

**KÖRFEZ GAYRİMENKUL  
YATIRIM ORTAKLIĞI  
ANONİM ŞİRKETİ**

30 EYLÜL 2016 TARİHİNDE  
SONA EREN ARA DÖNEME AİT  
ÖZET FİNANSAL TABLOLAR  
VE DİPNOTLAR

<b>İçindekiler</b>	<b>Sayfa</b>
Özet Finansal Durum Tablosu	1
Özet Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu	2
Özet Özkaynaklar Değişim Tablosu	3
Özet Nakit Akış Tablosu	4
NOT 1 Şirket'in Organizasyonu ve Faaliyet Konusu	5
NOT 2 Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar	5 - 10
NOT 3 Bölümlere Göre Raporlama	10
NOT 4 Nakit ve Nakit Benzerleri	11
NOT 5 Finansal Yatırımlar	11
NOT 6 Ticari Alacaklar / Borçlar	12
NOT 7 Stoklar	12
NOT 8 Peşin Ödenmiş Giderler ve Ertelenmiş Gelirler	13
NOT 9 Diğer Varlıklar ve Yükümlülükler	14
NOT 10 Özkaynaklar	14
NOT 11 Hasılat ve Satışların Maliyeti	15
NOT 12 Genel Yönetim Giderleri	15
NOT 13 Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler/Giderler	16
NOT 14 Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler / Giderler (Net)	17
NOT 15 Pay Başına Kazanç	17
NOT 16 İlişkili Taraf Açıklamaları	17-19
NOT 17 Finansal Araçlar (Gerçeğe Uygun Değer Açıklamaları ve Finansal Riskten Korunma Muhasebesi Çerçevesindeki Açıklamalar)	20
NOT 18 Finansal Araçlardan Kaynaklanan Risklerin Niteliği ve Düzeyi	21
NOT 19 Raporlama Döneminden Sonraki Olaylar	21
EK NOT Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü	22-23

# KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 30 EYLÜL 2016 TARİHLİ ÖZET FİNANSAL DURUM TABLOSU

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

	Dipnot Referansları	Cari Dönem (Bağımsız Sınırlı Denetimden Geçmemiş) 30 Eylül 2016	Geçmiş Dönem (Bağımsız Denetimden Geçmiş) 31 Aralık 2015
<b>VARLIKLAR</b>			
<b>Dönen Varlıklar</b>		<b>113.294.065</b>	<b>103.238.002</b>
Nakit ve Nakit Benzerleri	4	32.771.280	28.890.962
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	6	7.766.572	-
Finansal Yatırımlar	5	5.259.078	7.371.229
Stoklar	7	61.592.240	61.941.136
Peşin Ödenmiş Giderler	8	4.146.105	2.270.043
Diğer Dönen Varlıklar	9	1.758.790	2.764.632
<b>Duran Varlıklar</b>		<b>82.610</b>	<b>69.228</b>
Maddi Duran Varlıklar		43.313	48.834
Maddi Olmayan Duran Varlıklar		39.238	20.394
Diğer Duran Varlıklar	8	59	-
<b>TOPLAM VARLIKLAR</b>		<b>113.376.675</b>	<b>103.307.230</b>
<b>KAYNAKLAR</b>			
<b>Kısa Vadeli Yükümlülükler</b>		<b>34.424.373</b>	<b>54.514.313</b>
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	6	995.500	1.205.017
Kısa Vadeli Karşılıklar		75.717	37.617
<i>Çalışanlara Sağlanan Faydalara</i>			
<i>İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar</i>		75.717	37.617
Ertelenmiş Gelirler	8	33.116.183	53.175.242
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	9	236.973	96.437
<b>Uzun Vadeli Yükümlülükler</b>		<b>97.039</b>	<b>142.583</b>
Uzun Vadeli Karşılıklar		97.039	142.583
<i>Çalışanlara Sağlanan Faydalara</i>			
<i>İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar</i>		97.039	142.583
<b>ÖZKAYNAKLAR</b>		<b>78.855.263</b>	<b>48.650.334</b>
Ödenmiş Sermaye	10	66.000.000	66.000.000
Sermaye Düzeltme Farkları	10	2.373.208	2.373.208
Paylara İlişkin Primler		1.700.407	1.700.407
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler		(55.710)	(57.350)
Geçmiş Yıllar Zararları		(21.365.931)	(20.603.535)
Net Dönem Karı		30.203.289	(762.396)
<b>TOPLAM KAYNAKLAR</b>		<b>113.376.675</b>	<b>103.307.230</b>

Ekteki dipnotlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

# KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 1 OCAK - 30 EYLÜL 2016 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU

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

	Dipnot Referansları	Cari Dönem (Bağımsız Sınırlı Denetimden Geçmemiş) 1 Ocak- 30 Eylül 2016	Geçmiş Dönem (Bağımsız Sınırlı Denetimden Geçmemiş) 1 Ocak- 30 Eylül 2015	Cari Dönem (Bağımsız Sınırlı Denetimden Geçmemiş) 1 Temmuz- 30 Eylül 2016	Geçmiş Dönem (Bağımsız Sınırlı Denetimden Geçmemiş) 1 Temmuz- 30 Eylül 2015
Hasılat	11	78.519.838	-	-	-
Satışların Maliyeti (-)	11	( 47.324.046)	-	-	-
<b>TİCARİ FAALİYETLERDEN BRÜT KAR</b>		<b>31.195.792</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Genel Yönetim ve Pazarlama Satış Giderleri (-)	12	( 3.465.067)	( 2.124.785)	( 1.176.841)	( 720.485)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	13	2.096.483	1.165.695	695.925	283.689
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	13	( 930)	( 67)	( 930)	3.864
<b>ESAS FAALİYET KARI</b>		<b>29.826.278</b>	<b>(959.157)</b>	<b>(481.846)</b>	<b>(432.932)</b>
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler / Giderler (Net)	14	377.011	696.366	138.311	342.453
<b>VERGİ ÖNCESİ KARI</b>		<b>30.203.289</b>	<b>(262.791)</b>	<b>(343.535)</b>	<b>(90.479)</b>
<b>Vergi Gideri</b>					
Dönem Vergi Gideri (-)		-	-	-	-
<b>DÖNEM KARI</b>		<b>30.203.289</b>	<b>(262.791)</b>	<b>(343.535)</b>	<b>(90.479)</b>
Diğer Kapsamlı Gelirler		1.640	-	-	-
<b>TOPLAM KAPSAMLI GELİR</b>		<b>30.204.929</b>	<b>(262.791)</b>	<b>(343.535)</b>	<b>(90.479)</b>
Pay başına kazanç	15	0,4576	(0,0040)	(0,0052)	(0,0014)

Ekteki dipnotlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

# KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 1 OCAK – 30 EYLÜL 2016 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU

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

	Dipnot	Ödenmiş sermaye	Pay İhraç Primleri	Sermaye düzeltme farkları	Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler		Özkaynaklar toplamı	
					Tanımlanmış fayda planlarının birikmiş yeniden ölçüm kazançları / kayıpları	Birikmiş Zararlar		
					Geçmiş yıllar zararları	Net dönem zararı		
<b>1 Ocak 2015 itibarıyla bakiyeler</b>		66.000.000	1.700.407	2.373.208	1.510	( 20.220.394)	( 383.141)	49.471.590
Transferler		-	-	-	-	( 383.141)	383.141	-
Toplam kapsamlı gider		-	-	-	-	-	( 262.791)	( 262.791)
<b>30 Eylül 2015 itibarıyla bakiyeler</b>		<b>66.000.000</b>	<b>1.700.407</b>	<b>2.373.208</b>	<b>1.510</b>	<b>( 20.603.535)</b>	<b>( 262.791)</b>	<b>49.208.799</b>
<b>1 Ocak 2016 itibarıyla bakiye</b>	10	66.000.000	1.700.407	2.373.208	( 57.350)	( 20.603.535)	( 762.396)	48.650.334
Transferler		-	-	-	-	( 762.396)	762.396	-
Toplam kapsamlı gider		-	-	-	1.640	-	30.203.289	30.204.929
<b>30 Eylül 2016 itibarıyla bakiyeler</b>	<b>10</b>	<b>66.000.000</b>	<b>1.700.407</b>	<b>2.373.208</b>	<b>( 55.710)</b>	<b>( 21.365.931)</b>	<b>30.203.289</b>	<b>78.855.263</b>

Ekteki dipnotlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

# KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 1 OCAK - 30 EYLÜL 2016 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET NAKİT AKIŞ TABLOSU

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

		<b>Cari Dönem (Bağımsız Sınırlı Geçmemiş) 1 Ocak- 30 Eylül 2016</b>	<b>Geçmiş Dönem (Bağımsız Sınırlı Geçmemiş) 1 Ocak- 30 Eylül 2015</b>
<b>İşletme faaliyetlerden nakit akışları</b>			
<b>Dönem Karı / (Zararı)</b>		<b>30.203.289</b>	<b>(262.791)</b>
Sürdürülen faaliyetlerden dönem karı / (zararı)		30.203.289	(262.791)
<b>Dönem net karı / (zararı) mutabakatı ile ilgili düzeltmeler</b>			
Amortisman ve itfa gideri ile ilgili düzeltmeler		36.812	25.101
<b>Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler</b>			
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar ile ilgili düzeltmeler		(5.804)	28.072
<b>Katılım (kar) payı ve diğer finansal araçlardan gelirler ile ilgili düzeltmeler</b>	13	<b>(2.090.893)</b>	<b>(574.672)</b>
<b>İştirak, iş ortaklığı ve finansal yatırımların elden çıkarılmasından veya paylarındaki değişim sebebi ile oluşan kazançlar ile ilgili düzeltmeler</b>	14	<b>(486.008)</b>	<b>(520.866)</b>
<b>Gerçeğe uygun değer kayıpları ile ilgili düzeltmeler</b>			
Finansal varlıkların gerçeğe uygun değer kazançları ile ilgili düzeltmeler		112.151	(175.500)
<b>İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler</b>		<b>27.769.547</b>	<b>(1.480.656)</b>
Ticari alacaklardaki artış ile ilgili düzeltmeler		(7.766.572)	-
Stoklardaki azalış / (artış) ile ilgili düzeltmeler	7	348.896	(3.423.139)
Peşin ödenmiş giderlerdeki artış	8	(1.876.062)	(682.583)
Ticari borçlardaki (azalış) / artış ile ilgili düzeltmeler	6	(209.517)	1.485.094
Ertelenmiş gelirlerdeki (azalış) / artış	8	(20.059.059)	5.823.551
<b>İşletme sermayesinde gerçekleşen diğer artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler</b>			
Faaliyetlerle ilgili diğer varlıklardaki azalış / (artış)	9	1.005.783	(348.925)
Faaliyetlerle ilgili diğer yükümlülüklerdeki artış	9	140.536	75.664
<b>Faaliyetlerden elde edilen nakit</b>		<b>(646.448)</b>	<b>1.449.006</b>
Başka işletmelerin veya fonların paylarının veya borçlanma araçlarının edinimi için yapılan nakit çıkışları		(112.151)	(15.000.000)
Başka işletmelerin veya fonların paylarının veya borçlanma araçlarının satılması sonucu elde edilen nakit girişleri		2.598.159	16.754.466
Katılım (kar) payı ve diğer finansal araçlardan nakit girişleri		2.090.893	598.714
Maddi duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları		(50.135)	(64.054)
<b>Yatırım faaliyetlerinde (kullanılan) / elde edilen net nakit</b>		<b>4.526.766</b>	<b>2.289.126</b>
<b>Nakit ve nakit benzerlerindeki artış</b>		<b>3.880.318</b>	<b>3.738.132</b>
<b>Dönem başı nakit ve nakit benzerleri</b>	4	<b>28.890.962</b>	<b>14.731.959</b>
<b>Dönem sonu nakit ve nakit benzerleri</b>	4	<b>32.771.280</b>	<b>18.470.091</b>

Ekteki dipnotlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

# KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 EYLÜL 2016 TARİHİ İTİBARIYLA  
ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

## 1. ŞİRKETİN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

Körfez Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi (“Şirket”) 1996 yılında kurulmuştur.

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

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

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

Şirket’in 30 Eylül 2016 itibarıyla çalışan sayısı 11 kişidir (31 Aralık 2015: 13 kişi). Şirket, Türkiye’de kayıtlı olup Büyükdere Cad. No:129/1 Kat:9 Şişli / İstanbul adresinde faaliyet göstermektedir.

Şirket’in halka arz işlemleri 25 Nisan 2014 tarihinde tamamlanmıştır.

### Özet finansal tabloların onaylanması

Finansal tablolar, Yönetim Kurulu tarafından onaylanmış ve 27 Ekim 2016 tarihinde yayınlanması için yetki verilmiştir. Genel Kurul’un finansal tabloları değiştirme yetkisi bulunmaktadır.

## 2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

### 2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar

#### TMS’ye Uygunluk Beyanı

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

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

Şirket 30 Eylül 2016 tarihinde sona eren döneme ilişkin finansal tablolarını Türkiye Muhasebe Standardı No.34 Ara Dönem Finansal Raporlama’ya uygun olarak hazırlanmıştır.

TMS’ye uygun finansal tabloların “Genişletilebilir İşletme Raporlama Dili” formatında analize uygun şekilde kullanıcılarla paylaşılmasını sağlamak üzere 660 sayılı KHK’nın 9’uncu maddesinin (b) bendine dayanılarak geliştirilen 2016 TMS Taksonomisi 2 Haziran 2016 tarihli ve 30 sayılı Kurul kararıyla onaylanmıştır. Ekli finansal tablolarda bu TMS taksonomisi dikkate alınmıştır.

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

# KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 EYLÜL 2016 TARİHİ İTİBARIYLA  
ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

## 2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

### 2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar (devamı)

#### Kullanılan para birimi

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

#### Yüksek enflasyon dönemlerinde finansal tabloların düzeltilmesi

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

#### Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü

Şirket, 31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla, 13 Eylül 2013 tarih ve 28676 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanan II-14.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği"nin 16. maddesi uyarınca finansal tablolarının dipnotlarına "Ek Dipnot: Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü" başlıklı ayrı bir dipnot maddesi eklemiştir. Ek Notta yer verilen bilgiler SPK'nın II-14.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği"nin 16. maddesi uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğindedir ve SPK'nın III-48.1 sayılı, "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği"nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır. 30 Eylül 2016 tarihi itibarı ile Ek Not olarak sunulan Portföy Sınırlamaları tablosunda, "Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı" oranı % 10 sınırını aşarak % 29 olarak gerçekleşmiştir.

#### Karşılaştırmalı Bilgiler ve Önceki Dönem Tarihli Finansal Tablolarının Düzeltilmesi

Mali durum ve performans trendlerinin tespitine imkan vermek üzere, Şirket'in finansal tabloları önceki dönemle karşılaştırmalı olarak hazırlanmaktadır. Cari dönem finansal tabloların sunumu ile uygunluk sağlanması açısından karşılaştırmalı bilgiler gerekli görüldüğünde yeniden sınıflandırılır ve önemli farklılıklar açıklanır. Cari dönemde Şirket ayrıca önceki dönem finansal tablolarında bazı sınıflamalar yapmıştır. Sınıflamaların niteliği, nedeni ve tutarları aşağıda açıklanmıştır:

2015 yılında Şirket'in "Uzun vadeli stoklar" altında sınıfladığı 22.138.921 TL tutarındaki stoğu cari yılda "Kısa vadeli stoklar" altında sınıflamıştır.

### 2.2 Muhasebe Politikalarındaki Değişiklikler

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

### 2.3 Muhasebe Tahminlerindeki Değişiklikler ve Hatalar

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



# KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 EYLÜL 2016 TARİHİ İTİBARIYLA  
ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

## 2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

### 2.4 Yeni ve revize edilmiş Uluslararası Finansal Raporlama Standartları

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

Bulunmamaktadır.

b) 2016 yılından itibaren geçerli olup, Şirket’in finansal tablolarını etkilemeyen standartlar, mevcut standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar

TMS 16 ve TMS 38 (Değişiklikler)	<i>Amortisman ve İtfa Payları İçin Uygulanabilir Olan Yöntemlerin Açıklanması<sup>1</sup></i>
TMS 16 ve TMS 41 (Değişiklikler) ile TMS 1, TMS 17, TMS 23, TMS 36 ve TMS 40 (Değişiklikler)	<i>Tarımsal Faaliyetler: Taşıyıcı Bitkiler<sup>1</sup></i>
TFRS 11 ve TFRS 1 (Değişiklikler)	<i>Müşterek Faaliyetlerde Edinilen Payların Muhasebeleştirilmesi<sup>1</sup></i>
2011-2013 Dönemine İlişkin Yıllık İyileştirmeler	<i>TFRS 1<sup>2</sup></i>
TMS 1 (Değişiklikler)	<i>Açıklama Hükümleri<sup>2</sup></i>
2012-2014 Dönemine İlişkin Yıllık İyileştirmeler	<i>TFRS 5, TFRS 7, TMS 34, TMS 19<sup>2</sup></i>
TMS 27 (Değişiklikler)	<i>Bireysel Finansal Tablolarda Özkaynak Yöntemi<sup>2</sup></i>
TFRS 10 ve TMS 28 (Değişiklikler)	<i>Yatırımcı ile İştirak veya İş Ortaklığı Arasındaki Varlık Satışları veya Ayni Sermaye Katkıları<sup>2</sup></i>
TFRS 10, TFRS 12 ve TMS 28 (Değişiklikler)	<i>Yatırım İşletmeleri: Konsolidasyon İstisnalarının Uygulanması<sup>2</sup></i>
TFRS 14	<i>Düzenlemeye Dayalı Erteleme Hesapları<sup>2</sup></i>

<sup>1</sup> 31 Aralık 2015 tarihinden sonra başlayan hesap dönemlerinden itibaren geçerlidir.

<sup>2</sup> 1 Ocak 2016 tarihinden sonra başlayan hesap dönemlerinden itibaren geçerlidir.

### **TMS 16 ve TMS 38 (Değişiklikler) Amortisman ve İtfa Payları İçin Uygulanabilir Olan Yöntemlerin Açıklanması**

Bu değişiklik, maddi duran varlıklar için bir varlığın kullanımı sonucunda oluşan faaliyetlerden elde edilen gelire dayalı amortisman yönteminin kullanılmasının uygun olmadığına açıklık getirirken, aksi ispat edilene kadar hukuken geçerli öngörü olan ve yalnızca maddi olmayan duran bir varlığın gelir ölçümü olarak ifade edildiği nadir durumlarda ya da maddi olmayan duran varlıktan elde edilen gelir ile ekonomik faydaların birbiriyle yakından ilişkili olduğunun kanıtlandığı durumlarda maddi olmayan duran varlıklar için bir varlığın kullanımı sonucunda oluşan faaliyetlerden elde edilen gelire dayalı itfa yönteminin kullanılmasının uygun olmadığı görüşünü de ileri sürmüştür. Bu değişiklik ayrıca bir varlığın kullanılması sonucunda üretilen bir kalemin gelecek dönemlerde satış fiyatında beklenen düşüşlerin bir varlığın, teknolojik ya da ticari bakımdan eskime beklentisini işaret edebileceği ve sonrasında varlığa ilişkin gelecekteki ekonomik faydalarda düşüşün göstergesi olabileceği konusunda değinen açıklamalara da yer verir.

# KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 EYLÜL 2016 TARİHİ İTİBARIYLA  
ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

## 2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

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

b) 2016 yılından itibaren geçerli olup, Şirket'in finansal tablolarını etkilemeyen standartlar, mevcut standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar (devamı)

#### **TFRS 11 ve TFRS 1 (Değişiklikler) Müşterek Faaliyetlerde Edinilen Payların Muhasebeleştirilmesi**

Bu standart, işletme teşkil eden müşterek bir faaliyette pay edinen işletmenin:

- TFRS 11'de belirtilen kurallara aykırı olanlar haricinde, TFRS 3 ve diğer TMS'lerde yer alan işletme birleşmeleriyle ilgili tüm muhasebeleştirme işlemlerinin uygulanması, ve
- TFRS 3 ve diğer TMS'ler uyarınca işletme birleşmelerine ilişkin açıklanması gereken bilgileri açıklamasını öngörür.

TFRS 11'de yapılan bu değişiklik TFRS 1 standardının da ilgili yerlerinde değişikliklere yol açmıştır.

#### **2011-2013 Dönemine İlişkin Yıllık İyileştirmeler**

**TFRS 1:** Bu değişiklik işletmenin TMS'yi ilk defa uygulaması durumunda TMS'lerin hangi versiyonlarının kullanılacağı konusuna açıklık getirir.

#### **TMS 1 (Değişiklikler) Açıklama Hükümleri**

Bu değişiklikler; finansal tablo hazırlayıcılarının finansal raporlarını sunmalarına ilişkin olarak farkında olunan zorunluluk alanlarında dar odaklı iyileştirmeler içermektedir.

#### **2012-2014 Dönemine İlişkin Yıllık İyileştirmeler**

**TFRS 5:** Satış amaçlı elde tutulan bir duran varlığın ortaklara dağıtım amacıyla elde tutulan duran varlığa sınıflandığı ya da tam tersinin olduğu durumlara ve bir varlığın ortaklara dağıtım amacıyla elde tutulan olarak sınıflandırılmasına son verildiği durumlara ilişkin ilave açıklamalar getirmektedir.

**TFRS 7:** Bir hizmet sözleşmesinin devredilen bir varlığın devamı olup olmadığı ve ara dönem finansal tablo açıklamalarındaki mahsuplaştırma işlemi konusuna netlik getirmek amacıyla ilave bilgi verir.

**TMS 34:** Bilginin 'ara dönem finansal raporda başka bir bölümde' açıklanmasına açıklık getirmektedir.

2012-2014 Dönemine İlişkin Yıllık İyileştirmeler TMS 19 standardının da ilgili yerlerinde değişikliklere yol açmıştır.

#### **TMS 27 (Değişiklikler) Bireysel Finansal Tablolarda Özkaynak Yöntemi**

Bu değişiklik işletmelerin bireysel finansal tablolarında bağlı ortaklıklar ve iştiraklerdeki yatırımların muhasebeleştirilmesinde özkaynak yönteminin kullanılması seçeneğine izin vermektedir.

#### **TFRS 10 ve TMS 28 (Değişiklikler) Yatırımcı ile İştirak veya İş Ortaklığı Arasındaki Varlık Satışları veya Aynı Sermaye Katkıları**

Bu değişiklik ile bir yatırımcı ile iştirak veya iş ortaklığı arasındaki varlık satışları veya aynı sermaye katkılarından kaynaklanan kazanç veya kayıpların tamamının yatırımcı tarafından muhasebeleştirilmesi gerektiği açıklığa kavuşturulmuştur.

# KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 EYLÜL 2016 TARİHİ İTİBARIYLA  
ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

## 2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

### 2.4 Yeni ve revize edilmiş Uluslararası Finansal Raporlama Standartları

- b) 2016 yılından itibaren geçerli olup, Şirket'in finansal tablolarını etkilemeyen standartlar, mevcut standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar (devamı)

#### **TMS 27 (Değişiklikler) Bireysel Finansal Tablolarda Özkaynak Yöntemi**

Bu değişiklik işletmelerin bireysel finansal tablolarında bağlı ortaklıklar ve iştiraklerdeki yatırımların muhasebeleştirilmesinde özkaynak yönteminin kullanılması seçeneğine izin vermektedir.

#### **TFRS 10 ve TMS 28 (Değişiklikler) Yatırımcı ile İştirak veya İş Ortaklığı Arasındaki Varlık Satışları veya Aynı Sermaye Katkıları**

Bu değişiklik ile bir yatırımcı ile iştirak veya iş ortaklığı arasındaki varlık satışları veya aynı sermaye katkılarından kaynaklanan kazanç veya kayıpların tamamının yatırımcı tarafından muhasebeleştirilmesi gerektiği açıklığa kavuşturulmuştur.

#### **TFRS 10, TFRS 12 ve TMS 28 (Değişiklikler) Yatırım İşletmeleri: Konsolidasyon İstisnalarının Uygulanması**

Bu değişiklik, yatırım işletmelerinin konsolidasyon istisnasını uygulamaları sırasında ortaya çıkan sorunlara aşağıdaki şekilde açıklık getirir:

- Ara şirket için konsolide finansal tablo hazırlanmasına ilişkin istisnai durum, bir yatırım işletmesinin tüm bağlı ortaklıklarını gerçeğe uygun değer üzerinden değerlediği hallerde dahi, yatırım işletmesinin bağlı ortaklığı olan ana şirket için geçerlidir.
- Ana şirketin yatırım faaliyetleri ile ilgili olarak hizmet sunan bir bağlı ortaklığın yatırım işletmesi olması halinde, bu bağlı ortaklık konsolidasyona dahil edilmemelidir.
- Bir iştirakin ya da iş ortaklığının özkaynak yöntemine göre muhasebeleştirildiği hallerde, yatırım işletmesinde yatırım işletmesi amacı gütmeyen bir yatırımcı iştirakteki ya da iş ortaklığındaki payları için uyguladığı gerçeğe uygun değer ölçümünü kullanmaya devam edebilir.
- Tüm iştiraklerini gerçeğe uygun değerden ölçen bir yatırım işletmesi, yatırım işletmelerine ilişkin olarak TFRS 12 standardında belirtilen açıklamaları sunar.

#### **TFRS 14 Düzenlemeye Dayalı Erteleme Hesapları**

TFRS 14 *Düzenlemeye Dayalı Erteleme Hesapları* standardı uyarınca Türkiye Finansal Raporlama Standartlarını ilk defa uygulayacak bir işletmenin, belirli değişiklikler dahilinde, 'düzenlemeye dayalı erteleme hesaplarını' hem TFRS'lere göre hazırlayacağı ilk finansal tablolarında hem de sonraki dönem finansal tablolarında önceki dönemde uyguladığı genel kabul görmüş muhasebe standartlarına göre muhasebeleştirmeye devam etmesine izin verilir.

TFRS 14, TFRS 1 standardının da ilgili yerlerinde değişikliklere yol açmıştır.

# KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 EYLÜL 2016 TARİHİ İTİBARIYLA  
ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

## 2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

### 2.4 Yeni ve revize edilmiş Uluslararası Finansal Raporlama Standartları

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

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

TFRS 9	<i>Finansal Araçlar</i>
TFRS 9 ve TFRS 7 (Değişiklikler)	<i>TFRS 9 ve Geçiş Açıklamaları için Zorunlu Yürürlük Tarihi</i>
TFRS 15	<i>Müşteri Sözleşmelerinden Hasılat<sup>1</sup></i>
TFRS 9	<i>Finansal Araçlar</i>
TFRS 9 ve TFRS 7 (Değişiklikler)	<i>TFRS 9 ve Geçiş Açıklamaları için Zorunlu Yürürlük Tarihi</i>

#### **TFRS 9 Finansal Araçlar**

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

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

TFRS 9'un zorunlu uygulama tarihi 1 Ocak 2018 tarihinden önce olmamak kaydıyla ertelenmiştir.

#### **TFRS 15 Müşteri Sözleşmelerinden Hasılat**

TFRS 15 standardındaki yeni beş aşamalı model, hasılatın muhasebeleştirme ve ölçümü ile ilgili gereklilikleri açıklamaktadır.

Modeldeki beş aşama aşağıdaki gibidir:

- Müşteri sözleşmelerinin tespit edilmesi
- Satış sözleşmelerindeki performans yükümlülüklerinin tespit edilmesi
- İşlem fiyatının belirlenmesi
- Sözleşmelerdeki işlem fiyatını performans yükümlülüklerine dağıtılması
- Şirket performans yükümlülüklerini yerine getirdiğinde gelir kaydedilmesi

Söz konusu standart, değişiklik ve iyileştirmelerin Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerindeki muhtemel etkileri değerlendirilmektedir.

## 2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti

30 Eylül 2016 tarihinde sona eren döneme ilişkin özet ara dönem finansal tablolar, TMS'nin ara dönem finansal tabloların hazırlanmasına yönelik TMS 34 standardına uygun olarak hazırlanmıştır. Ayrıca 30 Eylül 2016 tarihi itibarıyla özet ara dönem finansal tablolar, 31 Aralık 2015 tarihinde sona eren yıla ait finansal tabloların hazırlanması sırasında uygulanan muhasebe politikalarıyla tutarlı olan muhasebe politikalarının uygulanması suretiyle hazırlanmıştır. Dolayısıyla, bu özet ara dönem finansal tablolar, 31 Aralık 2015 tarihinde sona eren yıla ait finansal tablolar ile birlikte değerlendirilmelidir.

## 3. BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA

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

## KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

### 30 EYLÜL 2016 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

#### 4. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

30 Eylül 2016 ve 31 Aralık 2015 tarihleri itibarıyla, nakit ve nakit benzerleri aşağıdaki gibidir:

	<b>30 Eylül 2016</b>	<b>31 Aralık 2015</b>
Kasa	1.671	397
Bankalar	32.769.609	28.890.565
- Özel cari hesap - TL	32.769.609	28.890.565
Bilançodaki Nakit ve Nakit Benzerleri	<b>32.771.280</b>	<b>28.890.962</b>
Nakit Akış Tablosundaki Nakit Benzerleri	<b>32.771.280</b>	<b>28.890.962</b>

Banka katılım hesapları üzerinde herhangi bir blokaaj bulunmamaktadır.

#### 5. FİNANSAL YATIRIMLAR

	<b>30 Eylül 2016</b>	<b>31 Aralık 2015</b>
<u>Kısa vadeli finansal yatırımlar</u>		
<u>Satılmaya hazır finansal yatırımlar:</u>		
- Kira sertifikası (*)	5.259.078	7.371.229
	<b>5.259.078</b>	<b>7.371.229</b>

(\*) 30 Eylül 2016 tarihi itibarıyla, Şirket'in satılmaya hazır finansal yatırımları ikincil piyasada işlem gören 5.000.000 TL nominal değerli ilişkili şirketinin ihraç ettiği kira sertifikasından (sukuk fonu) oluşmaktadır. (31 Aralık 2015: 7.000.000 TL)

30 Eylül 2016 ve 31 Aralık 2015 tarihleri itibarıyla satılmaya hazır finansal varlıkların sözleşmeye bağlı olarak kalan vade analizine aşağıda yer verilmiştir:

	<b>30 Eylül 2016</b>	<b>31 Aralık 2015</b>
Kısa vadeli-1 yıl içerisinde itfa olacak	5.259.078	7.371.229
	<b>5.122.877</b>	<b>7.371.229</b>

30 Eylül 2016 tarihinde satılmaya hazır kira sertifikasına ait yıllık gelir dağılımı oranı : %10,80 (31 Aralık 2015: %10,63).

## KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 EYLÜL 2016 TARİHİ İTİBARIYLA  
ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

### 6. TİCARİ ALACAKLAR / BORÇLAR

30 Eylül 2016 ve 31 Aralık 2015 tarihleri itibarıyla Şirket'in ticari alacağı aşağıdaki gibidir

	<b>30 Eylül 2016</b>	<b>31 Aralık 2015</b>
<u>İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar</u>	<u>7.766.572</u>	<u>-</u>
<b>Toplam</b>	<b><u>7.766.572</u></b>	<b><u>-</u></b>

30 Eylül 2016 ve 31 Aralık 2015 tarihleri itibarıyla Şirket'in ticari borçları aşağıdaki gibidir:

	<b>30 Eylül 2016</b>	<b>31 Aralık 2015</b>
<u>İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar</u>	<u>995.500</u>	<u>1.205.017</u>
<b>Toplam</b>	<b><u>995.500</u></b>	<b><u>1.205.017</u></b>

### 7. STOKLAR

30 Eylül 2016 ve 31 Aralık 2015 tarihleri itibarıyla Şirket'in stok detayı aşağıdaki gibidir:

#### Kısa Vadeli Stoklar

	<b>30 Eylül 2016</b>	<b>31 Aralık 2015</b>
<b>Kartal Projesi</b>		
Arsa maliyeti	9.870.809	34.916.032
Proje maliyeti	835.058	3.272.755
Tamamlanmış daireler	7.014.000	-
<b>Toplam</b>	<b>17.719.867</b>	<b>38.188.787</b>
<b>Kilyos Arsası</b>		
Arsa maliyeti	1.496.835	1.496.835
Proje maliyeti	116.593	116.593
<b>Toplam</b>	<b>1.613.428</b>	<b>1.613.428</b>
<b>Güre Tesisi</b>		
Arsa maliyeti	14.987.253	14.987.253
Proje maliyeti	27.271.692	7.151.668
<b>Toplam</b>	<b>42.258.945</b>	<b>22.138.921</b>
<b>Toplam</b>	<b><u>61.592.240</u></b>	<b><u>61.941.136</u></b>

## KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 EYLÜL 2016 TARİHİ İTİBARIYLA  
ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

### 8. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER

30 Eylül 2016 ve 31 Aralık 2015 tarihleri itibarıyla Şirket'in peşin ödenmiş giderlerinin detayı aşağıdaki gibidir:

	<b>30 Eylül 2016</b>	<b>31 Aralık 2015</b>
<u>Kısa vadeli peşin ödenmiş giderler</u>		
Verilen avanslar (*)	4.117.459	2.231.784
Gelecek aylara ait giderler	28.646	38.259
	<b>4.146.105</b>	<b>2.270.043</b>

(\*) Verilen avanslar, Güre Devremülk Projesinde proje yüklenicisi firmalara yapılan ödemelerden oluşmaktadır.

	<b>30 Eylül 2016</b>	<b>31 Aralık 2015</b>
<u>Uzun vadeli peşin ödenmiş giderler</u>		
Gelecek yıllara ait giderler	59	-
	<b>59</b>	<b>-</b>

30 Eylül 2016 ve 31 Aralık 2015 tarihleri itibarıyla Şirket'in ertelenmiş gelirlerine ilişkin detayı aşağıdaki gibidir:

	<b>30 Eylül 2016</b>	<b>31 Aralık 2015</b>
Alınan avanslar	33.116.183	53.175.242
<b>Toplam</b>	<b>33.116.183</b>	<b>53.175.242</b>

30 Eylül 2016 tarihli alınan avans tutarı, Güre Devremülk Projesine ilişkin peşin tahsil edilmiş tutarlardan oluşmaktadır.

31 Aralık 2015 tarihi itibarı ile gözüken alınan avans tutarı Kartal projesine ait olup, proje 2016 yılı içinde tamamlanmış ve konutlar alıcılara teslim edilmeye başlanmıştır. Şirket söz konusu tutarı gelir olarak kaydetmiştir.

## KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 EYLÜL 2016 TARİHİ İTİBARIYLA  
ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

### 9. DİĞER VARLIKLAR VE YÜKÜMLÜLÜKLER

30 Eylül 2016 ve 31 Aralık 2015 tarihleri itibarıyla Şirket'in diğer duran varlıklarının detayı aşağıdaki gibidir:

<u>Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler</u>	<u>30 Eylül 2016</u>	<u>31 Aralık 2015</u>
Ödenecek vergi, fon ve sosyal sigorta kesintisi	236.973	96.437
	<u><b>236.973</b></u>	<u><b>96.437</b></u>

30 Eylül 2016 ve 31 Aralık 2015 tarihleri itibarıyla Şirket'in diğer kısa vadeli yükümlülüklerinin detayı aşağıdaki gibidir:

<u>Diğer Dönen Varlıklar</u>	<u>30 Eylül 2016</u>	<u>31 Aralık 2015</u>
Devreden KDV	1.443.156	2.606.485
Peşin ödenen vergiler ve fonlar	313.634	158.147
Personelden Alacaklar	2.000	-
	<u><b>1.758.790</b></u>	<u><b>2.764.632</b></u>

### 10. ÖZKAYNAKLAR

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

Hissedarlar	<u>30 Eylül 2016</u>		<u>31 Aralık 2015</u>	
	<u>Pay (%)</u>	<u>TL</u>	<u>Pay (%)</u>	<u>TL</u>
Kuveyt Türk Katılım Bankası A.Ş.	75%	49.498.000	75%	49.498.000
Halka Açık Kısım	25%	16.502.000	25%	16.502.000
<b>Toplam</b>		<u><b>66.000.000</b></u>		<u><b>66.000.000</b></u>
Sermaye düzeltme farkları		2.373.208		2.373.208
<b>Enflasyona göre düzeltilmiş ödenmiş sermaye</b>		<u><b>68.373.208</b></u>		<u><b>68.373.208</b></u>



# KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 EYLÜL 2016 TARİHİ İTİBARIYLA  
ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

## 11. HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ

### a) Hasılat

	1 Ocak- 30 Eylül 2016	1 Ocak- 30 Eylül 2015	1 Temmuz- 30 Eylül 2016	1 Temmuz- 30 Eylül 2015
Bağımsız bölüm satış geliri	61.666.338	-	-	-
Arsa satış gelirleri	16.853.500	-	-	-
	<b>78.519.838</b>	-	-	-

### b) Satışların maliyeti

	1 Ocak- 30 Eylül 2016	1 Ocak- 30 Eylül 2015	1 Temmuz- 30 Eylül 2016	1 Temmuz- 30 Eylül 2015
Arsa ve yatırım maliyeti	47.324.046	-	-	-
	<b>47.324.046</b>	-	-	-

## 12. GENEL YÖNETİM GİDERLERİ

Dönemlere ait genel yönetim giderleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 30 Eylül 2016	1 Ocak- 30 Eylül 2015	1 Temmuz- 30 Eylül 2016	1 Temmuz- 30 Eylül 2015
Personel giderleri	(2.368.568)	(1.394.675)	(607.136)	(473.106)
Danışmanlık ve avukatlık giderleri	(296.962)	(172.156)	(187.359)	(75.849)
Kira giderleri	(270.589)	(245.956)	(106.640)	(102.527)
Vergi resim ve harçlar	(96.873)	(169.628)	(34.453)	(37.394)
Amortisman ve itfa payları giderleri	(36.812)	(25.101)	(14.853)	(12.139)
Bakım onarım giderleri	(7.859)	(18.990)	(2.412)	(2.853)
Haberleşme giderleri	(8.050)	(8.477)	(2.889)	(3.918)
Diğer giderler	(379.354)	(89.802)	(221.099)	(12.699)
	<b>(3.465.067)</b>	<b>(2.124.785)</b>	<b>(1.176.841)</b>	<b>(720.485)</b>

## KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 EYLÜL 2016 TARİHİ İTİBARIYLA  
ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

### 13. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER / GİDERLER

Dönemler itibarıyla diğer faaliyet gelirleri aşağıdaki gibidir:

	<b>1 Ocak- 30 Eylül 2016</b>	<b>1 Ocak- 30 Eylül 2015</b>	<b>1 Temmuz- 30 Eylül 2016</b>	<b>1 Temmuz- 30 Eylül 2015</b>
<b>Diğer faaliyetlerden gelir ve karlar:</b>				
Katılım payı geliri	2.090.893	574.672	693.165	69.181
Kambiyo karları	1.260	251.892	1.260	203.992
Diğer (*)	4.330	339.131	1.500	10.516
	<b>2.096.483</b>	<b>1.165.695</b>	<b>695.925</b>	<b>283.689</b>

(\*) Katılım payı gelirinin 1.015.409 TL'si Kuveyt Türk Katılım Bankası A.Ş. nezdindeki katılma hesabından, 449.437 TL'si Albaraka Türk Katılım Bankası A.Ş. nezdindeki katılma hesabından, , 436.980 TL'si Türkiye Finans Katılım Bankası A.Ş. nezdindeki katılma hesabından ve 189.067 TL'si Ziraat Katılım Bankası A.Ş. nezdindeki katılma hesabından gelmektedir.

Dönemler itibarıyla diğer faaliyet giderleri aşağıdaki gibidir:

	<b>1 Ocak- 30 Eylül 2016</b>	<b>1 Ocak- 30 Eylül 2015</b>	<b>1 Temmuz- 30 Eylül 2016</b>	<b>1 Temmuz- 30 Eylül 2015</b>
<b>Esas faaliyetlerden gider ve zararlar:</b>				
Diğer	(930)	(67)	(930)	3.864
	<b>(930)</b>	<b>(67)</b>	<b>(930)</b>	<b>3.864</b>

## KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 EYLÜL 2016 TARİHİ İTİBARIYLA  
ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

### 14. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER / GİDERLER (NET)

Dönemlere ait yatırım faaliyetlerinden gelirler/giderler aşağıdaki gibidir:

	<b>1 Ocak- 30 Eylül 2016</b>	<b>1 Ocak- 30 Eylül 2015</b>	<b>1 Temmuz- 30 Eylül 2016</b>	<b>1 Temmuz- 30 Eylül 2015</b>
Kira sertifikası reeskont gelirleri	(112.151)	175.500	(112.151)	(30.369)
Kira sertifikası alım-satım karı	486.008	520.866	247.308	372.822
Diğer	3.154	-	3.154	-
	<b>377.011</b>	<b>696.366</b>	<b>138.311</b>	<b>342.453</b>

### 15. PAY BAŞINA KAZANÇ

	<b>1 Ocak- 30 Eylül 2016</b>	<b>1 Ocak- 30 Eylül 2015</b>	<b>1 Temmuz- 30 Eylül 2016</b>	<b>1 Temmuz- 30 Eylül 2015</b>
Dönem başı itibarıyla tedavüldeki hisse senedi adedi				
1 Ocak itibarıyla (toplam)	66.000.000	66.000.000	66.000.000	66.000.000
Dönem sonu itibarıyla (toplam)	66.000.000	66.000.000	66.000.000	66.000.000
Ağırlıklı ortalama adedi				
(1 hisse 1 TL karşılığı)	66.000.000	66.000.000	66.000.000	66.000.000
Net dönem (zararı) (TL) / karı	30.203.289	(262.791)	(343.535)	(90.479)
Pay başına (kayıp) / kazanç				
(1 TL hisse başına)	0,4576	(0,0040)	(0,0052)	(0,0014)

### 16. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

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

	<b>30 Eylül 2016</b>	<b>31 Aralık 2015</b>
Kuveyt Türk Katılım Bankası A.Ş.("Kuveyt Türk")	20.221.123	28.890.565
<b>Toplam</b>	<b>20.221.123</b>	<b>28.890.565</b>

## KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 EYLÜL 2016 TARİHİ İTİBARIYLA  
ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

### 16. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (devamı)

Dönemler itibarıyla Şirket'in ilişkili kuruluşlarından olan finansal yatırımlarının detayı aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2016	31 Aralık 2015
Kira sertifikası		
KT Kira Sertifikaları Varlık Kiralama A.Ş. ("KT") (*)	-	7.371.229
<b>Toplam</b>	<b>-</b>	<b>7.371.229</b>

(\*) KT, Kuveyt Türk'ün %100 sahibi olduğu bir iştirakidir.

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

*Üst düzey yönetici personele sağlanan faydalar*

	1 Ocak- 30 Eylül 2016	1 Ocak- 30 Eylül 2015	1 Temmuz- 30 Eylül 2016	1 Temmuz- 30 Eylül 2015
Üst düzey yönetici personele sağlanan faydalar	1.138.363	269.644	171.882	-

## KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 EYLÜL 2016 TARİHİ İTİBARIYLA  
ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

### 16. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (devamı)

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

	<b>1 Ocak- 30 Eylül 2016</b>	<b>1 Ocak- 30 Eylül 2015</b>	<b>1 Temmuz- 30 Eylül 2016</b>	<b>1 Temmuz- 30 Eylül 2015</b>
Kira sertifikası reeskont geliri	259.078	175.501	259.078	(30.368)
Katılma hesabı gelirleri (*)	1.015.409	214.192	413.218	28.753
Kira sertifikası alımı (**)	-	7.000.000	(11.826.273)	(1.000.000)
Kira sertifikası satışı (**)	486.008	7.520.866	(11.340.265)	(860.778)
Kira gideri (*)	(151.626)	(141.750)	(46.359)	(44.257)
Diğer	-	(25.194)	-	-
	<b>1.608.869</b>	<b>14.743.614</b>	<b>(22.540.601)</b>	<b>(1.906.651)</b>

(\*) Kira giderleri ve katılma hesabı gelirleri işlemlerinin tamamı Kuveyt Türk (Şirket ana ortağı) ile gerçekleştirilen işlemlerden oluşmaktadır.

(\*\*) Kira sertifikası alım ve satımları, Şirket'in ilişkili şirketi olan KT Kira Sertifikaları Varlık Kiralama A.Ş. ile gerçekleştirilmiştir.

## KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 EYLÜL 2016 TARİHİ İTİBARIYLA  
ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

### 17. FİNANSAL ARAÇLAR (GERÇEĞE UYGUN DEĞER AÇIKLAMALARI VE FİNANSAL RİSKTEN KORUNMA MUHASEBESİ ÇERÇEVESİNDEKİ AÇIKLAMALAR)

	Krediler ve alacaklar (nakit ve nakit benzerleri dahil)	Satılmaya hazır finansal varlıklar	İtfa edilmiş değerinden gösterilen yükümlülükler	Defter değeri	Not
<u>30 Eylül 2016</u>					
Finansal varlıklar					
Nakit ve nakit benzerleri	32.771.280	-	-	32.771.280	4
Finansal yatırımlar	-	5.259.078	-	5.259.078	5
Ticari alacaklar	7.766.572	-	-	7.766.572	6
Finansal yükümlülükler					
Ticari borçlar (İlişkili taraflara borçlar dahil)	-	-	995.500	995.500	6
	Krediler ve alacaklar (nakit ve nakit benzerleri dahil)	Satılmaya hazır finansal varlıklar	İtfa edilmiş değerinden gösterilen yükümlülükler	Defter değeri	Not
<u>31 Aralık 2015</u>					
Finansal varlıklar					
Nakit ve nakit benzerleri	28.890.962	-	-	28.890.962	4
Finansal yatırımlar	-	7.371.229	-	7.371.229	5
Finansal yükümlülükler					
Ticari borçlar (İlişkili taraflara borçlar dahil)	-	-	1.205.017	1.205.017	6

(\*) Şirket yönetimi, finansal araçların kayıtlı değerlerinin makul değerlerini yansıttığını düşünmektedir.

## **KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**

30 EYLÜL 2016 TARİHİ İTİBARIYLA  
ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

### **18. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ**

*Döviz kuru riski*

Şirket'in 30 Eylül 2016 ve 31 Aralık 2015 itibarı ile yabancı para cinsinden parasal varlık ve parasal yükümlülüğü bulunmamaktadır. Bu sebepten Şirket'in belirtilen tarihler itibarıyla döviz kuru riski bulunmamaktadır.

### **19. RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR**

Bulunmamaktadır.

**Ek Not: Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü**

	<b>Konsolide Olmayan/Bireysel Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri</b>	<b>Tebliğdeki İlgili Düzenleme</b>	<b>Cari Dönem 30 Eylül 2016 (TL)</b>	<b>Geçmiş Dönem 31 Aralık 2015 (TL)</b>
<b>A</b>	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	Md. 24 / (b)	38.030.358	36.262.191
<b>B</b>	Gayrimenkuller. Gayrimenkule Dayalı Projeler. Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md. 24 / (a)	61.592.240	61.941.136
<b>C</b>	İştirakler	Md. 24 / (b)	-	-
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	Md. 23 / (f)	7.766.572	-
	<b>Diğer Varlıklar</b>		5.987.505	5.103.903
<b>D</b>	<b>Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)</b>	Md. 3 / (p)	<b>113.376.675</b>	<b>103.307.230</b>
<b>E</b>	Finansal Borçlar	Md. 31	-	-
<b>F</b>	Diğer Finansal Yükümlülükler	Md. 31	-	-
<b>G</b>	Finansal Kiralama Borçları	Md. 31	-	-
<b>H</b>	İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	Md. 23 / (f)	995.500	1.205.017
<b>İ</b>	Özkaynaklar	Md. 31	78.855.263	48.650.334
	<b>Diğer Kaynaklar</b>		33.525.912	53.451.879
<b>D</b>	<b>Toplam Kaynaklar</b>	Md. 3 / (p)	<b>113.376.675</b>	<b>103.307.230</b>
	<b>Konsolide Olmayan/Bireysel Diğer Finansal Bilgiler</b>	<b>Tebliğdeki İlgili Düzenleme</b>	<b>Cari Dönem 30 Eylül 2016 (TL)</b>	<b>Geçmiş Dönem 31 Aralık 2015 (TL)</b>
<b>A1</b>	Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 yıllık Gayrimenkul Ödemeleri İçin Tutulan Kısmı	Md. 24 / (b)	-	-
<b>A2</b>	Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	Md. 24 / (b)	10.000.000	28.890.565
<b>A3</b>	Yabancı Sermaye Piyasası Araçları	Md. 24 / (d)	-	-
<b>B1</b>	Yabancı Gayrimenkuller. Gayrimenkule Dayalı Projeler. Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md. 24 / (d)	-	-
<b>B2</b>	Atıl Tutulan Arsa/Araziler	Md. 24 / (c)	1.496.835	1.496.835
<b>C1</b>	Yabancı İştirakler	Md. 24 / (d)	-	-
<b>C2</b>	İşletmeci Şirkete İştirak	Md. 28/1 (a)	-	-
<b>J</b>	Gayrinakdi Krediler	Md. 31	-	-
<b>K</b>	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	Md. 22 / (e)	-	-
<b>L</b>	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Md. 22 / (l)	5.259.078	7.371.299



**Ek Not: Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü**

	<b>Portföy Sınırlamaları</b>	<b>Tebliğdeki İlgili Düzenleme</b>	<b>Cari Dönem (TL)</b>	<b>Önceki Dönem (TL)</b>	<b>Asgari/Azami Oran</b>
1	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri (K / D)	Md. 22 / (e)	0%	0%	≤%10
2	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar ((B + A1)/ D)	Md. 24 / (a),(b)	54%	60%	≥%51
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler (A+C- A1)/ D)	Md. 24 / (b)	34%	35%	≤%49
4	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları (A3+B1+ C1)/ D)	Md. 24 / (d)	0%	0%	≤%49
5	Atıl Tutulan Arsa/Araziler (B2/D)	Md. 24 / (c)	1%	1%	≤%20
6	İşletmeci Şirkete İştirak (C2/D)	Md. 28/1 (a)	0%	0%	≤%10
7	Borçlanma Sınırı (E+F+G+H+J)/ İ	Md. 31	1%	2%	≤%500
8	Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı (A2-A1)/D	Md. 24 / (b)	9%	28%	≤%10
9	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Md. 22 / (l)	5%	7%	≤%10