

**KÖRFEZ GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI
ANONİM ŞİRKETİ**

**31 ARALIK 2013 TARİHİ
İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLAR
VE BAĞIMSIZ DENETİM RAPORU**

BAĞIMSIZ DENETİM RAPORU

Körfez Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
Yönetim Kurulu'na:

Bağımsız denetim raporu

Körfez Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin, ("Şirket") 31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla hazırlanan ve ekte yer alan bilançosunu, aynı tarihte sona eren yıla ait kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunu, özkaynaklar değişim tablosunu, nakit akış tablosunu ve önemli muhasebe politikalarının özetini ve diğer açıklayıcı dipnotlarını denetlemiş bulunuyoruz.

Finansal tablolarla ilgili olarak Şirket yönetiminin sorumluluğu

Şirket yönetimi bu finansal tabloların Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yayımlanan Türkiye Muhasebe Standartları'na ("TMS") uygun olarak hazırlanmasından ve gerçeğe uygun olarak sunumundan ve bunun için finansal tabloların usulsüzlük veya hatadan kaynaklanan önemli yanlışlıklar içermeyecek biçimde hazırlanmasını sağlamak amacıyla yönetim tarafından gerekli görülen iç kontrollerden sorumludur.

Bağımsız denetim kuruluşunun sorumluluğu

Sorumluluğumuz, yaptığımız bağımsız denetime dayanarak bu finansal tablolar hakkında görüş bildirmektir. Bağımsız denetimimiz, Sermaye Piyasası Kurulu'na yayımlanan bağımsız denetim standartlarına uygun olarak gerçekleştirilmiştir. Bu standartlar, etik ilkelere uyulmasını ve bağımsız denetimin, finansal tabloların gerçeği doğru ve dürüst bir biçimde yansıtip yansıtmadığı konusunda makul bir güvenceyi sağlamak üzere planlanarak yürütülmesini gerektirmektedir.

Bağımsız denetimimiz, finansal tablolardaki tutarlar ve dipnotlar ile ilgili bağımsız denetim kanıtı toplamak amacıyla, bağımsız denetim tekniklerinin kullanılmasını içermektedir. Bağımsız denetim tekniklerinin seçimi, finansal tabloların, hata ve/veya hileden ve usulsüzlükten kaynaklanıp kaynaklanmadığı hususu da dahil olmak üzere önemli yanlışlık içerip içermediğine dair risk değerlendirmesini de kapsayacak şekilde, mesleki kanaatimize göre yapılmıştır. Bu risk değerlendirmesinde, işletmenin iç kontrol sistemi göz önünde bulundurulmuştur. Ancak, amacımız iç kontrol sisteminin etkinliği hakkında görüş vermek değil, bağımsız denetim tekniklerini koşullara uygun olarak tasarlamak amacıyla, Şirket yönetimi tarafından hazırlanan finansal tablolar ile iç kontrol sistemi arasındaki ilişkiyi ortaya koymaktır. Bağımsız denetimimiz, ayrıca Şirket yönetimi tarafından benimsenen muhasebe politikaları ile yapılan önemli muhasebe tahminlerinin ve finansal tabloların bir bütün olarak sunumunun uygunluğunun değerlendirilmesini içermektedir.

Bağımsız denetim sırasında temin ettiğimiz bağımsız denetim kanıtlarının, görüşümüzün oluşturulmasına yeterli ve uygun bir dayanak oluşturduğuna inanıyoruz.

Görüş

Görüşümüze göre, ilişikteki finansal tablolar Körfez Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin 31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla finansal durumunu, aynı tarihte sona eren yıla ait finansal performansını ve nakit akışlarını, TMS (bkz. Not 2) çerçevesinde doğru ve dürüst bir biçimde yansıtmaktadır.

Diğer İlgili Mevzuattan Kaynaklanan Bağımsız Denetçi Yükümlülükleri Hakkında Raporlar

6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun ("TTK") 402. Maddesi uyarınca; Yönetim Kurulu tarafımıza denetim kapsamında istenen açıklamaları yapmış ve istenen belgeleri vermiştir, ayrıca Şirket'in 1 Ocak – 31 Aralık 2013 hesap döneminde defter tutma düzeninin, kanun ile şirket esas sözleşmesinin finansal raporlamaya ilişkin hükümlerine uygun olmadığına dair önemli bir hususa rastlanmamıştır.

6102 sayılı Türk Ticaret Kanununun 378. Maddesine göre, pay senetleri borsada işlem görmeyen şirketlerde, Riskin Erken Teşhisi Komitesi denetçinin gerekli görüp bunu yönetim kuruluna yazılı olarak bildirmesi halinde kurulur. Aynı kanunun 398. Maddesinin 4. fıkrasına göre, denetçinin, yönetim kurulunun şirketi tehdit eden veya edebilecek nitelikteki riskleri zamanında teşhis edebilmek ve risk yönetimini gerçekleştirebilmek için 378 inci maddede öngörülen sistemi ve yetkili komiteyi kurup kurmadığını, böyle bir sistem varsa bunun yapısı ile komitenin uygulamalarını açıklayan, esasları KGK tarafından belirlenecek, ayrı bir rapor düzenleyerek, denetim raporuyla birlikte, yönetim kuruluna sunması gerekmektedir. Denetimimiz, bu riskleri yönetmek için Şirket Yönetimi'nin, gerçekleştirdiği faaliyetlerin operasyonel etkinliği ve yeterliliğini değerlendirmeyi kapsamamaktadır. Bilanço tarihi itibarıyla KGK tarafından henüz bu raporun esasları hakkında bir açıklama yapılmamıştır. Dolayısıyla bu konuya ilişkin ayrı bir rapor hazırlanmamıştır. Bununla birlikte, Şirket, söz konusu komiteyi 12 Şubat 2014 tarihinde kurmuş olup, komite 2 üyeden oluşmaktadır. Komite kurulduğu tarihten rapor tarihine kadar Şirket'in varlığını, gelişmesini tehlikeye düşüren sebeplerin erken teşhisi, bunun için gerekli önlemler ile çarelerin uygulanması ve riskin yönetilmesi amacıyla yönelik olarak bir toplantı gerçekleştirmemiştir.

Diğer Hususlar

Şirket, 29 Aralık 2011 tarihi itibarıyla gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşüm sürecini tamamlamış ve halka arz sürecinin 30-31 Mayıs 2012 tarihlerinde talep toplama yöntemi ile yapılması konusunda Sermaye Piyasası Kurulu'ndan izin almıştır. Ancak piyasalarda yaşanan olumsuz gelişmeler ve artan belirsizlik ortamı nedeniyle, Şirket halka arz sürecinin tamamlanması konusunda Sermaye Piyasası Kurulu'ndan ek süre talep etmiştir. Sermaye Piyasası Kurulu, 12 Haziran 2012 tarihli yazısı ile Şirket'in Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı ("GYO") statüsünün korunarak Şirket'e 31 Aralık 2012 tarihine kadar halka arz başvurusu yapılabilmesi hususunda ek süre verilmesi konusunda bir defaya mahsus olmak üzere izin vermiştir. Şirket bunun üzerine, 27 Aralık 2012 tarihinde Sermaye Piyasası Kurulu'na başvurarak halka arz sürecini başlatmıştır ve rapor tarihi itibarıyla söz konusu işlemler devam etmektedir.

DRT BAĞIMSIZ DENETİM VE SERBEST MUHASEBECİ MALİ MÜŞAVİRLİK A.Ş.

Member of DELOITTE TOUCHE TOHMATSU LIMITED



Koray Öztürk, SMMM
Sorumlu Denetçi

İstanbul, 5 Mart 2014

İçindekiler	Sayfa
Bağımsız denetim raporu	1 - 2
Bilanço	3
Kapsamlı Gelir Tablosu	4
Özkaynak Değişim Tablosu	5
Nakit Akım Tablosu	6
NOT 1 Şirket'in Organizasyonu ve Faaliyet Konusu	7
NOT 2 Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar	8 - 21
NOT 3 Bölümlere Göre Raporlama	21
NOT 4 Nakit ve Nakit Benzerleri	22
NOT 5 Ticari Alacaklar / Borçlar	23
NOT 6 Stoklar	24 - 25
NOT 7 Finansal Yatırımlar	26
NOT 8 Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	26
NOT 9 Maddi Duran Varlıklar	27
NOT 10 Maddi Olmayan Duran Varlıklar	27
NOT 11 Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar	28 - 30
NOT 12 Kısa ve Uzun Vadeli Diğer Alacaklar ve Diğer Borçlar	30
NOT 13 Diğer Dönen Varlıklar ve Kısa Vadeli Yükümlülükler	31
NOT 14 Diğer Duran Varlıklar	31
NOT 15 Alınan Avanslar	32
NOT 16 Özkaynaklar	32 - 33
NOT 17 Hasılat	33
NOT 18 Genel Yönetim Giderleri	34
NOT 19 Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler / Giderler	34
NOT 20 Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	35
NOT 21 Yatırım Faaliyetlerinden Giderler	35
NOT 22 Vergiler	36
NOT 23 Pay Başına Kazanç	37
NOT 24 İlişkili Taraf Açıklamaları	37 - 39
NOT 25 Finansal Araçlardan Kaynaklanan Risklerin Niteliği ve Düzeyi	39 - 43
NOT 26 Finansal Araçlar	44 - 45
NOT 27 Raporlama Döneminden Sonraki Olaylar	45
EK NOT 28 Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü	46 - 47

KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2013 TARİHİ İTİBARIYLA BİLANÇO

(Tüm tutarlar, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

VARLIKLAR	Dipnot Referansları	Cari Dönem 31 Aralık 2013	Geçmiş Dönem 31 Aralık 2012
Dönen Varlıklar		73.806.649	58.766.785
Nakit ve Nakit Benzerleri	4	22.965.025	7.303.684
Finansal Yatırımlar	7	-	12.713.941
Türev Araçlar	7	-	749.567
Stoklar	6	48.929.330	37.144.362
Diğer Dönen Varlıklar	13	1.912.294	855.231
Duran Varlıklar		6.528.925	27.718
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	8	6.515.883	-
Maddi Duran Varlıklar	9	13.042	11.958
Diğer Duran Varlıklar	14	-	15.760
TOPLAM VARLIKLAR		80.335.574	58.794.503
KAYNAKLAR			
Kısa Vadeli Yükümlülükler		48.631.607	6.718.936
Ticari Borçlar	5	22.199.574	-
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	24	22.197.913	-
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	24	1.661	-
Diğer Borçlar	12	-	381.316
Kısa Vadeli Karşılıklar		10.867	4.376
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar	11	10.867	4.376
Alınan Avanslar	15	26.343.593	6.299.603
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	13	77.573	33.641
Uzun Vadeli Yükümlülükler		49.643	20.040.438
Ticari Borçlar	5	-	19.998.119
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	24	-	19.998.119
Uzun Vadeli Karşılıklar		49.643	42.319
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	11	49.643	42.319
ÖZKAYNAKLAR		31.654.324	32.035.129
Ödenmiş Sermaye	16	49.500.000	65.822.000
Sermaye Düzeltme Farkları		2.373.208	2.373.208
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler		1.510	-
Geçmiş Yıllar (Zararları)		(19.838.079)	(33.799.683)
Net Dönem (Zararı)		(382.315)	(2.360.396)
TOPLAM KAYNAKLAR		80.335.574	58.794.503

Ekteki dipnotlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2013 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN YILA AİT KAPSAMLI GELİR TABLOSU

(Tüm tutarlar, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

		Cari Dönem 1 Ocak- 31 Aralık 2013	Geçmiş Dönem 1 Ocak- 31 Aralık 2012
KAR VEYA ZARAR KISMI	Dipnot Referansları		
Hasılat	17	-	-
Satışların Maliyeti (-)		-	-
TİCARİ FAALİYETLERDEN BRÜT KAR		-	-
Genel Yönetim Giderleri (-)	18	(2.094.778)	(2.342.114)
Pazarlama Giderleri (-)		(3.595)	-
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	19	2.557.606	41.627
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	19	(32.894)	(1.003)
ESAS FAALİYET KARI / ZARARI		426.339	(2.301.490)
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	20	4.941.714	2.013.500
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler (-)	21	(5.750.368)	(2.072.406)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI / (ZARARI)		(382.315)	(2.360.396)
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gideri		-	-
Dönem Vergi Gideri (-)		-	-
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM ZARARI		(382.315)	(2.360.396)
Diğer Kapsamlı Gelirler		1.510	-
TOPLAM KAPSAMLI GİDER		(380.805)	(2.360.396)
Pay başına kar zarar	23	(0,0077)	(0,0477)

Ekteki dipnotlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2013 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN YILA AİT ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOSU
(Tüm tutarlar, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler						
				Birikmiş Zararlar		
	Dipnot Referansları	Ödenmiş sermaye	Sermaye düzeltme farkları	Tanımlanmış fayda planlarının birikmiş yeniden ölçüm kazançları / kayıpları	Geçmiş yıllar zararları	Net dönem zararı
Bağımsız Denetimden geçmiş						
1 Ocak 2012 itibarıyla bakiye		65.822.000	2.373.208	-	(33.946.735)	147.052
Transferler		-	-	-	147.052	(147.052)
Toplam kapsamlı gider		-	-	-	-	(2.360.396)
31 Aralık 2012 itibarıyla bakiye		65.822.000	2.373.208	-	(33.799.683)	(2.360.396)
1 Ocak 2013 itibarıyla bakiye	16	65.822.000	2.373.208	-	(33.799.683)	(2.360.396)
Sermaye azaltımı	16	(16.322.000)	-	-	16.322.000	-
Transferler					(2.360.396)	2.360.396
Toplam kapsamlı gider		-	-	1.510	-	(382.315)
31 Aralık 2013 itibarıyla bakiye		49.500.000	2.373.208	1.510	(19.838.079)	(382.315)
						Özkaynaklar toplamı
						34.395.525
						(2.360.396)
						32.035.129
						32.035.129
						-
						-
						(380.805)
						31.654.324

Ekteki dipnotlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2013 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT NAKİT AKIŞ TABLOSU**

(Tüm tutarlar, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

	Dipnot Referansları	Cari Dönem 1 Ocak-31 Aralık 2013	Geçmiş Dönem 1 Ocak-31 Aralık 2012
İşletme faaliyetlerden kaynaklanan nakit akımları			
Vergi öncesi net dönem (zararı)/karı		(382.315)	(2.360.396)
Amortisman ve itfa payları	9	7.578	9.746
Kıdem tazminatı ve kullanılmayan izin karşılığındaki değişim	11	15.325	20.342
Finansal borçlanma ve reeskont giderleri	21	1.397.797	2.072.263
Katılım payı geliri	20	(1.123.000)	(573.992)
Türev finansal araçlar değer artışları / azalışları	7	(3.794.970)	(749.567)
Finansal yatırımlar değer (artışları) / azalışları	21	4.350.442	(689.941)
Yatırım amaçlı gayrimenkulun değer artışı	8	(2.510.798)	-
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler		(2.039.941)	(2.271.545)
Stoklar	6	(10.982.168)	(513.904)
Diğer dönen ve duran varlıklar	13 - 14	(1.041.303)	(104.438)
Ticari borçlar	5	1.661	-
Alınan avanslar	15	20.043.990	6.299.603
Uzun ve kısa vadeli diğer borçlar	12 - 13	(338.187)	(1.523.051)
Ödenen finansal borçlanma giderleri	21	-	(2.225)
Ödenen kıdem tazminatı ve izin tutarı	11	-	(53.874)
Faaliyetlerden elde edilen / (kullanılan) nakit		5.644.052	1.830.566
Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları			
Finansal yatırımlar	7	12.908.036	(12.024.000)
Tahsil edilen katılım hesabı gelirleri	24	1.056.792	582.944
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımları	8	(4.005.085)	-
Maddi duran varlık alımları	9	(8.662)	(20.978)
Maddi duran varlık satışından elde edilen nakit	9	-	7.582
Yatırım faaliyetlerinde (kullanılan) / elde edilen net nakit		9.951.081	(11.454.452)
Nakit ve nakit benzerlerindeki (azalış) / artış		15.595.133	(9.623.886)
Dönem başı itibarıyla nakit ve nakit benzerleri	4	7.296.006	16.919.892
Dönem sonu itibarıyla nakit ve nakit benzerleri	4	22.891.139	7.296.006

Ekteki dipnotlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2013 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

1. ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

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

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

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

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

Şirket'in 31 Aralık 2013 itibarıyla çalışan sayısı 7 kişidir (31 Aralık 2012: 5 kişi). Şirket, Türkiye'de kayıtlı olup Büyükdere Cad. No:129/1 Kat:9 Şişli / İstanbul adresinde faaliyet göstermektedir.

Finansal tabloların onaylanması

Finansal tablolar, Yönetim Kurulu tarafından onaylanmış ve 5 Mart 2014 tarihinde yayınlanması için yetki verilmiştir. Genel Kurul'un finansal tabloları değiştirme yetkisi bulunmaktadır.

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar

Uygunluk Beyanı

Şirket yasal defterlerini ve kanuni finansal tablolarını Türk Ticaret Kanunu ("TTK") ve vergi mevzuatınca belirlenen muhasebe ilkelerine uygun olarak tutmakta ve hazırlamaktadır.

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 / Türkiye Finansal Raporlama Standartları ile bunlara ilişkin ek ve yorumları ("TMS/IFRS") esas alınmıştır.

Ayrıca finansal tablolar ve dipnotlar SPK tarafından 7 Haziran 2013 tarihli duyuru ile açıklanan formatlara uygun olarak sunulmuştur.

Finansal tablolar, 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.

KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2013 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

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

Yüksek enflasyon dönemlerinde finansal tabloların düzeltilmesi

SPK'nın 17 Mart 2005 tarih ve 11/367 sayılı kararı uyarınca, Türkiye'de faaliyette bulunan ve SPK Muhasebe Standartları'na uygun olarak finansal tablo hazırlayan şirketler için, 1 Ocak 2005 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere enflasyon muhasebesi uygulamasına son verilmiştir. Buna istinaden, 1 Ocak 2005 tarihinden itibaren 29 No'lu "Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama" Standardı ("TMS 29") uygulanmamıştır.

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 Not 28 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 Politikalarındaki Değişiklikler

Muhasebe politikalarında yapılan önemli değişiklikler geriye dönük olarak uygulanmakta ve önceki dönem finansal tabloları yeniden düzenlenmektedir. Şirket'in cari dönemde muhasebe politikalarında önemli bir değişiklik bulunmamaktadır.

2.3 Muhasebe Tahminlerindeki Değişiklikler ve Hatalar

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. Şirket'in cari yıl içerisinde muhasebe tahminlerinde önemli bir değişikliği olmamıştır.

KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2013 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.4 Yeni ve revize edilmiş Uluslararası Finansal Raporlama Standartları

(a) Finansal tablolarda raporlanan tutarları ve dipnotları etkileyen TFRSlerde yapılan değişiklikler

TFRSlerde yapılan aşağıda belirtilen değişiklikler cari dönemde uygulanmış ve finansal tablolarda raporlanan tutarlar üzerinde etkisi olmuştur.

TMS 1 (Değişiklikler) Diğer Kapsamlı Gelir Kalemlerinin Sunumu

1 Temmuz 2012 tarihinde veya bu tarih sonrasında başlayan mali dönemlerden itibaren geçerlidir. Söz konusu değişiklikler, kapsamlı gelir tablosu ile gelir tablosunu yeniden tanımlamaktadır. TMS 1’de yapılan değişiklikler uyarınca ‘kapsamlı gelir tablosu’ ifadesi ‘kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu’ ve ‘gelir tablosu’ ifadesi ‘kar veya zarar tablosu’ olarak değiştirilmiştir. TMS 1’de yapılan değişiklikler uyarınca kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunun tek bir tabloda ya da birbirini izleyen iki ayrı tabloda sunumuna izin veren açıklamalar aynı kalmıştır. Ancak TMS 1’de yapılan değişiklikler uyarınca diğer kapsamlı gelir kalemleri iki gruba ayrılır: (a) sonradan kar veya zarara yeniden sınıflandırılmayacak kalemler ve (b) bazı özel koşullar sağlandığında sonradan kar veya zarara yeniden sınıflandırılacak kalemler.

Diğer kapsamlı gelir kalemlerine ilişkin vergiler de aynı şekilde dağıtılacak olup söz konusu değişiklikler, diğer kapsamlı gelir kalemlerinin vergi öncesi ya da vergi düşüldükten sonra sunumu ile ilgili açıklamaları değiştirmemiştir. Bu değişiklikler geriye dönük olarak uygulanmıştır. Diğer kapsamlı gelir kalemlerinin sunumu, standardın gerektirdiği değişikliği yansıtmak amacıyla yeniden düzenlenmiştir. Yukarıda bahsi geçen sunum ile ilgili değişiklikler haricinde, TMS 1’deki değişikliklerin uygulanmasının kar veya zarar, diğer kapsamlı gelir ve toplam kapsamlı gelir üzerinde herhangi bir etkisi bulunmamaktadır.

TMS 19 Çalışanlara Sağlanan Faydalar

TMS 19’a yapılan değişiklikler tanımlanmış fayda planları ve işten çıkarma tazminatının muhasebesini değiştirmektedir. En önemli değişiklik tanımlanmış fayda yükümlülükleri ve plan varlıklarının muhasebeleştirilmesi ile ilgilidir. Değişiklikler, tanımlanmış fayda yükümlülüklerinde ve plan varlıklarının gerçeğe uygun değerlerindeki değişim olduğunda bu değişikliklerin kayıtlara alınmasını gerektirmekte ve böylece TMS 19’un önceki versiyonunda izin verilen ‘koridor yöntemi’ni ortadan kaldırmakta ve geçmiş hizmet maliyetlerinin kayıtlara alınmasını hızlandırmaktadır. Değişiklikler, bilançolarda gösterilecek net emeklilik varlığı veya yükümlülüğünün plan açığı ya da fazlasının tam değerini yansıtabilmesi için, tüm aktüeryal kayıp ve kazançların anında diğer kapsamlı gelir olarak muhasebeleştirilmesini gerektirmektedir. Buna ek olarak, TMS 19’un bir önceki baskısında açıklanan plan varlıklarından elde edilecek tahmini getiriler ile plan varlıklarına ilişkin faiz gideri yerine tanımlanmış net fayda yükümlülüğüne ya da varlığına uygulanan indirim oranı sonucu hesaplanan ‘net bir faiz’ tutarı kullanılmıştır. TMS 19’a yapılan değişiklikler geriye dönük olarak uygulanmalıdır. Şirket söz konusu değişikliğin etkisinin önemlilik seviyesinin altında olması nedeniyle önceki dönem finansal tablolarında herhangi bir değişiklik yapmamıştır.

KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2013 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.4 Yeni ve revize edilmiş Uluslararası Finansal Raporlama Standartları (devamı)

(a) Finansal tablolarda raporlanan tutarları ve dipnotları etkileyen TFRSlerde yapılan değişiklikler (devamı)

TFRS 13 Gerçeğe Uygun Değer Ölçümleri

TFRS 13, gerçeğe uygun değer ölçümü ve bununla ilgili verilmesi gereken notları içeren rehber niteliğinde tek bir kaynak olacaktır. Standart, gerçeğe uygun değer tanımını yapar, gerçeğe uygun değer ölçümüyle ilgili genel çerçeveyi çizer, gerçeğe uygun değer hesaplamaları ile ilgili verilecek açıklama gerekliliklerini belirtir. TFRS 13'ün kapsamı geniştir; finansal kalemler ve TFRS'de diğer standartların gerçeğe uygun değerinden ölçümüne izin verdiği veya gerektirdiği finansal olmayan kalemler için de geçerlidir. Genel olarak, TFRS 13'ün gerçeğe uygun değer hesaplamaları ile ilgili açıklama gereklilikleri şu andaki mevcut standartlara göre daha kapsamlıdır. Örneğin, şu anda TFRS 7 *Finansal Araçlar: Açıklamalar* standardının açıklama gerekliliği olan ve sadece finansal araçlar için istenen üç-seviye gerçeğe uygun değer hiyerarşisine dayanan niteliksel ve niceliksel açıklamalar, TFRS 13 kapsamındaki bütün varlıklar ve yükümlülükler için zorunlu hale gelmiştir.

(b) 2013 yılından itibaren geçerli olup, Şirket'in finansal tablolarını etkilemeyen standartlar, mevcut standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar

TMS 1 (Değişiklikler) *Finansal Tabloların Sunumu*

(Mayıs 2012'de yayımlanan *Yıllık İyileştirmeler 2009-2011 Dönemi*'nin bir parçası olarak)

Mayıs 2012'de yayımlanan *Yıllık İyileştirmeler 2009-2011 Dönemi*'nin bir parçası olarak yayımlanan TMS 1'deki değişiklikler 1 Ocak 2013 tarihinde veya bu tarih sonrasında başlayan mali dönemlerden itibaren geçerlidir.

TMS 1 standardı uyarınca muhasebe politikasında geriye dönük olarak değişiklik yapan ya da geriye dönük olarak finansal tablolarını yeniden düzenleyen ya da sınıflandıran bir işletmenin bir önceki dönemin başı için de finansal durum tablosunu (üçüncü bir finansal durum tablosu) sunması gerekir. TMS 1'deki değişiklikler uyarınca bir işletmenin sadece geriye dönük uygulamanın, yeniden düzenlemenin ya da yeniden sınıflandırma işleminin üçüncü finansal durum tablosunu oluşturan bilgiler üzerinde önemli etkisinin olması durumunda üçüncü finansal durum tablosu sunması gerekir ve ilgili dipnotların üçüncü finansal durum tablosuyla birlikte sunulması zorunlu değildir.

TFRS 7 (Değişiklikler) *Finansal Varlık ve Finansal Borçların Netleştirilmesi ve Bunlarla İlgili Açıklamalar*

TFRS 7'deki değişiklikler uyarınca işletmelerin uygulamada olan bir ana netleştirme sözleşmesi ya da benzer bir sözleşme kapsamındaki finansal araçlar ile ilgili netleştirme hakkı ve ilgili sözleşmelere ilişkin bilgileri (örneğin; teminat gönderme hükümleri) açıklaması gerekir.

Mayıs 2012'de yayımlanan *Yıllık İyileştirmeler 2009-2011 Dönemi*

- TMS 16 (Değişiklikler) *Maddi Duran Varlıklar*;
- TMS 32 (Değişiklikler) *Finansal Araçlar: Sunum*; ve
- TMS 34 (Değişiklikler) *Ara Dönem Finansal Raporlama*

KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2013 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.4 Yeni ve revize edilmiş Uluslararası Finansal Raporlama Standartları (devamı)

(b) 2013 yılından itibaren geçerli olup, Şirket'in finansal tablolarını etkilemeyen standartlar, mevcut standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar (devamı)

TMS 16 (Değişiklikler)

TMS 16'daki değişiklikler, yedek parçaların, donanım ve hizmet donanımlarının TMS 16 uyarınca maddi duran varlık tanımını karşılamaları durumunda maddi duran varlık olarak sınıflandırılması gerektiği konusuna açıklık getirir. Aksi takdirde bu tür varlıklar stok olarak sınıflandırılmalıdır. TMS 16'daki değişikliklerin finansal tablolarda raporlanan tutarlar üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

TMS 32 (Değişiklikler)

TMS 32'deki değişiklikler, özkaynak araçları sahiplerine yapılan dağıtımlar ve özkaynak işlemleri maliyetleri ile ilgili gelir vergisinin TMS 12 *Gelir Vergisi* standardı uyarınca muhasebeleştirilmesi gerektiğini belirtir. TMS 32'deki değişikliklerin finansal tablolarda raporlanan tutarlar üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

TMS 34 (Değişiklikler)

TMS 34'teki değişiklikler, belirli bir raporlanabilir bölüme ilişkin toplam varlık ve yükümlülüklerin, ancak bu toplam varlık veya yükümlülük tutarlarının (veya her ikisinin) işletmenin faaliyetlere ilişkin karar almaya yetkili merciiye düzenli olarak sunulması ve en son yıllık finansal tablolara göre bu tutarlarda önemli bir değişiklik olması durumunda dipnotlarda açıklanması gerektiğini belirtir. TMS 34'teki değişikliklerin finansal tablolarda raporlanan tutarlar üzerinde bir etkisi olmamıştır.

TFRS Yorum 20 *Yerüstü Maden İşletmelerinde Üretim Aşamasındaki Hafriyat (Dekapaj) Maliyetleri*

TFRS Yorum 20 *Yerüstü Maden İşletmelerinde Üretim Aşamasındaki Hafriyat (Dekapaj) Maliyetleri* 'nde yer alan açıklamalar maden üretimi sırasında oluşan yerüstü maden faaliyetleri ile ilgili atık temizleme maliyetleri (üretim aşamasındaki hafriyat (dekapaj) maliyetleri) için geçerlidir. İlgili yorum uyarınca madene erişimi sağlayan bu atık temizleme faaliyetine (dekapaj) ilişkin maliyetler belirli kurallara uyulması şartıyla duran varlık olarak (dekapaj faaliyetleri ile ilgili varlık) muhasebeleştirilir. Devam eden olağan işletme dekapaj faaliyetleri ile ilişkili maliyetler ise TMS 2 *Stoklar* standardı uyarınca muhasebeleştirilir. Dekapaj faaliyetleri ile ilgili varlıklar mevcut bir varlığın iyileştirilmesi ya da ilavesi olarak muhasebeleştirilir ve mevcut varlığın oluşturduğu kısmın özelliklerine bağlı olarak maddi duran ya da maddi olmayan duran varlık olarak sınıflandırılır.

TFRS Yorum 20 1 Ocak 2013 tarihinde veya bu tarih sonrasında başlayan mali dönemlerden itibaren geçerlidir. TFRS Yorum 20'yi ilk defa uygulayan işletmeler için özel geçiş hükümleri bulunmaktadır. Ancak, sunulan en erken dönemde ya da bu tarih sonrasında oluşan üretim aşamasındaki hafriyat (dekapaj) maliyetleri için TFRS Yorum 20'de belirtilen açıklamalar uygulanmalıdır. Bu tür faaliyetler gerçekleştirilmediğinden TFRS Yorum 20'nin Şirket'in finansal tabloları üzerinde herhangi bir etkisi olmamıştır.

KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2013 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.4 Yeni ve revize edilmiş Uluslararası Finansal Raporlama Standartları (devamı)

(c) Henüz yürürlüğe girmemiş ve Şirket tarafından erken uygulaması benimsenmemiş 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 9 ²	<i>Finansal Araçlar</i>
TFRS 9 ve TFRS 7 (Değişiklikler) ²	<i>UFRS 9 ve Geçiş Açıklamaları için Zorunlu Yürürlük Tarihi</i>
TMS 32 (Değişiklikler) ¹	<i>Finansal Varlık ve Finansal Borçların Netleştirilmesi</i>

¹ 1 Ocak 2014 tarihinde veya bu tarih sonrasında başlayan mali dönemlerden itibaren geçerlidir.

² 1 Ocak 2015 tarihinde veya bu tarih sonrasında başlayan mali dönemlerden itibaren geçerlidir.

2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti

Hasılat

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

Malların satışı:

Malların satışından elde edilen gelir, aşağıdaki şartların tamamı yerine getirildiğinde muhasebeleştirilir:

- Şirket'in mülkiyetle ilgili tüm önemli riskleri ve kazanımları alıcıya devretmesi,
- Şirket'in mülkiyetle ilişkilendirilen ve süregelen bir idari katılımının ve satılan mallar üzerinde etkin bir kontrolünün olmaması,
- Gelir tutarının güvenilir bir şekilde ölçülmesi,
- İşlemlerle ilişkili ekonomik faydaların işletmeye akışının olası olması ve
- İşlemlerden kaynaklanan ya da kaynaklanacak maliyetlerin güvenilir bir şekilde ölçülmesi.

Konut alıcılardan elde edilen hasılat:

Konut inşası 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 tüm risk ve yararların mülkiyeti satın alana geçtiğinde gerçekleşir.

Yüklenici firma ile ilgili işlemler:

Şirket, hasılat paylaşımı sözleşmeleri uyarınca sahip olduğu arsalar üzerinde konut projesi geliştirmeyi taahhüt eden yüklenici firma 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.

KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2013 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

Hasılat (devamı)

Kira geliri:

Gayrimenkullerden elde edilen kira geliri, ilgili kiralama sözleşmesi boyunca doğrusal yöntemle göre muhasebeleştirilir.

Kar payı geliri:

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 gelir 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. Stoklara dahil edilen maliyet unsurları Şirket tarafından satış amaçlı konut inşa etmek için elde tutulan arsalar, ilk madde ve malzeme giderleri, işçilik ve uygun miktardaki genel üretim giderlerinden oluşmaktadır.

Maddi duran varlıklar

Maddi duran varlıklar, maliyet değerlerinden birikmiş amortisman ve birikmiş değer düşüklükleri düşüldükten sonraki tutar üzerinden gösterilirler. Arazi ve arsalar amortismanına tabi tutulmazlar ve maliyet değerlerinden birikmiş değer düşüklükleri düşüldükten sonraki tutar üzerinden gösterilirler.

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

Bir maddi duran varlık elden çıkarıldığında veya kullanımı ya da satışından, gelecekte ekonomik yarar elde edilmesinin beklenmemesi durumunda finansal durum tablosu (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 gelir tablosuna dahil edilir.

KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2013 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

Maddi olmayan duran varlıklar

Maddi olmayan duran varlıklar, bilgisayar yazılımları ve diğer hakları içermektedir. Maddi olmayan varlıklar, 1 Ocak 2005 tarihinden önce satın alınan kalemler için 31 Aralık 2004 tarihi itibarıyla enflasyonun etkilerine göre düzeltilmiş maliyet değerlerinden birikmiş itfa payları ve kalıcı değer kayıpları düşülerek, bu tarihten sonra satın alınan maddi olmayan duran varlıklar işe satın alım maliyet değerlerinden birikmiş itfa payları ile kalıcı değer kayıpları düşülerek yansıtılır.

Maddi olmayan varlıklara ilişkin itfa payları, satın alımdan itibaren 5 yılı aşmamak kaydıyla tahmini ekonomik ömürlerine göre eşit tutarlı, doğrusal amortisman yöntemi kullanılarak ayrılmıştır.

Borçlanma maliyetleri

Kullanıma ve satışa hazır hale getirilmesi önemli ölçüde zaman isteyen varlıklar (özellikli varlıklar) söz konusu olduğunda, satın alınması, yapımı veya üretimi ile doğrudan ilişkilendirilen borçlanma maliyetleri, ilgili varlık kullanıma veya satışa hazır hale getirilene kadar varlığın maliyetine dahil edilmektedir. Şirket özellikli varlık olarak nitelendirilen stokları üzerindeki borçlanma maliyetlerini aktifleştirmektedir.

Finansal araçlar

Finansal varlıklar

Gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal varlık olarak sınıflanan ve gerçeğe uygun değerinden kayıtlara alınanlar haricindeki finansal varlıklar, gerçeğe uygun piyasa değeri ile alım işlemiyle doğrudan ilişkilendirilebilen harcamaların toplam tutarı üzerinden muhasebeleştirilir. Yatırım araçlarının ilgili piyasa tarafından belirlenen süreye uygun olarak teslimatı koşulunu taşıyan bir kontrata bağlı olan finansal varlıkların alımı veya satışı sonucunda ilgili varlıklar, işlem tarihinde kayıtlara alınır veya kayıtlardan çıkarılır.

Finansal varlıklar “gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklar”, “vadesine kadar elde tutulacak yatırımlar”, “satılmaya hazır finansal varlıklar” ve “krediler ve alacaklar” olarak sınıflandırılır.

Etkin faiz yöntemi

Etkin faiz yöntemi, borçlanma aracının itfa edilmiş maliyet ile değerlendirilmesi ve ilgili faiz gelirinin ilişkili olduğu döneme dağıtılması yöntemidir. Etkin faiz oranı; finansal aracın beklenen ömrü boyunca veya uygun olması durumunda daha kısa bir zaman dilimi süresince tahsil edilecek tahmini nakit toplamının, ilgili finansal varlığın tam olarak net bugünkü değerine indirgeyen orandır.

Gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan finansal varlıklar dışında sınıflandırılan finansal varlıklar ile ilgili gelirler etkin faiz yöntemi kullanmak suretiyle hesaplanmaktadır.

KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2013 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

Finansal araçlar(devamı)

Finansal varlıklar (devamı)

Gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklar

Gerçeğe uygun değer farkı gelir tablosuna yansıtılan finansal varlıklar; alım - satım amacıyla elde tutulan finansal varlıklardır. Bir finansal varlık kısa vadede elden çıkarılması amacıyla edinildiği zaman söz konusu kategoride sınıflandırılır. Şirket'in bilanço tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal varlıkları bulunmamaktadır.

Vadesine kadar elde tutulacak yatırımlar

Şirket'in vadesine kadar elde tutma olanağı ve niyeti olduğu, sabit veya belirlenebilir bir ödeme planına sahip, sabit vadeli borçlanma araçları, vadesine kadar elde tutulacak yatırımlar olarak sınıflandırılır. Vadesine kadar elde tutulacak yatırımlar etkin katılım payı yöntemine göre itfa edilmiş maliyet bedelinden değer düşüklüğü tutarı düşülerek kayıtlara alınır ve ilgili gelirler etkin katılım payı yöntemi kullanılmak suretiyle hesaplanır.

Şirket'in bilanço tarihi itibarıyla vadeye kadar elde tutulacak finansal varlığı bulunmamaktadır.

Satılmaya hazır finansal varlıklar

Satılmaya hazır finansal varlıklar, satılmaya hazır olarak finansal varlık olarak sınıflandırılan ya da (a) krediler ve alacaklar, (b) vadesine kadar elde tutulacak yatırımlar veya (c) gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklar olarak sınıflandırılmayan türev olmayan finansal varlıklardır.

Şirket'in bilanço tarihi itibarıyla satılmaya hazır finansal varlığı bulunmamaktadır.

Krediler ve alacaklar

Sabit ve belirlenebilir ödemeleri olan, piyasada işlem görmeyen ticari ve diğer alacaklar ve krediler bu kategoride sınıflandırılır. Krediler ve alacaklar (ticari ve diğer alacaklar, banka bakiyeleri, kasa ve diğerleri) etkin faiz yöntemi kullanılarak iskonto edilmiş maliyeti üzerinden değer düşüklüğü düşülerek gösterilir. Faiz geliri, reeskont etkisinin önemli olmadığı durumlar haricinde etkin faiz oranı yöntemine göre hesaplanarak kayıtlara alınır.

KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2013 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

Finansal araçlar (devamı)

Finansal varlıklar (devamı)

Finansal varlıklarda değer düşüklüğü

Gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan finansal varlıklar dışındaki finansal varlık veya finansal varlık grupları, her bilanço tarihinde değer düşüklüğüne uğradıklarına ilişkin göstergelerin bulunup bulunmadığına dair değerlendirmeye tabi tutulur. Finansal varlığın ilk muhasebeleştirilmesinden sonra bir veya birden fazla olayın meydana gelmesi ve söz konusu olayın ilgili finansal varlık veya varlık grubunun güvenilir bir biçimde tahmin edilebilen gelecekteki nakit akımları üzerindeki olumsuz etkisi sonucunda ilgili finansal varlığın değer düşüklüğüne uğradığına ilişkin tarafsız bir göstergenin bulunması durumunda değer düşüklüğü zararı oluşur.

Satılmaya hazır özkaynak araçları için gerçeğe uygun değerın önemli ve sürekli bir düşüş ile maliyetin altına inmesi objektif bir değer düşüklüğü göstergesi sayılır.

İtfa edilmiş değerinden gösterilen finansal varlıklar için değer düşüklüğü tutarı gelecekte beklenen tahmini nakit akımlarının finansal varlığın etkin faiz oranı üzerinden iskonto edilerek hesaplanan bugünkü değeri ile defter değeri arasındaki farktır.

Maliyet değerinden gösterilen finansal varlıklar için değer düşüklüğü tutarı gelecekte beklenen tahmini nakit akımlarının benzer bir finansal varlık için olan cari faiz oranları ile iskonto edilerek hesaplanan bugünkü değeri ile defter değeri arasındaki farktır. Bu tür bir değer düşüklüğü sonraki dönemlerde iptal edilemez.

Bir karşılık hesabının kullanılması yoluyla defter değerinin azaltıldığı ticari alacaklar haricinde, bütün finansal varlıklarda, değer düşüklüğü doğrudan ilgili finansal varlığın kayıtlı değerinden düşülür. Ticari alacağın tahsil edilememesi durumunda söz konusu tutar karşılık hesabından düşülerek silinir. Karşılık hesabındaki değişimler gelir tablosunda muhasebeleştirilir.

Satılmaya hazır özkaynak araçlarının gerçeğe uygun değerinde değer düşüklüğü sonrasında meydana gelen artış, doğrudan özkaynaklarda muhasebeleştirilir.

İtfa edilmiş değerinden gösterilen finansal varlıklar için, değer düşüklüğü zararı sonraki dönemde azalırsa ve azalış değer düşüklüğü zararının muhasebeleştirilmesi sonrasında meydana gelen bir olayla ilişkilendirilebiliyorsa, önceden muhasebeleştirilen değer düşüklüğü zararı, değer düşüklüğünün iptal edileceği tarihte yatırımın değer düşüklüğü hiçbir zaman muhasebeleştirilmemiş olması durumunda ulaşacağı itfa edilmiş maliyet tutarını aşmayacak şekilde gelir tablosunda iptal edilir.

Satılmaya hazır özkaynak araçları için daha önceki dönemlerde kar/zarar içinde muhasebeleştirilen değer düşüklüğü zararı, kar/zarar içinde iptal edilmez. Değer düşüklüğü zararı sonucunda oluşan gerçeğe uygun değer artışı, diğer kapsamlı gelir içinde muhasebeleştirilir ve yatırımlara ilişkin yeniden değerlendirme karşılığı başlığı altında toplanır. Satılmaya hazır borçlanma senetleri için değer düşüklüğü zararı, yatırımın gerçeğe uygun değerindeki artışın değer düşüklüğü zararının muhasebeleştirilmesi sonrasında ortaya çıkan bir olayla ilişkilendirilmesinin söz konusu olması durumlarda, sonraki dönemlerde kar/zarar içinde iptal edilir.

KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2013 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

Finansal Araçlar (devamı)

Finansal varlıklar (devamı)

Nakit ve nakit benzerleri

Nakit ve nakit benzeri kalemleri, nakit para, vadesiz mevduat ve satın alım tarihinden itibaren vadeleri 3 ay veya 3 aydan daha az olan, hemen nakde çevrilebilecek olan ve önemli tutarda değer değişikliği riski taşımayan yüksek likiditeye sahip diğer kısa vadeli yatırımlardır. Şirket'in nakit ve nakit benzerleri 'Krediler ve Alacaklar' kategorisinde sınıflandırılmaktadır.

Finansal varlıkların bilanço dışı bırakılması

Şirket, finansal varlığa ait nakit akışlarına ilişkin sözleşmeden doğan haklarının süresinin dolması veya ilgili finansal varlığı ve bu varlığın mülkiyetinden doğan tüm riskleri ve kazanımları başka bir tarafa devretmesi durumunda söz konusu varlığı bilanço dışı bırakır. Varlığın mülkiyetinden doğan tüm risklerin ve kazanımların başka bir tarafa devredilmediği ve varlığın kontrolünün Şirket tarafından elde bulundurulduğu durumlarda, Şirket, varlıkta kalan payını ve bu varlıktan kaynaklanan ve ödenmesi gereken yükümlülükleri muhasebeleştirmeye devam eder. Şirket'in devredilen bir varlığın mülkiyetinden doğan tüm riskleri ve kazanımları elde tutması durumunda, finansal varlığın muhasebeleştirilmesine devam edilir ve elde edilen gelirler için transfer edilen finansal varlık karşısında teminata bağlanan bir borç tutarı da muhasebeleştirilir.

Finansal yükümlülükler

Şirket'in finansal yükümlülükleri ve özkaynak araçları, sözleşmeye bağlı düzenlemelere, finansal bir yükümlülüğün ve özkaynağa dayalı bir aracın tanımlanma esasına göre sınıflandırılır. Şirket'in tüm borçları düşüldükten sonra kalan varlıklarındaki hakkı temsil eden sözleşme özkaynağa dayalı finansal araçtır. Belirli finansal yükümlülükler ve özkaynağa dayalı finansal araçlar için uygulanan muhasebe politikaları aşağıda belirtilmiştir.

Finansal yükümlülükler gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan finansal yükümlülükler veya diğer finansal yükümlülükler olarak sınıflandırılır.

Gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan finansal yükümlülükler

Gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan finansal yükümlülükler, gerçeğe uygun değeriyle kayda alınır ve her raporlama döneminde, bilanço tarihindeki gerçeğe uygun değeriyle yeniden değerlendirilir. Gerçeğe uygun değerlerindeki değişim, gelir tablosunda muhasebeleştirilir. Gelir tablosunda muhasebeleştirilen net kazanç ya da kayıplar, söz konusu finansal yükümlülük için ödenen faiz tutarını da kapsar.

KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2013 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

Finansal Araçlar (devamı)

Finansal yükümlülükler (devamı)

Diğer finansal yükümlülükler

Diğer finansal yükümlülükler, finansal, ticari ve diğer borçlar dahil, başlangıçta işlem maliyetlerinden arındırılmış gerçeğe uygun değerleriyle muhasebeleştirilir.

Diğer finansal yükümlülükler sonraki dönemlerde etkin faiz oranı üzerinden hesaplanan faiz gideri ile birlikte etkin faiz yöntemi kullanılarak itfa edilmiş maliyet bedelinden muhasebeleştirilir.

Etkin faiz yöntemi, finansal yükümlülüğün itfa edilmiş maliyetlerinin hesaplanması ve ilgili faiz giderinin ilişkili olduğu döneme dağıtılması yöntemidir. Etkin faiz oranı; finansal aracın beklenen ömrü boyunca veya uygun olması halinde daha kısa bir zaman dilimi süresince gelecekte yapılacak tahmini nakit ödemelerini tam olarak ilgili finansal yükümlülüğün net bugünkü değerine indirgeyen orandır.

Türev finansal araçlar

Bütün türev finansal araçlar alım-satım amaçlı varlıklar olarak sınıflandırılmış olup gerçeğe uygun değer değişimlerinden oluşan farklar yatırım faaliyetlerinden gelirler/giderler hesapları içinde muhasebeleştirilmektedir. Gerçeğe uygun değerler, işlem gören piyasa fiyatlarından ve gerektiğinde indirgenmiş nakit akışı modellerinden elde edilir. Borsa dışı vadeli döviz sözleşmelerinin gerçeğe uygun değerleri ilk vade oranının, sözleşmenin geri kalan süresi için ilgili para biriminin piyasa faiz oranlarına ilişkin hesaplanan vade oranıyla karşılaştırılıp bilançodan düşülmesiyle belirlenir. Bütün türev araçlar, gerçeğe uygun değer pozitifse aktif olarak Alım Satım Amaçlı Türev Finansal Varlıklar'da, gerçeğe uygun değer negatifse pasif olarak Alım Satım Amaçlı Türev Finansal Yükümlülükler'de muhasebeleştirilir.

Piyasada işlem görmeyen türev finansal araçların gerçeğe uygun değerleri, karşı tarafın güvenilirliği ve sözleşmenin bilanço tarihinde sona ermesi durumunda, Şirket'in alacağı veya yükümlü olduğu miktar mevcut piyasa koşulları göz önünde bulundurularak tahmin edilmektedir. Şirket'in bilanço tarihi itibarıyla türev finansal araçları bulunmamaktadır.

Kur değişiminin etkileri

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

Şirket tarafından kullanılan kur bilgileri aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2013	31 Aralık 2012
ABD Doları	2,1343	1,7826

KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2013 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

Pay Başına Kazanç

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

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

Raporlama Döneminden Sonraki Olaylar

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

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

Karşılıklar, Koşullu Varlık ve Yükümlülükler

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

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

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

Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller

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

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

KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2013 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.5 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.

Kurum Kazancı Üzerinden Hesaplanan Vergiler

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

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

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.

KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2013 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

Nakit Akım Tablosu

Nakit akım tablosunda, döneme ilişkin nakit akımları esas, yatırım ve finansman faaliyetlerine dayalı bir biçimde sınıflandırılarak raporlanır.

Esas faaliyetlerden kaynaklanan nakit akımları, Şirket'in gayrimenkul operasyonlarından faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akımlarını gösterir.

Yatırım faaliyetleriyle ilgili nakit akımları, Şirket'in yatırım faaliyetlerinde (sabit yatırımlar ve finansal yatırımlar) kullandığı ve elde ettiği nakit akımlarını gösterir.

Finansman faaliyetlerine ilişkin nakit akımları, Şirket'in finansman faaliyetlerinde kullandığı kaynakları ve bu kaynakların geri ödemelerini gösterir.

Hazır değerler, nakit para, vadesiz mevduat ve satın alım tarihinden itibaren vadeleri 3 ay veya 3 aydan daha az olan, hemen nakde çevrilebilecek olan ve önemli tutarda değer değişikliği riskini taşımayan yüksek likiditeye sahip diğer kısa vadeli yatırımlardır.

Sermaye ve Temettüleri

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

3. BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA

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

KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2013 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

4. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

31 Aralık 2013 ve 31 Aralık 2012 tarihleri itibarıyla, nakit ve nakit benzerleri aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2013	31 Aralık 2012
Kasa	812	275
Bankalar	22.964.213	7.303.409
- Vadeli mevduat - TL	22.773.886	7.251.134
- Vadesiz mevduat - TL	190.327	52.275
Bilançadaki Nakit ve Nakit Benzerleri	22.965.025	7.303.684
Katılım Hesapları Gelir Tahakkukları	(73.886)	(7.678)
Nakit Akım Tablosundaki Nakit Benzerleri	22.891.139	7.296.006

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

	31 Aralık 2013	31 Aralık 2012
Türk Lirası		
Tutar	22.773.886	7.251.134
Ortalama getiri oranı	%8	%10
Ortalama vade	1-2 Ay	1-2 Ay

Banka katılım hesapları üzerinde herhangi bir blokaj bulunmamaktadır.

KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2013 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

5. TİCARİ ALACAKLAR / BORÇLAR

31 Aralık 2013 ve 31 Aralık 2012 tarihleri itibarıyla Şirket'in ticari alacağı yoktur.

31 Aralık 2013 ve 31 Aralık 2012 tarihleri itibarıyla ticari borçlar aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2013	31 Aralık 2012
İlişkili taraflara ticari borçlar (Kısa vadeli) (Not:24)	22.197.913	-
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar (Kısa vadeli)	1.661	-
Toplam	22.199.574	-
	31 Aralık 2013	31 Aralık 2012
İlişkili taraflara ticari borçlar (Uzun vadeli)	-	19.998.119
Toplam	-	19.998.119

31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla ilişkili taraflara olan borçlar, Körfez Gayrimenkul İnşaat İş Ortaklığı'nın hisse devrinden (brüt 16.332.000 TL) ve İstanbul Kartal ilçesindeki Kuveyt Türk'e ait olan arsanın Şirket tarafından satın alınmasından kaynaklanan (brüt 8.758.635 TL) ve Kuveyt Türk'e olan borçlardan oluşmaktadır. Her iki borcun da vadesi 30 Eylül 2014'tür ve bilanço tarihi itibarıyla reeskonta tabi tutulmuş toplam değerleri olan 23.206.655 TL'den (31 Aralık 2012 - 20.906.896 TL) taşınmaktadır. Bu toplam tutardan Şirket'in detayları Not 12'de anlatılan ve Kartal Belediyesi ile yaptığı sulh anlaşmasından doğan yükümlülüklerinin (sulh anlaşması tarihi itibarıyla Kuveyt Türk'ün Körfez İş Ortaklığı'nın %17'sine sahip olmasından ötürü) Kuveyt Türk tarafından karşılanacak kısmı için Kuveyt Türk'den alacak niteliğinde olan 30 Eylül 2014 vadeli 1.090.635 TL'nin 31 Aralık 2013 itibarıyla reeskonta tabi tutulmuş değeri olan 1.008.743 TL'si (31 Aralık 2012 - 908.777) düşülmüştür.

KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2013 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

6. STOKLAR

31 Aralık 2013 ve 31 Aralık 2012 tarihleri itibarıyla Şirket'in stok detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2013	31 Aralık 2012
Kartal Projesi (*)		
Arsa maliyeti (**)	34.258.373	33.455.573
Proje maliyeti	2.191.954	2.191.954
Toplam	36.450.327	35.647.527
Kilyos Arsası		
Arsa maliyeti	1.496.835	1.496.835
Toplam	1.496.835	1.496.835
Güre Tesisi(***)		
Arsa maliyeti	10.982.168	-
Toplam	10.982.168	-
Toplam	48.929.330	37.144.362

(*) Şirket, Kartal Arsası ve Projesi'nin yüklenici firmaya devredilecek olması ve bu devir karşılığında Kartal Arsası üzerinde yüklenici firma tarafından inşa edilecek projenin hasılat gelirlerinin %50 oranında yüklenici ve Şirket arasında paylaşılması konusunda bir anlaşma yapmıştır. Bu anlaşmaya göre Şirket'in payına düşen hasılat gelirleri katma değer vergisi hariç 82.000.000 TL'den az olmayacaktır. Bu tutarın iki katını (164.000.000 TL'yi) aşan nihai satış hasılatı, Körfez ile yüklenici firma arasında %50 oranında paylaşılacaktır. Şirket ve yüklenici arasında bahsi geçen hasılat paylaşımı sözleşmesi 19 Mart 2012 tarihinde imzalanmıştır.

(**) Not 5'te detaylı olarak açıklandığı üzere; Kartal Arsası'nın %25'lik payının alımı esnasında Şirket'in Kuveyt Türk'e olan borcunun reeskonta tabi tutulması nedeniyle oluşan 802.800 TL tutarındaki reeskont giderinin, özellikli varlık olarak nitelendirilen arsanın maliyeti üzerinde aktifleştirilmesini içermektedir. (31 Aralık 2012: 1.190.034 TL)

(***) Körfez GYO A.Ş. 30 Eylül 2013 tarihinde ilişkili tarafı olan Körfez Tatil Beldesi Turistik Tesisler ve Devremülk İşletmeciliği A.Ş. mülkiyetinde bulunan Balıkesir'in Edremit İlçesi Güre Beldesi'nde denize sıfır konumda yer alan 24.934,24 metrekare arsa üzerine kurulu turistik tesisin ("Güre Tesisi") %80,15 hissesine denk gelen devremülklerin 3.539 adedini, ayrıca otel, sosyal tesis, 8 işyeri, hamam ve 2 havuzu içeren toplam 12 adet ticari üniteyi satın almıştır. Bu satın alma sonrasında tesisteki devremülklerin dağılımı; Körfez GYO A.Ş. 3.539 adet, önceden satılmış müşteriler 1.223 adet ve Körfez Tatil Beldesi 14 adet olacak şekilde değişmiştir. Söz konusu tesis için "6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun" kapsamında yıkım kararı alınmış olup, söz konusu karar 28 Kasım 2013 tarihinde kesinleşmiştir. Yıkıma ilişkin Güre Belediyesi'nce 13 Ocak 2014'te Şirket'e tebligat yapılarak yıkım için 60 günlük süre verilmiştir. Tesis bünyesindeki bloklar için yıkım kararları 31 Ocak 2014 – 3 Şubat 2014 tarihleri arasında alınarak yıkım başlatılmış olup, Şubat ayı sonunda tamamlanması beklenmektedir. Yıkım bittikten sonra cins tahsisi yapılarak tapular arsa tapusuna dönüştürülecektir. Körfez GYO A.Ş., devremülklerdeki diğer hak sahipleri ile arsa hisseleri karşılığında yeni yapılacak tesisten devremülk vermek üzere anlaşmalar yapmayı ve mevcut tesisin yer aldığı arsa üzerine termal su potansiyelini de değerlendirerek 12 ay boyunca hizmet sunabilecek yeni bir otel ve devremülk tesisi geliştirmeyi planlamaktadır.

KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2013 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

6. STOKLAR (devamı)

	31 Aralık 2013	31 Aralık 2012
Açılış bakiyesi	37,144,362	35,440,424
Aktifleştirilen arsa finansman giderleri (*)	802,800	1,190,034
Yıl içinde alınan yeni arsalar (Güre)	10,982,168	513,904
Kapanış bakiyesi	48,929,330	37,144,362

(*) Kartal arsasına ilişkin borca ait reeskont faiz giderini içermektedir.

Şirket'in Kilyos ve Kartal Projeleri'ne ilişkin gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değeri, Şirket ile ilişkisi olmayan SPK lisansına sahip bağımsız bir ekspertiz şirketi tarafından 31 Aralık 2013 tarihinde gerçekleştirilen değerlemelere göre elde edilmiştir. Kilyos arsa bedelinin gerçeğe uygun değerinin KDV dahil 5.700.000 TL (31 Aralık 2012: 25 Ocak 2013 tarihinde gerçekleştirilen değerlemeye göre KDV dahil 4.180.000 TL) olduğu, Kartal Projesi'nin gerçeğe uygun değerinin ise KDV dahil 111.888.780 TL (31 Aralık 2012: 30 Ocak 2013 tarihinde gerçekleştirilen değerlemeye göre KDV dahil 90.323.000 TL) olduğu tespit edilmiştir.

Şirket, Güre Tesisi'ndeki gayrimenkullerinin alım tarihindeki gerçeğe uygun değeri Şirket ile ilişkisi olmayan SPK lisansına sahip bağımsız bir ekspertiz şirketi tarafından 19 Ağustos 2013 tarihinde gerçekleştirilen değerlemeye göre 14.987.253 TL olarak takdir edilmiştir. Söz konusu tesis üzerindeki yapılar için yıkım kararı alındığı ve söz konusu yapıların herhangi bir mali değeri olmadığı için bu değer tesisin boş arsa değeri dikkate alınarak tespit edilmiştir. Şirket söz konusu gayrimenkulleri değerlendirme şirketi tarafından takdir edilen değerden satın almıştır.

Şirket toplam 24.934,24 metrekare olan Güre tesisinin kendisine ait olan %80,15'lik kısmına isabet eden 19.983,73 metrekarenin, 14.643,42 metrekaresi üzerinde satmak amacıyla devremülk inşa edecek, 5.340,31 metrekaresinde ise otel inşaa edip yatırım amaçlı gayrimenkul olarak değerlendirecektir. Şirket, alım tarihinde 14.987.253 TL olarak takdir edilen toplam tutarın devremülklere isabet eden metrekarenin toplam metrekareye oranı ile hesapladığı 10.982.168 TL'lik kısmını stoklarda, otel inşasına isabet eden 4.005.085 TL'lik kısmını ise yatırım amaçlı gayrimenkullerde takip etmektedir. (Not: 8)

Söz konusu arsanın Şirket ile ilişkisi olmayan SPK lisansına sahip bağımsız bir ekspertiz şirketi tarafından 14 Ocak 2014 tarihinde gerçekleştirilen değerlemesine göre boş arsanın kendine ait kısmını oluşturan 19.983,73 metrekarelik toplam değeri KDV hariç 24.382.800 TL olarak takdir edilmiş, söz konusu tutarın 14.643,42 metrekareye isabet eden devremülklere ait kısmının gerçeğe uygun değeri ise KDV hariç 17.866.917 TL olarak tespit edilmiştir.

KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2013 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

7. FİNANSAL YATIRIMLAR

	31 Aralık 2013	31 Aralık 2012
Altın fonu	-	12.713.941
Alım satım amaçlı türev finansal varlıklar	-	749.567
	-	13.463.508

Türev finansal araçlar gerçeğe uygun değerleriyle gösterilmekte olup pozitif gerçeğe uygun değerleme farkları alım satım amaçlı türev finansal varlıklar hesabında, negatif gerçeğe uygun değerleme farkları ise alım satım amaçlı türev finansal yükümlülükler hesabında gösterilmektedir.

31 Aralık 2013 ve 31 Aralık 2012 tarihleri itibarıyla, vadeli alım-satım anlaşmalarından oluşan alım satım amaçlı türev finansal varlıkların detayı aşağıdaki gibidir:

Vadesi 4 Mart 2013 olan söz konusu vadeli işlemler, 125.000 Altın (Gr) ödeme karşılığında 12.257.805 TL alınmasını kapsamaktadır.

8. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin 31 Aralık 2013 yılına ilişkin hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 31 Aralık 2013	1 Ocak- 31 Aralık 2012
Açılış Bakiyesi	-	-
Alımlar	4.005.085	-
Makul değer değişikliğinden kaynaklanan kazanç	2.510.798	-
Kapanış Bakiyesi	6.515.883	-

Not 6'da detaylı olarak açıklandığı üzere, Şirket, Güre Tesisi'nin arsası üzerine termal su potansiyelini de değerlendirerek 12 ay boyunca hizmet sunabilecek yeni bir otel ve devremülk tesisi geliştirmeyi planlamaktadır. Şirket, söz konusu otelin inşaatını tamamlandıktan sonra, oteli kiralayıp kira geliri elde etmeyi hedeflemektedir.

Söz konusu arsanın Şirket ile ilişkisi olmayan SPK lisansına sahip bağımsız bir ekspertiz şirketi tarafından 14 Ocak 2014 tarihinde gerçekleştirilen değerlemesine göre 19.983,73 metrekarelik boş arsanın toplam değeri KDV hariç 24.382.800 TL olarak takdir edilmiş, söz konusu tutarın 5.340,31 metrekareye isabet eden otele ait kısmının gerçeğe uygun değeri ise KDV hariç 6.515.883 TL olarak tespit edilmiştir.

KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2013 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

9. MADDİ DURAN VARLIKLAR

31 Aralık 2013 ve 31 Aralık 2012 tarihleri itibarıyla Şirket'in maddi duran varlık hareketi aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 31 Aralık 2013	1 Ocak- 31 Aralık 2012
Demirbaşlar		
<u>Maliyet Değeri</u>		
Açılış Bakiyesi	73.860	69.121
Alımlar	8.662	20.978
Çıkışlar	-	(16.239)
Kapanış Bakiyesi	82.522	73.860
 <u>Birikmiş Amortismanlar</u>		
Açılış Bakiyesi	(61.902)	(60.813)
Dönem amortisman gideri	(7.578)	(9.746)
Çıkışlar	-	8.657
Kapanış Bakiyesi	(69.480)	(61.902)
 Net Defter Değeri	13.042	11.958

Amortisman giderleri genel yönetim giderleri içerisinde muhasebeleştirilmiştir. (Not:18)

10. MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

31 Aralık 2013 ve 31 Aralık 2012 tarihleri itibarıyla Şirket'in maddi olmayan duran varlığı bulunmamaktadır.

KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2013 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

11. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALARA İLİŞKİN KARŞILIKLAR

31 Aralık 2013 ve 31 Aralık 2012 tarihleri itibarıyla Şirket'in borç karşılıkları aşağıdaki gibidir:

Kısa Vadeli Borç Karşılıkları	31 Aralık 2013	31 Aralık 2012
Kullanılmamış izin karşılıkları	10.867	4.376
	10.867	4.376
Uzun Vadeli Borç Karşılıkları	31 Aralık 2013	31 Aralık 2012
Kıdem tazminatı karşılıkları	49.643	42.319
	49.643	42.319

31 Aralık 2013 ve 31 Aralık 2012 tarihleri itibarıyla kullanılmamış izin karşılığının hareketi aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 31 Aralık 2013	1 Ocak- 31 Aralık 2012
Açılış bakiyesi	4.376	14.500
Dönem içinde kullanılan izin karşılığı	(4.376)	(14.500)
Dönem gideri	10.867	4.376
Kapanış bakiyesi	10.867	4.376

KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2013 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

11. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALARA İLİŞKİN KARŞILIKLAR (devamı)

Türk İş Kanunu'na göre Şirket, 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 çağırılan veya vefat eden her çalışanına kıdem tazminatı ödemek mecburiyetindedir.

Ödenecek tazminat, her hizmet yılı için bir aylık maaş tutarı kadardır ve bu miktar dönemler itibarıyla, aşağıdaki tabloda özetlenen tutarlarla sınırlandırılmıştır.

	31 Aralık 2013	31 Aralık 2012
Kıdem tazminatı tavanı	3.429,00	3.033,98

Temel varsayım, her yıllık hizmet için belirlenen tavan karşılığının enflasyon ile orantılı olarak artmasıdır. Böylece uygulanan iskonto oranı, enflasyonun beklenen etkilerinden arındırılmış gerçek oranı gösterir.

Kıdem tazminatı karşılığı herhangi bir fonlamaya tabi değildir ve herhangi bir fonlama şartı bulunmamaktadır.

Kıdem tazminatı karşılığı, Şirket'in, Türk İş Kanunu uyarınca personelin emekliye ayrılmasından doğacak gelecekteki olası yükümlülüklerinin tahmini toplam karşılığının bugünkü değerini ifade eder. Türkiye'de geçerli olan çalışma hayatını düzenleyen yasalar ve Türk İş Kanunu uyarınca, Şirket, en az bir yıllık hizmetini tamamlayan, kendi isteğiyle işten ayrılması veya uygunsuz davranışlar sonucu iş akdinin feshedilmesi dışında kalan sebepler yüzünden işten çıkarılan, askerlik hizmeti için çağırılan, vefat eden veya emekliye ayrılan her personeline toplu olarak kıdem tazminatı ödemekle yükümlüdür. Tanımlanmış sosyal yardım yükümlülüğünün bugünkü değeri ile ilgili ayrılan karşılık öngörülen yükümlülük yöntemi kullanılarak hesaplanır. Tüm aktüeryal karlar ve zararlar diğer kapsamlı gelir tablosunda muhasebeleştirilir.

SPK finansal raporlama standartları, belirli fayda planları dahilinde muhtemel tazminat yükümlülüğünün tahmin edilebilmesi için aktüer değerlendirme öngörülerinin geliştirilmesini gerektirir. Mali tablolarda, Şirket öngörülen yükümlülük yöntemini uygulayarak ve geçmiş yıllardaki deneyimlerine dayanarak, hizmet süresini sonlandırdığı tarih itibarıyla kıdem tazminatı almaya hak kazananları temel alarak bir yükümlülük hesaplamaktadır. Bu karşılık, gelecekte çalışanların emekliliklerinden doğacak muhtemel yükümlülüklerin bugünkü değerinin tahmin edilmesiyle bulunmaktadır.

Buna göre toplam karşılığın hesaplanmasına yönelik aşağıdaki varsayımlar yapılmıştır:

	31 Aralık 2013	31 Aralık 2012
İskonto oranı	%3,19	%2,5
Tahmin edilen limit/ücret artışı	%6,50	%5,00

KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2013 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

11. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALARA İLİŞKİN KARŞILIKLAR (devamı)

31 Aralık 2013 ve 31 Aralık 2012 tarihleri itibarıyla Şirket'in dönem içindeki kıdem tazminatı karşılığının hareketleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 31 Aralık 2013	1 Ocak- 31 Aralık 2012
1 Ocak itibarı ile değer	42.319	65.727
Hizmet maliyeti	7.776	23.004
Faiz gideri	1.058	3.073
Aktüeryal zarar / (kazanç)	(1.510)	4.389
Dönem içinde ödenen/iptal edilen	-	(53.874)
31 Aralık itibarı ile değer	49.643	42.319

12. KISA VE UZUN VADELİ DİĞER ALACAKLAR VE DİĞER BORÇLAR

Şirket'in kısa vadeli diğer borçlarının detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2013	31 Aralık 2012
Avukatlara olan borçlar (*)	-	187.500
Sulh Sözleşme Bedeli - Kartal Belediyesi (*)	-	193.816
	-	381.316

(*) Körfez'in bir inşaat firmasından %75'ini satın aldığı ve kalan %25'i aynı inşaat firmasına ait olan Kartal'daki arsasına ilişkin olarak Kartal Belediyesi tarafından Körfez Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Kuveyt Türk Katılım Bankası A.Ş. aleyhine Kartal 3. Asliye Hukuk Mahkemesi'nin 2010/60 esas numarası ile tapu iptali ve tescil davası açılmıştır. Söz konusu dava daha sonra, İnşaat Firması'nın alt yüklenicileri ile İnşaat Firması arasında süre gelen dava ile mahkeme kararınca birleştirilmiştir. Şirket, yukarıda bahsedilen davanın çözüme kavuşturulması için avukatları ile hizmet sözleşmesi imzalamıştır. 2011 yılı içerisinde Kartal Belediyesi, alt yükleniciler ve Körfez arasında sulh anlaşması imzalanmış olup taraflar karşılıklı olarak davalarından vazgeçmişlerdir. Şirket hem avukatlık sözleşmesinden doğan yükümlülüklerini hem de alt yüklenicilere ve Kartal Belediyesine karşı sulh anlaşması gereği girdiği yükümlülükleri finansal tablolarında yansıtmıştır.

KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2013 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

13. DİĞER DÖNEN VARLIKLAR VE KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER

31 Aralık 2013 ve 31 Aralık 2012 tarihleri itibarıyla Şirket'in diğer dönen varlıklar bakiyelerinin detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2013	31 Aralık 2012
Devreden KDV	1.641.016	645.216
Peşin ödenen vergiler ve fonlar	158.570	88.479
Diğer dönen varlıklar	112.708	121.536
	1.912.294	855.231

31 Aralık 2013 ve 31 Aralık 2012 tarihleri itibarıyla Şirket'in diğer kısa vadeli yükümlülükler bakiyelerinin detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2013	31 Aralık 2012
Ödenecek vergi, fon ve sosyal sigorta kesintisi	76.926	33.641
Diğer	647	-
	77.573	33.641

14. DİĞER DURAN VARLIKLAR

31 Aralık 2013 ve 31 Aralık 2012 tarihleri itibarıyla Şirket'in diğer duran varlıklar bakiyelerinin detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2013	31 Aralık 2012
Diğer çeşitli duran varlıklar (*)	-	15.760
Toplam	-	15.760

(*) Diğer çeşitli duran varlıklar verilen depozitolardan oluşmaktadır.

KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2013 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

15. ALINAN AVANSLAR

31 Aralık 2013 ve 31 Aralık 2012 tarihleri itibarıyla Şirketin uzun vadeli diğer borç bakiyelerinin detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2013	31 Aralık 2012
Alınan avanslar (*)	26.343.593	6.299.603
Toplam	26.343.593	6.299.603

(*) İlgili tutar, Kartal Projesine ilişkin olarak Dumankaya İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş ile yapılmış olan hasılat karşılığı arsa satış sözleşmesine istinaden Körfez GYO A.Ş.'ye yapılan avans ödemelerinden oluşmaktadır.

16. ÖZKAYNAKLAR

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

	31 Aralık 2013		31 Aralık 2012	
Hissedarlar	Pay (%)	TL	Pay (%)	TL
Kuveyt Türk Katılım Bankası A.Ş.	99,996	49.498.000	99,997	65.820.000
Diğer	0,004	2.000	0,003	2.000
Toplam		49.500.000		65.822.000
Sermaye düzeltme farkları (*)		2.373.208		2.373.208
Enflasyona göre düzeltilmiş ödenmiş sermaye		51.873.208		68.195.208

(*) Sermaye düzeltme farkları, sermayeye yapılan nakit ve nakit benzeri ilavelerin SPK 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.

31 Aralık 2012 itibarıyla ödenmiş sermayesi 65.822.000 TL, geçmiş yıl zararları ise 33.799.683 TL olan Körfez Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş., finansal tablolarının daha açık ve anlaşılabilir olması amacıyla geçmiş yıl zararlarının 16.322.000 TL'lik kısmını ödenmiş sermayesinden mahsup ederek, ödenmiş sermayesini 49.500.000 TL'ye indirmiştir. Söz konusu sermaye azaltımı tutarının tamamı Kuveyt Türk Katılım Bankası A.Ş.'ye ait sermaye paylarının iptali suretiyle karşılanmıştır. Sermaye azaltımı için yapılan olağanüstü genel kurul toplantısı ve yönetim kurulu raporu 1 Ağustos 2013 tarihinde tescil edilmiş ve 7 Ağustos 2013 tarihli 8380 sayılı Ticaret Sicil Gazetesinde yayımlanmıştır.

17. HASILAT

Bulunmamaktadır.

KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2013 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

18. GENEL YÖNETİM GİDERLERİ

Dönemlere ait genel yönetim giderleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 31 Aralık 2013	1 Ocak- 31 Aralık 2012
Personel giderleri	(946.371)	(1.618.398)
Danışmanlık ve avukatlık giderleri	(625.521)	(267.068)
Vergi resim ve harçlar	(364.634)	(192.713)
Kira giderleri	(28.841)	(27.264)
Haberleşme giderleri	(8.828)	(11.519)
Amortisman ve itfa payları giderleri	(7.578)	(9.746)
Diğer giderler	(113.005)	(215.406)
	(2.094.778)	(2.342.114)

	1 Ocak- 31 Aralık 2013	1 Ocak- 31 Aralık 2012
Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri	(3.595)	-
Genel yönetim giderleri	(2.094.778)	(2.342.114)
	(2.098.373)	(2.342.114)

19. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER / GİDERLER

Dönemler itibarıyla diğer faaliyet gelirleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 31 Aralık 2013	1 Ocak- 31 Aralık 2012
Diğer faaliyetlerden gelir ve karlar:		
Yatırım amaçlı gayrimenkulun makul değerindeki artış	2.510.798	-
Kuveyt Türk hizmet ve danışmanlık geliri	36.000	41.627
Diğer	10.808	-
	2.557.606	41.627

Dönemler itibarıyla diğer faaliyet giderleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 31 Aralık 2013	1 Ocak- 31 Aralık 2012
Diğer faaliyetlerden gider ve zararlar:		
Komisyon giderleri	(19.324)	-
Diğer	(13.570)	(1.003)
	(32.894)	(1.003)

KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2013 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

20. YATIRIM FAALİYETLERDEN GELİRLER

Dönemlere ait finansal gelirler aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 31 Aralık 2013	1 Ocak- 31 Aralık 2012
Altın fonu değerlendirme geliri	-	689.941
Türev finansal araçlardan gelirler (*)	3.794.970	749.567
Katılım payı geliri	1.123.000	573.992
Kur farkı geliri	23.744	-
	4.941.714	2.013.500

(*) Türev finansal araçlardan gelirler kalemi, 2013 yılında itfa olan, altına dayalı vadeli işlemlerin gerçekleşen gelirlerini içermektedir.

21. YATIRIM FAALİYETLERDEN GİDERLER

Dönemlere ait finansal giderler aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 31 Aralık 2013	1 Ocak- 31 Aralık 2012
Kısa vadeli borçlanma giderleri	-	(2.225)
Altın fonu satış zararı (*)	(4.350.442)	-
Reeskont giderleri	(1.397.797)	(2.070.038)
Kur farkı giderleri	(2.129)	(143)
	(5.750.368)	(2.072.406)

(*) Şirket, ana ortağı olan Kuveyt Türk'ten, 7 Mart 2012 tarihinde 120.000 Lot, 4 Nisan 2013 tarihinde 5.000 Lot ve 5 Nisan 2013 tarihinde 65.000 Lot olmak üzere toplam 190.000 Lot altın fonu satın almış, söz konusu fonların tamamını 5 Temmuz 2013 tarihinde satmıştır. Söz konusu işlemlerden oluşan satış zararı yatırım faaliyetlerinden giderler hesap kaleminde muhasebeleştirilmiştir

KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2013 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

22. VERGİLER

Türkiye’de, Kurumlar Vergisi oranı %20’dir (31 Aralık 2012: %20). Kurumlar Vergisi oranı kurumların ticari kazancına vergi yasaları gereğince indirimi kabul edilmeyen giderlerin ilave edilmesi, vergi yasalarında yer alan istisna ve indirimlerin indirilmesi sonucu bulunacak safi kurum kazancına uygulanır.

Not 1’de de belirtildiği üzere Şirket 29 Aralık 2011 tarihi itibarıyla gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşüm sürecini tamamlamış ve ünvanını Körfez Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi olarak tescil ettirmiştir. Dolayısıyla Şirket gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüştüğü tarih olan 29 Aralık 2011 tarihi itibarıyla Kurumlar Vergisi Kanunu’na göre Kurumlar Vergisi’nden istisnadır. Gelir Vergisi Kanunu’na göre ise gayrimenkul yatırım ortaklıklarının kazançları stopaja tabi tutulmuş olmakla birlikte, 93/5148 sayılı Bakanlar Kurulu kararı ile stopaj oranı "0" olarak belirlenmiştir.

Transfer fiyatlandırması konusu Kurumlar Vergisi Kanunu’nun 13’üncü maddesinin “Transfer Fiyatlandırması Yoluyla Örtülü Kazanç Dağıtımı” başlıklı 13. maddesi ile düzenleme altına alınmış, konu hakkında uygulamaya yönelik ayrıntılı açıklamalara ise “Transfer Fiyatlandırması Yoluyla Örtülü Kazanç Dağıtımı Hakkında Genel Tebliğ” de yer verilmiştir.

Söz konusu düzenlemeler uyarınca, ilişkili kuruluşlarla/kişilerle emsallere uygunluk ilkesine aykırı olarak tespit edilen bedel üzerinden mal veya hizmet alımı ya da satımı yapılması durumunda, kazanç transfer fiyatlandırması yoluyla örtülü olarak dağıtılmış sayılmakta ve bu nitelikteki kazanç dağıtımları Kurumlar Vergisi açısından indirim tabi tutulmamaktadır.

Beyanlar ve ilgili muhasebe kayıtları vergi dairesince beş yıl içerisinde, ilişkili kuruluşlarla yapılan işlemlerden kaynaklanan transfer fiyatlandırması hususu da dahil olmak üzere, incelenebilmekte ve vergi hesapları revize edilebilmektedir.

Şirket 29 Aralık 2011 tarihi itibarıyla gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşüm sürecini tamamlamış ve ünvanını Körfez Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi olarak tescil ettirmiştir. Şirket gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşümü sonrasında Kurumlar Vergisinden istisna olduğundan 31 Aralık 2013 ve 2012 tarihleri itibarıyla finansal tablolara ertelenmiş vergi varlığı veya yükümlülüğü yansıtılmamıştır.

KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2013 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

23. PAY BAŞINA KAZANÇ

	1 Ocak- 31 Aralık 2013	1 Ocak- 31 Aralık 2012
Dönem başı itibarıyla		
Tedavüldeki hisse senedi adedi		
1 Ocak itibarıyla (toplam)	65.822.000	65.822.000
İç kaynaklarla azaltılan hisse senetleri	(16.322.000)	-
Dönem sonu itibarıyla (toplam)	49.500.000	65.822.000
Tedavüldeki hisse senedinin		
Ağırlıklı ortalama adedi (1 hisse 1 TL karşılığı)	49.500.000	49.500.000
Net dönem zararı (TL)	(382.315)	(2.360.396)
Pay başına zarar (1 TL hisse başına)	(0,0077)	(0,0477)

24. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

Dönemler itibarıyla Şirket'in ilişkili tarafı (ana ortağı) olan Kuveyt Türk'te bulunan cari ve katılım hesap bakiyeleri aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2013	31 Aralık 2012
Kuveyt Türk Katılım Bankası A.Ş. (Not 4)	22.964.213	7.303.409

Dönemler itibarıyla Şirket'in ilişkili kuruluşlarına olan kısa vadeli ticari borçlarının detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2013	31 Aralık 2012
Kuveyt Türk Katılım Bankası A.Ş.	22.197.913	-
Toplam (Not:5)	22.197.913	-

Dönemler itibarıyla Şirket'in ilişkili kuruluşlarına olan uzun vadeli ticari borçlarının detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2013	31 Aralık 2012
Kuveyt Türk Katılım Bankası A.Ş.	-	19.998.119
Toplam (Not: 5)	-	19.998.119

KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2013 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

24. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (devamı)

Dönemlere ait, Şirket'in ilişkili taraflarla yaptığı işlemlerin özeti aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2013	31 Aralık 2012
Kira gideri (*)	28.841	27.264
Katılım hesabı gelirleri (*)	1.123.000	573.991

(*) Kira giderleri ve katılım hesabı gelirlerinin tamamı Kuveyt Türk (Şirket ana ortağı) ile olan işlemlerden oluşmaktadır.

Dönemler itibarıyla Şirket'in ilişkili kuruluşlarla gerçekleştirdiği kar payı ve reeskont giderleri aşağıda özetlenmiştir.

	31 Aralık 2013	31 Aralık 2012
Kuveyt Türk	1.056.792	582.944
	<u>1.056.792</u>	<u>582.944</u>

Üst düzey yönetici personele sağlanan faydalar

	31 Aralık 2013	31 Aralık 2012
Üst düzey yönetici personele sağlanan faydalar	341.787	1.345.272

KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2013 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

25. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

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

Katılım Payı Oranı Riski

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

	31 Aralık 2013	31 Aralık 2012
Sabit Getiri Oranlı Araçlar		
Nakit ve nakit benzerleri	22.773.886	7.251.134

Döviz Kuru Riski

Şirket'in 31 Aralık 2013 ve 31 Aralık 2012 itibarıyla döviz kuru riski bulunmamaktadır.

KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2013 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

25. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (devamı)

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	
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar	
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf
31 Aralık 2013				
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski	-	-	-	22.964.213
Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-
A. Vadesi geçmiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	-	-	-	22.964.213
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 in teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-
- Net değer in teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-
D. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-

KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2013 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

25. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (devamı)

Kredi Riski (devamı)

Finansal araç türleri itibarıyla maruz kalınan kredi riskleri

31 Aralık 2012		Alacaklar		Cari ve Katılım Hesapları	
		Ticari Alacaklar	Diğer Alacaklar	İlişkili Taraf	Diğer Taraf
		İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski		-	-	-	7.303.409
Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı		-	-	-	-
A. Vadesi geçmiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri		-	-	-	7.303.409
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 değerinin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı		-	-	-	-
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)		-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)		-	-	-	-
- Net değerinin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı		-	-	-	-
D. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar		-	-	-	-

(Tüm tutarlar, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

25. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (devamı)

Likidite Riski

Likidite riski, Şirket'in finansal yükümlülüklerini vadesi geldiğinde karşılayamama riskini ifade eder. Şirket'in likidite yönetimi yaklaşımı, her dönem Şirket'in yeterli likiditeye sahip olması ve vadeleri geldiğinde yükümlülüklerin hem olağan hem de olağanüstü koşullarda Şirket'in finansal ve itibari açıdan zarara uğratmayacak şekilde karşılanması ilkesine dayanmaktadır. Mevcut ve ilerideki muhtemel borç gereksinimlerinin fonlanabilmesi için çeşitli finansal kuruluşlardan yeterli finansman olanakları temin edilerek likidite riski yönetilmektedir.

Dönemler itibarıyla parasal borçların kalan vadelerine göre profili aşağıdaki tabloda gibidir:

KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2013 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

31 Aralık 2013	Defter değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı (I+II+III)	3 aydan kısa (I)	3-12 ay arası (II)	1-5 yıl arası (III)
Parasal borçlar					
Ticari borçlar	(22.199.574)	(24.001.661)	(1.661)	(24.000.000)	-
Diğer borçlar	-	-	-	-	-
Toplam parasal borçlar	(22.199.574)	(24.001.661)	(1.661)	(24.000.000)	-
31 Aralık 2012	Defter değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı (I+II+III)	3 aydan kısa (I)	3-12 ay arası (II)	1-5 yıl arası (III)
Parasal borçlar					
Ticari borçlar	(19.998.119)	(24.000.000)	-	-	(24.000.000)
Diğer borçlar	(381.316)	(381.316)	(381.316)	-	-
Toplam parasal borçlar	(20.379.435)	(24.381.316)	(381.316)	-	(24.000.000)
Türev finansal araçlar	749.567	383.760	383.760	-	-

KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2013 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

25. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (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 halihazırda 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. Ticari alacakların şüpheli alacaklar karşılığı düşüldükten sonraki 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. Banka kredileri iskonto edilmiş maliyet ile ifade edilir ve işlem maliyetleri kredilerin ilk maliyetine eklenir. Kredilerin kısa vadeli olması nedeniyle rayiç değerlerinin taşıdıkları değere yakın olduğu öngörülmektedir.

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.

KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2013 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

26. FİNANSAL ARAÇLAR

Finansal Araç Kategorileri:

	Krediler ve alacaklar (nakit ve nakit benzerleri dahil)	Gerçeğe uygun değer farkı gelir tablosuna yansıtılan finansal varlıklar	İtfa edilmiş değerinden gösterilen yükümlülükler	Defter değeri	Not
31 Aralık 2013					
Finansal varlıklar					
Nakit ve nakit benzerleri	22.965.025	-	-	22.965.025	(4)
Finansal yükümlülükler					
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	-	-	77.573	77.573	(13)
İlişkili taraflara borçlar	-	-	22.197.913	22.197.913	(5)
	Krediler ve alacaklar (nakit ve nakit benzerleri dahil)	Gerçeğe uygun değer farkı gelir tablosuna yansıtılan finansal varlıklar	İtfa edilmiş değerinden gösterilen yükümlülükler	Defter değeri	Not
31 Aralık 2012					
Finansal varlıklar					
Nakit ve nakit benzerleri	7.303.684	-	-	7.303.684	(4)
Gerçeğe uygun değer farkı kar zarara yansıtılan finansal varlıklar	-	13.463.508	-	13.463.508	(7)
Finansal yükümlülükler					
Kısa vadeli diğer borçlar	-	-	381.316	381.316	(12)
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	-	-	33.641	33.641	(13)
İlişkili taraflara borçlar	-	-	19.998.119	19.998.119	(5)

Finansal araçların gerçeğe uygun değeri

Rayiç değer, bilgili ve istekli taraflar arasında, piyasa koşullarına uygun olarak gerçekleşen işlemlerde, bir varlığın karşılığında el değiştirebileceği veya bir yükümlülüğün karşılanabileceği değerdir.

Finansal varlıkların ve yükümlülüklerin gerçeğe uygun değeri aşağıdaki gibi belirlenir:

Birinci seviye: Finansal varlık ve yükümlülükler, birbirinin aynı varlık ve yükümlülükler için aktif piyasada işlem gören borsa fiyatlarından değerlendirilmiştir.

İkinci seviye: Finansal varlık ve yükümlülükler, ilgili varlık ya da yükümlülüğün birinci seviyede belirtilen borsa fiyatından başka direkt ya da endirek olarak piyasada gözlenebilen fiyatının bulunmasında kullanılan girdilerden değerlendirilmiştir.

Üçüncü seviye: Finansal varlık ve yükümlülükler, varlık ya da yükümlülüğün gerçeğe uygun değerinin bulunmasında kullanılan piyasada gözlenebilir bir veriye dayanmayan girdilerden değerlendirilmiştir.

KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2013 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

26. FİNANSAL ARAÇLAR (devamı)

Finansal araçların gerçeğe uygun değeri (devamı)

Gerçeğe uygun değerleriyle gösterilen finansal varlıkların seviye sınıflamaları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2013	Seviye 1	Seviye 2	Seviye 3
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	6.515.883	-	-	6.515.883
	<u>6.515.883</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>6.515.883</u>
	31 Aralık 2012	Seviye 1	Seviye 2	Seviye 3
Finansal varlıklar				
Alım satım amaçlı türev finansal varlıklar	749.567	-	749.567	-
Gerçeğe uygun değer farkı kar zara yansıtılan finansal varlıklar-alım satım amaçlı finansal varlıklar	12.713.941	12.713.941	-	-
	<u>13.463.508</u>	<u>12.713.941</u>	<u>749.567</u>	<u>-</u>

31 Aralık 2013 tarihinde sona eren dönem içerisinde Şirket, seviyeler arasında herhangi bir transfer yapmamıştır.

Şirket, Güre Tesisi arsasının otele ait kısmını yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflamıştır. Söz konusu gayrimenkulün gerçeğe uygun değeri, Şirket ile ilişkisi olmayan SPK lisansına sahip bağımsız bir ekspertiz şirketi tarafından 14 Ocak 2014 tarihinde gerçekleştirilen değerlemeye istinaden KDV hariç 6.515.883 TL olarak tespit edilmiştir. Arsanın alım tutarı ile 31 Aralık 2013 tarihli gerçeğe uygun değeri arasında oluşan 2.510.798 TL artış kapsamlı gelir tablosunda esas faaliyetlerden diğer gelirler içerisinde muhasebeleştirilmiştir.

Bu projeye ilişkin değerlemede geliştirme yaklaşımı kullanılmıştır. Geliştirme yaklaşımında, konu gayrimenkulün potansiyel imar durumu ve potansiyel en iyi ve en verimli kullanım amacı dikkate alınarak bir program geliştirilmiş, bu programın geliştirme maliyetleri ve nakit akış tahminleri sonucunda konu arsa için oluşan değer hesaplanmıştır.

KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2013 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tüm tutarlar, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

27. RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Şirket, Dumankaya İnşaat Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi (Yüklenici) ile 19 Mart 2012 tarihinde imzalanmış olduğu arsa satış vaadi sözleşmesinin kısmen değiştirilmesine yönelik olarak, 17 Şubat 2014 tarihinde ek sözleşme imzalamıştır. Söz konusu ek sözleşme ile ana sözleşmede belirtilen ödeme dönemlerinde ve ana sözleşmede geçen bazı hükümlerde değişiklik yapılmasına karar verilmiştir. Yeni ödeme planına göre Yüklenicinin, Şirket'e ödeyeceği asgari tutar, bu güne kadar ödediği bedeller de dâhil olmak üzere, ana sözleşmedeki bedele ilave olarak 4.500.000 TL artacaktır.

4 Mart 2014 tarihli yönetim kurulu kararı ile Sermaye Piyasası Kurulu'nun yeni düzenlemelerine göre gayrimenkul yatırım ortaklıklarının tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamının, ortaklığın aktif toplamının %10'unu aşamaması gerektiğine ilişkin hükmü sebebiyle, Şirket'in 31 Aralık 2013 tarihli finansal tablolarında ortaya çıkan söz konusu düzenleme kapsamındaki portföy sınırlamalarına uyumsuzluğun giderilmesi amacıyla, 31 Aralık 2013 tarihli finansal tablolarımızda tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının aktif toplamın %10'unu aşan kısmının, Şirketin diğer katılım bankalarında kendi namına açacağı hesaplarda ve/veya söz konusu Katılım Bankaları ile Hazinesinin ihraç ettiği kira sertifikalarında değerlendirilmesine ve söz konusu işlemin Mart 2014 sonuna kadar tamamlanmasına oy birliğiyle karar verilmiştir.

Ek Not: Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü

	Konsolide Olmayan/Bireysel Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	Tebliğdeki İlgili Düzenleme	Cari Dönem 31 Aralık 2013 (TL)	Önceki Dönem 31 Aralık 2012 (TL)
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	Md. 24 / (b)	22,965,025	20,767,192
B	Gayrimenkuller. Gayrimenkule Dayalı Projeler. Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md. 24 / (a)	55,445,213	37,144,362
C	İştirakler	Md. 24 / (b)	-	-
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	Md. 23 / (f)	-	-
	Diğer Varlıklar		1,925,336	882,949
D	Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	Md. 3 / (p)	80,335,574	58,794,503
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)	-	-
I	Özkaynaklar	Md. 31	31,654,324	32,035,129
	Diğer Kaynaklar		48,681,250	26,759,374
D	Toplam Kaynaklar	Md. 3 / (p)	80,335,574	58,794,503
	Konsolide Olmayan/Bireysel Diğer Finansal Bilgiler	Tebliğdeki İlgili Düzenleme	Cari Dönem 31 Aralık 2013 (TL)	Önceki Dönem 31 Aralık 2012 (TL)
A1	Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 yıllık Gayrimenkul Ödemeleri İçin Tutulan Kısmı	Md. 24 / (b)	22,197,913	19,998,119
A2	TL ve Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat/Özel Cari-Katılma Hesabı	Md. 24 / (b)	22,964,213	7,303,409
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)	1,496,835	1,496,835
C1	Yabancı İştirakler	Md. 24 / (d)	-	-
C2	İşletmeciler Şirkete İştirak	Md. 28/1 (a)	-	-
J	Gayrimenkul Krediler	Md. 31	-	-
K	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyet ortaklığı ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	Md. 22 / (e)	-	-
L	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Md. 22 / (l)	22,964,213	7,303,409

Ek Not: Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü

Portföy Sınırlamaları	Tebliğdeki İlgili Düzenleme	Cari Dönem (TL)	Önceki Dönem (TL)	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)	97%	97%	≥%51
3 Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler (A+C- A1)/ D)	Md. 24 / (b)	1%	1%	≤%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)	2%	3%	≤%20
6 İşletmeciler 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)	1%	0%	≤%10
9 Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı (*)	Md. 22 / (l)	29%	12%	≤%10

(*) Not 27 “Raporlama Döneminden Sonraki Olaylar” dipnotunda portföy sınırlamalarından “Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı”nın limit aşımına ilişkin Şirket Yönetim Kurulu tarafından alınan kararın detayı açıklanmıştır.

Şirket, 31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla, 13 Eylül 2013 tarih ve 28676 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan 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 Not 28 yer verilen bilgiler SPK’nın Seri: II, 14.1 sayılı “Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği”nin 16. maddesi uyarınca finansal tablolarından 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.