



**KÖRFEZ GAYRİMENKUL  
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.  
1 OCAK - 31 ARALIK 2016 DÖNEMİ  
YÖNETİM KURULU  
FAALİYET RAPORU**

**İÇİNDEKİLER**

|   |    |
|---|----|
| ŞİRKET PROFİLİ  | 3  |
| ŞİRKET AMACI VE FAALİYET KONUSU   | 3  |
| ŞİRKET MİSYONU  | 3  |
| ŞİRKET VİZYONU  | 3  |
| ŞİRKET KÜNYESİ  | 4  |
| ŞİRKET YATIRIM STRATEJİSİ   | 4  |
| ŞİRKET DEĞERLERİ  | 4  |
| SERMAYE VE ORTAKLIK YAPISI  | 5  |
| YÖNETİM KURULU  | 6  |
| YÖNETİM KURULU KOMİTELERİ   | 6  |
| ŞİRKET ÜST DÜZEY YÖNETİCİLERİ VE İMZA YETKİ ÇERÇEVESİ   | 8  |
| ŞİRKET KÂR DAĞITIM POLİTİKASI   | 8  |
| TÜRKİYE'DE GYO SEKTÖRÜ VE KÖRFEZ GYO'NUN SEKTÖRDEKİ YERİ  | 9  |
| 01.01.2016 – 31.12.2016 DÖNEMİNİN DEĞERLENDİRİLMESİ   | 11 |
| İnşaat ve Gayrimenkul Sektöründeki Başlıca Gelişmeler   | 11 |
| ŞİRKET ÖZET FİNANSAL TABLOLARI  | 11 |
| GAYRİMENKUL PORTFÖYÜ DEĞERLEME RAPORLARI ÖZETİ  | 15 |
| KİLYOS ARSASI   | 15 |
| KARTAL HORIZON PROJESİ  | 16 |
| GÜRE DEVREMÜLK PROJESİ ARSASI   | 17 |
| ŞİRKET PROJELERİNE İLİŞKİN MEVCUT DURUM   | 18 |
| PORTFÖYDEKİ VARLIK VE HAKLARA İLİŞKİN BİLGİLER  | 19 |
| RİSK YÖNETİMİ VE İÇ KONTROL MEKANİZMASI   | 19 |
| PORTFÖYDEKİ VARLIKLARA İLİŞKİN HİZMET VEREN ŞİRKETLER   | 21 |
| ÜST DÜZEY YÖNETİCİLERE SAĞLANAN FAYDALAR  | 21 |
| PORTFÖY SINIRLAMALARI KONTROLLERİ   | 22 |
| ORTAKLIK TARAFINDAN BELİRTİLMESİ GEREKLİ DİĞER HUSUSLAR   | 24 |
| Genel Kurul Toplantı Bilgileri  | 24 |
| Yapılan Bağış ve Yardımlara İlişkin Bilgiler  | 24 |
| Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Beyanı   | 24 |
| Personele İlişkin Bilgiler  | 24 |
| İşletmenin Finansman Kaynakları   | 24 |
| İlişkili Taraf Açıklamaları   | 24 |
| Yapılan Araştırma ve Geliştirme Faaliyetleri  | 25 |
| Yatırımlardaki Gelişmeler, Teşviklerden Yararlanma Durumu, Yararlanılmışsa Ne Ölçüde Gerçekleştirildiği | 25 |
| Yatırımcı İlişkileri Bölümü   | 25 |
| Pay Sahiplerinin Bilgi Edinme Haklarının Kullanımı  | 25 |
| YÖNETİM KURULU RAPORU   | 26 |

**ŞİRKET PROFİLİ**

Körfez Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ("Körfez GYO", "KRGYO" veya "Şirket"), "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.

Şirket, Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK") 05.12.2011, Gümrük ve Ticaret Bakanlığı'nın 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.

Şirketin halka arzına ilişkin izahname ve ekleri 11.04.2014 tarihinde SPK tarafından onaylanmış, 14.04.2014 tarihinde ise Kamuyu Aydınlatma Platformu ("KAP") aracılığı ile [www.kap.gov.tr](http://www.kap.gov.tr) adresinde yayınlanmıştır. Söz konusu dokümanlar ayrıca Şirket ([www.korfezgyo.com.tr](http://www.korfezgyo.com.tr)) ve Aracı Kurum ([www.gedik.com](http://www.gedik.com)) web adreslerinde de yer almıştır.

Halka arzda ortaklığın çıkarılmış sermayesi, tamamı nakit karşılığı olmak üzere, "Bakiyeyi Yüklenim" yoluyla ve "Borsada Sabit Fiyatla Talep Toplama ve Satış" yöntemiyle 49.500.000.-TL'den 66.000.000.-TL'ye yükseltilmiştir. Artırılan 16.500.000.-TL nominal sermayedeki 1,00 TL nominal değerli payların her biri 1,15 TL'den satılarak Şirket'e toplam 18.975.000.-TL fon girişi sağlanmıştır. Talep toplama süreci 24-25 Nisan 2014 tarihlerinde tamamlanmış olup, Aracı Kurum Gedik Yatırım Menkul Değerler A.Ş. aracılığıyla payların tümü satılmıştır. KRGYO işlem kodlu Şirket payları 06.05.2014 tarihinde Borsa İstanbul'da işlem görmeye başlamıştır.

**ŞİRKET AMACI VE FAALİYET KONUSU**

Şirket; gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri, gayrimenkullere dayalı haklar, sermaye piyasası araçları ve Sermaye Piyasası Kurulunca belirlenecek diğer varlık ve haklardan oluşan portföyü işletmek amacıyla paylarını ihraç etmek üzere kurulan ve Sermaye Piyasası Kanunu, gayrimenkul yatırım ortaklıkları ile ilgili tebliğler ve sair sermaye piyasası mevzuatında izin verilen diğer faaliyetlerde bulunabilen, sermaye piyasası kurumu niteliğinde kayıtlı sermayeli halka açık anonim ortaklıktır.

**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 olmaktır.

**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 büyüklüğü en yüksek ilk 5 büyük gayrimenkul yatırım ortaklığı arasında yer almaktır.

**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  |
| Kayıtlı Elektronik Posta (KEP) Adresi | korfezgyo@hs01.kep.tr   |
| Vergi Dairesi ve Numarası             | Zincirlikuyu - 586 004 7467                                   |
| Ticaret Sicil Merkezi ve Numarası     | İstanbul Ticaret Odası - 347261 / 294843                      |
| Ödenmiş Sermaye                       | 66.000.000.-TL  |
| Kayıtlı Sermaye Tavanı                | 330.000.000.-TL   |

**ŞİRKET 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**

Şirket'in halka arzı sonrası Esas Sözleşmesi'nin "Sermaye ve Paylar" başlıklı 7. maddesi tadil edilmiş, 03.06.2014 tarihinde İstanbul Ticaret Sicil Müdürlüğü'ne tescili yapılmış ve yeni madde 09.06.2014 tarih ve 8586 no'lu Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi'nde yayınlanmıştır.

Rapor tarihi itibarıyla Şirket'in güncel ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir:

| Adı Soyadı / Unvanı              | Grup | Pay Adedi         | Pay Tutarı            | Oran (%)        |
|----------------------------------|------|-------------------|-----------------------|-----------------|
| Kuveyt Türk Katılım Bankası A.Ş. | A    | 19.087.800        | 19.087.800.-TL        | 28,9209         |
| Kuveyt Türk Katılım Bankası A.Ş. | B    | 30.410.200        | 30.410.200.-TL        | 46,0761         |
| Ahmet KARACA                     | B    | 500               | 500.-TL               | 0,0008          |
| Ömer Asım ÖZGÖZÜKARA             | B    | 500               | 500.-TL               | 0,0008          |
| Ufuk UYAN                        | B    | 250               | 250.-TL               | 0,0004          |
| İbrahim MUTLU                    | B    | 250               | 250.-TL               | 0,0004          |
| Mustafa GÜRAN                    | B    | 250               | 250.-TL               | 0,0004          |
| Osman BAYDOĞAN                   | B    | 250               | 250.-TL               | 0,0004          |
| HALKA AÇIK PAYLAR                | B    | 16.500.000        | 16.500.000.-TL        | 25,0000         |
| <b>TOPLAM</b>                    |      | <b>66.000.000</b> | <b>66.000.000.-TL</b> | <b>100,0000</b> |

Şirketin büyük hissedarı %74,997 pay ile Kuveyt Türk Katılım Bankası A.Ş.'dir. Yönetim Kuruluna aday gösterme imtiyazı taşıyan nama yazılı A grubu hisseler de yine Kuveyt Türk Katılım Bankası A.Ş.'ye aittir.



Şirket, Sermaye Piyasası Kanunu hükümlerine göre 500.000.000.-TL kayıtlı sermaye tavanı ile kurulmuştur. 10.03.2015 tarihinde yapılan 2014 yılı Olağan Genel Kurul Toplantısında alınan kararla kayıtlı sermaye tavanı 330.000.000.-TL olarak değiştirilmiş olup, her biri 1.-TL itibari değerinde 330.000.000 adet paya bölünmüştür. Sermaye Piyasası Kurulu'nca verilen kayıtlı sermaye tavanı izni 2014-2018 yılları (5 yıl) için geçerlidir.

A grubu nama yazılı hisse senetleri Yönetim Kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazına sahiptir.

Yönetim Kurulu, 2014-2018 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 sermaye piyasası mevzuatı hükümleri dahilinde imtiyazlı veya nominal değerinin üzerinde veya altında pay çıkarılması konusunda karar almaya yetkilidir.

## YÖNETİM KURULU

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 Mevzuatında belirtilen şartları haiz ve çoğunluğu icrada görevli olmayan 5 üyeden oluşan bir Yönetim Kuruluna aittir. Yönetim Kurulunda görev alan kişiler aşağıdaki gibidir:

| Ad ve Soyadı         | Görevi                           | Görev Süresi             | Sermaye Payı | Sermaye Oranı (%) |
|----------------------|----------------------------------|--------------------------|--------------|-------------------|
| Ahmet KARACA         | Yönetim Kurulu Başkanı           | 04.08.2015<br>31.03.2018 | 500.-TL      | 0,0008            |
| Ömer Asım ÖZGÖZÜKARA | Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı | 10.03.2015<br>31.03.2018 | 500.-TL      | 0,0008            |
| İbrahim MUTLU        | Yönetim Kurulu Üyesi             | 10.03.2015<br>31.03.2018 | 250.-TL      | 0,0004            |
| Osman BAYDOĞAN       | Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi    | 10.03.2015<br>31.03.2018 | 250.-TL      | 0,0004            |
| Mustafa GÜRAN        | Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi    | 10.03.2015<br>31.03.2018 | 250.-TL      | 0,0004            |

## YÖNETİM KURULU KOMİTELERİ

Yönetim Kurulu bünyesinde 3 adet komite kurulmuştur. Bunlar:

- Denetim Komitesi,
- Kurumsal Yönetim Komitesi ve
- Riskin Erken Saptanması Komitesi'dir.

| DENETİM KOMİTESİ |                |                                 |
|------------------|----------------|---------------------------------|
| Görevi           | Adı ve Soyadı  | Unvanı                          |
| Komite Başkanı   | Mustafa GÜRAN  | Yönetim Kurulu Üyesi (Bağımsız) |
| Komite Üyesi     | Osman BAYDOĞAN | Yönetim Kurulu Üyesi (Bağımsız) |

Denetim Komitesi; Şirket'in muhasebe sistemi, finansal bilgilerinin kamuya açıklanması, bağımsız denetimi ile iç kontrol ve iç denetim sisteminin işleyişinin ve etkinliğinin gözetimini yapar. Bağımsız denetim kuruluşunun seçimi, bağımsız denetim sözleşmelerinin hazırlanarak bağımsız

denetim sürecinin başlatılması ve bağımsız denetim kuruluşunun her aşamadaki çalışmaları denetimden sorumlu komitenin gözetiminde gerçekleştirilir.

Şirket'in hizmet alacağı bağımsız denetim kuruluşu ile bu kuruluşlardan alınacak hizmetler denetimden sorumlu komite tarafından belirlenir ve Yönetim Kurulu'nun onayına sunulur.

Şirket'in muhasebe ve iç kontrol sistemi ile bağımsız denetimiyle ilgili olarak Şirket'e ulaşan şikâyetlerin incelenmesi, sonuca bağlanması, Şirket çalışanlarının, Şirket'in muhasebe ve bağımsız denetim konularındaki bildirimlerinin gizlilik ilkesi çerçevesinde değerlendirilmesi konularında uygulanacak yöntem ve kriterler Denetim Komitesi tarafından belirlenir.

Denetim Komitesi, kamuya açıklanacak yıllık ve ara dönem finansal tabloların Şirket'in izlediği muhasebe ilkeleri ile gerçeğe uygunluğuna ve doğruluğuna ilişkin değerlendirmelerini, Şirket'in sorumlu yöneticileri ve bağımsız denetçilerinin görüşlerini alarak kendi değerlendirmeleriyle birlikte Yönetim Kurulu'na yazılı olarak bildirir.

Denetim Komitesi; en az üç ayda bir olmak üzere yılda en az dört kere toplanır ve toplantı sonuçları tutanağa bağlanarak alınan kararlar Yönetim Kurulu'na sunulur. Denetimden Sorumlu Komite, kendi görev ve sorumluluk alanıyla ilgili tespitlerini ve konuya ilişkin değerlendirmelerini ve önerilerini derhal Yönetim Kurulu'na yazılı olarak bildirir.

| <b>KURUMSAL YÖNETİM KOMİTESİ</b> |                      |                                 |
|----------------------------------|----------------------|---------------------------------|
| <b>Görevi</b>                    | <b>Adı ve Soyadı</b> | <b>Unvanı</b>                   |
| Komite Başkanı                   | Osman BAYDOĞAN       | Yönetim Kurulu Üyesi (Bağımsız) |
| Komite Üyesi                     | İbrahim MUTLU        | Yönetim Kurulu Üyesi            |

Kurumsal Yönetim Komitesi, Şirket'te kurumsal yönetim ilkelerinin uygulanıp uygulanmadığını, uygulanmıyor ise gerekçesini ve bu prensiplere tam olarak uymama dolayısıyla meydana gelen çıkar çatışmalarını tespit eder ve Yönetim Kurulu'na kurumsal yönetim uygulamalarını iyileştirici tavsiyelerde bulunur ve Yatırımcı İlişkileri Bölümü'nün çalışmalarını gözetir.

| <b>RİSKİN ERKEN SAPTANMASI KOMİTESİ</b> |                      |                      |
|---|----------------------|----------------------|
| <b>Görevi</b>                           | <b>Adı ve Soyadı</b> | <b>Unvanı</b>        |
| Komite Başkanı                          | Mustafa GÜRAN        | Yönetim Kurulu Üyesi |
| Komite Üyesi                            | Ömer Asım ÖZGÖZÜKARA | Yönetim Kurulu Üyesi |

Riskin Erken Saptanması Komitesi; Şirket'in varlığını, gelişmesini ve devamlılığını tehlikeye düşürebilecek risklerin erken teşhisi, tespit edilen risklerle ilgili gerekli önlemlerin alınması ve riskin yönetilmesi amacıyla çalışmalar yapmakla sorumlu olup, risk yönetim sistemlerini en az yılda bir kez gözden geçirir.

Şirket'in Aday Gösterme ve Ücret Komiteleri bulunmamakta olup, söz konusu görev ve sorumluluklar Kurumsal Yönetim Komitesi'ne verilmiştir.

**ŞİRKET ÜST DÜZEY YÖNETİCİLERİ VE İMZA YETKİ ÇERÇEVESİ**

Şirket'in üst düzey yöneticileri tabloda listelenmiştir.

| Yöneticilerin Adı ve Soyadı | Görevi      |
|-----------------------------|-------------|
| Ufuk GÜNER                  | Genel Müdür |

Şirket'in imza sirküleri kapsamında imza yetki çerçevesi aşağıdaki gibidir:

| İmza Yetkililerinin Adı ve Soyadı | Görevi                           | İmza Derecesi |
|-----------------------------------|----------------------------------|---------------|
| Ahmet KARACA                      | Yönetim Kurulu Başkanı           | A - Grubu     |
| Ömer Asım ÖZGÖZÜKARA              | Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı | A - Grubu     |
| İbrahim MUTLU                     | Yönetim Kurulu Üyesi             | A - Grubu     |
| Ufuk GÜNER                        | Genel Müdür                      | A - Grubu     |
| Özer EROĞUZ                       | Mali İşler Müdürü                | B - Grubu     |
| İsa ŞAHİN                         | Muhasebe Müdürü                  | B - Grubu     |

**ŞİRKET KÂR DAĞITIM POLİTİKASI**

Şirket kârının tespiti ve dağıtımını, Şirket Esas Sözleşmesi'nin 33. maddesinde, kâr dağıtım zamanı ise 34. maddesinde aşağıdaki şekilde yer almaktadır:

**KÂRIN TESPİTİ VE DAĞITIMI**

Şirket'in faaliyet dönemi sonunda tespit edilen gelirlerden, genel giderleri ile muhtelif amortisman gibi ödenmesi veya ayrılması zorunlu olan miktarlar ile tüzel kişiliği tarafından ödenmesi zorunlu vergiler düşüldükten sonra geriye kalan ve yıllık bilançoda görülen dönem karı, varsa geçmiş yıl zararlarının düşülmesinden sonra, sırasıyla aşağıda gösterilen şekilde tevzi olunur:

**Genel Kanuni Yedek Akçe**

a) % 5'i kanuni yedek akçeye ayrılır.

**Birinci Temettü**

b) Kalandan, varsa yıl içinde yapılan bağış tutarının ilavesi ile bulunacak meblağ üzerinden, Türk Ticaret Kanunu (TTK) ve sermaye piyasası mevzuatına uygun olarak birinci temettü ayrılır.

c) Yukarıdaki indirimler yapıldıktan sonra, Genel Kurul, kar payının, Yönetim Kurulu üyeleri ile memur, müstahdem ve işçilere, çeşitli amaçlarla kurulmuş vakıflara ve benzer nitelikteki kişi ve kurumlara dağıtılmasına karar verme hakkına sahiptir.

**İkinci Temettü**

d) Net dönem karından, (a), (b) ve (c) bentlerinde belirtilen meblağlar düştükten sonra kalan kısmı, Genel Kurul, kısmen veya tamamen ikinci temettü payı olarak dağıtmaya veya TTK'nın 521. maddesi uyarınca kendi isteği ile ayırdığı yedek akçe olarak ayırmaya yetkilidir.



**Genel 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. maddesinin ikinci fıkrası uyarınca genel kanuni yedek akçeye eklenir.

Yasa hükmü ile ayrılması gereken yedek akçeler ayrılmadıkça, esas sözleşmede pay sahipleri için belirlenen kar payı nakden ve/veya hisse senedi biçiminde dağıtılmadıkça; başka yedek akçe ayrılmasına, ertesi yıla kâr aktarılmasına, yönetim kurulu üyeleri ile memur, müstahdem ve işçilere, çeşitli amaçlarla kurulmuş olan vakıflara ve bu gibi kişi ve/veya kurumlara kâr payı dağıtılmasına karar verilemez.

Kar payı, dağıtım tarihi itibarıyla mevcut payların tümüne, bunların ihraç ve iktisap tarihleri dikkate alınmaksızın eşit olarak dağıtılır.

**KÂR DAĞITIMI ZAMANI VE KAR PAYI AVANSI**

Yıllık karın hak sahiplerine hangi tarihte ne şekilde verileceği, Sermaye Piyasası Kurulu'nun konuya ilişkin düzenlemeleri dikkate alınarak yönetim kurulunun teklifi üzerine genel kurul tarafından kararlaştırılır. Bu esas sözleşme hükümlerine uygun olarak dağıtılan kârlar geri alınmaz.

Genel Kurul, Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri ve ilgili diğer mevzuat çerçevesinde pay sahiplerine kar payı avansı dağıtılmasına karar verebilir. Kar payı avansı tutarının hesaplanmasında ve dağıtımında ilgili mevzuat hükümlerine uyulur.

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

Gayrimenkul yatırım ortaklıkları (GYO), Sermaye Piyasası Kanunu çerçevesinde, Sermaye Piyasası Kurulu tarafından düzenlenen, gayrimenkullere, gayrimenkul projelerine, gayrimenkule dayalı haklara ve sermaye piyasası araçlarına yatırım yapabilen, belirli projeleri gerçekleştirmek ya da belirli bir gayrimenkule yatırım yapmak amacıyla kurulabilen ve izin verilen diğer faaliyetlerde bulunabilen, gelirleri kurumlar vergisinden istisna tutulmuş (Kurumlar Vergisi Kanunu Md. 5/1-d-4) 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, yılsonlarında 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 dolayı 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 sorununu 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.

Türkiye'de faaliyet gösteren 30 adet GYO bulunmakta olup, Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yayımlanan son verilere göre 2016/3. çeyreği itibarıyla aktif büyüklükleri toplamı yaklaşık 55 milyar TL'dir. Söz konusu aktif büyüklüğün yaklaşık %84'ü portföydeki gayrimenkul, gayrimenkul projeleri ve gayrimenkule dayalı haklardan oluşmuştur.

Gayrimenkul yatırım ortaklığına 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 satın alınan Balıkesir/Güre'de yer alan arsa üzerindeki kentsel dönüşüm projesidir. Söz konusu arsa üzerinde modern bir termal turizm tesisi projelendirilmiş, yapı ruhsatı alınmış ve 2015/Eylül ayı içerisinde de inşaat başlanmıştır. Ön satışları devam eden projenin 2017 yılında faaliyete geçmesi öngörülmektedir.

Şirket, gerek mevcut projeleri gerekse planladığı konut, ticari, turizm gibi alt sektörlerdeki proje çalışmaları ile sektör içerisinde kendisine iyi bir konum hedeflemektedir.

**01.01.2016 – 31.12.2016 DÖNEMİNİN DEĞERLENDİRİLMESİ****İnşaat ve Gayrimenkul Sektöründeki Başlıca Gelişmeler<sup>1</sup>**

Türkiye’de konut arzı ile talebi yavaş yavaş oturmaya başlamıştır. Yıllık ortalama 1.000.000 adet konut el değiştirmekte olup, 650.000 adet/yıl yeni konut ihtiyacı sürmektedir. TÜİK verilerine göre ülkemizdeki hane halkı sayısı 19.481.000 civarındadır. Ortalama hane halkı büyüklüğü ise 3,8 kişidir. 2006 yılında konut sahipliği oranı %60,9 iken 2013 yılında ise oran %61,0 seviyesinde gerçekleşmiştir.

Demografik değişkenler incelendiğinde başta konut olmak üzere gayrimenkul sektörü ürünlerine “doğal” bir talebin sürdüğü gözden kaçırılmamalıdır. Konut fiyatlarına etki eden diğer bir unsur ise farklı gelir ve toplumsal özelliklerin karar alıcıların tercihlerini etkilemesidir. Doğal nüfus artışının getirdiği yeni konut ihtiyacı ile giderek küçülen ve bireyselleşen aile yapısının ülkemizde talebi diri tutması beklenmelidir.

Türk konut sektöründe orta ve orta-alt gruba ait konut ihtiyacı oldukça yoğun olarak sürmektedir. Orta-üst ve lüks segmente ise talebin orta-alt segmente göre biraz yavaşlamakta olduğu söylenebilir. Ancak yatırım amacıyla hareket eden gerçek ve tüzel kişilerin markalı, belli standartların üstündeki lüks konut talebi de bu segmenti canlı tutmaktadır.

Ticari konut pazarı ise ekonomideki gelişmelerden ve ticari hayattan daha fazla etkilenir bir tutum sergilemek ile birlikte gerek demografik etkenler gerekse sağlanan belli bir büyüme hızı neticesinde canlı kalabilmektedir. Gayrimenkul sektörünün önemli göstergelerinden birisi olan konut satışları rakamlarına bakıldığında yukarıda ifade edilen canlılığın yansıması da görülmektedir. 2011 yılında 997.550 adet konut satışı yaşanırken sırası ile bu sayı; 2012 yılında 971.757 adet, 2013 yılında 1.157.190 adete yükselmiş, 2014 yılında 1.165.381 olarak gerçekleşmiş, 2015 yılında ise yeni bir rekor olan 1.289.320 adet sayısına ulaşmıştır. 2016 yılsonu rakamı ise; 1.341.453 adet olarak bir önceki yıla göre %4 artış göstermiştir. Bu rakam sadece bir artışı değil her türlü olumsuz gelişmelere karşın sektörün ve talebin gücünü de göstermektedir.

2016 yılında meydana gelen gelişmeler sonucu konut piyasasındaki fiyat artışları daha ölçülü olarak devam etmiş görünmektedir. Hem yatırım hem de kullanım amaçlı konut talebi devam etmekte olup 2017 yılında da satış toplamında yeni bir rekor görülme olasılığı bulunmaktadır. Türkiye genelinde konut fiyatlarında meydana gelen nominal artışın yaklaşık dörtte birinin, reel artışların ise yaklaşık yarısının kalite artışlarından kaynaklandığı söylenebilir. İfade ettiğimiz fiyat dinamiklerinde dikkat edilmesi gereken çok önemli bir nokta da, piyasa mekanizmasının fiyatı giderek dengelediği düşük fiyat artışı olan yerlerde fiyatların toparlandığı, hızlı fiyat artışı olan yerlerde ise artış hızının yavaşladığıdır.

Etkin bir konut finansman sistemi, o piyasada arz edilebilir yeterli miktarda uzun vadeli konut kredilerinin varlığı ile değerlendirilir. Türkiye Bankalar Birliği’nin ve Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası’nın istatistikleri incelendiğinde 2016 yılının son çeyreği ile birlikte toplamda 2 milyon kişiyi aşan ve 160 Milyar TL’yi yakalayan ölçekte konut kredisi kullanıldığını söylemek mümkün.

Türkiye inşaat ve konut sektörü büyüyen ülkemizin lokomotif sektörlerinden biri olmaya devam edecektir. Demografik ve ekonomik gelişmeler göz önüne alınıp dünya ile kıyaslandığında sektörün daha çok potansiyel içerdiği görülecektir.

<sup>1</sup> Bu bölümdeki bilgiler GYODER’in 20 Şubat 2017 tarihli Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2016 4. Çeyrek Raporu’ndan derlenmiştir.

**ŞİRKET ÖZET FİNANSAL TABLOLARI**

| <b>KÖRFEZ GYO A.Ş. FİNANSAL DURUM TABLOSU</b> |                    |                    |
|---|--------------------|--------------------|
| <b>VARLIKLAR</b>                              | <b>31.12.2016</b>  | <b>31.12.2015</b>  |
| <b>Dönen Varlıklar</b>                        | <b>126.098.502</b> | <b>103.238.002</b> |
| Nakit ve Nakit Benzerleri                     | 35.366.379         | 28.890.962         |
| Ticari Alacaklar                              | 4.538.281          | -                  |
| Finansal Yatırımlar                           | 4.087.820          | 7.371.229          |
| Stoklar                                       | 77.939.244         | 61.941.136         |
| Diğer Çeşitli Alacaklar                       | 30.293             | -                  |
| Diğer Dönen Varlıklar                         | 3.887.661          | 2.764.632          |
| Peşin Ödenmiş Giderler                        | 248.824            | 2.270.043          |
| <b>Duran Varlıklar</b>                        | <b>70.280</b>      | <b>69.228</b>      |
| Maddi Duran Varlıklar                         | 35.261             | 48.834             |
| Maddi Olmayan Duran Varlıklar                 | 35.019             | 20.394             |
| <b>TOPLAM VARLIKLAR</b>                       | <b>126.168.782</b> | <b>103.307.230</b> |

| <b>KAYNAKLAR</b>   | <b>31.12.2016</b>  | <b>31.12.2015</b>  |
|--|--------------------|--------------------|
| <b>Kısa Vadeli Yükümlülükler</b>   | <b>40.762.178</b>  | <b>54.514.313</b>  |
| Ticari Borçlar   | 375.043            | 1.205.017          |
| <i>İlişkili Taraflara Ticari Borçlar</i>   | -                  | -                  |
| <i>İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar</i>   | 375.043            | 1.205.017          |
| Kısa Vadeli Karşılıklar  | 44.129             | 37.617             |
| <i>Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar</i>                        | 44.129             | 37.617             |
| Ertelenmiş Gelirler  | 39.758.969         | 53.175.242         |
| Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler  | 584.037            | 96.437             |
| <b>Uzun Vadeli Yükümlülükler</b>   | <b>116.083</b>     | <b>142.583</b>     |
| Uzun Vadeli Karşılıklar  | 116.083            | 142.583            |
| <i>Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar</i>                        | 116.083            | 142.583            |
| <b>ÖZKAYNAKLAR</b>   | <b>85.290.521</b>  | <b>48.650.334</b>  |
| Ödenmiş Sermaye  | 66.000.000         | 66.000.000         |
| Sermaye Düzeltmesi Farkları  | 2.373.208          | 2.373.208          |
| Paylara İlişkin Primler  | 1.700.407          | 1.700.407          |
| Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler | (59.869)           | (57.350)           |
| Geçmiş Yıllar (Zararları)  | (21.365.931)       | (20.603.535)       |
| Net Dönem Kârı (Zararı)  | 36.642.706         | (762.396)          |
| <b>TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER</b>  | <b>126.168.782</b> | <b>103.307.230</b> |

**VARLIKLAR**

Şirket'in toplam varlıkları 31.12.2016 itibarıyla 126,2 milyon TL'ye yükselerek, 31.12.2015 tarihine göre %22 oranında artış göstermiştir. Aktiflerdeki 22,9 milyon TL artışın sebepleri stoklar (artış 16 milyon TL), ticari alacaklar (artış 4,5 milyon TL) ve nakit ve nakit benzerleri ile finansal yatırımlar (artış 3,2 milyon TL) kalemlerindeki artışlardır.

Şirket nakit varlıklarını katılım bankalarındaki TL cinsinden katılma hesapları, kira sertifikaları (sukuk) ve kira sertifikalarına dayalı yatırım fonlarında değerlendirmektedir.

Şirket'in ticari alacak tutarı olan 4,5 milyon TL Kartal Horizon projesinin yüklenici firması olan Dumankaya İnşaat ve San. Tic. A.Ş.'den olup, firmaya 2016/Eylül ayında TMSF'nin kayyum olarak atanmasını takiben 2017/Ocak ayında yapılan protokol ile projedeki bağımsız bölümlerin alacak tutarına karşılık gelen kısmının Şirket tarafından alınması ile ticari alacak kapatılmıştır.

Şirket'in Stoklarının toplamı 77,9 milyon TL'dir. Söz konusu tutar Güre Devremülk Projesi (56,4 milyon TL), Kartal Horizon Projesi (19,9 milyon TL) ile Kilyos Arsasının (1,6 milyon TL) arsa ve proje maliyetlerinden oluşmaktadır.

Şirket'in 3,9 milyon TL tutarlı Diğer Dönen Varlıklar hesabının içeriği devreden KDV (3,5 milyon TL) ile peşin ödenen vergi ve fonlardan (423 bin TL) oluşmaktadır.

**KAYNAKLAR**

Şirket'in toplam kaynaklarındaki artış 36,6 milyon TL tutarlı dönem karından kaynaklanmaktadır.

Kısa Vadeli Yükümlülükler altında gösterilen Ertelenmiş Gelirler hesabındaki tutar, Güre Devremülk Projesi satışları karşılığında tahsil edilen avans ödemelerinden kaynaklanmakta olup, 31.12.2016 tarihi itibarıyla toplam tutar 39,8 milyon TL'dir. Bu kalemin geçmiş dönem tutarı olan 53,2 milyon TL ilgili dönemde Kartal Horizon projesi için tahsil edilen avans ödemelerinden kaynaklanmakta idi ve cari dönemde ilgili tutar gelir tablosuna yansıtılmıştır.

Kısa ve Uzun Vadeli Karşılıklar hesaplarında Şirket personelinin kullanılmamış izin karşılıkları ve kıdem tazminatı karşılıkları yer almaktadır.

Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler hesabında ödenecek vergi, fon ve sosyal sigorta kesintileri yer almaktadır.

| <b>KÖRFEZ GYO A.Ş. KÂR, ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU</b> |                                |                                |
|---|--------------------------------|--------------------------------|
| <b>GELİR TABLOSU</b>  | <b>1 Ocak – 31 Aralık 2016</b> | <b>1 Ocak – 31 Aralık 2015</b> |
| Hasılat   | 78.316.859                     | -                              |
| Satışların Maliyeti (-)   | (40.475.651)                   | -                              |
| <b>TİCARİ FAALİYETLERDEN BRÜT KAR</b>                             | <b>37.841.208</b>              | -                              |
| Genel Yönetim Giderleri (-)                                       | (3.852.550)                    | (2.904.217)                    |
| Pazarlama Giderleri (-)   | (633.234)                      | (340.619)                      |
| Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler                                | 8.969                          | 314.003                        |
| Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)                            | -                              | (69)                           |
| <b>ESAS FAALİYET KÂRI (ZARARI)</b>                                | <b>33.364.393</b>              | <b>(2.930.902)</b>             |
| Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler                                 | 3.278.313                      | 2.168.506                      |
| <b>VERGİ ÖNCESİ KÂR (ZARAR)</b>                                   | <b>36.642.706</b>              | <b>(762.396)</b>               |
| <b>Vergi Gideri</b>   | -                              | -                              |
| Dönem Vergi Gideri (-)  | -                              | -                              |
| <b>DÖNEM KÂR (ZARAR)</b>  | <b>36.642.706</b>              | <b>(762.396)</b>               |
| Diğer Kapsamlı Gelirler (Giderler)                                | (2.519)                        | (58.860)                       |
| <b>TOPLAM KAPSAMLI GELİR (GİDER)</b>                              | <b>36.640.187</b>              | <b>(821.256)</b>               |
| <b>PAY BAŞINA KÂR (ZARAR)</b>                                     | <b>0,5552</b>                  | <b>(0,0116)</b>                |

### **GELİR TABLOSU**

Şirket'in Kartal Horizon Projesinde gerçekleştirdiği satıştan doğan hasılatı 78,3 milyon TL olup, satılan malın maliyeti 40,5 milyon TL olarak gerçekleşmiştir. Söz konusu satış işleminin sonucu olarak Şirket dönem sonunda 36,6 milyon TL'lik toplam kapsamlı gelir rakamına ulaşmıştır.

1 Ocak – 31 Aralık 2016 dönemindeki 3,9 milyon TL tutarlı Genel Yönetim Giderleri başlıca; personel giderleri (2,8 milyon TL), danışmanlık ve avukatlık giderleri (499 bin TL), kira giderleri (202 bin TL) ve seyahat giderlerinden (164 bin TL) oluşmaktadır.

Toplam tutarı 633 bin TL olan Pazarlama Giderlerinin ana kalemleri reklam gideri, vergi, resim ve harçlar ile komisyon giderleridir.

Yatırım Faaliyetlerden Gelirler 3,8 milyon TL olup, katılma hesabı, sukuk ve sukuk fonu gelirlerinden kaynaklanmaktadır.

Şirket bir gayrimenkul yatırım ortaklığı olduğu için gelirleri kurumlar vergisinden istisnadır.

**GAYRİMENKUL PORTFÖYÜ DEĞERLEME RAPORLARI ÖZETİ**

Şirketin gayrimenkul portföyüne ait değerlendirme raporlarının özetine aşağıda yer verilmektedir. Söz konusu raporların tamamı [www.korfezgyo.com.tr](http://www.korfezgyo.com.tr) adresinde de bulunmaktadır.

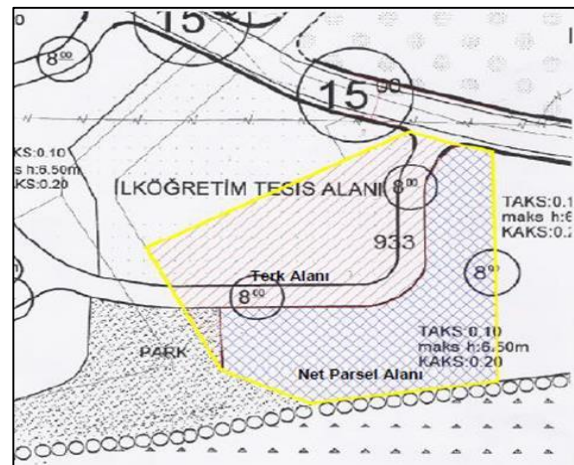
| GAYRİMENKULLER / GAYRİMENKUL PROJELERİ | YERİ VE ÖZELLİKLERİ  | DEĞERLEME RAPORU |  |
|--|--|------------------|--|
|  |  | TARİH            | DEĞER (KDV Hariç)  |
| Kilyos Arsası                          | İstanbul İli, Sarıyer İlçesi, Kilyos Köyü, 254-DZ-I-C Pafta, 933 Ada, 3 Parsel'de 8.841m <sup>2</sup> arsa                                       | 30.12.2016       | 7.300.000 TL   |
| Kartal Horizon Projesi                 | İstanbul İli, Kartal İlçesi, Aşağı Mahalle, 86 Pafta, 10169 Ada, 74 Parsel'de 5.982,91 m <sup>2</sup> arsa üzerinde geliştirilen Horizon Projesi | 30.12.2016       | Şirket'e Ait Bağımsız Bölümlerin Toplam Değeri:<br>61.958.000 TL   |
| Güre Devremülk Projesi                 | Balıkesir İli, Edremit İlçesi, Güre İskele Mahallesi, 404 Ada, 1 Parsel üzerinde geliştirilen devremülk projesi                                  | 30.12.2016       | Şirket'e Ait Hisselerinin (%81,72) Toplam Değeri:<br>61.330.000 TL |

**KİLYOS ARSASI**

30 Aralık 2016 tarihli Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. raporunda Kilyos Arsasına 7.300.000.-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 m<sup>2</sup>, net alanı ise 4.520 m<sup>2</sup>'dir. Parsel üzerinde yapı bulunmamaktadır.

Ekspertiz raporunda gayrimenkulün en etkin ve verimli kullanımının mevcut imar planı dâhilinde konut olarak kullanılması olduğu belirtilmiştir.

Tapu ve belediye incelemeleri itibarıyla taşınmazın Şirket portföyünde "arsa" vasfı ile bulunmasında kısıtlayıcı herhangi bir husus bulunmadığı hakkında görüş bildirilmiştir.



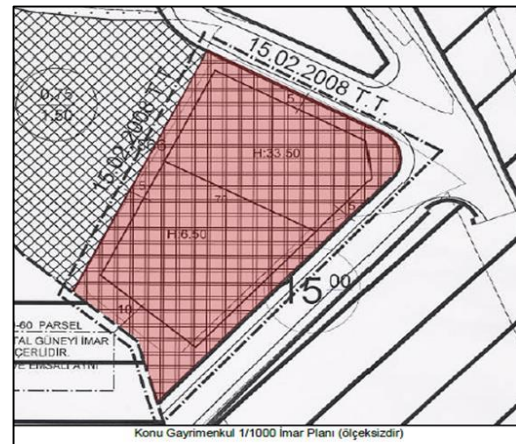
**KARTAL HORIZON PROJESİ**

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından 30 Aralık 2016 tarihinde düzenlenen değerlendirme raporuna göre taraflar arasında muhtelif tarihlerde düzenlenen sözleşmelere göre Şirket'a ait bağımsız bölümlerin toplam değeri 61.958.000.-TL+KDV olarak takdir edilmiştir.

Horizon Projesi İstanbul İli, Kartal İlçesi sınırları içinde, Yeni Kordonboyu Mevkii'nde, Aşağı Mahalle'de yer almaktadır. Turgut Özal Bulvarı olarak adlandırılan sahil yoluna birinci sırada yer alan arsa, sahil yolundan yüksek derecede görülebilirliğe ve kesintisiz deniz manzarasına sahiptir.



Projede parsel üzerinde A ve B olarak isimlendirilmiş iki adet blok bulunmaktadır. A blok 6 bodrum, zemin, 10 normal kat, tesisat katı ve çatı katından oluşmakta olup, toplam emsal inşaat alanı 29.681 m<sup>2</sup>'dir. B blok bodrum, zemin, 4 normal kat ve teras katından oluşmakta olup toplam emsal inşaat alanı 14.009 m<sup>2</sup>'dir.



Projenin toplam inşaat alanı 43.690m<sup>2</sup>'dir. Projede toplam 109 adet konut ünitesi, 34 adet ofis, 35 adet dükkân olmak üzere toplamda 178 adet ünite bulunmaktadır. Konut üniteleri 4+1, 3+1, 2+1, 2+1 dubleks ve 1+1 olarak çeşitlendirilmiştir. Projede 2016/Mayıs ayında oturmaya başlanmıştır.



Raporda, imar bilgilerinde yapılan incelemede; Sermaye Piyasası Mevzuatı kapsamında "proje" olarak gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasında sakınca olmadığı kanaatine varıldığı belirtilmiştir.

Mülkiyet bilgilerinde yapılan incelemede ise; Sermaye Piyasası Mevzuatı uyarınca devredilmesine engel bir husus olmadığı, gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasında sakınca bulunmadığı kanaatine varıldığı bildirilmiştir.

### **GÜRE DEVREMÜLK PROJESİ**

31 Aralık 2016 tarihli Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. raporunda Balıkesir İli, Edremit İlçesi, Güre İskele Mahallesi, 404 ada, 1 parsel üzerinde geliştirilen projenin Şirket'e ait olan %81,72 hisselerinin değeri 61.330.000.-TL+KDV olarak takdir edilmiştir.

Arsa üzerinde bulunan mevcut binalar yıkılarak, Edremit Tapu Müdürlüğü'nün 19.09.2014 tarih ve 17014 nolu yazısı ile cins değişikliği yapılmış ve taşınmazın cinsi arsaya dönüştürülmüştür.

Mevcut imar durumuna göre; konu gayrimenkulün en iyi ve en verimli kullanım amacı, mevcut yapıların tamamen yıkılarak arsanın turizm tesisi (devre mülk ünitelerinden oluşan) ve destek tesisler ile geliştirip işletilmesi olarak belirtilmiştir.

Raporda, imar bilgilerinde yapılan incelemede; Sermaye Piyasası Mevzuatı kapsamında taşınmazın tapu niteliğinin arsa olduğu, mevcut durumda üzerinde yasal izinleri alınmış olan gayrimenkul projesi inşa edilmekte olduğu, konu parselin Şirket portföyünde "proje" olarak bulunmasında sakınca olmadığı kanaatine varıldığı belirtilmiştir.



**ŞİRKET PROJELERİNE İLİŞKİN MEVCUT DURUM**

- **Kilyos Arsası** boş durumda olup, proje geliştirme çalışmalarına henüz başlanmamıştır. 3. Köprü Projesi'nin bölgedeki emlak değerlerini artırması sebebiyle Yönetim Kurulu 12 Haziran 2014 tarihli toplantısında arsanın satış çalışmalarının başlatılması amacıyla Genel Müdür Ufuk GÜNER'in yetkilendirilmesine oy birliği ile karar vermiştir. Arsanın en uygun şartlarda satışı için piyasa şartları takip edilmektedir.
  - **Kartal Horizon Projesi**'nde yer alan 178 adet bağımsız bölümün 126 adedinin arsa payı için 2016 yılında gelir yazılmıştır. 31.12.2016 itibariyle kalan 52 adedinin arsa payı Şirket portföyünde yer almaktadır ve finansal tablolarda arsa ve arsa geliştirme maliyetleri ile 19,9 milyon TL olarak stoklarda yer almaktadır.
  - **Güre Devremülk Projesi**'ne ilişkin olarak, 13.07.2015 tarihinde Edremit Belediyesi'ne ruhsat başvurusu yapılmış, 10.09.2015 tarihinde ruhsat alınmış, 2015/Kasım ayında kaba inşaat ihalesi tamamlanarak imalata başlanmıştır. Akabinde 2016/Mart ayında ince işler ile ilgili ihale tamamlanmış ve yüklenici firma ile sözleşme imzalanarak üretim sürecine geçilmiştir. 30.12.2016 tarihli değerlendirme raporundaki inşaat tamamlanma oranı %57'dir. Projenin 2017 yılı ortasında hizmete açılması öngörülmektedir.
- 1 Şubat 2016 itibarıyla ön satışlara başlanan projede, 2016 yılı sonunda 39,8 milyon TL'lik tahsilat rakamına ulaşılmıştır.

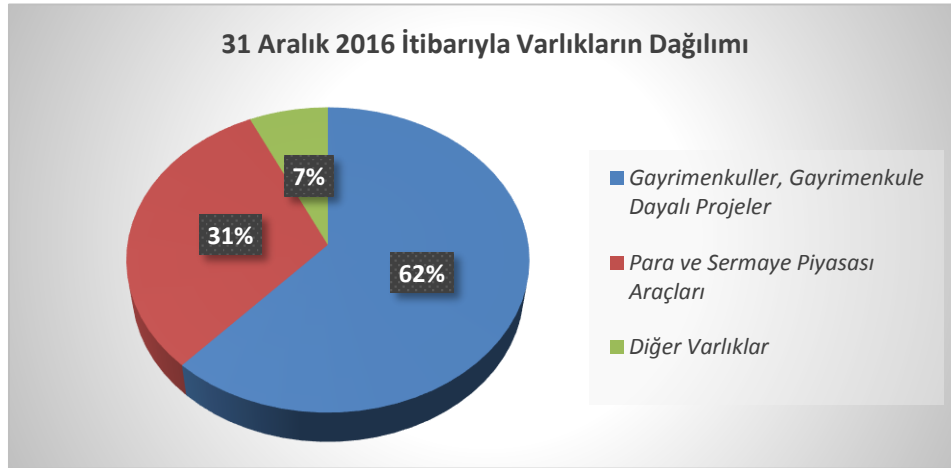
## PORTFÖYDEKİ VARLIK VE HAKLARA İLİŞKİN BİLGİLER

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

31.12.2016 tarihi itibarıyla toplam varlıklar 126,2 milyon TL'dir. Gayrimenkuller arasında Kilyos Arsası, Güre Projesi ile Kartal Projesi yer almaktadır. Para ve sermaye piyasası araçları; Türk Lirası cinsinden katılma hesapları, kira sertifikası fonları ile bunlara ait gelir tahakkuklarından oluşmaktadır.

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

| PORTFÖY DAĞILIMI (TL)                        | 31.12.2016         |
|--|--------------------|
| Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler | 77.939.244         |
| Para ve Sermaye Piyasası Araçları            | 39.454.199         |
| Diğer Varlıklar                              | 8.775.339          |
| <b>TOPLAM VARLIKLAR</b>                      | <b>126.168.782</b> |



**RİSK YÖNETİMİ VE İÇ KONTROL MEKANİZMASI**

Şirket, faaliyetlerinden dolayı maruz kaldığı borç ve sermaye piyasası fiyatlarındaki, döviz kurları ile katılım hesabı kar payı oranlarındaki değişimlerin etkileri dâhil çeşitli finansal riskleri yönetmeye odaklanmıştır.

Şirket, sahip olduğu nakit değerleri, günün koşullarına göre, cari veya katılım hesapları ile kira sertifikalarına yatırım yaparak değerlendirmektedir. Şirket'in, raporlama dönemi itibarıyla döviz kuru riski bulunmamaktadır.

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 edilmektedir.

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.

Denetim Komitesi, Körfez GYO üst yönetimi tarafından şirket faaliyetlerinin kontrolü, yönetim süreçlerinin etkinliğinin değerlendirilmesi, geliştirilmesi ve risk yönetiminin sağlanması amacı ile görevlendirilmiştir. Denetim Komitesi'nin görevi iç kontrol sisteminin 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 yürütülmesi amacıyla Şirket yönetimi tarafından belirlenen hedeflere ulaşılmasına yardımcı olmak için Yönetim tarafından kabul edilen politika ve prosedürleri kapsamaktadır. İç kontrol sisteminin amacı, iç kontrol uygulamalarının tatmin edici düzeyde işlediğini teyit etmek üzere 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.

Riskin Erken Saptanması Komitesi'nin amacı, Şirket'in varlığını, gelişmesini ve devamını tehlikeye düşürebilecek stratejik, operasyonel, finansal, hukuki ve sair her türlü riskin erken tespiti, değerlendirilmesi, etki ve olasılıklarının hesaplanması, bu risklerin şirketin kurumsal risk alma profiline uygun olarak yönetilmesi, raporlanması, tespit edilen risklerle ilgili gerekli önlemlerin uygulanması, karar mekanizmalarında dikkate alınması ve bu doğrultuda etkin iç kontrol sistemlerinin oluşturulması ve entegrasyonu konularında Yönetim Kuruluna tavsiye ve önerilerde bulunmaktır. Finansal risklerin yönetimi, Riskin Erken Saptanması Komitesi gözetiminde Mali ve İdari İşler departmanı kontrolünde dikkatle takip edilmektedir.

Kurumsal Yönetim Komitesi, Ücret Komitesi ve Aday Gösterme Komitelerinin de görevlerini yerine getirmek üzere yetkilendirilmiştir.

## PORTFÖYDEKİ VARLIKLARA İLİŞKİN HİZMET VEREN ŞİRKETLER

Şirket, "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği"nin 35. maddesi gereğince 2017 yılı için portföyünde yer alan gayrimenkullere ilişkin değerlendirme hizmetinin Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'den alınmasına; portföye yıl içerisinde alınabilecek ve değerlendirme gerektirecek diğer varlıklara ilişkin değerlendirme hizmetinin ise Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. veya Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'den alınmasına karar vermiştir.

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

Sermaye Piyasası Kurulu'nun bağımsız dış denetleme hakkındaki yönetmeliği gereği, 2015 yılı Olağan Genel Kurul toplantısında bağımsız denetim şirketi olarak DRT Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebecilik Mali Müşavirlik A.Ş. seçilmiştir. Söz konusu firma ile 2016 yılı denetimi için bağımsız denetim sözleşmesi imzalanmıştır.

Tam tasdik denetimi kapsamında Sigma Yeminli Mali Müşavirlik A.Ş. ile 02.09.2016 tarihinde tam tasdik sözleşmesi imzalanmıştır.

Hukuki danışmanlık hizmetleri kapsamında Mutlu Avukatlık Ortaklığı ile Abcoo Hukuk Bürosu'nda hizmet alınmaktadır.

Şirket paylarının borsada likiditesini sağlamaya yönelik olarak Bizim Menkul Değerler A.Ş. ile 08.08.2016 tarihinde "Likidite Sağlayıcılık Hizmet Sözleşmesi" imzalanmıştır.

## ÜST DÜZEY YÖNETİCİLERE SAĞLANAN FAYDALAR

Şirket'in üst düzey yöneticilerine sağlanan faydalar; yönetim kurulu üyelerine ödenen huzur hakları ile genel müdüre ödenen ücret, prim, ikramiye vb. mali faydalardan oluşmaktadır.

| (TL)   | 1 Ocak - 31 Aralık<br>2016 | 1 Ocak - 31 Aralık<br>2015 |
|--|----------------------------|----------------------------|
| Üst düzey yönetici personele sağlanan faydalar | 1.314.430                  | 721.489                    |

**PORTFÖY SINIRLAMALARI KONTROLLERİ**

|           | <b>Konsolide Olmayan (Bireysel) Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri</b>  | <b>31.12.2016</b>  |
|-----------|---|--------------------|
| <b>A</b>  | Para ve Sermaye Piyasası Araçları   | 4.087.820          |
| <b>B</b>  | Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar  | 77.939.244         |
| <b>C</b>  | İştirakler  | -                  |
|           | İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)   | -                  |
|           | <b>Diğer Varlıklar</b>  | 44.141.718         |
| <b>D</b>  | <b>Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)</b>   | <b>126.168.782</b> |
| <b>E</b>  | Finansal Borçlar  | -                  |
| <b>F</b>  | Diğer Finansal Yükümlülükler  | -                  |
| <b>G</b>  | Finansal Kiralama Borçları  | -                  |
| <b>H</b>  | İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)   | -                  |
| <b>İ</b>  | Özkaynaklar   | 85.290.521         |
|           | <b>Diğer Kaynaklar</b>  | 40.878.261         |
| <b>D</b>  | <b>Toplam Kaynaklar</b>   | <b>126.168.782</b> |
|           | <b>Konsolide Olmayan (Bireysel) Diğer Finansal Bilgiler</b>   | <b>31.12.2016</b>  |
| <b>A1</b> | Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 Yıllık Gayrimenkul Ödemeleri İçin Tutulan Kısmı                            | -                  |
| <b>A2</b> | Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı | 10.000.000         |
| <b>A3</b> | Yabancı Sermaye Piyasası Araçları   | -                  |
| <b>B1</b> | Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar                                  | -                  |
| <b>B2</b> | Atıl Tutulan Arsa/Araziler  | 1.496.835          |
| <b>C1</b> | Yabancı İştirakler  | -                  |
| <b>C2</b> | İşletmeci Şirkete İştirak   | -                  |
| <b>J</b>  | Gayrinakdi Krediler   | -                  |
| <b>K</b>  | Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri                 | -                  |
| <b>L</b>  | Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı                                       | 4.087.820          |

|   | <b>Portföy Sınırlamaları</b>  | <b>31.12.2016</b> | <b>Asgari/<br/>Azami Oran</b> |
|---|---|-------------------|-------------------------------|
| 1 | Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri (K/D)                               | %0                | <=%10                         |
| 2 | Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar ((B + A1)/D)   | %62               | >=%51                         |
| 3 | Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler (A+C- A1)/D)   | %3                | <=%49                         |
| 4 | Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları (A3+B1+C1)/D) | %0                | <=%49                         |
| 5 | Atıl Tutulan Arsa/Araziler (B2/D)   | %1                | <=%20                         |
| 6 | İşletmeci Şirkete İştirak (C2/D)  | %0                | <=%10                         |
| 7 | Borçlanma Sınırı (E+F+G+H+J)/İ  | %0                | <=%500                        |
| 8 | Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı (A2-A1)/D           | %8                | <=%10                         |
| 9 | Tek Bir Şirket'teki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı  | %3                | <=%10                         |

Şirket, 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. Yukarıdaki tabloda yer alan bilgiler SPK'nın Seri: II, 14.1 no'lu "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği"nin 16. maddesi uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğindedir ve SPK'nın III-48.1 sayılı, "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği"nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır.

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

2016 yılı Olağan Genel Kurulu toplantısı henüz KAP'ta ilan edilmiştir.

**Yapılan Bağış ve Yardımlara İlişkin Bilgiler**

Rapor dönemi itibarıyla Körfez GYO tarafından herhangi bir bağış ve yardım yapılmamıştır.

**Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Beyanı**

Körfez GYO, kurumsal yönetim ilkelerine büyük ölçüde uyum sağlayarak tüm politika ve önlemleri uygulamaya geçirme konusunda çalışmalar yürütmektedir.

**Personele İlişkin Bilgiler**

Şirketimizin 31.12.2016 tarihi itibarıyla personel sayısı 12'dir. Yönetici pozisyonundaki personel bilgileri ve görevleri tabloda listelenmektedir.

| PERSONEL ADI VE SOYADI | GÖREVİ                                |
|------------------------|---------------------------------------|
| Ufuk GÜNER             | Genel Müdür                           |
| İbrahim TOPÇU          | İnşaat ve Proje Yönetimi Grup Başkanı |
| Özer EROĞUZ            | Mali ve İdari İşler Müdürü            |
| İsa ŞAHİN              | Muhasebe Müdürü                       |
| Engin BERK             | Satış ve Pazarlama Müdürü             |

Personele sağlanan maaş dışı hak ve menfaatler arasında; özel sağlık sigortası ve görevini ifa ederken kullanması amacıyla cep telefonu ve araç tahsisi yer almaktadır.

**İşletmenin Finansman Kaynakları**

Şirket finansman ihtiyacını; iç kaynaklarından, arsa satışına istinaden Dumankaya tarafından devralınan bağımsız bölümlerin satışından, Güre Devremülk Projesindeki devremülklerin satışından sağlanan tahsilatlardan ve nakit ile nakit benzeri varlıklarından karşılamaktadır.

31.12.2016 tarihi itibarıyla Şirket'in finansal borcu bulunmamakta olup, ödenmiş sermayesi 66.000.000.-TL ve kayıtlı sermaye tavanı ise 330.000.000.-TL'dir.

**İlişkili Taraf Açıklamaları**

Şirket'in ilişkili taraflardan alınan veya ilişkili taraflara verilen teminatı yoktur.

Dönemler itibarıyla Şirket'in ilişkili kuruluşlarında yer alan cari ve katılma hesaplarına ve finansal yatırımlarına ilişkin detaylar aşağıdaki gibidir:

|  | 31.12.2016 | 31.12.2015 |
|--|------------|------------|
| Kuveyt Türk Katılım Bankası A.Ş.           | 22.865.470 | 28.890.565 |
| KT Portföy Yönetimi A.Ş.                   | 4.087.820  | -          |
| KT Kira Sertifikaları Varlık Kiralama A.Ş. | -          | 7.371.229  |



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

|                                    | <b>1 Ocak - 31<br/>Aralık 2016</b> | <b>1 Ocak - 31<br/>Aralık 2015</b> |
|------------------------------------|------------------------------------|------------------------------------|
| Sukuk fonu satışı                  | 5.197.518                          | -                                  |
| Sukuk fonu alımı                   | 9.207.722                          | -                                  |
| Sukuk fonu geliri                  | 63.762                             | -                                  |
| Sukuk satışı                       | 11.826.273                         | 8.381.644                          |
| Sukuk alımı                        | 4.826.273                          | 7.000.000                          |
| Sukuk geliri                       | 114.779                            | 371.229                            |
| Katılım hesabı gelirleri (*)       | 1.474.243                          | 664.038                            |
| Kira Gideri (*)                    | 201.813                            | 189.000                            |
| İlişkili şirketlerden hizmet alımı | 289.535                            | 218.499                            |

(\*) Kira giderleri ve katılma hesabı gelirlerinin tamamı Kuveyt Türk Katılım Bankası A.Ş. (Şirket ana ortağı) ile olan işlemlerden oluşmaktadır.

#### **Yapılan Araştırma ve Geliştirme Faaliyetleri**

Şirket'in hâlihazırda herhangi bir geliştirme faaliyeti bulunmamaktadır. Bununla birlikte, gayrimenkul fırsatlarını araştırma faaliyetleri kesintisiz sürmektedir.

#### **Yatırımlardaki Gelişmeler, Teşviklerden Yararlanma Durumu, Yararlanılmışsa Ne Ölçüde Gerçekleştirildiği**

Şirket'in yaptığı yatırımlarda herhangi bir teşvikten yararlanılmamıştır.

#### **Yatırımcı İlişkileri Bölümü**

Şirket'in Yatırımcı İlişkileri Bölümü çalışanları ve iletişim bilgileri şöyledir:

- Özer EROĞUZ - Yatırımcı İlişkileri Bölümü Yöneticisi  
Tel: (212) 217 29 29, Faks: (212) 217 27 28  
E-mail: ozer.eroguz@korfezgyo.com.tr
- İsa ŞAHİN – Yatırımcı İlişkileri Bölümü Görevlisi  
Tel: (212) 217 29 29, Faks: (212) 217 27 28  
E-mail: isa.sahin@korfezgyo.com.tr

#### **Pay Sahiplerinin Bilgi Edinme Haklarının Kullanımı**

Dönem içerisinde yatırımcılar telefonla ve e-mail aracılığı ile Şirket'in projelerine ve likidite sağlayıcılığı kapsamında Borsa İstanbul'da gerçekleşen işlemlere ilişkin bilgi talebinde bulunmuşlardır. Pay sahipleri, Şirket'in Kamuyu Aydınlatma Platformuna yapmış olduğu açıklamalar çerçevesinde bu konularda bilgilendirilmiştir.

## **YÖNETİM KURULU RAPORU**

Sayın Ortaklarımız;

Bu rapor, Sermaye Piyasası Kanunu ve ilgili mevzuat kapsamında hazırlanmıştır.

Körfez Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin 01.01.2016 - 31.12.2016 faaliyet dönemine ilişkin gelişmeler, ortaklığın ilgili dönemde portföyünde yer alan varlıklara ve haklara ilişkin bilgiler, projelere ilişkin mevcut durum, öngörülerin gerçekleşme durumu, sorunlar vb. bilgiler, ortaklığın önceki dönemlerle karşılaştırmalı olarak hazırlanmış finansal tabloları yatırımcılara sunulmaktadır.

Saygılarımızla,

**Ahmet KARACA**  
**Yönetim Kurulu Başkanı**

**Ömer Asım ÖZGÖZÜKARA**  
**Yönetim Kurulu Başkan Vekili**

**İbrahim MUTLU**  
**Yönetim Kurulu Üyesi**

**Mustafa GÜRAN**  
**Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi**

**Osman BAYDOĞAN**  
**Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi**