



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

**1 OCAK - 30 EYLÜL 2018 DÖNEMİ**

**YÖNETİM KURULU  
FAALİYET RAPORU**

**İÇİNDEKİLER**

ŞİRKET PROFİLİ	3
ŞİRKET AMACI VE FAALİYET KONUSU	3
ŞİRKET MİSYONU	3
ŞİRKET VİZYONU	3
ŞİRKET KÜNYESİ	4
ŞİRKET YATIRIM STRATEJİSİ	4
ŞİRKET DEĞERLERİ	4
SERMAYE VE ORTAKLIK YAPISI	4
YÖNETİM KURULU	6
YÖNETİM KURULU KOMİTELERİ	6
ŞİRKET ÜST DÜZEY YÖNETİCİLERİ VE İMZA YETKİ ÇERÇEVESİ	8
ŞİRKET KÂR DAĞITIM POLİTİKASI	8
TÜRKİYE'DE GYO SEKTÖRÜ VE KÖRFEZ GYO'NUN SEKTÖRDEKİ YERİ	9
01.01.2018 – 30.09.2018 DÖNEMİNİN DEĞERLENDİRİLMESİ	11
ŞİRKET ÖZET FİNANSAL TABLOLARI	12
GAYRİMENKUL PORTFÖYÜ DEĞERLEME RAPORLARI ÖZETİ	15
KİLYOS ARSASI	15
KARTAL HORIZON PROJESİ	16
GÜRE DEVREMÜLK PROJESİ	17
ŞİRKET PROJELERİNE İLİŞKİN MEVCUT DURUM	18
PORTFÖYDEKİ VARLIK VE HAKLARA İLİŞKİN BİLGİLER	19
RİSK YÖNETİMİ VE İÇ KONTROL MEKANİZMASI	20
PORTFÖYDEKİ VARLIKLARA İLİŞKİN HİZMET VEREN ŞİRKETLER	21
PORTFÖY SINIRLAMALARI KONTROLLERİ	22
ORTAKLIK TARAFINDAN BELİRTİLMESİ GEREKLİ DİĞER HUSUSLAR	24
YÖNETİM KURULU RAPORU	26

**ŞİRKET PROFİLİ**

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

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

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

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

**ŞİRKET AMACI VE FAALİYET KONUSU**

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

**ŞİRKET MİSYONU**

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

**ŞİRKET VİZYONU**

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

**ŞİRKET KÜNYESİ**

<b>Adres</b>	Büyükdere Cad. No: 129/1 Kat: 9 34394 Esentepe Şişli/İstanbul
<b>Telefon No</b>	+90 (212) 217 29 29
<b>Faks No</b>	+90 (212) 217 27 28
<b>E-posta Adresi</b>	info@korfezgyo.com.tr
<b>İnternet Adresi</b>	www.korfezgyo.com.tr
<b>Kayıtlı Elektronik Posta (KEP) Adresi</b>	korfezgyo@hs01.kep.tr
<b>Vergi Dairesi ve Numarası</b>	Zincirlikuyu - 586 004 7467
<b>Ticaret Sicil Merkezi ve Numarası</b>	İstanbul Ticaret Odası - 347261 / 294843
<b>Ödenmiş Sermaye</b>	66.000.000.-TL
<b>Kayıtlı Sermaye Tavanı</b>	330.000.000.-TL

**ŞİRKET YATIRIM STRATEJİSİ**

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

**ŞİRKET DEĞERLERİ**

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

**SERMAYE VE ORTAKLIK YAPISI**

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

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

Adı Soyadı / Unvanı	Grup	Pay Adedi	Pay Tutarı	Oran (%)
Kuveyt Türk Katılım Bankası A.Ş.	A	19.087.800	19.087.800.-TL	28,9209
Kuveyt Türk Katılım Bankası A.Ş.	B	30.410.200	30.410.200.-TL	46,0761
Ahmet KARACA	B	500	500.-TL	0,0008
Ahmet Süleyman KARAKAYA	B	500	500.-TL	0,0008
İdris Turan İLTER	B	250	250.-TL	0,0004
Güven OBALI	B	250	250.-TL	0,0004
Osman BAYDOĞAN	B	250	250.-TL	0,0004
Halka Açık Paylar	B	16.500.000	16.500.000.-TL	25,0000
<b>TOPLAM</b>		<b>66.000.000</b>	<b>66.000.000.-TL</b>	<b>100,0000</b>

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



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

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

Yönetim Kurulu, 2014-2018 yılları arasında Sermaye Piyasası Kanunu hükümlerine ve Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemelerine uygun olarak, kayıtlı sermaye tavanına kadar paylar ihraç ederek çıkarılmış sermayeyi artırmaya ve pay sahiplerinin yeni pay alma hakkının sınırlandırılması ile sermaye piyasası mevzuatı hükümleri dahilinde imtiyazlı veya nominal değerinin üzerinde veya altında pay çıkarılması konusunda karar almaya yetkilidir.

**YÖNETİM KURULU**

Şirketin idaresi, üçüncü kişilere karşı temsil ve ilzamu, Türk Ticaret Kanunu hükümleri çerçevesinde Genel Kurul tarafından en çok üç yıl için seçilen, Türk Ticaret Kanunu ve Sermaye Piyasası Mevzuatında belirtilen şartları haiz ve çoğunluğu icrada görevli olmayan 5 üyeden oluşan bir Yönetim Kuruluna aittir. Yönetim Kurulunda görev alan kişiler aşağıdaki gibidir:

Ad ve Soyadı	Görevi	Görev Süresi	Sermaye Payı	Sermaye Oranı (%)
Ahmet KARACA	Yönetim Kurulu Başkanı	29.03.2017 31.03.2020	500.-TL	0,0008
Ahmet Süleyman KARAKAYA	Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı	06.03.2018 31.03.2020	500.-TL	0,0008
İdris Turan İLTER	Yönetim Kurulu Üyesi	06.03.2018 31.03.2020	250.-TL	0,0004
Osman BAYDOĞAN	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	29.03.2017 31.03.2020	250.-TL	0,0004
Güven OBALI	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	06.03.2018 31.03.2020	250.-TL	0,0004

**YÖNETİM KURULU KOMİTELERİ**

Yönetim Kurulu bünyesinde 4 adet komite kurulmuştur. Bunlar:

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

DENETİM KOMİTESİ		
Görevi	Adı ve Soyadı	Unvanı
Komite Başkanı	Güven OBALI	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi
Komite Üyesi	Osman BAYDOĞAN	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi

**Denetim Komitesi;** Şirket'in muhasebe sistemi, finansal bilgilerinin kamuya açıklanması, bağımsız denetimi ile iç kontrol ve iç denetim sisteminin işleyişinin ve etkinliğinin gözetimini yapar. Bağımsız denetim kuruluşunun seçimi, bağımsız denetim sözleşmelerinin hazırlanarak bağımsız denetim sürecinin başlatılması ve bağımsız denetim kuruluşunun her aşamadaki çalışmaları denetimden sorumlu komitenin gözetiminde gerçekleştirilir.

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

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

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

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

<b>KURUMSAL YÖNETİM KOMİTESİ</b>		
<b>Görevi</b>	<b>Adı ve Soyadı</b>	<b>Unvanı</b>
Komite Başkanı	Osman BAYDOĞAN	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi
Komite Üyesi	İdris Turan İLTER	Yönetim Kurulu Üyesi
Komite Üyesi	Şakir DUMAN	Yatırımcı İlişkileri Yöneticisi

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

<b>RİSKİN ERKEN SAPTANMASI KOMİTESİ</b>		
<b>Görevi</b>	<b>Adı ve Soyadı</b>	<b>Unvanı</b>
Komite Başkanı	Güven OBALI	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi
Komite Üyesi	Ahmet Süleyman KARAKAYA	Yönetim Kurulu Üyesi

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

<b>İŞE ALIM VE ÜCRETLENDİRME KOMİTESİ</b>		
<b>Görevi</b>	<b>Adı ve Soyadı</b>	<b>Unvanı</b>
Komite Başkanı	Güven OBALI	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi
Komite Üyesi	Ahmet Süleyman KARAKAYA	Yönetim Kurulu Üyesi
Komite Üyesi	Ufuk GÜNER	Genel Müdür

**İşe Alım ve Ücretlendirme Komitesi**; Şirketin İnsan Kaynakları ile ilgili politikalarının ve uygulamalarının, Şirketin norm kadrosunun ve organizasyon şemasının belirlenmesi, personel haklarını onaylanması, İnsan Kaynakları kalitesinin artırılmasından sorumludur.

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

Şirket'in üst düzey yöneticileri tabloda listelenmiştir.

Yöneticilerin Adı ve Soyadı	Görevi
Ufuk GÜNER	Genel Müdür

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

İmza Yetkililerinin Adı ve Soyadı	Görevi	İmza Derecesi
Ahmet KARACA	Yönetim Kurulu Başkanı	A - Grubu
Ahmet Süleyman KARAKAYA	Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı	A - Grubu
İdris Turan İLTER	Yönetim Kurulu Üyesi	A - Grubu
Ufuk GÜNER	Genel Müdür	A - Grubu
Şakir DUMAN	Mali ve İdari İşler Grup Başkanı	B - Grubu
İsa ŞAHİN	Muhasebe Müdürü	B - Grubu

**ŞİRKET KÂR DAĞITIM POLİTİKASI**

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

**KÂRIN TESPİTİ VE DAĞITIMI**

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

- % 5'i **kanuni yedek akçeye** ayrılır.
- Kalandan, varsa yıl içinde yapılan bağış tutarının ilavesi ile bulunacak meblağ üzerinden, Türk Ticaret Kanunu (TTK) ve sermaye piyasası mevzuatına uygun olarak **birinci temettü** ayrılır.
- Yukarıdaki indirimler yapıldıktan sonra, Genel Kurul, kar payının, Yönetim Kurulu üyeleri ile memur, müstahdem ve işçilere, çeşitli amaçlarla kurulmuş vakıflara ve benzer nitelikteki kişi ve kurumlara dağıtılmasına karar verme hakkına sahiptir.
- Net dönem karından, (a), (b) ve (c) bentlerinde belirtilen meblağlar düştükten sonra kalan kısmı, Genel Kurul, kısmen veya tamamen **ikinci temettü** payı olarak dağıtmaya veya TTK'nın 521. maddesi uyarınca kendi isteği ile ayırdığı **yedek akçe** olarak ayırmaya yetkilidir.
- Pay sahipleriyle kara iştirak eden diğer kimselere dağıtılması kararlaştırılmış olan kısımdan, ödenmiş sermayenin %5'i oranında kar payı düşüldükten sonra bulunan tutarın onda biri, TTK'nın 519. maddesinin ikinci fıkrası uyarınca **genel kanuni yedek akçeye** eklenir.

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



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

### **KÂR DAĞITIMI ZAMANI VE KAR PAYI AVANSI**

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

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

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

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

Gayrimenkul yatırım ortaklığının amaçları temelde;

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

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

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

GYO'ların tüm ekonomi içindeki artan rolü düşünüldüğünde;

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

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

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

Türkiye'de faaliyet gösteren 33 adet GYO bulunmakta olup, Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yayımlanan son verilere göre 2018/1. çeyreği itibarıyla aktif büyüklükleri toplamı 74,7 milyar TL'dir. Söz konusu aktif büyüklüğün yaklaşık %78'İ portföydeki gayrimenkul, gayrimenkul projeleri ve gayrimenkule dayalı haklardan oluşmuştur.

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

**01.01.2018 – 30.09.2018 DÖNEMİNİN DEĞERLENDİRİLMESİ****İnşaat ve Gayrimenkul Sektöründeki Başlıca Gelişmeler<sup>1</sup>**

İnşaat ve özünde konut imalatı ile buna bağlı alt sektörler ekonominin en önemli unsurları arasındadır. Türk konut sektörü son 15 yıllık süreçte çok hızlı bir gelişim kaydetmiştir. İnşaat sektörü önemli bir 'çarpan' etkisine sahiptir. Bu etki 2008 küresel krizinde daha iyi anlaşılmıştır. Sektör bileşenleri ile birlikte makro ve mikro ekonomik şartlardan oldukça etkilenmekte olup, ilgili koşullarda meydana gelecek değişikliklere de duyarlı davranmaktadır.

Sosyo-ekonomik bazda tartışılan önemli noktalardan biri de 'konut fiyatlarıdır.' Konut fiyatlarındaki seyir ve fiyatlamasının doğru olup olmaması yalnız konut sektörü için değil tüm ekonomi için önemli bir gösterge olma özelliğini taşımaktadır. Bu durum Merkez Bankaları ve iktisat politikaları uygulayıcıları için hayati bir önem arz etmektedir. Türkiye genelinde son verilere göre yapılan analizlerde fiyat artışının hala makul bir eğilimde devam ettiği görülmüştür. Türkiye genelinde ortalama konut fiyatları 2013/Ocak ile 2018/Ocak arasında, reel olarak %45,5 oranında artmıştır. Yeni konut fiyat endeksi aynı dönemde %38,6'lık reel fiyat artışı sağlamıştır.

Türkiye'de konut arzı ile talebi yavaş yavaş oturmaya başlamıştır. Yıllık ortalama 1,2 milyon adet konut el değiştirmekte olup, 650.000 adet yeni konut ihtiyacı sürmektedir. TÜİK verilerine göre; ülkemizdeki hane halkı sayısı 19,5 milyon civarındadır. Ortalama hane halkı büyüklüğü ise 3,8 kişidir. 2006 yılında konut sahipliği oranı %60,9 iken 2015 yılında ise oran %67,3 seviyesinde gerçekleşmiştir.

Adrese Dayalı Nüfus Kayıt Sistemi verilerine göre Türkiye nüfusu 31 Aralık 2017 itibariyle 80,8 milyon kişi olup yıllık artış hızı ise %1,24 olarak gerçekleşmiştir. Köyden kente göçün devam ettiği ülkemizde kentleşme oranı %78 ve buna bağlı nüfus 60 milyon civarındadır. 2023 yılına kadar kente göçün devam etmesi ve kentleşme oranının %84'lerin üzerine çıkması; buna göre kentleşen nüfusun 2023 yılında 71 milyon olması öngörülmektedir. Bu göç kaynaklı kentleşme nedeniyle 2025'e kadar göç alan şehirlerde konut talebinin devam edeceği düşünülmektedir.

Gayrimenkul sektörünün önemli göstergelerinden birisi olan konut satışları rakamlarına bakıldığında ise yukarıda ifade edilen doğal talebin sonuçları gözlenmektedir. 2016 yılında gerek Türkiye'nin içeride yaşadığı sistemik riskler gerekse küresel olarak yaşanan sorunlara rağmen konut satış rakamları yeni bir rekoru işaret ederek 1.341.453'e, 2017 yılsonu itibariyle de 1.409.314 adede ulaşmıştır.

2018'in ilk 9 ayında ise konut satışları 2017 yılının ilk 9 aylık dönemine göre % 2,7 azalarak 1.002.391 olarak gerçekleşmiştir. Mayıs/2018'de alınan Bakanlar Kurulu kararıyla konut tesliminde KDV oranı 31 Ekim 2018'e kadar %18'den %8'e, tapu harcı oranı da %4'ten %3'e düşürülmüştür. Bununla birlikte imar mevzuatına veya ruhsata aykırı yapılara verilecek yapı kayıt belgesi ile imar sorununun çözülmesini hedefleyen İmar Barışı başvuruları Haziran ayı içerisinde başlamış olup 31 Ekim 2018'e kadar devam edecektir.

<sup>1</sup> Bu bölümdeki bilgiler GYODER'in 13 Ağustos 2018 tarihli Türkiye Gayrimenkul Sektörü 2018 2. Çeyrek Raporu'ndan derlenmiştir.

**ŞİRKET ÖZET FİNANSAL TABLOLARI**

<b>KÖRFEZ GYO A.Ş. FİNANSAL DURUM TABLOSU</b>		
<b>VARLIKLAR</b>	<b>30.09.2018</b>	<b>31.12.2017</b>
<b>Dönen Varlıklar</b>	<b>102.881.631</b>	<b>107.395.464</b>
Nakit ve Nakit Benzerleri	1.238.984	4.743.993
Ticari Alacaklar	6.765.368	2.975.094
<i>İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar</i>	<i>5.728.677</i>	<i>40.007</i>
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar</i>	<i>1.036.691</i>	<i>2.935.087</i>
Finansal Yatırımlar	11.069.022	10.250.033
Stoklar	80.909.375	76.234.399
Diğer Çeşitli Alacaklar	163.809	2.046
Diğer Dönen Varlıklar	1.619.867	11.274.709
Peşin Ödenmiş Giderler	1.115.206	1.915.190
<b>Duran Varlıklar</b>	<b>8.096.669</b>	<b>63.014</b>
Maddi Duran Varlıklar	38.444	46.935
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	4.845	16.079
Diğer Duran Varlıklar	8.053.380	-
<b>TOPLAM VARLIKLAR</b>	<b>110.978.300</b>	<b>107.458.478</b>

<b>KAYNAKLAR</b>	<b>30.09.2018</b>	<b>31.12.2017</b>
<b>Kısa Vadeli Yükümlülükler</b>	<b>11.520.590</b>	<b>11.559.255</b>
Ticari Borçlar	754.032	401.043
<i>İlişkili Taraflara Ticari Borçlar</i>	<i>-</i>	<i>5.180</i>
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar</i>	<i>754.032</i>	<i>395.863</i>
Kısa Vadeli Karşılıklar	103.466	91.672
<i>Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar</i>	<i>103.466</i>	<i>91.672</i>
Ertelenmiş Gelirler	10.589.043	10.997.816
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	74.049	68.724
<b>Uzun Vadeli Yükümlülükler</b>	<b>122.518</b>	<b>104.098</b>
Uzun Vadeli Karşılıklar	122.518	104.098
<i>Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar</i>	<i>122.518</i>	<i>104.098</i>
<b>ÖZKAYNAKLAR</b>	<b>99.335.192</b>	<b>95.795.125</b>
Ödenmiş Sermaye	66.000.000	66.000.000
Sermaye Düzeltmesi Farkları	2.373.208	2.373.208
Paylara İlişkin Primler	1.700.407	1.700.407
Yasal Yedekler	4.006.915	1.731.855
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler	-64.346	-64.346
Geçmiş Yıllar Karları (Zararları)	21.778.941	13.544.920
Net Dönem Kârı (Zararı)	3.540.067	10.509.081
<b>TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER</b>	<b>110.978.300</b>	<b>107.458.478</b>

**VARLIKLAR**

Şirket'in aktif büyüklüğü Eylül/2018'de 110,9 milyon TL olarak gerçekleşmiş olup 2017 yılsonuna göre %3 artmıştır. Ticari alacaklar kalemi bir önceki yıla göre %127 artarak 2,98 milyon TL'den 6,77 milyon TL'ye yükselmiştir. Bu artışın önemli sebebi Şirket'in ilişkili tarafı olan Körfez Tatil Beldesi A.Ş.'ye gerçekleştirilen devremülk satışlarıdır.

2017 yılsonu bilançosunda diğer dönen varlıklar kaleminin oluşturan 11 milyon TL tutarındaki devreden KDV rakamının 2,6 milyon TL tutarındaki kısmı için Hazine ve Maliye Bakanlığı'na Ağustos/2018'de başvuru yapılmış ve belirtilen tutar 14.09.2018'de iade alınmıştır.

Şirket 11 milyon TL tutarındaki finansal varlıklarını TL cinsinden katılma hesapları, kira sertifikaları (sukuk) ve kira sertifikalarına dayalı yatırım fonlarında değerlendirmektedir.

Şirket'in Stoklarının toplamı 80,9 milyon TL'dir. Söz konusu tutar Körfez Termal Tesisi (54,4 milyon TL), Kartal Horizon Projesi (24,9 milyon TL) ile Kilyos Arsasının (1,6 milyon TL) arsa ve proje maliyetlerinden oluşmaktadır. Stoklar toplamının 2017 yılına göre %6 oranında artmış olup bu artışın büyük bir kısmı Şirket'in Güre projesi için yaptığı yatırımlardan kaynaklanmaktadır.

Şirket'in 1,6 milyon TL tutarlı Diğer Dönen Varlıklar hesabının ve 8 milyon TL tutarındaki diğer duran varlıkların içeriği devreden KDV rakamından oluşmaktadır.

**KAYNAKLAR**

Şirket'in yabancı kaynakları 11,5 milyon TL'dir. Yabancı kaynakların %92'sine karşılık gelen 10,6 milyon TL'lik önemli kısmı ertelenmiş gelirlerden oluşmaktadır. Ertelenmiş gelirler Şirket'in Güre projesinde satışı yapılan fakat tapusu çıkmayan devremüklere ilişkin tutarlardan oluşmaktadır.

Şirket'in ticari borçlar kalemi 2017 yılsonuna göre %88 oranında artarak 401 bin TL'den 754 bin TL'ye yükselmiştir. Bu artış Şirket'in Güre projesine ilişkin çeşitli firmalara olan borçlarından kaynaklanmaktadır.

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

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

<b>KÖRFEZ GYO A.Ş. KÂR, ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU</b>		
<b>GELİR TABLOSU</b>	<b>1 Ocak – 30 Eylül 2018</b>	<b>1 Ocak – 30 Eylül 2017</b>
Hasılat	13.232.152	70.426.792
Satışların Maliyeti (-)	(8.252.852)	(54.711.484)
<b>TİCARİ FAALİYETLERDEN BRÜT KAR</b>	<b>4.979.300</b>	<b>15.715.308</b>
Genel Yönetim Giderleri (-)	(3.025.586)	(2.787.885)
Pazarlama ve Satış Giderleri (-)	(2.962.046)	(820.319)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	3.533.257	861.066
<b>ESAS FAALİYET KÂRI (ZARARI)</b>	<b>2.524.925</b>	<b>12.968.170</b>
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	1.015.142	1.896.568
<b>VERGİ ÖNCESİ KÂR (ZARAR)</b>	<b>3.540.067</b>	<b>14.864.738</b>
<b>Vergi Gideri</b>	-	-
Dönem Vergi Gideri (-)	-	-
<b>DÖNEM KÂR (ZARAR)</b>	<b>3.540.067</b>	<b>14.864.738</b>
Diğer Kapsamlı Gelirler (Giderler)	-	-
<b>TOPLAM KAPSAMLI GELİR (GİDER)</b>	<b>3.540.067</b>	<b>14.864.738</b>
<b>PAY BAŞINA KÂR (ZARAR)</b>	<b>0.0536</b>	<b>0.2252</b>

### **GELİR TABLOSU**

Şirketin 2018 yılı ilk 9 ayında gerçekleşen 13,2 milyon TL'lik satışının 1,7 milyon TL'si Kartal Projesindeki konut satışlarından, 9,9 milyon TL'si Güre Projesindeki devremülk satışlarından ve 1,6 milyon TL'si de Güre Projesindeki satılmayan devremülklerin kiraya verilmesinden elde edilen kira gelirlerinden kaynaklanmaktadır.

1 Ocak – 30 Eylül 2018 dönemindeki 5,99 milyon TL tutarındaki Genel Yönetim ve Pazarlama Giderleri başlıca; satılmayan devremülklere ilişkin aidat giderleri (2,3 milyon TL), personel giderleri (2,1 milyon TL), vergi giderleri (488 bin TL), kira giderleri (282 bin TL) ve danışmanlık ve avukatlık giderlerinden (221 bin TL) oluşmaktadır.

Esas faaliyetlerden diğer gelirler kalemindeki 3,5 milyon TL'lik rakamın 3,4 milyon TL'si Güre Projesinde satışa kapalı konumda bulunan devre mülklerden gerçekleşen satışlara ilişkin değer düşüklüğünün iptal edilmesinden kaynaklanmaktadır.

Yatırım Faaliyetlerden Gelirler 1 milyon TL olup, katılma hesabı, sukuk ve sukuk fonu gelirlerinden kaynaklanmaktadır.

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

**GAYRİMENKUL PORTFÖYÜ DEĞERLEME RAPORLARI ÖZETİ**

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

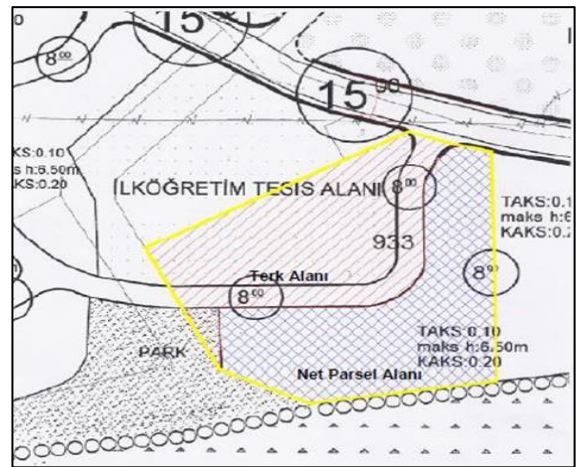
GAYRİMENKULLER / GAYRİMENKUL PROJELERİ	YERİ VE ÖZELLİKLERİ	DEĞERLEME RAPORU	
		TARİH	DEĞER (KDV Hariç)
Kilyos Arsası	İstanbul İli, Sarıyer İlçesi, Kilyos Köyü, 254-DZ-I-C Pafta, 933 Ada, 3 Parsel'de 8.841m <sup>2</sup> arsa	29.12.2017	8.090.000 TL
Kartal Horizon Projesi	İstanbul İli, Kartal İlçesi, Aşağı Mahalle, 86 Pafta, 10169 Ada, 74 Parsel'de 5.982,91 m <sup>2</sup> arsa üzerinde geliştirilen Horizon Projesi	29.12.2017	46.615.000TL
Güre Devremülk Projesi	Balıkesir İli, Edremit İlçesi, Güre İskele Mahallesi, 404 Ada, 1 Parsel üzerinde geliştirilen devremülk projesi	29.12.2017	80.601.000 TL

**KİLYOS ARSASI**

29 Aralık 2017 tarihli Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. raporunda Kilyos Arsasına 8.090.000.-TL+KDV değer takdir edilmiştir. Söz konusu arsa Sarıyer İlçesi, Kilyos Köyü, 254DZIC Pafta, 933 Ada ve 3 Parsel'de konumlanmakta olup brüt alanı 8.841 m<sup>2</sup>, net alanı ise 4.520 m<sup>2</sup>'dir. Parsel üzerinde yapı bulunmamaktadır.

Ekspertiz raporunda gayrimenkulün en etkin ve verimli kullanımının terklerinin yapılarak üzerinde konut sitesi projesi geliştirilmesi olarak belirtilmiştir.

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

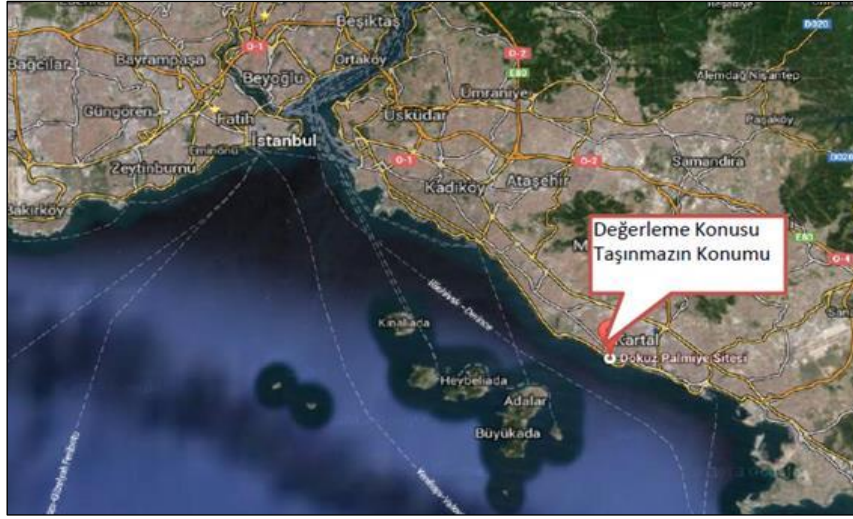




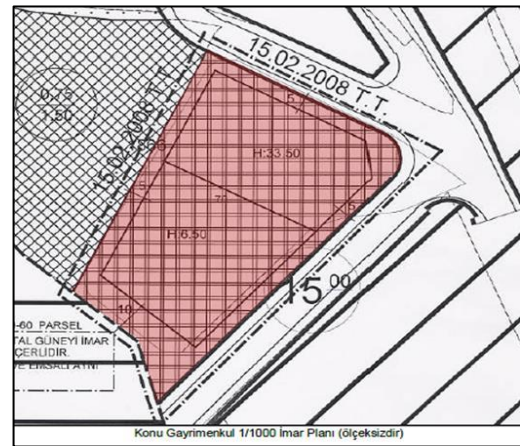
**KARTAL HORIZON PROJESİ**

Terra Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından 29 Aralık 2017 tarihinde düzenlenen değerleme raporuna göre taraflar arasında muhtelif tarihlerde düzenlenen sözleşmelere göre Şirket'e ait toplam 38 adet bağımsız bölüm için toplam 46.615.000 TL (KDV hariç) değer takdir edilmiştir.

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



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



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



**GÜRE DEVREMÜLK PROJESİ**

29 Aralık 2017 tarihli Terra Gayrimenkul Değerleme A.Ş. raporunda Balıkesir İli, Edremit İlçesi, Güre İskele Mahallesi, 404 ada, 1 parsel üzerinde geliştirilen projenin değeri 80.601.000 TL (KDV hariç) olarak takdir edilmiştir.

Güre Devremülk projesi bünyesinde hem devremülk daire hem de işyerlerini barındıran bir tesis olup, devremülk daire niteliğindeki 301 adet bağımsız bölüm ve işyeri niteliğindeki 4 adet bağımsız bölüm olmak üzere toplam 305 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. Temmuz/2017’de faaliyete başlayan projedeki bağımsız bölümler 24 devre (15 günlük) üzerinden satışa sunulmuş olup toplam satılabilir devremülk adedi 7.224’tür. Bu devremülklerin 1.159 adedi eski maliklere arsa payı karşılığı verilmiş olup kalan devremülklerin satış süreci devam etmektedir.



**ŞİRKET PROJELERİNE İLİŞKİN MEVCUT DURUM**

- **Kilyos Arsası** boş durumda olup, proje geliştirme çalışması henüz bulunmamaktadır. 3. Köprü Projesi'nin bölgedeki emlak değerlerini artırması sebebiyle Yönetim Kurulu 12 Haziran 2014 tarihli toplantısında arsanın satış çalışmalarının başlatılması amacıyla Genel Müdür Ufuk GÜNER'in yetkilendirilmesine oy birliği ile karar vermiştir. Arsanın en uygun şartlarda satışı için piyasa şartları takip edilmektedir.
- **Kartal Horizon Projesi**'nde müteahhit firma Dumankaya İnşaat A.Ş. ile 2017/Ocak ayında protokol imzalanarak ticari alacağa mahsuben bağımsız bölüm alınmıştır. Bu işlem ve 2018 yılında gerçekleşen satış neticesinde sonunda Şirketin projede 37 adet bağımsız bölümü (24 adet daire, 7 adet dükkan, 6 adet ofis) bulunmaktadır. İlgili bağımsız bölümlerin Şirket için en karlı şekilde satışına yönelik pazarlama faaliyetleri devam etmektedir.
- **Güre Devremülk Projesi** 2017/Temmuz ayında faaliyete geçmiştir. 31.12.2017 itibariyle projede 57,2 milyon TL tutarında satış geliri, 2018 yılı ilk 9 aylık döneminde 9,9 milyon TL satış geliri ve 1,6 milyon TL tutarında kiralama geliri gerçekleşmiştir.

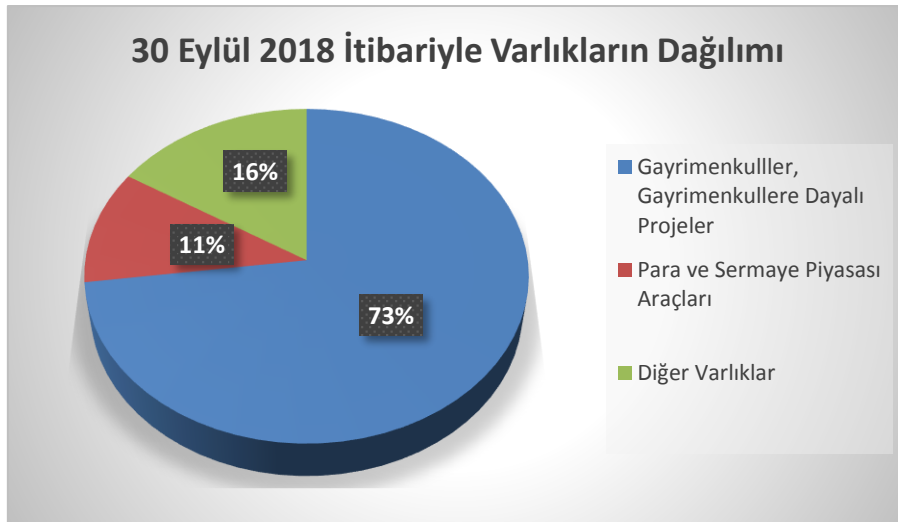
## PORTFÖYDEKİ VARLIK VE HAKLARA İLİŞKİN BİLGİLER

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

30.09.2018 tarihi itibarıyla toplam varlıklar 111 milyon TL'dir. Gayrimenkuller arasında Kilyos Arsası, Güre Devremülk Projesi ile Kartal Projesi yer almaktadır. Para ve sermaye piyasası araçları; Türk Lirası cinsinden cari ve katılma hesapları, yatırım fonları, sukuk ile bunlara ait gelir tahakkuklarından oluşmaktadır.

Şirketin doğrudan veya dolaylı iştiraki yoktur.

PORTFÖY DAĞILIMI (TL)	30.09.2018
Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler	80.909.375
Para ve Sermaye Piyasası Araçları	12.216.996
Diğer Varlıklar	17.851.929
<b>TOPLAM VARLIKLAR</b>	<b>110.978.300</b>



**RİSK YÖNETİMİ VE İÇ KONTROL MEKANİZMASI**

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

Şirket, sahip olduğu nakit değerleri, günün koşullarına göre, cari veya katılım hesapları ile kira sertifikalarına yatırım yaparak değerlendirmektedir. Ek olarak şirketimiz ile KT Portföy Yönetimi A.Ş. arasında 14.12.2017'de Bireysel Portföy Yönetim Sözleşmesi imzalanmıştır. Şirket'in, raporlama dönemi itibarıyla döviz kuru riski bulunmamaktadır.

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

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

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

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

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

**PORTFÖYDEKİ VARLIKLARA İLİŞKİN HİZMET VEREN ŞİRKETLER**

Şirket, "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği"nin 35. maddesi gereğince 2018 yılı için portföyünde yer alan gayrimenkullere ilişkin değerlendirme hizmetinin Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'den alınmasına; portföye yıl içerisinde alınabilecek ve değerlendirme gerektirecek diğer varlıklara ilişkin değerlendirme hizmetinin ise Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. veya Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'den alınmasına karar vermiştir.

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

Sermaye Piyasası Kurulu'nun bağımsız dış denetleme hakkındaki yönetmeliği gereği, 2017 yılı Olağan Genel Kurul toplantısında bağımsız denetim şirketi olarak DRT Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebecilik Mali Müşavirlik A.Ş. seçilmiştir. Söz konusu firma ile 2018 yılı denetimi için de bağımsız denetim sözleşmesi imzalanmıştır.

Tam tasdik denetimi kapsamında Sigma Yeminli Mali Müşavirlik A.Ş. ile sözleşme imzalanmıştır.

Hukuki danışmanlık hizmetleri kapsamında Abcoo Hukuk Bürosu'ndan hizmet alınmaktadır.

Şirket paylarının borsada likiditesini sağlamaya yönelik olarak Invest AZ Menkul Değerler A.Ş. ile 15.08.2018 tarihinde Likidite Sağlayıcılık Hizmet Sözleşmesi imzalanmıştır.

**PORTFÖY SINIRLAMALARI KONTROLLERİ**

	<b>Konsolide Olmayan (Bireysel) Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri</b>	<b>30.09.2018</b>
<b>A</b>	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	12.216.996
<b>B</b>	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	80.909.375
<b>C</b>	İştirakler	-
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	-
	<b>Diğer Varlıklar</b>	17.851.929
<b>D</b>	<b>Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)</b>	<b>110.978.300</b>
<b>E</b>	Finansal Borçlar	-
<b>F</b>	Diğer Finansal Yükümlülükler	-
<b>G</b>	Finansal Kiralama Borçları	-
<b>H</b>	İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	-
<b>İ</b>	Özkaynaklar	99.335.195
	<b>Diğer Kaynaklar</b>	11.643.108
<b>D</b>	<b>Toplam Kaynaklar (Pasif Toplamı)</b>	<b>110.978.300</b>
	<b>Konsolide Olmayan (Bireysel) Diğer Finansal Bilgiler</b>	<b>30.09.2018</b>
<b>A1</b>	Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 Yıllık Gayrimenkul Ödemeleri İçin Tutulan Kısmı	252.500
<b>A2</b>	Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	1.147.974
<b>A3</b>	Yabancı Sermaye Piyasası Araçları	-
<b>B1</b>	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	-
<b>B2</b>	Atıl Tutulan Arsa/Araziler	1.496.835
<b>C1</b>	Yabancı İştirakler	-
<b>C2</b>	İşletmeci Şirkete İştirak	-
<b>J</b>	Gayrinakdi Krediler	-
<b>K</b>	Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	-
<b>L</b>	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	7.017.689

	<b>Portföy Sınırlamaları</b>	<b>30.09.2018</b>	<b>Asgari/ Azami Oran</b>
<b>1</b>	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri (K/D)	0%	<=%10
<b>2</b>	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar ((B + A1)/D)	73%	>=%51
<b>3</b>	Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler (A+C- A1)/D)	11%	<=%49
<b>4</b>	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları (A3+B1+C1)/D)	0%	<=%49
<b>5</b>	Atıl Tutulan Arsa/Araziler (B2/D)	1%	<=%20
<b>6</b>	İşletmeci Şirkete İştirak (C2/D)	0%	<=%10
<b>7</b>	Borçlanma Sınırı (E+F+G+H+J)/İ	0%	<=%500
<b>8</b>	Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı (A2-A1)/D	1%	<=%10
<b>9</b>	Tek Bir Şirket'teki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	6%	<=%10

Şirket, 13 Eylül 2013 tarih ve 28676 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanan II-14.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği"nin 16. maddesi uyarınca finansal tablolarının dipnotlarına "Ek Dipnot: Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü" başlıklı ayrı bir dipnot maddesi eklemiştir. Yukarıdaki tabloda yer alan bilgiler SPK'nın Seri: II, 14.1 no'lu "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği"nin 16. maddesi uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğindedir ve SPK'nın III-48.1 sayılı, "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği"nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır.

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

2017 yılı Olağan Genel Kurulu toplantısı 18.04.2018 tarihinde gerçekleştirilmiştir.

**Yapılan Bağış ve Yardımlara İlişkin Bilgiler**

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

**Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Beyanı**

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

**Personele İlişkin Bilgiler**

Şirketimizin 30.09.2018 tarihi itibarıyla personel sayısı 9'dur. Yönetici pozisyonundaki personel bilgileri ve görevleri tabloda listelenmektedir.

PERSONEL ADI VE SOYADI	GÖREVİ
Ufuk GÜNER	Genel Müdür
İbrahim TOPÇU	İnşaat ve Proje Yönetimi Grup Başkanı
Şakir DUMAN	Mali ve İdari İşler Grup Başkanı
İsa ŞAHİN	Muhasebe Müdürü

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

**İşletmenin Finansman Kaynakları**

Şirket finansman ihtiyacını; iç kaynaklarından, stok satışından, Güre Devremülk Projesindeki devremülklerin satışları/kiralamalarından ve Kartal Projesindeki bağımsız bölümlerin satışından sağlanan tahsilatlardan ve nakit ile nakit benzeri varlıklarından karşılamaktadır.

30.09.2018 tarihi itibarıyla Şirket'in finansal borcu bulunmamakta olup, ödenmiş sermayesi 66.000.000.-TL ve kayıtlı sermaye tavanı ise 330.000.000.-TL'dir.

**İlişkili Taraf Açıklamaları**

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

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

İlişkili Kuruluş	30.09.2018	31.12.2017
Kuveyt Türk Katılım Bankası A.Ş.	5.083.701	3.461.063
KT Portföy Yönetimi A.Ş.	7.133.295	10.250.033

**Yapılan Araştırma ve Geliştirme Faaliyetleri**

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



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

Şirket'in yaptığı yatırımlarda herhangi bir teşvikten yararlanılmamıştır.

**Yatırımcı İlişkileri Bölümü**

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

- Şakir DUMAN - Yatırımcı İlişkileri Bölümü Yöneticisi  
Tel: (212) 217 29 29, Faks: (212) 217 27 28  
E-mail: sakir.duman@korfezgyo.com.tr
- İsa ŞAHİN – Yatırımcı İlişkileri Bölümü Görevlisi  
Tel: (212) 217 29 29, Faks: (212) 217 27 28  
E-mail: isa.sahin@korfezgyo.com.tr

**Pay Sahiplerinin Bilgi Edinme Haklarının Kullanımı**

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

## **YÖNETİM KURULU RAPORU**

Sayın Ortaklarımız;

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

Körfez Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin 01.01.2018 - 30.09.2018 faaliyet dönemine ilişkin gelişmeler, ortaklığın ilgili dönemde portföyünde yer alan varlıklara ve haklara ilişkin bilgiler, projelere ilişkin mevcut durum, öngörülerin gerçekleşme durumu, sorunlar vb. bilgiler, ortaklığın önceki dönemlerle karşılaştırmalı olarak hazırlanmış finansal tabloları yatırımcılara sunulmaktadır.

Saygılarımızla,

**Onay**  
**Yönetim Kurulu**