.371,40 TL (31 Aralık 2021: 10.848,59 TL) tavan tutarı dikkate alınmıştır.

	2022	2021
Dönem başı- 1 Ocak	448.462	308.408
Hizmet maliyeti	116.876	15.450
Faiz maliyeti	49.331	20.047
Aktüeryal kayıp/(kazanç)	17.057	(21.667)
Dönem sonu- 30 Haziran	631.726	322.238

13. Diğer varlıklar ve yükümlülükler

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

Diğer Duran Varlıklar	30 Haziran 2022	31 Aralık 2021
Devreden KDV	13.115.976	13.988.589
Toplam	13.115.976	13.988.589

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

Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	30 Haziran 2022	31 Aralık 2021
Ödenecek vergi ve fonlar	92.155	88.530
Toplam	92.155	88.530

Körfez Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Haziran 2022 tarihi itibarıyla ara dönem
özet finansal tablolara ilişkin dipnotlar
(Tüm tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir)

14. Peşin ödenmiş giderler ve ertelenmiş gelirler

Kısa vadeli ertelenmiş gelirler	30 Haziran 2022	31 Aralık 2021
Gelecek aylara ait gelirler (*)	9.424.185	9.593.945
Toplam	9.424.185	9.593.945
Uzun vadeli ertelenmiş gelirler	30 Haziran 2022	31 Aralık 2021
Gelecek yıllara ait gelirler (*)	9.990.363	7.625.680
Toplam	9.990.363	7.625.680

(*) Ertelenmiş gelirler, TFRS 15'e göre henüz kontrol devri gerçekleşmemiş konut ve devre mülk satışları ile ilgili hasılatlardan 30 Haziran 2022 itibarıyla 2019 yılı ve öncesine ilişkin faturalardan 2.784.302 TL, 2020 yılı faturalarından 967.459 TL, 2021 yılı faturalarından 3.193.114 TL, 2022 yılı faturalarından ise 5.379.940 TL olmak üzere toplam 12.324.815 TL ve henüz tamamı ödenmediği için fatura kesilmemiş devre mülk avanslarından 7.089.733 TL'den oluşmaktadır. 31 Aralık 2021 itibarıyla 2019 yılı ve öncesine ilişkin faturalardan 3.295.656 TL, 2020 yılı faturalarından 1.110.384 TL, 2021 yılı faturalarından ise 5.791.416 TL olmak üzere toplam 10.197.456 TL ve henüz tamamı ödenmediği için fatura kesilmemiş devre mülk avanslarından 7.022.169 TL'den oluşmaktadır.

Kısa vadeli peşin ödenmiş giderler	30 Haziran 2022	31 Aralık 2021
Gelecek aylara ait giderler (*)	3.938.525	85.222
Verilen avanslar	2.367	-
Toplam	3.940.892	85.222

(*) Personel sigorta giderleri ve Körfez Termal Aidat Giderlerinden oluşmaktadır.

15. Öz kaynaklar

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

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

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

(**) Şirket'in %25'lik halka açık paylarının 2.198.726 TL nominal bedelli %3,33'lik kısmı Şirket'in ilişkili şirketlerinden Körfez Tatil Beldesi Turistik Tesisler ve Devre mülk İşletmeciliği A.Ş.'ye aittir.

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

Körfez Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

**30 Haziran 2022 tarihi itibarıyla ara dönem
özet finansal tablolara ilişkin dipnotlar
(Tüm tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir)**

16. Hasılat ve satışların maliyeti

Hasılat	1 Ocak- 30 Haziran 2022	1 Ocak- 30 Haziran 2021	1 Nisan- 30 Haziran 2022	1 Nisan- 30 Haziran 2021
Devre mülk satış gelirleri	12.735.785	3.586.503	10.495.010	2.132.947
Devre mülk ve konut kiralalamaları gelirleri (*)	3.454.684	1.984.968	1.909.779	1.034.618
Konut satış gelirleri	2.960.000	1.970.000	1.350.000	-
Toplam Hasılat	19.150.469	7.541.471	13.754.789	3.167.565
Maliyet	1 Ocak- 30 Haziran 2022	1 Ocak- 30 Haziran 2021	1 Nisan- 30 Haziran 2022	1 Nisan- 30 Haziran 2021
Devre mülk satışları maliyeti	(3.602.343)	(1.314.219)	(2.674.350)	(777.065)
Konut satışları maliyeti	(741.849)	(693.707)	(386.704)	-
Devre mülk ve konut kiralalamaları maliyeti	(162.637)	(89.782)	(90.415)	(46.284)
Toplam Maliyet	(4.506.829)	(2.097.708)	(3.151.469)	(823.349)

(*) 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.

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

Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri	1 Ocak- 30 Haziran 2022	1 Ocak- 30 Haziran 2021	1 Nisan- 30 Haziran 2022	1 Nisan- 30 Haziran 2021
Satış amacıyla tutulan devre mülk aidat giderleri	(3.879.560)	(2.379.455)	(1.939.780)	(1.151.705)
Yatırım amacıyla tutulan mülke ait giderler	(496.551)	-	(13.334)	-
Satış amacıyla tutulan konut aidat giderleri	(200.267)	(178.399)	(80.018)	(83.365)
Vergi resim ve harçlar	(131.396)	(97.341)	(89.590)	(54.591)
Reklam giderleri	(98.277)	(2.640)	(84.951)	(1.056)
Sigorta giderleri	(13.417)	(12.844)	(6.827)	(6.355)
Diğer giderler	(27.181)	(20.292)	(2.193)	(2.516)
Toplam	(4.846.649)	(2.690.971)	(2.216.693)	(1.299.588)

Körfez Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

**30 Haziran 2022 tarihi itibarıyla ara dönem
özet finansal tablolara ilişkin dipnotlar
(Tüm tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir)**

17. Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri ve genel yönetim giderleri (devamı)

Genel yönetim giderleri	1 Ocak- 30 Haziran 2022	1 Ocak- 30 Haziran 2021	1 Nisan- 30 Haziran 2022	1 Nisan- 30 Haziran 2021
Personel giderleri	(2.764.636)	(1.573.851)	(1.254.194)	(863.885)
Amortisman ve itfa giderleri	(319.948)	(3.976)	(160.480)	(1.834)
Danışmanlık ve avukat giderleri	(222.959)	(181.829)	(87.827)	(101.151)
Ofis ve diğer idari giderler	(216.166)	(120.385)	(114.045)	(10.714)
Seyahat giderleri	(38.703)	(12.047)	(23.332)	(5.448)
Kira giderleri (*)	(23.801)	(224.132)	(12.583)	(135.387)
Haberleşme giderleri	(22.502)	(14.342)	(11.295)	(7.633)
Vergi resim ve harçlar	(10.758)	(5.838)	(8.111)	(3.159)
Komisyona giderleri	(7.627)	(5.974)	(4.344)	(2.387)
Diğer giderler	(191.080)	(123.577)	(66.010)	(104.677)
Toplam	(3.818.180)	(2.265.951)	(1.742.221)	(1.236.275)

(*) 30 Haziran 2022 tarihi itibarıyla sözleşmenin bitmesine 12 aydan daha az kiralama süresi kalan kiralamalar için TFRS 16 muafiyeti uygulanmıştır.

18. Esas faaliyetlerden diğer gelirler ve giderler

Esas faaliyetlerden diğer gelirler	1 Ocak- 30 Haziran 2022	1 Ocak- 30 Haziran 2021	1 Nisan- 30 Haziran 2022	1 Nisan- 30 Haziran 2021
Değer düşüklüğü iptali (Dipnot 6)	681.704	65.847	581.502	49.493
Toplam	681.704	65.847	581.502	49.493

Esas faaliyetlerden diğer giderler	1 Ocak- 30 Haziran 2022	1 Ocak- 30 Haziran 2021	1 Nisan- 30 Haziran 2022	1 Nisan- 30 Haziran 2021
Vade farkı giderleri	(753.420)	(1.163.029)	(349.883)	(557.105)
Toplam	(753.420)	(1.163.029)	(349.883)	(557.105)

19. Yatırım faaliyetlerinden gelirler

	1 Ocak- 30 Haziran 2022	1 Ocak- 30 Haziran 2021	1 Nisan- 30 Haziran 2022	1 Nisan- 30 Haziran 2021
Sukuk kar payı geliri (Dipnot 4)	2.676.046	2.349.931	1.485.086	1.142.631
Kira Sertifikası Fonu kar payı geliri (Dipnot 4)	1.053.444	159.321	387.639	159.321
Yatırım amaçlı gayrimenkul kira geliri	200.000	112.500	125.000	75.000
Katılım hesapları kar payı geliri	7.979	6.020	4.197	3.349
Toplam	3.937.469	2.627.772	2.001.922	1.380.301

Körfez Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

**30 Haziran 2022 tarihi itibarıyla ara dönem
özet finansal tablolara ilişkin dipnotlar
(Tüm tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir)**

20. Finansman giderleri

	1 Ocak- 30 Haziran 2022	1 Ocak- 30 Haziran 2021	1 Nisan- 30 Haziran 2022	1 Nisan- 30 Haziran 2021
Kiralama yükümlülüklerinden kaynaklanan vade farkı gideri (Dipnot 11)	(75.669)	-	(36.250)	-
Toplam	(75.669)	-	(36.250)	-

21. Pay başına kazanç

	1 Ocak- 30 Haziran 2022	1 Ocak- 30 Haziran 2021	1 Nisan- 30 Haziran 2022	1 Nisan- 30 Haziran 2021
Dönem başındaki hisse senedi adedi	66.000.000	66.000.000	66.000.000	66.000.000
Dönem sonundaki hisse senedi adedi	66.000.000	66.000.000	66.000.000	66.000.000
Tedavüldeki hisse senedinin ağırlıklı ortalama adedi (1 hisse 1 TL karşılığı)	66.000.000	66.000.000	66.000.000	66.000.000
Sürdürülen faaliyetler dönem karı	9.768.895	2.017.431	8.841.697	681.042
Pay başına kazanç	0,1542	0,0306	0,1345	0,0097

30 Haziran 2022 tarihi itibarıyla, Şirket sermayesi beheri 1 tam TL nominal değerinde 66.000.000 adet hisseden oluşmaktadır.

22. Finansal araçlardan kaynaklanan risklerin niteliği ve düzeyi

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

Katılım Payı Oranı Riski

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

Kar payı oranlı araçlar	30 Haziran 2022	31 Aralık 2021
Katılım hesabı	101.613	94.047
Toplam	101.613	94.047

Körfez Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Haziran 2022 tarihi itibarıyla ara dönem özet finansal tablolara ilişkin dipnotlar
(Tüm tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir)

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

Döviz Kuru Riski

Şirket'in 30 Haziran 2022 ve 31 Aralık 2021 itibarıyla döviz kuru riski bulunmamaktadır.

Kredi Riski

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

Finansal araç türleri itibarıyla maruz kalınan kredi riskleri	Alacaklar				Cari ve Katılım Hesapları		Finansal Yatırımlar	
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar		İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf
30 Haziran 2022	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf				
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski	4.011.880	822.761	-	-	1.106.262	159.374	35.209.342	14.862.154
Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	4.005.843	822.761	-	-	1.106.262	159.374	35.209.342	14.862.154
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	6.037	-	-	-	-	-	-	-
C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-	-	-
- Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-	-	-
- Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	-	-
D. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-	-	-	-

Körfez Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Haziran 2022 tarihi itibarıyla ara dönem özet finansal tablolara ilişkin dipnotlar
(Tüm tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir)

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

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

Körfez Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Haziran 2022 tarihi itibarıyla ara dönem özet finansal tablolara ilişkin dipnotlar
(Tüm tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir)

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

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

30 Haziran 2022:

Sözleşme uyarınca vadeleri	Defter değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı (I)+(II)+(III)	3 aydan kısa (I)	3-12 ay arası (II)	1-5 yıl arası (III)
Türev olmayan finansal yükümlülükler					
Kiralama Yükümlülükleri	771.716	921.168	58.228	174.683	688.257
Ticari borçlar	15.795.766	15.820.387	3.114.395	8.911.442	3.794.550
Diğer borçlar ve yükümlülükler (Parasal kalemler)	520.676	520.676	-	-	520.676

31 Aralık 2021:

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

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

Körfez Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Haziran 2022 tarihi itibarıyla finansal
ara dönem özet tablolara ilişkin dipnotlar
(Tüm tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir)

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

Finansal varlık ve yükümlülüklerin rayiç değeri riski ile gösterilmesine ilişkin açıklamalar

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

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

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

Finansal varlıklar

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

Finansal yükümlülükler

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

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

Sermaye yönetimi

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

23. Karşılıklar, koşullu varlıklar ve yükümlülükler

Şirketi doğrudan veya dolaylı olarak taraf olduğu iki davası bulunmaktadır. Bu davalardan ikisi de Şirket'e karşı açılmıştır. Davalardan bir tanesi yeniden yargılama talebi olup ilk derece ve istinaf mahkemeleri kararları Şirket lehine sonuçlanmış, diğeri de mülkiyetimizde bağımsız bölümleri olan sitenin yönetim planı iptali için bir grup kat maliki tarafından diğer kat maliklerine (dolayısı ile şirketimize) açılmış bir davadır. Bu iki dava ile ilgili herhangi bir nakit çıkışı beklenmediği için karşılık ayrılmamıştır.

Şirket'in koşullu varlıklarının detayı aşağıdaki gibidir:

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

Körfez Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

**30 Haziran 2022 tarihi itibarıyla finansal
ara dönem özet tablolara ilişkin dipnotlar
(Tüm tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir)**

23. Karşılıklar, koşullu varlıklar ve yükümlülükler (devamı)

31 Aralık 2021 ve 2020 tarihleri itibarıyla Şirket tarafından verilen teminat, rehin ve ipotek ("TRİ") pozisyonuna ilişkin tabloları aşağıdaki gibidir:

Şirket tarafından verilen TRİ'ler	30 Haziran 2022	31 Aralık 2021
A.Kendi Tüzel Kişiliği Adına Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	144.000
B.Tam Konsolidasyon Kapsamına Dahil Edilen Ortaklıklar Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-
C.Olağan Ticari Faaliyetlerinin Yürütülmesi Amacıyla Diğer 3. Kişilerin Borcunu Temin Amacıyla Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-
D.Diğer Verilen TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-
i. Ana Ortak Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-
ii. B ve C Maddeleri Kapsamına Girmeyen Diğer Grup Şirketleri Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-
iii.C Maddesi Kapsamına Girmeyen 3. kişiler Lehine Vermiş Olduğu TRİ'lerin Toplam Tutarı	-	-
Toplam	-	144.000

Şirket'in vermiş olduğu diğer TRİ'lerin Şirket'in öz kaynaklarına oranı 30 Haziran 2022 tarihi itibarıyla %0'dır (31 Aralık 2021: %0). Teminatların tamamı Türk Lirası'dır (31 Aralık 2021: Türk Lirası'dır).

24. İlişkili taraflardan açıklamaları

a) İlişkili taraflarla olan bakiyeler

Şirketimizin ilişkili tarafları Kuveyt Türk Katılım Bankası ile doğrudan ve dolaylı iştirakleri ve Şirket bünyesindeki personel ve üst düzey yöneticilerdir. İlişkili taraflardan olan ticari alacaklar satış ve kiralama işlemlerinden kaynaklanmaktadır ve yaklaşık vadeleri 15 gündür. Alacaklar teminatsızdır, herhangi bir şüpheli alacak karşılığı ve faiz işletilmemektedir. Alacaklar vadesi geçmeden ticari teamüller çerçevesinde makul sürede tahsil edilmektedir. Şirket'in 30 Haziran 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla ilişkili taraflarla olan bakiyeleri aşağıdaki gibidir:

İlişkili taraflardan ticari alacaklar	30 Haziran 2022	31 Aralık 2021
Körfez Tatil Beldesi Turistik Tesisler ve Devre mülk İşletmeciliği A.Ş. (2)	4.011.880	1.607.002
Toplam	4.011.880	1.607.002

İlişkili taraflardan cari ve katılım hesapları	30 Haziran 2022	31 Aralık 2021
Kuveyt Türk Katılım Bankası A.Ş (1)- Cari Hesap	1.004.649	1.403.698
Kuveyt Türk Katılım Bankası A.Ş (1)- Katılım Hesabı	101.613	94.047
Toplam	1.106.262	1.497.745

Finansal yatırımlar	30 Haziran 2022	31 Aralık 2021
K.T Portföy Yönetimi A.Ş. (2)	17.688.744	14.193.816
K.T Kira Sertifikaları Varlık Kiralama A.Ş. (2)	17.520.598	16.303.360
Toplam	35.209.342	30.497.176

- (1) Ana Ortak.
- (2) Ana Ortağın Bağlı Ortaklığı.
- (3) Yönetim Kurulu Üyesi.

Körfez Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Haziran 2022 tarihi itibarıyla finansal
ara dönem özet tablolara ilişkin dipnotlar
(Tüm tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir)

24. İlişkili taraflardan açıklamaları (devamı)

b) İlişkili taraflarla olan işlemler

Şirket'in 30 Haziran 2022 ve 30 Haziran 2022 tarihleri itibarıyla ilişkili taraflarla olan işlemler aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 30 Haziran 2022	1 Ocak- 30 Haziran 2021
Devre mülk satış ve kiralama gelirleri		
Körfez Tatil Beldesi Turistik Tesisler ve Devre mülk İşletmeciliği A.Ş. (2)	8.637.776	2.187.965
- Devre mülk kiralama işlemleri	3.252.734	1.795.631
- Devre mülk satış işlemleri	5.385.042	392.334
Toplam	8.637.776	2.187.965

	1 Ocak- 30 Haziran 2022	1 Ocak- 30 Haziran 2021
Kar payı gelirleri		
KT Porftöy Yönetimi A.Ş. (2)	1.053.444	159.321
KT Kira Sertifikaları Varlık Kiralama A.Ş. (2)	1.416.035	1.031.123
Kuveyt Türk Katılım Bankası A.Ş. (1) (Dipnot 19)	7.979	6.020
Toplam	2.477.458	1.196.464

	1 Ocak- 30 Haziran 2022	1 Ocak- 30 Haziran 2021
Hizmet giderleri		
Körfez Tatil Beldesi Turistik Tesisler ve Devre mülk İşletmeciliği A.Ş. (Kiralama gideri) (2) (Dipnot 16)	162.637	89.782
Kuveyt Türk Katılım Bankası A.Ş. (1)	-	1.360
KT Porftöy Yönetimi A.Ş. (2)	-	15.993
Toplam	162.637	107.135

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

- (1) Ana Ortak.
- (2) Ana Ortağın Bağlı Ortaklığı.
- (3) Yönetim Kurulu Üyesi.

c) Üst yönetime yapılan faydalar

Şirket, üst yönetime 1.219.922 TL fayda sağlamıştır (31 Aralık 2021: 1.492.492 TL).

25. Bölümlere göre raporlama

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

26. Bilanço tarihinden sonraki olaylar

Bulunmamaktadır.

Körfez Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

**30 Haziran 2022 tarihi itibarıyla finansal
ara dönem özet tablolara ilişkin dipnotlar
(Tüm tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir)**

27. Ek Dipnot: Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü

	Konsolide Olmayan/Bireysel Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	Tebliğdeki İlgili Düzenleme	Cari Dönem 30 Haziran 2022 (TL)	Önceki Dönem 31 Aralık 2021 (TL)
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	Md. 24 / (b)	50.654.740	45.395.679
B	Gayrimenkuller. Gayrimenkule Dayalı Projeler. Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md. 24 / (a)	116.773.063	120.433.527
C	İştirakler	Md. 24 / (b)	-	-
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	Md. 23 / (f)	-	-
	Diğer Varlıklar		24.462.726	19.251.059
D	Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	Md. 3 / (p)	191.890.529	185.080.265
E	Finansal Borçlar	Md. 31	-	-
F	Diğer Finansal Yükümlülükler	Md. 31	-	-
G	Finansal Kiralama Borçları	Md. 31	-	-
H	İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	Md. 23 / (f)	-	-
İ	Özkaynaklar	Md. 31	154.144.917	144.393.079
	Diğer Kaynaklar		37.745.612	40.687.186
D	Toplam Kaynaklar	Md. 3 / (p)	191.890.529	185.080.265
	Konsolide Olmayan/Bireysel Diğer Finansal Bilgiler	Tebliğdeki İlgili Düzenleme	Cari Dönem 30 Haziran 2022 (TL)	Önceki Dönem 31 Aralık 2021 (TL)
A1	Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 yıllık Gayrimenkul Ödemeleri İçin Tutulan Kısımları	Md. 24 / (b)	-	-
A2	Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	Md. 24 / (b)	583.244	479.348
A3	Yabancı Sermaye Piyasası Araçları	Md. 24 / (d)	-	-
B1	Yabancı Gayrimenkuller. Gayrimenkule Dayalı Projeler. Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md. 24 / (d)	-	-
B2	Atıl Tutulan Arsa/Araziler	Md. 24 / (c)	12.500.000	12.500.000
C1	Yabancı İştirakler	Md. 24 / (d)	-	-
C2	İşletmeciler Şirkete İştirak	Md. 28/1 (a)	-	-
J	Gayrimenkul Krediler	Md. 31	-	144.000
K	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	Md. 22 / (e)	-	-
L	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Md. 22 / (l)	17.688.744	16.303.360

Körfez Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

**30 Haziran 2022 tarihi itibarıyla finansal
ara dönem özet tablolara ilişkin dipnotlar
(Tüm tutarlar Türk Lirası ("TL") olarak gösterilmiştir)**

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

	Portföy Sınırlamaları	Tebliğdeki İlgili Düzenleme	Cari Dönem	Önceki Dönem	Asgari/ Azami Oran
1	Üzerinde proje geliştirilecek 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)	%61	%65	≥%51
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler (A+C- A1)/ D)	Md. 24 / (b)	%26	%25	≤%49
4	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları (A3+B1+ C1)/ D)	Md. 24 / (d)	%0	%0	≤%49
5	Atıl Tutulan Arsa/Araziler (B2/D)	Md. 24 / (c)	%7	%7	≤%20
6	İşletmeci Şirkete İştirak (C2/D)	Md. 28/1 (a)	%0	%0	≤%10
7	Borçlanma Sınırı (E+F+G+H+J)/ İ	Md. 31	%0	%0,1	≤%500
8	Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı (A2-A1)/D	Md. 22 / (b)	%0,3	%0,3	≤%10
9	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Md. 22 / (l)	%9	%9	≤%10

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