

**KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI
ANONİM ŞİRKETİ**

31 MART 2014 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL
TABLOLAR

İçindekiler	Sayfa
Bilanço	1
Kapsamlı Gelir Tablosu	2
Özkaynak Değişim Tablosu	3
Nakit Akım Tablosu	4
NOT 1 Şirket'in Organizasyonu ve Faaliyet Konusu	5
NOT 2 Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar	5 - 19
NOT 3 Bölümlere Göre Raporlama	19
NOT 4 Nakit ve Nakit Benzerleri	20
NOT 5 Ticari Alacaklar / Borçlar	20
NOT 6 Stoklar	21 - 22
NOT 7 Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	23
NOT 8 Maddi Duran Varlıklar	23
NOT 9 Maddi Olmayan Duran Varlıklar	23
NOT 10 Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar	24 - 26
NOT 11 Diğer Dönen Varlıklar ve Kısa Vadeli Yükümlülükler	26
NOT 12 Alınan Avanslar	27
NOT 13 Özkaynaklar	27
NOT 14 Genel Yönetim Giderleri	28
NOT 15 Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler / Giderler	28
NOT 16 Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler / Giderler (Net)	29
NOT 17 Vergiler	29
NOT 18 Pay Başına Kazanç	30
NOT 19 İlişkili Taraf Açıklamaları	30 - 31
NOT 20 Finansal Araçlardan Kaynaklanan Risklerin Niteliği ve Düzeyi	31 - 35
NOT 21 Finansal Araçlar	36 - 37
NOT 22 Raporlama Döneminden Sonraki Olaylar	37
EK NOT 23 Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü	38 - 39

KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 MART 2014 TARİHİ İTİBARIYLA BİLANÇO

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

	Dipnot Referansları	Cari Dönem 31 Mart 2014	Geçmiş Dönem 31 Aralık 2013
VARLIKLAR			
Dönen Varlıklar		76.802.255	73.806.649
Nakit ve Nakit Benzerleri	4	25.136.936	22.965.025
Stoklar	6	49.556.347	48.929.330
Diğer Dönen Varlıklar	11	2.108.972	1.912.294
Duran Varlıklar		6.529.367	6.528.925
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	7	6.515.883	6.515.883
Maddi Duran Varlıklar	8	13.484	13.042
TOPLAM VARLIKLAR		83.331.622	80.335.574
KAYNAKLAR			
Kısa Vadeli Yükümlülükler		52.062.367	48.631.607
Ticari Borçlar	5	22.797.430	22.199.574
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	5-19	22.776.536	22.197.913
İlişkili Olmayan Taraflara			
Ticari Borçlar	5	20.894	1.661
Kısa Vadeli Karşılıklar		23.232	10.867
Çalışanlara Sağlanan Faydalara			
İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar	10	23.232	10.867
Alınan Avanslar	12	29.194.957	26.343.593
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	11	46.748	77.573
Uzun Vadeli Yükümlülükler		58.196	49.643
Uzun Vadeli Karşılıklar		58.196	49.643
Çalışanlara Sağlanan Faydalara			
İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	10	58.196	49.643
ÖZKAYNAKLAR		31.211.059	31.654.324
Ödenmiş Sermaye	13	49.500.000	49.500.000
Sermaye Düzeltme Farkları		2.373.208	2.373.208
Kar veya Zararda Yeniden			
Sınıflandırılmayacak Birikmiş			
Diğer Kapsamlı			
Gelirler veya Giderler		1.510	1.510
Geçmiş Yıllar (Zararları)		(20.220.394)	(19.838.079)
Net Dönem (Zararı)		(443.265)	(382.315)
TOPLAM KAYNAKLAR		83.331.622	80.335.574


KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Etiler, Beşiktaş, İstanbul
Tic. Sic. No: 270900 - Mersis: 34020120000000000
Tel: +90 212 210 29 29 - Faks: +90 212 210 29 30
Zincirlikuyu V.D. 586 004 7 67

KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 MART 2014 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN YILA AİT KAPSAMLI GELİR TABLOSU

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

		Cari Dönem 1 Ocak- 31 Mart 2014	Geçmiş Dönem 1 Ocak- 31 Mart 2013
KAR VEYA ZARAR KISMI	Dipnot Referansları		
Hasılat		-	-
Satışların Maliyeti (-)		-	-
TİCARİ FAALİYETLERDEN BRÜT KAR		-	-
Genel Yönetim Giderleri (-)	14	(526.549)	(165.616)
Pazarlama Giderleri (-)		(12.401)	(214)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	15	28.663	9.000
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	15	(1.401)	(940)
ESAS FAALİYET KARI / ZARARI		(511.688)	(157.770)
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler/ Giderler (Net)	16	68.423	(1.020.166)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI / (ZARARI)		(443.265)	(1.177.936)
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gideri		-	-
Dönem Vergi Gideri (-)		-	-
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM ZARARI		(443.265)	(1.177.936)
Diğer Kapsamlı Gelirler		-	-
TOPLAM KAPSAMLI GİDER		(443.265)	(1.177.936)
Pay başına kar zarar	18	(0,0067)	(0,0178)

 **KÖRFEZ GYO**
KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Bayındırcı Caddesi No: 129/1 Esentepe - Şişli/İSTANBUL
Tel: +90 212 217 29 29 - Faks: +90 212 217 29 28
Zincirlikuyu V.D. 586 06 7467

KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 MART 2014 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN YILA AİT ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOSU

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

Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birlikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler							
			Birlikmiş Zararlar				
			Tanımlanmış fayda planlarının birlikmiş yeniden ölçüm kazançları / kayıpları	Gecmiş yıllar zararları	Net dönem zararı	Özkaynaklar toplamı	
Bağımsız Denetimden geçmiş	Dipnot Referansları	Ödennmiş sermaye	Sermaye düzeltme farkları				
1 Ocak 2013 itibarıyla bakiye		65.822.000	2.373.208	-	(33.799,683)	(2.360,396)	32.035.129
Toplam kapsamlı gider		-	-	-	-	(1.177,937)	(1.177,937)
Transferler		-	-	-	(2.360,396)	2.360,396	-
31 Mart 2013 itibarıyla bakiye		65.822.000	2.373.208	-	(36.160,079)	(1.177,937)	30.857.192
1 Ocak 2014 itibarıyla bakiye	13	49.500.000	2.373.208	1.510	(19.838,079)	(382,315)	31.654.324
Toplam kapsamlı gider		-	-	-	-	(443,265)	(443,265)
Transferler		-	-	-	(382,315)	382,315	-
31 Mart 2014 itibarıyla bakiye		49.500.000	2.373.208	1.510	(20.220,394)	(443,265)	31.211.059

KÖRFEZ GYO
KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Etiler Cad. N: 129/1 Esentepe - Sisli / İSTANBUL
Tic. Sic. No: 272992 / Mers. No: 08100012729920000000
Zincirli Mah. Y.D. Sok. No: 7 Kat: 7 / Beşiktaş / İstanbul

Ekteki dipnotlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 MART 2014 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT NAKİT AKIŞ TABLOSU

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

	Dipnot Referansları	Cari Dönem 1 Ocak-31 Mart 2014	Geçmiş Dönem 1 Ocak-31 Mart 2013
İşletme faaliyetlerden kaynaklanan nakit akımları			
Vergi öncesi net dönem (zararı)/karı		(443.265)	(1.177.937)
Amortisman ve itfa payları	14-8	2.097	1.570
Kıdem tazminatı ve kullanılmayan izin karşılığındaki değişim	10	20.918	11.459
Finansal borçlanma ve reeskont giderleri	16	367.459	-
Katılım payı geliri	16	(435.882)	(55.267)
Türev finansal araçlar değer artışları / azalışları		-	(427.690)
Finansal yatırımlar değer (artışları) / azalışları	16	-	1.090.733
Yatırım amaçlı gayrimenkulün değer artışı	7	-	-
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler		(488.673)	(557.132)
Stoklar	6	(627.017)	(480.179)
Diğer dönen ve duran varlıklar	11	(227.503)	(465.208)
Ticari borçlar	5	230.397	882.411
Alınan avanslar	12	2.851.364	4.539.588
Uzun ve kısa vadeli diğer borçlar	11	-	-
Faaliyetlerden elde edilen / (kullanılan) nakit		1.738.568	3.919.480
Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları			
Tahsil edilen katılım hesabı gelirleri		407.087	-
Maddi duran varlık alımları	8	(2.539)	(3.480)
Yatırım faaliyetlerinde (kullanılan) / elde edilen net nakit		404.548	(3.480)
Nakit ve nakit benzerlerindeki (azalış) / artış		2.143.116	3.916.000
Dönem başı itibarıyla nakit ve nakit benzerleri	4	22.891.139	7.296.006
Dönem sonu itibarıyla nakit ve nakit benzerleri	4	25.034.255	11.212.006

 **KÖRFEZ GYO**
KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Büyükdere Cad. N: 129/1 Esentepe - Şişli/İSTANBUL
Tel: 090 212 217 29 29 - Faks: 090 212 217 27 28
Zincirlikuyu V.D. 586 000 7407

KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 MART 2014 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

1. ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

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

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

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

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

Şirket'in 31 Mart 2014 itibarıyla çalışan sayısı 8 kişidir (31 Aralık 2013: 7 kişi). Şirket, Türkiye'de kayıtlı olup Büyükdere Cad. No:129/1 Kat:9 Şişli / İstanbul adresinde faaliyet göstermektedir.

Şirket'in 25 Nisan 2014 tarihinde halkı arz işlemleri tamamlanmıştır.

Finansal tabloların onaylanması

Finansal tablolar, Yönetim Kurulu tarafından onaylanmış ve 30 Nisan 2014 tarihinde yayınlanması için yetki verilmiştir. Genel Kurul'un finansal tabloları değiştirme yetkisi bulunmaktadır.

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar

Uygunluk Beyanı

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

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

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

Finansal tablolar, finansal yatırımlar ve yatırım amaçlı gayrimenkuller haricinde tarihi maliyet esasına göre hazırlanmaktadır. Tarihi maliyetin belirlenmesinde, genellikle varlıklar için ödenen tutarın gerçeğe uygun değeri esas alınmaktadır.

KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 MART 2014 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar (devamı)

Kullanılan para birimi

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

Yüksek enflasyon dönemlerinde finansal tabloların düzeltilmesi

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

Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü:

Şirket, 31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla, 13 Eylül 2013 tarih ve 28676 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanan II-14.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği"nin 16. maddesi uyarınca finansal tablolarının dipnotlarına "Ek Dipnot: Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü" başlıklı ayrı bir dipnot maddesi eklemiştir. Ek Not 23 yer verilen bilgiler SPK'nın II-14.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği"nin 16. maddesi uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğindedir ve SPK'nın III-48.1 sayılı, "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği"nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır.

2.2 Muhasebe Politikalarındaki Değişiklikler

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

2.3 Muhasebe Tahminlerindeki Değişiklikler ve Hatalar

Muhasebe tahminlerindeki değişiklikler, yalnızca bir döneme ilişkin ise, değişikliğin yapıldığı cari dönemde, gelecek dönemlere ilişkin ise, hem değişikliğin yapıldığı dönemde hem de gelecek dönemlerde, ileriye yönelik olarak uygulanır. Şirket'in cari yıl içerisinde muhasebe tahminlerinde önemli bir değişikliği olmamıştır.

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

Beşikdere Cad. N: 129/1 Esentepe - Şişli - İSTANBUL

tel: +90 212 217 20 29 - faks: +90 212 217 27 28

Yatırımcıya V.D. 586 maddesi gereği

KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 MART 2014 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.4 Yeni ve revize edilmiş Uluslararası Finansal Raporlama Standartları

a) Finansal tablolarda raporlanan tutarları ve dipnotları etkileyen TMS'de yapılan değişiklikler

Bulunmamaktadır.

b) 2014 yılından itibaren geçerli olup, Şirket'in finansal tablolarını etkilemeyen standartlar, mevcut standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar

TFRS 10, 11, TMS 27 (Değişiklikler)	<i>Yatırım Şirketleri¹</i>
TMS 32 (Değişiklikler)	<i>Finansal Varlık ve Finansal Borçların Netleştirilmesi¹</i>
TMS 36 (Değişiklikler)	<i>Finansal Olmayan Varlıklar için Geri Kazanılabilir Değer Açıklamaları¹</i>
TMS 39 (Değişiklikler)	<i>Türev Ürünlerin Yenilenmesi ve Riskten Korunma Muhasebesinin Devamlılığı¹</i>
TFRS Yorum 21	<i>Harçlar ve Vergiler¹</i>

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

TFRS 10, 11, TMS 27 (Değişiklikler) Yatırım Şirketleri

Bu değişiklik ile TFRS 10'a eklenen hükümler çerçevesinde yatırım işletmesi tanımını karşılayan işletmelerin tüm bağlı ortaklıklarını gerçeğe uygun değer farkını kâr veya zarara yansıtarak ölçmesi zorunlu olup, konsolide finansal tablo sunmalarına ilişkin istisna getirilmiştir.

TMS 32 (Değişiklikler) Finansal Varlık ve Finansal Borçların Netleştirilmesi

TMS 32'deki değişiklikler finansal varlık ve finansal borçların netleştirilmesine yönelik kurallar ile ilgili mevcut uygulama konularına açıklama getirmektedir. Bu değişiklikler özellikle 'cari dönemde yasal olarak uygulanabilen mahsuplaştırma hakkına sahip' ve 'eş zamanlı tahakkuk ve ödeme' ifadelerine açıklık getirir.

TMS 36 (Değişiklikler) Finansal Olmayan Varlıklar için Geri Kazanılabilir Değer Açıklamaları

TFRS 13 "Gerçeğe Uygun Değer Ölçümü" Standardının bir sonucu olarak değer düşüklüğüne uğramış varlıkların geri kazanılabilir tutarının ölçümüne ilişkin açıklamalarda bazı değişiklikler yapılmıştır. Bu değişiklik finansal olmayan varlıklarla sınırlı tutulmuş olup, TMS 36'nın 130 ve 134 üncü paragrafları değiştirilmiştir.

TMS 39 (Değişiklikler) Türev Ürünlerin Yenilenmesi ve Riskten Korunma Muhasebesinin Devamlılığı

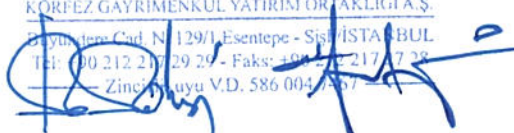
TMS 39'da yapılan bu değişiklik, hangi durumlarda finansal riskten korunma aracının vadesinin dolmasının veya sonlandırılmasının söz konusu olmayacağına, dolayısıyla finansal riskten korunma muhasebesinin uygulanmasına son verilmeyeceğine açıklık getirilmiştir.

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

Bayındır Cad. No: 129/1 Esentepe - Sisli/İSTANBUL

Tel: +90 212 297 29 29 - Faks: +90 212 217 7 28

— Zincir Kuyruğu V.D. 586 004 3557 —



KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 MART 2014 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

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

TFRS Yorum 21 *Harçlar ve Vergiler*

TFRS Yorum 21, vergi benzeri yükümlülüklerin ödenmesini ortaya çıkaran mevzuatta tanımlanan bir faaliyet gerçekleştiğinde, işletmelerin vergi ve vergi benzerinin ödenmesine ilişkin olarak bir borç muhasebeleştirilmesi gerektiğine açıklık getirmektedir.

- c) Henüz yürürlüğe girmemiş standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar

Şirket henüz yürürlüğe girmemiş aşağıdaki standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen aşağıdaki değişiklik ve yorumları henüz uygulamamıştır:

TFRS 9 *Finansal Araçlar*

Kasım 2009'da yayınlanan TFRS 9 finansal varlıkların sınıflandırılması ve ölçümü ile ilgili yeni zorunluluklar getirmektedir. Ekim 2010'da değişiklik yapılan TFRS 9 finansal yükümlülüklerin sınıflandırılması ve ölçümü ve kayıtlardan çıkarılması ile ilgili değişiklikleri içermektedir.

TFRS 9 ve TFRS 7 (Değişiklikler) *TFRS 9 ve Geçiş Açıklamaları için Zorunlu Yürürlük Tarihi*

Kasım 2013'te TFRS 9'un zorunlu uygulama tarihi 1 Ocak 2017 tarihinden önce olmamak kaydıyla ertelenmiştir. Bu değişiklik KGK tarafından henüz yayınlanmamıştır.

Şirket, standartların finansal durum ve performansı üzerine etkilerini değerlendirmektedir.



KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 MART 2014 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti

Hasılat

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

Malların satışı:

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

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

Konut alıcılardan elde edilen hasılat:

Konut inşası projelerinden elde edilen hasılat Şirket'in sözleşme ile belirlenmiş tüm görevlerini tam ve eksiksiz olarak yerine getirmesi ve alıcının teslim tutanağını onaylaması ardından bir varlığa hukuken sahip olmaktan kaynaklanan tüm risk ve yararların mülkiyeti satın alana geçtiğinde gerçekleşir.

Yüklenici firma ile ilgili işlemler:

Şirket, hasılat paylaşımı sözleşmeleri uyarınca sahip olduğu arsalar üzerinde konut projesi geliştirmeyi taahhüt eden yüklenici firma ile anlaşmakta ve arsaya karşılık olarak arsa üzerinde inşa edilecek yapıların satış hasılatının sözleşmede mutabık kalınan orana isabet eden kısmını yüklenici firmadan devralmaktadır.

Yüklenici firmadan alınan avanslar, konut alıcılarından elde edilen hasılat başlıklı paragrafta belirtilen hususlar yerine getirilene kadar, yüklenici firmanın konut alıcılarından tahsil ettiği ve Şirket'in payına düşen kısmını Şirket'e transfer ettiği tutarlardan oluşmaktadır.



KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 MART 2014 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

Maddi olmayan duran varlıklar

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

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

Borçlanma maliyetleri

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

Finansal araçlar

Finansal varlıklar

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

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

Etkin faiz yöntemi

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

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

KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 MART 2014 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

Finansal araçlar(devamı)

Finansal varlıklar (devamı)

Gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklar

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

Vadesine kadar elde tutulacak yatırımlar

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

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

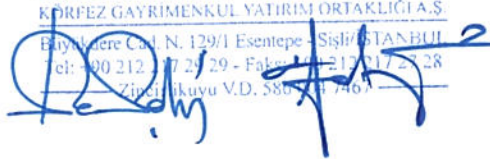
Satılmaya hazır finansal varlıklar

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

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

Krediler ve alacaklar

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

 **KÖRFEZ GYO**
KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Bayındırcı Cad. N. 129/1 Esentepe - Şişli/İSTANBUL
Tel: +90 212 317 29 29 - Faks: +90 212 317 29 28
Ziraat Bankası V.D. 580 000 746 7


KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 MART 2014 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

Finansal araçlar (devamı)

Finansal varlıklar (devamı)

Finansal varlıklarda değer düşüklüğü

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

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

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

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

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

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

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

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

KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 MART 2014 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

Finansal Araçlar (devamı)

Finansal yükümlülükler (devamı)

Diğer finansal yükümlülükler

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

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

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

Türev finansal araçlar

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

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

Kur değişiminin etkileri

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

Şirket tarafından kullanılan kur bilgileri aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2014	31 Aralık 2013
ABD Doları	2,1898	2,1343

KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 MART 2014 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

Pay Başına Kazanç

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

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

Raporlama Döneminden Sonraki Olaylar

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

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

Karşılıklar, Koşullu Varlık ve Yükümlülükler

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

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

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

Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller

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

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

KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 MART 2014 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller (devamı)

Transferler, yatırım amaçlı gayrimenkullerin kullanımında bir değişiklik olduğunda yapılır. Gerçeğe uygun değer esasına göre izlenen yatırım amaçlı gayrimenkulden, sahibi tarafından kullanılan gayrimenkul sınıfına yapılan bir transferde, transfer sonrasında yapılan muhasebeleştirme işlemindeki tahmini maliyeti, anılan gayrimenkulün kullanım şeklindeki değişikliğin gerçekleştiği tarihteki gerçeğe uygun değeridir. Sahibi tarafından kullanılan bir gayrimenkulün, gerçeğe uygun değer esasına göre gösterilecek yatırım amaçlı bir gayrimenkule dönüşmesi durumunda, işletme, kullanımdaki değişikliğin gerçekleştiği tarihe kadar “Maddi Duran Varlıklar”a uygulanan muhasebe politikasını uygular.

Kurum Kazancı Üzerinden Hesaplanan Vergiler

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

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

Çalışanlara sağlanan faydalar / kıdem tazminatları

Türkiye’de mevcut kanunlar ve toplu iş sözleşmeleri hükümlerine göre kıdem tazminatı, emeklilik veya işten çıkarılma durumunda ödenmektedir. Güncellenmiş olan TMS 19 *Çalışanlara Sağlanan Faydalar* Standardı (“TMS 19”) uyarınca söz konusu türdeki ödemeler tanımlanmış emeklilik fayda planları olarak nitelendirilir.

Bilançoda muhasebeleştirilen kıdem tazminatı yükümlülüğü, tüm çalışanların emeklilikleri dolayısıyla ileride doğması beklenen yükümlülük tutarlarının net bugünkü değerine göre hesaplanmış ve finansal tablolara yansıtılmıştır. Hesaplanan tüm aktüeryal kazançlar ve kayıplar diğer kapsamlı gelir altında muhasebeleştirilmiştir.



KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 MART 2014 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

Nakit Akım Tablosu

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

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

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

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

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

Sermaye ve Temettüleri

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

3. BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA

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



KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 MART 2014 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

4. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

31 Mart 2014 ve 31 Aralık 2013 tarihleri itibarıyla, nakit ve nakit benzerleri aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2014	31 Aralık 2013
Kasa	2.076	812
Bankalar	25.134.860	22.964.213
- Vadeli mevduat - TL	24.902.681	22.773.886
- Vadesiz mevduat - TL	232.179	190.327
Bilançadaki Nakit ve Nakit Benzerleri	25.136.936	22.965.025
Katılım Hesapları Gelir Tahakkukları	(102.681)	(73.886)
Nakit Akım Tablosundaki Nakit Benzerleri	25.034.255	22.891.139

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

	31 Mart 2014	31 Aralık 2013
Türk Lirası		
Tutar	24.902.681	22.773.886
Ortalama getiri oranı	%8	%8
Ortalama vade	1-2 Ay	1-2 Ay

Banka katılım hesapları üzerinde herhangi bir blokaj bulunmamaktadır.

5. TİCARİ ALACAKLAR / BORÇLAR

31 Mart 2014 ve 31 Aralık 2013 tarihleri itibarıyla Şirket'in ticari alacağı yoktur.

31 Mart 2014 ve 31 Aralık 2013 tarihleri itibarıyla ticari borçlar aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2014	31 Aralık 2013
İlişkili taraflara ticari borçlar (Kısa vadeli) (Not:19)	22.776.536	22.197.913
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar (Kısa vadeli)	20.894	1.661
Toplam	22.797.430	22.199.574

31 Mart 2014 tarihi itibarıyla ilişkili taraflara olan borçlar, Körfez Gayrimenkul İnşaat İş Ortaklığı'nın hisse devrinden (brüt 16.332.000 TL) ve İstanbul Kartal ilçesindeki Kuveyt Türk'e ait olan arsanın Şirket tarafından satın alınmasından kaynaklanan (brüt 8.758.635 TL) ve Kuveyt Türk'e olan borçlardan oluşmaktadır. Her iki borcun da vadesi 30 Eylül 2014'tür ve bilanço tarihi itibarıyla reeskonta tabi tutulmuş toplam değerleri olan 23.811.573 TL'den (31 Aralık 2013 - 23.206.655 TL) taşınmaktadır. Bu toplam tutardan Şirket'in detayları Not 12'de anlatılan ve Kartal Belediyesi ile yaptığı sulh anlaşmasından doğan yükümlülüklerinin (sulh anlaşması tarihi itibarıyla Kuveyt Türk'ün Körfez İş Ortaklığı'nın %17'sine sahip olmasından ötürü) Kuveyt Türk tarafından karşılanacak kısmı için Kuveyt Türk'den alacak niteliğinde olan 30 Eylül 2014 vadeli 1.090.635 TL'nin 31 Mart 2014 itibarıyla reeskonta tabi tutulmuş değeri olan 1.035.037 TL'si (31 Aralık 2013 - 1.008.743) düşülmüştür.

KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 MART 2014 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

6. STOKLAR

31 Mart 2014 ve 31 Aralık 2013 tarihleri itibarıyla Şirket'in stok detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2014	31 Aralık 2013
Kartal Projesi (*)		
Arsa maliyeti (**)	34.469.537	34.258.373
Proje maliyeti	2.191.954	2.191.954
Toplam	36.661.491	36.450.327
Kilyos Arsası		
Arsa maliyeti	1.496.835	1.496.835
Toplam	1.496.835	1.496.835
Güre Tesisi(***)		
Arsa maliyeti	10.982.168	10.982.168
Proje maliyeti	415.853	-
Toplam	11.398.021	10.982.168
Toplam	49.556.347	48.929.330

(*) Şirket, Kartal Arsası ve Projesi'nin yüklenici firmaya devredilecek olması ve bu devir karşılığında Kartal Arsası üzerinde yüklenici firma tarafından inşa edilecek projenin hasılat gelirlerinin %50 oranında yüklenici ve Şirket arasında paylaşılması konusunda bir anlaşma yapmıştır. Bu anlaşmaya göre Şirket'in payına düşen hasılat gelirleri katma değer vergisi hariç 82.000.000 TL'den az olmayacaktır. Bu tutarın iki katını (164.000.000 TL'yi) aşan nihai satış hasılatı, Körfez ile yüklenici firma arasında %50 oranında paylaşılacaktır. Şirket ve yüklenici arasında bahsi geçen hasılat paylaşımı sözleşmesi 19 Mart 2012 tarihinde imzalanmıştır. Söz konusu sözleşme 17 Şubat 2014 tarihli ek sözleşme ile revize edilerek asgari hasılat payı 86.500.000.-TL'ye yükseltilmiştir. Bu tutarın iki katını (173.000.000 TL'yi) aşan nihai satış hasılatı, Körfez GYO ile yüklenici firma arasında %50 oranında paylaşılacaktır.

(**) Not 5'te detaylı olarak açıklandığı üzere; Kartal Arsası'nın %25'lik payının alımı esnasında Şirket'in Kuveyt Türk'e olan borcunun reeskonta tabi tutulması nedeniyle oluşan 211.164 TL tutarındaki reeskont giderinin, özellikli varlık olarak nitelendirilen arsanın maliyeti üzerinde aktifleştirilmesini içermektedir. (31 Aralık 2013: 802.800 TL)

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

KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 MART 2014 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

7. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin 31 Mart 2014 yılına ilişkin hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 31 Mart 2014	1 Ocak- 31 Mart 2013
Açılış Bakiyesi	6.515.883	-
Alımlar	-	-
Makul değer değişikliğinden kaynaklanan kazanç	-	-
Kapanış Bakiyesi	<u>6.515.883</u>	<u>-</u>

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

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

8. MADDİ DURAN VARLIKLAR

31 Mart 2014 ve 31 Mart 2013 tarihleri itibarıyla Şirket'in maddi duran varlık hareketi aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 31 Mart 2014	1 Ocak- 31 Mart 2013
Demirbaşlar		
<u>Maliyet Değeri</u>		
Açılış Bakiyesi	82.522	73.860
Alımlar	2.539	3.480
Kapanış Bakiyesi	<u>85.061</u>	<u>77.340</u>
 <u>Birikmiş Amortismanlar</u>		
Açılış Bakiyesi	(69.480)	(61.902)
Dönem amortisman gideri	(2.097)	(1.570)
Kapanış Bakiyesi	<u>(71.577)</u>	<u>(63.472)</u>
 Net Defter Değeri	<u>13.484</u>	<u>13.868</u>

Amortisman giderleri genel yönetim giderleri içerisinde muhasebeleştirilmiştir. (Not:14)

KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 MART 2014 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

9. MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

31 Mart 2014 ve 31 Aralık 2013 tarihleri itibarıyla Şirket'in maddi olmayan duran varlığı bulunmamaktadır.

10. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALARA İLİŞKİN KARŞILIKLAR

31 Mart 2014 ve 31 Aralık 2013 tarihleri itibarıyla Şirket'in borç karşılıkları aşağıdaki gibidir:

Kısa Vadeli Borç Karşılıkları	31 Mart 2014	31 Aralık 2013
Kullanılmamış izin karşılıkları	23.232	10.867
	23.232	10.867

Uzun Vadeli Borç Karşılıkları	31 Mart 2014	31 Aralık 2013
Kıdem tazminatı karşılıkları	58.196	49.643
	58.196	49.643

31 Mart 2014 ve 31 Mart 2013 tarihleri itibarıyla kullanılmamış izin karşılığının hareketi aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 31 Mart 2014	1 Ocak- 31 Mart 2013
Açılış bakiyesi	10.867	4.376
Dönem içinde kullanılan izin karşılığı	(10.867)	(4.376)
Dönem gideri	23.232	22.749
Kapanış bakiyesi	23.232	22.749

 **KÖRFEZ GYO**
KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Büyükdere Cad. No: 129/1 Esentepe - Şişli - İSTANBUL
Tel: +90 212 217 29 29 - Faks: +90 212 217 29 28
Zübürkuyu V.D. Şişli - İstanbul

KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 MART 2014 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

10. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALARA İLİŞKİN KARŞILIKLAR (devamı)

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

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

	31 Mart 2014	31 Aralık 2013
Kıdem tazminatı tavanı	3.438,22	3.429,00

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

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

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

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

Buna göre toplam karşılığın hesaplanmasına yönelik aşağıdaki varsayımlar yapılmıştır:

	31 Mart 2014	31 Aralık 2013
İskonto oranı	%3,19	%3,19
Tahmin edilen limit/ücret artışı	%6,50	%6,50

KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 MART 2014 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

10. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALARA İLİŞKİN KARŞILIKLAR (devamı)

31 Mart 2014 ve 31 Mart 2013 tarihleri itibarıyla Şirket'in dönem içindeki kıdem tazminatı karşılığının hareketleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 31 Mart 2014	1 Ocak- 31 Mart 2013
Açılış bakiyesi	49.643	42.319
Hizmet maliyeti	8.162	7.063
Faiz gideri	391	261
Kapanış bakiyesi	58.196	49.643

11. DİĞER DÖNEN VARLIKLAR VE KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER

31 Mart 2014 ve 31 Aralık 2013 tarihleri itibarıyla Şirket'in diğer dönen varlıklar bakiyelerinin detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2014	31 Aralık 2013
Devreden KDV	1.743.729	1.641.016
Peşin ödenen vergiler ve fonlar	219.633	158.570
Diğer dönen varlıklar	145.610	112.708
	2.108.972	1.912.294

31 Mart 2014 ve 31 Aralık 2013 tarihleri itibarıyla Şirket'in diğer kısa vadeli yükümlülükler bakiyelerinin detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2014	31 Aralık 2013
Ödenecek vergi, fon ve sosyal sigorta kesintisi	46.748	76.926
Diğer	-	647
	46.748	77.573

 **KÖRFEZ GYO**
KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Büyükdere Cad. N. 129/1 Esentepe - Şişli/İSTANBUL
Tel: 90 212 317 29 29 - Faks: 90 212 317 27 27
Zirvecilikuyu V.D. 506 927 7487

KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 MART 2014 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

12. ALINAN AVANSLAR

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

	31 Mart 2014	31 Aralık 2013
Alınan avanslar (*)	29.194.957	26.343.593
Toplam	29.194.957	26.343.593

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

13. ÖZKAYNAKLAR

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

	31 Mart 2014		31 Aralık 2013	
Hissedarlar	Pay (%)	TL	Pay (%)	TL
Kuveyt Türk Katılım Bankası A.Ş.	99,996	49.498.000	99,996	49.498.000
Diğer	0,004	2.000	0,004	2.000
Toplam		49.500.000		49.500.000
Sermaye düzeltme farkları (*)		2.373.208		2.373.208
Enflasyona göre düzeltilmiş ödenmiş sermaye		51.873.208		51.873.208

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

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

KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 MART 2014 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

16. YATIRIM FAALİYETLERDEN GELİRLER / GİDERLER (NET)

Dönemlere ait finansal gelirler/giderler aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 31 Mart 2014	1 Ocak- 31 Mart 2013
Katılım payı geliri	435.882	-
Altın fonu satış zararı (*)	-	(937.747)
Reeskont giderleri	(367.459)	(510.109)
Türev finansal araçlardan gelirler (**)	-	427.690
	68.423	(1.020.166)

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

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

17. VERGİLER

Türkiye’de, Kurumlar Vergisi oranı %20’dir (31 Aralık 2013: %20). Kurumlar Vergisi oranı kurumların ticari kazancına vergi yasaları gereğince indirimi kabul edilmeyen giderlerin ilave edilmesi, vergi yasalarında yer alan istisna ve indirimlerin indirilmesi sonucu bulunacak safi kurum kazancına uygulanır.

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

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

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

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

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

KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 MART 2014 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

18. PAY BAŞINA KAZANÇ

	1 Ocak- 31 Mart 2014	1 Ocak- 31 Mart 2013
Dönem başı itibarıyla		
Tedavüldeki hisse senedi adedi		
1 Ocak itibarıyla (toplam)	49.500.000	65.822.000
Dönem sonu itibarıyla (toplam)	49.500.000	65.822.000
25 Nisan 2014 tarihi itibarıyla ihraç edilen nominal değerli paylar	16.500.000	-
Tedavüldeki hisse senedinin		
Ağırlıklı ortalama adedi (1 hisse 1 TL karşılığı)	66.000.000	66.000.000
Net dönem zararı (TL)	(443.265)	(1.177.936)
Pay başına zarar (1 TL hisse başına)	(0,0067)	(0,0178)

19. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

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

	31 Mart 2014	31 Aralık 2013
Kuveyt Türk Katılım Bankası A.Ş. (Not 4)	8.032.179	22.964.213

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

	31 Mart 2014	31 Aralık 2013
Kuveyt Türk Katılım Bankası A.Ş.	22.776.536	22.197.913
Toplam (Not:5)	22.776.536	22.197.913

 **KÖRFEZ GYO**
KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Beşikdere Cad. N:129/1 Esentepe / Şişli/İSTANBUL
Tic. Sic. No: 272929 - Fikri Sic. No: 272929
Tic. Sic. No: 272929 - Fikri Sic. No: 272929

KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 MART 2014 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

19. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (devamı)

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

	1 Ocak - 31 Mart 2014	1 Ocak - 31 Mart 2013
Kira gideri (*)	8.360	6.756
Katılım hesabı gelirleri	407.087	97.719

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

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

	31 Mart 2014	31 Aralık 2013
Kuveyt Türk	407.087	1.056.792
	407.087	1.056.792

Üst düzey yönetici personele sağlanan faydalar

	31 Mart 2014	31 Mart 2013
Üst düzey yönetici personele sağlanan faydalar	106.745	80.310

20. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

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

Katılım Payı Oranı Riski

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

	31 Mart 2014	31 Aralık 2013
Sabit Getiri Oranlı Araçlar		
Nakit ve nakit benzerleri	24.902.681	22.773.886

Döviz Kuru Riski

Şirket'in 31 Mart 2014 ve 31 Aralık 2013 itibarıyla döviz kuru riski bulunmamaktadır.

KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 MART 2014 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

Kredi Riski

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

Finansal araç türleri itibarıyla maruz kalan kredi riskleri

31 Mart 2014	Alacaklar				Cari ve Katılım Hesapları	
	Ticari Alacaklar	Diğer Alacaklar	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalan azami kredi riski	-	-	-	-	8.069.786	17.065.074
Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	8.069.786	17.065.074
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	-	-
C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-
- Net değerinin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-
- Net değerinin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
D. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-	-

KÖRFEZ GYO
KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Büyükdere Cad. N. 129/1 Etiler - Beşiktaş/İSTANBUL
Tic. Sic. No: 27.299 - Faks: 212 217 780
Ziraat Bankası V.D. 560 00 780

31 MART 2014 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

Kredi Riski (devamı)

Finansal araç türleri itibarıyla maruz kalınan kredi riskleri

Finansal araç türleri itibarıyla maruz kalınan kredi riskleri	Alacaklar				Cari ve Katılım Hesapları	
	Ticari Alacaklar	Diger Alacaklar	İlişkili Taraf	Diger Taraf	İlişkili Taraf	Diger Taraf
31 Aralık 2013						
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski	-	-	-	-	22.964.213	-
Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	22.964.213	-
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	-	-
C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-
- Net değerlerin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-
- Net değerlerin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
D. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-	-

KÖRFEZGYO
KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Pafta No: 1/121/1 Esentepe - SİĞİRCI ANKARA
Giriş: 90 212 17 29 19 - Faks: +90 312 22 22 20
Zincirli Köyü Y.D. Sok.06/06/07

KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 MART 2014 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

Likidite Riski

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

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

31 Mart 2014	Defter değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı (I+II+III)	3 aydan kısa (I)	3-12 ay arası (II)	1-5 yıl arası (III)
Ticari borçlar	(22.797.430)	(24.020.894)	(20.894)	(24.000.000)	-
Toplam parasal borçlar	(22.797.430)	(24.020.894)	(20.894)	(24.000.000)	-
31 Aralık 2013	Defter değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı (I+II+III)	3 aydan kısa (I)	3-12 ay arası (II)	1-5 yıl arası (III)
Ticari borçlar	(22.199.574)	(24.001.661)	(1.661)	(24.000.000)	-
Toplam parasal borçlar	(22.199.574)	(24.001.661)	(1.661)	-	-

KÖRFEZ GYO
KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Etyüküdere Cad. N. 129/1 Esentepe - Şişli/İSTANBUL
Tic. Sic. No: 272172/9 - Faks: +90 212 272 1238
Zincirli V.D. 586/91


KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 MART 2014 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

Finansal varlık ve yükümlülüklerin rayiç değeri riski ile gösterilmesine ilişkin açıklamalar

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

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

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

Finansal varlıklar

Kısa vadeli olmalarından ve önemsiz kredi riskine tabi olmalarından dolayı nakit ve nakit benzeri varlıklar taşınan değerlerinin rayiç değerlerine yakın olduğu düşünülmektedir. Ticari alacakların şüpheli alacaklar karşılığı düşüldükten sonraki taşınan değerlerinin rayiç değerlerine yakın olduğu düşünülmektedir.

Finansal yükümlülükler

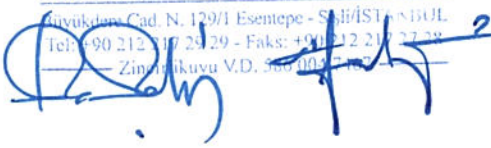
Ticari borçların ve diğer parasal yükümlülüklerin kısa vadeli olmaları nedeniyle rayiç değerlerinin taşıdıkları değere yaklaştığı düşünülmektedir. Banka kredileri iskonto edilmiş maliyet ile ifade edilir ve işlem maliyetleri kredilerin ilk maliyetine eklenir. Kredilerin kısa vadeli olması nedeniyle rayiç değerlerinin taşıdıkları değere yakın olduğu öngörülmektedir.

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

Sermaye yönetimi

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

 **KÖRFEZ GYO**
KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Güyükdere Cad. N. 129/1 Esemeye - Şişli/İSTANBUL
Tel: +90 212 317 29 29 - Faks: +90 212 217 27 28
Zincirlikuyu V.D. 366 005 5 187 1



KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 MART 2014 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

21. FİNANSAL ARAÇLAR

Finansal Araç Kategorileri:

31 Mart 2014	Krediler ve alacaklar (nakit ve nakit benzerleri dahil)	Gerçeğe uygun değer farkı gelir tablosuna yansıtılan finansal varlıklar	İtfa edilmiş değerinden gösterilen yükümlülükler	Defter değeri	Not
Nakit ve nakit benzerleri	25.136.936	-	-	25.136.936	(4)
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	-	-	46.748	46.748	(11)
İlişkili taraflara borçlar	-	-	22.776.536	22.776.536	(5)
31 Aralık 2013	Krediler ve alacaklar (nakit ve nakit benzerleri dahil)	Gerçeğe uygun değer farkı gelir tablosuna yansıtılan finansal varlıklar	İtfa edilmiş değerinden gösterilen yükümlülükler	Defter değeri	Not
Nakit ve nakit benzerleri	22.965.025	-	-	22.965.025	(4)
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	-	-	77.573	77.573	(11)
İlişkili taraflara borçlar	-	-	22.197.913	22.197.913	(5)

Finansal araçların gerçeğe uygun değeri

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

Finansal varlıkların ve yükümlülüklerin gerçeğe uygun değeri aşağıdaki gibi belirlenir:

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

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

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

 **KÖRFEZ GYO**
KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Büyükdere Cad. N. 129/1 Esentepe - Şişli/İSTANBUL
Tel: +90 212 217 29 29 - Faks: +90 212 217 29 28
Zincirlikuyu V.D. 586 066 367 41

KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 MART 2014 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

21. FİNANSAL ARAÇLAR (devamı)

Finansal araçların gerçeğe uygun değeri (devamı)

Gerçeğe uygun değerleriyle gösterilen finansal varlıkların seviye sınıflamaları aşağıdaki gibidir:

Finansal Araçlar Kategorileri	31 Mart 2014	Seviye 1	Seviye 2	Seviye 3
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	6.515.883	-	-	6.515.883
	<u>6.515.883</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>6.515.883</u>

31 Mart 2014 tarihinde sona eren dönem içerisinde Şirket, seviyeler arasında herhangi bir transfer yapmamıştır.

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

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

22. RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Şirket halka arz işlemini 25 Nisan 2014 tarihi itibarıyla, 49.500.000.-TL olan çıkarılmış sermayesini 66.000.000.-TL'ye artırılması nedeniyle ihraç edilen toplam 16.500.000.-TL nominal değerli payları 1,15 TL halka arz satış fiyatıyla Borsa İstanbul Birincil Piyasa'da "Borsada Satış-Sabit Fiyatla Talep Toplama ve Satış Yöntemi" suretiyle tamamlamıştır.

 **KÖRFEZ GYO**
KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Büyükdere Cad. N. 129/1 Esentepe - Şişli/İSTANBUL
Tel: +90 212 217 29 29 - Faks: +90 212 217 27 28
Zincirlikuyu V.D. 586 00 9467

Ek Not: Portföy Sınırlamalarına Uygun Kontrolü

	Konsolide Olmayan/Bireysel Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	Tebliğdeki İlgili Düzenleme	Cari Dönem 31 Mart 2014 (TL)	Önceki Dönem 31 Aralık 2013 (TL)
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	Md. 24 / (b)	25.136.936	22.965.025
B	Gayrimenkuller. Gayrimenkule Dayalı Projeler. Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md. 24 / (a)	56.072.230	55.632.713
C	İştirakler	Md. 24 / (b)	-	-
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	Md. 23 / (f)	-	-
	Diğer Varlıklar		2.122.456	1.925.336
D	Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	Md. 3 / (p)	83.331.622	80.523.074
E	Finansal Borçlar	Md. 31	-	-
F	Diğer Finansal Yükümlülükler	Md. 31	-	-
G	Finansal Kiralama Borçları	Md. 31	-	-
H	İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	Md. 23 / (f)	-	-
İ	Özkaynaklar	Md. 31	31.211.059	31.841.824
	Diğer Kaynaklar		52.120.563	48.681.250
D	Toplam Kaynaklar	Md. 3 / (p)	83.331.622	80.523.074
	Konsolide Olmayan/Bireysel Diğer Finansal Bilgiler	Tebliğdeki İlgili Düzenleme	Cari Dönem 31 Mart 2014 (TL)	Önceki Dönem 31 Aralık 2013 (TL)
A1	Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 yıllık Gayrimenkul Ödemeleri İçin Tutulan Kısmı	Md. 24 / (b)	22.776.536	22.197.913
A2	Vadeli/Vadesiz TL/Döviz	Md. 24 / (b)	25.134.860	22.964.213
A3	Yabancı Sermaye Piyasası Araçları	Md. 24 / (d)	-	-
B1	Yabancı Gayrimenkuller. Gayrimenkule Dayalı Projeler. Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md. 24 / (d)	-	-
B2	Atıl Tutulan Arsa/Araziler	Md. 24 / (c)	1.496.835	1.496.835
C1	Yabancı İştirakler	Md. 24 / (d)	-	-
C2	İşletmecisi Şirkete İştirak	Md. 28/1 (a)	-	-
J	Gayrinakdi Krediler	Md. 31	-	-
K	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	Md. 22 / (e)	-	-
L	Tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamı	Md. 22 / (1)	8.069.786	22.964.213

Ek Not: Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü

Portföy Sınırlamaları	Tebliğdeki İlgili Düzenleme	Cari Dönem (TL)	Önceki Dönem (TL)	Asgari/ Azami Oran
1 Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri (K / D)	Md. 22 / (e)	0%	0%	< %10
2 Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar ((B + A1)/ D)	Md. 24 / (a),(b)	95%	97%	> %51
3 Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler (A+C- A1)/ D)	Md. 24 / (b)	3%	1%	< %49
4 Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları (A3+B1+ C1)/ D)	Md. 24 / (d)	0%	0%	< %49
5 Atıl Tutulan Arsa/Araziler (B2/D)	Md. 24 / (c)	2%	2%	< %20
6 İşletmecisi Şirkete İştirak (C2/D)	Md. 28/1 (a)	0%	0%	< %10
7 Borçlanma Sınırı (E+F+G+H+J)/ I	Md. 31	0%	0%	< %500
8 Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı (A2-A1)/D	Md. 24 / (b)	3%	0%	< %10
9 Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı (L/D)	Md. 22 / (1)	9,7%	28,5%	< %10

KÖRFEZ GYO
KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Bağcıbaşı Cad. N. 129/1 Esentepe - Şişli / İSTANBUL
Tel: 90 212 720 229 - Faks: 90 212 2727 28
Zirve İşhanı V.D. 5. Kat: 407