

# **Körfez Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi**

(Eski adıyla "Körfez Gayrimenkul İnşaat Taahhüt Turizm Sanayi  
ve Ticaret Anonim Şirketi")

**31 Aralık 2011 tarihi itibarıyle konsolide finansal  
tablolar ve bağımsız denetim raporu**

**Körfez Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi**  
(Eski adıyla "Körfez Gayrimenkul İnşaat Taahhüt Turlزم Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi")

**İçindekiler**

	<b>Sayfa</b>
Bağımsız denetim raporu	1 - 2
Bilanço	3
Konsolide kapsamlı gelir tablosu	4
Konsolide özkaynak değişim tablosu	5
Konsolide nakit akım tablosu	6
Konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar	7 - 44
Ek Dipnot: Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü	

**1 Ocak – 31 Aralık 2011 hesap dönemine ait  
konsolide finansal tablolar hakkında bağımsız denetim raporu**

Körfez Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi  
(eski adıyla "Körfez Gayrimenkul İnşaat Taahhüt Turizm Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi")  
Ortakları'na:

**Bağımsız denetim raporu**

Körfez Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi (eski adıyla "Körfez Gayrimenkul İnşaat Taahhüt Turizm Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi"), bağlı ortaklığını ve iş ortaklığını (birlikte "Grup" olarak anılacaktır) 31 Aralık 2011 tarihi itibarıyle hazırlanan ve ekte yer alan bilançosunu, aynı tarihte sona eren yıla ait konsolide kapsamlı gelir tablosunu, konsolide özkaynak değişim tablosunu, konsolide nakit akım tablosunu ve önemli muhasebe politikalarının özetini ve dîpnotları denetlemiş bulunuyoruz.

**Konsolide finansal tablolarla ilgili olarak Grup yönetiminin sorumluluğu**

Grup yönetimi konsolide finansal tabloların Sermaye Piyasası Kurulu'ncı yayımlanan finansal raportlama standartlarına göre hazırlanması ve dürüst bir şekilde sunumundan sorumludur. Bu sorumluluk, konsolide finansal tabloların hata ve/veya hile ve usulsüzlükten kaynaklanan önemli yanlışlıklar içermeyecek biçimde hazırlanarak, gerçek dürüst bir şekilde yansıtmasını sağlamak amacıyla gerekli iç kontrol sisteminin tasarılanmasını, uygulanmasını ve devam ettirilmesini, koşulların gerektirdiği muhasebe tahminlerinin yapılması ve uygun muhasebe politikalarının seçilmesini içermektedir.

**Bağımsız denetim kuruluşunun sorumluluğu**

Sorumluğumuz, yaptığımız bağımsız denetime dayanarak bu konsolide finansal tablolar hakkında görüş bildirmektir. Bağımsız denetimimiz, Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yayımlanan bağımsız denetim standartlarına uygun olarak gerçekleştirılmıştır. Bu standartlar, etik ilkelerle uyulmasını ve bağımsız denetimin, konsolide finansal tabloların doğru ve dürüst bir biçimde yansıtıp yansıtmadığı konusunda makul bir güvenceli sağlamak üzere planlanarak yürütülmesini gerektirmektedir.

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

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

## Görüş

Görüşümüze göre, ilişikteki konsolide finansal tablolar Körfez Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi (eski adıyla "Körfez Gayrimenkul İnşaat Taahhüt Turizm Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi")'nın 31 Aralık 2011 tarihi itibarıyle finansal durumunu, aynı tarihte sona eren yıla ait konsolide finansal performansını ve konsolide nakit akımlarını, Sermaye Piyasası Kurulu'ncı yayımlanan finansal raporlama standartları çerçevesinde doğru ve dürüst bir biçimde yansıtmaktadır.

## Diger husus

İlişikteki finansal tablolar üzerinde, 14 Mart 2012 tarihinde olumlu görüş beyan edilmiş denetim raporu tarafımızca çıkarılmıştır. Şirket, 14 Mart 2012 tarihinden sonra, portföyündeki yatırım amaçlı katılma hesabının aktif toplama oranının Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:VI, No:11 Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin Esaslar Tebliği'nin (Seri:VI, No:11 Tebliği) 27/1/b maddesinde belirtilen %10 oranını aşmaması gerekligiine ilişkin hükmeye 4 Nisan 2012 tarihi itibarıyle uyum sağlamış ve bu uyum 4 Nisan 2012 tarih ve YMM:34103186/894-17 sayılı Aktif Varlığın Tespitine Ait Yeminli Mali Müşavirlik Raporu ile tespit edilmiştir. 14 Mart 2012 tarihinden sonra ortaya çıkan bu durum, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Şirket'e yazılı talebi üzerine, ilişikteki finansal tablolarda bilanço tarihinden sonraki olayların açıkladığı dipnot 27'ye eklenmiştir. Bahsi geçen bu eklemeyi de içeren 27 Nisan 2012 tarihli ilişikteki finansal tablolar hakkında, Sermaye Piyasası Kurulu'nun taleblü üzerine, 27 Nisan 2012 tarihinde tekrar denetim raporu oluşturulmuştur. Şirket'in 4 Nisan 2012 tarihi itibarıyla yukarıda bahsi geçen portföy sınırlamalarına ilişkin hükmeye uyduğuna dair tarafımızdan herhangi bir denetim yapılmamıştır.

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



Metin Canogulleri, SMMM  
Sorumlu Ortak, Başdenetçi

27 Nisan 2012  
İstanbul, Türkiye

**Körfez Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi**  
 (eski adıyla "Körfez Gayrimenkul İnşaat Taahhüt Turizm Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi")

**31 Aralık 2011 tarihi itibarıyle  
 bilanço  
 (Para birimi - Türk Lirası (TL))**

Varlıklar	Dipnot referansları	Cari dönem	Geçmiş dönem
		Bağımsız denetimden	Bağımsız denetimden
		geçmiş 31 Aralık 2011	geçmiş 31 Aralık 2010
<b>Dönen varlıklar</b>		<b>53.127.740</b>	36.150.974
Nakit ve nakit benzerleri	3	<b>16.936.523</b>	6.085.880
Ticari alacaklar	5	-	-
-Diğer ticari alacaklar	-	-	-
-İlişkili taraflardan alacaklar	24	-	-
Stoklar	6	<b>35.440.424</b>	24.067.951
Diğer alacaklar	11	-	6.601.032
Diğer dönen varlıklar	13	<b>750.793</b>	448.111
<b>Duran varlıklar</b>		<b>24.068</b>	13.348
Finansal yatırımlar	14	-	-
Yatırımı amaçlı gayrimenkuller	7	-	-
Maddi duran varlıklar	8	<b>8.308</b>	7.268
Madde olmayan duran varlıklar	9	-	-
Diğer duran varlıklar	13	<b>15.760</b>	8.080
Satış amacıyla elde tutulan duran varlıklar	21	-	-
<b>Toplam varlıklar</b>		<b>53.151.808</b>	36.164.322
<b>Kaynaklar</b>			
<b>Kısa vadeli yükümlülükler</b>		<b>1.633.946</b>	9.819.486
Finansal borçlar	4	-	5.282.012
Kısa vadeli diğer borçlar	11	<b>1.567.840</b>	767.284
Borç karşılıkları	12	<b>14.500</b>	23.706
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	13	<b>51.606</b>	3.746.483
<b>Uzun vadeli yükümlülükler</b>		<b>17.122.337</b>	1.108.817
Uzun vadeli finansal borçlar	4	-	-
Ticari borçlar	5	<b>16.737.243</b>	-
-Diğer ticari borçlar	-	-	-
-İlişkili taraflara borçlar	24	<b>16.737.243</b>	-
Uzun vadeli diğer borçlar	11	<b>319.367</b>	763.124
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	10	<b>66.727</b>	54.605
Ertelemiş vergi yükümlülüğü	22	-	291.088
Satış amacıyla elde tutulan duran varlıklarla ilişkili borçlar	21	-	-
<b>Özkaynaklar</b>		<b>34.395.525</b>	25.238.020
Ana ortaklığa ait özkaynaklar		<b>34.395.525</b>	25.645.924
Ödenmiş sermaye	15	<b>66.822.000</b>	39.822.000
Sermaye düzeltmesi farkları		<b>2.373.208</b>	2.373.208
Geçmiş yıllar zararları	15	(23.946.736)	(19.552.537)
Net dönem karı		<b>147.052</b>	3.003.253
<b>Ana ortaklık dışı paylar</b>		-	(409.904)
<b>Toplam kaynaklar</b>		<b>53.151.808</b>	36.164.322

İşte 7 ile 44'üncü sayfalar arasında sunulan muhasebe politikaları ve dipnotlar bu konsolide finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

**Körfez Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi**  
 (eskî adıyla "Körfez Gayrimenkul İnşaat Taahhüt Turizm Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi")

**31 Aralık 2011 tarihi itibarıyle sona eren hesap dönemine ait  
 konsolide kapsamlı gelir tablosu  
 (Para birimi - Türk Lirası (TL))**

	Dipnot Referansları	Carşı dönem Bağımsız denetimden geçmiş	Geçmiş dönem Bağımsız denetimden geçmiş
		1 Ocak – 31 Aralık 2011	1 Ocak – 31 Aralık 2010
<b>Sürdürülen faaliyetler</b>			
Satış gelirleri	18	-	3.124.007
Satışların maliyeti	18	-	(817.304)
<b>Brüt kar</b>		-	2.276.703
Pazarlama ve satış giderleri	17		
Genel yönetim giderleri	17	(1.098.959)	(2.549.695)
Diger faaliyet gelirleri	18	77.627	4.829.511
Diger faaliyet giderleri	18	(2.884)	(10.492)
<b>Faaliyet karı / (zararı)</b>		(1.024.216)	4.546.027
Finansal gelirler	19	1.585.920	4.880.396
Finansal giderler	20	(927.524)	(7.005.143)
<b>Vergi öncesi karı / (zararı)</b>		(365.820)	2.421.280
Dönen vergi gelir / (gideri)	22	291.088	232.298
<b>Sürdürülen faaliyetler net dönem karı / (zararı)</b>		(74.732)	2.653.578
<b>Durdurulan faaliyetler</b>			
Durdurulan faaliyetler vergi sonrası dönem karı / (zararı)	21	-	-
<b>Dönem karı / (zararı)</b>		(74.732)	2.653.578
<b>Diger kapsamlı gelir/gider</b>		-	-
<b>Toplam kapsamlı gelir/gider</b>		(74.732)	2.653.578
<b>Dönem karı / (zararının) dağılımı</b>			
Ana ortaklık dışı paylar		(221.784)	(349.675)
Ana ortaklık payları		147.062	3.003.253
Hisse başına kazanç/(kayıp)	26	0,002	0,046
Sürdürülen faaliyetlerden hisse başına kazanç/(kayıp)	26	0,002	0,046
Ağırlıklı ortalamaya hisse senedi sayısı (Birim: 1 TL)	26	65.822.000	65.822.000

İlişkile 7 ile 44'üncü sayfalar arasında sunulan muhasebe politikaları ve dipnotlar bu konsolide finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

**Körfez Gayrimenkul Yatırımları Ortaklığı Anonim Şirketi**  
 (eski adıyla "Körfez Gayrimenkul İnşaat Taahhüt Turizm Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi")

**31 Aralık 2011 tarihinde sona eren hesap dönemine ait  
 konsolidé özkarnak değişim tablosu  
 (Para birimi - Türk Lirası (TL))**

	Sermaye Ödenmemiş sermaye	Sermaye dtizeltilmesi farkları	Geçmiş yıllarda zararları	Ana ortaklığa ait özkarnaklar	Ana ortaklık dişli payları	Toplam özkarnak
<b>1 Ocak 2010 itibarıyle bakiye</b>	65.822.000	(26.000.000)	2.373.208	(19.552.537)	22.642.671	(60.229)
Dönem net karı	-	-	-	3.003.253	3.003.253	(349.675)
<b>31 Aralık 2010 itibarıyle bakiye</b>	65.822.000	(26.000.000)	2.373.208	(16.549.284)	25.645.924	(409.904)
<b>1 Ocak 2011 itibarıyle bakiye</b>	<b>65.822.000</b>	<b>(26.000.000)</b>	<b>2.373.208</b>	<b>(16.549.284)</b>	<b>25.645.924</b>	<b>(409.904)</b>
<b>Sermaye ödemesi</b>	<b>26.000.000</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>26.000.000</b>	<b>-</b>	<b>26.000.000</b>
Ana ortaklık dişli paylardan hisse alımı (Not 15)	-	-	(17.397.451)	(17.397.451)	-	(16.765.570)
Bağılı ortaklık satışı	-	-	-	-	-	(193)
Dönem net karı	-	-	147.052	147.052	(221.784)	(74.732)
<b>31 Aralık 2011 itibarıyle bakiye</b>	<b>65.822.000</b>	<b>-</b>	<b>2.373.208</b>	<b>(33.799.683)</b>	<b>34.395.525</b>	<b>-</b>
					<b>34.395.525</b>	

[Liste 7 ile 44'üncü sayfalar arasında sunulan muhasobe politikaları ve dippolar bu konsolidé finansal tablolardan tamamlayııcı parçalarıdır.

(5)

**Körfez Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi**  
 (eski adıyla "Körfez Gayrimenkul İnşaat Taahhüt Turizm Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi")

**31 Aralık 2011 tarihinde sona eren hesap dönemine ait  
 konsolide nakit akım tablosu  
 (Para birimi - Türk Lirası (TL))**

	Dipnot referansları	Carlı dönem Bağımsız denetimden geçmiş	Geçmiş dönem Bağımsız denetimden geçmiş
		1 Ocak – 31 Aralık 2011	1 Ocak – 31 Aralık 2010
<b>İşletme faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akımları:</b>			
Vergi öncesi net dönem (zararı) / karı		(365.820)	2.421.280
<b>İşletme faaliyetlerinden kaynaklanan net nakit ile net kar / zarar arasındaki mutabakat</b>			
Amortisman ve itfa payları	8, 9	7.569	6.850
Yatırım amaçlı gayrimenkul amortisman gideri		-	336.389
Borç karşılıkları		-	16.391
Yatırım amaçlı gayrimenkul satış karı		-	(4.634.998)
Hukuki danışmanlık gideri karşılıkları		-	1.530.408
Küdem fazminatı ve kullanılmayan izin karşılığındaki değişim	10, 12	16.354	16.705
Finansal borçlanma ve reaskorut giderleri	20	700.709	2.549.715
Katılım payı geliri	19	(1.240.519)	(59.662)
Bağılı ortaklık satış karı	18	(5.843)	-
<b>İşletme varlık ve yükümlülüklerindeki değişiklik öncesi İşletme faaliyetlerinden kaynaklanan/(kullanılan) net nakit</b>		(887.550)	2.183.078
Ticari borçlar		5.710.243	(5.000.000)
Stoklar		(11.159.207)	-
Diger dönen ve duran varlıklar		(314.793)	2.289
Uzun ve kısa vadeli diğer borçlar		356.799	-
Borc karşılıkları ve yükümlülükler		(3.709.316)	3.860.979
Ödehenen kredim tazminatı ve izin tutarı	10	-	(7.439)
<b>İşletme faaliyetlerinden dolayı net nakit girişi / (çıktısı)</b>		(10.003.824)	838.907
<b>Yatırım faaliyetleri:</b>			
Maddi duran varlık alımları	8	(8.609)	(1.881)
Tahsil edilen katılım hesabı gelirleri		1.260.438	41.785
Yatırım amaçlı gayrimenkul satışları		6.081	20.626.199
Bağılı ortaklık satışı		-	-
<b>Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan net nakit girişi</b>		1.247.910	20.666.120
<b>Finansal faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları:</b>			
Finansal borçlardan nakit çıkışları		(6.480.480)	(18.243.843)
Kontrol gücü olmayan payierden ilsece alımı		(527.544)	-
Ana ortaklık tarafından yapılan ödemeler	15	674.500	-
Sermaye Ödemesi		26.000.000	-
<b>Finansal faaliyetlerden sağlanan/(kullanılan) net nakit</b>		20.666.476	(18.243.843)
<b>Dönem içinde net nakit artışı</b>		11.910.662	3.261.184
<b>1 Ocak itibarıyle nakit ve nakit benzerleri</b>	3	5.009.330	1.748.146
<b>Dönem sonu itibarıyle nakit ve nakit benzerleri</b>	3	16.919.892	5.009.330

İlişkide 7 ile 44'üncü sayfalar arasında sunulan muhasebe politikalari ve dipnotlar bu konsolide finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

**Körfez Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi  
(eski adıyla "Körfez Gayrimenkul İnşaat Taahhüt Turizm Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi")**

**31 Aralık 2011 tarihinde sona eren hesap dönemine ait  
konsolide finansal tablolara ilişkin döviznotlar  
(Para birimi – Türk Lirası (TL))**

**1. Şirket'in organizasyonu ve faaliyet konusu**

Körfez Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi (eski adıyla "Körfez Gayrimenkul İnşaat Taahhüt Turizm Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi") ("Körfez" veya "Şirket") 1996 yılında kurulmuştur.

Şirket 29 Aralık 2011 tarihi itibarıyle gayrimenkul yatırım ortaklısına dönüşüm sürecini tamamlamış ve unvanını Körfez Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi olarak tescil etmiştir.

Şirket'in yatırım ortaklısına dönüşmeden önceki ana faaliyet konusu gayrimenkul ve gayrimenkule dayalı sermaye piyasası araçlarından portföy oluşturmak, yönetmek, gerektiğinde portföyde değişiklikler yapmak; portföy çeşitlimesi ile yatırım riskini en aza indirmek; gayrimenkul ve gayrimenkule dayalı projelere yatırım yapmak; gayrimenkul ve gayrimenkule dayalı araçlara ilişkin gelişmeleri sürekli izlemek ve portföy yönetimiyle ilgili gerekli önlemleri almak ve portföyün değerini korumaya ve artırmaya yönelik araştırmalar yapmak. Gayrimenkul yatırım ortaklısına dönüşün sonrası faaliyet konusu ise Sermaye Piyasası Kurulu'nun gayrimenkul yatırım ortaklılarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularla iştirak etmek ve esas olarak gayrimenkullere, gayrimenkullere dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine ve gayrimenkullere dayalı haklara yatırım yapmaktadır.

Şirket'in ortakları ve paylarına ilişkin bilgiler aşağıdaki gibidir:

	<b>31 Aralık 2011</b>	<b>31 Aralık 2010</b>
Kuveyt Türk Katılım Bankası A.Ş.	%99,997	%99,997
Hayat Investment Company	-	-
Diger	%0,003	%0,003
<b>Toplam</b>	<b>%100,00</b>	<b>%100,00</b>

Şirket ve bir inşaat firması ("İnşaat Firması"), İstanbul, Kartal ilçesinde sırasıyla %75 ve %25 oranlarında sahip oldukları arsa üzerinde konut projesi geliştirmek üzere 25 Nisan 2008 tarihinde Körfez Gayrimenkul İnşaat İş Ortaklığını ("İş ortaklısı") sırasıyla %75 - 25 ortaklık prensibiyle faaliyete geçmişlerdir. İnşaat Firması, İş Ortaklısı'nda olan %25 oranındaki tüm hak ve yükümlülüklerini ve söz konusu arсадaki %25 oranında olan mülkiyetini, 2010 yılı içerisinde Kuveyt Türk Katılım Bankası A.Ş.'ye ("Kuveyt Türk") devretmiştir. 23 Mart 2011 tarihinde Şirket ve Kuveyt Türk ile yapılan anlaşma sonrası Şirket'in İş Ortaklısının daki payı %75'den %83'e yükselmiştir. 23 Eylül 2011 tarihinde Şirket ile Kuveyt Türk arasında yapılan yeni bir anlaşma ile de Şirket, İş Ortaklısı'ndaki payını 16.332.000 TL karşılığında %83'den %100'e yükselmiştir (Not 24). Son yapılan anlaşmaya beraber Şirket, Kuveyt Türk'ün İnşaat Firması'ndan satın almış olduğu İstanbul Kartal ilçesindeki arsa üzerindeki %25 oranındaki mülkiyeti de devralmış ve arсадaki sahiplik oranını %100'e çıkarmıştır. Bu gelişmeler sonucunda İş ortaklısı sözleşmesi geçerliliğini yitirmiştir, İş Ortaklısının tüzel kişiliği son bulmuş ve tüm varlık ve yükümlülükleri Körfez'e devrolmustur.

Şirket, 6 Aralık 2005 tarihinde kurmuş olduğu Boğaziçi Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık Anonim Şirketi'ndeki ("Boğaziçi Gayrimenkul") hisselerinin tamamını 26 Ekim 2011 tarihinde Boğaziçi Tapu İşlemleri Aracılık ve Gayrimenkul Danışmanlık Hizmetleri A.Ş.'ye devretmiştir.

Bundan böyle Şirket ve yukarıda belirtilen bağlı ortaklık ve iş ortaklısı, birlikte "Grup" olarak anılacaktır.

Grup'un raporlama dönemleri itibarıyle personel sayısı aşağıdaki gibidir:

	<b>31 Aralık 2011</b>	<b>31 Aralık 2010</b>
Çalışan kişi sayısı	5	6

Şirket, Türkiye'de kayıtlı olup aşağıdaki adreste faaliyet göstermektedir:

Büyükdere Cad. No:129 Kat:9 Şişli / İstanbul

**Körfez Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi  
(eski adıyla "Körfez Gayrimenkul İnşaat Taahhüt Turizm Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi")**

**31 Aralık 2011 tarihinde sona eren hesap dönemine alt  
konsolide finansal tablolara ilişkin dîpnôtalar (devamı)  
(Para birimi – Türk Lirası (TL))**

**2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar**

**2.1 Sunuma ilişkin temel esaslar**

**Uygulanan Finansal Raporlama Standartları**

Grup'un konsolide finansal tabloları, SPK tarafından yayımlanan finansal raporlama standartlarına ("SPK Finansal Raporlama Standartları") uygun olarak hazırlanmaktadır. SPK, Seri: XI, No: 29 sayılı "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" ile işletmeler tarafından düzenlenecek finansal raporlar ile bunların hazırlanması ve ilgiliere sunulmasına ilişkin ilke, usul ve esasları belirlemektedir. Bu tebliğle istihaden, işletmelerin finansal tablolarnı Avrupa Birliği tarafından kabul edilen haliyle Uluslararası Finansal Raporlama Standartları ("UMS/UFRS")'na göre hazırlamaları gerekmektedir. Ancak Avrupa Birliği tarafından kabul edilen UMS/UFRS'nin Uluslararası Muhasebe Standartları Kurulu ("TMSK") tarafından yayımlanlardan farkları Türkiye Muhasebe Standartları Kurulu ("TMSK") tarafından ilan edilinceye kadar UMS/UFRS'ler uygulanacaktır. Bu kapsamında, benimsenilen standartlara aykırı olmayan, TMSK tarafından yayımlanan Türkiye Muhasebe/Finansal Raporlama Standartları ("TMS/TFRS") esas alınacaktır.

SPK, 17 Mart 2005 tarihinde almış olduğu bir kararla, Türkiye'de faaliyette bulunan ve SPK Finansal Raporlama Standartları'na uygun finansal tablo hazırlayan şirketler için, 1 Ocak 2005 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere enflasyon muhasebesi uygulamasının gerekli olmadığını ilan etmiştir. Dolayısıyla finansal tablolarda, 1 Ocak 2005 tarihinden başlamak kaydıyla, UMSK tarafından yayımlanmış UMS 29 "Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama" standardı uygulanmamıştır.

Konsolide finansal tabloların hazırlanış tarihi itibarıyle, finansal tablolar, SPK'nın Seri: XI, No: 29 sayılı tebliği ve bu tebliğe açıklama getiren duyuruları çerçevesinde, UMS/UFRS'nin esas olduğu SPK Finansal Raporlama Standartları'na uygun olarak hazırlanmıştır. Konsolide finansal tablolar ve notlar, SPK tarafından 14 Nisan 2008 ve 9 Ocak 2009 tarihli duyurular ile uygulanması tavsiye edilen formatlara uygun olarak ve zorunlu kılınan bilgiler dahil edilerek sunulmuştur.

Körfez, muhasebe kayıtlarının tutulmasında ve finansal tablolannın hazırlanmasında, SPK tarafından çıkarılan prensiplere ve şartlara, Türk Ticaret Kanunu ("TTK"), vergi mevzuatı ve Türkiye Cumhuriyeti Maliye Bakanlığı ("Maliye Bakanlığı") tarafından çıkarılan Tekdüzen Hesap Planı şartlarına uymaktadır. Yabancı ülkelerde faaliyet gösteren Bağlı Ortaklıklar kanunu finansal tablolarnı faaliyet gösterdikleri ülkelerde geçerli olan kanun ve yönetmeliklere uygun olarak hazırlamaktadır. Konsolide finansal tablolar, kanuni kayıtlara SPK Finansal Raporlama Standartları uyarınca doğru sunumun yapılması amacıyla gerekli düzeltme ve sınıflandırmalar yansıtılıarak düzenlenmiştir. Konsolide finansal tablolar tarihi maliyet esası baz alınarak hazırlanmıştır.

Grup'un 31 Aralık 2011 tarihi itibarıyle düzenlenmiş bilançosu ve bu tarihte sona eren yıla ait konsolide kapsamlı gelir tablosu 27 Nisan 2012 tarihinde Şirket üst yönetimini tarafından Şirket Yönetim Kurulu adına onaylanmıştır. Genel Kurul'un ve çeşitli düzenleyici kuruluşların finansal tablolari tashih etme hakkı vardır.

**Ek dîpnöta ilişkin açıklamalar**

Ek dîpnotta yer alan Portföy Sınırlamalarına Uygun Kontrolü tablosu SPK tarafından yayımlanan Seri: XI, No: 29 sayılı "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği"nin 17. Maddesi uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğinde olup, SPK tarafından yayımlanan Seri: VI, No: 11 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği"nin portföy sınırlamalarına uygun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmış ve SPK tarafından yayımlanan finansal raporlama standartlarının gereklerine ilaveten sunulmaktadır.

**Fonksiyonel ve raporlama para birimi**

Grup'un İşlevsel ve raporlama para birimi Türk Lirası (TL) olarak kabul edilmiştir.

**Körfez Gayrimenkul Yatırım Ortaklıği Anonim Şirketi  
(eski adıyla "Körfez Gayrimenkul İnşaat Taahhüt Turizm Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi")**

**31 Aralık 2011 tarihinde sona eren hesap dönemine ait  
konsolide finansal tablolara ilişkin dîpnotlar (devamı)  
(Para birimi – Türk Lirası (TL))**

**2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)**

**Muhasebe politikalarındaki değişiklikler**

31 Aralık 2011 tarihi itibarıyle sona eren hesap dönemine ait finansal tablolardan hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları aşağıda özetlenen 1 Ocak 2011 tarihi itibarıyle geçerli yeni ve değiştirilmiş standartlar ve UFRYK yorumları dışında önceki yılda kullanılanlar ile tutarlı olarak uygulanmıştır.

**1 Ocak 2011 tarihinden itibaren geçerli olan yeni standart, değişiklik ve yorumlar aşağıdaki gibidir:**

**UFRYK 14 UMS 19--Tanımlanmış Fayda Varlığının Sınırı, Asgari Fonlama Koşulları ve Bu Koşulların Birbiri İle Etkileşimi – Asgari Fonlama Koşullarının Peşin Ödenmesi Değişiklik**

Değişiklik, asgari fonlama koşulunun bulunduğu bazı durumlarda gelecekteki katkıların peşin olarak ödemesi işlemlerinin yarattığı istenmeyen sonucu ortadan kaldırmaktadır. Değişiklik gelecekteki hizmet maliyeti için yapılan peşin ödemelerin bir varlık olarak değerlendirmelerine izin vermektedir. Şirket'in asgari fonlama yükümlülüğü olmadığı için değişikliğin Şirket'in finansal performansı veya finansal durumuna hiçbir etkisi olmamıştır.

**UFRYK 19 Finansal Borçların Özkaynağa Dayalı Finansal Araçlarla Ödenmesi**

Bu yorum, işletme ile kredi verenler arasında finansal borcun şartları hakkında bir yenilme görüşmesi olması ve kredi verenin işletmenin borcunun tamamının ya da bir kısmının işletmenin sermaye araçları ile geri ödemesini kabul etmesi durumundaki muhasebeleştirilme uygulamasına debynmektedir. UFRYK 19, bu sermaye araçlarının UMS 39'un 41 no'lu paragrafi uyarınca "ödenen bedel" olarak nitelenmeyeceğine açıklık getirmektedir. Sonuç olarak finansal borç finansal tablolardan çıkarılmakta ve çıkarılan sermaye araçları, söz konusu finansal borcu sonlandırmak için ödenen bedel olarak işlemeye tabi tutulmaktadır. Bu yorum kredi verenin işletmenin ortağı sıfatıyla hareket etmesi halinde, ortak kontrol altındaki taraflar arasındaki işlemlerde veya sermaye aracı ihracının finansal yükümlülüğün orijinal şartları uyarınca yapılması durumlarında uygulanmaz. Söz konusu yorumun Şirket'in finansal performansı veya finansal durumuna hiçbir etkisi olmamıştır.

**UMS 32 Finansal Araçlar; Sunum - Yeni haklar içeren İhraçların sınıflandırılması (Değişiklik)**

Değişiklik UMS 32'deki finansal borç tanımını değiştirerek, şirketlerin özkaynağına dayalı finansal araçlarının elde edilmesine ilişkin hak, opsiyon ya da terminatları özkaynağa dayalı finansal araç olarak sınıflamasına müsaade etmiştir. Değişiklik, herhangi bir para birimi cinsinden belirli bir tutar karşılığında işletmenin özkaynağına dayalı finansal araçlarının elde edilmesine ilişkin hakların; İşletmenin, özkaynağına dayalı ve aynı sınıftaki türev olmayan finansal araçlarını ellişinde bulunduranların tümüne oransal olarak sunulması durumunda geçerlidir. Şirket'in bu tarz enstrümanları olmadığı için, değişikliğin Şirket'in finansal performansı veya finansal durumuna hiçbir etkisi olmamıştır.

**UMS 24 İlişkili Taraf Açıklamaları (Değişiklik)**

Değişiklik, ilişkileri tespit edebilmeyi kolaylaştmak ve uygulamadaki farklılıklarını gidermek amacıyla ilişkili taraf tâlimâsına açıklık getirmiştir. Ayrıca, değişiklik devletle ilişkili işletmelerle yapılan işlemlere genel açıklama yükümlülüklerinden kısmi muafiyet getirmiştir. Değişikliğin uygulamaya konmasının Şirket'in finansal performansı veya finansal durumuna hiçbir etkisi olmamıştır.

**Körfez Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi  
(eski adıyla "Körfez Gayrimenkul İnşaat Taahhüt Turizm Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi")**

**31 Aralık 2011 tarihinde sona eren hesap dönemine ait  
konsolide finansal tablolara ilişkin döviznotlar (devamı)  
(Para birimi – Türk Lirası (TL))**

**2. Finansal tablolardan sunumuna ilişkin esaslar (devamı)**

**UFRS'deki iyileştirmeler**

Mayıs 2010'da UMSK, futarsızlıklarını gidermek ve ifadeleri netleştirmek amacıyla üçüncü çerçeveye düzenlemesini yayınlamıştır. Aşağıdaki değişikliklerin uygulanmaya konması Şirket'in muhasebe politikalarında ve finansal tablolara ilişkin açıklamalarda değişiklik yapılması sonucunu doğurmuş ancak Şirket'in finansal performansı veya finansal durumuna hiçbir etkisi olmamıştır. Değişiklikler için çeşitli yürürlük tarihleri belirlenmiş belirlenmiştir. 1 Ocak 2011 tarihi itibarıyle geçerli olan değişiklikler aşağıdaki gibidir:

**UFRS 3 İşletme Birleşmeleri**

- i) Yeniden düzenlenen UFRS'nın yürürlük tarihinden önce gerçekleşen işletme birleşmelerinden kaynaklanan koşullu bedellere ilişkin geçiş hükümleri

Bu iyileştirme, UFRS 7 Finansal Araçlar: Açıklamalar, UMS 32 Finansal Araçlar: Sunum, UMS 39 Finansal Araçlar: Muhasebeleştirme ve Ölçme standartlarında yapılan ve koşullu bedele ilişkin muafiyeti kaldırılan değişikliklerin 2008 de yeniden düzenlenen UFRS 3'ün uygulanmaya başlanmasıından önce olan işletme birleşmelerinden doğan koşullu bedel için geçerli olmadığı konusuna açıklık getirmektedir.

- ii) Kontrol gücü olmayan payların ölçümü

Bu iyileştirme, kontrol gücü olmayan payların ölçüm seğeneklerinin (gerçeğe uygun değerden veya mülkiyet hakkı veren araçların satın alınan işletmenin belirlenebilir net varlıklarındaki orantısal payı üzerinden) kapsamını, mevcut ortaklık payları olan ve hamiline işletmenin net varlıklarının orantılı payından hak sağlayan kontrol gücü olmayan payların bileşenleri ile sınırlamaktadır.

- iii) Yenisi ile değiştirilmeyen veya gönüllü olarak yenisiyle değiştirilen hisse bazlı ödeme işlemleri

Bu iyileştirme, bir işletme birleşmesinde işletmenin satın aldığı işletmenin hisse bazlı ödeme işlemlerinin değiştirilmesinin (zorunlu ya da gönüllü olarak) muhasebeleştirilmesini (ödenen bedel ve birleşme sonrası gider olarak ayırtılmasını) zorunlu hale getirmektedir.

**UFRS 7 Finansal Araçlar: Açıklamalar**

Değişiklik, UFRS 7 uyarınca yapılması gereken açıklamalara açıklık getirmekte ve sayısal ve niteliksel açıklamalar ile finansal araçlara ilişkin risklerin doğası ve derecesi arasındaki etkileşimi vurgulamaktadır. Diğerlerinin yanı sıra, bu değişiklikler vadesi geçmiş ancak karşılık ayrılmamış ve bireysel olarak karşılık ayrılmış finansal varlıklar için güvence olarak alınan teminatlar ve kredi güvenilirliğindedir artış sağlayan diğer unsurlar ile bunların tahmini gerçeğe uygun değerle ilişkin açıklama gerekliliklerini kaldırılmış, bunun yerine tüm finansal varlıklar için güvence olarak alınan teminatların ve kredi güvenilirliğindedir artış sağlayan diğer unsurların finansal etkisinin açıklanmasını zorunlu kılmıştır.

**UMS 1 Finansal Tablolardan Sunuluşu**

Değişiklik, işletmenin özkarnak kalemlerinin her biri için özkarnak değişim tablosu ya da finansal tablo döviznotlarında diğer kapsamlı gelire ilişkin bir analizi sunması gerekliliğine açıklık getirmektedir.

**Körfez Gayrimenkul Yatırım Ortaklıği Anonim Şirketi**  
(eski adıyla "Körfez Gayrimenkul İnşaat Taahhüt Turizm Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi")

**31 Aralık 2011 tarihinde sona eren hesap dönemine ait konsolide finansal tablolara ilişkin döviznotlar (deyami) (Para birimi – Türk Lirası (TL))**

## 2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

UMS 27 Konsolide ve Bireysel Finansal Tablolar

Bu iyileştirme, UMS 27'nin UMS 21 Kur Değişimini Etkileri, UMS 31 İş Ortaklıkları ve UMS 28 İştiraklerdeki Yatırımlar standartlarında yaptığı değişikliklerin 1 Temmuz 2009 tarihinde sona eren yıldan itibaren veya UMS 27'nin daha erken uygulandığı durumda bu tarihten itibaren ileriye dönük olarak uygulanacağına açıklık getirmektedir.

ÜMS 34 Ara Dönem Raporlama

Değişiklik, UMS 34 de yer alan açıklama ilkelerinin nasıl uygulanacağına rehberlik etmekte ve yapılması gereken açıklamalara şu eklemeleri yapmaktadır; i) Finansal araçların gerçoğe uygun değerini ve sınıflamasını etkileyebilecek durumlar, ii) finansal araçların gerçoğe uygun değere ilişkin hiyerarşi sıraları arasındaki yer değiştirmeleri, iii) finansal varlıkların sınıflandırılmasında oluşan değişimler ve iv) kosullu borçlar veya kosullu varlıklarda meydana gelen değişimler.

UFYRK 13 Musteri Sadakat Programları

Düzelme, program dahilindeki müşterilere sağlanan hediye puanlarının kullanımlarındaki değerini temel alacak şekilde gerçeğe uygun değerlerinin belirlendiği durumlarda; müşteri sadakat programına katılmayan diğer müşterilere verilen indirimler ve teşviklerin miktarının da göz önünde tutulması gerekliliği konusuna açıklık getirmektedir.

**Yayınlanan ama yürürlüğe girmemiş ve erken uygulanmaya konulmayan standartlar**

**Finansal tabloların onaylanma tarihi itibarıyle yayımlanmış fakat cari raporlama dönemi için henüz yürürlüğe girmemiş ve Şirket tarafından erken uygulanmaya başlanmamış yeni standartlar, yorumlar ve değişiklikler aşağıdaki gibidir. Şirket aksi belirtimdeki yeni standart ve yorumların yürürlüğe alınmasından sonra finansal tablolarını ve dövizlerini etkileyecek gereklî değişiklikleri yapacaktır.**

## **UMS 1 Finansal Tablolardan Sunum (Değişiklik) – Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu Unsurlarının Sunumu**

Değişiklikler 1 Temmuz 2012 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerlidir fakat erken uygulanmaya izin verilmektedir. Yapılan değişiklikler diğer kapsamlı gelir tablosunda gösterilen kalemlerin sadece gruplamasını değiştirmektedir. İteriki bir tarihte gelir tablosuna sınıflanabilecek (veya geri döndürülebilecek) kalemler hiçbir zaman gelir tablosuna sınıflanamayacak kalemlerden ayrı gösterilecektir. Değişiklikler geriye dönük olarak uygulanacaktır. Bu standart henüz Avrupa Birliği tarafından kabul edilmemiştir. Değişiklik sadece sunum esaslarını etkilemektedir ve Şirket'in finansal durumunu veya performansı üzerinde bir etkisi olmayacağı.

UMS 12 Gelir Vergileri – Esas Altınan Varlıkların Geri Kazanımı (Değişiklik)

Değişiklik 1 Ocak 2012 tarihinde ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerlidir fakat erken uygulamaya izin verilmektedir. UMS 12, I) aksi ispat edilene kadar hukuki geçerli öngörü olarak, UMS 40 kapsamında gerçeğe uygun değer modeliyle ölçülen yatırımlı gayrimenkuller üzerindeki ertelenmiş verginin gayrimenkülün taşınan değerinin satış yoluyla geri kazanılacağı esasıyla hesaplanması ve ii) UMS 16'daki yeniden değerlendirme modeliyle ölçülen amortismana tabi olmayan varlıklar üzerindeki ertelenmiş verginin her zaman satış esasına göre hesaplanması gereklüğine ilişkin güncellenmiştir. Değişiklikler geriye dönük olarak uygulanacaktır. Bu değişiklik henüz Avrupa Birliği tarafından kabul edilmemiştir. Şirket, değişikliğin finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olmasını beklememektedir.

**Körfez Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi  
(eski adıyla "Körfez Gayrimenkul İnşaat Taahhüt Turizm Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi")**

**31 Aralık 2011 tarihinde sona eren hesap dönemine ait  
konsolide finansal tablolara ilişkin döviznotlar (devamı)  
(Para birimi – Türk Lirası (TL))**

**2. Finansal tablolardan sunumuna ilişkin esaslar (devamı)**

**UMS 19 Çalışanlara Sağlanan Faydalalar (Değişiklik)**

Standart 1 Ocak 2013 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerlidir ve erken uygulamaya izin verilmiştir. Bazı istisnalar dışında uygulama geriye dönük olarak yapılacaktır. Standartta yapılan değişiklik kapsamında birçok konuya açıklık getirilmiş veya uygulamada değişiklik yapılmıştır. Yapılan birçok değişiklikten en önemlileri tazminat yükümlülüğü aralığı mekanizması uygulamasının kaldırılması ve kısa ve uzun vadeli personel sosyal hakları ayrıminın artık personellin hak etmesi prensibine göre değil de yükümlülüğün tahmini ödeme tarihine göre belirlenmesidir. Bu standart henüz Avrupa Birliği tarafından kabul edilmemiştir. Şirket, düzeltilmiş standardin finansal durumu ve performansı üzerine etkilerini değerlendirmektedir.

**UMS 27 Bireysel Finansal Tablolardan (Değişiklik)**

UFRS 10'nun ve UFRS 12'nin yayınılanmasının sonucu olarak, UMSK UMS 27'de de değişiklikler yapmıştır. Yapılan değişiklikler sonucunda, artık UMS 27 sadece bağlı ortaklık, müştereken kontrol edilen işletmeler, ve iştiraklerin bireysel finansal tablolarda muhasebeleştirilmesi konularını içermektedir. Bu değişikliklerin geçiş hükümleri UFRS 10 ile aynıdır. Bu standart henüz Avrupa Birliği tarafından kabul edilmemiştir. Söz konusu değişikliğin Şirket'in finansal durumunu veya performansı üzerinde hiçbir etkisi olması beklenmemektedir.

**UMS 28 İştiraklerdeki ve İş Ortaklıklarındaki Yatırımlar (Değişiklik)**

UFRS 11'in ve UFRS 12'nin yayınılanmasının sonucu olarak, UMSK UMS 28'de de değişiklikler yapmış ve standardin ismini UMS 28 İştiraklerdeki ve İş Ortaklıklarındaki Yatırımlar olarak değiştirmiştir. Yapılan değişiklikler ile iştiraklerin yanı sıra, iş ortaklıklarında da özkaynak yöntemi ile muhasebeleştirme getirilmiştir. Bu değişikliklerin geçiş hükümleri UFRS 11 ile aynıdır. Bu standart henüz Avrupa Birliği tarafından kabul edilmemiştir. Söz konusu standardin Şirket'in finansal durumunu veya performansı üzerinde hiçbir etkisi olması beklenmemektedir.

**UMS 32 Finansal Araçlar: Sunum - Finansal Varlık ve Borçların Netleştirilmesi (Değişiklik)**

Değişiklik "muhasebeleştirilen tutarları netleştirme konusunda mevcut yasal bir hakkının bulunması" ifadesinin anlamına açıklık getirmekte ve UMS 32 netleştirme prensibinin eş zamanlı olarak gerçekleşmeyen ve brüt ödeme yapılan hesaplaşma (takas büroları gibi) sistemlerindeki uygulama alanına açıklık getirmektedir. Değişiklikler 1 Ocak 2014 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geriye dönük olarak uygulanacaktır. Söz konusu standardin Şirket'in finansal durumunu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olması beklenmemektedir.

**UFRS 7 Finansal Araçlar: Açıklamalar – Geliştirilmiş Bilanço Dışı Bırakma Açıklama  
Yükümlülükleri (Değişiklik)**

Değişikliğin amacı, finansal tablo okuyucularının finansal varlıkların transfer işlemlerini (seküritizasyon gibi) - finansal varlığı transfer eden taraf üzerinde kalabilecek muhtemel riskleri de içerecek şekilde - daha iyi anlamalarını sağlamaktır. Ayrıca değişiklik, orantısız finansal varlık transferi işlemlerinin hesap döneminin sonlarına doğru yaptığı durumlar için ek açıklama zorunluluğunu getirmektedir. Bu değişiklik henüz Avrupa Birliği tarafından kabul edilmemiştir. Değişiklik 1 Temmuz 2011 tarihinde ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerlidir. Karşılaştırmalı açıklamalar verilmesi zorunlu değildir. Değişiklik sadece açıklama esaslarını etkilemektedir ve Şirket'in finansal durumunu veya performansı üzerinde bir etkisi olmayacağından emin olmak gerekmektedir.

**Körfez Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi  
(eski adıyla "Körfez Gayrimenkul İnşaat Taahhüt Turizm Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi")**

**31 Aralık 2011 tarihinde sona eren hesap dönemine ait  
konsolidé finansal tablolara ilişkin dîpnotlar (devamı)  
(Para birimi – Türk Lirası (TL))**

**2. Finansal tablolardan sunumuna ilişkin esaslar (devamı)**

**UFRS 7 Finansal Araçlar: Açıklamalar -- Finansal Varlık ve Borçların Netleştirilmesi (Değişiklik)**

Getirilen açıklamalar finansal tablo kullanıcılarına i) netleştirilen işlemlerin şirketin finansal durumuna etkilerinin ve muhtemel etkilerinin değerlendirilmesi için ve ii) UFRS'na göre ve diğer genel kabul görmüş muhasebe ilkelerine göre hazırlanmış finansal tablolardan karşılaştırılması ve analiz edilmesi için faydalı bilgiler sunmaktadır. Bu değişiklik henüz Avrupa Birliği tarafından kabul edilmemiştir. Değişiklikler geriye dönük olarak 1 Ocak 2013 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri ve bu hesap dönemlerindeki ara dönemler için geçerlidir. Değişiklik sadece açıklama esaslarını etkilemektedir ve Şirket'in finansal durumunu veya performansı üzerinde bir etkisi olmayacağı.

**UFRS 9 Finansal Araçlar – Sınıflandırma ve Açıklama**

Aralık 2011 de yapılan değişiklikle yeni standart, 1 Ocak 2015 tarihi ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerli olacaktır. UFRS 9 Finansal Araçlar Standardının ilk sahisi finansal varlıkların ve yükümlülüklerin ölçülmesi ve sınıflandırılmasına ilişkin yeni hükümler getirmektedir. UFRS 9'a yapılan değişiklikler esas olarak finansal varlıkların sınıflama ve ölçümünü ve gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtarak ölçülen olarak sınıflandırılan finansal yükümlülüklerin ölçümünü etkileyecektir ve bu tür finansal yükümlülüklerin gerçeğe uygun değer değişiklerinin kredi riskine ilişkin olan kısmının diğer kapsamlı gelir tablosunda sunumunu gerektirmektedir. Standardın erken uygulanmasına izin verilmektedir. Bu standart henüz Avrupa Birliği tarafından onaylanmamıştır. Şirket, standardın finansal durumu ve performansı üzerine etkilerini değerlendirmektedir.

**UFRS 10 Konsolidé Finansal Tablolardan**

Standart 1 Ocak 2013 ve sonrasında sona eren yıllık hesap dönemleri için geçerlidir ve değişiklikler bazı farklı düzenlemelerle geriye dönük olarak uygulanacaktır. UFRS 11 Müşterek Düzenlemeler ve UFRS 12 Diğer İşletmelerdeki Yatırımların Açıklamaları standartlarının da aynı anda uygulanması şartı ile erken uygulamaya izin verilmiştir.

UMS 27 Konsolidé ve Bireysel Finansal Tablolardan Standardının konsolidasyona ilişkin kısmının yerini almıştır. Hangi şirketlerin konsolidé edileceğini belirlemeye kullanılan yeni bir "kontrol" tanımı yapılmıştır. Mali tablo hazırlayıcılarına karar vermeleri için daha fazla alan bırakın, ilke bazlı bir standarttır. Bu standart henüz Avrupa Birliği tarafından kabul edilmemiştir. Standardın Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerine bir etkisi olması beklenmemektedir.

**UFRS 11 Müşterek Düzenlemeler**

Standart 1 Ocak 2013 ve sonrasında sona eren yıllık hesap dönemleri için geçerlidir ve değişiklikler bazı düzenlemelerle geriye dönük olarak uygulanacaktır. UFRS 10 Konsolidé Finansal Tablolardan ve UFRS 12 Diğer İşletmelerdeki Yatırımların Açıklamaları standartlarının da aynı anda uygulanması şartı ile erken uygulamaya izin verilmiştir.

Standart müşterek yönetilen iş ortaklılarının ve müşterek faaliyetlerin nasıl muhasebeleştirileceğini düzenlemektedir. Yeni standart kapsamında, artık iş ortaklılarının oransal konsolidasyona tabi tutulmasına izin verilmemektedir. Bu standart henüz Avrupa Birliği tarafından kabul edilmemiştir. Söz konusu standartın Şirket'in finansal durumunu veya performansı üzerinde bir etkisi olmasının beklenmemektedir.

**Körfez Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi  
(eski adıyla "Körfez Gayrimenkul İnşaat Taahhüt Turizm Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi")**

**31 Aralık 2011 tarihinde sona eren hesap dönemine ait  
konsolide finansal tablolara ilişkin dıpnotlar (devamı)  
(Para birimi – Türk Lirası (TL))**

**2. Finansal tablolardan sunumuna ilişkin esaslar (devamı)**

**UFRS 12 Diğer İşletmelerdeki Yatırımların Açıklamaları**

Standart 1 Ocak 2013 ve sonrasında sona eren yıllık hesap dönemleri için geçerlidir ve değişiklikler bazı düzenlemelerle geriye dönük olarak uygulanacaktır. UFRS 10 Konsolide Finansal Tablolardan ve UFRS 11 Müşterek Düzenlemeler standartlarının da aynı anda uygulanması şartı ile erken uygulamaya izin verilmiştir.

UFRS 12 daha önce UMS 27 Konsolide ve Bireysel Finansal Tablolardan Standardında yer alan konsolide finansal tablolara ilişkin tüm açıklamalar ile daha önce UMS 31 İş Ortaklıklarındaki Paylar ve UMS 28 İştiraklerdeki Yatırımlar'da yer alan iştirakler, iş ortaklıkları, bağlı ortaklıklar ve yapısal işletmelere ilişkin verilmesi gereken tüm dıpnot açıklamalarını içermektedir. Bu standart henüz Avrupa Birliği tarafından kabul edilmemiştir. Şirket'in diğer işletmelerde yatırımları bulunmadığından söz konusu standardın Şirket'in finansal durumunu veya performansı üzerinde bir etkisi olması beklenmemektedir.

**UFRS 13 Gerçeğe Uygun Değerin Ölçümü**

Yeni standart gerçeğe uygun değerin UFRS kapsamında nasıl ölçüleceğini açıklamakla beraber, gerçeğe uygun değerin ne zaman kullanılabileceği ve/veya kullanılması gerekligi konusunda bir değişiklik getirmemektedir. Tüm gerçeğe uygun değer ölçümü için rehber niteliğindedir. Yeni standart ayrıca, gerçeğe uygun değer ölçümü ile ilgili ek açıklama yükümlülükleri getirmektedir. Bu standartın 1 Ocak 2013 ve sonrasında sona eren yıllık hesap dönemlerinde uygulanması mecburidir ve uygulama ileriye doğru uygulanacaktır. Erken uygulamaya izin verilmektedir. Yeni açıklamaların sadece UFRS 13'un uygulamaya başlandığı dönemden itibaren verilmesi gerekmektedir – yanı önceki dönemlerle karşılaştırılmış açıklama gerekmemektedir. Bu standart henüz Avrupa Birliği tarafından kabul edilmemiştir. Şirket, standartın finansal durumu ve performansı üzerine etkilerini değerlendirmektedir.

**UFYRK 20 Yerüstü Maden İşletmelerinde Üretim Aşamasındaki Harfiyat (Dekapaj) Maliyetleri**

1 Ocak 2013 tarihinde ya da sonrasında başlayan finansal dönemler için yürürlüğe girecek olup erken uygulamaya izin verilmektedir. Şirketlerin karşılaşması olacak sunulan dönemin başından itibaren üretim aşamasında oluşan hafriyat maliyetlerine bu yorumun gerekliliklerini uygulamaları gerekecektir. Yorum, üretim aşamasındaki harfiyatların ne zaman ve hangi koşullarda varlık olarak muhasebeleşeceği, muhasebeleşen varlığın ilk kayda alma ve sonraki dönemlerde nasıl ölçüleceğine açıklık getirmektedir. Söz konusu yorum Şirket için geçerli değildir ve Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde hiçbir etkisi olması beklenmemektedir.

**Konsolidasyon esasları**

**Müşterek yönetim tabii ortaklık**

Müşterek Yönetim Tabii Ortaklıklar, Şirket'in bir veya daha fazla müteşebbis ortak tarafından müşterek yönetim için, bir ekonomik faaliyetin üstlenilmesi için bir sözleşme dâhilinde oluşturulmuş ortaklıklardır.

**Körfez Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi**  
(eski adıyla "Körfez Gayrimenkul İnşaat Taahhüt Tırlızm Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi")

**31 Aralık 2011 tarihinde sona eren hesap dönemine ait  
konsolide finansal tablolara ilişkin dİpnotlar (devamı)**  
(Para birimi – Türk Lirası (TL))

**2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)**

*İş Ortaklığının oy hakları ve etkin ortaklık oranları (%):*

Şirket			Şirket'in pay oranı (%)	
	Oy hakkı	Etkin ortaklık oranı	31 Aralık 2011	31 Aralık 2010
Körfez İnşaat İş OrtaklıĞı (*)	-	-	75,00	100,00

(\*) 23 Eylül 2011 tarihinde Kuveyt Türk ile yapılan anlaşma ile Körfez'in İş Ortaklığındaki payı %100'e çıkmış ve İş Ortaklığının tüm varlık ve yükümlülüklerinin Körfez'e devrolmasıyla tüzel kişiliği sona ormuştur.

31 Aralık 2010 tarihi itibarıyle konsolide finansal tablolarda Körfez İnşaat İş OrtaklıĞı adıyla teşkil edilen ve söz konusu ortaklığın kuruluş sözleşmesinde belirtildiği gibi tek taraflı olarak Körfez'in yönetimine tabi ortaklığın finansal tablolardında yer alan varlık, borç, özkaynaklar, gelir ve giderler tam konsolidasyona alınmış ve buna uygun konsolidasyon düzeltmeleri yapılarak konsolide finansal tablolar hazırlanmıştır.

**Bağılı Ortaklık**

Bağılı Ortaklık, Körfez'in ya doğrudan ve/veya dolaylı olarak kendisine ait olan hisseler noticesinde şirketlerdeki hisselerle ilgili oy kullanma hakkının %50'den fazlasını kullanma yetkisi kanıyla; veya oy kullanma hakkının %50'den fazlasını kullanma yetkisine sahip olmamakla birlikte mali ve işletme politikaları üzerinde full haklıyet etkisini kullanmak suretiyle mali ve işletme politikalarını Şirket'in menfaatleri doğrultusunda kontrol etme yetkisi ve gücüne sahip olduğu şirketler ifade eder.

Bağılı Ortaklık, faaliyetleri üzerindeki kontrolün Grup'a transfer olduğu tarihten itibaren konsolidasyon kapsamına alınmış ve kontrolün ortadan kaldırıldığı tarihte de konsolidasyon kapsamından çıkartılmıştır. Gerekli görüldüğünde, Bağılı Ortaklık için uygulanan muhasebe politikaları Grup tarafından uygulanan muhasebe politikaları ile tutarlılığın sağlanması amacıyla değiştirilmiştir.

Bağılı Ortaklık'ın, bilançoları ve gelir tabloları tam konsolidasyon yöntemi kullanılarak konsolide edilmiş ve Körfez'in sahip olduğu Bağılı Ortaklık'ın kayıtlı değerleri ile özkaynakları karşılıklı olarak netleştirilmiştir. Şirket ile Bağılı Ortaklık arasındaki grup içi işlemler ve bakiyeler konsolidasyon sırasında mahsup edilmiştir. Şirket'in sahip olduğu hisselerin kayıtlı değerleri ve bunlardan kaynaklanan temettüler, ilgili özkaynaklar ve gelir tablosu hesaplarından netleştirilmiştir.

Konsolidasyon kapsamında yer alan Bağılı Ortaklık'daki Körfez'in doğrudan ve dolaylı oy hakları ile etkin ortaklık oranları aşağıda gösterilmiştir (%):

Şirket			Şirket'in pay oranı (%)	
	Oy hakkı	Etkin ortaklık oranı	31 Aralık 2011	31 Aralık 2010
Boğaziçi Gayrimenkul	-	-	95,00	100,00

(\*) 26 Ekim 2011 tarihinde Şirket sahibi olduğu Boğaziçi Gayrimenkul hisselerinin tamamını Boğaziçi Tapu İşlemleri Aracılık ve Gayrimenkul Danışmanlık Hizmetleri A.Ş.'ye devretmiştir. Boğaziçi Gayrimenkul'ün 1 Ocak 2011 – 26 Ekim 2011 dönemine ait gelir tablosu Grup'un 1 Ocak 2011 – 31 Aralık 2011 dönemine ait konsolido kapsamlı gelir tablosuna konsolide edilmiştir.

**Körfez Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi  
(eski adıyla "Körfez Gayrimenkul İnşaat Taahhüt Turizm Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi")**

**31 Aralık 2011 tarihinde sona eren hesap dönemine alt  
konsolide finansal tablolara ilişkin döpnotlar (devamı)  
(Para birimi – Türk Lirası (TL))**

**2. Finansal tablolardan sunumuna ilişkin esaslar (devamı)**

Bağlı Ortaklık'ın net varlıklarında ve faaliyet sonuçlarında ana ortaklık dışı paya sahip hissedarların payları, konsolide bilanço ve gelir tablosunda "ana ortaklık dışı paylar" olarak gösterilmektedir.

31 Aralık 2011 hesap dönemine ait finansal tablolarda 1 Ocak 2011 tarihinden Boğaziçi Gayrimenkul'ün hisselerinin devredildiği güne kadarki dönem için bu şirketin gelir tablosu tam konsolidasyon yöntemi kullanılarak konsolide edilmiştir.

**Netleştirme/Mahsup**

Finansal varlık ve yükümlülükler, gerekli kanuni hak olması, söz konusu varlık ve yükümlülükleri net olarak değerlendirmeye niyet olması veya varlıkların elde edilmesi ile yükümlülüklerin yerine getirilmesinin eş zamanlı olduğu durumlarda net olarak gösterilirler.

**İşletmenin sürekliliği**

Grup, konsolide finansal tablolardan işletmeının sürekliliği ilkesine göre hazırlamıştır.

**2.2 Muhasebe politikaları ve tahminlerindeki değişiklikler ve hafalar**

Finansal tablolardan hazırlanması, bilanço tarihi itibarıyle raporlanan aktif ve pasiflerin ya da açıklanan koşullu varlık ve yükümlülüklerin tutarlarını ve ilgili dönem içerisinde oluşturduğu raporlanan gelir ve giderlerin tutarlarını etkileyen tahmin ve varsayımların yapılması gerektir. Bu tahminler yönetimin en iyi kanaat ve bilgilere dayanmakla birlikte, gerçek sonuçlar bu tahminlerden farklılık gösterebilir.

Tahminler ve tahminlerin temelini teşkil eden varsayımlar sürekli olarak gözden geçirilmektedir. Muhasebe tahminlerindeki güncellemeler tahminlerin güncellmesinin yapıldığı dönemde ve bu güncellemelerden etkilenen müteakip dönemlerde kayıtlara alınır.

**2.3 Önemli muhasebe politikalarının özeti**

Konsolide finansal tablolardan hazırlanmasında izlenen önemli muhasebe politikaları aşağıda özetlenmiştir:

**Gelirlerin muhasebeleştirilmesi**

Gelirler, faaliyetlerinden dolayı Grup'a ekonomik getiri sağlanması olasılığı olduğu ve gelirin güvenilir olarak ölçülebilmesinin mümkün olduğu zaman muhasebeleştirilir. Gelirler, katma değer vergisi ve satış vergileri düşündükten sonra net olarak gösterilir. Gelirin oluşması için aşağıdaki kriterlerin gerçekleşmesi koşulu aranmaktadır:

**Gayrimenkulün satışı**

Satılan gayrimenkulün, risklerin ve faydasının alıcıya transfer olduğu ve gelir tutarının güvenilir bir şekilde hesaplanabildiği durumda gelir oluşmuş sayılır. Gelir, bu işlemle ilgili oluşan ekonomik faydalardan Grup'a girişi mümkün görülmüşse ve bu gelirin miktarı güvenilir bir şekilde ölçülebilirse gerçekleşir.

**Gayrimenkul kiralamalarından elde edilen kira gelirleri**

Kiralanan gayrimenkullerden elde edilen kira gelirleri, tahakkuk esasına göre kaydedilmektedir.

**Körfez Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi  
(eski adıyla "Körfez Gayrimenkul İnşaat Taahhüt Turizm Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi")**

**31 Aralık 2011 tarlıhinde sona eren hesap dönemine ait  
konsolide finansal tablolara ilişkin dippnotlar (devamı)  
(Para birimi – Türk Lirası (TL))**

**2. Finansal tablolarm sunumuna ilişkin esaslar (devamı)**

**Yatırım amaçlı gayrimenkuller**

Mal ve hizmetlerin üretiminde kullanılmak veya idarî maksatlarla veya işlerin normal seyri esnasında satılmak yerine, kira elde etmek veya değer kazanması amacıyla veya her ikisi için elde tutulan binalar "yatırım amaçlı gayrimenkuller" olarak sınıflandırılır. Yatırım amaçlı gayrimenkuller elde etme maliyetinden birikmiş amortismanı ve eğer varsa değer düşüklüğü düşülverek gösterilmektedir. Yatırım amaçlı gayrimenkuller doğrusal amortisman metoduyla faydalı ömürleri üzerinden amortismana tabi tutulmuştur.

Yatırım amaçlı gayrimenkuller olası bir değer düşüklüğünün tespiti amacıyla incelenir ve bu inceleme sonunda yatırım amaçlı gayrimenkullerin kayıtlı değeri, geri kazanılabilir değerinden fazla ise, karşılık ayırmak suretiyle geri kazanılabilir değerine indirilir. Geri kazanılabilir değer, ilgili yatırım amaçlı gayrimenkulün mevcut kullanımından gelecek net nakit akışları ile satış maliyeti düşülmüş gerçeğe uygun değerinden yüksek olanı olarak kabul edilir.

**Satış amacıyla elde tutulan varlıklar**

Grup, satış amacıyla elde tutulan varlıklar, taşınan mallyet değeri veya satış maliyeti düşülmüş gerçeğe uygun değerinden düşük olanı ile değerlendirilmiştir.

Grup, maddi duran varlığın defter değerinin sürdürülmemekte olan kullanımından ziyade satış işlemi vasıtası ile geri kazanılacak olması durumunda söz konusu maddi duran varlığı (veya satış amacıyla elde tutulan varlık grubunu) satış amaçlı olarak sınıflandırmaktadır. Bu durumun geçerli olabilmesi için; ilgili varlığın (veya elden çıkarılacak varlık grubunun) bu tür varlıkların satışında sıkça rastlanan ve alıṣılımiş koşullar çerçevesinde derhal satılabilen durumda olması ve satış olasılığının yüksek olması gerekmektedir. Satış olasılığının yüksek olması için; yönetim kademesi tarafından varlığın (veya elden çıkarılacak varlık grubunun) satışına ilişkin bir plan yapılmış ve alıcıların tespiti ile planın tamamlanmasına yönelik aktif bir program başlatılmış olması gerekmektedir. Ayrıca, varlık (veya satış amacıyla elde tutulan varlık grubu) gerçeğe uygun değeriley uyumlu bir flyat ile aktif olarak pazarlanıyor olmalıdır. Ayrıca satışın, sınıflandırılma tarihinden itibaren bir yıl içerisinde tamamlanmış bir satış olarak muhasebeleştirilmesinin beklenmesi ve planı tamamlamak için gerekli işlemlerin, planda önemli değişiklikler yapılması veya planın iptal edilmesi ihtiyalinin düşük olduğunu göstermesi gerekmektedir.

Satış amacıyla elde tutulan varlıkların satışıının tamamlanmasının Grup'un kontrolünde olmayan sebeplerden dolayı ertelenmesi halinde, Grup aktif satış planının devam etmesi durumunda söz konusu varlıkları satış amacıyla elde tutulan varlık olarak sınıflamaya devam etmektedir.

**Maddi duran varlıklar**

1 Ocak 2005 tarihinden önce satın alınan sabit kıymetler, 31 Aralık 2004 tarihi itibarıyle enflasyonun etkilerine göre düzeltilmiş maliyet değerlerinden birikmiş amortisman ve kalıcı değer kayıpları düşülverek bu tarihten sonra satın alınan sabit kıymetler ise satın alım mallyet değerlerinden birikmiş amortisman ve kalıcı değer kayıpları düşülverek yansıtılır.

**Sonradan ortaya çıkan giderler**

Maddi duran varlıklar ile ilgili sonradan ortaya çıkan diğer harcamalar, söz konusu varlığın gelecekteki ekonomik faydasını artırmayı nitelikte ise aktifleştirilebilirler. Tüm diğer giderler oluştukça konsolide kapsamlı gelir tablosunda gider kalemleri içinde muhasebeleştirilir.

**Körfez Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi  
(eski adıyla "Körfez Gayrimenkul İnşaat Taahhüt Turizm Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi")**

**31 Aralık 2011 tarihinde sona eren hesap dönemine ait  
konsolide finansal tablolara ilişkin döviznotlar (devamı)  
(Para birimi – Türk Lirası (TL))**

**2. Finansal tablolara ilişkin esaslar (devamı)**

**Amortisman**

Maddi duran varlıklara ilişkin amortismanlar, varlıkların faydalı ömrülerine göre aktife giriş veya montaj tarihleri esas alınarak eşit tutarlı, doğrusal amortisman yöntemi kullanılarak, 31 Aralık 2004 tarihine kadar enflasyonun etkilerine göre düzeltilmiş değerleri üzerinden 31 Aralık 2004 tarihinden sonra maliyet bedelleri üzerinden ayrılmıştır. Özel mallyetler için, normal amortisman yöntemi ile operasyonel kralama dönemleri veya söz konusu özel maliyetin faydalı ömründen kısa olanı üzerinden amortisman ayrılr.

Aşağıda belirtilen oranlar ilgili aktiflerin tahmini faydalı ömrülerine yakındır;

Demirbaşlar 5 yıl

Maddi varlıkların herhangi bir parçasını değiştirmekten doğan giderler, eğer varlığın gelecekteki ekonomik faydasını artırıcı nitelikte ise aktifleştirilir ve ilgili maddi varlığın geri kalan ekonomik ömrü boyunca amortismana tabi tutulur. Maddi varlıkların elden çıkartılması sonucu oluşan kar ve zararlar, diğer faaliyetlerden gellir ve karlar ve diğer faaliyetlerden gider ve zararlar hesaplarına dahil edilirler.

**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 tarihli itibariyle enflasyonun etkilerine göre düzeltilmiş maliyet değerlerinden birikmiş itfa payları ve kalıcı değer kayıpları düşülverek, bu tarihten sonra satın alınan maddi olmayan duran varlıklar ise satın alım maliyet değerlerinden birikmiş itfa payları ile kalıcı değer kayıpları düşülverek yansıtılır.

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

**Stoklar**

Stokların mallyeti tüm satın alma mallyetlerini, dönüştürme mallyetlerini ve stokların mevcut durumuna ve konumuna getirilmesi için katılanın diğer mallyetleri içerir. Stoklar, geri kazanılabilir değer ya da maliyet bedelinden düşük olanı ile değerlendirilir. Stoklara dahil edilen maliyet unsurları Grup tarafından satış amaçlı konut inşa etmek için elde tutulan arsalar, ilk madde ve malzeme giderleri, işçilik ve uygun miktardaki genel üretim giderlerinden (normal faaliyet kapasitelerinin temel oluşturduğu) oluşmaktadır.

**Borçlanma maliyetleri**

Öngörülen kullanımına veya satışına hazır hale gelmesi önemli bir zamanı gerektiren varlıkların satın alımı, Inshaası veya üretimi ile direkt ilişkili olan borçlanma mallyetleri ilgili varlıkların maliyetinin parçası olarak aktifleştirilir. Diğer borçlanma maliyetleri gerçekleştikleri dönemlerde gider yazılır.

**Körfez Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi  
(eski adıyla "Körfez Gayrimenkul İnşaat Taahhüt Turizm Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi")**

**31 Aralık 2011 tarihinde sona eren hesap dönemine alt  
konsolide finansal tablolara ilişkin döviznotlar (devamı)  
(Para birimi – Türk Lirası (TL))**

**2. Finansal tablolara sunumuna ilişkin esaslar (devamı)**

**Finansal araçlar**

Finansal araçlar, nakit ve nakit benzerleri, ticari alacaklar, ticari borçlar ve finansal borçlardan oluşmaktadır.

**Nakit ve nakit benzerleri**

Nakit ve nakit benzerleri, kasadaki nakit varlıklarını, bankalardaki nakit para ve vadesi üç aydan kısa vadeli mevduatları içermektedir. Nakit ve nakit benzerleri kolayca nakde dönüştürülebilir, vadesi üç ayı geçmeyen ve değer kaybetme riski bulunmayan kısa vadeli yüksek likiditeye sahip varlıklardır. Bankalardaki vadeli mevduatlar işlem tarihinde elde etme maliyeti ile kayda alınmakta kayda alınmalarını takiben etkin faiz oranı kullanılarak ikskonto edilmiş değerleri üzerinden izlenmektedir.

**Ticari alacaklar**

Grup tarafından bir alıcıya ürün veya hizmet sağlanması sonucunda oluşan ticari alacaklar ertelenmiş finansman gelirlerinden netleştirilmiş olarak gösterilirler. Belirlenmiş faiz oranı olmayan kısa vadeli alacaklar, faiz tahakkuk etkisinin çok büyük olmaması durumunda, orijinal fatura değerleri üzerinden gösterilmelidir.

Grup, tahsil imkanının kalmadığına dair objektif bir delil olduğu takdirde, ilgili ticari alacak için şüpheli alacak karşılığı ayırmaktadır. Söz konusu bu karşılığın tutarı, alacağın kayıtlı değeri ile tahsil mümkün tutar arasındaki farktır. Tahsil mümkün tutar; teminatlarından ve güvencelerden tahsil edilebilecek meblağlar dahil olmak üzere tüm nakit akışlarının, oluşan ticari alacağın orijinal etkin faiz oranı esas alınarak ikskonto edilen değeridir.

Şüpheli alacak tutarına karşılık ayrılmaması takiben, şüpheli alacak tutarının tamamının veya bir kısmının tahsil edilmesi durumunda, tahsil edilen tutar ayrılan şüpheli alacak karşılığından düşülverek kapsamlı gelir tablosuna gellir olarak kaydedilir.

**Ticari borçlar**

Ticari borçlar ve diğer yükümlülükler taşıdıkları değerler ile kayıtlara yansıtılır. Ticari borçların ve diğer parasal yükümlülüklerin kısa vadeli olmaları nedeniyle raylı değerlerinin taşındıkları değere yaklaşlığı düşünülmektedir.

**Finansal borçlar**

Finansal borçlar gerçeğe uygun değerini yansitan elde etme maliyeti ile kayıtlara alınmakta, kayda alınmalarını takiben etkin faiz oranı kullanılarak ikskonto edilmiş değerleri üzerinden izlenmektedir.

**Finansal varlıklarda değer düşüklüğü**

Grup, her bilanço döneminde, bir finansal varlık veya finansal varlık grubunun değer düşüklüğünə uğradığına ilişkin ortada tarafsız göstergelerin bulunup bulunmadığı hususunu değerlendirir. Anılan türden bir göstergenin mevcut olması durumunda Grup ilgili değer düşüklüğü tutarını tespit eder.

Bir finansal varlık veya finansal varlık grubu, yalnızca, ilgili varlığın ilk muhasebeleştirilmesinden sonra bir veya birden daha fazla olayın ("zarar/kayıp olayı") meydana geldiğine ve söz konusu zarar olayının (veya olaylarının) ilgili finansal varlığın veya varlık grubunun güvenilir bir biçimde tahmin edilebilen gelecekteki tahmini nakit akışları üzerindeki etkisi sonucunda değer düşüklüğünə uğradığına ilişkin tarafsız bir göstergenin bulunması durumunda değer düşüklüğünə uğrar ve değer düşüklüğü zararı oluşturur.

**Körfez Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi  
(eski adıyla "Körfez Gayrimenkul İnşaat Taahhüt Turizm Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi")**

**31 Aralık 2011 tarihinde sona eren hesap dönemine ait  
konsolide finansal tablolara ilişkin dîpnotlar (devamı)  
(Para birimi – Türk Lirası (TL))**

**2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)**

*Finansal varlıkların kayda alınması ve çıkarılması*

Grup, finansal varlık veya yükümlülükleri, ilgili finansal araç sözleşmeleri tarafından olduğu takdirde bilançosuna yansımaktadır. Grup finansal varlığın tamamını veya bir kısmını, sadece söz konusu varlıkların konu olduğu sözleşmeden doğan haklar üzerindeki kontrolünü kaybettigil zaman kayıttan çıkartır. Grup finansal yükümlülükleri ancak sözleşmede tanımlanan yükümlülüğü ortadan kalkar, iptal edilir veya zaman aşısına uğrar ise kayıttan çıkartır.

**Kur değişiminin etkileri**

Yabancı para cinsinden yapılan işlemler, işlem tarihindeki yabancı para kuru ile TL'ye çevrilimektedir. Yabancı para parasal varlıklar ve borçlar, bilanço tarihinde geçerli kur üzerinden döhem sonunda TL'ye çevrilimektedirler. Bu tip işlemlerden kaynaklanan kur farkları, konsolide kapsamlı gelir tablosuna yansımaktadır.

Grup tarafından kullanılan kur bilgileri aşağıdaki gibidir:

	<b>31 Aralık 2011</b>	<b>31 Aralık 2010</b>
ABD Doları	1,8889	1,5460

**Bilanço tarihinden sonraki olaylar**

Bilanço tarihi ile bilançonun yayımı için yetkilendirme tarihi arasında, işletme lehine veya aleyhine ortaya çıkan olayları ifade eder. Bilanço tarihi itibarıyle söz konusu olayların var olduğunu ilişkin yeni deliller olması veya ilgili olayların bilanço tarihinden sonra ortaya çıkması durumunda ve bu olaylar finansal tablolardan düzeltmesini gerektiriyorsa, Grup, finansal tablolardan yonlur duruma uygun şekilde düzeltmektedir. Söz konusu olaylar finansal tablolardan düzeltmesini gerektirmiyorsa, Grup, söz konusu hususları ilgili dîpnotlarında açıklamaktadır.

**Karşılıklar, şarta bağlı yükümlülükler ve şarta bağlı varlıklar**

Karşılıklar, Grup'un bilanço tarihi itibarıyle mevcut bulunan ve geçmişten kaynaklanan yasal veya yapısal bir yükümlülüğün bulunması, yükümlülüğü yerine getirmek için ekonomik fayda sağlayan kaynakların çıkışının gerçekleşme olasılığının olması ve yükümlülük tutarı konusunda güvenilir bir tahminin yapılabildiği durumlarda muhasebeleştirilmektedir.

Paranın zaman değeri etkisinin önemli olduğu durumlarda, karşılık tutarı, yükümlülüğün yerine getirilmesi için gerekli olması beklenen giderlerin bugünkü değeri olarak belirlenir. Karşılıkların bugünkü değerlerine indirgenmesinde kullanılacak iskonto oranının belirlenmesinde, ilgili piyasalarda oluşan faiz oranı ile söz konusu yükümlülükle ilgili risk dikkate alınır. Söz konusu iskonto oranı vergi öncesi olarak belirlenir ve gelecekteki nakit akımlarının tahmini ile ilgili riski içermez.

Geçmiş oylardan kaynaklanan ve mevcudiyeti işletmenin tam olarak kontrolünde bulunmayan gelecekteki bir veya daha fazla kesin olmayan olayın gerçekleşip gerçekleşmemesi ile teyit edilebilmesi mümkün yükümlülükler ve varlıklar konsolide finansal tablolara dahil edilmemekte ve şarta bağlı yükümlülükler ve varlıklar olarak değerlendirilmektedir.

**31 Aralık 2011 tarihinde sona eren hesap dönemine alt  
konsolide finansal tablo'lara ilişkin dipnotlar (devamı)  
(Para birimi – Türk Lirası (TL))**

**2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)**

**İlişkili taraflar**

İlişkili taraf, finansal tablolarını hazırlayan işletmeyle ('raporlayan işletme') ilişkili olan kişi veya işletme tarafından.

- (a) Bir kişi veya bu kişinin yakın ailesinin bir üyesi, aşağıdaki durumlarda raporlayan işletmeyle ilişkili sayılır:

Söz konusu kişinin,

- (i) raporlayan işletme üzerinde kontrol veya müşterek kontrol gücüne sahip olması durumunda,
- (ii) raporlayan işletme üzerinde önemli etkiye sahip olması durumunda,
- (iii) raporlayan işletmenin veya raporlayan işletmenin bir ana ortaklığının kilit yönetici personelinin bir üyesi olması durumunda.

- (b) Aşağıdaki koşullardan herhangi birinin mevcut olması halinde işletme raporlayan işletme ile ilişkili sayılır:

- (i) İşletme ve raporlayan işletmenin aynı grubun üyesi olması halinde (yani her bir ana ortaklık, bağlı ortaklık ve diğer bağlı ortaklık diğerleri ile ilişkilidir).
- (ii) İşletmenin, diğer işletmenin (veya diğer işletmenin de üyesi olduğu bir grubun üyesinin) iştirakı ya da iş ortaklılığı olması halinde.
- (iii) Her iki işletmenin de aynı üçüncü tarafın iş ortaklılığı olması halinde.
- (iv) İşletmelerden birinin üçüncü bir işletmenin iş ortaklılığı olması ve diğer işletmenin söz konusu üçüncü işletmenin iştirakı olması halinde.
- (v) İşletmenin, raporlayan işletmenin ya da raporlayan işletmeyle ilişkili olan bir işletmenin çalışanlarına ilişkin olarak işten ayrılma sonrasında sağlanan fayda planlarının olması halinde. Raporlayan işletmenin kendisinin böyle bir planının olması halinde, sponsor olan işverenler de raporlayan işletme ile ilişkilidir.
- (vi) İşletmenin (a) maddesinde tanımlanan bir kişi tarafından kontrol veya müştereken kontrol edilmesi halinde.
- (vii) (a) maddesinin (i) bendinde tanımlanan bir kişinin işletme üzerinde önemli etkisinin bulunması veya söz konusu işletmenin (ya da bu işletmenin ana ortaklığının) kilit yönetici personelinin bir üyesi olması halinde.

İlişkili tarafla yapılan işlem raporlayan işletme ile ilişkili bir taraf arasında kaynakların, hizmetlerin ya da yükümlülüklerin, bir bedel karşılığı olup olmadığına bakılmaksızın transferidir.

Şirket üst düzey yönetim kadrosunu, yönetim kurulu üyeleri, genel müdür ve genel müdür yardımcıları olarak belirtmemiştir (Dipnot 24).

**Devlet teşvik ve yardımları**

Yoktur.

**31 Aralık 2011 tarihinde sona eren hesap dönemine ait  
konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)**  
(Para birimi – Türk Lirası (TL))

**2. Finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)**

**Finansal olmayan varlıklarda değer düşüklüğü**

Grup, her bilanço tarihinde, bır varlığa ilişkin değer kaybının olduğuna dair herhangi bir gösterge olup olmadığını değerlendirir. Böyle bir gösterge mevcutsa, o varlığın geri kazanılabilir tutarı tahmin edilir. Eğer söz konusu varlığın veya o varlığa ait nakit üreten herhangi bir biriminin kayıtlı değeri, kullanım veya satış yoluyla geri kazanılacak tutarından yüksekse, değer düşüklüğü meydana gelmiştir. Geri kazanılabilir tutar varlığın net satış fiyatı ile kullanım değerinden yüksek olsan seçilierek bulunur.

Kullanım değeri, bir varlığın sürekli kullanımından ve faydalı ömrü sonunda elden çıkarılmasından elde edilmesi beklenen nakit akımlarının tahmin edilen bugünkü değeridir. Değer düşüklüğü kayipları gelir tablosunda muhasebeleştirilir. Bir varlıkta oluşan değer düşüklüğü kaybı, o varlığın geri kazanılabilir tutarındaki müteakip artışın, değer düşüklüğünün kayıtlara alınmalarını izleyen dönemlerde ortaya çıkan bir olayla ilişkilendirilebilmesi durumunda daha önce değer düşüklüğü ayrılan tutarı geçmeyecek şekilde geri çevrilir.

**Kurum kazancı üzerinden hesaplanan vergiler**

Türkiye'de vergi mevzuatı, ana ve bağlı ortaklıkların konsolide vergi beyannamesi doldurmasına izin vermemektedir. Bu yüzden konsolide finansal tablolara yansıtılan vergi karşılığı, şirketler için ayrı ayrı hesaplanmıştır.

Gelir vergisi gideri, cari vergi ve ertelenmiş vergi gelir ve giderinin toplamından oluşur.

Cari yıl vergi yükümlülüğü, dönem karının vergiye tabi olan kısmı üzerinden hesaplanır. Vergiye tabi kar, diğer yıllarda vergilendirilebilen veya indirilebilen gelir veya gider kalemleri ile vergilendirilemeyen veya indirilemeyen kalemleri hariç tuttuğundan dolayı, gelir tablosunda belirtilen kardan farklılık gösterir. Grup'un cari vergi yükümlülüğü bilanço tarihi itibarıyle yasalaşmış ya da yasalaşması kesin olan vergi oranı kullanılarak hesaplanmıştır.

Ertelenen vergi, varlıkların ve yükümlülüklerin mall tablolarda gösterilen tutarları ile yasal vergi matrahı hesabında dikkate alınan tutarları arasındaki geçici farklılıkların bilanço yükümlülük yöntemine göre yasalaşmış vergi oranları dikkate alınarak hesaplanmasıyla belirlenmektedir. Ertelenen vergi yükümlülükleri vergilendirilebilir geçici farkların tümü için hesaplanırken, indirilebilir geçici farklardan oluşan ertelenen vergi varlıkları, gelecekte vergiye tabi kar elde etmek suretiyle bu farklardan yararlanmanın kuwertle muhtemel olması şartıyla hesaplanmaktadır.

Ertelenen vergi varlığının kayıtlı değeri, her bir bilanço tarihi itibarıyle gözden geçirilir. Ertelenen vergi varlığının bir kısmının veya tamamının sağlayacağı faydanın elde edilmesine imkân verecek düzeyde mali kar elde etmenin muhtemel olmadığı durumlarda, ertelenen vergi varlığının kayıtlı değeri azaltılır.

Şirket ve konsolidasyon kapsamındaki bağlı ortaklıklar ertelenmiş vergi aktif ve yükümlülüklerini nüfuslu suretiyle mali tablolara yansıtıyor ancak konsolide bazda bir netleştirme yapılmamıştır. ertelenmiş vergi, varlıkların olduğu veya yükümlülüklerin yerine getirildiği dönemde geçerli olması beklenen vergi oranları üzerinden hesaplanır ve gelir tablosuna gider veya gelir olarak kaydedilir. Bunuyla birlikte, ertelenen vergi, aynı veya farklı bir dönemde doğrudan öz sermaye ile ilişkilendirilen varlıklarla ilgili ise doğrudan öz sermaye hesap grubuya ilişkilendirilir.

Ödenecek cari vergi tutarları, aynı vergi otoritesine ödenmiş veya ödenecek olması durumunda peşin ödenen vergi tutarlarıyla netleştirilmektedir.

**Körfez Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi  
(eski adıyla "Körfez Gayrimenkul İnşaat Taahhüt Turizm Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi")**

**31 Aralık 2011 tarihinde sona eren hesap dönemine ait  
konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)  
(Para birimi – Türk Lirası (TL))**

**2. Finansal tablolardan sunumuna ilişkin esaslar (devamı)**

**Ana ortaklık dışı paylar ile yapılan hisse alış - satış işlemleri**

Grup, azınlık payları ile gerçekleştirdiği hali hazırda kontrol etmekte olduğu ortaklıklara ait hisselerin alış ve satış işlemlerini Grup'un özkaynak sahipleri arasındaki işlemler olarak değerlendirmektedir. Buna bağlı olarak, ana ortaklık dışı paylardan ilave hisse alış işlemlerinde, elde etme maliyeti ile ortaklığın satın alınan payı nispetindeki net varlıklarının kayıtlı değeri arasındaki fark özkaynaklar içerisinde muhasebeleştirilir. Ana ortaklık dışı paylara hisse satış işlemlerinde ise, satış bedeli ile ortaklığın satılan payı nispetindeki net varlıklarının kayıtlı değer arasındaki fark sonucu oluşan kayıp veya kazançlar da özkaynaklar içerisinde muhasebeleştirilir.

**Çalışanlara sağlanan faydalarda/kıdem tazminatı karşılığı**

*Tanımlanan faydalı planı*

Grup, mevcut iş kanunu gereğince, emeklilik nedeni ile işten ayrılan veya istifa ve kötü davranış dışındaki hedeflerle işine son verilen ve en az bir yıl hizmet vermiş personele belirli miktarlarda kıdem tazminatı ödemekle yükümlüdür.

Grup, finansal tablolarda kıdem tazminatı karşılığını "Projeksiyon Metodu"nu kullanarak ve Şirket'in personel hizmet süresini tamamlama ve kıdem tazminatına hak kazanma konularında geçmiş yıllarda kazandığı deneyimlerini baz alarak hesaplamış ve bilanço tarihinde devlet tahvilleri kazanç oranı ile iskonto etmiştir. Hesaplanan tüm aktüel kazançlar ve kayıplar gelir tablosuna yansıtılmıştır.

*Tanımlanan katkı planı*

Grup, Sosyal Güvenlik Kurumu'na zorunlu olarak sosyal sigortalar primi ödemektedir. Şirket'in bu primleri ödediği sürece başka yükümlülüğü kalmamaktadır. Bu primler tahakkuk ettikleri dönemde personel giderlerine yansımaktadır.

**Finansal bilgilerin bölmelere göre raporlanması**

Grubun tek bir faaliyet alanı olduğu ve Türkiye'de faaliyetlerini yürüttüğü için bölmelere göre raporlama yapılmamıştır.

**3. Nakit ve nakit benzerleri**

31 Aralık 2011 ve 31 Aralık 2010 tarihleri itibarıyle, nakit ve nakit benzerleri aşağıdaki gibidir:

	<b>31 Aralık 2011</b>	<b>31 Aralık 2010</b>
Kasa	18.342	33.974
Banka	16.918.181	5.001.906
- cari hesap	101.550	55.714
- katılım hesapları	16.816.631	4.946.192
<b>Bilançodaki nakit ve nakit benzerleri</b>	<b>16.936.523</b>	5.035.880
Katılım hesapları gelir tahakkukları	(16.631)	(26.650)
<b>Nakit akım tablosundaki nakit ve nakit benzerleri</b>	<b>16.919.892</b>	5.009.330

**Körfez Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi**  
(eski adıyla "Körfez Gayrimenkul İnşaat Taahhüt Turizm Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi")

**31 Aralık 2011 tarihinde sona eren hesap dönemine ait  
konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)  
(Para birimi – Türk Lirası (TL))**

**3. Nakit ve nakit benzerleri (devamı)**

Raporlama dönemli itibarıyle Grup'a ait katılım hesaplarının tutarı, ortalama getiri oranları ve ortalama vadeleri ile birlikte aşağıdaki gibidir:

	<b>31 Aralık 2011</b>	<b>31 Aralık 2010</b>
<b>ABD Doları</b>		
<b>TL Tutarı</b>	1.080.832	
Ortalama getiri oranı	%3	
Ortalama vade	1 Ay	
<b>Türk Lirası</b>		
<b>Tutar</b>	<b>16.816.631</b>	3.865.360
Ortalama getiri oranı	%7	%9
Ortalama vade	3 Ay	1 Ay

Banka cari ve katılım hesapları üzerinde herhangi bir blokaj yoktur.

**4. Finansal borçlar**

Finansal borçların tümü ilişkili taraflardan alınan kredilerden oluşmakta olup, detayı aşağıdaki gibidir:

	<b>31 Aralık 2011</b>	<b>31 Aralık 2010</b>
Kısa vadeli krediler (*)	-	5.282.012
<b>Toplam finansal borçlar</b>	<b>-</b>	<b>5.282.012</b>

(\*) 22 Şubat ve 31 Mayıs 2010 tarihlerinde Hayat Investment'dan alınmış 22 Nisan 2011 vadeli operasyonel krediden oluşmaktadır ve katılım payı geri ödeme oranı %13'dür. Kullanılan bu kredi için herhangi bir teminat verilmemiştir.

Dönemler itibarıyle uzun ve kısa vadeli kredilerin ağırlık ortalama etkin katılım payı geri ödeme oranı ve orijinal döviz tutarı aşağıdaki gibidir:

<b>31 Aralık 2010</b>	<b>Ağırlıklı ortalama etkin katılım payı geri ödeme oranı</b>	<b>Para Birimi</b>	<b>Orijinal Tutar</b>	<b>TL Karşılığı</b>
Kısa vadeli krediler	%13	Amerikan Doları	3.416.567	5.282.012

**Körfez Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi  
(eski adıyla "Körfez Gayrimenkul İnşaat Taahhüt Turizm Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi")**

**31 Aralık 2011 tarihinde sona eren hesap dönemine ait  
konsolide finansal tablolara ilişkin döviznotlar (devamı)  
(Para birimi – Türk Lirası (TL))**

**5. Ticari alacaklar / borçlar**

31 Aralık 2011 ve 31 Aralık 2010 tarihleri itibarıyle Grup'un ticari alacağı yoktur.

31 Aralık 2011 tarihi itibarıyle satıcılara olan borçlardan oluşan ticari borçlar aşağıdaki gibidir:

	<b>31 Aralık 2011</b>	<b>31 Aralık 2010</b>
İlişkili taraflara borçlar (Not 24)	<b>16.737.243</b>	
<b>Toplam</b>	<b>16.737.243</b>	

31 Aralık 2011 tarihi itibarıyle ilişkili taraflara olan borçlar, Körfez 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 borcunda vadesi 30 Eylül 2014'dür ve bilanço tarihi itibarıyle reeskonta tabi tutulmuş toplam değerleri olan 17.497.836 TL'den taşınmaktadır. Bu toplam tutardan Şirket'in detayları döviznot 11'de anlatılan ve Kartal Belediyesi ile yaptığı sulh anlaşmasından doğan yükümlülüklerinin (suh anlaşıması tarihi itibarıyle Kuveyt Türk'ün Körfez İş Ortaklığı'nın %17'ine sahip olmasından ötürü) Kuveyt Türk tarafından karşılaşacak kısmı için Kuveyt Türk'den alacak olan 30 Eylül 2014 vadeli 1.090.635 TL'nin 31 Aralık 2011 itibarıyle reeskonta tabi tutulmuş değeri olan 760.593 TL düşülmüştür.

**6. Stoklar**

31 Aralık 2011 ve 31 Aralık 2010 tarihleri itibarıyle Grup'un stok detayı aşağıdaki gibidir:

	<b>31 Aralık 2011</b>	<b>31 Aralık 2010</b>
<b>Kartal Projesi</b>		
Arsa maliyeti	32.265.539	21.082.768
Proje maliyeti	1.678.050	1.488.348
<b>Toplam</b>	<b>33.943.589</b>	22.571.116
<b>Kilyos Arsa</b>		
Arsa maliyeti	1.496.835	1.496.835
Proje maliyeti	-	-
<b>Toplam</b>	<b>1.496.835</b>	1.496.835
<b>Toplam</b>	<b>35.440.424</b>	24.067.951

Kartal Projesi'nin satılacak ve kiraya verilecek bölümlerinin aynı konusunda bilanço tarihi itibarıyle belirsizlik olduğundan (bu karar proje bitimindeki piyasa şartlarına göre kesinleşecektir) ve bilanço tarihi itibarıyle, kiraya verilmesi muhtemel olan kısımlara tekabül eden arsanın ayrı bir şekilde satılması mümkün olmadığından, Kartal Projesi arsanının tamamı bilanço tarihi itibarıyle stoklar kalemi altında takip edilmektedir.

**Körfez Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi**  
(eski adıyla "Körfez Gayrimenkul İnşaat Taahhüt Turizm Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi")

**31 Aralık 2011 tarihinde sona eren hesap dönemine ait  
konsolide finansal tablolara ilişkin döpnotlar (devamı)  
(Para birimi – Türk Lirası (TL))**

**6. Stoklar (devamı)**

Kartal projesi arsa maliyeti içerisinde aktifleştirilmiş olan borçlanma maliyeti ve reeskont giderleri tutarları sırasıyla 3.293.083 TL ve 213.266 TL'dir ve Kuveyt Türk'den ilgili arsanın alınması amacıyla kullanılmış krediden ve Kuveyt Türk'e olan ticari borçların reeskontundan kaynaklanmaktadır. Kartal Projesi'nde ilgili kredinin kullanıldığı dönemde inşaat çalışmaları fizikal olarak başlamamış olmasına rağmen, proje gerekli izinlerin alınması ve projenin ruhsatlandırılması aşamasında olduğundan proje ile ilgili borçlanma maliyetleri aktifleştirilmiştir.

	<b>31 Aralık 2011</b>	<b>31 Aralık 2010</b>
<b>1 Ocak İtibarıyle</b>	24.067.951	24.067.951
Satın alınan ek arsalar ve aktifleştirilen arsa giderleri Yıl içinde oluşan proje maliyetleri	11.182.771 189.702	-
<b>Toplam</b>	<b>35.440.424</b>	24.067.951

**7. Yatırım amaçlı gayrimenkuller**

31 Aralık 2011 ve 31 Aralık 2010 tarihleri itibarıyle Grup'un yatırım amaçlı gayrimenkulleri yoktur.

**8. Maddi duran varlıklar**

31 Aralık 2011 ve 2010 tarihlerinde sona eren dönemler itibarıyle maddi duran varlıkların hareketi aşağıdaki gibidir:

<b>Maliyet</b>	<b>1 Ocak 2011</b>	<b>Girişler</b>	<b>Çıklıslar</b>	<b>31 Aralık 2011</b>
Demirbaşlar	60.512	8.609	-	69.121
	<u>60.512</u>	<u>8.609</u>	<u>-</u>	<u>69.121</u>
<b>Birleşmiş amortismanlar</b>	<b>1 Ocak 2011</b>	<b>Cari dönem amortismanı</b>	<b>Çıklıslar</b>	<b>31 Aralık 2011</b>
Demirbaşlar	53.244	7.569	-	60.813
	<u>53.244</u>	<u>7.569</u>	<u>-</u>	<u>60.813</u>
<b>Maddi duran varlıklar, net</b>	<b>7.268</b>			<b>8.308</b>

**Körfez Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi**  
 (eski adıyla "Körfez Gayrimenkul İnşaat Taahhüt Turizm Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi")

**31 Aralık 2011 tarihinde sona eren hesap dönemine ait  
 konsolide finansal tablolara ilişkin döviznotlar (devamı)**  
 (Para birimi – Türk Lirası (TL))

**8. Maddi duran varlıklar (devamı)**

Maliyet	1 Ocak 2010	Girişler	Çııklar	31 Aralık 2010
Demirbaşlar	58.648	1.864	-	60.512
	58.648	1.864		60.512
<b>Birikmiş amortismanlar</b>	<b>1 Ocak 2010</b>	<b>Cari dönem amortismanı</b>	<b>Çııklar</b>	<b>31 Aralık 2010</b>
Demirbaşlar	46.394	6.850	-	53.244
	46.394	6.850		53.244
<b>Maddi duran varlıklar, net</b>	<b>12.254</b>			<b>7.268</b>

Dönemler itibarıyle maddi duran varlıklar üzerinde ipotek bulunmamaktadır.

**9. Maddi olmayan duran varlıklar**

31 Aralık 2011 ve 2010 tarihlerinde sona eren dönemler itibarıyle maddi olmayan duran varlıkların hareketi aşağıdaki gibidir:

Maliyet	1 Ocak 2011	Girişler	Çııklar	31 Aralık 2011
Haklar	17.008	-	-	17.008
	17.008	-		17.008
<b>Birikmiş amortismanlar</b>	<b>1 Ocak 2011</b>	<b>Cari dönem amortismanı</b>	<b>Çııklar</b>	<b>31 Aralık 2011</b>
Haklar	17.008	-	-	17.008
	17.008	-		17.008
<b>Maddi olmayan duran varlıklar, net</b>	<b>-</b>			<b>-</b>
Maliyet	1 Ocak 2010	Girişler	Çııklar	31 Aralık 2010
Haklar	17.008	-	-	17.008
	17.008	-		17.008
<b>Birikmiş amortismanlar</b>	<b>1 Ocak 2010</b>	<b>Cari dönem amortismanı</b>	<b>Çııklar</b>	<b>31 Aralık 2010</b>
Haklar	17.008	-	-	17.008
	17.008	-		17.008
<b>Maddi olmayan duran varlıklar, net</b>	<b>-</b>			<b>-</b>

**Körfez Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi  
(eski adıyla "Körfez Gayrimenkul İnşaat Taahhüt Turizm Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi")**

**31 Aralık 2011 tarihinde sona eren hesap dönemine ait  
konsolide finansal tablolara ilişkin dippnotlar (devamı)  
(Para birimi – Türk Lirası (TL))**

**10. Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar**

Türk İş Kanunu'na göre Şirket ve Türkiye'de kayıtlı Bağlı Ortaklıklar, 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 çağrılan veya vefat eden her çalışanına kıdem tazminatı ödemek mecburiyetindedir.

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

	<u>31 Aralık 2011</u>	<u>31 Aralık 2010</u>
Kıdem tazminatı tavanı	2.731,85	2.517,01

Temel varsayımla, 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, Grup'un, Türk İş Kanunu uyarınca personelin emekliye ayrılmasıından doğacak gelecekteki olası yükümlülüklerinin tahmini toplam karşılığının bugünkü değerini ifade eder. Türkiye'de geçerli olan çalışma hayatını düzenleyen yasalar ve Türk İş Kanunu uyarınca, Grup, en az bir yıllık hizmetini tamamlayan, kendi isteğiyle işten ayrılması veya uygunsuz davranışlar sonucu iş akının feshedilmesi dışında kalan sebepler yüzünden işten çıkarılan, askerlik hizmeti için çağrılan, vefat eden veya emekliye ayrılan her personeline toplu olarak kıdem tazminatı ödemekle yükümlüdür. Tanımlanmış sosyal yardım yükümlülüğünün bugünkü değer ile ilgili ayrılan karşılık öngörülen yükümlülük yöntemli kullanılarak hesaplanır. Tüm aktüeryal kararlar ve zararlar gelir tablosunda muhasebeleştirilir.

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

Buna göre toplam karşılığın hesaplanmasına yönelik aşağıdaki varsayımlar yapılmıştır:

	<u>31 Aralık 2011</u>	<u>31 Aralık 2010</u>
İskonto oranı	%10	%10
Tahmin edilen limit/ücret artışı	%5,10	%5,10

**Körfez Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi  
(eski adıyla "Körfez Gayrimenkul İnşaat Taahhüt Turizm Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi")**

**31 Aralık 2011 tarihinde sona eren hesap dönemine ait  
konsolide finansal tablolara ilişkin döviznotlar (devamı)  
(Para birimi – Türk Lirası (TL))**

**10. Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar (devamı)**

Dönem içindeki kıdem tazminatı karşılığının hareketleri aşağıdaki gibidir.

	<b>1 Ocak – 31 Aralık 2011</b>	<b>1 Ocak – 31 Aralık 2010</b>
1 Ocak itibarıyle değer	54.605	45.339
Dönem içinde ödenen kıdem tazminatları	(7.439)	
Falz gideri	5.461	4.987
Aktüeryal zarar / (kazanç)	(1.999)	4.549
Dönem içindeki artış	7.660	7.169
<b>Dönem sonu itibarıyle değer</b>	<b>65.727</b>	<b>54.605</b>

**11. Kısa ve uzun vadeli diğer borçlar ve diğer alacaklar**

Grup'un kısa vadeli diğer borçlarının detayı aşağıdaki gibidir:

	<b>31 Aralık 2011</b>	<b>31 Aralık 2010</b>
Avukatlara olan borçlar (*)	691.994	767.284
Suhû anlaştığı gereği borçlar (*)	875.846	-
<b>Toplam</b>	<b>1.567.840</b>	<b>767.284</b>

Grup'un uzun vadeli diğer borçlarının detayı aşağıdaki gibidir:

	<b>31 Aralık 2011</b>	<b>31 Aralık 2010</b>
Avukatlara olan borçlar (*)	157.038	763.124
Suhû anlaştığı gereği borçlar (*)	162.329	-
<b>Toplam</b>	<b>319.367</b>	<b>763.124</b>

- (\*) Körfez'in daha önce İnşaat Firması'ndan %75 oranında satın aldığı ve %25'i İnşaat Firması'na ait olan Kartal'daki arsasına ilişkin olarak Kartal Belediyesi tarafından Körfez ve Kuveyt Türk aleyhine Kartal 3. Asliye Hukuk Mahkemesi'nin 2010/60 esas numarası ile tapu İptali ve teskil davası açılmıştır. Söz konusu dava daha sonra, İnşaat Firması'nın alt yüklenicileri ile İnşaat Firması arasında süre gelen dava ile mahkeme kararınca birleştirilmiştir. Grup, yukarıda bahsedilen davanın çözümme kavuşturulması için avukatla hizmet sözleşmesi imzalamıştır. 2011 yılı içerisinde Kartal Belediyesi, alt yükleniciler ve Körfez arasında suhû anlaştığı olup taraflar karşılıklı olarak davalardan vazgeçmişlerdir. Grup hem avukatlık sözleşmesinden doğan yükümlülüklerini hem de alt yüklenicilere ve Kartal Belediye'sine karşı suhû anlaştığı gereği girdiği yükümlükleri finansal tablolarda yansıtmıştır.

**Körfez Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi**  
(eski adıyla "Körfez Gayrimenkul İnşaat Taahhüt Turizm Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi")

**31 Aralık 2011 tarihinde sona eren hesap dönemine ait  
konsolidde finansal tablolara ilişkin döviznotlar (devamı)  
(Para birimi – Türk Lirası (TL))**

**11. Kısa ve uzun vadeli diğer borçlar ve diğer alacaklar (devamı)**

Grup'un diğer alacaklarının detayı aşağıdaki gibidir:

	<b>31 Aralık 2011</b>	<b>31 Aralık 2010</b>
Düzenleme alacakları	-	6.601.032
<b>Toplam</b>	<b>-</b>	<b>6.601.032</b>

31 Aralık 2010 tarihi itibarıyle verilen iş avansları, Kartal arası üzerinde İnşası planlanan proje için İnşaat Firması'na yapılan avans ödemelerinden oluşmaktadır. 2011 yılı içerisinde Kuveyt Türk'ün, İnşaat Firması'nın Körfez İş Ortaklığı'ndaki 25% payını devralmasıyla, Grup'un İnşaat Firması'ndan olan tüm diğer alacaklarını Kuveyt Türk üstlenmiştir. Körfez ve Kuveyt Türk arasında 1 Nisan 2011 tarihinde yapılan anlaşma ile Körfez, İş Ortaklığı'nın %8 hissesini Kuveyt Türk'ten 7.128.576 TL'ye devralmıştır. Söz konusu 6.601.032 TL tutarındaki alacak ise, hisse satış bedelinden düşülmüştür.

**12. Borç karşılıkları**

	<b>31 Aralık 2011</b>	<b>31 Aralık 2010</b>
Damga vergisi ve noter giderleri karşılığı	-	14.438
Kullanılmamış izin karşılığı	14.500	9.268
<b>Toplam</b>	<b>14.500</b>	<b>23.706</b>

Tapu devir teslim gider karşılığı, Şirket'in Güre'deki devre mülk ve sosyal tesislerinin Körfez Tatlı Beldesine devriyle ilgili tapu masraflarından oluşmaktadır.

**13. Diğer dönen/duran varlıklar ve diğer kısa vadeli yükümlülükler**

Diğer dönen varlıklar bakiyesinin detayı aşağıdaki gibidir:

	<b>31 Aralık 2011</b>	<b>31 Aralık 2010</b>
Devreden katma değer vergisi	405.805	237.892
İş avansları	143.350	184.667
Peşin ödenen vergi ve fonlar	187.566	6.268
Peşin ödenen sigorta giderleri	14.072	17.294
<b>Toplam</b>	<b>750.793</b>	<b>446.111</b>

İş avansları Körfez İş Ortaklığının Kartal arası ile ilgili proje ve yapı denetim için yaptığı avans ödemelerinden oluşmaktadır.

**Körfez Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi  
(eski adıyla "Körfez Gayrimenkul İnşaat Taahhüt Turizm Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi")**

**31 Aralık 2011 tarihinde sona eren hesap dönemine ait  
konsolide finansal tablolara ilişkin döviznotlar (devamı)  
(Para birimi – Türk Lirası (TL))**

**13. Diğer dönen/duran varlıklar ve diğer kısa vadeli yükümlülükler (devamı)**

Diger kısa vadeli yükümlülükler bakiyesinin detayı aşağıdaki gibidir:

	<b>31 Aralık 2011</b>	<b>31 Aralık 2010</b>
Ödenecek vergi, fon ve sosyal sigortalar kesintisi	51.606	35.618
Katma Değer Vergisi	-	3.710.865
<b>Toplam</b>	<b>51.606</b>	<b>3.746.483</b>

Diger duran varlıklar 15.760 TL veriten depozitolardan oluşmaktadır (31 Aralık 2010 – 6.080 TL).

**14. Finansal yatırımlar**

31 Aralık 2011 – yoktur ( 31 Aralık 2010 – yoktur).

**15. Özkaynaklar**

Şirketin hissedarları ve sermaye içindeki payları tarihi değerlerle aşağıdaki gibidir:

Hissedarlar	<b>31 Aralık 2011</b>		<b>31 Aralık 2010</b>	
	Pay (%)	TL	Pay (%)	TL
Kuveyt Türk Katılım Bankası A.Ş.	99,997	65.820.000	99,997	65.820.000
Diğer	0,003	2.000	0,003	2.000
<b>Toplam</b>	<b>65.822.000</b>		<b>65.822.000</b>	
Sermaye düzeltme farkları (*)	2.373.208		2.373.208	
Ödenmemiş sermaye	-		(26.000.000)	
<b>Enflasyona göre düzeltilmiş ödenmiş sermaye</b>	<b>68.195.208</b>		<b>42.195.208</b>	

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

31 Aralık 2011 itibarıyle Şirketin sermayesi, tamamı ödenmiş 65.822.000 TL'dir. Sermaye, her biri 1 TL itibarı değerde 65.822.000 adet hisseye bölünmüştür (31 Aralık 2010 Sermaye: 65.822.000 TL, her biri 1 TL itibarı değerde 65.822.000 adet hisse).

**31 Aralık 2011 tarihinde sona eren hesap dönemine ait  
konsolide finansal tablolara ilişkin döküntüler (devamı)  
(Para birimi – Türk Lirası (TL))**

**15. Özkaynaklar (devamı)**

1 Ocak 2008 tarihine kadar geçerli olan uygulama uyarınca enflasyona göre düzeltlenen ilk finansal tablo düzenlenmesi sonucunda özkaynak kalemlerinden "Sermaye, Emisyon Primi, Yasal Yedekler, Özel Yedekler ve Olağanüstü Yedek" kalemlerine bilançoda kayıtlı değerleri ile yer verilmekte ve bu hesap kalemlerinin düzeltilmiş değerleri toplu halde özkaynak grubu içinde "özsermaye enflasyon düzeltmesi farkları" hesabında yer almaktaydı. Tüm özkaynak kalemlerine ilişkin "özsermaye enflasyon düzeltmesi farkları" sadece bedelsiz sermaye artırımı veya zarar mahsubunda, olağanüstü yedeklerin kayıtlı değerleri ise, bedelsiz sermaye artırımı; nakit kar dağıtımları ya da zarar mahsubunda kullanılabilirlikteydi. 1 Ocak 2008 itibarıyle yürürlüğe giren Seri: XI, No: 29 sayılı tebliğ ve ona açıklama getiren SPK duyurularına göre "Ödenmiş Sermaye", "Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler" ve "Hisse Senedi İhraç Primi"nin yasal kayıtlardaki tutarları üzerinden gösterilmesi gerekmektedir. Söz konusu tebliğin uygulanması esnasında değerlemelerde çıkan farklılıkların:

- "Ödenmiş Sermaye"den kaynaklanmaktadır ve henüz sormayeye ilave edilmemişse, "Ödenmiş Sermaye" kaleminden sonra gelmek üzere açılacak "Sermaye Düzeltmesi Farkları" kalemiyle;
- "Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler" ve "Hisse Senedi İhraç Primi"nden kaynaklanmakta ve henüz kar dağıtımları veya sermaye artırımı konu olmamışsa "Geçmiş Yıllar Kar/Zararıyla" ilişkilendirilmesi gerekmektedir. Diğer özkaynak kalemleri ise SPK Finansal Raporlama Standartları çerçevesinde değerlenen tutarları ile gösterilmektedir.

**Ana ortaklık dışı paylardan hisse alımı**

31 Aralık 2011 tarihi itibarıyla ana ortaklık dışı paylardan hisse alımı aşağıdaki a ve b maddelerinde yer alan tutarları doğurmusmuştur.

- a) Kuveyt Türk, 11 Mart 2011 tarihinde Körfez'in İnşaat Firmasıyla imzaladığı ve Körfez'in %75, İnşaat Firması'nın ise %25 hissesine sahip olduğu İş Ortaklığının, İnşaat Firması'na ait olan %25 payını bu firmmanın Kuveyt Türk'e olan kredi borçlarına ve İnşaat Firması'nın İş Ortaklığının olan borcunun üstlenilmesi karşılığı olarak satın almıştır. Satın alma fiyatı İş Ortaklığının gelecekteki tahminî nakit akışlarının ikskonto edilmesi yöntemi ile belirlenmiştir. Kuveyt Türk, İnşaat Firması'nın İş Ortaklığına olan borcunu üstelenmesinden ötürü, bu borcu devraldığı hisselerin %8'ini Körfez'e devretmek suretiyle kapatmıştır. 23 Eylül 2011 tarihinde Kuveyt Türk ve Şirket arasında yapılan yeni bir anlaşma ile Kuveyt Türk elinde kalan toplam İş Ortaklığı hisselerinin %17'sinin tamamını Şirket'e devretmiştir. Bu hisse devri işlemleri sonucunda Şirket'in İş Ortaklığının sahiplik oranı değişmesine karşın bu devir işlemleri Şirket'in İş Ortaklığının üzerinde kontrol kaybına veya kazancıha sebebiyet vermediğinden, bu işlemler özkaynak işlemi olarak değerlendirilmiştir ve söz konusu iki ayrı devir işlemi neticesinde, %25 hissenin reeskont sonrası net bedell olan 18.220.650 TL (brüt 23.560.628 TL) ile ana ortaklık dışı payların düzeltildiği tutar arasındaki fark olan 18.071.951 doğrudan özkaynaklarda geçmiş yıl zararları kalemi altında muhasebeleştirilmiştir ve ana ortaklığının sahiplerine aittir.
- b) Detayları Not 11'de belirtilen sulh anlaşmasından doğan borçların 674.500 TL'lik kısmı Şirket adına Şirket'in ana ortağı olan Kuveyt Türk tarafından geri talep edilmemek üzere ödenmiştir. Şirket'in ana ortağı tarafından yapılan bu ödeme özkaynaklar altında geçmiş yıl zararlarından mahsup edilmiştir.

**Körfez Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi  
(eski adıyla "Körfez Gayrimenkul İnşaat Taahhüt Turizm Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi")**

**31 Aralık 2011 tarihinde sona eren hesap dönemine ait  
konsolide finansal tablolara ilişkin döviznotlar (devamı)  
(Para birimi – Türk Lirası (TL))**

**16. Esas faaliyet gelirleri**

Döhemlere ait satış gelirleri ve satışların maliyeti aşağıdaki gibidir:

	<b>1 Ocak – 31 Aralık 2011</b>	<b>1 Ocak – 31 Aralık 2010</b>
Kira gelirleri	-	3.124.007
<u>Satış gelirleri</u>	<u>-</u>	<u>3.124.007</u>
Yatırım amaçlı gayrimenkul giderleri	-	(847.304)
Satışların maliyeti	-	(847.304)

**17. Pazarlama ve satış giderleri / genel yönetim giderleri**

Döhemlere ait genel yönetim giderleri aşağıdaki gibidir:

	<b>1 Ocak – 31 Aralık 2011</b>	<b>1 Ocak – 31 Aralık 2010</b>
Personel giderleri	688.896	779.454
Darüşşanlık giderleri	172.393	1.567.518
Vergi, resim ve harçlar	114.915	60.339
Taşıt giderleri	59.640	50.801
Kira giderleri	33.844	34.290
Amortisman ve tüketme giderleri	7.569	6.850
Haberleşme giderleri	10.699	12.045
Diger	11.003	38.398
	<b>1.098.959</b>	<b>2.549.695</b>

Grup'un satış ve pazarlama giderleri bulunmamaktadır.

**Körfez Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi**  
 (eski adıyla "Körfez Gayrimenkul İnşaat Taahhüt Turizm Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi")

**31 Aralık 2011 tarihinde sona eren hesap dönemine ait  
 konsolide finansal tablolara ilişkin döviznotlar (devamı)  
 (Para birimi – Türk Lirası (TL))**

**18. Diğer faaliyet gelirleri/giderleri**

Dönemler itibarıyle diğer faaliyet gelirleri ve giderleri aşağıdaki gibidir:

**Düzenleme gelirleri**

	<b>1 Ocak – 31 Aralık 2011</b>	<b>1 Ocak – 31 Aralık 2010</b>
Danışmanlık ve hizmet gelirleri	71.784	186.726
Yatırım amaçlı gayrimenkul satış karı (Dipnot 24)	-	4.634.998
Bağılı ortaklık satış karı (Dipnot 1)	5.843	-
Diğer	-	7.787
	<b>77.627</b>	<b>4.829.511</b>

(\*) Boğaziçi Gayrimenkul hisselerinin satış fiyatı olan 9.500 TL ile Boğaziçi Gayrimenkul'ün satış tarihi itibarıyle net varlık değeri arasındaki farkdan oluşmaktadır.

**Düzenleme giderleri**

	<b>1 Ocak – 31 Aralık 2011</b>	<b>1 Ocak – 31 Aralık 2010</b>
Hizmet satış maliyetleri	2.884	10.492
	<b>2.884</b>	<b>10.492</b>

**19. Finansal gelirler**

Dönemlere ait finansal gelirler aşağıdaki gibidir:

	<b>1 Ocak – 31 Aralık 2011</b>	<b>1 Ocak – 31 Aralık 2010</b>
Kur farkı gelirleri	345.401	4.820.734
Katılım payı geliri	1.240.519	59.662
	<b>1.585.920</b>	<b>4.880.396</b>

**Körfez Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi  
(eski adıyla "Körfez Gayrimenkul İnşaat Taahhüt Turizm Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi")**

**31 Aralık 2011 tarihinde sona eren hesap dönemine ait  
konsolide finansal tablolara ilişkin dippnotlar (devamı)  
(Para birimi – Türk Lirası (TL))**

## **20. Finansal giderler**

Finansal giderlerin detayı aşağıdaki gibidir:

	<b>1 Ocak – 31 Aralık 2011</b>	<b>1 Ocak – 31 Aralık 2010</b>
Kur farkı giderleri	(226.815)	(4.456.428)
Finansal borçlar giderleri	(198.468)	(2.549.715)
Reeskont giderleri	(502.241)	-
	<b>(927.524)</b>	<b>(7.005.143)</b>

Kur farkı ve finansal borçlanma giderleri genel olarak Hayat Investment ve Kuwait Finance House'dan kullanılan kredilerden kaynaklanmaktadır.

Reeskont giderleri Not 11'de belirtilen avukatlara olan borçların, Not 15'de belirtilen hisse devriden ve Not 24'de belirtilen arsa devriden ötürü Kuveyt Türk'e vadesi 3 yıl olan yükümlülüğün reeskont'a tabi tutulmasından kaynaklanmaktadır.

## **21. Durdurulan faaliyetler**

Yoktur

## **22. Vergiler**

Türk vergi mevzuatı, ana ortaklık olan şirketin bağlı ortaklıkları konsolide ettiğil finansal tabloları üzerinden vergi beyannamesi vermesine olanak tanımamaktadır. Bu sebeple bu konsolide finansal tablolara yansıtılan vergi yükümlülükleri, konsolidasyon kapsamına alınan tüm şirketler için ayrı ayrı hesaplanmıştır.

Türkiye'de, kurumlar vergisi oranı %20'dir (31 Aralık 2010: %20). Kurumlar vergisi oranı kurumların ticari kazancına vergi yasaları gereğince İndirimli kabul edilmeyen giderlerin ilave edilmesi, vergi yasalarında yer alan istisna ve indirimlerin indirilmesi sonucu bulunacak safl kurum kazancına uygulanır.

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

Transfer fiyatlandırması konusu Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 13'üncü maddesinin "Transfer Fiyatlandırması Yoluyla Örtülü Kazanç Dağıtımları" başlıklı 13. maddesi ile düzenleme alınmış, konu hakkında uygulamaya yönelik ayrıntılı açıklamalara ise "Transfer Flyatlandırması Yoluyla Örtülü Kazanç Dağıtımları Hakkında Genel Tebliğ" de yer verilmiştir.

Söz konusu düzenlemeler uyarınca, ilişkili kuruluşlarla/kısilerle 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 indirime tabi tutulmamaktadır.

**Körfez Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi  
(eski adıyla "Körfez Gayrimenkul İnşaat Taahhüt Turizm Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi")**

**31 Aralık 2011 tarihinde sona eren hesap dönemine ait  
konsolide finansal tablolara ilişkin döpnotlar (devamı)  
(Para birimi – Türk Lirası (TL))**

**22. Vergiler (devamı)**

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

31 Aralık 2011 ve 2010 tarihlerinde sona eren dönemlere ait gelir tablolarına yansımış vergi tutarları aşağıda özetlenmiştir:

	<b>1 Ocak – 31 Aralık 2011</b>	<b>1 Ocak – 31 Aralık 2010</b>
Vergi giderleri		
- Carl dönem kurumlar vergisi	-	-
- Ertelenen vergi	232.298	-
<b>Toplam vergi gideri (net)</b>	<b>- 232.298</b>	

Grup, ertelenen vergi varlıklarını ve yükümlülüklerini, bilanço kalemlerinin SPK Finansal Raporlama Standartları uyarınca düzenlenmiş ve yasal finansal tabloları arasındaki farklı değerlendirmeleri sonucunda ortaya çıkan geçici farkların etkilerini dikkate alarak hesaplamaktadır. Söz konusu geçici farklar genellikle gelir ve giderlerin, SPK Finansal Raporlama Standartları ve Vergi Kanunlarına göre değişik raporlama dönemlerinde muhasebeleşmesinden kaynaklanmaktadır.

Grup'un ilgili birikmiş geçici farklar ve ertelenen vergi varlık ve yükümlülüklerinin yürürlükteki vergi oranları kullanılarak hazırlanan dökümü aşağıdaki gibidir:

	<b>31 Aralık 2011</b>	<b>31 Aralık 2010</b>
Kıdem tazminatı karşılığı	-	10.921
Kullanılmamış izin karşılığı	-	1.854
Şüpheli alacaklar ve verilen iş avansları karşılığı	-	3.980
Stoklar üzerinde aktifleştirilen diğer giderler ve reeskontlar	-	10.776
Kısa vadeli finansal borçlar tahakkukları	-	33.916
Diger borçlar	-	306.082
<b>Ertelenen vergi varlıkları</b>	<b>- 367.529</b>	
Stoklar üzerinde aktifleştirilen borçlanma giderleri	-	(658.617)
<b>Ertelenen vergi yükümlülüğü</b>	<b>- (658.617)</b>	
<b>Ertelenen vergi yükümlülüğü (Net)</b>	<b>- (291.088)</b>	

Şirket 29 Aralık 2011 tarihi itibarıyle gayrimenkul yatırım ortaklısına dönüşüm sürecini tamamlamış ve Ünvanını Körfez Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi olarak tescil etmiştir. Şirket gayrimenkul yatırım ortaklısına dönüşümü sonrasında kurumlar vergisinden muaf olduğundan 31 Aralık 2011 tarihi itibarıyle finansal tablolara ertelenmiş vergi varlığı veya yükümlülüğü yansıtılmamıştır.

**Körfez Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi  
(eski adıyla "Körfez Gayrimenkul İnşaat Taahhüt Turizm Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi")**

**31 Aralık 2011 tarihinde sona eren hesap dönemine ait  
konsolide finansal tablo'lara ilişkin döviznotlar (devamı)  
(Para birimi – Türk Lirası (TL))**

**22. Vergiller (devamı)**

Ertelenen vergi varlığının dönem içindeki hareketi aşağıdaki gibidir:

	<b>1 Ocak – 31 Aralık 2011</b>	<b>1 Ocak – 31 Aralık 2010</b>
1 Ocak itibarıyle	(291.088)	(523.386)
Ertelenen vergi (gideri) / geliri	291.088	232.298
<b>Ertelenen vergi yükümlülüğü</b>	<b>-</b>	<b>(291.088)</b>

31 Aralık tarihlerinde sona eren dönemlere ait dönem vergi gideri ile Türkiye'deki kurumsal vergi oranı olan %20 vergi oranı kullanılarak hesaplanan vergi gideri arasındaki mutabakat aşağıdaki gibidir.

	<b>1 Ocak – 31 Aralık 2011</b>	<b>1 Ocak – 31 Aralık 2010</b>
<b>Vergi öncesi dönem karı/(zararı)</b>	<b>(49.937)</b>	<b>2.421.280</b>
<b>%20 yerel vergi oranı kullanılarak hesaplanan dönem vergi geliri/(gideri)</b>	<b>9.987</b>	<b>(484.256)</b>
Ertelenmiş vergi varlığı muhasebeleştirilmeyen vergi zararlarının etkisi	-	(16.641)
Kanunen kabul edilmeyen giderlerin etkisi	(8.001)	(18.976)
Önceden muhasebeleştirilmemiş vergi zararlarının kullanılması	-	738.345
Önceden muhasebeleştirilmiş olan ertelenmiş vergi yükümlülükleri (*)	(291.088)	-
Dilger	(1.986)	13.826
<b>Gelir tablosunda muhasebeleştirilen dönem vergi geliri/(gideri)</b>	<b>(291.088)</b>	<b>232.298</b>

(\*) Şirket Gayrimenkul Yatırım Ortaklığına dönüştüğü tarih olan 29 Aralık 2011 tarihinden itibaren kurumlar vergisinden muafır. Dolayısıyla, 31 Aralık 2010 itibarıyla kayıtlara alınmış olan 291.088 TL tutarındaki ertelenmiş vergi yükümlülüğü cari yılıla gelir yazılmak suretiyle sıfırlanmıştır.

**23. Karşılıklar, koşullu varlık ve yükümlülükler**

Yoktur (31 Aralık 2010 – Yoktur).

**24. İlişkili taraf açıklamaları**

İlişkili taraf alacak ve borçların kredi riski açıklamaları ve yaşlandırımları ile ilgili bilgilere Not 25'de yer verilmiştir.

Grup'un ilişkili taraflardan alınan ve/veya ilişkili taraflara verilen herhangi bir teminat yoktur.

Dönemler itibarıyle Grup'un ilişkili kuruluşlarına olan finansal borçlarının detayı aşağıdaki gibidir:

	<b>31 Aralık 2011</b>	<b>31 Aralık 2010</b>
<b>İlişkili taraflara kısa vadeli finansal borçlar</b>		
Hayat Investment Company (nihai ortak tarafından kontrol edilen şirket)	-	5.282.012
<b>Toplam</b>	<b>-</b>	<b>5.282.012</b>

**Körfez Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi  
(eski adıyla "Körfez Gayrimenkul İnşaat Taahhüt Turizm Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi")**

**31 Aralık 2011 tarihinde sona eren hesap dönemine ait  
konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)  
(Para birimi – Türk Lirası (TL))**

**24. İlişkili taraf açıklamaları (devamı)**

Dönemler itibarıyle Grup'un ilişkili kuruluşu olan Kuveyt Türk'te bulunan cari ve katılım hesap bakiyeleri aşağıdaki gibidir:

	<b>31 Aralık 2011</b>	<b>31 Aralık 2010</b>
Kuveyt Türk Katılım Bankası A.Ş (ana ortak)	16.918.181	5.001.906
<b>Toplam</b>	<b>16.918.181</b>	<b>5.001.906</b>

Dönemler itibarıyle Grup'un ilişkili kuruluşlarına olan ticari borçlarının detayı aşağıdaki gibidir:

	<b>31 Aralık 2011</b>	<b>31 Aralık 2010</b>
Kuveyt Türk Katılım Bankası A.Ş (ana ortak)	16.737.243	-
<b>Toplam</b>	<b>16.737.243</b>	<b>-</b>

*İlişkili taraflarla işlemler*

Dönemlere ait, Grup'un ilişkili taraflarla yaptığı işlemlerin özeti aşağıdaki gibidir:

	<b>31 Aralık 2011</b>	<b>31 Aralık 2010</b>
<i>Kira Gideri (*)</i>	32.210	34.290
<i>Katılım hesabı gelirleri (*)</i>	1.240.519	59.662
<i>Yatırım amaçlı gayrimenkul satışı (**)</i>	-	20.626.199
<i>Finansal borçlanma giderleri</i>	198.468	2.549.715
<i>Arsa alımı (**)</i>	5.894.876	-
<i>Hizmet gelirleri (*)</i>	71.784	186.726

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

(\*\*) 23 Eylül 2011 tarihinde Kuveyt Türk'le yapılan anlaşma sonucunda Şirket, Kuveyt Türk'ün Kartal'daki arsada olan %25'lük payını satın almıştır. Reeskonta tabi tutulmuş net tutardır.

(\*\*\*) Grup, Hadımköy'de bulunan 2 lojistik depo ve 1 işyerinden oluşan yatırım amaçlı gayrimenkullerini 6 Aralık 2010 tarihinde Depolar Gayrimenkul A.Ş'ye (nihai ortak tarafından kontrol edilen şirket) 20.626.199 TL bedelle satmış ve bu satıştan doğan 4.634.998 TL tutarındaki kar diğer faaliyet gelirleri altında sınıflandırılmıştır (Not 18).

Dönemler itibarıyle Grup'un ilişkili kuruluşlarla gerçekleştiği kar payı ve reeskont giderleri aşağıda özetlenmiştir.

	<b>30 Aralık 2011</b>	<b>31 Aralık 2010</b>
Kuveyt Türk	371.115	-
Kuwait Finance House	-	2.380.137
Hayat Investment Company	198.468	169.578
<b>Toplam</b>	<b>569.583</b>	<b>2.549.715</b>

**Körfez Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi  
(eski adıyla "Körfez Gayrimenkul İnşaat Taahhüt Turizm Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi")**

**31 Aralık 2011 tarihinde sona eren hesap dönemine ait  
konsolide finansal tablolara ilişkin döviznotlar (devamı)  
(Para birimi – Türk Lirası (TL))**

**24. İlişkili taraf açıklamaları**

**Körfez İş Ortaklığı hisse devri**

Kuveyt Türk, 11 Mart 2011 tarihinde, Şirket'in İnşaat Firması ile imzaladığı ve Şirket'in %75, İnşaat Firması'nın ise %25 hissesine sahip olduğu Körfez İnşaat İş Ortaklığı'nın, İnşaat Firması'na ait olan %25 payını, İnşaat Firması'nın Körfez İnşaat İş Ortaklığı'na olan 6.601.032 TL borcunu üstlenerek satın almıştır. Kuveyt Türk, İnşaat Firması'nın Körfez İnşaat İş Ortaklığına olan borcunu üstlenmesinden ötürü, bu borcu devraldığı hisselerin %8'ini Körfez'e devretmek suretiyle kapatmıştır. Devredilen Körfez İnşaat İş Ortaklığı'nın %8 hissesinin bedeli 7.128.576 TL olup, bu bedelden üstlenilen borç olan 6.601.032 TL mahsup edilmiştir. 23 Eylül 2011 tarihinde Şirket ile Kuveyt Türk arasında yapılan yeni bir anlaşma ile de Şirket, İş Ortaklığı'ndaki payını brüt 16.332.000 TL (reeskonta tabi tutulmuş net 10.992.022 TL) karşılığında %83'den %100'e yükselmiştir.

**Üst düzey yönetici personele sağlanan faydalardır:**

Üst düzey yöneticilere sağlanan faydalardar ve ödenen ücretler toplamı aşağıda özettelenmiştir.

	<b>31 Aralık 2011</b>	<b>31 Aralık 2010</b>
Üst düzey yönetici personele sağlanan faydalardar:	<b>436.308</b>	393.164

**25. Finansal araçlardan kaynaklanan risklerin niteliği ve düzeyi**

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

**Faiz oranı riski**

Grup, sahip olduğu nakit değerleri günün koşullarına göre cari veya katılım hesaplarına yatırım yaparak değerlendirmektedir. Grup'un faize duyarlı varlık ve yükümlülükleri aşağıdaki gibidir:

	<b>31 Aralık 2011</b>	<b>31 Aralık 2010</b>
<b>Sabit faizli finansal araçlar</b>		
Nakit ve nakit benzerleri	<b>16.816.631</b>	4.946.192
Finansal borçlar	-	5.282.012
<b>Değişken faizli finansal araçlar</b>		
Finansal borçlar	-	-

**Körfez Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi  
(eski adıyla "Körfez Gayrimenkul İnşaat Taahhüt Turizm Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi")**

**31 Aralık 2011 tarihinde sona eren hesap döneminin ait  
konsolide finansal tablolara ilişkin döviznotlar (devamı)  
(Para birimi – Türk Lirası (TL))**

**25. Finansal araçlardan kaynaklanan risklerin niteliği ve düzeyi (devamı)**

Değişken faizli finansal araçlar için ABD Doları para birimi cinsinden olan faizin %10 daha yüksek/düşük olmasının, diğer tüm değişkenler sabit varsayıldığında, Grup'un vergi öncesi dönem karı üzerindeki etkisi aşağıdaki gibidir (Grup'un özkaynaklara etkisi yoktur):

	<b>31 Aralık 2011</b>	<b>31 Aralık 2010</b>
<b>%10 yükseliş</b>		
Amerikan Doları	-	(171.228)
TL	-	(264.718)
<b>%10 düşüş</b>		
Amerikan Doları	-	171.228
TL	-	264.718

**Döviz kuru riski**

Grup, yabancı para cinsinden varlıklarını ve yükümlülüklerini, TL'ye çevirirken döviz kurlarındaki değişiklikler nedeniyle kur riskine maruz kalmaktadır.

Grup yatırım amaçlı gayrimenkullerinin kira kontratlarını ABD Doları bazında yaptığından borçlanması da ağırlıklı olarak ABD Doları bazında yapmıştır.

Dönemler itibarıyle yabancı para varlıklarının ve yükümlülüklerinin profil aşağıdaki tablodaki gibidir;

**Döviz bazında ayrıntı;**

	<b>Döviz clnsi</b>	<b>31 Aralık 2011</b>		<b>31 Aralık 2010</b>	
		<b>Döviz tutarı</b>	<b>TL tutarı</b>	<b>Döviz tutarı</b>	<b>TL tutarı</b>
<b>Varlıklar</b>					
Nakit ve nakit benzerleri	ABD Doları	-	-	697.738	1.078.702
<b>Yüküm/füükler</b>					
Finansal borçlar	ABD Doları	-	-	3.410.567	5.282.012
<b>Net pozisyon</b>				(2.718.829)	(4.203.310)

**Döviz kuru duyarlılık analizi tablosu**

**31 Aralık 2011**

		<b>Kar/(Zarar)</b>	
		<b>Yabancı paranın değer kazanması</b>	<b>Yabancı paranın değer kaybetmesi</b>
<b>ABD Doları'nın TL karşısındaki %10 değişim eski halinde;</b>			
1-ABD Doları net varlık/yükümüğü		-	-
2-ABD Doları riskinden konunan kısmı (-)		-	-
<b>3-ABD Doları net etki ( 1+ 2 )</b>		-	-

**Körfez Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi  
(eski adıyla "Körfez Gayrimenkul İnşaat Taahhüt Turizm Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi")**

**31 Aralık 2011 tarihinde sona eren hesap dönemine ait  
konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)  
(Para birimi – Türk Lirası (TL))**

**25. Finansal araçlardan kaynaklanan risklerin niteliği ve düzeyi (devamı)**

**31 Aralık 2010**

	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Kar/(Zarar)
<i>ABD Dolarının TL karşısındaki %10 değişimesi halinde:</i>			
1-ABD Doları net varlık/yükümlülüğü	(420.331)	420.331	
2-ABD Doları riskinden korunan kısmı (-)	-	-	
<b>3-ABD Doları net etki ( 1+ 2 )</b>	<b>(420.331)</b>	<b>420.331</b>	

**Kredi riski**

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

**Finansal araç türleri itibarıyle maruz kalınan kredi riskleri:**

Cari döndürme (31 Aralık 2011)	Ticari alacaklar (Not:5)		Diğer alacaklar (Not:11)		Cari ve kâğıt hesapları (Not:3)	
	İşkili taraf	Diğer taraf	İşkili taraf	Diğer taraf	İşkili taraf	Diğer taraf
Raporlama tarihli itibarıyle maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E)	-	-	-	-	16.918.181	-
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	16.918.181	-
A. Vadeli gönenceli ya da değer düşüklüğine uğramamış finansal varlıkların net defter değer	-	-	-	-	-	-
B. Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan, aksi takdirde vadeli geçmiş veya değer düşüklüğüne uğratılmış sayılacak finansal varlıkların defter değerleri	-	-	-	-	-	-
C. Vadeli geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	-	-
- Teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	-	-
E. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-	-
31 Aralık 2010	Ticari alacaklar (Not:5)	Diğer alacaklar (Not:11)			Cari ve kâğıt hesapları (Not:3)	
	İşkili taraf	Diğer taraf	İşkili taraf	Diğer taraf	İşkili taraf	Diğer taraf
Raporlama tarihli itibarıyle maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E)	-	-	6.801.032	5.001.906	-	-
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
A. Vadeli gönenceli ya da değer düşüklüğine uğramamış finansal varlıkların net defter değerleri	-	-	-	6.801.032	5.001.906	-
B. Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan, aksi takdirde vadeli geçmiş veya değer düşüklüğüne uğratılmış sayılacak finansal varlıkların defter değerleri	-	-	-	-	-	-
C. Vadeli gönenceli ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	-	-
- Teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	-	-
E. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-	-

**Körfez Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi  
(eski adıyla "Körfez Gayrimenkul İnşaat Taahhüt Turizm Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi")**

**31 Aralık 2011 tarihinde sona eren hesap dönemine ait  
konsolide finansal tablolara ilişkin döviznotlar (devamı)  
(Para birimi – Türk Lirası (TL))**

**25. Finansal araçlardan kaynaklanan risklerin niteliği ve düzeyi (devamı)**

**Liquidite riski**

Liquidite riski, Grup'un finansal yükümlülüklerini vadesi geldiğinde karşılayamama riskini ifade eder. Grup'un liquidite yönetimi yaklaşımı, her dönem Grup'un yeterli liquiditeye sahip olması ve vadeleri geldiğinde yükümlülüklerin hem olagân hem de olagânüstü koşullarda Grup'u finansal ve itibari açıdan zarara uğratmayacak şekilde karşılaşması ilkesine dayanmaktadır. Mevcut ve ilerideki muhtemel borç gereksinimlerinin fonlanabilmesi için çeşitli finansal kuruluşlardan yeterli finansman olanakları temin edilerek liquidite riski yönetilmektedir.

Döhemler itibarıyle parasal borçların kalan vadelerine göre profili aşağıdaki tablodaki gibidir:

		Sözleşme Deftor değerl uyarınca nakit çıkışlar toplamı	0-3 ay arası	3-12 ay arası	31 Aralık 2011 1-5 yıl arası
Parasal borçlar					
Finansal borçlar					
Ticari borçlar	16.737.243	24.000.000	-	-	24.000.000
Diğer borçlar ve yükümlülükler	1.887.207	2.070.564	545.312	1.143.936	381.316
<b>Toplam parasal borçlar</b>	<b>18.624.450</b>	<b>26.070.564</b>	<b>545.312</b>	<b>1.143.936</b>	<b>24.381.316</b>
		Sözleşme Deftor değerl uyarınca haklı çıkışlar toplamı	0-3 ay arası	3-12 ay arası	31 Aralık 2010 1-5 yıl arası
Parasal borçlar					
Finansal borçlar					
Ticari borçlar	5.282.012	5.819.636	-	5.819.636	-
Diğer borçlar ve yükümlülükler	1.530.408	1.750.000	-	812.500	937.500
<b>Toplam parasal borçlar</b>	<b>6.812.420</b>	<b>7.569.636</b>	<b>-</b>	<b>6.632.136</b>	<b>937.500</b>

**Finansal varlık ve yükümlülüklerin rayic̄ değerî riski ile gösterilmesine ilişkin açıklamalar**

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

Grup, finansal enstrümanların tahmini rayic̄ değerlerini hâllhazırda mevcut piyasa bilgileri ve uygun değerlendirme yöntemlerini kullanarak belirlemiştir. Bununla birlikte, piyasa bilgilerini değerlendirdip rayic̄ değerleri tahmin edebilmek, yorum ve muhakeme gerekliliktedir. Sonuç olarak burada sunulan tahminler, Grup'un cari bir piyasa işleminde elde edebilecegi miktarların göstergesi olamaz.

Aşağıdaki metodlar ve varsayımlar rayic̄ değerî belirlemenin mümkün olduğu durumlarda her bir finansal aracın rayic̄ değerini tahmin etmeye kullanılmıştır.

**Finansal varlıklar**

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

**Körfez Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi  
(eski adıyla "Körfez Gayrimenkul İnşaat Taahhüt Turizm Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi")**

**31 Aralık 2011 tarihinde sona eren hesap dönemine ait  
konsolide finansal tablolara ilişkin döpnotlar (devamı)  
(Para birimi – Türk Lirası (TL))**

**25. Finansal araçlardan kaynaklanan risklerin niteliği ve düzeyi (devamı)**

**Finansal yükümlülükler**

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

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

**Sermaye yönetimi**

Grup yönetimi finansal riskleri azaltan, Grup'un kredibilitesini yükseltici, Grup'un devamlılığını, büyümeyi ve karlılığını artırıcı politikalar belirler ve izler. Grup sermaye yapısı söz konusu politikaları destekleyici seviyede olmalıdır. Grup yönetimi sermaye ihtiyacının karşılanması ile ilgili gerekli önlemler alır.

**26. Hisse başına kazanç**

Hisse başına kazanç/kayıp miktarı, TL tutarındaki net dönem karının/zararının Şirket hisselerinin dönem içindeki ağırlıklı ortalama hisse adedine bölünmesiyle hesaplanır. Hesaplama aşağıdaki gibidir :

Hisse başına düşen net kar/(zarar):

	1 Ocak – 31 Aralık 2011	1 Ocak – 31 Aralık 2010
Dönem karı/(zararı) ana ortaklık payı	147.052	3.003.253
Sürdürülen faaliyetler net dönem karı/(zararı) ana ortaklık payı	147.052	3.003.253
Ağırlıklı ortalama hisse adedi	<b>65.822.000</b>	65.822.000
<b>Hisse başına kazanç/(kayıp)</b>	<b>0,002</b>	0,046
<b>Sürdürülen faaliyetlerden hisse başına kazanç/(kayıp)</b>	<b>0,002</b>	0,046

**27. Bilanço tarihinden sonraki olaylar**

Şirket Dumankaya İnşaat Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi (Dumankaya İnşaat) ile Kartal Arası ve Projesi'nin Dumankaya İnşaat'a devredilmesi ve bu devir karşılığında Kartal Arası üzerinde Dumankaya İnşaat tarafından inşa edilecek projenin hasılat gelirlerinin %50 oranında Dumankaya İnşaat ve Şirket arasında paylaşılması konusunda bir ön anlaşma yapmıştır. Bu ön anlaşmaya göre Şirket'in payına düşen hasılat gelirleri kâtma değer vergisi hariç 82.000.000 TL'den az olmayacağıdır. Finansal tabloların onay tarihi itibarıyle Şirket ve Dumankaya İnşaat arasında bahsi geçen hasılat paylaşımı sözleşmesi henüz imzalanmamıştır.

24 Şubat 2012 tarihinde Şirket Yönetim Kurulu Şirket'in çıkarılmış sermayesini 65.822.000 TL'den 82.500.000 TL'ye çıkarmaya ve artırılan 16.678.000 TL'lik kısmının mevcut ortakların rüchan haklarının tamamen kısıtlanmak üzere halka arz edilmesine ve bir kereye mahsus olmak üzere A grubu paylar karşılığında B grubu pay ihraç edilmesine; mevcut ortaklarından Kuveyt Türk Katılım Bankası A.Ş.'nin sahip olduğu 23.037.700 adet nominal değerli hissenin ortak satış yöntemiyle halka arz edilmesine ve nihai toplamda 39.715.700 adet hissenin halka arz edilmesine karar verilmiştir.

Şirket portföyündeki yatırım amaçlı katılma hesabının aktif toplama oranının Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:VI, No:11 Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin (Seri:VI, No:11 Tebliğli) 27/1/b maddesinde belirtilen %10 oranını aşmaması gereklüğine ilişkin hükmeye 4 Nisan 2012 tarihi itibarıyle uyum sağlanmış ve bu uyum 4 Nisan 2012 tarih ve YMM:34103186/894-17 sayılı Aktif Varlığın Tespitine Ait Yeminli Mali Müşavirlik Raporu ile tespit edilmiştir.

**Körfez Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi  
(eski adıyla "Körfez Gayrimenkul İnşaat Taahhüt Turizm Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi")**

**31 Aralık 2011 tarihinde sona eren hesap dönemine alt  
konsolide finansal tablolara ilişkin döviznotlar (devamı)  
(Para birimi – Türk Lirası (TL))**

- 28. Finansal tabloları önemli ölçüde etkileyen ya da finansal tabloların açık, yorumlanabilir ve  
anlaşılabilir olması açısından açıklanması gereken diğer hususlar**

Yoktur.

	Konsolide Olmayan (Bireysel) Finansal Varlıklar Hesap Kalemleri	İlgili Düzenleme	Cari Dönem (TL)	Önceki Dönem (TL)
A.	Para ve Semaye Piyasası Araçları	Seri: VI. No: 11. Md.27/(b)	16.936.523	5.006.841
B.	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Hakklar	Seri: VI. No: 11. Md.27/(c)	35.440.424	22.579.603
C.	İştirakler	Seri: VI. No: 11. Md.27/(d)	-	47.500
D.	İşkili Tariflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	Seri: VI. No: 11. Md.24/(g)	-	-
E.	Diger Varlıklar	Seri: VI. No: 11. Md.4/(i)	774.861	8.974.638
F.	Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	<b>53.151.808</b>	<b>36.608.582</b>	
G.	Finansal Borçlar	Seri: VI. No: 11. Md.35	-	5.282.012
H.	Diger Finansal Yükümlülükler	Seri: VI. No: 11. Md.35	-	-
I.	Finansal Kiralama Borçları	Seri: VI. No: 11. Md.24/(i)	-	-
J.	İşkili Tariflere Borçlar (Ticari Olmayan)	Seri: VI. No: 11. Md.35	34.395.525	26.918.064
K.	Özkarnameklar	Seri: VI. No: 11. Md.35	18.756.283	4.408.506
L.	Diger Kaynaklar	Seri: VI. No: 11. Md.4/(i)	<b>53.151.808</b>	<b>36.608.582</b>
M.	Toplam Kaynaklar			
<b>Konsolidé Olmayan (Bireysel) Diğer Finansal Biğleler</b>				
	Para ve Semaye Piyasası Araçlarının 3 yıllık Gayrimenkul Odemeleri İçin Tutulan Kısıtları	İlgili Düzenleme	Cari Dönem (TL)	Önceki Dönem (TL)
A1.	VadeLİ Vadesiz TL/Döviz	Seri: VI. No: 11. Md.27/(b)	-	-
A2.	Yabancı Sommaya Piyasası Araçları	Seri: VI. No: 11. Md.27/(b)	<b>16.918.181</b>	<b>4.992.866</b>
A3.	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Hakklar	Seri: VI. No: 11. Md.27/(c)	-	-
B1.	Atılı Tutulan Arsa/Araziler	Seri: VI. No: 11. Md.27/(d)	<b>1.496.835</b>	<b>1.496.835</b>
C1.	Yabancı İştirakler	Seri: VI. No: 11. Md.27/(c)	-	-
C2.	İstemeç Sirkete İştirak	Seri: VI. No: 11. Md.32ZA	-	-
J.	Gayrimaklı Krediler	Seri: VI. No: 11. Md.35	-	-
K.	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığı aitt olmayan ipotek borcullen	Seri: VI. No: 11. Md.25/(n)	-	-

EK Dipnot: Portföy Sınırıma Uymun Kontrolü

Portföy Sınırımları	Uzérinde proje geliştirilecek mütkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekî arsaların ipotek bedelleri	İlgili Düzeneleme	Carî Dönem (TL)	Onceki Dönem (TL)	Asgari Azami Oran	
					Seri: VI. No: 11. Md.25(a) Seri: VI. No: 11. Md.27(a).b)	0% 67% 32%
1	Gayrimenküller. Gayrimenkule Dayalı Projeler. Gayrimenkule Dayalı Haklar					
2	Para ve Sermaye Piyasası Aracıları ile İştirakler					
3	Yabancı Gayrimenkuller. Gayrimenkule Dayalı Projeler.					
4	Gayrimenkule Dayalı Haklar. İştirakler. Sermaye Piyasası Aracıları					
5	Atıl Tutulan Arsa/Araziler					
6	İşletmeci Şirkete İştirak					
7	Borçlanma Sınırı					
8	Vadeİİ Vadesiz TL/Döviz					