

KÖRFEZ GYO

**KÖRFEZ GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
1 OCAK - 30 EYLÜL 2013 DÖNEMİ
YÖNETİM KURULU
FAALİYET RAPORU**

İÇİNDEKİLER

ŞİRKET PROFİLİ	2
ŞİRKET AMACI VE FAALİYET KONUSU	2
ŞİRKET KÜNYESİ	3
ŞİRKET MİSYONU	3
ŞİRKET VİZYONU	3
ŞİRKETİN YATIRIM STRATEJİSİ	3
ŞİRKET DEĞERLERİ	3
SERMAYE VE ORTAKLIK YAPISI	4
YÖNETİM KURULU	5
DENETİM KOMİTESİ & KURUMSAL YÖNETİM KOMİTESİ	5
ŞİRKET ÜST YÖNETİMİ VE İMZA YETKİ ÇERÇEVESİ	6
ŞİRKETİN KÂR DAĞITIM POLİTİKASI	6
TÜRKİYE'DE GYO SEKTÖRÜ VE KÖRFEZ GYO'NUN SEKTÖRDEKİ YERİ	8
01.01.2013 – 30.09.2013 DÖNEMİNİN DEĞERLENDİRİLMESİ	9
Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Mevzuat Değişiklikleri	9
Başlıca Küresel ve Yerel Ekonomik Gelişmeler	9
Gayrimenkul Sektöründeki Başlıca Gelişmeler	10
2013 YILI BAŞLICA YÖNETİM KURULU KARARLARI	11
ŞİRKETİN ÖZET FİNANSAL TABLOLARI – 2013, 2012, 2011, 2010	13
Varlıklar	15
Yükümlülükler	16
Gelir Tablosu	17
GAYRİMENKUL PORTFÖYÜ DEĞERLEME RAPORLARI ÖZETİ	18
Kilyos Arsası	19
Kartal Projesi	21
Güre Tesisi	24
ŞİRKETİN PROJELERİNE İLİŞKİN MEVCUT DURUM	25
PORTFÖYDEKİ VARLIK VE HAKLARA İLİŞKİN BİLGİLER	26
RİSK YÖNETİMİ VE İÇ KONTROL MEKANİZMASI	27
PORTFÖYDEKİ VARLIKLARA İLİŞKİN HİZMET VEREN ŞİRKETLER	28
ÜST DÜZEY YÖNETİCİLERE SAĞLANAN FAYDALAR	28
PORTFÖY SINIRLAMALARI KONTROLLERİ	29
ORTAKLIK TARAFINDAN BELİRTİLMESİ GEREKLİ DİĞER HUSUSLAR	31
Genel Kurul Toplantı Bilgileri	31
Yapılan Bağış ve Yardımlara İlişkin Bilgiler	31
Personele İlişkin Bilgiler	31
Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Beyanı	31
İşletmenin Finansman Kaynakları	31
İlişkili Taraf Açıklamaları	32
Esas Sözleşme Değişiklikleri ve Nedenleri	33
YÖNETİM KURULU RAPORU	45



ŞİRKET PROFİLİ

Körfez Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ("KÖRFEZ GYO"), "Körfez Gayrimenkul İnşaat Taahhüt Turizm Sanayi ve Ticaret A.Ş." unvanı ile 1996 yılında kurulmuş olup, Kuveyt Türk Katılım Bankası A.Ş.'nin ("KUVEYT TÜRK") bir iştirakidir.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK") 05.12.2011, Gümrük ve Ticaret Bakanlığı İç Ticaret Genel Müdürlüğü'nün 14.12.2011 tarihli izinleri ve İstanbul Ticaret Sicil Memurluğu'nun 29.12.2011 tarihindeki tescili ile "Körfez Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş." olarak unvan değişikliğine gitmiş ve gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşüm sürecini tamamlamıştır.

KÖRFEZ GYO, halka arz sürecinin 30-31 Mayıs 2012 tarihlerinde talep toplama yöntemi ile yapılması konusunda SPK'dan 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. SPK, 12 Haziran 2012 tarihli yazısıyla Şirket'in Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı ("GYO") statüsünün korunarak Şirket'e 31 Aralık 2012 tarihine kadar halka arz başvurusu yapabilmesi hususunda izin vermiştir. Şirket bunun üzerine, 27 Aralık 2012 tarihinde SPK'ya başvurarak halka arz sürecini başlatmıştır.

2013 yılında Şirket'in daha iyi şartlarda bir halka arz gerçekleştirebilmesi amacıyla sermaye azaltımına gidilmesine karar verilmiştir. Şirketin çıkarılmış sermayesinin 65.822.000.-TL'den 49.500.000.-TL'ye azaltılması işlemi 07.08.2013 tarihinde tescil edilerek tamamlanmıştır.

SPK'nın 04.07.2013 tarihli ve 24/782 sayılı kararı uyarınca KÖRFEZ GYO'nun halka arz başvurusu dokuz aylık (30.09.2013) mali tablolar baz alınarak güncellenmekte olup SPK'ya yıl sonuna kadar iletilecektir.

SPK başvurusunda ortaklığın çıkarılmış sermayesinin tamamı nakit karşılığı olmak üzere 49.500.000.-TL'den 66.000.000.-TL'ye "Bakiyeyi Yüklenim" yoluyla ve "Sabit Fiyatla Talep Toplama" yöntemiyle artırılması planlanmakta olup, ortak satışı gerçekleştirilmeyecektir.

ŞİRKET AMACI VE FAALİYET KONUSU

KÖRFEZ GYO, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularla iştigal etmek ve esas olarak gayrimenkullere, gayrimenkullere dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine ve gayrimenkullere dayalı haklara yatırım yapmak üzere kayıtlı sermayeli olarak kurulmuş halka açılma hazırlıklarını sürdürmekte olan bir anonim ortaklıktır. Şirket'in faaliyet esasları, portföy yatırım politikaları ve yönetim sınırlamalarında, Sermaye Piyasası Kurulu'nun düzenlemelerine ve ilgili mevzuata uyulur.

Şirketin halka açılma ve büyüme hedefleri doğrultusunda Şirket yönetiminde önemli değişiklikler yapılmış ve profesyonel bir kadro oluşturulmuştur. KÖRFEZ GYO'nun stratejisi, topluma kaliteli ve modern mekânlar kazandırmak, nitelikli ve kârlı projelere yatırım yaparak tüm paydaşlarını bunların getirilerine ortak etmektir.



ŞİRKET KÜNYESİ

Adres	Büyükdere Cad. No: 129/1 Kat: 9 34394, Esentepe – Şişli / İstanbul
Telefon No	+90 (212) 217 29 29
Faks No	+90 (212) 217 27 28
E-posta Adresi	info@korfezgyo.com.tr
İnternet Adresi	www.korfezgyo.com.tr
Vergi Dairesi ve Numarası	Zincirlikuyu - 586 004 7467
Ticaret Sicil Merkezi ve No	İstanbul Ticaret Odası - 347261 / 294843
Ödenmiş Sermaye	49.500.000.-TL
Kayıtlı Sermaye Tavanı	500.000.000.-TL

ŞİRKET MİSYONU

Türkiye ve çevre bölgelerde kârlı gayrimenkul yatırımları yapan, paydaşlarının kaynaklarını en verimli şekilde değerlendiren, istikrarlı büyüyen, güvenilir, çevreye duyarlı ve yüksek etik değerlere sahip bir şirket olmaktadır.

ŞİRKET VİZYONU

Yatırımcıların öncelikli olarak tercih ettiği, kaliteli ve kârlı yaşam projeleriyle müşteri memnuniyetini yüksek seviyelerde tutan, tüm paydaşları tarafından güvenilen ve itibar gören, finans ve gayrimenkul sektöründeki deneyimiyle uluslararası çapta bir marka olmak ve Türkiye'nin aktif büyüklükte ilk 5 büyük GYO'su arasında yer almaktır.

ŞİRKETİN YATIRIM STRATEJİSİ

Gayrimenkul sektöründe inşaat, pazarlama, yönetim ve finansman faaliyetlerini kurumsal bir yapıda profesyonelce yürüterek, kalite standartlarına uygun ve bulunduğu şehre değer katacak mimariye sahip projeler gerçekleştirmek, kaynaklarını verimli bir şekilde kullanarak kaliteli portföy oluşturup yönetmek, konusunda uzman ve başarılı çözüm ortaklarıyla çalışmak, sektördeki gelişmeleri sürekli izleyip uygun yatırım fırsatlarını değerlendirmek, paydaşlarına istikrarlı büyüme, kârlılık ve ticari başarı sağlamaktır.

ŞİRKET DEĞERLERİ

- Güvenilirlik
- Müşteri odaklı yaklaşım
- Verimlilik ve istikrar
- Sürekli gelişim
- Çalışan bağlılığı ve motivasyon
- İnsana ve çevreye saygı
- Sosyal sorumluluk
- Kurumsallık
- Şeffaflık



SERMAYE VE ORTAKLIK YAPISI

ADI, SOYADI / ÜNVANI	GRUP	PAY ADEDİ	PAY TUTARI	ORAN
Kuveyt Türk Katılım Bankası A.Ş.	A	19.087.800	19.087.800.-TL	38,5612
Kuveyt Türk Katılım Bankası A.Ş.	B	30.410.200	30.410.200.-TL	61,4348
Abdullah TİVNİKLİ	B	500	500.-TL	0,0010
Ömer Asım ÖZGÖZÜKARA	B	500	500.-TL	0,0010
Ufuk UYAN	B	250	250.-TL	0,0005
İbrahim MUTLU	B	250	250.-TL	0,0005
Mustafa GÜRAN	B	250	250.-TL	0,0005
Osman BAYDOĞAN	B	250	250.-TL	0,0005
TOPLAM		49.500.000	49.500.000.-TL	%100

Şirketin büyük hissedarı %99,996 pay ile KUYEYT TÜRK'tür. Yönetim kuruluna aday gösterme imtiyazı taşıyan nama yazılı A grubu hisseler de yine KUYEYT TÜRK'e aittir.

Sermaye Dağılımı

31 Aralık 2012 itibarıyla ödenmiş sermayesi 65.822.000.-TL, geçmiş yıl zararları ise TMS'ye göre 33.799.683.-TL olan KÖRFEZ GYO, 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 azaltım tutarının tamamı KUYEYT TÜRK'e ait B grubu 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 Gazetesi'nde yayımlanmıştır.

Vergi Usul Kanunu'na (VUK'a) göre ise 31 Aralık 2012 itibarıyla ödenmiş sermayesi 65.822.000.-TL, geçmiş yıllar kârı 6.325.272.-TL ve geçmiş yıllar zararı 22.758.445.-TL olan KÖRFEZ GYO, geçmiş yıllar zararları ile geçmiş yıllar kârlarının toplam bakiyesi olan 16.433.173.-TL net zararın 16.322.000.-TL'sini sermayeden mahsup ederek ödenmiş sermayesini 49.500.000.-TL'ye indirmiştir. 111.173.-TL bakiye 2012 yılına ait geçmiş yıl zararı olarak VUK'a göre tutulan hesaplarda kalmıştır.

Şirket, Sermaye Piyasası Kanunu hükümlerine göre 500.000.000.-TL kayıtlı sermaye tavanı ile kurulmuş olup, her biri 1.-TL itibari değerinde 500.000.000 adet paya bölünmüştür. Sermaye Piyasası Kurulu'nca verilen kayıtlı sermaye tavanı izni, 2012-2016 yılları (5 yıl) için geçerlidir.



Şirket'in çıkarılmış sermayesi tamamı ödenmiş 49.500.000.-TL'dir. Şirketin çıkarılmış sermayesi 1.-TL itibari değerinde 49.500.000 adet paya ayrılmış ve tamamı ortaklar tarafından taahhüt edilip nakden ödenmiştir. Şirket payları rapor tarihi itibariyle Borsa'da işlem görmemektedir.

Çıkarılmış sermayeyi temsil eden paylar, A grubu nama 19.087.800 adet pay karşılığı 19.087.800.-TL'den ve B grubu hamiline 30.412.200 adet pay karşılığı 30.412.200.-TL'den oluşmaktadır. A grubu paylar nama, B grubu paylar hamiline yazılıdır. Nama yazılı payların devri kısıtlanamaz. A grubu nama yazılı hisse senetleri Yönetim Kurulu Üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazına sahiptir.

Yönetim Kurulu, 2012-2016 yılları arasında Sermaye Piyasası Kanunu hükümlerine ve Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemelerine uygun olarak, kayıtlı sermaye tavanına kadar paylar ihraç ederek çıkarılmış sermayeyi artırmaya ve pay sahiplerinin yeni pay alma hakkının sınırlandırılması ile primli pay ihracı konusunda karar almaya yetkilidir.

YÖNETİM KURULU

Şirketin idaresi, üçüncü kişilere karşı temsil ve ilzamu, Türk Ticaret Kanunu hükümleri çerçevesinde Genel Kurul tarafından en çok üç yıl için seçilen Türk Ticaret Kanunu ve Sermaye Piyasası Mevzuatında belirtilen şartları haiz ve çoğunluğu icrada görevli olmayan 5 üyeden oluşan bir yönetim kuruluna aittir.

AD VE SOYAD	GÖREVİ	GÖREV SÜRESİ	SERMAYE PAYI	SERMAYE ORANI
Abdullah TİVNİKLİ	Yönetim Kurulu Başkanı	26.12.2011 31.03.2014	500.-TL	0,0010
Ömer Asım ÖZGÖZÜKARA	Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı	26.12.2011 31.03.2014	500.-TL	0,0010
İbrahim MUTLU	Yönetim Kurulu Üyesi	26.12.2011 31.03.2014	250.-TL	0,0005
Mustafa GÜRAN	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	05.04.2012 31.03.2014	250.-TL	0,0005
Osman BAYDOĞAN	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	26.12.2011 31.03.2014	250.-TL	0,0005

DENETİM KOMİTESİ & KURUMSAL YÖNETİM KOMİTESİ

DENETİM KOMİTESİ	GÖREVİ
Mustafa GÜRAN	Denetimden Sorumlu Komite Başkanı
Osman BAYDOĞAN	Denetimden Sorumlu Komite Üyesi



KURUMSAL YÖNETİM KOMİTESİ	GÖREVİ
Osman BAYDOĞAN	Kurumsal Yönetim Komite Başkanı
İbrahim MUTLU	Kurumsal Yönetim Komite Üyesi

KÖRFEZ GYO'nun Riskin Erken Saptanması, Aday Gösterme ve Ücret Komiteleri bulunmamakta olup, söz konusu görev ve sorumluluklar Kurumsal Yönetim Komitesi'ne verilmiştir.

ŞİRKET ÜST YÖNETİMİ VE İMZA YETKİ ÇERÇEVESİ

Şirket'in üst düzey yöneticileri tabloda listelenmiştir.

ÜST DÜZEY YÖNETİCİ ADI VE SOYADI	GÖREVİ
Ufuk GÜNER	Genel Müdür
Murat KISAALIOĞLU	Genel Müdür Yardımcısı Proje Geliştirme ve Üretim
Ahmet ALGA	Genel Müdür Yardımcısı Mali ve İdari İşler

Şirket'in İmza Sirküleri kapsamında imza yetki çerçevesi aşağıdaki gibidir:

İMZA YETKİLİLERİNİN ADI VE SOYADI	GÖREVİ	İMZA DERECESESİ
Abdullah TİVNİKLİ	Yönetim Kurulu Başkanı	A - Grubu
Ömer Asım ÖZGÖZÜKARA	Yönetim Kurulu Bşk. Yrd.	A - Grubu
İbrahim MUTLU	Yönetim Kurulu Üyesi	A - Grubu
Ufuk GÜNER	Genel Müdür	A - Grubu
KÖRFEZ GYO Genel Müdür Yardımcıları	Genel Müdür Yardımcıları	B - Grubu
İsa ŞAHİN	Mali ve İdari İşler Müdürü	C - Grubu

Şirket'te bağımsız üyeler dışındaki Yönetim Kurulu Üyeleri ile Genel Müdür veya Genel Müdür yoksa Genel Müdür Vekili A grubu imza yetkilileridir. Şirketin Genel Müdür Yardımcıları B grubu imza yetkilileridir. Müdürler ile kendilerine herhangi bir sebeple imza yetkisi verilmiş kişiler C grubu imza yetkilileridir.

ŞİRKETİN KÂR DAĞITIM POLİTİKASI

Şirket kârının "Tespiti ve dağıtım" Şirket Ana sözleşmesinin 33. Maddesinde, "Kâr Dağıtım Zamanı" ise 34. Maddesinde aşağıdaki şekilde yer almıştır:

Şirket'in kârı Türk Ticaret Kanunu, Sermaye Piyasası Mevzuatı ve Genel Kabul Gören Muhasebe İlkelerine göre tespit edilir. Şirket'in hesap dönemi sonunda tespit edilen gelirlerden, Şirket'in genel giderleri ile muhtelif amortisman gibi Şirketçe ödenmesi veya



ayrılması zorunlu olan miktarlar ile Şirket tüzel kişiliği tarafından ödenmesi zorunlu vergiler düşüldükten sonra geriye kalan ve Sermaye Piyasası mevzuatına uygun olarak hazırlanan yıllık bilançoda görülen safi (net) kâr, varsa geçmiş yıl zararlarının düşülmesinden sonra, sırasıyla aşağıda gösterilen şekilde tevzi olunur:

Birinci Tertip Kanuni Yedek Akçe:

a) Türk Ticaret Kanunu uyarınca Şirket tarafından safi kardan %5 oranındaki Kanuni Yedek Akçe, Ödenmiş Sermayenin beşte birini buluncaya kadar ayrılır. Ancak Kanuni Yedek Akçe herhangi bir nedenle ödenmiş sermayenin beşte biri oranından aşağı düşerse aynı esaslar ile yeniden kanuni yedek akçe ayrılır. Türk Ticaret Kanunu'nun 519. ve 523. madde hükümleri saklıdır.

b) Kalandan, varsa yıl içinde yapılan bağış tutarının ilave edilmesiyle hesaplanacak matrahtan, Sermaye Piyasası Kurulu'nca saptanan oran ve miktarın altında olmamak kaydıyla Şirketin kar dağıtım politikası esaslarını da dikkate alarak Genel Kurulca belirlenen tutarda birinci temettü ayrılır.

c) Yukarıdaki indirimler yapıldıktan sonra, Genel Kurul, dağıtılabılır karın en fazla %10'unu bağımsız yönetim kurulu üyeleri hariç yönetim kurulu üyelerine ve en fazla %10'unun da şirket çalışanlarına dağıtılmasına karar verme hakkına sahiptir.

İkinci Temettü:

d) Safi kârdan, (a), (b) ve (c) bentlerinde belirtilen meblağlar düştükten sonra kalan kısmı, Genel Kurul, kısmen veya tamamen ikinci temettü payı olarak dağıtmaya veya olağanüstü yedek akçe olarak ayırmaya yetkilidir.

İkinci Tertip Kanuni Yedek Akçe:

e) Pay sahipleriyle kara iştirak eden diğer kimselere dağıtılması kararlaştırılmış olan kısımdan, ödenmiş sermayenin % 5'i oranında kar payı düşüldükten sonra bulunan tutarın onda biri, TTK'nın 519'uncu maddesinin 2'nci fıkrasının c bendi uyarınca ikinci tertip kanuni yedek akçe olarak ayrılır.

Türk Ticaret Kanunu ve Sermaye Piyasası Kanunu hükümleri uyarınca ayrılması gereken yedek akçeler ayrılmadıkça, Esas Sözleşmede pay sahipleri için belirlenen Birinci Temettü nakden ve/veya pay biçiminde dağıtılmadıkça başka yedek akçe ayrılmasına, ertesi yıla kâr aktarılmasına ve temettü dağıtımında Bağımsız Yönetim Kurulu Üyeleri hariç Yönetim Kurulu Üyeleri ile şirket çalışanlarına kâr payı dağıtılmasına karar verilemez. Dağıtılmasına karar verilen karın dağıtım şekli ve zamanı, Yönetim Kurulunun bu konudaki teklifi üzerine Genel Kurulca kararlaştırılır. Sermaye Piyasası Kanunu'nun 20. maddesindeki düzenlemeler çerçevesinde ortaklara kar payı avansı dağıtılabılır.

Kâr dağıtımında Sermaye Piyasası Kanunu'nun 19'uncu maddesi ve Kurul tebliğlerine uyulur. Kâr dağıtımında kistelyevm esası uygulanmaksızın mevcut payların tamamı eşit şekilde kâr payından yararlanır. Ana sözleşme hükümlerine uygun olarak dağıtılan karlar geri alınmaz. Türk Ticaret Kanunu'nun 512. maddesi hükmü saklıdır.



TÜRKİYE'DE GYO SEKTÖRÜ VE KÖRFEZ GYO'NUN SEKTÖRDEKİ YERİ

GYO'lar kuruluşu, çalışma alanları ve yükümlülükleri SPK Tebliği ile belirlenmiş ve minimum %25'i halka açık olmak zorunda olan sermaye piyasası kurumlarıdır.

Gayrimenkul yatırım ortaklığının amaçları temelde:

- Getiri potansiyeli yüksek gayrimenkullere yatırım yapmak,
- Gayrimenkule dayalı projelere yatırım yapmak,
- Portföyündeki gayrimenkullerden kira geliri elde etmek,
- Gayrimenkul alım satım kazançları elde etmek olarak sıralanabilir.

Portföyündeki gayrimenkullerin alım satımından kâr sağlayan gayrimenkul yatırım ortaklıkları, yıllarında bu kârı ortaklarına temettü olarak dağıtmakta ve gayrimenkul gelirini ortaklarına aktarmaktadırlar. Böylece gayrimenkul yatırım ortaklığının paylarını satın alarak ortak olan bir yatırımcı, yüksek getirili gayrimenkullerin gelirlerinden dolaylı olarak yararlanmış olmaktadır. Gayrimenkul yatırım ortaklığı sisteminde, likiditesi daha düşük olan gayrimenkulün kendisinden ziyade, ona yatırım yapan bir şirketin paylarının satın alınması, gayrimenkul yatırımının likidite edilmesi sorunu ortadan kaldırmaktadır.

Buna ilaveten, devletin konut ve gayrimenkul sorununu kamusal bir olgu olarak algılaması neticesinde uygulanan vergi teşvikleri, gayrimenkul finansmanında gayrimenkul yatırım ortaklığı modelini cazip hale getirmektedir. Gayrimenkul ve gayrimenkule dayalı yatırımların, yatırımcılar için psikolojik bir güven unsuru oluşturduğu da inkâr edilemeyecek bir gerçektir. Ayrıca, çeşitlendirme yoluyla riskin dağıtılması da yatırımcılar için gayrimenkul yatırım ortaklıklarını cazip kılan önemli bir diğer unsurdur.

GYO'ların tüm ekonomi içindeki artan rolü düşünüldüğünde;

- Kurumsallaşmaya katkısı ve finansman imkânları açısından şirketlere,
- Şeffaf, denetlenebilir ve rekabetçi olmaları yönüyle tüketicilere,
- Yatırım ortaklığı ve gayrimenkul portföyü yönetim şirketi kimliğiyle bireysel ve kurumsal yatırımcılara,
- Şirketlerin kayıt altına alınması amacıyla devlete faydası vardır.

GYO'lar şeffaf yapıları ve kurumsal kaliteleri ile gayrimenkul sektöründe öne çıkmakta ve hem tüketiciler hem de yatırımcılar tarafından tercih edilmektedir. Yatırımcılar gayrimenkul yatırım ortaklığı paylarını borsada satabilmenin yanında, paylara ilişkin borsada oluşan fiyat dalgalanmalarından da yararlanırlar. Ayrıca, şirket portföyü gayrimenkul alanında uzman kişiler tarafından yönetildiğinden, herhangi bir kişinin kendi başına yatırım yapmasından daha etkin sonuçlar elde edilebilmektedir.

GYO'lara yatırım yapan yatırımcıların bir kısmının da uluslararası kuruluşlar olduğu görülmektedir. Bu kuruluşlar, gelişmekte olan ülkelerdeki gayrimenkul getirilerinden faydalanmak amacıyla, organize bir şekilde işleyen ikincil piyasalarda işlem gören gayrimenkul yatırım ortaklığı paylarını almayı, doğrudan gayrimenkul yatırımına tercih etmektedirler.

GYO'ya dönüştükten sonra KÖRFEZ GYO, Kartal'daki arsası üzerinde proje geliştirip Dumankaya İnş. San. ve Tic. A.Ş. ile Hasılat Paylaşımı Sözleşmesi imzalayarak sektöre başarılı bir giriş yapmıştır. Şirket'in ikinci büyük ve önemli yatırımı Balıkesir, Edremit, Güre'de yer alan Körfez Tatil Beldesi Turistik Tesisler ve Devremülk İşletmeciliği



A.Ş.'den ("KÖRFEZ TATİL BELDESİ") satın alınan arsa üzerindeki kentsel dönüşüm projesidir. Söz konusu arsa üzerinde 4 yıldızlı bir otel ve devremülklerden oluşan modern bir tesis inşa edilmesi planlanmaktadır.

KÖRFEZ GYO, gerek hali hazırdaki projeleri, gerekse planladığı konut, ticari, turizm, lojistik gibi alt sektörlerdeki çok yönlü proje çalışmaları ile sektör içerisinde kendisine iyi bir konum hedeflemektedir.

01.01.2013 – 30.09.2013 DÖNEMİNİN DEĞERLENDİRİLMESİ

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Mevzuat Değişiklikleri

30.12.2012 tarih ve 28513 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu ile getirilen yenilikler, gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin olarak uygulamada karşılaşılan problemler ile piyasaların şeffaf, etkin, güvenilir ve rekabetçi bir ortamda işleyişinin sağlanması amaçları dikkate alınarak; gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin usul ve esaslar, SPK'nın III-48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği" ile yeniden düzenlenmiştir. Yeni Tebliğ 28.05.2013 tarih ve 28660 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe girmiştir. Yeni düzenleme ile yapılan başlıca değişiklikler şunlardır;

- 1) GYO'ların aktif toplamının asgari %51'inin gayrimenkul yatırımlarından oluşturulması öngörülerek temel faaliyet konusunun gayrimenkul yatırımları olması öngörülmüştür.
- 2) Lider sermayedar zorunluluğu kaldırılmış, kuruluş ve dönüşüm süreçlerinde bürokratik süreçler kolaylaştırılmıştır.
- 3) Halka açılma sonrası dönemdeki pay devirlerinden, sadece yönetim kontrol değişikliği doğuran devirler için SPK'dan izin alınması öngörülmüş, bu düzenleme ile ortaklıkta yönetim kontrolüne sahip ortakların tespitinde bir etkinlik kaybına yol açmaksızın GYO'ların prosedürel yükümlülükleri azaltılmıştır.
- 4) Özellik arz eden kararlar, tüm ilişkili tarafları ve işlemleri kapsayacak şekilde genişletilmiş, ilişkili taraflardan danışmanlık, işletmecilik veya inşaat hizmeti alınması durumunda belirli bilgilerin kamuya açıklanması yükümlülüğü getirilmiş, bu suretle yatırımcıların daha etkin bir şekilde aydınlatılması ve ilişkili taraf işlemlerinde şeffaflığın artırılması hedeflenmiştir.
- 5) GYOların gayrimenkul sertifikası ihraç edebilmesine imkân tanınarak finansman imkanları genişletilmiştir.
- 6) Tebliğ'deki yükümlülükler karşısında Yönetim Kurulunun veya yetkilendirilmiş olması halinde ilgili murahhas üyenin sorumluluğuna ilişkin düzenleme yapılmış, bu suretle tüzel kişiliğin ve yöneticilerin sorumlulukları açıklığa kavuşturulmuştur.

Başlıca Küresel ve Yerel Ekonomik Gelişmeler

ABD ekonomisi, 2013 yılının ilk çeyrek döneminde izlediği parasal genişleme politikalarının etkisiyle %2,4, ikinci çeyrek dönemde ise %2,5 büyümüştür.



Euro Bölgesi ekonomisi yılın ilk çeyrek döneminde bir önceki çeyrek döneme göre %0,2 daralmıştır. İkinci çeyrek dönemde ise, altı çeyrek dönemdir devam eden resesyona sona ermiş ve %0,3 oranında büyüme gerçekleşmiştir.

Japonya, Hükümetin ve Merkez Bankasının genişleyici para politikalarının etkisiyle ilk çeyrek dönemde yıllık bazda %3,5, ikinci çeyrek dönemde ise beklentilerin altında ve %2,6 büyüme kaydetmiştir. Yılın üçüncü çeyrek dönemine ait veriler ise gevşek para ve maliye politikalarının Japonya ekonomisinin toparlandığını göstermektedir.

Yılın ilk çeyreğinde %7,7 ile beklentilerin altında bir büyüme kaydeden Çin ekonomisi ise, ikinci çeyrekte %7,5 büyüyerek yavaşlama eğilimini sürdürmüştür. Ancak yılın üçüncü çeyreğine ait veriler daha olumlu bir görünüme işaret etmektedir.

Türkiye ekonomisi 2013 yılının ilk altı ayında %3,7 büyümüştür. İç tüketim hız kazanıp büyümede etkili olurken, net ihracatın büyüme üzerindeki olumsuz etkisi belirginleşmiştir. Para Politikası Kurulu'nun Mart ayı toplantısında gecelik borçlanma faizi %4,5, gecelik borç verme faizi %7,5 olarak belirlenmiştir. Ayrıca TCMB, Haziran ayında Ocak 2012'den bu yana ilk kez döviz satım ihalesi yaparak USD satışı gerçekleştirmiştir. Temmuz ve Ağustos aylarında ise faiz koridorunun üst bandı artırılmış ve sıkılaştırıcı para politikalarına devam edilmiştir. Eylül ayında ise para politikasında herhangi bir değişikliğe gidilmemiş, politika faizi olan 1 hafta vadeli repo faizi oranı %4,5, gecelik borçlanma faizi %3,5 ve borç verme faizi %7,75 olarak bırakılmıştır. İşsizlik oranı 2013 yılı ilk çeyreğinde yükselerek Mart ayında %10,1, Haziran ayında ise %8,8 olarak gerçekleşmiştir. Mevsimsellikten arındırılmış işsizlik oranı ise %9,7 ile Temmuz 2011'den bu yana gerçekleşen en yüksek düzeyine ulaşmıştır.

TÜFE, Nisan ayında %6,13 ile Nisan 2011'den bu yana en düşük seviyesinde gerçekleşmiştir. Haziran ayında ise TÜFE bir önceki aya göre %0,76 artmış, yıllık TÜFE artışı ise %8,30 ile son 9 ayın en yüksek seviyesine ulaşmıştır. Eylül ayında ise TÜFE bir önceki aya göre %0,77 oranında artış kaydetmiştir.

Yılın ilk çeyrek dönemi sonu itibarıyla 1,2818 olarak gerçekleşen Euro/Dolar paritesi, Haziran sonu itibarıyla 1,3010 ve 30 Eylül itibarıyla 1,3524 düzeyine yükselmiştir.

Gayrimenkul Sektöründeki Başlıca Gelişmeler

İnşaat sektörü 2013 yılı birinci çeyrek döneminde %5,9, ikinci çeyrek döneminde ise %7,6 oranında büyümüştür. Alınan konut yapı ruhsatları daire sayısı 2013 yılının ilk altı ayında bir önceki yılın aynı dönemine göre %7,8 artarak 390.343 seviyesine ulaşmıştır.

Konut kredi hacmi Eylül ayı itibarıyla 97 milyar TL seviyesine ulaşmıştır. 2013 yılı ilk çeyreğinde %0,90 dolaylarında seyreden aylık konut kredisi ortalama faiz oranları Haziran ayında %0,62'ye kadar düşmüştür. Eylül ayında ise %0,91 seviyelerine yükselmiştir. Konut satışları, 2013 yılının ilk dokuz ayında 862.154 olarak gerçekleşmiştir. Böylece konut satışlarında, bir önceki yılın aynı dönemine göre %76,4 artış gerçekleşmiştir.

Mevcut konut fiyatları 2013 yılı birinci çeyreğinde bir önceki çeyrek döneme göre %3,8 artmıştır. Konut fiyatlarında Ağustos ayında bir önceki yılın aynı ayına göre %13,95 artış yaşanmıştır. Yeni konut fiyatları ise Ağustos ayı itibarıyla endeksin başlangıç dönemi olan 2010 yılı Ocak ayına göre %1,29 artış göstermiştir.



2013 yılı ilk altı ayında alınan ofis binası yapı ruhsatları bir önceki yılın aynı dönemine göre %2 oranında azalarak 2.780.894 m2 olarak gerçekleşmiştir. 2013 yılı birinci çeyrek dönemde İstanbul geneli ana ofis bölgelerindeki kiralarda bir önceki çeyrek döneme göre belirgin bir değişiklik gözlenmemiştir. İkinci çeyrek dönemde ise ofis kiralaları alt segmentte %3,6 artarak 17,36 USD, üst segmentte ise %5,8 artarak 28,85 USD olarak gerçekleşmiştir.

Ofis piyasasında boşluk oranları ikinci çeyrek dönemde; MİA'da A sınıfı ofis binalarında %11,6, B sınıfı ofis binalarında %6,2 seviyesinde gerçekleşmiştir. MİA Dışı-Avrupa A sınıfı ofis binalarının boşluk oranları ilk çeyrek döneme göre azalarak %14,5 ve MİA Dışı-Asya A sınıfı ofis binalarının boşluk oranları ise %11,2 olarak gerçekleşmiştir.

2013 yılı birinci çeyreğinde açılan 6 yeni AVM ile yaklaşık 220.000 m2 yeni arz gerçekleşmiştir. Temmuz ayı itibariyle Türkiye genelinde toplam 299 AVM bulunmaktadır ve toplam AVM kiralanabilir alanı 8,3 milyon m2, 1.000 kişi başına kiralanabilir alan ise 106 m2'ye ulaşmıştır. AVM toplam ciro endeksi yılın ilk sekiz ayında geçen yılın aynı dönemine göre %10,4 artmıştır.

Alınan sanayi binaları ve depolar yapı ruhsatları 2013 yılın ilk yarısında bir önceki yılın aynı dönemine göre %18,9 artarak 3.807.112 m2 olarak gerçekleşmiştir.

2013 yılı üçüncü çeyrek döneminde BİST'te işlem gören 29 GYO'nun piyasa değerleri toplamı 14.7 milyar TL, aktif değerleri toplamı 23.2 milyar TL ve toplam portföy değerleri 52.8 milyar TL olarak gerçekleşmiştir.

2013 YILI BAŞLICA YÖNETİM KURULU KARARLARI

2013 yılında KÖRFEZ GYO Yönetim Kurulu tarafından alınan başlıca kararların özetleri aşağıda verilmektedir.

12 Mart 2013 tarihli Yönetim Kurulu toplantısında, Türk Ticaret Kanunu ve Sermaye Piyasası Kurulu'nun Kurumsal Yönetim İlkelerinin Belirlenmesine ve Uygulanmasına İlişkin Tebliğine uyum sağlanması amacıyla Şirket esas sözleşmesinin ilgili maddelerinin değiştirilmesine, Ana Sözleşmede gerekli değişikliklerin yapılması için onay ve izinlerin alınması amacıyla gerekli resmi başvuruların yapılmasına oybirliği ile karar verilmiştir.

12 Nisan 2013 tarihli Yönetim Kurulu toplantısında; Şirketimizin 2012 yılı Olağan Genel Kurul Toplantısının 22.04.2013 tarihinde saat 14.00'da ilan edilen gündemi görüşmek üzere Şirket merkezinde yapılmasına ve bu konuda gerekli hazırlığın yerine getirilmesi için Genel Müdürlüğün yetkili kılınmasına oy birliği ile karar verilmiştir.

30 Mayıs 2013 tarihli Yönetim Kurulu toplantısında, Şirketimizin halka arz fiyatının payların nominal tutarının altında olmaması gerektiği dikkate alınarak ve aynı zamanda mali tabloların daha açık ve anlaşılabilir olmasını sağlamak amacıyla, 31.12.2012 tarihi itibariyle yasal kayıtlarda yer alan 21.107.341,34.-TL geçmiş yıllar zararlarından, yine 31.12.2012 tarihi itibariyle yasal kayıtlarda yer alan 6.325.271,62.-TL olan geçmiş yıllar karının mahsup edilmesini, kalan tutar olan 14.782.069,72.-TL'nin tamamının ve 1.651.103,23.-TL dönem zararının 1.539.930,28.-TL'lik kısmının (Toplam 16.322.000.-TL) sermayeden mahsup edilmesine, bu suretle 65.822.000.-TL olan sermayemizin tamamı Şirketimizin hakim ortağı olan KUYEY TÜR K'ün sahip olduğu B grubu paylardan mahsup edilmek üzere 16.322.000.-TL azaltılarak 49.500.000.-TL'ye indirilmesine, söz konusu işlem için KUYEY TÜR K'ün muvafakatinin alınmasına, bu



amaçla esas sözleşmemizin tadil edilmesine, olağanüstü genel kurul işlemlerinin başlatılmasına ve söz konusu tüm işlemleri yürütmek üzere Genel Müdürlüğe yetki verilmesine oy birliği ile karar verilmiştir.

18 Temmuz 2013 tarihli Yönetim Kurulu toplantısında, KÖRFEZ GYO'nun çıkarılmış sermayesi olan 65.822.000.-TL'nin 49.500.000.-TL'ye azaltılmasına ilişkin ana sözleşme tadilinin yapılmasına, bu azaltıma ilişkin Olağanüstü Genel Kurul toplantısı yapılmasına ve söz konusu tüm işlemleri yürütmek üzere Genel Müdürlüğe yetki verilmesine oy birliği ile karar verilmiştir.

30 Eylül 2013 tarihli Yönetim Kurulu toplantısında, Balıkesir İli, Edremit İlçesi, Güre Köyü, Ilıca Alanı Mevkii, 21 KL IV Pafta, 151 Ada, 2 Parselde bulunan KÖRFEZ TATİL BELDESİ'nin sahip olduğu Devremülkleri (3.539 Adet) 10.982.168.-TL+ %1 KDV ve Ticari Bağımsız Bölümleri (1 adet otel, 2 adet havuz, 1 adet hamam, 1 adet market ve 7 adet işyeri olmak üzere toplam 12 Adet) 4.005.085.-TL+% 18 KDV bedelle satın alınmasına karar verilmiştir.

4 Ekim 2013 tarihli Yönetim Kurulu toplantısında, Şirketimizin aktifinde bulunan ve tapuda Balıkesir İli, Edremit İlçesi, Güre Köyü, Ilıca Alanı Mevkii, 21 KL IV Pafta, 151 Ada, 2 Parseldeki taşınmazımızın yıkılıp yeniden yapılması amacıyla projelendirme çalışmalarına başlanmasına, taşınmazın daha önceki maliki olan KÖRFEZ TATİL BELDESİ tarafından yürütülen projelendirme çalışmalarının yapılacak bir protokol ile devir alınmasına; Afet Kanunu kapsamında yıkım işlemlerinin ve tapu cins tahsisi işlemlerinin yapılmasına, taşınmazın diğer malikleri ile arsa payı karşılığı inşaat sözleşmelerinin imzalanmasına, yeni proje için yapı ruhsatı alınmasına, projenin geliştirilmesi için imza sirkülerinde tanımlanan yetkiler çerçevesinde gerekli olan her türlü sözleşmelerin imzalanmasına ve tüm bu işlemlerin yürütülüp tamamlanması hususunda başkalarını tevkil yetkisi ile beraber Genel Müdürlüğün yetkili kılınmasına karar verilmiştir.



ŞİRKETİN ÖZET FİNANSAL TABLOLARI - 2013, 2012, 2011, 2010

KÖRFEZ GYO A.Ş. VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER				
VARLIKLAR	30.09.2013	31.12.2012	31.12.2011	31.12.2010
Dönen Varlıklar	84.615.212	58.766.785	53.127.740	36.150.974
Nakit ve Nakit Benzerleri	33.873.530	7.303.684	16.936.523	5.035.880
Gerçeğe Uygun Değer Farkı Kâr-Zarara Yansıtılan Finansal Varlıklar	-	13.463.508	-	-
Stoklar	48.956.516	37.144.362	35.440.424	24.067.951
Diğer Alacaklar	-	-	-	6.601.032
Diğer Dönen Varlıklar	1.785.166	855.231	750.793	446.111
Duran Varlıklar	4.034.680	27.718	24.068	13.348
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	4.005.085	-	-	-
Maddi Duran Varlıklar	13.835	11.958	8.308	7.268
Diğer Duran Varlıklar	15.760	15.760	15.760	6.080
TOPLAM VARLIKLAR	88.649.892	58.794.503	53.151.808	36.164.322
YÜKÜMLÜLÜKLER	30.09.2013	31.12.2012	31.12.2011	31.12.2010
Kısa Vadeli Yükümlülükler	58.229.745	6.718.936	1.633.946	9.819.485
Finansal Borçlar	-	-	-	5.282.012
Ticari Borçlar	37.442.724	-	-	-
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	37.439.612	-	-	-
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	3.112	-	-	-
Kısa Vadeli Diğer Borçlar	-	381.316	1.567.840	767.284
Kısa Vadeli Karşılıklar	11.497	4.376	14.500	23.706
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	11.497	4.376	14.500	23.706
Alınan Avanslar	20.737.943	6.299.603	-	-
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	37.581	33.641	51.606	3.746.483
Uzun Vadeli Yükümlülükler	41.625	20.040.438	17.122.337	1.108.817
Ticari Borçlar	-	19.998.119	16.737.243	-
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	-	19.998.119	16.737.243	-
Uzun Vadeli Karşılıklar	41.625	42.319	65.727	54.605
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	41.625	42.319	65.727	54.605
Uzun Vadeli Diğer Borçlar	-	-	319.367	763.124
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	-	-	-	291.088
ÖZKAYNAKLAR	30.378.522	32.035.129	34.395.525	25.236.020
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar	30.378.522	32.035.129	34.395.525	25.645.924
Ödenmiş Sermaye	49.500.000	65.822.000	65.822.000	39.822.000
Sermaye Düzeltmesi Farkları	2.373.208	2.373.208	2.373.208	2.373.208
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler	4.452	-	-	-
Geçmiş Yıllar (Zararları)	(19.838.079)	(33.799.683)	(33.724.951)	(19.202.862)
Net Dönem Karı / (Zararı)	(1.661.059)	(2.360.396)	(74.732)	2.653.578
Kontrol Gücü Olmayan Paylar	-	-	-	(409.904)
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER	88.649.892	58.794.503	53.151.808	36.164.322



KÖRFEZ GYO A.Ş. GELİR TABLOLARI					
GELİR TABLOSU	30.09.2013	30.09.2012	31.12.2012	31.12.2011	31.12.2010
Hasılat	-	-	-	-	3.124.007
Satışların Maliyeti (-)	-	-	-	-	(847.304)
TİCARİ FAALİYETLERDEN BRÜT KAR	-	-	-	-	2.276.703
Pazarlama Giderleri (-)	(3.595)	-	-	-	-
Genel Yönetim Giderleri (-)	(1.024.409)	(2.002.804)	(2.342.114)	(1.098.959)	(2.549.695)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	220.744	32.625	41.627	77.627	4.829.511
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	(30.848)	(448)	(1.003)	(2.884)	(10.492)
ESAS FAALİYET KÂRI / ZARARI	(838.108)	(1.970.627)	(2.301.490)	(1.024.216)	4.546.027
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	4.561.441	1.053.128	2.013.500	1.585.920	4.880.396
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler (-)	(5.384.392)	(2.924.355)	(2.072.406)	(927.524)	(7.005.143)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KÂRI / (ZARARI)	(1.661.059)	(3.841.854)	(2.360.396)	(365.820)	2.421.280
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gideri					
Dönem Vergi Gideri (-)	-	-	-	291.088	232.298
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KÂRI / (ZARARI)	(1.661.059)	(3.841.854)	(2.360.396)	(74.732)	2.653.578
Diğer Kapsamlı Gelirler	4.452	-	-	-	-
TOPLAM KAPSAMLI (GİDER) / GELİR	(1.656.607)	(3.841.854)	(2.360.396)	(74.732)	2.653.578
TOPLAM KAPSAMLI (GİDERİN) / GELİRİN DAĞILIMI:					
Kontrol Gücü Olmayan Paylar	-	-	-	(221.784)	(349.675)
Ana Ortaklık Payları	(1.656.607)	(3.841.854)	(2.360.396)	147.052	3.003.253
Pay Başına Kâr / (Zarar)	(0,0335)	(0,0776)	(0,0477)	0,0030	0,0607



Şirketin mali tabloları, Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGGK") tarafından yayımlanan Türkiye Muhasebe Standartları'na uygun olarak hazırlanmaktadır. Aşağıda mali tabloların önemli kalemleri hakkında kısa açıklamalar verilmektedir:

Varlıklar

Şirket'in toplam varlıkları 30.09.2013 itibariyle 88,6 milyon TL'ye yükselerek, 31.12.2012'deki 58,8 milyon TL seviyesine göre %51 oranında artış göstermiştir. Söz konusu artışın 2 önemli sebebi, Şirket'in hasılat paylaşımı sözleşmesinden doğan taksit ödemelerinin tahsilatı ve Edremit, Güre Tesisinin portföye alınmasıdır.

Nakit ve Nakit Benzerleri hesabında Şirket'in katılım hesaplarında değerlendirdiği TL ve USD vadeli mevduatı, cari hesabındaki vadesiz mevduatı, kasa bakiyesi ve katılım hesapları gelir tahakkukları yer almaktadır.

31.12.2012 tarihli bilançoda yer alan Gerçeğe Uygun Değer Farkı Kâr-Zarara Yansıtılan Finansal Varlıklar, 125.000 Gram Kuveyt Türk Gold Plus Altın Fonu ve ilgili yatırımın korunması amaçlı yapılan Türev Finansal Varlıklardan müteşekkildir.

Şirket'in 30.09.2013 itibariyle stoklarında 36.477.513.-TL bedelle Kartal Projesi arsa ve proje maliyetleri, 1.496.835.-TL bedelle Kilyos Arsa maliyeti ve 10.982.168.-TL bedelle Güre Tesisi alım bedeli yer almaktadır.

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 GYO ile yüklenici firma arasında %50 oranında paylaşılacaktır. Şirket ve yüklenici arasında bahsi geçen hasılat paylaşımı sözleşmesi 19 Mart 2012 tarihinde imzalanmıştır.

KÖRFEZ GYO, 30 Eylül 2013 tarihinde ilişkili tarafı olan KÖRFEZ TATİL BELDESİ mülkiyetinde bulunan Balıkesir'in Edremit İlçesi Güre Beldesi'nde denize sıfır konumda yer alan 24.934,24m2 arsa üzerine kurulu turistik tesisin ("GÜRE TESİSİ") %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 TATİL BELDESİ 14 adet olacak şekilde değişmiştir. Söz konusu tesisi için 6306 sayılı "Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun" kapsamında yıkım kararı alınmış olup, kararın kesinleşmesi için süreç devam etmektedir. Yıkım kararının kesinleşmesi sonrasında yıkım süreci başlatılacak ve cins tahsisi yapılarak tapular arsa tapusuna dönüştürülecektir. KÖRFEZ GYO, 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.



Şirket'in Kilyos ve Kartal Projeleri'ne ilişkin gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değeri, Şirket ile ilişkisi olmayan SPK lisansına sahip bağımsız bir ekspertiz şirketi tarafından 25-30 Ocak 2013 tarihlerinde gerçekleştirilen değerlemeye göre elde edilmiştir. Kilyos arsa bedelinin gerçeğe uygun değerinin 4.180.000.-TL olduğu, Kartal arsa bedelinin ise gerçeğe uygun değerinin 90.323.000.-TL olduğu tespit edilmiştir.

Şirket'in Güre Tesisi'ndeki gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değeri ise 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 arsa değeri dikkate alınarak tespit edilmiştir. Şirket söz konusu gayrimenkulleri değerlendirme şirketi tarafından takdir edilen değerden satın almıştır. Söz konusu tutarın devremüklere isabet eden 10.982.168 TL'lik kısmı Stoklarda, ticari ünitelere isabet eden 4.005.085.-TL'lik kısmı ise Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerde takip edilmektedir. Şirket, söz konusu otelin inşaatını tamamlandıktan sonra, oteli kiralayıp kira geliri elde etmeyi hedeflemektedir. Şirket, Güre Tesisi maliyetinin otele ait kısmını yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflamıştır.

31.12.2010 tarihli bilançoda yer alan Diğer Alacaklar, verilen iş avansları olup, Kartal arsası üzerinde inşası planlanan proje için yüklenici inşaat firmasına yapılan avans ödemelerinden oluşmaktadır. 2011 yılı içerisinde KUVEYT TÜRK'ün, inşaat firmasının Körfez İş Ortaklığı'ndaki 25% payını devralmasıyla, Şirket'in inşaat firmasından olan tüm diğer alacaklarını KUVEYT TÜRK üstlenmiştir. KÖRFEZ GYO ve KUVEYT TÜRK arasında 1 Nisan 2011 tarihinde yapılan anlaşma ile Körfez GYO, İş Ortaklığı'nın %8 hissesini KUVEYT TÜRK'ten 7.128.576.-TL'ye devralmıştır. Söz konusu 6.601.032.-TL tutarındaki alacak ise, hisse satış bedelinden düşülmüştür.

Şirket'in Diğer Dönen Varlıklar hesabı 30.09.2013 itibariyle, Devreden KDV (1.566.779.-TL), Peşin Ödenen Vergi ve Fonlar (102.002.-TL), Alfa Teknik Yapı Denetim Ltd. Şti.'ne verilen avans (111.164.-TL) ve Diğer Dönen Varlıklardan (5.221.-TL) oluşmaktadır.

Şirketin Maddi Duran Varlıklar hesabında, demirbaşlar ve birikmiş amortismanlar yer almaktadır. Diğer Duran Varlıklar, verilen depozitolardan oluşmaktadır.

Yükümlülükler

Şirket'in toplam yükümlülükleri 30.09.2013 itibariyle 88,6 milyon TL'ye yükselerek, 31.12.2012'deki 58,8 milyon TL seviyesine göre %51 oranında artış göstermiştir. Söz konusu artışın 2 önemli sebebi, Şirket'in hasılat paylaşımı sözleşmesinden doğan taksit ödemelerinin avans olarak tahsilatı ve Edremit, Güre Tesisinin portföye alınması ile ilgili borçtur.

31.12.2010 tarihli bilançoda yer alan Finansal Borçlar, 22 Şubat ve 31 Mayıs 2010 tarihlerinde Hayat Investment'dan alınmış 22 Nisan 2011 vadeli operasyonel krediden oluşmaktadır. Kâr payı geri ödeme oranı %13'tür ve söz konusu kredi için herhangi bir teminat verilmemiştir.

30 Eylül 2013 tarihi itibarıyla Ticari Borçlar'da yer alan İlişkili Taraflara Olan Borçlar, İş Ortaklığı'nın hisse devrinden (brüt 16.332.000.-TL) ve İstanbul Kartal İlçesi'ndeki 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 22.604.176 TL'den taşınmaktadır. Bu toplam tutardan Şirket'in Kartal



Belediyesi ile yaptığı sulh anlaşmasından doğan yükümlülüklerinin (sulh anlaşması tarihi itibarıyla KUVEYT TÜRK'ün Körfez İş Ortaklığı'nın %17'ine sahip olmasından ötürü) KUVEYT TÜRK tarafından karşılanacak kısmı için KUVEYT TÜRK'den alacak niteliğinde olan 30 Eylül 2014 vadeli 1.090.635.-TL'nin 30 Eylül 2013 itibarıyla reeskonta tabi tutulmuş değeri olan 982.554TL'si düşülmüştür. Ayrıca 30 Eylül 2013 itibarıyla ilişkili taraflara olan borçlar, Güre Tesisi'nin alımı nedeniyle, KÖRFEZ TATİL BELDESİ'ne ödenecek olan tutar olan 15.817.991 TL'yi de içermektedir. Söz konusu borç, 14 Ekim 2013 tarihinde ödenmiştir.

Kısa Vadeli Diğer Borçlar ve Uzun Vadeli Diğer Borçlar hesaplarında, Kartal Arsası ile ilgili avukatlara borçlar ve Kartal Belediyesi ile yapılan Sulh Sözleşme bedeline ilişkin tutarlar yer almaktadır. KÖRFEZ GYO'nun 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 GYO ve KUVEYT TÜRK. 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 yükümlükleri finansal tablolarında yansıtmıştır.

Kısa ve Uzun Vadeli Karşılıklar hesaplarında Şirket personelinin kıdem tazminat ve izin bedelleri yer almaktadır.

Alınan Avanslar hesabındaki tutarlar, Kartal Projesine ilişkin olarak Dumankaya İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş ile yapılmış olan hasılat karşılığı arsa satış sözleşmesine istinaden KÖRFEZ GYO'ya yapılan avans ödemelerinden oluşmaktadır.

Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler hesabında Ödenecek Vergi, Fon ve Sosyal Sigorta Kesintisi yer almaktadır.

31 Aralık 2012 itibarıyla ödenmiş sermayesi 65.822.000.-TL, geçmiş yıl zararları ise 33.799.683.-TL olan KÖRFEZ GYO, 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'e ait B grubu 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.

Gelir Tablosu

Şirket'in toplam kapsamlı gideri 30.09.2013 itibarıyla 1,6 milyon TL'dir. Kesilen herhangi bir satış faturası olmaması sebebiyle ilgili dönemde oluşan hasılat bulunmamaktadır.

31.12.2010 Gelir Tablosunda yer alan Hasılat, yatırım amaçlı gayrimenkul kira gelirlerinden oluşmaktadır.

30.09.2013 tarihli Gelir Tablosundaki Genel Yönetim Giderleri, personel giderleri (684.561.-TL), danışmanlık ve avukatlık giderleri (195.993.-TL), vergi resim ve harçlar



(33.897.-TL), kira giderleri (21.201.-TL), haberleşme giderleri (6.572.-TL), amortisman ve itfa payları giderleri (5.430.-TL) ve diğer giderlerden (76.755.-TL) müteşekkildir.

Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler hesabında, Yatırım amaçlı gayrimenkul satış kârı, Bağlı ortaklık satış kârı, Kuveyt Türk hizmet ve danışmanlık geliri, Konusu kalmayan karşılıklar ve diğer gelir ve karlardan yer almaktadır.

Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler hesabı, Komisyon giderleri ve diğer giderlerden oluşmaktadır.

Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler hesabında, Altın fonu değerlendirme geliri, Türev finansal araçlardan gelirler, Katılım payı geliri ve Kur farkı geliri yer almaktadır.

Yatırım Faaliyetlerinden Giderler hesabı, Kısa vadeli borçlanma giderleri, Altın fonu satış zararı, Reeskont giderleri, Türev finansal araçlardan giderler ve Kur farkı giderlerinden oluşmaktadır.

Şirket 29 Aralık 2011 tarihi itibarıyla gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşün sürecini tamamlamış ve unvanını "Körfez Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş." 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.

GAYRİMENKUL PORTFÖYÜ DEĞERLEME RAPORLARI ÖZETİ

KÖRFEZ GYO'nun gayrimenkul portföyünün değerlendirme raporu özeti aşağıdaki gibidir;

GAYRİMENKULLER, VE GAYRİMENKUL PROJELERİ	YERİ VE ÖZELLİKLERİ	ALİŞ TARİHİ	ALİŞ MALİYETİ	DEĞERLEME RAPORU	
				TARİH	DEĞER
KİLYOS VİLLA PROJE ARSASI	İstanbul İli, Sarıyer İlçesi, Kilyos Köyü, 254-DZ-I-C Pafta, 933 Ada, 3 Parsel'de 8.841m ² arsa	30.09.2005	1.496.835 TL + KDV	25.01.2013	3.540.000 TL + KDV
KARTAL HORIZON TİCARİ VE KONUT KARMA PROJESİ	İstanbul İli, Kartal İlçesi, Aşağı Mahalle, 86 Pafta, 1866 Ada, 74 Parsel'de 5.982,91m ² arsa üzerinde geliştirilen Horizon Projesi	23.11.2007	26.692.837 TL + KDV	30.01.2013	76.545.000 TL + KDV
DEVREMÜLK, OTEL VE SOSYAL TESİS PROJE ARSASI	Balıkesir İli, Edremit İlçesi, Güre Beldesi, 21 KL IV Pafta, 151 Ada, 2 Parseldeki 24.982,91m ² arsanın %80,15 payı	30.09.2013	14.987.253 TL + KDV	20.08.2013	14.987.253 TL + KDV



Kilyos Arsası

25 Ocak 2013 tarihli Çelen Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. raporunda Kilyos arsasına 3.540.000.-TL+KDV değer takdir edilmiştir. Söz konusu arsa Sarıyer İlçesi, Kilyos Köyü, 254DZIC Pafta, 933 Ada ve 3 Parsel'de konumlanmakta olup brüt alanı 8.841 m², net alanı ise 4.520 m²'dir. Parsel üzerinde yapı bulunmamaktadır.

11.04.2007 onaylı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'na göre arsanın TAKS:0,10, KAKS:0,20 ve Hmax:6,50 metre olarak konut imarı vardır.

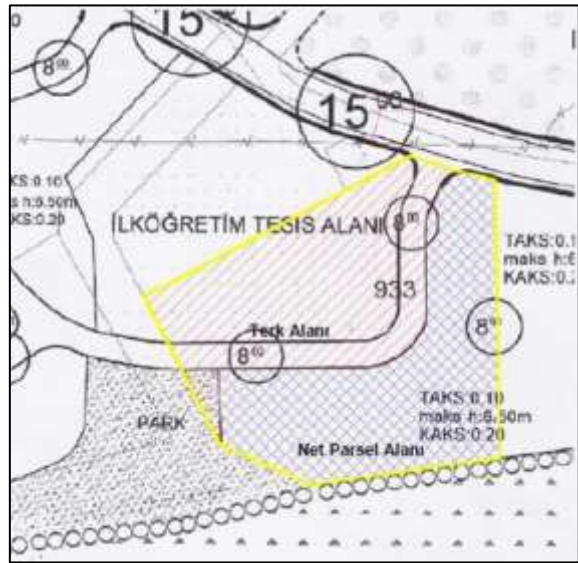
Terke konu arsa kısmen İlköğretim Tesis Alanı, yol ve park alanına ayrılmıştır. Plan notlarına bağlı olarak, donatı alanlarının kamuya terki gerçekleşmedikçe parsel üzerinde uygulama yapılamayacağı Sarıyer Belediyesince bildirilmiştir. Net parsel alanının konut olarak geliştirilmesinden önce, İlköğretim için ayrılmış alanın kamulaştırılması gerekmektedir.

Gayrimenkul değerlendirme raporunda arsanın en iyi ve en verimli kullanım amacı, konut olarak geliştirilmesi ve satılması olarak belirtilmiştir. Tapu üzerinde herhangi bir kısıtlayıcı takyidat bulunmamaktadır.

Mevcut imar durumu ve yapılaşma koşulları baz alınarak arsa üzerinde toplam inşaat alanı 1.234 m² olan 5 adet havuzlu villadan oluşan bir site yapılacağı öngörülmüştür.

Ters sonrası parsel "L" şeklinde olacaktır. Arsanın Uskumruköy Yolu'na cephesi bulunmakta olup güney cephesi ise ormandır. Arsa Kilyos merkeze 1 km, Büyükdere Caddesi'ne ise 18 km uzaklıktadır. Sinpaş tarafından geliştirilen Mare Negro konut sitesi yürüme mesafesindedir. Yakın çevrede farklı inşaat şirketleri tarafından farklı büyüklükte villa siteleri geliştirilmektedir. Arsa Karadeniz sahiline yürüme mesafesindedir, ancak deniz manzarası yoktur. Yakın çevresinde "Solar Beach" gibi günübirlik tesis alanları yer almaktadır.

Bölgede önemli ulaşım projeleri yer almaktadır. Kuzey Marmara Otoyolu Projesi kapsamında planlanan 3. Köprü'nün hayata geçirilmesi arsanın bulunduğu bölgenin ulaşılabilirliğini büyük ölçüde artıracaktır.



3. Köprü güzergahı Kilyos Bölgesi yakınından geçmektedir. Poyrazköy-Garipçe arasında yer alacak 3. Köprü ile bağlantılı çevre yolunun güzergahı batıda Silivri-Kınalı'dan başlayıp Çatalca, Durusu Gölü'nün güneyi, Arnavutköy'ün ve Zekeriyaköy'ün kuzeyinden geçerek Garipçe'ye ulaşmaktadır.



İstanbul Büyükşehir Belediyesi'nin uygulamaya koyduğu 7 Tepe 7 Tünel Projesi kapsamında gerçekleştirdiği tünel projesi Sarıyer'in ve mücavir alanındaki köylerin ulaşımını önemli ölçüde rahatlatmıştır. Söz konusu proje ile Dolmabahçe'den başlayıp Fulya'dan geçerek kesintili olarak Sarıyer'e kadar ulaşılması planlanmaktadır.



Zekeriyaköy'e 20-25 km mesafede Karadeniz kıyısında, Ağaçlı-Akpınar Çiftalan yerleşmelerinin bulunduğu bölgede İstanbul'un üçüncü havalimanının açılması ve yeni bir kent kurulması planlanmaktadır. Havalimanının Arnavutköy sınırları içerisinde bulunan Tayakadın'da toplam 35 milyon m2 alanda yapılması planlanmaktadır. 60 milyon yıllık yolcu kapasitesi ile dünyadaki en büyük havalimanı olacaktır. 3. Köprü yolu olarak anılan Kuzey Marmara Otoyolu'na bir kavşak ile havalimanından direkt bağlantı yapılması planlanmaktadır. 3. Havalimanından raylı sistem aracılığı ile Taksim'e ulaşılacaktır. Kuzey Marmara Otoyolu'ndan da bağlantı yolu ile TEM Otoyolu'na ve kent merkezine bağlanacaktır.





Sarıyer, Çatalca ve Eyüp İlçelerine bağlı 10 köyü kapsayan Karadeniz kıyısındaki eski maden ve taş ocaklarının bulunduğu bölgede Yenişehir geliştirilecektir. Ekolojik kent konsepti ile geliştirilmesi planlanan yeni kentin 1 milyon nüfusa ve 400 bin kişilik istihdam kapasitesine sahip olması planlanmaktadır.

Olimpiyat Köyü'nün toplam 700 hektar alanda geliştirilmesi planlanmaktadır. İstanbul'un olimpiyatlara aday olması nedeniyle projeye dâhil edilmiştir. Kompleksin olimpiyatlardan sonra üniversite ve kentsel hizmet alanlarına dönüştürülmesi planlanmaktadır. 25.000 kapasiteli konaklama alanı ve sosyal kullanım alanlarının yer alacağı yapılar üniversite ve spor merkezi olarak da kullanılabilir.

Kartal Projesi

30 Ocak 2013 tarihli Çelen Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. raporunda Kartal arsası üzerinde gerçekleştirilecek projenin arsa sahibi açısından değeri için 76.545.000.TL+KDV takdir edilmiştir.



Söz konusu arsa Kartal İlçesi, Yeni Kordonboyu Mevkii'nde, Aşağı Mahalle'de, Turgut Özal Bulvarı olarak adlandırılan sahil yolunda, 86 Pafta, 1866 Ada ve 74 Parsel'de Kartal sahiline çok yakın bir konumda yer almakta olup alanı 5.982,91 m²'dir. Sahil yolundan yüksek derecede görülebilirliğe ve kesintisiz Marmara Denizi ve Adalar manzarasına sahiptir.

Parsel üzerinde geliştirilen projede 178 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. Her bağımsız bölüm, kat irtifakı tapusuna sahip olup, geliştirildiği arsa üzerinden belirli bir pay almaktadır. Tapular üzerinde devri kısıtlayıcı bir takyidat bulunmamaktadır.

Proje inşaat aşamasındadır, değerlendirme raporu tarihi itibarıyla temel kazısı çalışmaları devam etmektedir. Arsanın en iyi ve en verimli kullanım amacı, imar planında da belirtildiği üzere, rezidans ve ticaret amaçlı geliştirilmesidir.



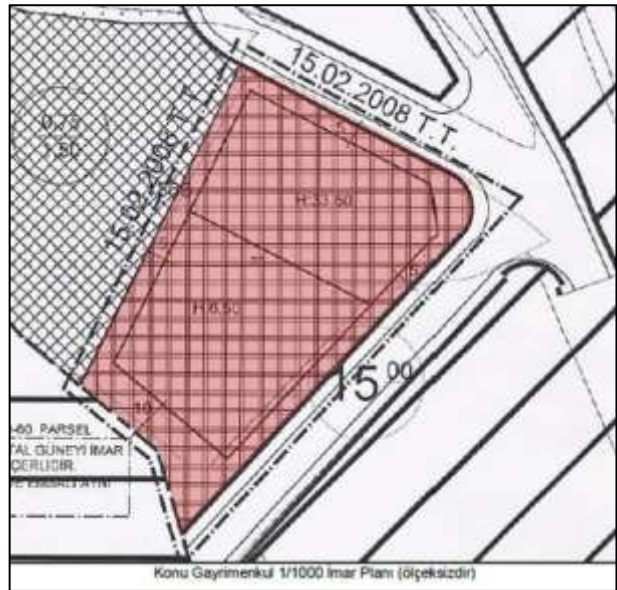
Konu Gayrimenkulden Görünüm, 24.01.2013

Arsa üzerinde "Hasılat Paylaşımı Karşılığında Arsa Satış Vaadi" çerçevesinde proje geliştirilmektedir. Dumankaya İnşaat San. ve Tic. A.Ş. ile yapılan sözleşmeye göre, projedeki bağımsız bölümler ve tüm yapılar anahtar teslimi inşa edilecek, satışları yine yüklenici tarafından gerçekleştirilecek, asgari olarak taahhüt edilen satış hasılatının iki katının (164.000.000.-TL) fazlası da taraflar arasında %50 oranında paylaşılacaktır.

Yapı ruhsatı 18.07.2012 tarihinde düzenlenmiş olup, A blokta 109 apartman dairesi ve 13 dükkân, B blokta ise 56 dükkân yer almaktadır. Her iki blok için toplam inşaat alanı 43.690m²'dir. Projede yer alacak olan kullanımlar temel olarak konut ve işyeri olarak belirlenmiştir. Projede toplam 109 konut, 34 adet de home-office yer almaktadır. Aynı zamanda restoran, mağaza, sinema gibi ticari ünitelere de yer verilmesi planlanmıştır. Konut üniteleri 4+1, 3+1, 2+1, 2+1 dubleks ve 1+1 olarak çeşitlendirilmiştir.

19.09.2006 tarihinde onanan 1/1000 ölçekli Kartal Güneyi Uygulama İmar Planı içinde kalan arsa için 15.02.2008

tarihinde imar plan tadilatı gerçekleştirilerek gayrimenkulün fonksiyonu Ticaret + Hizmet olarak belirlenmiştir. Arsa üzerinde kitle imarlı olarak ifade edilen yapı tarzına



izin verilmiştir. Sahil tarafındaki ön kısımda h:6,50 metreyi geçmemek üzere bir blok, arka bölümde ise h:33,50 metreyi geçmemek üzere ikinci bir blok yapılabilmektedir.

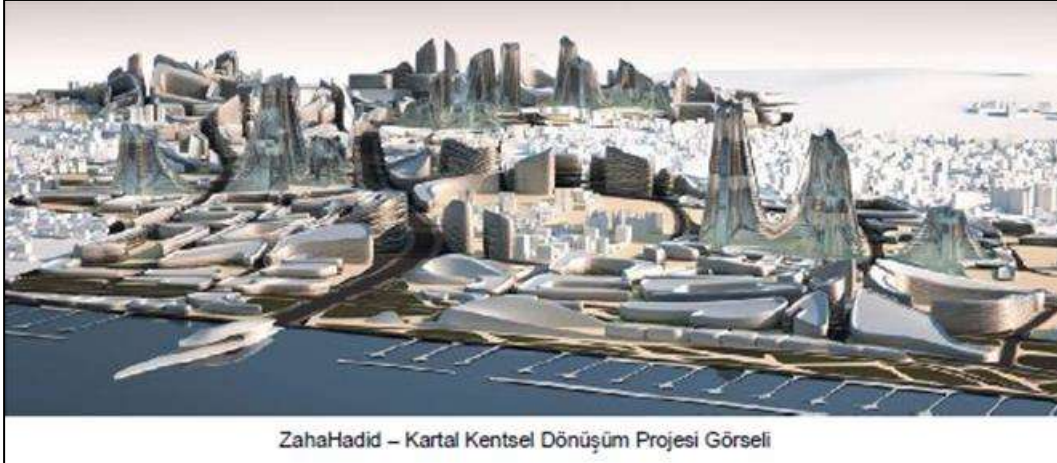
Arsanın konumlandığı Kartal İlçesi'nde kentsel ölçekte en önemli konulardan biri Kartal Kentsel Dönüşüm Projesi'dir. Projenin hayata geçirilmesi ile nüfusun 1-1,5 milyon kişi artması öngörülmektedir. Bölgede mevcut C ve D sosyo-ekonomik statü grubunun B grubuna doğru ilerlediği anlaşılmaktadır. İlçenin ulaşılabilirliği için büyük öneme sahip 16 istasyonlu ve 22 km uzunluğundaki Kadıköy-Kartal metro hattı Ağustos 2012'de hizmete açılmış ve böylelikle Kartal ile Kadıköy arasındaki ulaşım süresi yarım saate inmiştir.



Projenin etki alanı içinde kalan bölgede son 10 yılda gerçekleştirilen birçok büyük ölçekli yatırım bulunmaktadır. İstanbul Sabiha Gökçen Havalimanı, İstanbul Park gibi yatırımlar bölgede ticari yatırımlara yönelik talebi artırmıştır. Sayıları gittikçe artan bankaların operasyon merkezleri, üniversite ve özel liseler bölgedeki değişimi yansıtmaktadır.

Kartal'da E-5 karayolu kenarına inşa edilen ve Şubat 2013'te hizmete giren Kartal Adliye Sarayı'na Anadolu Yakası'ndaki Kadıköy, Kartal, Üsküdar, Ümraniye, Sultanbeyli, Pendik ve Tuzla Adliyelerinin yeni yapılan komplekse taşınmaları planlanmıştır.

Marintürk İstanbul City Port projesine ek olarak Kartal'da bir diğer marina projesinin Eczacıbaşı ve Doğu Gruplarının ortaklığında hayata geçirilmesi planlanmaktadır. Söz konusu projede denizde 750-800, karada 150-170 yat bağlama kapasitesi yer alacaktır.



Bölgesel planlarda Anadolu yakasının yeni MİA alanı olarak belirlenmesi sonucu, Kartal sahilde yer alan 550 hektar büyüklüğündeki Kartal Kentsel Dönüşüm Proje Alanı'ndan uygulamaya yönelik çalışmalar başlatılmıştır. Söz konusu proje ile İstanbul'un en önemli sosyal-ekonomik-mekânsal problemi olan Avrupa ve Anadolu yakaları arasındaki dengesizliğin giderilmesi hedeflenmiştir. Projede öngörülen yapılaşma koşulları çerçevesinde toplam inşaat alanı 5 milyon m² olarak hesaplanmıştır.



Güre Tesisi

20 Ağustos 2013 tarihli Vektör Gayrimenkul Değerleme A.Ş. raporunda Balıkesir İli, Edremit İlçesi, Güre Köyü, 21KLIV pafta, 151 ada, 2 parsel sayılı 24.934,24 m² yüzölçüme sahip arsa üzerinde yıkım kararı bulunan "33 blok 199 mesken 1 otel 2 havuz 1 hamam 8 işyeri" vasıflı taşınmazın KÖRFEZ GYO portföyüne alınacak %80,15 arsa paylı kısmı (3.539 devremülk ile 1 otel, 2 havuz, 1 hamam, 1 market ve 7 işyeri olmak üzere toplam 12 ticari ünite) için 14.987.253.-TL+KDV değer takdir edilmiştir.



Değerlemesi yapılan taşınmazlar, İzmir Çanakkale yoluna cepheidirler. Taşınmazlara ulaşım karayolu ile rahatlıkla sağlanmaktadır. İzmir Çanakkale yolu ile deniz arasında konumlanan taşınmaz Güre ve Akçay merkeze 3 km, Edremit merkeze 11 km mesafede yer almaktadır. Kolay ulaşılabilir bir konumda bulunan taşınmaza toplu taşıma araçları ile ulaşmak mümkündür. Taşınmazın yakın çevresinde, Oteller, Eczane, Alışveriş yerleri bulunmaktadır.

Taşınmazların bulunduğu bölge turizm alanı olarak gelişmekte olup, taşınmaza yakın konumda termal oteller bulunmaktadır. Taşınmazlara yakın konumda Adrina Hotel De Luxe Health & Spa ve Thermal Saruhan otelleri bulunmaktadır.

Parselin denize doğru azalan hafif bir eğimi mevcuttur. Parsel, İzmir - Çanakkale yolu ile deniz arasında yer almakta olup otoyola cephesi yaklaşık 180 m. ve derinliği yaklaşık 140 m'dir.

Ana gayrimenkul "33 Blok 199 Mesken 1 Otel 2 Havuz 1 Hamam 8 İşyeri" vasıflı olup, toplamda 211 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. Konu parsel üzerindeki değerlendirme



konusu taşınmazların tapu kütüğü üzerinde 6306 sayılı kanun gereğince riskli yapı olduğunu belirten beyan mevcut olup, parsel üzerindeki yapılar kanunda belirtilen hükümler gereğince yıkılacaktır. Bu sebeple değerlemede yapılar dikkate alınmamıştır. Arsa değeri takdirinde bulunulmuştur. Ancak taşınmazlar hâlihazırda tapu kayıtlarında kat mülkiyetli ve ayrı bağımsız bölümler olarak tescilli olduğundan, değer takdiri ayrı ayrı arsa payı oranlarında arsa değeri olarak takdir edilmiştir.

Taşınmazların bulunduğu parsel 24.934,24 m² yüzölçüme sahip olup 6306 sayılı kanun gereğince parsel üzerindeki yapılar yıkıldıktan sonra taşınmazlar; 151 ada 2 sayılı parselde arsa vasfı altında hisselendirileceklerdir.



Hâlihazırda taşınmaz üzerinde bulunan binaların boşaltımına başlanacağı bilgisi alınmıştır. Taşınmazın bulunduğu bölgede, yaz olması sebebiyle inşaat yasağı olduğu için kaba inşaatların yıkımı yapılamamaktadır. İnşaat yasağının kalkmasının ardından kaba inşaatların da yıkılacağı bilgisi alınmıştır.

KÖRFEZ TATİL BELDESİ lehine düşen hisse oranı toplam %81,91 olup KÖRFEZ GYO'nun alacağı hisse oranı %80,15'tir.

Değerlemeye konu taşınmazlardan KÖRFEZ TATİL BELDESİ hissesinin devir ve temlik ile ilgili herhangi bir hukuksal bir sorun bulunmamaktadır.

199 adet "Mesken" nitelikli bağımsız bölüm üzerinde "07.05.1999 Tarih ve 2146 Yevmiye Numaralı Devre Mülk Sözleşmesi Vardır" şeklinde bir beyan bulunmaktadır. Ayrıca çeşitli bağımsız bölümlerde devre mülk hakkı bulunan hissedarlar ve hak sahibi oldukları ikişer haftalık dönemler tapunun hak ve mükellefiyetler bölümünde kaydedilmiş durumdadır.

31.07.2013 tarihli yazılı imar durumuna göre taşınmaz, 1/1000 ölçekli uygulama imar planı kapsamında TTA (Turizm Tesis Alanı)'nda kalmakta olup E: 0,60, 3 kat, Hmax: 9,50 metre yapılaşma koşullarına sahiptir.



Taşınmazın imar işlem dosyasında; 02.08.1999 tarih ve 1/20 sayılı onaylı yapı ruhsatı ile 08.06.2001 tarih ve 1/14 sayılı onaylı yapı kullanma izin belgesi bulunmaktadır. Yapı kullanma izin belgesi 1'er adet hamam, havuz, küçük havuz, lokanta, kafeterya, market ve işyeri ile 204 adet devremülkü içeren toplamda 12.538,09 m² alanlı yapı için alınmıştır.

Emsal ve piyasa araştırmaları sonucunda değerlendirme konusu taşınmazın boş arsa olarak 750 TL/m² bedelle alım-satım işlemine konu olabileceği kanaatine varılmış olup, tespit edilen bu birim değer esas alınarak arsa değeri hesaplanmıştır. Taşınmazın en etkin ve en verimli kullanımı; imar planında belirtildiği gibi "turizm fonksiyonlu" olarak kullanılmalıdır.

ŞİRKETİN PROJELERİNE İLİŞKİN MEVCUT DURUM

Kilyos Arsasının, İBB ve ilçe belediyesi imar planı değişikliği sonucunda bir kısmının ilköğretim alanı olarak tesis edilmiş olup, imar planı değişikliği talebimiz ile bu terkten doğacak inşaat alanı azalmasının emsal arttırılması ve plan notu düzenlenmesi ile karşılanacak şekilde düzenlenmesi amaçlanmaktadır. Bu düzenlemeler sonucu arsa değer kazanacak olup, sonrasında arsanın satışı planlanmaktadır.

Kartal Arması için; Dumankaya İnşaat San. ve Tic. A.Ş. ile tamamı 36 ayda ödenmek üzere 19.03.2012 tarihinde net 82.000.000.-TL+KDV karşılığında "Hasılat Paylaşımı Karşılığında Arsa Satış Vaadi" sözleşmesi düzenlenmiş olup arsa Dumankaya A.Ş.'ye teslim edilmiş ve proje fiilen başlatılmıştır. Dumankaya İnşaat San. ve Tic. A.Ş. Proje'ye ilişkin; 30 Eylül 2013 tarihine kadar ödemesi gereken tutar olan 20.737.743.-TL'yi ödemiştir.



Güre Tesisinde; 2012 yılında yasalanan yeni Afet Kanunu kapsamında 6 Mayıs 2013 tarihinde yıkım kararını alınması sonucunda, yanlış tasarlanmış olan Turizm Tesisinin bürokrasiye takılmadan hızlı bir şekilde yıkılıp yerine, arsanın sahip olduğu termal su potansiyelini de değerlendirerek 12 ay boyunca kârlı bir şekilde hizmet verebilecek yeni bir tesis geliştirme fırsatı doğmuştur. Arsanın son durum itibariyle imar durumu, yeni projede mevcut yapılardan bir miktar daha fazla inşaat yapılabilmesine müsaade etmektedir.

Ayrıca, mevcut maliklerin (m² fiyat farkını ödemek kaydıyla) daha büyük devremülk talep etmeleri ve iştiraki olduğumuz Kuveyt Türk Katılım Bankası A.Ş.'nin müşterilerinin Bahar ve Kış dönemleri için gösterdiği ilgiyi dikkate alarak yaptığımız fizibiliteler söz konusu yatırımın proje karlılığı açısından piyasa ortalamalarının üzerinde olduğunu göstermiştir. Bununla birlikte, arsanın panoramik deniz manzarası, kendisine ait termal kuyusu, Kaz Dağları'nın eteklerinde eşsiz konumu, yeni yapılan İstanbul-İzmir Otoyolunun getireceği ulaşım kolaylığı, Ankara-Bursa-İzmir gibi büyük illere kolay ulaşımı, bölgede sahile sıfır konumda bulunan ender otel alanlarından biri ve denize sıfır konumdaki tek devremülk tesisi olması, son dönemde yurtiçi ve yurtdışından (özellikle Arap Ülkelerinden) termal ve sağlık turizmine artan talep gibi avantajlar Güre Termal Turizm Tesisi yatırımını cazip kılmaktadır.

Afet Yasası'nın karar alma ve bürokratik süreçlerde getirdiği kolaylıklar ve yeni imar yönetmelikleri kapsamında yeni projeden elde edilecek bu kâr potansiyelinin GYO çatısı altında değerlendirilmesi ve bireysel yatırımcıların da bu projenin kârına ortak olmalarının sağlanması hedeflenerek söz konusu proje KÖRFEZ GYO portföyüne dâhil edilmiştir.

PORTFÖYDEKİ VARLIK VE HAKLARA İLİŞKİN BİLGİLER

Şirket portföyü gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler ve para ve sermaye piyasası araçlarından oluşmaktadır.

30.09.2013 Portföy Dağılımı



30.09.2013 tarihi itibari ile portföy değeri 86.835.131.-TL'dir. Gayrimenkullerde Kilyos ve Güre arsaları ile Kartal Projesi yer almaktadır. Para ve Sermaye Piyasası araçları, kasa, vadeli katılım hesapları, vadesiz cari hesaplar ve gelir tahakkuklarından oluşmaktadır.



PORTFÖY DAĞILIMI (TL)	30.09.2013
Gayrimenkuller Toplamı	52.961.601
Para ve Sermaye Piyasası Araçları Toplamı	33.873.530
İştirakler	0
TOPLAM PORTFÖY DEĞERİ	86.835.131

Portföyde kiraya verilmiş bir gayrimenkul bulunmamaktadır. Şirketin doğrudan veya dolaylı iştiraki yoktur.

RİSK YÖNETİMİ VE İÇ KONTROL MEKANİZMASI

Şirketimizin risk yönetim programı, mali piyasaların öngörülemezliğine odaklanmakta olup, mali performans üzerindeki potansiyel olumsuz etkilerin en aza indirgenmesi amaçlanmaktadır.

Şirketimizin faiz oranı riski, aktif ve pasif dengelemesiyle düzenlenmeye çalışılmaktadır. Aktiflerimizde katılım hesabı mevduatlarımız için mevcut faiz riski piyasa oranları değiştiğinde piyasaya paralel şekilde değişmektedir. Fonlama riskimiz; mevcut ve ilerideki muhtemel borç gereksinimlerinin fonlanabilmesi için geçerli olup, bütçeleme yapılarak, finansal kuruluşlardan ve hissedarlardan yeterli finansman olanakları sağlanarak yönetilmektedir. Şirket'imizin, 30.09.2013 itibariyle döviz kuru riski bulunmamaktadır.

KÖRFEZ GYO üst yönetimi tarafından şirket faaliyetlerinin kontrolü, yönetim süreçlerinin etkinliğini değerlendirme, geliştirme ve risk yönetimi sağlama amacı ile Denetim Komitesi görevlendirilmiştir. Denetim Komitesi'nin görevi İç Kontrol Sistemi'nin uygunluğunu değerlendirmektir. İç Kontrol Sistemi, finansal bilgilerin güvenilir bir şekilde ve zamanında hazırlanması, muhasebe kayıtlarının eksiksiz ve doğru bir biçimde yapılması, varlıkların korunması, yönetim politikalarına bağlılığın sağlanması da dâhil olmak üzere işletme faaliyetlerinin düzgün ve verimli olarak yürütülmesine, Şirket yönetimi tarafından belirlenen hedeflere ulaşılmasına yardımcı olmak için Yönetim tarafından kabul edilen politika ve prosedürleri kapsamaktadır. İç Kontrol Sistemi'nin amacı uygulanan iç kontrol uygulamalarının tatmin edici düzeyde işlediğini teyit etmek amacıyla gerekli denetimleri yürütmektir. İç Kontrol Sistemi, Şirket yönetimine yardımcı olmak amacıyla ve yönetime bilgi sağlanması hususunda Şirket'in muhasebe, mali ve diğer faaliyetlerini incelemek için yapılan bağımsız bir inceleme ve değerlendirme faaliyetidir.

Finansal risklerin yönetimi, Mali ve İdari İşler departmanı kontrolünde dikkatle takip edilmekle birlikte, finansal ve operasyonel faaliyetlerin sağlıklı bir şekilde gözetilmelerini teminen kurulan Denetimden Sorumlu Komite, şirketin muhasebe sisteminin, finansal bilgilerin kamuya açıklanmasının, bağımsız denetiminin ve Şirket İç Kontrol Sistemi'nin işleyişinin ve etkinliğinin gözetimini yapar.

Kurumsal Yönetim Komitesi de yeri geldikçe Risk Yönetimi ve İç Kontrol Mekanizması ile ilgili sorunları ve çözüm önerilerini Yönetim Kuruluna aktarmaktadır.

Denetim Komitesi, Riskin Erken Saptanması Komitesi, Ücret Komitesi ve Aday Gösterme Komitelerinin de görevlerini yerine getirmek üzere yetkilendirilmiştir.



Denetim Komitesinin amacı, Şirketin faaliyetlerini etkileyebilecek stratejik, finansal, operasyonel vb. risklerin ve fırsatların belirlenmesi, etki ve olasılıklarının hesaplanarak önceliklendirilmesi ve izlenmesi; maruz kalınabilecek bu risklerin ve değerlendirilebilen fırsatların yönetilmesi, raporlanması ve dikkate alınması amacı ile Yönetim Kurulu'na öneri ve tavsiyelerde bulunmaktır.

PORTFÖYDEKİ VARLIKLARA İLİŞKİN HİZMET VEREN ŞİRKETLER

Şirket, gayrimenkul değerlendirme hizmetleri kapsamında, "Çelen Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş." ve "Vektör Gayrimenkul Değerleme A.Ş."den muhtelif tarihlerde değerlendirme hizmetleri almaktadır. Söz konusu hizmet karşılığında değerlendirme şirketine yapılan ekspertiz mahiyetine göre anlaşma mukabili ücret ödenmektedir.

Menkul kıymet saklama hizmetleri "BİST Takas ve Saklama Bankası A.Ş."den alınmaktadır.

Sermaye piyasası bağımsız dış denetleme hakkında yönetmelik gereği, 2012 yılında gerçekleştirilen Olağan Genel Kurul toplantısında bağımsız denetim şirketi olarak "DRT Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebecilik Mali Müşavirlik A.Ş. ("DELOITTE") seçilmiş ve söz konusu firma ile 2013 yılı genel bağımsız denetimi için bağımsız denetim sözleşmesi imzalanmıştır. Ayrıca 30.09.2013 mali tablolarıyla yapılacak Halka Arz için yapılacak bağımsız denetim de DELOITTE tarafından gerçekleştirilmektedir.

Tam tasdik denetimi kapsamında "Yetkin Yeminli Mali Müşavirlik A.Ş. ("KPMG") ile 02.01.2013 tarihinde denetim sözleşmesi imzalanmıştır.

Hukuki Danışmanlık Hizmetleri kapsamında Mutlu Avukatlık Ortaklığı ve Av. Halim Mertek ile 01.07.2013 tarihinde sözleşme imzalanmıştır.

ÜST DÜZEY YÖNETİCİLERE SAĞLANAN FAYDALAR

Şirketin üst düzey yönetici personeline sağlanan huzur hakkı, ücret, prim, ikramiye, kâr payı, kıdem tazminatı, vb. mali faydalar dönemler halinde tabloda verilmiştir.

(TL)	30 Eylül 2013	30 Eylül 2012	31 Aralık 2012	31 Aralık 2011	31 Aralık 2010
Üst düzey yönetici Personele sağlanan faydalar	253.135	1.262.636	1.345.272	436.308	393.164



PORTFÖY SINIRLAMALARI KONTROLLERİ

	Konsolide Olmayan (Bireysel) Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	İlgili Düzenleme	30.09.2013 (TL)
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1. Md. 24 / (b)	33.873.530
B	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1. Md. 24 / (a)	52.961.601
C	İştirakler	III-48.1. Md. 24 / (b)	-
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	III-48.1. Md. 23 / (f)	-
	Diğer Varlıklar		1.814.761
D	Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	III-48.1. Md. 3 / (k)	88.649.892
E	Finansal Borçlar	III-48.1. Md. 31	-
F	Diğer Finansal Yükümlülükler	III-48.1. Md. 31	-
G	Finansal Kiralama Borçları	III-48.1. Md. 31	-
H	İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	III-48.1. Md. 23 / (f)	-
İ	Özkaynaklar	III-48.1. Md. 31	30.378.522
	Diğer Kaynaklar		58.271.370
D	Toplam Kaynaklar	III-48.1. Md. 3 / (k)	88.649.892
	Konsolide Olmayan (Bireysel) Diğer Finansal Bilgiler	İlgili Düzenleme	30.09.2013 (TL)
A1	Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 Yıllık Gayrimenkul Ödemeleri İçin Tutulan Kısmı	III-48.1. Md. 24 / (b)	37.439.612
A2	Vadeli/Vadesiz TL/Döviz	III-48.1. Md. 24 / (b)	33.872.989
A3	Yabancı Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1. Md. 24 / (d)	-
B1	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1. Md. 24 / (d)	-
B2	Atıl Tutulan Arsa/Araziler	III-48.1. Md. 24 / (c)	1.496.835
C1	Yabancı İştirakler	III-48.1. Md. 24 / (d)	-
C2	İşletmeci Şirkete İştirak	III-48.1. Md. 28	-
J	Gayrinakdi Krediler	III-48.1. Md. 31	-
K	Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	III-48.1. Md. 22 / (e)	-



	Portföy Sınırlamaları	İlgili Düzenleme	30.09.2013 (TL)	Asgari/ Azami Oran
1	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri (K / D)	III-48.1. Md. 22 / (e)	0%	<%10
2	Gayrimenkuller. Gayrimenkule Dayalı Projeler. Gayrimenkule Dayalı Haklar ((B + A1)/ D)	III-48.1. Md. 24 / (a).(b)	102%	>%50
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler (A+C- A1)/ D)	III-48.1. Md. 24 / (b)	-4%	<%50
4	Yabancı Gayrimenkuller. Gayrimenkule Dayalı Projeler. Gayrimenkule Dayalı Haklar. İştirakler. Sermaye Piyasası Araçları (A3+B1+ C1)/ D)	III-48.1. Md. 24 / (d)	0%	<%49
5	Atıl Tutulan Arsa/Araziler (B2/D)	III-48.1. Md. 24 / (c)	2%	<%20
6	İşletmeci Şirkete İştirak (C2/D)	III-48.1. Md. 28	0%	<%10
7	Borçlanma Sınırı (E+F+G+H+J)/ İ	III-48.1. Md. 31	0%	<%500
8	Vadeli/Vadesiz TL/Döviz (A2-A1)/D	III-48.1. Md. 22 / (e)	-4%	<%10

30.09.2013 itibariyle KÖRFEZ GYO'nun portföyü GYO Tebliği portföy sınırlamalarına uygun bir yapıya sahiptir.



ORTAKLIK TARAFINDAN BELİRTİLMESİ GEREKLİ DİĞER HUSUSLAR**Genel Kurul Toplantı Bilgileri**

Şirketimizin 22 Nisan 2013 tarihinde yapılan Olağan Genel Kurulu toplantısı ile ilgili toplantı tutanakları ve hazirun cetvelleri internet sitemizde (www.korfezgyo.com.tr) ilan edilmiştir.

Yapılan Bağış ve Yardımlara İlişkin Bilgiler

2013 yılında KÖRFEZ GYO tarafından herhangi bir bağış ve yardım yapılmamıştır.

Personele İlişkin Bilgiler

Şirketimizin 30.09.2013 tarihi itibarı ile personel sayısı 7'dir. Personel ve görevleri tabloda listelenmektedir.

PERSONEL ADI VE SOYADI	GÖREVİ
Ufuk GÜNER	Genel Müdür
Murat KISAALİOĞLU	Genel Müdür Yardımcısı Proje Geliştirme ve Üretim
Ahmet ALGA	Genel Müdür Yardımcısı Mali ve İdari İşler
İsa ŞAHİN	Mali ve İdari İşler Müdürü
Tolga ÖZDEMİR	İş Geliştirme ve Pazarlama Uzmanı
Mustafa TAŞKIN	Muhasebe ve İdari İşler Yetkilisi
Numan DOKGÖZ	Çaycı

Personele sağlanan maaş dışı hak ve menfaatler arasında özel sağlık sigortası ve görevini infa ederken kullanmak amacıyla pozisyon-ihtiyaç duruma göre araç tahsis edilmektedir.

Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Beyanı

KÖRFEZ GYO, kurumsal yönetim ilkelerine büyük ölçüde uyum sağlayarak tüm politika ve önlemleri uygulamaya geçirme konusunda çalışmalar yürütmektedir. Bu amaçla 2013 yılında Esas Sözleşme değişikliğine giderek bazı maddelerde değişiklik yapılmıştır.

İşletmenin Finansman Kaynakları

KÖRFEZ GYO, finansman ihtiyacını iç kaynaklardan, hasılat paylaşımı sözleşmesine istinaden taşeron tarafından yapılan düzenli hasılat payı taksit ödemelerinden ve mevcut nakit ve nakit benzeri varlıkların değerlendirilmesiyle karşılamaktadır.

30.09.2013 tarihi itibarıyla Şirketimizin finansal borcu bulunmamaktadır. Şirketimizin 30.09.2013 itibarıyla ödenmiş sermayesi 49.500.000-TL, kayıtlı sermaye tavanı ise 500.000.000-TL'dir.



İlişkili Taraf Açıklamaları

Şirket'in ilişkili taraflardan alınan ve/veya ilişkili taraflara verilen herhangi bir teminatı yoktur.

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

	30.09.2013	31.12.2012	31.12.2011	31.12.2010
KUVEYT TÜRK	21.621.622	19.998.119	16.737.243	-
KÖRFEZ TATİL BELDESİ	15.817.990	-	-	-
TOPLAM	37.439.612	19.998.119	16.737.243	0

30.09.2013 itibarıyla ilişkili taraflara olan ticari borçlar, Kartal Projesi ile ilgili olarak KUVEYT TÜRK'e ve Güre Tesisi'nin portföye alımı ile ilgili olarak KÖRFEZ TATİL BELDESİ'ne olan kısa ve uzun vadeli borçlardır. 14 Ekim 2013 tarihinde KÖRFEZ TATİL BELDESİ'ne olan ticari borç ödenmiştir. KUVEYT TÜRK'e olan ticari borcun vadesi 30.09.2014'tür.

Dönemler itibarıyla KÖRFEZ GYO'nun ilişkili tarafı (ana ortağı) olan KUVEYT TÜRK'te bulunan cari ve katılım hesap bakiyeleri aşağıdaki gibidir:

	30.09.2013	31.12.2012	31.12.2011	31.12.2010
KUVEYT TÜRK	33.872.989	7.303.409	16.918.181	5.001.906

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

	30.09.2013	31.12.2012	31.12.2011	31.12.2010
Kira gideri (*)	21.201	27.264	32.210	34.290
Katılım hesabı gelirleri (*)	742.727	573.991	1.240.519	59.662
Yatırım amaçlı gayrimenkul satışı (**)	-	-	-	20.626.199
Finansal borçlanma giderleri	-	-	198.468	2.549.715
Arsa alımı (***)	-	-	5.894.876	-

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

(**) Şirket, Hadımköy'de bulunan 2 lojistik depo ve 1 işyerinden oluşan yatırım amaçlı gayrimenkullerini 6 Aralık 2010 tarihinde Depolar Gayrimenkul A.Ş.'ye (nihai ortak tarafından kontrol edilen şirket) satmış ve bu satıştan doğan 4.634.998.-TL tutarındaki karı diğer faaliyet gelirleri altında sınıflandırmıştır.

(***) 23 Eylül 2011 tarihinde KUVEYT TÜRK yapılan anlaşma sonucunda KÖRFEZ GYO, KUVEYT TÜRK'ün Kartal'daki arsada olan %25'lik payını satın almıştır. Söz konusu tutar reeskonta tabi tutulmuş net tutardır.

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

	30.09.2013	31.12.2012	31.12.2011	31.12.2010
KUVEYT TÜRK	599.961	582.944	371.115	-
KUWAIT FINANCE HOUSE	-	-	-	2.380.137



Esas Sözleşme Değişiklikleri ve Nedenleri

Türk Ticaret Kanunu ve Sermaye Piyasası Kurulu'nun Kurumsal Yönetim İlkelerinin Belirlenmesine ve Uygulanmasına İlişkin Tebliğine uyum sağlanması ve sermaye azaltımı sonrası ilgili maddelerin düzeltilmesi amacıyla gerçekleştirilen esas sözleşme değişiklikleri aşağıda verilmektedir.

Eski Madde 3. ŞİRKETİN MERKEZ VE ŞUBELERİ

Şirket'in merkezi İSTANBUL' dadır. Adresi, Büyükdere Caddesi No:129/1 Kat:9 Esentepe-Şişli / İstanbul' dur. Adres değişikliğinde yeni adres, ticaret siciline tescil ve Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi'nde ilan ettirilir ve ayrıca Sermaye Piyasası Kurulu'na ve Gümrük ve Ticaret Bakanlığı'na bildirilir. Tescil ve ilan edilmiş adrese yapılan tebligat Şirket'e yapılmış sayılır. Tescil ve ilan edilmiş adresinden ayrılmış olmasına rağmen yeni adresini süresi içinde tescil ettirmemiş şirket için bu durum fesih sebebi sayılır.

Şirket, Sermaye Piyasası Kurulu ile Gümrük ve Ticaret Bakanlığı'na bilgi vermek şartıyla şube ve temsilcilik açabilir.

Yeni Madde 3. ŞİRKETİN MERKEZ VE ŞUBELERİ

Şirket'in merkezi İSTANBUL' dadır. Adresi, Büyükdere Caddesi No:129/1 Kat:9 Esentepe-Şişli / İstanbul' dur. Adres değişikliğinde yeni adres, ticaret siciline tescil ve Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi'nde ilan ettirilir ve ayrıca Sermaye Piyasası Kurulu'na ve T.C. Gümrük ve Ticaret Bakanlığı'na bildirilir. Tescil ve ilan edilmiş adrese yapılan tebligat Şirket'e yapılmış sayılır. Tescil ve ilan edilmiş adresinden ayrılmış olmasına rağmen yeni adresini süresi içinde tescil ettirmemiş şirket için bu durum fesih sebebi sayılır.

Şirket, Sermaye Piyasası Kurulu ile T.C. Gümrük ve Ticaret Bakanlığı'na bilgi vermek şartıyla şube ve temsilcilik açabilir. Aynı sicil bölgesinde olmak kaydıyla yalnız adres değişikliği için ana sözleşmede değişiklik yapmak zorunlu değildir.

Eski Madde 7. SERMAYE VE PAYLAR

Şirket, Sermaye Piyasası Kanunu hükümlerine göre 500.000.000.-TL kayıtlı sermaye tavanı ile kurulmuş olup, her biri 1.-TL itibari değerinde 500.000.000 adet paya bölünmüştür.

Sermaye Piyasası Kurulu'nca verilen kayıtlı sermaye tavanı izni, 2012-2016 yılları (5 yıl) için geçerlidir. Bu sürenin sonunda izin verilen kayıtlı sermaye tavanına ulaşamamış olsa dahi, 2016 yılından sonra yönetim kurulunun sermaye artırımı kararı alabilmesi için; daha önce izin verilen tavan ya da yeni bir tavan tutarı için Sermaye Piyasası Kurulu'ndan izin almak suretiyle genel kuruldan yeni bir süre için yetki alınması zorunludur. Söz konusu yetkinin alınmaması durumunda şirket kayıtlı sermaye sisteminden çıkmış sayılır.

Şirket'in başlangıç sermayesi tamamı ödenmiş 65.822.000.-TL'dir.

Şirketin başlangıç sermayesi 1.-TL itibari değerinde 65.822.000 adet paya ayrılmış ve tamamı ortaklar tarafından taahhüt edilip nakden ödenmiştir. Aynı sermaye karşılığı çıkarılacak payların devrinde TTK' nın 404. Maddesi uygulanmaz.

Yönetim Kurulu, 2012-2016 yılları arasında Sermaye Piyasası Kanunu hükümlerine ve Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemelerine uygun olarak, kayıtlı sermaye tavanına kadar paylar ihraç ederek çıkarılmış sermayeyi artırmaya ve pay sahiplerinin yeni pay alma hakkının sınırlandırılması ile primli pay ihracı konusunda karar almaya yetkilidir.

Çıkarılmış sermayeyi temsil eden pay grupları, A grubu nama 19.087.800 adet pay karşılığı 19.087.800.-TL'nden ve B grubu hamiline 46.734.200.- adet pay karşılığı 46.734.200.-TL'nden oluşmaktadır.

A grubu paylar nama, B grubu paylar hamiline yazılıdır. Nama yazılı payların devri kısıtlanamaz. Halka arzdan önce ortaklık paylarının devri herhangi bir orana bakılmaksızın Kurul iznine tabidir. Bu madde kapsamındaki pay devirlerinde, ortaklıkta pay edinecek yeni ortaklar için de kurucularda aranan şartlar aranır.



Sermaye artırımlarında; A Grubu paylar karşılığında A Grubu, B Grubu paylar karşılığında B Grubu yeni paylar çıkarılacaktır. Ancak, Yönetim Kurulu pay sahiplerinin yeni pay alma hakkını kısıtladığı takdirde çıkarılacak yeni payların tümü B Grubu ve hamiline yazılı olarak çıkarılır.

Sermaye artırımlarında rüçhan hakkı kullanıldıktan sonra kalan paylar ile rüçhan hakkı kullanımının kısıtlandığı durumlarda yeni ihraç edilen tüm paylar nominal değerinde olmamak üzere piyasa fiyatı ile halka arz edilir.

Çıkarılmış sermaye miktarının şirket unvanının kullanıldığı belgelerde gösterilmesi zorunludur. Sermayeyi temsil eden paylar kaydileştirme esasları çerçevesinde kayden izlenir.

Yeni Madde 7. SERMAYE VE PAYLAR

Şirket, Sermaye Piyasası Kanunu hükümlerine göre 500.000.000.-TL kayıtlı sermaye tavanı ile kurulmuş olup, her biri 1.-TL itibari değerinde 500.000.000 adet paya bölünmüştür.

Sermaye Piyasası Kurulu'nca verilen kayıtlı sermaye tavanı izni, 2012-2016 yılları (5 yıl) için geçerlidir. Bu sürenin sonunda izin verilen kayıtlı sermaye tavanına ulaşamamış olsa dahi, 2016 yılından sonra yönetim kurulunun sermaye artırım kararı alabilmesi için; daha önce izin verilen tavan ya da yeni bir tavan tutarı için Sermaye Piyasası Kurulu'ndan izin almak suretiyle genel kuruldan yeni bir süre için yetki alınması zorunludur. Söz konusu yetkinin alınmaması durumunda şirket kayıtlı sermaye sisteminden çıkmış sayılır.

Şirketin çıkarılmış sermayesi 65.822.000 TL iken, Kuveyt Türk Katılım Bankası A.Ş.'nin sahip olduğu 16.322.000 TL nominal değerli payların iptal edilmesi suretiyle 49.500.000 TL'ye azaltılmıştır. Bu kapsamda, Şirket'in çıkarılmış sermayesi tamamı ödenmiş 49.500.000.-TL'dir.

Şirketin çıkarılmış sermayesi 1.-TL itibari değerinde 49.500.000 adet paya ayrılmış ve tamamı ortaklar tarafından taahhüt edilip nakden ödenmiştir.

Yönetim Kurulu, 2012-2016 yılları arasında Sermaye Piyasası Kanunu hükümlerine ve Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemelerine uygun olarak, kayıtlı sermaye tavanına kadar paylar ihraç ederek çıkarılmış sermayeyi artırmaya ve pay sahiplerinin yeni pay alma hakkının sınırlandırılması ile primli pay ihracı konusunda karar almaya yetkilidir.

Çıkarılmış sermayeyi temsil eden pay grupları, A grubu nama 19.087.800 adet pay karşılığı 19.087.800.-TL'nden ve B grubu hamiline 30.412.200.- adet pay karşılığı 30.412.200.-TL'nden oluşmaktadır.

A grubu paylar nama, B grubu paylar hamiline yazılıdır. Nama yazılı payların devri kısıtlanamaz. Halka arzdan önce ortaklık paylarının devri herhangi bir orana bakılmaksızın Kurul iznine tabidir. Bu madde kapsamındaki pay devirlerinde, ortaklıkta pay edinecek yeni ortaklar için de kurucularda aranan şartlar aranır.

Sermaye artırımlarında; A Grubu paylar karşılığında A Grubu, B Grubu paylar karşılığında B Grubu yeni paylar çıkarılacaktır. Ancak, Yönetim Kurulu pay sahiplerinin yeni pay alma hakkını kısıtladığı takdirde çıkarılacak yeni payların tümü B Grubu ve hamiline yazılı olarak çıkarılır.

Sermaye artırımlarında rüçhan hakkı kullanıldıktan sonra kalan paylar ile rüçhan hakkı kullanımının kısıtlandığı durumlarda yeni ihraç edilen tüm paylar nominal değerinde olmamak üzere piyasa fiyatı ile halka arz edilir.

Çıkarılmış sermaye miktarının şirket unvanının kullanıldığı belgelerde gösterilmesi zorunludur. Sermayeyi temsil eden paylar kaydileştirme esasları çerçevesinde kayden izlenir..

Eski Madde 8. BORÇLANMA SINIRI VE MENKUL KIYMET İHRACI

Şirket, kısa süreli fon ihtiyaçlarını veya portföyüyle ilgili maliyetlerini karşılayabilmek amacıyla, sermaye piyasası mevzuatındaki sınırlamalar dâhilinde kredi kullanabilir, tahvil, finansman bonusu, varlığa dayalı menkul kıymet ve diğer borçlanma senetlerini ihraç edebilir. İhraç edilecek borçlanma senetlerinin limiti hususunda Sermaye Piyasası Kanunu ve diğer ilgili mevzuat hükümlerine uyulur.

Şirket yönetim kurulu, Sermaye Piyasası Kanunu'nun 13. maddesi çerçevesinde tahvil, finansman bonusu ve diğer borçlanma senetlerini ihraç yetkisine sahiptir. Bu durumda Türk Ticaret Kanunu'nun 423. maddesi hükmü uygulanmaz.



Yeni Madde 8. BORÇLANMA ARACI İHRACI

Şirket, Sermaye Piyasası Kanunu ve ilgili mevzuat hükümleri çerçevesinde yurt içinde ve gerekli izni almak suretiyle yurt dışında her nevi borçlanma aracı ihraç edebilir. Bu menkul kıymetlerin ihracına karar vermeye ve ihracın tabi olacağı şartları ve vereceği hakları mevzuat dâhilinde tespiti Genel Kurul yetkilidir.

Ancak Genel Kurul, bu konularda Yönetim Kurulu'na yetki verebilir.

Borçlanma aracı ihracına karar vermeye ve ihracın tabi olacağı şartları ve vereceği hakları sermaye piyasası mevzuatı dâhilinde tespiti Yönetim Kurulu yetkilidir. Bu durumda Türk Ticaret Kanunu'nun 506. maddesi hükmü uygulanmaz.

Eski Madde 14. GENEL KURUL TOPLANTILARI

Genel kurul, olağan ve olağanüstü olarak toplanır.

Olağan genel kurul, Şirket'in hesap devresinin sonundan itibaren üç ay içinde ve yılda en az bir defa toplanır ve Türk Ticaret Kanunu'nun 369. maddesi hükmü göz önüne alınarak yönetim kurulu tarafından hazırlanan gündemdeki konuları görüşüp karara bağlar.

Olağanüstü genel kurul, Şirket işlerinin gerektirdiği hallerde kanun ve bu esas sözleşmede yazılı hükümlere göre toplanır ve gerekli kararları alır. Olağanüstü genel kurulun toplanma yeri ve zamanı usulüne göre ilan olunur.

Genel kurul toplantılarında her pay sahibinin bir oy hakkı vardır.

Olağan ve Olağanüstü Genel Kurul toplantı ve karar nisapları, Türk Ticaret Kanunu ve Sermaye Piyasası Kanunu ile ilgili mevzuat hükümlerine tabidir.

Yeni Madde 14. GENEL KURUL TOPLANTILARI

Genel kurul, olağan ve olağanüstü olarak toplanır. Bu toplantılara davette Türk Ticaret Kanunu hükümleri ve Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri uygulanır.

Olağan genel kurul, Şirket'in hesap devresinin sonundan itibaren üç ay içinde ve yılda en az bir defa toplanır ve Türk Ticaret Kanunu'nun 413. maddesi hükmü göz önüne alınarak yönetim kurulu tarafından hazırlanan gündemdeki konuları görüşüp karara bağlar. Türk Ticaret Kanunu'nun 438. maddesi saklı kalmak üzere gündemde bulunmayan hususlar gündeme alınamaz.

İlgili mevzuatın çizdiği sınırlar içerisinde, Şirketin genel kurul toplantılarına katılma hakkı bulunan hak sahipleri bu toplantılara, Türk Ticaret Kanununun 1527 nci maddesi uyarınca elektronik ortamda da katılabilirler.

Şirket, Anonim Şirketlerde Elektronik Ortamda Yapılacak Genel Kurullara İlişkin Yönetmelik hükümleri uyarınca hak sahiplerinin genel kurul toplantılarına elektronik ortamda katılmalarına, görüş açıklamalarına, öneride bulunmalarına ve oy kullanmalarına imkân tanıyacak elektronik genel kurul sistemini kurabileceği gibi bu amaç için oluşturulmuş sistemlerden de hizmet satın alabilir.

Yapılacak tüm genel kurul toplantılarında esas sözleşmenin bu hükmü uyarınca, kurulmuş olan sistem üzerinden hak sahiplerinin ve temsilcilerinin, anılan Yönetmelik hükümlerinde belirtilen haklarını kullanabilmeleri mümkündür.

Genel kurul, süresi dolmuş olsa bile, yönetim kurulu tarafından toplantıya çağrılabilir. Tasfiye memurları da, görevleri ile ilgili konular için, genel kurulu toplantıya çağırabilirler. Yönetim kurulunun, devamlı olarak toplanamaması, toplantı nisabının oluşmasına imkan bulunmaması veya mevcut olmaması durumlarında, mahkemenin izniyle, tek bir pay sahibi genel kurulu toplantıya çağırabilir. Türk Ticaret Kanunu'nun 411 ve 416 ncı maddesi hükümleri saklıdır.

Olağanüstü genel kurul, Şirket işlerinin gerektirdiği hallerde kanun ve bu esas sözleşmede yazılı hükümlere göre toplanır ve gerekli kararları alır. Olağanüstü genel kurulun toplanma yeri ve zamanı usulüne göre ilan olunur.

Genel kurul toplantılarında her pay sahibinin bir oy hakkı vardır.

Olağan ve Olağanüstü Genel Kurul toplantı ve karar nisapları, Türk Ticaret Kanunu ve Sermaye Piyasası Kanunu ile ilgili mevzuat hükümlerine tabidir. Yönetim Kurulu, Türk Ticaret



Kanunu'nun ilgili hükümleri ile bu hükümler çerçevesinde çıkartılan yönetmelik ve tebliğlere uygun olarak Genel Kurulunun çalışma esas ve usullerini düzenleyen bir İç Yönerge hazırlayarak genel kurulun onayına sunar. Bu yönerge Genel Kurulun onayıyla yürürlüğe girer. İç Yönerge Yönetim Kurulu tarafından yürütülür. Genel kurulun onayladığı iç yönerge ticaret sicilinde tescil ve ilan ettirilir.

Genel Kurulun çalışma esas ve usulleri hakkında esas sözleşmede düzenleme bulunmayan hallerde Türk Ticaret Kanunu ve İç Yönerge hükümleri uygulanır.

Eski Madde 16. TOPLANTIDA KOMİSER BULUNMASI

Olağan ve olağanüstü genel kurul toplantılarında Sanayi ve Ticaret Bakanlığı Komiserinin hazır bulunması şarttır. Komiserin yokluğunda yapılacak genel kurul toplantısında alınacak kararlar geçersizdir.

Yeni Madde 16. TOPLANTIDA BAKANLIK TEMSİLCİSİNİN BULUNMASI

Genel kurul toplantılarında ilgili Bakanlık temsilcisinin bulunması hususu Türk Ticaret Kanunu'nun 407. Maddesi ve ilgili mevzuata tabidir.

Eski Madde 17. TEMSİLCİ TAYİNİ

Genel kurul toplantılarında pay sahipleri kendi aralarından veya hariçten tayin edecekleri vekil vasıtasıyla temsil olunabilirler. Şirkette pay sahibi olan temsilciler kendi oylarından başka temsil ettikleri ortakların sahip olduğu oyları da kullanmaya yetkilidirler.

Yetki belgesinin şeklini Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri çerçevesinde yönetim kurulu belirler. Yetki belgesinin yazılı olması şarttır. Temsilci, yetki devreden ortağın yetki belgesinde belirtilmiş olması kaydıyla, oyu, devredeninin isteği doğrultusunda kullanmak zorundadır. Vekâleten oy kullanılması konusunda Sermaye Piyasası Kurulu'nun ilgili düzenlemelerine uyulur.

Yeni Madde 17. TEMSİLCİ TAYİNİ

Pay sahibi, paylarından doğan haklarını kullanmak için, genel kurula kendisi katılabileceği gibi, pay sahibi olan veya olmayan bir kişiyi de Sermaye Piyasası Kanunu ve ilgili mevzuat düzenlemeleri çerçevesinde temsilci olarak genel kurula yollayabilir.

Sermaye Piyasası mevzuatının halka açık anonim ortaklıklarda vekaleten oy kullanmaya ilişkin hükümlerine uyulur.

Eski Madde 18. OYLARIN KULLANILMA ŞEKLİ

Genel kurul toplantılarında oylar, Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri çerçevesinde vekâleten kullanılanları da belirleyen belgeler gösterilerek el kaldırılmak suretiyle verilir. Ancak hazır bulunan pay sahiplerinden şirket sermayesinin onda birine sahip olanların isteği üzerine gizli oya başvurulur.

Yeni Madde 18. OYLARIN KULLANILMA ŞEKLİ

Genel kurul toplantılarında oylar, yönetim kurulu tarafından T.C. Gümrük ve Ticaret Bakanlığı düzenlemelerine uygun olarak hazırlanacak iç yönergeye göre verilir.

Toplantıya fiziken katılmayan pay sahipleri oylarını elektronik ortamda yapılan genel kurul toplantılarına ilişkin mevzuat hükümlerine göre kullanırlar.

Eski Madde 19. İLANLAR

Şirkete ait ilanlar, Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi'nde ve Şirket merkezinin bulunduğu yerde çıkan bir gazete ile Türk Ticaret Kanunu ve Sermaye Piyasası Mevzuatı'nda belirtilen sürelerle uymak kaydıyla yapılır.

Genel kurul toplantı ilanı, mevzuat ile öngörülen usullerin yanı sıra, mümkün olan en fazla sayıda pay sahibine ulaşmayı sağlayacak, elektronik haberleşme dahil, her türlü iletişim vasıtası ile genel kurul toplantı tarihinden asgari üç hafta önceden yapılır.

Türk Ticaret Kanunu'ndan ve Sermaye Piyasası mevzuatından kaynaklanan diğer ilan yükümlülükleri saklıdır.



Yeni Madde 19. İLANLAR

Şirkete ait ilanlar, Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi'nde ve Şirket merkezinin bulunduğu yerde çıkan bir gazete ile Türk Ticaret Kanunu ve Sermaye Piyasası Mevzuatı'nda belirtilen sürelerle uymak kaydıyla yapılır.

Genel kurul toplantı ilanı, mevzuat ile öngörülen usullerin yanı sıra, mümkün olan en fazla sayıda pay sahibine ulaşmayı sağlayacak, elektronik haberleşme dahil, internet sitesi ve her türlü iletişim vasıtası ile genel kurul toplantı tarihinden asgari üç hafta önceden yapılır.

Türk Ticaret Kanunu'ndan ve Sermaye Piyasası mevzuatından kaynaklanan diğer ilan yükümlülükleri saklıdır.

Eski Madde 21. YÖNETİM KURULU VE GÖREV SÜRESİ

Şirketin idaresi, üçüncü kişilere karşı temsil ve ilzami, Türk Ticaret Kanunu hükümleri çerçevesinde genel kurul tarafından en çok üç yıl için seçilen Türk Ticaret Kanunu ve Sermaye Piyasası Mevzuatı'nda belirtilen şartları haiz ve çoğunluğu icrada görevli olmayan 5 üyeden oluşan bir yönetim kuruluna aittir.

Yönetim kuruluna 2'den az olmamak üzere, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Kurumsal Yönetim İlkelerinde belirtilen yönetim kurulu üyelerinin bağımsızlığına ilişkin esaslar çerçevesinde yeterli sayıda bağımsız yönetim kurulu üyesi genel kurul tarafından seçilir.

Yönetim kurulunda görev alacak bağımsız üyelerin sayısı ve nitelikleri Sermaye Piyasası Kurulu'nun kurumsal yönetime ilişkin düzenlemelerine göre tespit edilir

Yönetim kurulu ilk toplantısında üyeleri arasından bir başkan ve başkan olmadığı zaman vekâlet etmek üzere bir başkan vekili seçer.

A grubu payların yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı vardır. Yönetim kurulu üyelerinin 3'ten az olmamak kaydıyla 2/3 adedi A Grubu pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından olmak üzere, genel kurul tarafından seçilir.

Yönetim kurulu üyeleri en çok üç yıl için seçilebilir. Görev süresi sonunda görevi biten üyelerin yeniden seçilmesi mümkündür. Bir üyeliğin herhangi bir nedenle boşalması halinde, yönetim kurulu, Türk Ticaret Kanunu ve Sermaye Piyasası Mevzuatı'nda belirtilen şartları haiz bir kimseyi geçici olarak bu yere üye seçer ve ilk genel kurulun onayına sunar. Böylece seçilen üye eski üyenin süresini tamamlar. Yönetim kurulu üyeleri, genel kurul tarafından her zaman görevden alınabilir.

Yeni Madde 21. YÖNETİM KURULU VE GÖREV SÜRESİ

Şirketin idaresi, üçüncü kişilere karşı temsil ve ilzami, Türk Ticaret Kanunu hükümleri çerçevesinde genel kurul tarafından en çok üç yıl için seçilen Türk Ticaret Kanunu ve Sermaye Piyasası Mevzuatı'nda belirtilen şartları haiz ve çoğunluğu icrada görevli olmayan 5 üyeden oluşan bir yönetim kuruluna aittir.

Yönetim kuruluna 2'den az olmamak üzere, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Kurumsal Yönetim İlkelerinde belirtilen yönetim kurulu üyelerinin bağımsızlığına ilişkin esaslar çerçevesinde yeterli sayıda bağımsız yönetim kurulu üyesi genel kurul tarafından seçilir.

Yönetim kurulunda görev alacak bağımsız üyelerin sayısı ve nitelikleri Sermaye Piyasası Kurulu'nun kurumsal yönetime ilişkin düzenlemelerine göre tespit edilir

Yönetim kurulu ilk toplantısında üyeleri arasından bir başkan ve başkan olmadığı zaman vekâlet etmek üzere bir başkan vekili seçer.

A grubu payların yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı vardır. Yönetim kurulu üyelerinin 3'ten az olmamak kaydıyla 2/3 adedi A Grubu pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından olmak üzere, genel kurul tarafından seçilir.

Yönetim kurulu üyeleri en çok üç yıl için seçilebilir. Görev süresi sonunda görevi biten üyelerin yeniden seçilmesi mümkündür. Bir üyeliğin herhangi bir nedenle boşalması halinde, yönetim kurulu, Türk Ticaret Kanunu ve Sermaye Piyasası Mevzuatı'nda belirtilen şartları haiz bir kimseyi geçici olarak bu yere üye seçer ve ilk genel kurulun onayına sunar. Böylece seçilen üye



eski üyenin süresini tamamlar. Yönetim kurulu üyeleri, genel kurul tarafından her zaman görevden alınabilir.

Yönetim kurulunun görev ve sorumluluklarının sağlıklı bir biçimde yerine getirilmesi için sermaye piyasası mevzuatına uygun olarak belirlenen komiteler oluşturulur.

Komitelerin görev alanları, çalışma esasları ve hangi üyelerden oluşacağı yönetim kurulu tarafından belirlenir ve kamuya açıklanır.

Bağımsız yönetim kurulu üyesinin görev süresi dolmadan önce bağımsızlığını kaybetmesi veya başka nedenlerden dolayı istifa etmesi veya görevini yapamayacak hale gelmesi durumunda, Yönetim Kurulu tarafından asgari bağımsız yönetim kurulu üye sayısının yeniden sağlanmasının teminen, Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemelerinde belirlenen prosedüre göre, boşalan üyeliklere bağımsız üye seçimi gerçekleştirilir.

Yönetim Kurulu, Genel Kurul tarafından onaylanmış olmak kaydıyla, Türk Ticaret Kanunu'nun 367. maddesi uyarınca hazırlayacağı bir iç yönerge ile yönetimi kısmen veya tamamen bir veya birkaç yönetim kurulu üyesine veya üçüncü kişiye devretmeye yetkilidir. Yönetim Kurulu, hazırlayacağı bu iç yönerge ile Şirket'in yönetimini düzenler ve bunun için gerekli olan yetki ve sorumlulukları tayin eder ve Yönetim Kurulu'na tanınmış olan her türlü yetki ve sorumluluğu, yine Yönetim Kurulu'nun tespit edeceği şartlar, hükümler ve kısıtlamalar dahilinde ilgili kişilere devredebilir ve gerekli gördüğünde bu yetkilerin tamamını veya bir kısmını değiştirip tadil edebilir veya geri alabilir. Türk Ticaret Kanunu'nun 375. maddesi saklıdır.

Bir tüzel kişi yönetim kuruluna üye seçildiği takdirde, tüzel kişiyle birlikte, tüzel kişi adına, tüzel kişi tarafından belirlenen, sadece bir gerçek kişi de tescil ve ilan olunur; ayrıca, tescil ve ilanın yapılmış olduğu, şirketin internet sitesinde hemen açıklanır. Tüzel kişi adına sadece, bu tescil edilmiş kişi toplantılara katılıp oy kullanabilir.

Yönetim kurulu üyelerinin ve tüzel kişi adına tescil edilecek gerçek kişinin tam ehliyetli olmaları şarttır. Üyeliği sona erdiren sebepler seçilmeye de engeldir.

Yönetim kurulu, Türk Ticaret Kanunu, Sermaye Piyasası Kanunu, Şirket esas sözleşmesi, genel kurul kararları ve ilgili mevzuat hükümleri ile verilen görevleri yerine getirir. Kanunla veya esas sözleşme ile Genel Kuruldan karar alınmasına bağlı tutulan hususların dışında kalan tüm konularda Yönetim Kurulu karar almaya yetkilidir.

Eski Madde 23. YÖNETİM KURULU TOPLANTILARI

Yönetim kurulu, yılda 1 kez kat'ı ve Şirket işleri açısından gerekli görülen zamanlarda, başkan veya başkan vekilinin çağrısıyla toplanır. Yönetim kurulu üyelerinden her biri de başkan veya başkan vekiline yazılı olarak başvurup kurulun toplantıya çağrılmasını talep edebilir. Başkan veya başkan vekili yine de Kurulu toplantıya çağırmasa üyeler de re'sen çağrı yetkisine sahip olurlar.

Toplantılarda her üyenin bir oy hakkı vardır. Oy hakkı şahsen kullanılır. Üyelerden biri toplantı yapılması talebinde bulunmadıkça, bir üyenin yaptığı öneriye, diğer üyelerin muvafakatlerini yazılı olarak bildirmeleri suretiyle de karar alınabilir.

Yönetim kurulunun toplantı gündemi yönetim kurulu başkanı tarafından tespit edilir. Yönetim kurulu kararı ile gündemde değişiklik yapılabilir.

Toplantı yeri Şirket merkezidir. Ancak yönetim kurulu, karar almak şartı ile başka bir yerde de toplanabilir. Yönetim kurulu en az 4 üye ile toplanır ve kararlarını toplantıya katılanların çoğunluğunun oyu ile alır. Oylarda eşitlik olması halinde o konu gelecek toplantıya bırakılır. Bu toplantıda da eşit oy alan öneri reddedilmiş sayılır. Yönetim kurulunda oylar kabul veya ret olarak kullanılır. Ret oyu veren, kararın altına ret gerekçesini yazarak imzalar.

Toplantıya katılmayan üyeler, meşru bir mazerete dayanmadıkça, yazılı olarak veya başka bir surette oy kullanamazlar.

Yeni Madde 23. YÖNETİM KURULU TOPLANTILARI

Yönetim kurulu, Şirket işleri açısından gerekli görülen zamanlarda, başkan veya başkan vekilinin çağrısıyla toplanır. Yönetim kurulu üyelerinden her biri de başkan veya başkan vekiline yazılı



olarak başvurup kurulun toplantıya çağrılmasını talep edebilir. Başkan veya başkan vekili yine de Kurulu toplantıya çağırmasa üyeler de re'sen çağrı yetkisine sahip olurlar.

Toplantılarda her üyenin bir oy hakkı vardır. Oy hakkı şahsen kullanılır. Üyelerden biri toplantı yapılması talebinde bulunmadıkça, bir üyenin yaptığı öneriye, diğer üyelerin muvafakatlerini yazılı olarak bildirmeleri suretiyle de karar alınabilir.

Yönetim Kurulu, her yıl üyeleri arasından bir başkan ve başkan olmadığı zaman vekâlet etmek üzere en az bir başkan vekili seçer. Başkan'ın bulunmadığı zamanlarda, Yönetim Kurulu'na Başkan Vekili başkanlık eder. Başkan Vekili de yoksa, Yönetim Kurulu'na o toplantı için kendi arasından seçeceği bir üye başkanlık eder.

Türk Ticaret Kanunu'nun yönetim kurulu başkanına toplantıya davet ve yönetim kurulu üyelerinin bilgi alma taleplerine ilişkin olarak getirmiş olduğu yetkiler bakımından yönetim kurulu başkan vekili de yetkilidir.

Gündemin tespiti Yönetim Kurulu Başkanı tarafından yerine getirilir. Ancak Yönetim Kurulu Kararı ile gündemde değişiklik yapılabilir.

Toplantı yeri Şirket merkezidir. Ancak Yönetim Kurulu, karar almak şartı ile, başka bir yerde toplanabilir.

Yönetim kurulunun toplantı gündemi yönetim kurulu başkanı tarafından tespit edilir. Yönetim kurulu kararı ile gündemde değişiklik yapılabilir.

Yönetim Kurulu TTK md 390 uyarınca toplanır ve karar alır. Yönetim kurulunda oylar kabul veya ret olarak kullanılır. Ret oyu veren, kararın altına ret gerekçesini yazarak imzalar.

Toplantıya katılmayan üyeler, meşru bir mazerete dayanmadıkça, yazılı olarak veya başka bir surette oy kullanamazlar.

Yönetim Kurulu tamamen elektronik ortamda yapılabileceği gibi, bazı üyelerin fiziken mevcut buldukları bir toplantıya bir kısım üyelerin elektronik ortamda katılması yoluyla da icra edilebilir.

Şirket'in yönetim kurulu toplantılarına katılma hakkına sahip olanlar, bu toplantılara, Türk Ticaret Kanunu'nun 1527. maddesi uyarınca elektronik ortamda da katılabilir. Şirket Ticaret Şirketlerinde Anonim Şirket Genel Kurulları Dışında Elektronik Ortamda Yapılacak Genel Kurullar Hakkında Tebliğ hükümleri uyarınca hak sahiplerinin bu toplantılara elektronik ortamda katılmalarına ve oy vermelerine imkan tanıyacak elektronik toplantı sistemini kurabileceği gibi, bu amaç için oluşturulmuş sistemlerden de hizmet satın alabilir. Yapılacak toplantılarda Şirket ana sözleşmesinin bu hükmü uyarınca kurulmuş olan sistem üzerinden veya destek hizmeti alınacak sistem üzerinden hak sahiplerinin ilgili mevzuatta belirlenen haklarını Tebliğ hükümlerinde belirtilen çerçevede kullanabilmesi sağlanır.

Yönetim kurulu toplantısının elektronik ortamda yapılması halinde yukarıdaki toplantı ve karar nisaplarına ilişkin hükümler aynen uygulanır.

Eski Madde 24. ÖZELLİK ARZ EDEN KARARLAR VE KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİNE UYUM

Şirket ile aşağıda (A) bendinde sayılan taraflar arasında, (B) bendinde sayılan hususlardaki yönetim kurulu kararları oybirliği ile alınmadığı takdirde kararın gerekçeleri ile birlikte Kurulun özel durumların kamuya açıklanmasına ilişkin düzenlemeleri çerçevesinde kamuya açıklanması, ayrıca yapılacak ilk genel kurul toplantısının gündemine alınarak ortaklara bilgi verilmesi gerekir.

A- Taraflar

- Şirkette sermayenin %10 veya üzerinde paya veya bu oranda oy hakkına sahip ortaklar,
- Şirkette yönetim kuruluna aday gösterme imtiyazını içeren pay sahibi ortaklar Şirkete danışmanlık hizmeti veren şirket,
- (a) ve (b) bentlerinde sayılanların % 10'dan fazla paya veya bu oranda oy hakkına sahip oldukları diğer şirketler,
- Şirketin iştirakleri,



d) Şirkete işletmecilik hizmeti veren şirketler.

B- Özellik Arz Eden Kararlar

a) Şirket portföyünden varlık alınması, satılması, kiralanması veya kiraya verilmesine ilişkin kararlar,

b) Şirketin portföyündeki varlıkların pazarlanması işini üstlenecek şirketlerin belirlenmesine ilişkin kararlar,

c) Kredi ilişkisi kurulmasına ilişkin kararlar,

d) Şirketin paylarının halka arzında, satın alma taahhüdünde bulunan aracı kuruluşun belirlenmesine ilişkin kararlar,

e) Ortak yatırım yapılmasına ilişkin kararlar,

f) Şirkete mali, hukuki veya teknik danışmanlık hizmeti verecek gerçek veya tüzel kişilerin belirlenmesine ilişkin kararlar,

g) Şirkete proje geliştirme, kontrol veya müteahhitlik hizmeti verecek gerçek veya tüzel kişilerin belirlenmesine ilişkin kararlar,

h) (A) bendinde yer alan tüzel kişilerin ihraç ettiği menkul kıymetlerin Şirket portföyüne alınmasına ilişkin kararlar,

i) Şirkete işletmecilik hizmeti verecek gerçek veya tüzel kişilerin belirlenmesine ilişkin kararlar.

i) Bunlar dışında kalmakla birlikte, (A) bendinde sayılan taraflardan herhangi birisinin lehine sonuç doğurucu nitelikteki kararlar.

Kurumsal Yönetim İlkelerinin uygulanması bakımından önemli nitelikte sayılan işlemlerde ve Şirketin her türlü ilişkili taraf işlemlerinde ve üçüncü kişiler lehine teminat, rehin ve ipotek verilmesine ilişkin işlemlerinde Sermaye Piyasası Kurulu'nun kurumsal yönetime ilişkin düzenlemelerine uyulur.

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından uygulaması zorunlu tutulan Kurumsal Yönetim İlkelerine uyulur. Zorunlu ilkelere uyulmaksızın yapılan işlemler ve alınan yönetim kurulu kararları geçersiz olup esas sözleşmeye aykırı sayılır.

Yeni Madde 24. ÖZELLİK ARZ EDEN KARARLAR

Şirket ile aşağıda (A) bendinde sayılan taraflar arasında, (B) bendinde sayılan hususlardaki yönetim kurulu kararları oybirliği ile alınmadığı takdirde kararın gerekçeleri ile birlikte Kurulun özel durumların kamuya açıklanmasına ilişkin düzenlemeleri çerçevesinde kamuya açıklanması, ayrıca yapılacak ilk genel kurul toplantısının gündemine alınarak ortaklara bilgi verilmesi gerekir.

A- Taraflar

a) Şirkette sermayenin %10 veya üzerinde paya veya bu oranda oy hakkına sahip ortaklar,

b) Şirkette yönetim kuruluna aday gösterme imtiyazını içeren pay sahibi ortaklar Şirkete danışmanlık hizmeti veren şirket,

(a) ve (b) bentlerinde sayılanların % 10'dan fazla paya veya bu oranda oy hakkına sahip oldukları diğer şirketler,

c) Şirketin iştirakleri,

d) Şirkete işletmecilik hizmeti veren şirketler.

B- Özellik Arz Eden Kararlar

a) Şirket portföyünden varlık alınması, satılması, kiralanması veya kiraya verilmesine ilişkin kararlar,

b) Şirketin portföyündeki varlıkların pazarlanması işini üstlenecek şirketlerin belirlenmesine ilişkin kararlar,

c) Kredi ilişkisi kurulmasına ilişkin kararlar,

d) Şirketin paylarının halka arzında, satın alma taahhüdünde bulunan aracı kuruluşun belirlenmesine ilişkin kararlar,

e) Ortak yatırım yapılmasına ilişkin kararlar,



- f) Şirkete mali, hukuki veya teknik danışmanlık hizmeti verecek gerçek veya tüzel kişilerin belirlenmesine ilişkin kararlar,
- g) Şirkete proje geliştirme, kontrol veya müteahhitlik hizmeti verecek gerçek veya tüzel kişilerin belirlenmesine ilişkin kararlar,
- h) (A) bendinde yer alan tüzel kişilerin ihraç ettiği menkul kıymetlerin Şirket portföyüne alınmasına ilişkin kararlar,
- i) Şirkete işletmecilik hizmeti verecek gerçek veya tüzel kişilerin belirlenmesine ilişkin kararlar.
- i) Bunlar dışında kalmakla birlikte, (A) bendinde sayılan taraflardan herhangi birisinin lehine sonuç doğurucu nitelikteki kararlar.

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından uygulaması zorunlu tutulan Kurumsal Yönetim İlkelerine uyulur. Zorunlu ilkelere uyulmaksızın yapılan işlemler ve alınan yönetim kurulu kararları geçersiz olup esas sözleşmeye aykırı sayılır.

Eski Madde 25. YÖNETİM KURULU ÜYELERİNİN ÜCRETLERİ

Yönetim kurulu başkan ve üyelerine hizmetlerine karşılık aylık belli bir ücret ve huzur hakkı ödenir. Ödemenin miktar şeklini genel kurul kararlaştırır.

Yeni Madde 25. YÖNETİM KURULU ÜYELERİNİN ÜCRETLERİ

Yönetim Kurulu başkan ve üyeleri ile üst düzey yöneticilerin ücretlendirme esasları Şirket'in ücret politikasında düzenlenir. Söz konusu politikanın oluşturulmasında, Türk Ticaret Kanunu ile Sermaye Piyasası mevzuatı esas alınır. Yönetim Kurulu üyelerine ödenecek ücreti genel kurulca tespit olunur.

Yönetim kurulu başkan ve üyelerinin ücretleri genel kurul tarafından tesbit olunur.

Eski Madde 28. YÖNETİCİLERE İLİŞKİN YASAKLAR

Yönetim kurulu üyeleri, yönetim kurulunun alacağı kararlarda taraf olan kimselerden Kurulca belirlenen kriterlere göre bağımsız olmaması durumunda, bu hususu gerekçeleri ile birlikte yönetim kuruluna bildirmek ve toplantı tutanağına işletmekle yükümlüdür.

Bu hususta TTK'nın "Müzakerelere iştirak edilmemesi" başlıklı 332 nci maddesi hükmü saklıdır.

Yeni Madde 28. YÖNETİCİLERE İLİŞKİN YASAKLAR

Yönetim kurulu üyelerinin, yönetim kurulunun alacağı kararlarda taraf olan kimselerden Kurulca belirlenen kriterlere göre bağımsız olmaması durumunda, bu hususu gerekçeleri ile birlikte Yönetim Kurulu'na bildirmek ve toplantı tutanağına işletmekle yükümlüdür.

Bu hususta TTK'nın 393 üncü maddesi hükmü saklıdır.

Yöneticilere ilişkin yasakların belirlenmesinde ve uygulanmasında Sermaye Piyasası Kurulu'nun Kurumsal Yönetim İlkeleri'nin uygulanması zorunlu ilkelerine ve Türk Ticaret Kanunu'nun ilgili maddelerine uygun hareket edilir.

Yönetim kurulu üyesi, kendisinin Şirket dışı kişisel menfaatleriyle veya alt ve üst soyundan birinin ya da eşinin yahut üçüncü derece dahil üçüncü dereceye kadar kan ve kayın hısımlarından birinin, kişisel ve şirket dışı menfaatleriyle Şirket'in menfaatinin çatıştığı konulara ilişkin müzakerelere katılamaz. Bu yasak, yönetim kurulu üyesinin müzakereye katılmamasının dürüstlük kuralının gereği olan durumlarda da uygulanır. Tereddüt uyandıran hallerde, kararı Yönetim Kurulu verir.

Bu oylamaya da ilgili üye katılamaz. Menfaat uyuşmazlığı Yönetim Kurulu tarafından bilinmiyor olsa bile, ilgili üye bunu açıklamak ve yasağa uymak zorundadır. Bu hükümlere aykırı hareket eden yönetim kurulu üyesi ve menfaat çatışması nesnel olarak varken ve biliniyor iken ilgili üyenin toplantıya katılmasına itiraz etmeyen üyeler ve söz konusu üyenin toplantıya katılması yönünde karar alan yönetim kurulu üyeleri bu sebeple Şirket'in uğradığı zararı tazminle yükümlüdürler.

Eski Madde 29. DENETÇİLER VE GÖREV SÜRESİ

Şirkette görev alacak denetçilerin Türk Ticaret Kanunu ve Sermaye Piyasası Mevzuatı'nda belirtilen şartları haiz olması zorunludur.



Genel kurul, pay sahipleri arasından veya dışarıdan 3 yıl süre için görev yapmak üzere 2 denetçi seçer. Denetçilerin yarısından bir fazlasının Türkiye Cumhuriyeti vatandaşı olması zorunludur. Süresi biten denetçiler tekrar seçilebilir. Denetçiler aynı zamanda yönetim kurulu üyeliğine seçilemeyecekleri gibi Şirket'in memuru da olamazlar. Denetçiler, Türk Ticaret Kanunu'nun 353-357. maddelerinde sayılan görevleri yapmakla yükümlüdürler.

Yeni Madde 29. DENETÇİ

Her faaliyet dönemi itibarıyla genel kurulca bir denetçi seçilir. Seçimden sonra, yönetim kurulu, gecikmeksizin denetleme görevini hangi denetçiye verdiğini ticaret siciline tescil ettirir ve Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi ile internet sitesinde ilan eder.

Şirketin denetiminde Türk Ticaret Kanunu'nun 397 ila 406 ıncı maddesi hükümleri ile sermaye piyasası mevzuatı ve ilgili mevzuat hükümleri uygulanır.

Eski Madde 30. DENETÇİLERİN ÜCRETLERİ

Denetçilerin hizmetlerine karşılık aylık belli bir ücret ve huzur hakkı ödenir. Ödemenin miktar şeklini genel kurul kararlaştırır.

Yeni Madde 30. DENETÇİLERİN ÜCRETLERİ

Denetçinin ücreti yönetim kurulu tarafından onaylanan ilgili sözleşme ile belirlenir.

Eski Madde 31. BAĞIMSIZ DENETİM

Şirketin hesap ve işlemleri ile ilgili bağımsız denetim hususunda Sermaye Piyasası Kanunu ve ilgili diğer mevzuat hükümlerine uyulur.

Yeni Madde 31. KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİNE UYUM

Kurumsal Yönetim İlkelerinin uygulanması bakımından önemli nitelikte sayılan işlemlerde ve Şirketin her türlü ilişkili taraf işlemlerinde ve üçüncü kişiler lehine teminat, rehin ve ipotek verilmesine ilişkin işlemlerinde Sermaye Piyasası Kurulu'nun kurumsal yönetime ilişkin düzenlemelerine uyulur.

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından uygulaması zorunlu tutulan Kurumsal Yönetim İlkelerine uyulur. Zorunlu ilkelere uyulmaksızın yapılan işlemler ve alınan yönetim kurulu kararları geçersiz olup esas sözleşmeye aykırı sayılır.

Eski Madde 33. KARIN DAĞITIMI

Şirket, kar dağıtımı konusunda Türk Ticaret Kanunu ve Sermaye Piyasası Mevzuatında yer alan düzenlemelere uyar.

Şirket'in genel masrafları ile muhtelif amortisman bedelleri gibi genel muhasebe ilkeleri uyarınca Şirket'çe ödenmesi ve ayrılması zorunlu olan meblağlar ile Şirket tüzel kişiliği tarafından ödenmesi gereken zorunlu vergiler ve mali mükellefiyetler için ayrılan karşılıklar, hesap yılı sonunda tespit olunan gelirlerden indirildikten sonra geriye kalan ve yıllık bilançoda görülen safi (net) kardan varsa geçmiş yıl zararlarının düşülmesinden sonra kalan miktar aşağıdaki sıra ve esaslar dâhilinde dağıtılır:

Birinci Tertip Kanuni Yedek Akçe

a) Kalanın % 5'i, Türk Ticaret Kanunu'nun 466. maddesi uyarınca ödenmiş sermayenin %20'sini buluncaya kadar birinci tertip kanuni yedek akçe olarak ayrılır.

Birinci Temettü

b) Kalandan, Sermaye Piyasası Kurulu'nca saptanan oran ve miktarın altında olmamak kaydıyla Şirketin kar dağıtım politikası esaslarını da dikkate alarak Genel Kurulca belirlenen tutarda birinci temettü ayrılır.

c) Safi kardan (a) ve (b) bentlerinde yer alan hususlar düşüldükten sonra kalan kısmı genel kurul kısmen veya tamamen ikinci temettü pay olarak dağıtmaya, dönem sonu kar olarak bilançoda bırakmaya, kanuni veya ihtiyari yedek akçelere ilave etmeye veya olağanüstü yedek akçe olarak ayırmaya yetkilidir.

İkinci Tertip Kanuni Yedek Akçe



d) Türk Ticaret Kanunu'nun 466.maddesinin 2. fıkrası 3. bendi gereğince; pay sahipleri ile kara iştirak eden diğer kimselere dağıtılması kararlaştırılmış olan kısımdan çıkarılmış sermayenin %5'i oranında kar payı düşüldükten sonra bulunan tutarın onda biri ikinci tertip kanuni yedek akçe olarak ayrılır.

e) Yasa hükmü ile ayrılması gereken yedek akçeler ile bu esas sözleşmede pay sahipleri için belirlenen birinci temettü ayrılmadıkça, başka yedek akçe ayrılmasına, ertesi yıla kâr aktarılmasına ve yönetim kurulu üyeleri ile memur, müstahdem ve işçilere kârdan pay dağıtılmasına karar verilemeyeceği gibi, belirlenen birinci temettü ödenmedikçe bu kişilere kardan pay dağıtılamaz.

Yeni Madde 33. KARIN TESPİTİ VE DAĞITIMI

Şirket'in karı Türk Ticaret Kanunu, Sermaye Piyasası Mevzuatı ve genel kabul gören muhasebe ilkelerine göre tespit edilir. Şirket'in hesap dönemi sonunda tespit edilen gelirlerden, Şirket'in genel giderleri ile muhtelif amortisman gibi Şirketçe ödenmesi veya ayrılması zorunlu olan miktarlar ile Şirket tüzel kişiliği tarafından ödenmesi zorunlu vergiler düşüldükten sonra geriye kalan ve sermaye piyasası mevzuatına uygun olarak hazırlanan yıllık bilançoda görülen safi (net) kar, varsa geçmiş yıl zararlarının düşülmesinden sonra, sırasıyla aşağıda gösterilen şekilde tevzi olunur:

Birinci Tertip Kanuni Yedek Akçe:

a) Türk Ticaret Kanunu uyarınca Şirket tarafından safi kardan %5 oranındaki kanuni yedek akçe, ödenmiş sermayenin beşte birini buluncaya kadar ayrılır. Ancak kanuni yedek akçe herhangi bir nedenle ödenmiş sermayenin beşte biri oranından aşağı düşerse aynı esaslar ile yeniden kanuni yedek akçe ayrılır. Türk Ticaret Kanunu'nun 519. ve 523. madde hükümleri saklıdır.

b) Kalandan, varsa yıl içinde yapılan bağış tutarının ilave edilmesiyle hesaplanacak matrahtan, Sermaye Piyasası Kurulu'nca saptanan oran ve miktarın altında olmamak kaydıyla Şirketin kar dağıtım politikası esaslarını da dikkate alarak Genel Kurulca belirlenen tutarda birinci temettü ayrılır.

c) Yukarıdaki indirimler yapıldıktan sonra, Genel Kurul, dağıtılabılır karın en fazla %10'unu bağımsız yönetim kurulu üyeleri hariç yönetim kurulu üyelerine ve en fazla %10'unun da şirket çalışanlarına dağıtılmasına karar verme hakkına sahiptir.

İkinci Temettü:

d) Safi kardan, (a), (b) ve (c) bentlerinde belirtilen meblağlar düştükten sonra kalan kısmı, Genel Kurul, kısmen veya tamamen ikinci temettü payı olarak dağıtmaya veya olağanüstü yedek akçe olarak ayırmaya yetkilidir.

İkinci Tertip Kanuni Yedek Akçe:

e) Pay sahipleriyle kara iştirak eden diğer kimselere dağıtılması kararlaştırılmış olan kısımdan, ödenmiş sermayenin % 5'i oranında kar payı düşüldükten sonra bulunan tutarın onda biri, TTK'nın 519'uncu maddesinin 2'nci fıkrasının c bendi uyarınca ikinci tertip kanuni yedek akçe olarak ayrılır.

Türk Ticaret Kanunu ve Sermaye Piyasası Kanunu hükümleri uyarınca ayrılması gereken yedek akçeler ayrılmadıkça, esas sözleşmede pay sahipleri için belirlenen birinci temettü nakden ve/veya pay biçiminde dağıtılmadıkça başka yedek akçe ayrılmasına, ertesi yıla kâr aktarılmasına ve temettü dağıtımında bağımsız yönetim kurulu üyeleri hariç yönetim kurulu üyeleri ile şirket çalışanlarına kâr payı dağıtılmasına karar verilemez.

Dağıtılmasına karar verilen karın dağıtım şekli ve zamanı, yönetim kurulunun bu konudaki teklifi üzerine genel kurulca kararlaştırılır.

Sermaye Piyasası Kanunu'nun 20. maddesindeki düzenlemeler çerçevesinde ortaklara kar payı avansı dağıtılabılır.

Eski Madde 34. KAR DAĞITIMI ZAMANI

Yıllık karın pay sahiplerine hangi tarihte ne şekilde verileceği Sermaye Piyasası Kurulu'nun konuya ilişkin düzenlemeleri dikkate alınarak yönetim kurulunun teklifi üzerine genel kurul



tarafından kararlaştırılır. Bu ana sözleşme hükümlerine uygun olarak dağıtılan kârlar geri alınmaz.

Yeni Madde 34. KAR DAĞITIMI ZAMANI

Kâr dağıtımında Sermaye Piyasası Kanunu'nun 19'uncu maddesi ve Kurul tebliğlerine uyulur. Kar dağıtımında kistelyevm esası uygulanmaksızın mevcut payların tamamı eşit şekilde kâr payından yararlanır.

Bu ana sözleşme hükümlerine uygun olarak dağıtılan karlar geri alınmaz. Türk Ticaret Kanunu'nun 512. maddesi hükmü saklıdır.

Eski Madde 35. ŞİRKETİN FESİH VE TASFİYESİ

Şirketin feshi ve tasfiyesi ve buna bağlı muamelelerin nasıl yapılacağı hakkında Türk Ticaret Kanunu, Sermaye Piyasası Mevzuatı ve diğer ilgili mevzuat hükümleri uygulanır. Yönetim Kurulu aynı zamanda tasfiye ile görevlendirilmediği takdirde genel kurulca üç tasfiye memuru seçilir.

Yeni Madde 35. ŞİRKETİN FESİH VE TASFİYESİ

Şirketin feshi ve tasfiyesi ve buna bağlı muamelelerin nasıl yapılacağı hakkında Türk Ticaret Kanunu, Sermaye Piyasası Mevzuatı ve diğer ilgili mevzuat hükümleri uygulanır. Genel Kurul Tasfiye heyetini oluşturacak tasfiye memurlarını Yönetim Kurulu üyeleri arasından veya Yönetim Kurulu üyeleri dışından seçer ve atar.

Tasfiye işlemlerini yürütecek heyet üç kişiden oluşur.

Tasfiye memurları kanun hükümleri uyarınca tasfiye işlemlerini yürütürler. Genel kurulca karşıt bir karar alınmadıkça bu memurlar birlikte hareket ederek tasfiye halindeki Şirket namına imza etmeye yetkilidir.



YÖNETİM KURULU RAPORU

Sayın Ortaklarımız;

Bu rapor, "Sermaye Piyasasında Mali Tablo ve Raporlara İlişkin İlke ve Kurallar Hakkında Tebliğ" in (Seri:XI, No:1) ilgili maddeleri ve yürürlükteki Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin "Yönetim Kurulu Faaliyet Raporuna İlişkin Esaslar" başlıklı 39. maddesi kapsamında hazırlanmıştır.

Körfez Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin ("KÖRFEZ GYO") 01.01.2013-30.09.2013 faaliyet dönemine ilişkin gelişmeler, ortaklığın ilgili dönemde portföyünde yer alan varlıklara ve haklara ilişkin bilgiler, projelere ilişkin mevcut durum, tamamlanma oranı ve süresi, öngörülerin gerçekleşme durumu, sorunlar v.b. bilgiler, ortaklığın bir önceki dönemle karşılaştırmalı olarak hazırlanmış üç aylık finansal tabloları yatırımcılara sunulmaktadır.

Saygılarımızla,

[İmza]

Abdullah TİVNİKLİ
Yönetim Kurulu Başkanı

[İmza]

Ömer Asım ÖZGÖZÜKARA
Yönetim Kurulu Başkan Vekili

[İmza]

İbrahim MUTLU
Yönetim Kurulu Üyesi

[İmza]

Mustafa GÜRAN
Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi

[İmza]

Osman BAYDOĞAN
Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi

