

**KÖRFEZ GAYRİMENKUL  
YATIRIM ORTAKLIĞI  
ANONİM ŞİRKETİ**

**30 EYLÜL 2013 ARA HESAP DÖNEMİNE  
AİT FİNANSAL TABLOLAR VE  
BAĞIMSIZ DENETİM RAPORU**

## BAĞIMSIZ DENETİM RAPORU

Körfez Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi  
Yönetim Kurulu'na:

### *Bağımsız denetim raporu*

Körfez Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin, ("Şirket") 30 Eylül 2013 tarihi itibarıyla hazırlanan ve ekte yer alan bilançosunu, 30 Eylül 2013 itibarıyla sona eren döneme ait kapsamlı gelir tablosunu, özkaynak değişim tablosunu, nakit akım tablosunu ve önemli muhasebe politikalarının özetini ve dipnotları denetlemiş bulunuyoruz.

### *Finansal tablolarla ilgili olarak Şirket yönetiminin sorumluluğu*

Şirket yönetimi finansal tabloların Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yayımlanan Türkiye Muhasebe Standartları'na uygun olarak hazırlanması ve dürüst bir şekilde sunumundan sorumludur. Bu sorumluluk, finansal tabloların hata ve/veya hile ve usulsüzlükten kaynaklanan önemli yanlışlıklar içermeyecek biçimde hazırlanarak, gerçeği dürüst bir şekilde yansıtmayı sağlamak amacıyla gerekli iç kontrol sisteminin tasarlanmasını, uygulanmasını ve devam ettirilmesini, koşulların gerektirdiği muhasebe tahminlerinin yapılmasını ve uygun muhasebe politikalarının seçilmesini içermektedir.

### *Bağımsız denetim kuruluşunun sorumluluğu*

Sorumluluğumuz, yaptığımız bağımsız denetime dayanarak bu finansal tablolar hakkında görüş bildirmektir. Bağımsız denetimimiz, Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yayımlanan bağımsız denetim standartlarına uygun olarak gerçekleştirilmiştir. Bu standartlar, etik ilkelere uyulmasını ve bağımsız denetimin, finansal tabloların gerçeği doğru ve dürüst bir biçimde yansıtmayı yansıtmadığı konusunda makul bir güvenceyi sağlamak üzere planlanarak yürütülmesini gerektirmektedir.

Bağımsız denetimimiz, finansal tablolardaki tutarlar ve dipnotlar ile ilgili bağımsız denetim kanıtı toplamak amacıyla, bağımsız denetim tekniklerinin kullanılmasını içermektedir. Bağımsız denetim tekniklerinin seçimi, 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, Şirket'in iç kontrol sistemi göz önünde bulundurulmuştur. Ancak, amacımız iç kontrol sisteminin etkinliği hakkında görüş vermek değil, bağımsız denetim tekniklerini koşullara uygun olarak tasarlamak amacıyla, Şirket yönetimi tarafından hazırlanan finansal tablolar ile iç kontrol sistemi arasındaki ilişkiyi ortaya koymaktır. Bağımsız denetimimiz, ayrıca Şirket yönetimi tarafından benimsenen muhasebe politikaları ile yapılan önemli muhasebe tahminlerinin ve 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*

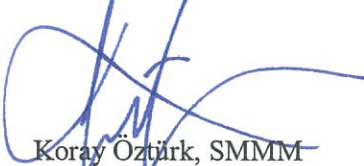
Görüşümüze göre, ilişikteki finansal tablolar Körfez Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin 30 Eylül 2013 tarihi itibarıyla finansal durumunu, finansal performansını ve nakit akımlarını, KGK tarafından yayımlanan Türkiye Muhasebe Standartları çerçevesinde doğru ve dürüst bir biçimde yansıtmaktadır.

## *Diğer Hususlar*

Şirket'in 31 Aralık 2011 ve 31 Aralık 2010 tarihlerinde sona eren yıllara ait finansal tablolarının bağımsız denetimi başka bir bağımsız denetim kuruluşu tarafından yapılmıştır. Önceki bağımsız denetim firması, 31 Aralık 2011 ve 31 Aralık 2010 tarihli finansal tablolar ile ilgili olarak sırasıyla 14 Mart 2012 ve 25 Ağustos 2011 tarihli bağımsız denetim raporlarında olumlu görüş bildirmiştir.

Şirket, 29 Aralık 2011 tarihi itibarıyla gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşüm sürecini tamamlamış ve halka arz sürecinin 30-31 Mayıs 2012 tarihlerinde talep toplama yöntemi ile yapılması konusunda Sermaye Piyasası Kurulu'ndan izin almıştır. Ancak piyasalarda yaşanan olumsuz gelişmeler ve artan belirsizlik ortamı nedeniyle, Şirket halka arz sürecinin tamamlanması konusunda Sermaye Piyasası Kurulu'ndan ek süre talep etmiştir. Sermaye Piyasası Kurulu, 12 Haziran 2012 tarihli yazısı ile Şirket'in Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı ("GYO") statüsünün korunarak Şirket'e 31 Aralık 2012 tarihine kadar halka arz başvurusu yapabilmesi hususunda ek süre verilmesi konusunda bir defaya mahsus olmak üzere izin vermiştir. Şirket bunun üzerine, 27 Aralık 2012 tarihinde Sermaye Piyasası Kurulu'na başvurarak halka arz sürecini başlatmıştır ve rapor tarihi itibarıyla söz konusu işlemler devam etmektedir.

DRT BAĞIMSIZ DENETİM VE SERBEST MUHASEBECİ MALİ MÜŞAVİRLİK A.Ş.  
Member of **DELOITTE TOUCHE TOHMATSU LIMITED**



Koray Öztürk, SMMM  
Sorumlu Ortak Başdenetçi

15 Kasım 2013  
İstanbul, Türkiye

## Körfez Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

| İçindekiler                                                              | Sayfa   |
|--------------------------------------------------------------------------|---------|
| Bağımsız denetim raporu                                                  | 1 - 2   |
| Bilanço                                                                  | 3       |
| Kapsamlı Gelir Tablosu                                                   | 4       |
| Özkaynak Değişim Tablosu                                                 | 5       |
| Nakit Akım Tablosu                                                       | 6 - 7   |
| NOT 1 Şirket'in Organizasyonu ve Faaliyet Konusu                         | 8 - 9   |
| NOT 2 Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar                       | 9 - 21  |
| NOT 3 Bölümlere Göre Raporlama                                           | 21      |
| NOT 4 Nakit ve Nakit Benzerleri                                          | 22      |
| NOT 5 Finansal Borçlar                                                   | 23      |
| NOT 6 Ticari Alacaklar / Borçlar                                         | 24      |
| NOT 7 Stoklar                                                            | 25 - 26 |
| NOT 8 Gerçeğe Uygun Değer Farkı Kar-Zarara Yansıtılan Finansal Varlıklar | 26      |
| NOT 9 Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller                                      | 27      |
| NOT 10 Maddi Duran Varlıklar                                             | 28      |
| NOT 11 Maddi Olmayan Duran Varlıklar                                     | 29      |
| NOT 12 Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar                | 29 - 31 |
| NOT 13 Kısa ve Uzun Vadeli Diğer Alacaklar ve Diğer Borçlar              | 31 - 32 |
| NOT 14 Diğer Dönen Varlıklar ve Kısa Vadeli Yükümlülükler                | 32      |
| NOT 15 Diğer Duran Varlıklar                                             | 33      |
| NOT 16 Alınan Avanslar                                                   | 33      |
| NOT 17 Özkaynaklar                                                       | 34 - 35 |
| NOT 18 Esas Faaliyet Gelirleri                                           | 36      |
| NOT 19 Genel Yönetim Giderleri                                           | 37      |
| NOT 20 Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler / Giderler                     | 38      |
| NOT 21 Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler                                 | 39      |
| NOT 22 Yatırım Faaliyetlerinden Giderler                                 | 39      |
| NOT 23 Vergiler                                                          | 40 - 42 |
| NOT 24 Hisse Başına Kazanç                                               | 43      |
| NOT 25 İlişkili Taraf Açıklamaları                                       | 44 - 46 |
| NOT 26 Finansal Araçlardan Kaynaklanan Risklerin Niteliği ve Düzeyi      | 46 - 55 |
| NOT 27 Finansal Araçlar                                                  | 56 - 58 |
| NOT 28 Bilanço Tarihinden Sonraki Olaylar                                | 58      |
| EK NOT 29 Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü                        | 59 - 60 |

**KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ****BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ****30 EYLÜL 2013, 31 ARALIK 2012, 2011 VE 2010 TARİHLERİ İTİBARIYLA BİLANÇOLAR**

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

|                                      | Dipnot<br>Referansları | Cari Dönem<br>30 Eylül<br>2013 | Geçmiş Dönem<br>31 Aralık<br>2012 | Geçmiş Dönem<br>31 Aralık<br>2011 | Geçmiş Dönem<br>31 Aralık<br>2010 |
|--------------------------------------|------------------------|--------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Dönen Varlıklar</b>               |                        | <b>84.615.212</b>              | <b>58.766.785</b>                 | <b>53.127.740</b>                 | <b>36.150.974</b>                 |
| Nakit ve Nakit Benzerleri            | 4                      | 33.873.530                     | 7.303.684                         | 16.936.523                        | 5.035.880                         |
| Gerçeğe Uygun Değer Farkı            |                        |                                |                                   |                                   |                                   |
| Kar-Zarara Yansıtılan Finansal       |                        |                                |                                   |                                   |                                   |
| Varlıklar                            | 8                      | -                              | 13.463.508                        | -                                 | -                                 |
| Stoklar                              | 7                      | 48.956.516                     | 37.144.362                        | 35.440.424                        | 24.067.951                        |
| Diğer Alacaklar                      | 13                     | -                              | -                                 | -                                 | 6.601.032                         |
| Diğer Dönen Varlıklar                | 14                     | 1.785.166                      | 855.231                           | 750.793                           | 446.111                           |
| <b>Duran Varlıklar</b>               |                        | <b>4.034.680</b>               | <b>27.718</b>                     | <b>24.068</b>                     | <b>13.348</b>                     |
| Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller        | 9                      | 4.005.085                      | -                                 | -                                 | -                                 |
| Maddi Duran Varlıklar                | 10                     | 13.835                         | 11.958                            | 8.308                             | 7.268                             |
| Diğer Duran Varlıklar                | 15                     | 15.760                         | 15.760                            | 15.760                            | 6.080                             |
| <b>TOPLAM VARLIKLAR</b>              |                        | <b>88.649.892</b>              | <b>58.794.503</b>                 | <b>53.151.808</b>                 | <b>36.164.322</b>                 |
| <b>YÜKÜMLÜLÜKLER</b>                 |                        |                                |                                   |                                   |                                   |
| <b>Kısa Vadeli Yükümlülükler</b>     |                        | <b>58.229.745</b>              | <b>6.718.936</b>                  | <b>1.633.946</b>                  | <b>9.819.485</b>                  |
| Finansal Borçlar                     | 5                      | -                              | -                                 | -                                 | 5.282.012                         |
| Ticari Borçlar                       | 6                      | 37.442.724                     | -                                 | -                                 | -                                 |
| İlişkili Taraflara Ticari Borçlar    | 25                     | 37.439.612                     | -                                 | -                                 | -                                 |
| İlişkili Olmayan Taraflara           |                        |                                | -                                 | -                                 | -                                 |
| Ticari Borçlar                       | 25                     | 3.112                          |                                   |                                   |                                   |
| Kısa Vadeli Diğer Borçlar            | 13                     | -                              | 381.316                           | 1.567.840                         | 767.284                           |
| Kısa Vadeli Karşılıklar              |                        | 11.497                         | 4.376                             | 14.500                            | 23.706                            |
| Çalışanlara Sağlanan Faydalara       |                        |                                |                                   |                                   |                                   |
| İlişkin Uzun Vadeli                  | 12                     | 11.497                         | 4.376                             | 14.500                            | 23.706                            |
| Alınan Avanslar                      | 16                     | 20.737.943                     | 6.299.603                         | -                                 | -                                 |
| Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler      | 14                     | 37.581                         | 33.641                            | 51.606                            | 3.746.483                         |
| <b>Uzun Vadeli Yükümlülükler</b>     |                        | <b>41.625</b>                  | <b>20.040.438</b>                 | <b>17.122.337</b>                 | <b>1.108.817</b>                  |
| Ticari Borçlar                       | 6                      | -                              | 19.998.119                        | 16.737.243                        | -                                 |
| İlişkili Taraflara Ticari Borçlar    | 25                     | -                              | 19.998.119                        | 16.737.243                        | -                                 |
| Uzun Vadeli Karşılıklar              |                        | 41.625                         | 42.319                            | 65.727                            | 54.605                            |
| Çalışanlara Sağlanan Faydalara       |                        |                                |                                   |                                   |                                   |
| İlişkin Uzun Vadeli                  | 12                     | 41.625                         | 42.319                            | 65.727                            | 54.605                            |
| Uzun Vadeli Diğer Borçlar            | 13                     | -                              | -                                 | 319.367                           | 763.124                           |
| Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü         | 23                     | -                              | -                                 | -                                 | 291.088                           |
| <b>ÖZKAYNAKLAR</b>                   |                        | <b>30.378.522</b>              | <b>32.035.129</b>                 | <b>34.395.525</b>                 | <b>25.236.020</b>                 |
| <b>Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar</b> |                        | <b>30.378.522</b>              | <b>32.035.129</b>                 | <b>34.395.525</b>                 | <b>25.645.924</b>                 |
| Ödenmiş Sermaye                      | 17                     | 49.500.000                     | 65.822.000                        | 65.822.000                        | 39.822.000                        |
| Sermaye Düzeltmesi Farkları          |                        | 2.373.208                      | 2.373.208                         | 2.373.208                         | 2.373.208                         |
| Kar veya Zararda Yeniden             |                        |                                |                                   |                                   |                                   |
| Sınıflandırılmayacak Birikmiş        |                        |                                |                                   |                                   |                                   |
| Diğer Kapsamlı                       |                        |                                |                                   |                                   |                                   |
| Gelirler veya Giderler               |                        | 4.452                          | -                                 | -                                 | -                                 |
| Geçmiş Yıllar (Zararları)            |                        | (19.838.079)                   | (33.799.683)                      | (33.724.951)                      | (19.202.862)                      |
| Net Dönem Karı / (Zararı)            |                        | (1.661.059)                    | (2.360.396)                       | (74.732)                          | 2.653.578                         |
| <b>Kontrol Gücü Olmayan Paylar</b>   |                        | <b>-</b>                       | <b>-</b>                          | <b>-</b>                          | <b>(409.904)</b>                  |
| <b>TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER</b>          |                        | <b>88.649.892</b>              | <b>58.794.503</b>                 | <b>53.151.808</b>                 | <b>36.164.322</b>                 |

Ekteki dipnotlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

**KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 30 EYLÜL 2013, 30 EYLÜL 2012, 31 ARALIK 2012, 2011 VE 2010 TARİHLERİ İTİBARIYLA SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT KAPSAMLI GELİR TABLOLARI

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

|                                                           |        | Cari Dönem                  | Geçmiş Dönem                | Geçmiş Dönem                 | Geçmiş Dönem                 | Geçmiş Dönem                 |
|-----------------------------------------------------------|--------|-----------------------------|-----------------------------|------------------------------|------------------------------|------------------------------|
|                                                           | Dipnot | 1 Ocak-<br>30 Eylül<br>2013 | 1 Ocak-<br>30 Eylül<br>2012 | 1 Ocak-<br>31 Aralık<br>2012 | 1 Ocak-<br>31 Aralık<br>2011 | 1 Ocak-<br>31 Aralık<br>2010 |
| Hasılat                                                   | 18     | -                           | -                           | -                            | -                            | 3.124.007                    |
| Satışların Maliyeti (-)                                   | 18     | -                           | -                           | -                            | -                            | ( 847.304)                   |
| <b>TİCARİ FAALİYETLERDEN BRÜT KAR</b>                     |        | -                           | -                           | -                            | -                            | <b>2.276.703</b>             |
| Pazarlama Giderleri (-)                                   |        | ( 3.595)                    | -                           | -                            | -                            | -                            |
| Genel Yönetim Giderleri (-)                               | 19     | (1.024.409)                 | (2.002.804)                 | (2.342.114)                  | ( 1.098.959)                 | ( 2.549.695)                 |
| Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler                        | 20     | 220.744                     | 32.625                      | 41.627                       | 77.627                       | 4.829.511                    |
| Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)                    | 20     | (30.848)                    | (448)                       | (1.003)                      | (2.884)                      | (10.492)                     |
| <b>ESAS FAALİYET KARI / ZARARI</b>                        |        | <b>(838.108)</b>            | <b>(1.970.627)</b>          | <b>(2.301.490)</b>           | <b>(1.024.216)</b>           | <b>4.546.027</b>             |
| Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler                         | 21     | 4.561.441                   | 1.053.128                   | 2.013.500                    | 1.585.920                    | 4.880.396                    |
| Yatırım Faaliyetlerinden Giderler (-)                     | 22     | (5.384.392)                 | ( 2.924.355)                | ( 2.072.406)                 | ( 927.524)                   | ( 7.005.143)                 |
| <b>SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI / (ZARAR)</b> |        | <b>(1.661.059)</b>          | <b>(3.841.854)</b>          | <b>(2.360.396)</b>           | <b>(365.820)</b>             | <b>2.421.280</b>             |
| Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gideri                       |        | -                           | -                           | -                            | 291.088                      | 232.298                      |
| Dönem Vergi Gideri (-)                                    |        | <b>(1.661.059)</b>          | <b>(3.841.854)</b>          | <b>(2.360.396)</b>           | <b>(74.732)</b>              | <b>2.653.578</b>             |
| <b>SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI / (ZARAR)</b>        |        | <b>4.452</b>                | -                           | -                            | -                            | -                            |
| Diğer Kapsamlı Gelirler                                   |        | -                           | -                           | -                            | -                            | -                            |
| <b>TOPLAM KAPSAMLI (GİDER) / GELİR</b>                    |        | <b>(1.656.607)</b>          | <b>(3.841.854)</b>          | <b>(2.360.396)</b>           | <b>(74.732)</b>              | <b>2.653.578</b>             |
| Toplam kapsamlı (giderin) / gelirin dağılımı:             |        | -                           | -                           | -                            | (221.784)                    | (349.675)                    |
| Kontrol gücü olmayan paylar                               |        | (1.656.607)                 | (3.841.854)                 | (2.360.396)                  | 147.052                      | 3.003.253                    |
| Ana ortaklık payları                                      |        | -                           | -                           | -                            | -                            | -                            |
| Pay başına kar / (zarar)                                  |        | (0,0335)                    | (0,0776)                    | (0,0477)                     | 0,0030                       | 0,0607                       |

Ekteki dipnotlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

# KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 30 EYLÜL 2013, 30 EYLÜL 2012, 31 ARALIK 2012, 2011 VE 2010 TARİHLERİ İTİBARIYLA SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOLARI

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

|                                                                                    | Dipnot Referansları | Ödenmiş sermaye   | Sermaye düzeltilmesi farkları | Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birlikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler |                         |                         |                                       | Birlikmiş Zararlar |  |  | Kontrol gücü olmayan paylar | Özkaynaklar toplamı |
|------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|-------------------|-------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|-------------------------|---------------------------------------|--------------------|--|--|-----------------------------|---------------------|
|                                                                                    |                     |                   |                               | Tanımlanmış fayda planlarının birlikmiş yeniden ölçüm kazançları / kayıpları                  | Geçmiş yıllar zararları | Net dönem karı / zararı | Ana ortaklığa ait özkaynaklar toplamı |                    |  |  |                             |                     |
| <b>Bağımsız Denetimden geçmiş</b>                                                  |                     |                   |                               |                                                                                               |                         |                         |                                       |                    |  |  |                             |                     |
| <b>1 Ocak 2010 itibarıyla bakiye</b>                                               |                     | 39.822.000        | 2.373.208                     | -                                                                                             | ( 19.552.537)           | -                       | 22.642.671                            | ( 60.229)          |  |  | 22.582.442                  |                     |
| Toplam kapsamlı gider                                                              |                     |                   |                               |                                                                                               |                         |                         |                                       |                    |  |  |                             |                     |
| <b>31 Aralık 2010 itibarıyla bakiye</b>                                            |                     | <b>39.822.000</b> | <b>2.373.208</b>              | -                                                                                             | <b>( 19.552.537)</b>    | 3.003.253               | 3.003.253                             | ( 349.675)         |  |  | 2.653.578                   |                     |
| <b>1 Ocak 2011 itibarıyla bakiye</b>                                               |                     | 39.822.000        | 2.373.208                     | -                                                                                             | ( 19.552.537)           | 3.003.253               | 25.645.924                            | ( 409.904)         |  |  | 25.236.020                  |                     |
| Sermaye ödemesi                                                                    | 17                  | 26.000.000        | -                             | -                                                                                             | -                       | -                       | 26.000.000                            | -                  |  |  | 26.000.000                  |                     |
| Transferler                                                                        |                     | -                 | -                             | -                                                                                             | 3.003.253               | ( 3.003.253)            | -                                     | -                  |  |  | -                           |                     |
| Kontrol gücü olmayan paylardan hisse alımı                                         |                     | -                 | -                             | -                                                                                             | ( 17.397.451)           | -                       | ( 17.397.451)                         | 631.881            |  |  | ( 16.765.570)               |                     |
| Azınlık payları ile yapılan kısmi hisse alışından kaynaklanan azınlık pay değişimi |                     | -                 | -                             | -                                                                                             | -                       | -                       | -                                     | -                  |  |  | ( 193)                      | ( 193)              |
| Toplam kapsamlı gider                                                              |                     |                   |                               |                                                                                               |                         | 147.052                 | 147.052                               | ( 221.784)         |  |  | ( 74.732)                   |                     |
| <b>31 Aralık 2011 itibarıyla bakiye</b>                                            |                     | <b>65.822.000</b> | <b>2.373.208</b>              | -                                                                                             | <b>( 33.946.735)</b>    | <b>147.052</b>          | <b>34.395.525</b>                     | -                  |  |  | <b>34.395.525</b>           |                     |
| <b>1 Ocak 2012 itibarıyla bakiye</b>                                               |                     | 65.822.000        | 2.373.208                     | -                                                                                             | ( 33.946.735)           | 147.052                 | 34.395.525                            | -                  |  |  | 34.395.525                  |                     |
| Transferler                                                                        |                     | -                 | -                             | -                                                                                             | 147.052                 | ( 147.052)              | -                                     | -                  |  |  | -                           |                     |
| Toplam kapsamlı gider                                                              |                     | -                 | -                             | -                                                                                             | -                       | ( 3.841.854)            | ( 3.841.854)                          | -                  |  |  | ( 3.841.854)                |                     |
| <b>30 Eylül 2012 itibarıyla bakiye</b>                                             |                     | 65.822.000        | 2.373.208                     | -                                                                                             | ( 33.799.683)           | ( 3.841.854)            | 30.553.671                            | -                  |  |  | 30.553.671                  |                     |
| <b>1 Ekim 2012 itibarıyla bakiye</b>                                               |                     | 65.822.000        | 2.373.208                     | -                                                                                             | ( 33.799.683)           | ( 3.841.854)            | 30.553.671                            | -                  |  |  | 30.553.671                  |                     |
| Toplam kapsamlı gider                                                              |                     |                   |                               |                                                                                               |                         | 1.481.458               | 1.481.458                             | -                  |  |  | 1.481.458                   |                     |
| <b>31 Aralık 2012 itibarıyla bakiye</b>                                            |                     | <b>65.822.000</b> | <b>2.373.208</b>              | -                                                                                             | <b>( 33.799.683)</b>    | <b>( 2.360.396)</b>     | <b>32.035.129</b>                     | -                  |  |  | <b>32.035.129</b>           |                     |
| <b>1 Ocak 2013 itibarıyla bakiye</b>                                               | 17                  | 65.822.000        | 2.373.208                     | -                                                                                             | ( 33.799.683)           | ( 2.360.396)            | 32.035.129                            | -                  |  |  | 32.035.129                  |                     |
| Sermaye azaltımı                                                                   |                     | ( 16.322.000)     | -                             | -                                                                                             | 16.322.000              | -                       | -                                     | -                  |  |  | -                           |                     |
| Transferler                                                                        |                     | -                 | -                             | -                                                                                             | ( 2.360.396)            | 2.360.396               | -                                     | -                  |  |  | -                           |                     |
| Toplam kapsamlı gider                                                              |                     |                   |                               |                                                                                               |                         | ( 1.661.059)            | ( 1.656.607)                          | -                  |  |  | ( 1.656.607)                |                     |
| <b>30 Eylül 2013 itibarıyla bakiye</b>                                             |                     | <b>49.500.000</b> | <b>2.373.208</b>              | 4.452                                                                                         | <b>( 19.838.079)</b>    | <b>( 1.661.059)</b>     | <b>30.378.522</b>                     | -                  |  |  | <b>30.378.522</b>           |                     |

Ekteki dipnotlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 30 EYLÜL 2013, 30 EYLÜL 2012, 31 ARALIK 2012, 2011 VE 2010 TARİHLERİ İTİBARIYLA SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT NAKİT AKIŞ TABLOSU

| Dipnot                                                       | Cari Dönem           | Geçmiş Dönem         | Geçmiş Dönem          | Geçmiş Dönem          | Geçmiş Dönem          |
|--------------------------------------------------------------|----------------------|----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| Referansları                                                 | 1 Ocak-30 Eylül 2013 | 1 Ocak-30 Eylül 2012 | 1 Ocak-31 Aralık 2012 | 1 Ocak-31 Aralık 2011 | 1 Ocak-31 Aralık 2010 |
| <b>İşletme faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akımları</b>   |                      |                      |                       |                       |                       |
| Vergi öncesi net dönem (zararı)/karı                         | (1.661.059)          | (3.841.854)          | (2.360.396)           | (365.820)             | 2.421.280             |
| Amortisman ve itfa payları                                   | 5.430                | 6.170                | 9.746                 | 7.569                 | 6.850                 |
| Yatırım amaçlı gayrimenkul amortisman gideri                 | -                    | -                    | -                     | -                     | 336.389               |
| Yatırım amaçlı gayrimenkul satış karı                        | -                    | -                    | -                     | -                     | (4.634.998)           |
| Borç karşılıkları                                            | -                    | -                    | -                     | -                     | 16.391                |
| Hukuki danışmanlık gideri karşılıkları                       | -                    | -                    | -                     | -                     | 1.530.408             |
| Kıdem tazminatı ve kullanılmayan izin karşılığındaki değişim | 10.879               | 13.693               | 20.342                | 16.354                | 16.705                |
| Finansal borçlanma ve reeskont giderleri                     | (117.486)            | 2.741.695            | 2.072.263             | 700.709               | 2.549.715             |
| Katılım payı geliri                                          | (742.727)            | (473.815)            | (573.991)             | (1.240.519)           | (59.662)              |
| Bağlı ortaklık satış karı                                    | -                    | -                    | -                     | (5.843)               | -                     |
| Türev finansal araçlar değer artışları / azalışları          | -                    | 238.545              | (749.567)             | -                     | -                     |
| Finansal yatırımlar değer (artışları) / azalışları           | -                    | (579.311)            | (689.941)             | -                     | -                     |
| <b>İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler</b>           | <b>(2.504.963)</b>   | <b>(1.894.877)</b>   | <b>(2.271.544)</b>    | <b>(887.550)</b>      | <b>2.183.078</b>      |
| Stoklar                                                      | (11.694.668)         | (599.999)            | (513.904)             | (11.159.207)          | -                     |
| Diğer dönen ve duran varlıklar                               | (929.935)            | (154.690)            | (104.438)             | (314.793)             | 2.289                 |
| Ticari borçlar                                               | 17.444.605           | -                    | -                     | 6.384.743             | (5.000.000)           |
| Alınan avanslar                                              | 14.438.340           | 2.789.162            | 6.299.603             | -                     | -                     |
| Uzun ve kısa vadeli diğer borçlar                            | (377.376)            | (1.157.470)          | (1.523.052)           | 356.799               | -                     |
| Borç karşılıkları ve yükümlülükler                           | -                    | -                    | -                     | (3.709.316)           | 3.660.979             |
| Ödenen finansal borçlanma giderleri                          | -                    | -                    | (2.225)               | (198.468)             | (2.549.715)           |
| Ödenen kıdem tazminatı ve izin tutarı                        | -                    | (22.657)             | (53.874)              | -                     | (7.439)               |
| <b>Faaliyetlerden elde edilen / (kullanılan) nakit</b>       | <b>16.376.003</b>    | <b>(1.040.531)</b>   | <b>1.830.566</b>      | <b>(9.527.792)</b>    | <b>(1.710.808)</b>    |

Ekteki dipnotlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

# KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 30 EYLÜL 2013, 30 EYLÜL 2012, 31 ARALIK 2012, 2011 VE 2010 TARİHLERİ İTİBARIYLA SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT NAKİT AKIŞ TABLOSU

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

| Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları                 | Dipnot Referansları | Cari Dönem<br>1 Ocak-30 Eylül<br>2013 | Geçmiş Dönem<br>1 Ocak-30 Eylül<br>2012 | Geçmiş Dönem<br>1 Ocak-31 Aralık<br>2012 | Geçmiş Dönem<br>1 Ocak-31 Aralık<br>2011 | Geçmiş Dönem<br>1 Ocak-31 Aralık<br>2010 |
|---------------------------------------------------------------------|---------------------|---------------------------------------|-----------------------------------------|------------------------------------------|------------------------------------------|------------------------------------------|
|                                                                     |                     |                                       |                                         |                                          |                                          |                                          |
| Finansal yatırımlar                                                 | 8                   | 13.463.508                            | (12.024.000)                            | (12.024.000)                             | -                                        | -                                        |
| Tahsil edilen katılım hesabı gelirleri                              |                     | 599.959                               | 477.418                                 | 582.944                                  | 1.250.438                                | 41.785                                   |
| Yatırım amaçlı gayrimenkul satışları                                |                     | -                                     | -                                       | -                                        | -                                        | 20.626.199                               |
| Yatırım amaçlı gayrimenkul alımları                                 | 9                   | (4.005.085)                           | -                                       | -                                        | -                                        | -                                        |
| Bağlı ortaklık satışı                                               |                     | -                                     | -                                       | -                                        | 6.081                                    | -                                        |
| Maddi duran varlık alımları                                         | 10                  | (7.307)                               | (15.526)                                | (20.978)                                 | (8.609)                                  | (1.864)                                  |
| Maddi olmayan duran varlık alımları                                 |                     | -                                     | -                                       | -                                        | -                                        | -                                        |
| Maddi duran varlık satışından elde edilen nakit                     |                     | -                                     | -                                       | 7.582                                    | -                                        | -                                        |
| <b>Yatırım faaliyetlerinde (kullanılan) / elde edilen net nakit</b> |                     | <b>10.051.075</b>                     | <b>(11.562.108)</b>                     | <b>(11.454.452)</b>                      | <b>1.247.910</b>                         | <b>20.666.120</b>                        |
| Finansal faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları                |                     |                                       |                                         |                                          |                                          |                                          |
| Sermaye ödemesi                                                     |                     | -                                     | -                                       | -                                        | 26.000.000                               | -                                        |
| Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları                            |                     | -                                     | -                                       | -                                        | (5.282.012)                              | (15.694.128)                             |
| Kontrol gücü olmayan paylardan hisse alımı                          |                     | -                                     | -                                       | -                                        | (527.544)                                | -                                        |
| <b>Finansal faaliyetlerden (kullanılan) / elde net nakit</b>        |                     | <b>-</b>                              | <b>-</b>                                | <b>-</b>                                 | <b>20.190.444</b>                        | <b>(15.694.128)</b>                      |
| <b>Nakit ve nakit benzerlerindeki (azalış) / artış</b>              |                     | <b>26.427.078</b>                     | <b>(12.602.639)</b>                     | <b>(9.623.886)</b>                       | <b>11.910.562</b>                        | <b>3.261.184</b>                         |
| <b>Dönem başı itibarıyla nakit ve nakit benzerleri</b>              | 4                   | <b>7.296.006</b>                      | <b>16.919.892</b>                       | <b>16.919.892</b>                        | <b>5.009.330</b>                         | <b>1.748.146</b>                         |
| <b>Dönem sonu itibarıyla nakit ve nakit benzerleri</b>              | 4                   | <b>33.723.084</b>                     | <b>4.317.253</b>                        | <b>7.296.006</b>                         | <b>16.919.892</b>                        | <b>5.009.330</b>                         |

Ekteki dipnotlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

## KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 30 EYLÜL 2013, 30 EYLÜL 2012, 31 ARALIK 2012, 2011 VE 2010 TARİHLERİNDE SONA EREN DÖNEMLERE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

### 1. ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

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

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

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

Şirket, Kuveyt Türk Katılım Bankası A.Ş.'nin ("Kuveyt Türk") tam kontrolündedir.

Şirket'in 30 Eylül 2013 itibarıyla çalışan sayısı 7 kişidir (31 Aralık 2012: 5 kişi, 31 Aralık 2011: 5 kişi, 31 Aralık 2010: 5 kişi). Şirket, Türkiye'de kayıtlı olup Büyükdere Cad. No:129/1 Kat:9 Şişli / İstanbul adresinde faaliyet göstermektedir.

#### Finansal tabloların onaylanması

Finansal tablolar, Yönetim Kurulu tarafından onaylanmış ve 15 Kasım 2013 tarihinde yayınlanması için yetki verilmiştir. Genel Kurul'un finansal tabloları değiştirme yetkisi bulunmaktadır.

#### Şirket'in bağlı ortaklık ve birlikte kontrol edilen ortaklıkları hakkında bilgiler

Şirket'in bağlı ortaklıkları ve birlikte kontrol edilen ortaklıklarındaki pay oranları aşağıdaki gibidir:

|                                                            | 1 Ocak-<br>30 Eylül<br>2013 | 1 Ocak-<br>31 Aralık<br>2012 | 1 Ocak-<br>31 Aralık<br>2011 | 1 Ocak-<br>31 Aralık<br>2010 |
|------------------------------------------------------------|-----------------------------|------------------------------|------------------------------|------------------------------|
| Körfez Gayrimenkul İnşaat İş Ortaklığı (*)                 | %0                          | %0                           | %0                           | %75                          |
| Boğaziçi Gayrimenkul Değerleme ve<br>Danışmanlık A.Ş. (**) | %0                          | %0                           | %0                           | %99,99                       |

(\*) Körfez'in, Körfez Gayrimenkul İş Ortaklığı'ndaki payını 2011 yılında %75'ten %100'e çıkarması ve sonrasında Şirket'in tüm varlık ve yükümlülükleri ile birlikte Körfez'e devrolması neticesinde İş Ortaklığı'nın tüzel kişiliği son bulmuş ve konsolidasyon kapsamından çıkartılmıştır.

(\*\*)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.

Şirket'in iştiraki bulunmamaktadır.

## KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 30 EYLÜL 2013, 30 EYLÜL 2012, 31 ARALIK 2012, 2011 VE 2010 TARİHLERİNDE SONA EREN DÖNEMLERE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

### 1. ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU (devamı)

Şirket'in bağlı ortaklık ve birlikte kontrol edilen ortaklıkları hakkında bilgiler (devamı)

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 Ortaklığı'nı ("İş ortaklığı") sırasıyla %75 - %25 ortaklık prensibiyle faaliyete geçirmişlerdir. İnşaat Firması, İş Ortaklığı'nda olan %25 oranındaki tüm hak ve yükümlülüklerini ve söz konusu arsadaki %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 Ortaklığı'ndaki payı %75'ten %83'e yükselmiştir. 23 Eylül 2011 tarihinde Şirket ile Kuveyt Türk arasında yapılan yeni bir anlaşma ile Şirket, İş Ortaklığı'ndaki payını 16.332.000 TL karşılığında %83'ten %100'e yükseltmiştir. Son yapılan anlaşmayla beraber Şirket, Kuveyt Türk'ün İnşaat Firması'ndan satın almış olduğu İstanbul Kartal ilçesindeki arsa üzerindeki %25 oranındaki mülkiyeti de devralmış ve arsadaki sahiplik oranını %100'e çıkarmıştır. Bu gelişmeler sonucunda iş ortaklığı sözleşmesi geçerliliğini yitirmiş, İş Ortaklığı'nın tüzel kişiliği son bulmuş ve tüm varlık ve yükümlülükleri Körfez'e devrolmuştur.

### 2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

#### 2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar

##### Uygunluk Beyanı

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

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

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

Finansal tablolar, gerçeğe uygun değeri kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklar 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

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 30 EYLÜL 2013, 30 EYLÜL 2012, 31 ARALIK 2012, 2011 VE 2010 TARİHLERİNDE SONA EREN DÖNEMLERE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

#### 2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar (devamı)

##### Kullanılan para birimi

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

##### Yüksek enflasyon dönemlerinde finansal tabloların düzeltilmesi

SPK'nın 17 Mart 2005 tarih ve 11/367 sayılı kararı uyarınca, Türkiye'de faaliyette bulunan ve SPK Muhasebe Standartları'na (UMS/UFRS uygulamasını benimseyenler dahil) 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 UMSK tarafından yayımlanmış 29 No'lu "Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama" Standardı ("UMS/TMS 29") uygulanmamıştır.

##### Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü:

"Ek dipnot 29 - Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü" tablosunda yer alan bilgiler; Seri:XI, No: 29 sayılı "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği"nin 17. Maddesi uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğinde olup, Seri:VI, No:11 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği"nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır.

#### 2.2 Muhasebe Politikalarındaki Değişiklikler

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

#### 2.3 Muhasebe Tahminlerindeki Değişiklikler ve Hatalar

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

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

##### (a) Finansal tablolarda raporlanan tutarları ve dipnotları etkileyen TFRSlerde yapılan değişiklikler

TFRSlerde yapılan aşağıda belirtilen değişiklikler cari dönemde uygulanmış ve finansal tablolarda raporlanan tutarlar üzerinde etkisi olmuştur.

##### **TMS 1 (Değişiklikler) Diğer Kapsamlı Gelir Kalemlerinin Sunumu**

1 Temmuz 2012 tarihinde veya bu tarih sonrasında başlayan mali dönemlerden itibaren geçerlidir. Söz konusu değişiklikler, kapsamlı gelir tablosu ile gelir tablosunu yeniden tanımlamaktadır. TMS 1'de yapılan değişiklikler uyarınca 'kapsamlı gelir tablosu' ifadesi 'kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu' ve 'gelir tablosu' ifadesi 'kar veya zarar tablosu' olarak değiştirilmiştir. TMS 1'de yapılan değişiklikler uyarınca kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunun tek bir tabloda ya da birbirini izleyen iki ayrı tabloda sunumuna izin veren açıklamalar aynı kalmıştır. Ancak TMS 1'de yapılan değişiklikler uyarınca diğer kapsamlı gelir kalemleri iki gruba ayrılır: (a) sonradan kar veya zarara yeniden sınıflandırılmayacak kalemler ve (b) bazı özel koşullar sağlandığında sonradan kar veya zarara yeniden sınıflandırılacak kalemler.

## KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 30 EYLÜL 2013, 30 EYLÜL 2012, 31 ARALIK 2012, 2011 VE 2010 TARİHLERİNDE SONA EREN DÖNEMLERE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

#### 2.4 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Finansal Raporlama Standartları (devamı)

##### (a) Finansal tablolarda raporlanan tutarları ve dipnotları etkileyen TFRSlerde yapılan değişiklikler (devamı)

##### TMS 1 (Değişiklikler) *Diğer Kapsamlı Gelir Kalemlerinin Sunumu* (devamı)

Diğer kapsamlı gelir kalemlerine ilişkin vergiler de aynı şekilde dağıtılacak olup söz konusu değişiklikler, diğer kapsamlı gelir kalemlerinin vergi öncesi ya da vergi düşüldükten sonra sunumu ile ilgili açıklamaları değiştirmemiştir. Bu değişiklikler geriye dönük olarak uygulanmıştır. Diğer kapsamlı gelir kalemlerinin sunumu, standardın gerektirdiği değişikliği yansıtmak amacıyla yeniden düzenlenmiştir. Yukarıda bahsi geçen sunum ile ilgili değişiklikler haricinde, TMS 1'deki değişikliklerin uygulanmasının kar veya zarar, diğer kapsamlı gelir ve toplam kapsamlı gelir üzerinde herhangi bir etkisi bulunmamaktadır.

##### TMS 19 *Çalışanlara Sağlanan Faydalar*

TMS 19'a yapılan değişiklikler tanımlanmış fayda planları ve işten çıkarma tazminatının muhasebesini değiştirmektedir. En önemli değişiklik tanımlanmış fayda yükümlülükleri ve plan varlıklarının muhasebeleştirilmesi ile ilgilidir. Değişiklikler, tanımlanmış fayda yükümlülüklerinde ve plan varlıklarının gerçeğe uygun değerlerindeki değişim olduğunda bu değişikliklerin kayıtlara alınmasını gerektirmekte ve böylece TMS 19'un önceki versiyonunda izin verilen 'koridor yöntemi'ni ortadan kaldırmakta ve geçmiş hizmet maliyetlerinin kayıtlara alınmasını hızlandırmaktadır. Değişiklikler, bilançolarda gösterilecek net emeklilik varlığı veya yükümlülüğünün plan açığı ya da fazlasının tam değerini yansıtabilmesi için, tüm aktüeryal kayıp ve kazançların anında diğer kapsamlı gelir olarak muhasebeleştirilmesini gerektirmektedir. Buna ek olarak, TMS 19'un bir önceki baskısında açıklanan plan varlıklarından elde edilecek tahmini getiriler ile plan varlıklarına ilişkin faiz gideri yerine tanımlanmış net fayda yükümlülüğüne ya da varlığına uygulanan indirim oranı sonucu hesaplanan 'net bir faiz' tutarı kullanılmıştır. TMS 19'a yapılan değişiklikler geriye dönük olarak uygulanmalıdır. Şirket söz konusu değişikliğin etkisinin önemlilik seviyesinin altında olması nedeniyle önceki dönem finansal tablolarında herhangi bir değişiklik yapmamıştır.

##### (b) 2013 yılından itibaren geçerli olup, Şirket'in finansal tablolarını etkilemeyen standartlar, mevcut standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar

##### TFRS 13 *Gerçeğe Uygun Değer Ölçümleri*

TFRS 13, gerçeğe uygun değer ölçümü ve bununla ilgili verilmesi gereken notları içeren rehber niteliğinde tek bir kaynak olacaktır. Standart, gerçeğe uygun değer tanımını yapar, gerçeğe uygun değer ölçümüyle ilgili genel çerçeveyi çizer, gerçeğe uygun değer hesaplamaları ile ilgili verilecek açıklama gerekliliklerini belirtir. TFRS 13'ün kapsamı geniştir; finansal kalemler ve TFRS'de diğer standartların gerçeğe uygun değerinden ölçümüne izin verdiği veya gerektirdiği finansal olmayan kalemler için de geçerlidir. Genel olarak, TFRS 13'ün gerçeğe uygun değer hesaplamaları ile ilgili açıklama gereklilikleri şu andaki mevcut standartlara göre daha kapsamlıdır. Örneğin, şu anda TFRS 7 *Finansal Araçlar: Açıklamalar* standardının açıklama gerekliliği olan ve sadece finansal araçlar için istenen üç-seviye gerçeğe uygun değer hiyerarşisine dayanan niteliksel ve niceliksel açıklamalar, TFRS 13 kapsamındaki bütün varlıklar ve yükümlülükler için zorunlu hale gelmiştir.

## KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 30 EYLÜL 2013, 30 EYLÜL 2012, 31 ARALIK 2012, 2011 VE 2010 TARİHLERİNDE SONA EREN DÖNEMLERE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

#### 2.4 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Finansal Raporlama Standartları (devamı)

- (b) 2013 yılından itibaren geçerli olup, Şirket'in finansal tablolarını etkilemeyen standartlar, mevcut standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar (devamı)

#### TMS 1 (Değişiklikler) *Finansal Tabloların Sunumu*

(Mayıs 2012'de yayımlanan *Yıllık İyileştirmeler 2009-2011 Dönemi*'nin bir parçası olarak)

Mayıs 2012'de yayımlanan *Yıllık İyileştirmeler 2009-2011 Dönemi*'nin bir parçası olarak yayımlanan TMS 1'deki değişiklikler 1 Ocak 2013 tarihinde veya bu tarih sonrasında başlayan mali dönemlerden itibaren geçerlidir.

TMS 1 standardı uyarınca muhasebe politikasında geriye dönük olarak değişiklik yapan ya da geriye dönük olarak finansal tablolarını yeniden düzenleyen ya da sınıflandıran bir işletmenin bir önceki dönemin başı için de finansal durum tablosunu (üçüncü bir finansal durum tablosu) sunması gerekir. TMS 1'deki değişiklikler uyarınca bir işletmenin sadece geriye dönük uygulamanın, yeniden düzenlemenin ya da yeniden sınıflandırma işleminin üçüncü finansal durum tablosunu oluşturan bilgiler üzerinde önemli etkisinin olması durumunda üçüncü finansal durum tablosu sunması gerekir ve ilgili dipnotların üçüncü finansal durum tablosuyla birlikte sunulması zorunlu değildir.

#### TFRS 7 (Değişiklikler) *Finansal Varlık ve Finansal Borçların Netleştirilmesi ve Bunlarla İlgili Açıklamalar*

TFRS 7'deki değişiklikler uyarınca işletmelerin uygulamada olan bir ana netleştirme sözleşmesi ya da benzer bir sözleşme kapsamındaki finansal araçlar ile ilgili netleştirme hakkı ve ilgili sözleşmelere ilişkin bilgileri (örneğin; teminat gönderme hükümleri) açıklaması gerekir.

#### Mayıs 2012'de yayımlanan *Yıllık İyileştirmeler 2009-2011 Dönemi*

- TMS 16 (Değişiklikler) *Maddi Duran Varlıklar*;
- TMS 32 (Değişiklikler) *Finansal Araçlar: Sunum*; ve
- TMS 34 (Değişiklikler) *Ara Dönem Finansal Raporlama*

#### TMS 16 (Değişiklikler)

TMS 16'daki değişiklikler, yedek parçaların, donanım ve hizmet donanımlarının TMS 16 uyarınca maddi duran varlık tanımını karşılamaları durumunda maddi duran varlık olarak sınıflandırılması gerektiği konusuna açıklık getirir. Aksi takdirde bu tür varlıklar stok olarak sınıflandırılmalıdır. TMS 16'daki değişikliklerin finansal tablolarda raporlanan tutarlar üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

#### TMS 32 (Değişiklikler)

TMS 32'deki değişiklikler, özkaynak araçları sahiplerine yapılan dağıtımlar ve özkaynak işlemleri maliyetleri ile ilgili gelir vergisinin TMS 12 *Gelir Vergisi* standardı uyarınca muhasebeleştirilmesi gerektiğini belirtir. TMS 32'deki değişikliklerin finansal tablolarda raporlanan tutarlar üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

## KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 30 EYLÜL 2013, 30 EYLÜL 2012, 31 ARALIK 2012, 2011 VE 2010 TARİHLERİNDE SONA EREN DÖNEMLERE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

#### 2.4 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Finansal Raporlama Standartları (devamı)

(b) **2013 yılından itibaren geçerli olup, Şirket'in finansal tablolarını etkilemeyen standartlar, mevcut standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar (devamı)**

##### TMS 34 (Değişiklikler)

TMS 34'teki değişiklikler, belirli bir raporlanabilir bölüme ilişkin toplam varlık ve yükümlülüklerin, ancak bu toplam varlık veya yükümlülük tutarlarının (veya her ikisinin) işletmenin faaliyetlere ilişkin karar almaya yetkili merciiye düzenli olarak sunulması ve en son yıllık finansal tablolara göre bu tutarlarda önemli bir değişiklik olması durumunda dipnotlarda açıklanması gerektiğini belirtir. TMS 34'teki değişikliklerin finansal tablolarda raporlanan tutarlar üzerinde bir etkisi olmamıştır.

##### ***TFRS Yorum 20 Yerüstü Maden İşletmelerinde Üretim Aşamasındaki Hafriyat (Dekapaj) Maliyetleri***

TFRS Yorum 20 Yerüstü Maden İşletmelerinde Üretim Aşamasındaki Hafriyat (Dekapaj) Maliyetleri'nde yer alan açıklamalar maden üretimi sırasında oluşan yerüstü maden faaliyetleri ile ilgili atık temizleme maliyetleri (üretim aşamasındaki hafriyat (dekapaj) maliyetleri) için geçerlidir. İlgili yorum uyarınca madene erişimi sağlayan bu atık temizleme faaliyetine (dekapaj) ilişkin maliyetler belirli kurallara uyulması şartıyla duran varlık olarak (dekapaj faaliyetleri ile ilgili varlık) muhasebeleştirilir. Devam eden olağan işletme dekapaj faaliyetleri ile ilişkili maliyetler ise TMS 2 Stoklar standardı uyarınca muhasebeleştirilir. Dekapaj faaliyetleri ile ilgili varlıklar mevcut bir varlığın iyileştirilmesi ya da ilavesi olarak muhasebeleştirilir ve mevcut varlığın oluşturduğu kısmın özelliklerine bağlı olarak maddi duran ya da maddi olmayan duran varlık olarak sınıflandırılır.

TFRS Yorum 20 1 Ocak 2013 tarihinde veya bu tarih sonrasında başlayan mali dönemlerden itibaren geçerlidir. TFRS Yorum 20'yi ilk defa uygulayan işletmeler için özel geçiş hükümleri bulunmaktadır. Ancak, sunulan en erken dönemde ya da bu tarih sonrasında oluşan üretim aşamasındaki hafriyat (dekapaj) maliyetleri için TFRS Yorum 20'de belirtilen açıklamalar uygulanmalıdır. Bu tür faaliyetler gerçekleştirilmediğinden TFRS Yorum 20'nin Şirket'in finansal tabloları üzerinde herhangi bir etkisi olmamıştır.

(c) **Henüz yürürlüğe girmemiş ve Şirket tarafından erken uygulaması benimsenmemiş 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 <sup>2</sup>                           | Finansal Araçlar                                          |
| TFRS 9 ve TFRS 7 (Değişiklikler) <sup>2</sup> | UFRS 9 ve Geçiş Açıklamaları için Zorunlu Yürürlük Tarihi |
| TMS 32 (Değişiklikler) <sup>1</sup>           | Finansal Varlık ve Finansal Borçların Netleştirilmesi     |

<sup>1</sup> 1 Ocak 2014 tarihinde veya bu tarih sonrasında başlayan mali dönemlerden itibaren geçerlidir.

<sup>2</sup> 1 Ocak 2015 tarihinde veya bu tarih sonrasında başlayan mali dönemlerden itibaren geçerlidir.

## KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 30 EYLÜL 2013, 30 EYLÜL 2012, 31 ARALIK 2012, 2011 VE 2010 TARİHLERİNDE SONA EREN DÖNEMLERE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

#### 2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti

##### **Hasılat**

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

##### Malların satışı:

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

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

##### Konut alıcılardan elde edilen hasılat:

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

##### Yüklenici firma ile ilgili işlemler:

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

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

##### Kira geliri:

Gayrimenkullerden elde edilen kira geliri, ilgili kiralama sözleşmesi boyunca doğrusal yönteme göre muhasebeleştirilir.

##### Kar payı geliri:

Finansal varlıklardan elde edilen kar payı geliri, Şirket'in ekonomik faydaları elde edeceği ve gelirin güvenilir bir biçimde ölçülmesi mümkün olduğu sürece kayıtlara alınır. Kar payı geliri, kalan anapara bakiyesi ile beklenen ömrü boyunca ilgili finansal varlıktan elde edilecek tahmini nakit girişlerini söz konusu varlığın kayıtlı değerine indirgeyen efektif kar payı oranı nispetinde ilgili dönemde tahakkuk ettirilir.

## KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 30 EYLÜL 2013, 30 EYLÜL 2012, 31 ARALIK 2012, 2011 VE 2010 TARİHLERİNDE SONA EREN DÖNEMLERE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

#### 2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

##### Stoklar

Stokların maliyeti tüm satın alma maliyetlerini, dönüştürme maliyetlerini ve stokların mevcut durumuna ve konumuna getirilmesi için katlanılan diğer maliyetleri içerir. Stoklar, geri kazanılabilir değer ya da maliyet bedelinden düşük olanı ile değerlendirilir. Stokların net gerçekleştirilebilir değeri maliyetinin altına düştüğünde, stoklar net gerçekleştirilebilir değerine indirgenir ve değer düşüklüğünün olduğu yılda gelir tablosuna gider olarak yansıtılır. Daha önce stokların net gerçekleştirilebilir değere indirgenmesine neden olan koşulların geçerliliğini kaybetmesi veya değişen ekonomik koşullar nedeniyle net gerçekleştirilebilir değerde artış olduğu kanıtlandığı durumlarda, ayrılan değer düşüklüğü karşılığı iptal edilir. İptal edilen tutar önceden ayrılan değer düşüklüğü tutarı ile sınırlıdır. Stoklara dahil edilen maliyet unsurları Şirket 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.

##### Maddi duran varlıklar

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

##### Sonradan ortaya çıkan giderler

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

##### Amortisman

Maddi duran varlıklara ilişkin amortismanlar, varlıkların faydalı ömürlerine 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 maliyetler için, normal amortisman yöntemi ile operasyonel kiralama dönemleri veya söz konusu özel maliyetin faydalı ömründen kısa olanı üzerinden amortisman ayrılır. Bilgisayarlar için ekonomik ömür 4 yıl, telefonlar için 3 yıl, televizyonlar için 5 yıl, ofis programları için 3 yıldır.

Aşağıda belirtilen oranlar ilgili aktiflerin tahmini faydalı ömürlerine yakındır;

Demirbaşlar 5 yıl

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

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

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 30 EYLÜL 2013, 30 EYLÜL 2012, 31 ARALIK 2012, 2011 VE 2010 TARİHLERİNDE SONA EREN DÖNEMLERE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

#### **2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)**

##### **Maddi olmayan duran varlıklar**

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

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

##### **Borçlanma maliyetleri**

Öngörülen kullanımına veya satışına hazır hale gelmesi önemli bir zamanı gerektiren varlıkların satın alımı, inşaatı veya üretimi ile direkt ilişkili olan borçlanma maliyetleri ilgili varlıkların maliyetinin parçası olarak aktifleştirilir. Diğer tüm borçlanma maliyetleri, oluştukları dönemde gelir tablosuna kaydedilmektedir.

##### **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 varlıkları, 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 katılım payı oranı kullanılarak iskonto edilmiş değerleri üzerinden izlenmektedir.

##### **Finansal varlıklar**

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

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

## KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 30 EYLÜL 2013, 30 EYLÜL 2012, 31 ARALIK 2012, 2011 VE 2010 TARİHLERİNDE SONA EREN DÖNEMLERE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

#### 2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

##### Finansal araçlar (devamı)

*Gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklar*

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

*Vadesine kadar elde tutulacak yatırımlar*

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

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

*Satılmaya hazır finansal varlıklar*

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

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

*Türev finansal araçlar*

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

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

## KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 30 EYLÜL 2013, 30 EYLÜL 2012, 31 ARALIK 2012, 2011 VE 2010 TARİHLERİNDE SONA EREN DÖNEMLERE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

#### 2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

##### Finansal araçlar (devamı)

###### Ticari alacaklar

Şirket tarafından bir alıcıya ürün veya hizmet sağlanması sonucunda oluşan ticari alacaklar ertelenmiş finansman gelirinden netleştirilmiş olarak gösterilirler. Belirlenmiş katılım payı oranı olmayan kısa vadeli alacaklar, katılım payı tahakkuk etkisinin çok büyük olmaması durumunda, orijinal fatura değerleri üzerinden gösterilmiştir.

Şirket, 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 tahsili mümkün tutar arasındaki farktır. Tahsili mümkün tutar; teminatlardan ve güvencelerden tahsil edilebilecek meblağlar dahil olmak üzere tüm nakit akışlarının, oluşan ticari alacağın orijinal etkin katılım payı oranı esas alınarak iskonto edilen değeridir.

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

###### Ticari borçlar

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

###### Finansal borçlar

Finansal borçlar gerçeğe uygun değerini yansıtan elde etme maliyeti ile kayıtlara alınmakta, kayda alınmalarını takiben etkin katılım payı oranı kullanılarak iskonto edilmiş değerleri üzerinden izlenmektedir.

###### Finansal varlıklarda değer düşüklüğü

Şirket, her bilanço döneminde, bir finansal varlık veya finansal varlık grubunun değer düşüklüğüne uğradığına ilişkin ortada tarafsız göstergelerin bulunup bulunmadığı hususunu değerlendirir. Anılan türden bir göstergenin mevcut olması durumunda Şirket 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 düşüklüğüne uğradığına ilişkin tarafsız bir göstergenin bulunması durumunda değer düşüklüğüne uğrar ve değer düşüklüğü zararı oluşur.

## KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 30 EYLÜL 2013, 30 EYLÜL 2012, 31 ARALIK 2012, 2011 VE 2010 TARİHLERİNDE SONA EREN DÖNEMLERE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

#### 2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

##### Finansal araçlar (devamı)

###### *Finansal varlıkların bilanço dışı bırakılması*

Şirket, finansal varlığa ait nakit akışlarına ilişkin sözleşmeden doğan haklarının süresinin dolması veya ilgili finansal varlığı ve bu varlığın mülkiyetinden doğan tüm riskleri ve kazanımları başka bir tarafa devretmesi durumunda söz konusu varlığı bilanço dışı bırakır. Varlığın mülkiyetinden doğan tüm risklerin ve kazanımların başka bir tarafa devredilmediği ve varlığın kontrolünün Şirket tarafından elde bulundurulduğu durumlarda, Şirket, varlıkta kalan payını ve bu varlıktan kaynaklanan ve ödenmesi gereken yükümlülükleri muhasebeleştirmeye devam eder. Şirket'in devredilen bir varlığın mülkiyetinden doğan tüm riskleri ve kazanımları elde tutması durumunda, finansal varlığın muhasebeleştirilmesine devam edilir ve elde edilen gelirler için transfer edilen finansal varlık karşısında teminata bağlanan bir borç tutarı da muhasebeleştirilir.

##### Kur değişiminin etkileri

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

Şirket tarafından kullanılan kur bilgileri aşağıdaki gibidir:

|            | 1 Ocak-<br>30 Eylül<br>2013 | 1 Ocak-<br>30 Eylül<br>2012 | 1 Ocak-<br>31 Aralık<br>2012 | 1 Ocak-<br>31 Aralık<br>2011 | 1 Ocak-<br>31 Aralık<br>2010 |
|------------|-----------------------------|-----------------------------|------------------------------|------------------------------|------------------------------|
| ABD Doları | 2,0342                      | 1,7847                      | 1,7826                       | 1,8889                       | 1,5460                       |

##### Pay Başına Kazanç

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

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

##### Bilanço Tarihinden Sonraki Olaylar

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

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

## KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 30 EYLÜL 2013, 30 EYLÜL 2012, 31 ARALIK 2012, 2011 VE 2010 TARİHLERİNDE SONA EREN DÖNEMLERE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

#### 2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

##### Karşılıklar, Koşullu Varlık ve Yükümlülükler

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

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

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

##### Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller

Mal ve hizmetlerin üretiminde kullanılmak veya idari 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 düşülerek gösterilmektedir. Yatırım amaçlı gayrimenkuller doğrusal amortisman metoduyla faydalı ömürleri üzerinden amortismanı 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 ayrılmak 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.

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

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

## KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 30 EYLÜL 2013, 30 EYLÜL 2012, 31 ARALIK 2012, 2011 VE 2010 TARİHLERİNDE SONA EREN DÖNEMLERE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

#### 2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

##### Kurum Kazancı Üzerinden Hesaplanan Vergiler

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

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

##### Çalışanlara sağlanan faydalar / kıdem tazminatları

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

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

##### Nakit Akım Tablosu

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

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

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

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

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

### 3. BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA

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

## KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 30 EYLÜL 2013, 30 EYLÜL 2012, 31 ARALIK 2012, 2011 VE 2010 TARİHLERİNDE SONA EREN DÖNEMLERE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

### 4. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

30 Eylül 2013, 30 Eylül 2012, 31 Aralık 2012, 31 Aralık 2011 ve 31 Aralık 2010 tarihleri itibarıyla, nakit ve nakit benzerleri aşağıdaki gibidir:

|                                                   | 30 Eylül<br>2013  | 30 Eylül<br>2012 | 31 Aralık<br>2012 | 31 Aralık<br>2011 | 31 Aralık<br>2010 |
|---------------------------------------------------|-------------------|------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| Kasa                                              | 541               | 1.131            | 275               | 18.342            | 33.974            |
| Bankalar                                          | 33.872.989        | 4.329.150        | 7.303.409         | 16.918.181        | 5.001.906         |
| - Vadeli mevduat - TL                             | 33.820.446        | 4.281.343        | 7.251.134         | 16.816.631        | 4.946.192         |
| - Vadesiz mevduat - TL                            | 52.543            | 47.807           | 52.275            | 101.550           | 55.714            |
| Bilançadaki Nakit ve Nakit Benzerleri             | <b>33.873.530</b> | <b>4.330.281</b> | <b>7.303.684</b>  | <b>16.936.523</b> | <b>5.035.880</b>  |
| Katılım Hesapları Gelir Tahakkukları              | (150.446)         | (13.028)         | (7.678)           | (16.631)          | (26.550)          |
| Nakit Akım Tablosundaki Nakit ve Nakit Benzerleri | <b>33.723.084</b> | <b>4.317.253</b> | <b>7.296.006</b>  | <b>16.919.892</b> | <b>5.009.330</b>  |

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

|                       | 30 Eylül<br>2013 | 31 Aralık<br>2012 | 31 Aralık<br>2011 | 31 Aralık<br>2010 |
|-----------------------|------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| <b>ABD Doları</b>     |                  |                   |                   |                   |
| TL Tutarı             | -                | -                 | -                 | 1.080.832         |
| Ortalama getiri oranı | -                | -                 | -                 | %3                |
| Ortalama vade         | -                | -                 | -                 | 1 Ay              |
| <b>Türk Lirası</b>    |                  |                   |                   |                   |
| Tutar                 | 33.820.446       | 7.251.134         | 16.816.631        | 3.865.360         |
| Ortalama getiri oranı | %10              | %10               | %7                | %9                |
| Ortalama vade         | 3 Ay             | 3 Ay              | 3 Ay              | 1 Ay              |

Banka katılım hesapları üzerinde herhangi bir blokaj bulunmamaktadır.

## KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 30 EYLÜL 2013, 30 EYLÜL 2012, 31 ARALIK 2012, 2011 VE 2010 TARİHLERİNDE SONA EREN DÖNEMLERE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

### 5. FİNANSAL BORÇLAR

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

|                          | 30 Eylül<br>2013 | 31 Aralık<br>2012 | 31 Aralık<br>2011 | 31 Aralık<br>2010 |
|--------------------------|------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| Kısa vadeli krediler (*) | -                | -                 | -                 | (*) 5.282.012     |
|                          | -                | -                 | -                 | 5.282.012         |

(\*) İlgili bakiye 22 Şubat ve 31 Mayıs 2010 tarihlerinde Hayat Investment'dan alınmış 22 Nisan 2011 vadeli operasyonel krediden oluşmaktadır ve kar payı geri ödeme oranı %13'tür. Söz konusu kredi için herhangi bir teminat verilmemiştir.

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

|                      | Ağırlıklı<br>ortalama etkin<br>katılım payı<br>geri ödeme<br>oranı | Para birimi | Orijinal Tutar | TL Karşılığı |
|----------------------|--------------------------------------------------------------------|-------------|----------------|--------------|
| 31 Aralık 2010       |                                                                    |             |                |              |
| Kısa vadeli krediler | % 13                                                               | ABD Doları  | 3.416.567      | 5.282.012    |

30 Eylül 2013, 31 Aralık 2012, 31 Aralık 2011 ve 31 Aralık 2010 tarihleri itibarıyla Şirket'in uzun vadeli kredisi olmayıp, kısa vadeli kredi sadece 31 Aralık 2010 döneminde mevcuttur.

## KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 30 EYLÜL 2013, 30 EYLÜL 2012, 31 ARALIK 2012, 2011 VE 2010 TARİHLERİNDE SONA EREN DÖNEMLERE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

### 6. TİCARİ ALACAKLAR / BORÇLAR

30 Eylül 2013, 31 Aralık 2012, 31 Aralık 2011 ve 31 Aralık 2010 tarihleri itibarıyla Şirket'in ticari alacağı yoktur.

30 Eylül 2013, 31 Aralık 2012, 31 Aralık 2011 ve 31 Aralık 2010 tarihleri itibarıyla ticari borçlar aşağıdaki gibidir:

|                                                          | 30 Eylül<br>2013  | 31 Aralık<br>2012 | 31 Aralık<br>2011 | 31 Aralık<br>2010 |
|----------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| İlişkili taraflara ticari borçlar (Kısa vadeli) (Not:25) | 37.439.612        | -                 | -                 | -                 |
| İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar (Kısa vadeli)  | 3.112             | -                 | -                 | -                 |
| <b>Toplam</b>                                            | <b>37.442.724</b> | <b>-</b>          | <b>-</b>          | <b>-</b>          |
|                                                          | 30 Eylül<br>2013  | 31 Aralık<br>2012 | 31 Aralık<br>2011 | 31 Aralık<br>2010 |
| İlişkili taraflara ticari borçlar (Uzun vadeli)          | -                 | 19.998.119        | 16.737.243        | -                 |
| <b>Toplam</b>                                            | <b>-</b>          | <b>19.998.119</b> | <b>16.737.243</b> | <b>-</b>          |

30 Eylül 2013 tarihi itibarıyla ilişkili taraflara olan borçlar, İş Ortaklığı'nın hisse devrinden (brüt 16.332.000 TL) ve İstanbul Kartal ilçesindeki Kuveyt Türk'e ait olan arsanın Şirket tarafından satın alınmasından kaynaklanan (brüt 8.758.635 TL) ve Kuveyt Türk'e olan borçlardan oluşmaktadır. Her iki borcun da vadesi 30 Eylül 2014'tür ve bilanço tarihi itibarıyla reeskonta tabi tutulmuş toplam değerleri olan 22.604.176 TL'den (31 Aralık 2012 - 20.906.896 TL) taşınmaktadır. Bu toplam tutardan Şirket'in detayları Not 13'te anlatılan ve Kartal Belediyesi ile yaptığı sulh anlaşmasından doğan yükümlülüklerinin (sulh anlaşması tarihi itibarıyla Kuveyt Türk'ün Körfez İş Ortaklığı'nın %17'ine sahip olmasından ötürü) Kuveyt Türk tarafından karşılanacak kısmı için Kuveyt Türk'den alacak niteliğinde olan 30 Eylül 2014 vadeli 1.090.635 TL'nin 30 Eylül 2013 itibarıyla reeskonta tabi tutulmuş değeri olan 982.554 TL'si (31 Aralık 2012 - 908.777) düşülmüştür. Ayrıca 30 Eylül 2013 itibarıyla ilişkili taraflara olan borçlar, Güre Tesisi'nin alımı nedeniyle, Körfez Tatil Beldesi Turistik Tesisler ve Devremülk İşletmeciliği A.Ş.'ye ödenecek olan tutar olan 15.817.991 TL'yi de içermektedir. Söz konusu borç, 14 Ekim 2013 tarihinde ödenmiştir.

## KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 30 EYLÜL 2013, 30 EYLÜL 2012, 31 ARALIK 2012, 2011 VE 2010 TARİHLERİNDE SONA EREN DÖNEMLERE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

### 7. STOKLAR

30 Eylül 2013, 31 Aralık 2012, 31 Aralık 2011 ve 31 Aralık 2010 tarihleri itibarıyla Şirket'in stok detayı aşağıdaki gibidir:

|                           | 30 Eylül<br>2013  | 31 Aralık<br>2012 | 31 Aralık<br>2011 | 31 Aralık<br>2010 |
|---------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Kartal Projesi (*)</b> |                   |                   |                   |                   |
| Arsa maliyeti (**)        | 33.455.573        | 33.455.573        | 32.265.539        | 21.082.768        |
| Proje maliyeti            | 3.021.940         | 2.191.954         | 1.678.050         | 1.488.348         |
| <b>Toplam</b>             | <b>36.477.513</b> | <b>35.647.527</b> | <b>33.943.589</b> | <b>22.571.116</b> |
| <b>Kilyos Arsası</b>      |                   |                   |                   |                   |
| Arsa maliyeti             | 1.496.835         | 1.496.835         | 1.496.835         | 1.496.835         |
| <b>Toplam</b>             | <b>1.496.835</b>  | <b>1.496.835</b>  | <b>1.496.835</b>  | <b>1.496.835</b>  |
| <b>Güre Tesisi(***)</b>   |                   |                   |                   |                   |
| Arsa maliyeti             | 10.982.168        | -                 | -                 | -                 |
| <b>Toplam</b>             | <b>10.982.168</b> | <b>-</b>          | <b>-</b>          | <b>-</b>          |
| <b>Toplam</b>             | <b>48.956.516</b> | <b>37.144.362</b> | <b>35.440.424</b> | <b>24.067.951</b> |

(\*) Şirket, Kartal Arsası ve Projesi'nin yüklenici firmaya devredilecek olması ve bu devir karşılığında Kartal Arsası üzerinde yüklenici firma tarafından inşa edilecek projenin hasılat gelirlerinin %50 oranında yüklenici ve Şirket arasında paylaşılması konusunda bir anlaşma yapmıştır. Bu anlaşmaya göre Şirket'in payına düşen hasılat gelirleri katma değer vergisi hariç 82.000.000 TL'den az olmayacaktır. Bu tutarın iki katını (164.000.000 TL'yi) aşan nihai satış hasılatı, Körfez ile yüklenici firma arasında %50 oranında paylaşılacaktır. Şirket ve yüklenici arasında bahsi geçen hasılat paylaşımı sözleşmesi 19 Mart 2012 tarihinde imzalanmıştır.

(\*\*) Not 6'da detaylı olarak açıklandığı üzere; Kartal Arsası'nın %25'lik payının alımı esnasında Şirket, Kuveyt Türk'e brüt 8.758.635 TL tutarında borçlanmıştır. Söz konusu borca ilişkin oluşan reeskont tutarı 867.973 TL (31 Aralık 2012: 1.460.459 TL, 31 Aralık 2011 ve 31 Aralık 2010: bulunmamaktadır) aktifleştirilen arsa maliyetlerinin içinden düşülmüştür.

(\*\*\*) Körfez GYO A.Ş. 30 Eylül 2013 tarihinde ilişkili tarafı olan Körfez Tatil Beldesi Turistik Tesisler ve Devremülk İşletmeciliği A.Ş. mülkiyetinde bulunan Balıkesir'in Edremit İlçesi Güre Beldesi'nde denize sıfır konumda yer alan 24.934,24 metrekare arsa üzerine kurulu turistik tesisin ("Güre Tesisi") %80,15 hissesine denk gelen devremülklerin 3.539 adedini, ayrıca otel, sosyal tesis, 8 işyeri, hamam ve 2 havuzu içeren toplam 12 adet ticari üniteyi satın almıştır. Bu satın alma sonrasında tesisteki devremülklerin dağılımı; Körfez GYO A.Ş. 3.539 adet, önceden satılmış müşteriler 1.223 adet ve Körfez Tatil Beldesi 14 adet olacak şekilde değişmiştir. Söz konusu tesisi için "6306 sayılı Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun" kapsamında yıkım kararı alınmış olup, kararın kesinleşmesi için süreç devam etmektedir. Yıkım kararının kesinleşmesi sonrasında yıkım süreci başlatılacak ve cins tahsisi yapılarak tapular arsa tapusuna dönüştürülecektir. Körfez GYO A.Ş., devremülklerdeki diğer hak sahipleri ile arsa hisseleri karşılığında yeni yapılacak tesisten devremülk vermek üzere anlaşmalar yapmayı ve mevcut tesisin yer aldığı arsa üzerine termal su potansiyelini de değerlendirecek 12 ay boyunca hizmet sunabilecek yeni bir otel ve devremülk tesisi geliştirmeyi planlamaktadır.

## KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 30 EYLÜL 2013, 30 EYLÜL 2012, 31 ARALIK 2012, 2011 VE 2010 TARİHLERİNDE SONA EREN DÖNEMLERE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

### 7. STOKLAR (devamı)

|                                                               | 30 Eylül<br>2013  | 31 Aralık<br>2012 | 31 Aralık<br>2011 | 31 Aralık<br>2010 |
|---------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| Açılış bakiyesi                                               | 37.144.362        | 35.440.424        | 24.067.951        | 24.067.951        |
| Aktifleştirilen arsa giderleri                                | 354.986           | 1.190.034         | 11.182.771        | -                 |
| Yıl içinde alınan yeni arsalar ve<br>oluşan proje maliyetleri | 11.457.168        | 513.904           | 189.702           | -                 |
| <b>Kapanış bakiyesi</b>                                       | <b>48.956.516</b> | <b>37.144.362</b> | <b>35.440.424</b> | <b>24.067.951</b> |

Şirket'in Kilyos ve Kartal Projeleri'ne ilişkin gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değeri, Şirket ile ilişkisi olmayan SPK lisansına sahip bağımsız bir ekspertiz şirketi tarafından sırasıyla 25 Ocak 2013 ve 30 Ocak 2013 tarihlerinde gerçekleştirilen değerlemeye göre elde edilmiştir. Kilyos arsa bedelinin gerçeğe uygun değerinin 4.180.000 TL olduğu, Kartal arsa bedelinin ise gerçeğe uygun değerinin 90.323.000 TL olduğu tespit edilmiştir.

Şirket'in Güre Tesisi'ndeki gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değeri ise Şirket ile ilişkisi olmayan SPK lisansına sahip bağımsız bir ekspertiz şirketi tarafından 19 Ağustos 2013 tarihinde gerçekleştirilen değerlemeye göre 14.987.253 TL olarak takdir edilmiştir. Söz konusu tesis üzerindeki yapılar için yıkım kararı alındığı ve söz konusu yapıların herhangi bir mali değeri olmadığı için bu değer tesisin arsa değeri dikkate alınarak tespit edilmiştir. Şirket söz konusu gayrimenkulleri değerlendirme şirketi tarafından takdir edilen değerden satın almıştır. Söz konusu tutarın devremülklere isabet eden 10.982.168 TL'lik kısmı stoklarda, ticari ünitelere isabet eden 4.005.085 TL'lik kısmı ise yatırım amaçlı gayrimenkullerde takip edilmektedir. (Not: 9)

### 8. GERÇEĞE UYGUN DEĞER FARKI KAR-ZARARA YANSITILAN FİNANSAL VARLIKLAR

Şirket'in 30 Eylül 2013 tarihi itibarıyla finansal yatırımı bulunmamaktadır. (31 Aralık 2012: 12.713.941 TL, 31 Aralık 2011 ve 31 Aralık 2010 – yoktur).

#### Alım Satım Amaçlı Türev Finansal Varlıklar

Türev finansal araçlar gerçeğe uygun değerleriyle gösterilmekte olup pozitif gerçeğe uygun değerlendirme farkları alım satım amaçlı türev finansal varlıklar hesabında, negatif gerçeğe uygun değerlendirme farkları ise alım satım amaçlı türev finansal yükümlülükler hesabında gösterilmektedir.

30 Eylül 2013, 31 Aralık 2012, 2011 ve 2010 tarihleri itibarıyla, vadeli alım-satım anlaşmalarından oluşan alım satım amaçlı türev finansal varlıkların detayı aşağıdaki gibidir:

|                                            | 1 Ocak -<br>30 Eylül<br>2013 | 1 Ocak -<br>31 Aralık<br>2012 | 1 Ocak -<br>31 Aralık<br>2011 | 1 Ocak -<br>31 Aralık<br>2010 |
|--------------------------------------------|------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| Alım satım amaçlı türev finansal varlıklar | -                            | 749.567                       | -                             | -                             |
|                                            | -                            | <b>749.567</b>                | -                             | -                             |

Vadesi 4 Mart 2013 olan söz konusu vadeli işlemler, 125.000 Altın (Gr) ödeme karşılığında 12.257.805 TL alınmasını kapsamaktadır.

## KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 30 EYLÜL 2013, 30 EYLÜL 2012, 31 ARALIK 2012, 2011 VE 2010 TARİHLERİNDE SONA EREN DÖNEMLERE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

### 9. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin 30 Eylül 2013 yılına ilişkin hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

|                               | 1 Ocak -<br>30 Eylül<br>2013 | 1 Ocak -<br>31 Aralık 2012 | 1 Ocak -<br>31 Aralık 2011 | 1 Ocak -<br>31 Aralık 2010 |
|-------------------------------|------------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|
| <b>Maliyet Değeri</b>         |                              |                            |                            |                            |
| Açılış Bakiyesi               | -                            | -                          | -                          | 18.160.843                 |
| Alımlar                       | 4.005.085                    |                            |                            |                            |
| Çıkışlar                      | -                            | -                          | -                          | (18.160.843)               |
| Kapanış Bakiyesi              | 4.005.085                    | -                          | -                          | -                          |
| <b>Birikmiş Amortismanlar</b> |                              |                            |                            |                            |
| Açılış Bakiyesi               | -                            | -                          | -                          | (1.833.253)                |
| Dönem amortisman gideri       | -                            | -                          | -                          | (336.389)                  |
| Çıkışlar                      | -                            | -                          | -                          | 2.169.642                  |
| Kapanış Bakiyesi              | -                            | -                          | -                          | -                          |
| Net Defter Değeri             | 4.005.085                    | -                          | -                          | -                          |

Not 7’de detaylı olarak açıklandığı üzere, Güre Tesisi’nin arsası üzerine Körfez GYO A.Ş. termal su potansiyelini de değerlendirerek 12 ay boyunca hizmet sunabilecek yeni bir otel ve devremülk tesisi geliştirmeyi planlamaktadır. Şirket, söz konusu otelin inşaatını tamamlandıktan sonra, oteli kiralayıp kira geliri elde etmeyi hedeflemektedir. Şirket, Güre Tesisi maliyetinin otele ait kısmını yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflamıştır.

## KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 30 EYLÜL 2013, 30 EYLÜL 2012, 31 ARALIK 2012, 2011 VE 2010 TARİHLERİNDE SONA EREN DÖNEMLERE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

### 10. MADDİ DURAN VARLIKLAR

30 Eylül 2013, 30 Eylül 2012, 31 Aralık 2012, 31 Aralık 2011 ve 31 Aralık 2010 tarihleri itibarıyla Şirket'in maddi duran varlık hareketi aşağıdaki gibidir:

| Denirbaşlar                   | 1 Ocak -<br>30 Eylül<br>2013 | 1 Ocak -<br>30 Eylül<br>2012 | 1 Ocak -<br>31 Aralık<br>2012 | 1 Ocak -<br>31 Aralık<br>2011 | 1 Ocak -<br>31 Aralık<br>2010 |
|-------------------------------|------------------------------|------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| <u>Maliyet Değeri</u>         |                              |                              |                               |                               |                               |
| Açılış Bakiyesi               | 73.860                       | 73.860                       | 69.121                        | 60.512                        | 58.648                        |
| Alımlar                       | 7.307                        | 15.526                       | 20.978                        | 8.609                         | 1.864                         |
| Çıkışlar                      | -                            | -                            | (16.239)                      | -                             | -                             |
| Kapanış Bakiyesi              | 81.167                       | 89.386                       | 73.860                        | 69.121                        | 60.512                        |
| <u>Birikmiş Amortismanlar</u> |                              |                              |                               |                               |                               |
| Açılış Bakiyesi               | (61.902)                     | (61.902)                     | (60.813)                      | (53.244)                      | (46.394)                      |
| Dönem amortisman gideri       | (5.430)                      | (6.170)                      | (9.746)                       | (7.569)                       | (6.850)                       |
| Çıkışlar                      | -                            | -                            | 8.657                         | -                             | -                             |
| Kapanış Bakiyesi              | (67.332)                     | (68.072)                     | (61.902)                      | (60.813)                      | (53.244)                      |
| Net Defter Değeri             | 13.835                       | 21.314                       | 11.958                        | 8.308                         | 7.268                         |

Amortisman giderleri genel yönetim giderleri içerisinde muhasebeleştirilmiştir. (Not:19)

## KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 30 EYLÜL 2013, 30 EYLÜL 2012, 31 ARALIK 2012, 2011 VE 2010 TARİHLERİNDE SONA EREN DÖNEMLERE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

### 11. MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

30 Eylül 2013, 30 Eylül 2012, 31 Aralık 2012, 31 Aralık 2011 ve 31 Aralık 2010 tarihleri itibarıyla Şirket'in maddi olmayan duran varlığı bulunmamaktadır.

### 12. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALARA İLİŞKİN KARŞILIKLAR

30 Eylül 2013, 31 Aralık 2012, 31 Aralık 2011 ve 31 Aralık 2010 tarihleri itibarıyla Şirket'in borç karşılıkları aşağıdaki gibidir:

| Kısa Vadeli Borç Karşılıkları   | 30 Eylül<br>2013 | 31 Aralık<br>2012 | 31 Aralık<br>2011 | 31 Aralık<br>2010 |
|---------------------------------|------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| Kullanılmamış izin karşılıkları | 11.497           | 4.376             | 14.500            | 23.706            |
|                                 | <u>11.497</u>    | <u>4.376</u>      | <u>14.500</u>     | <u>23.706</u>     |

30 Eylül 2013, 30 Eylül 2012, 31 Aralık 2012, 31 Aralık 2011 ve 31 Aralık 2010 tarihleri itibarıyla kullanılmamış izin karşılığının hareketi aşağıdaki gibidir:

|                                        | 1 Ocak-<br>30 Eylül<br>2013 | 1 Ocak-<br>30 Eylül<br>2012 | 1 Ocak-<br>31 Aralık<br>2012 | 1 Ocak-<br>31 Aralık<br>2011 | 1 Ocak -<br>31 Aralık<br>2010 |
|----------------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|------------------------------|------------------------------|-------------------------------|
| Açılış bakiyesi                        | 4.376                       | 14.500                      | 14.500                       | 23.706                       | 7.315                         |
| Dönem içinde kullanılan izin karşılığı | (4.376)                     | (14.500)                    | (14.500)                     | (23.706)                     | (7.315)                       |
| Dönem gideri                           | 11.497                      | 4.376                       | 4.376                        | 14.500                       | 23.706                        |
| Kapanış bakiyesi                       | <u>11.497</u>               | <u>4.376</u>                | <u>4.376</u>                 | <u>14.500</u>                | <u>23.706</u>                 |

## KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 30 EYLÜL 2013, 30 EYLÜL 2012, 31 ARALIK 2012, 2011 VE 2010 TARİHLERİNDE SONA EREN DÖNEMLERE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

### 12. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALARA İLİŞKİN KARŞILIKLAR (devamı)

Türk İş Kanunu'na göre Şirket ve Türkiye'de kayıtlı Bağlı Ortaklıklar'ı, 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 itibarıyla, aşağıdaki tabloda özetlenen tutarlarla sınırlandırılmıştır.

|                        | 30 Eylül<br>2013 | 31 Aralık<br>2012 | 31 Aralık<br>2011 | 31 Aralık<br>2010 |
|------------------------|------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| Kıdem tazminatı tavanı | 3.254,44         | 3.033,98          | 2.731,85          | 2.517,01          |

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

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

Kıdem tazminatı karşılığı, Şirket'in, Türk İş Kanunu uyarınca personelin emekliye ayrılmasından doğacak gelecekteki olası yükümlülüklerinin tahmini toplam karşılığının bugünkü değerini ifade eder. Türkiye'de geçerli olan çalışma hayatını düzenleyen yasalar ve Türk İş Kanunu uyarınca, Şirket, en az bir yıllık hizmetini tamamlayan, kendi isteğiyle işten ayrılması veya uygunsuz davranışlar sonucu iş akdinin 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 değeri ile ilgili ayrılan karşılık öngörülen yükümlülük yöntemi kullanılarak hesaplanır. Tüm aktüeryal karlar ve zararlar kapsamlı gelir tablosunda muhasebeleştirilir.

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

Buna göre toplam karşılığın hesaplanmasına yönelik aşağıdaki varsayımlar yapılmıştır:

|                                  | 30 Eylül<br>2013 | 31 Aralık<br>2012 | 31 Aralık<br>2011 | 31 Aralık<br>2010 |
|----------------------------------|------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| İskonto oranı                    | %2,52            | %2,5              | %10               | %10               |
| Tahmin edilen limit/ücret artışı | %5,10            | %5,00             | %5,10             | %5,10             |

## KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 30 EYLÜL 2013, 30 EYLÜL 2012, 31 ARALIK 2012, 2011 VE 2010 TARİHLERİNDE SONA EREN DÖNEMLERE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

### 12. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALARA İLİŞKİN KARŞILIKLAR (devamı)

30 Eylül 2013, 30 Eylül 2012, 31 Aralık 2012, 31 Aralık 2011 ve 31 Aralık 2010 tarihleri itibarıyla Şirket'in dönem içindeki kıdem tazminatı karşılığının hareketleri aşağıdaki gibidir:

|                                         | 1 Ocak-<br>30 Eylül<br>2013 | 1 Ocak-<br>30 Eylül<br>2012 | 1 Ocak-<br>31 Aralık<br>2012 | 1 Ocak-<br>31 Aralık<br>2011 | 1 Ocak-<br>31 Aralık<br>2010 |
|-----------------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|------------------------------|------------------------------|------------------------------|
| 1 Ocak itibarı ile değer                | 42.319                      | 65.727                      | 65.727                       | 54.605                       | 45.339                       |
| Hizmet maliyeti                         | 2.967                       | 21.517                      | 23.004                       | 7.660                        | 7.169                        |
| Faiz gideri                             | 791                         | 2.300                       | 3.073                        | 5.461                        | 4.987                        |
| Aktüeryal zarar /<br>(kazanç)           | (4.452)                     | -                           | 4.389                        | (1.999)                      | 4.549                        |
| Dönem içinde<br>ödenen/iptal edilen     | -                           | (22.657)                    | (53.874)                     | -                            | (7.439)                      |
| <b>Dönem sonu itibarı ile<br/>değer</b> | <b>41.625</b>               | <b>66.887</b>               | <b>42.319</b>                | <b>65.727</b>                | <b>54.605</b>                |

### 13. KISA VE UZUN VADELİ DİĞER ALACAKLAR VE DİĞER BORÇLAR

Şirket'in diğer alacaklarının detayı aşağıdaki gibidir.

|                     | 30 Eylül<br>2013 | 31 Aralık<br>2012 | 31 Aralık<br>2011 | 31 Aralık<br>2010 |
|---------------------|------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| Diğer alacaklar (*) | -                | -                 | -                 | 6.601.032         |
|                     | -                | -                 | -                 | <b>6.601.032</b>  |

(\*) 31 Aralık 2010 tarihi itibarıyla verilen iş avansları, Kartal arsası üzerinde inşası planlanan proje için yüklenici inşaat firmasına yapılan avans ödemelerinden oluşmaktadır. 2011 yılı içerisinde Kuveyt Türk'ün, inşaat firmasının Körfez İş Ortaklığı'ndaki 25% payını devralmasıyla, Şirket'in inşaat firmasından 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.

Şirket'in kısa vadeli diğer borçlarının detayı aşağıdaki gibidir:

|                                                 | 30 Eylül<br>2013 | 31 Aralık<br>2012 | 31 Aralık<br>2011 | 31 Aralık<br>2010 |
|-------------------------------------------------|------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| Avukatlara olan borçlar (*)                     | -                | 187.500           | 691.994           | 767.284           |
| Sulh Sözleşme Bedeli - Kartal<br>Belediyesi (*) | -                | 193.816           | 875.846           | -                 |
|                                                 | -                | <b>381.316</b>    | <b>1.567.840</b>  | <b>767.284</b>    |

## KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 30 EYLÜL 2013, 30 EYLÜL 2012, 31 ARALIK 2012, 2011 VE 2010 TARİHLERİNDE SONA EREN DÖNEMLERE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

### 13. KISA VE UZUN VADELİ DİĞER ALACAKLAR VE DİĞER BORÇLAR (devamı)45

Şirket'in uzun vadeli diğer borçlarının detayı aşağıdaki gibidir:

|                                              | 30 Eylül<br>2013 | 31 Aralık<br>2012 | 31 Aralık<br>2011 | 31 Aralık<br>2010 |
|----------------------------------------------|------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| Avukatlara olan borçlar (*)                  | -                | -                 | 157.038           | 763.124           |
| Sulh Sözleşme Bedeli - Kartal Belediyesi (*) | -                | -                 | 162.329           | -                 |
|                                              | <u>-</u>         | <u>-</u>          | <u>319.367</u>    | <u>763.124</u>    |

(\*) Körfez'in bir inşaat firmasından %75'ini satın aldığı ve kalan %25'i aynı inşaat firmasına ait olan Kartal'daki arsasına ilişkin olarak Kartal Belediyesi tarafından Körfez Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Kuveyt Türk Katılım Bankası A.Ş. aleyhine Kartal 3. Asliye Hukuk Mahkemesi'nin 2010/60 esas numarası ile tapu iptali ve tescil davası açılmıştır. Söz konusu dava daha sonra, İnşaat Firması'nın alt yüklenicileri ile İnşaat Firması arasında süre gelen dava ile mahkeme kararınca birleştirilmiştir. Şirket, yukarıda bahsedilen davanın çözüme kavuşturulması için avukatları ile hizmet sözleşmesi imzalamıştır. 2011 yılı içerisinde Kartal Belediyesi, alt yükleniciler ve Körfez arasında sulh anlaşması imzalanmış olup taraflar karşılıklı olarak davalarından vazgeçmişlerdir. Şirket hem avukatlık sözleşmesinden doğan yükümlülüklerini hem de alt yüklenicilere ve Kartal Belediyesine karşı sulh anlaşması gereği girdiği yükümlükleri finansal tablolarında yansıtmıştır.

### 14. DİĞER DÖNEN VARLIKLAR VE KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER

30 Eylül 2013, 31 Aralık 2012, 31 Aralık 2011 ve 31 Aralık 2010 tarihleri itibarıyla Şirket'in diğer dönen varlıklar bakiyelerinin detayı aşağıdaki gibidir:

|                                    | 30 Eylül<br>2013 | 31 Aralık<br>2012 | 31 Aralık<br>2011 | 31 Aralık<br>2010 |
|------------------------------------|------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| Devreden KDV                       | 1.566.779        | 645.216           | 405.805           | 237.892           |
| Peşin ödenen vergiler ve fonlar    | 102.002          | 88.479            | 187.566           | 6.268             |
| Alfa Teknik Yapı Denetim Ltd. Şti. | 111.164          | 111.164           | 143.350           | 184.657           |
| Diğer dönen varlıklar              | 5.221            | 10.372            | 14.072            | 17.294            |
|                                    | <u>1.785.166</u> | <u>855.231</u>    | <u>750.793</u>    | <u>446.111</u>    |

30 Eylül 2013, 31 Aralık 2012, 31 Aralık 2011 ve 31 Aralık 2010 tarihleri itibarıyla Şirket'in diğer kısa vadeli yükümlülükler bakiyelerinin detayı aşağıdaki gibidir:

|                                                 | 30 Eylül<br>2013 | 31 Aralık<br>2012 | 31 Aralık<br>2011 | 31 Aralık<br>2010 |
|-------------------------------------------------|------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| Ödenecek vergi, fon ve sosyal sigorta kesintisi | 37.581           | 33.641            | 51.606            | 35.618            |
| Tamamlanan projelere ilişkin oluşan KDV         | -                | -                 | -                 | 3.710.865         |
|                                                 | <u>37.581</u>    | <u>33.641</u>     | <u>51.606</u>     | <u>3.746.483</u>  |

## KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 30 EYLÜL 2013, 30 EYLÜL 2012, 31 ARALIK 2012, 2011 VE 2010 TARİHLERİNDE SONA EREN DÖNEMLERE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

### 15. DİĞER DURAN VARLIKLAR

30 Eylül 2013, 31 Aralık 2012, 31 Aralık 2011 ve 31 Aralık 2010 tarihleri itibarıyla Şirket'in diğer duran varlıklar bakiyelerinin detayı aşağıdaki gibidir:

|                                   | 30 Eylül<br>2013 | 31 Aralık<br>2012 | 31 Aralık<br>2011 | 31 Aralık<br>2010 |
|-----------------------------------|------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| Diğer çeşitli duran varlıklar (*) | 15.760           | 15.760            | 15.760            | 6.080             |
| <b>Toplam</b>                     | <b>15.760</b>    | <b>15.760</b>     | <b>15.760</b>     | <b>6.080</b>      |

(\*) Diğer çeşitli duran varlıklar verilen depozitolardan oluşmaktadır.

### 16. ALINAN AVANSLAR

30 Eylül 2013, 31 Aralık 2012, 31 Aralık 2011 ve 31 Aralık 2010 tarihleri itibarıyla Şirketin uzun vadeli diğer borç bakiyelerinin detayı aşağıdaki gibidir:

|                     | 30 Eylül<br>2013  | 31 Aralık<br>2012 | 31 Aralık<br>2011 | 31 Aralık<br>2010 |
|---------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| Alınan avanslar (*) | 20.737.943        | 6.299.603         | -                 | -                 |
| <b>Toplam</b>       | <b>20.737.943</b> | <b>6.299.603</b>  | <b>-</b>          | <b>-</b>          |

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

# KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 30 EYLÜL 2013, 30 EYLÜL 2012, 31 ARALIK 2012, 2011 VE 2010 TARİHLERİNDE SONA EREN DÖNEMLERE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

## 17. ÖZKAYNAKLAR

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

|                                                    | 30 Eylül 2013 |                   | 31 Aralık 2012 |                   | 31 Aralık 2011 |                   | 31 Aralık 2010 |                   |
|----------------------------------------------------|---------------|-------------------|----------------|-------------------|----------------|-------------------|----------------|-------------------|
| Hissedarlar                                        | Pay (%)       | TL                | Pay (%)        | TL                | Pay (%)        | TL                | Pay (%)        | TL                |
| Kuveyt Türk Katılım Bankası A.Ş.                   | 99,996        | 49.498.000        | 99,997         | 65.820.000        | 99,997         | 65.820.000        | 99,997         | 65.820.000        |
| Diğer                                              | 0,004         | 2.000             | 0,003          | 2.000             | 0,003          | 2.000             | 0,003          | 2.000             |
| <b>Toplam</b>                                      |               | <b>49.500.000</b> |                | <b>65.822.000</b> |                | <b>65.822.000</b> |                | <b>65.822.000</b> |
| Sermaye düzeltme farkları (*)                      |               | 2.373.208         |                | 2.373.208         |                | 2.373.208         |                | 2.373.208         |
| Ödenmemiş sermaye (**)                             |               | -                 |                | -                 |                | -                 |                | (26.000.000)      |
| <b>Enflasyona göre düzeltilmiş ödenmiş sermaye</b> |               | <b>51.873.208</b> |                | <b>68.195.208</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 tutarları arasındaki farkı ifade eder. Sermaye düzeltmesi farklarının sermayeye eklenmek dışında bir kullanımı yoktur.

(\*\*) Söz konusu tutar 21 Nisan 2011 tarihinde Şirket'in ortakları tarafından nakit olarak ödenmiştir.

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

## KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 30 EYLÜL 2013, 30 EYLÜL 2012, 31 ARALIK 2012, 2011 VE 2010 TARİHLERİNDE SONA EREN DÖNEMLERE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

### 17. ÖZKAYNAKLAR (devamı)

1 Ocak 2008 tarihine kadar geçerli olan uygulama uyarınca enflasyona göre düzeltilen 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 artırımını veya zarar mahsubunda, olağanüstü yedeklerin kayıtlı değerleri ise, bedelsiz sermaye artırımını; nakit kar dağıtımını ya da zarar mahsubunda kullanılabilmekteydi 1 Ocak 2008 itibarıyla 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 Primleri”nin yasal kayıtlardaki tutarları üzerinden gösterilmesi gerekmektedir. Söz konusu tebliğin uygulanması esnasında değerlemelerde çıkan farklılıkların:

- “Ödenmiş Sermaye”den kaynaklanmaktaysa ve henüz sermayeye ilave edilmemişse, “Ödenmiş Sermaye” kaleminden sonra gelmek üzere açılacak “Sermaye Düzeltmesi Farkları” kalemiyle;
- “Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler” ve “Hisse Senedi İhraç Primleri”nden kaynaklanmakta ve henüz kar dağıtımını veya sermaye artırımına konu olmamışsa “Geçmiş Yıllar Kar/Zararıyla” ilişkilendirilmesi gerekmektedir. Diğer özkaynak kalemleri ise SPK Finansal Raporlama Standartları çerçevesinde değerlendirilen 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 doğurmuştur.

- a) Kuveyt Türk, 11 Mart 2011 tarihinde Körfez’in İnşaat Firmasıyla imzaladığı ve Körfez’in %75, İnşaat Firması’nın işe %25 hissesine sahip olduğu İş Ortaklığı’nın, İnşaat Firması’na ait olan %25 payını bu firmanın Kuveyt Türk’e olan kredi borçlarına ve İnşaat Firması’nın İş Ortaklığı’na olan borcunun üstlenilmesi karşılığı olarak satın almıştır. Satın alma fiyatı İş Ortaklığı’nın gelecekteki tahmini nakit akışlarının iskonto edilmesi yöntemi ile belirlenmiştir. Kuveyt Türk, İnşaat Firması’nın İş Ortaklığı’na olan borcunu üstlenmesinden 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 Ortaklığı’ndaki sahiplik oranı değişmesine karşın bu devir işlemleri Şirket’in İş Ortaklığı üzerinde kontrol kaybına veya kazancına sebebiyet vermediğinden, bu işlemler özkaynak işlemi olarak değerlendirilmiş ve söz konusu iki ayrı devir işlemi neticesinde, %25 hissenin reeskont sonrası net bedeli olan 18.220.650 TL (brüt 23.560.628 TL) ile ana ortaklık dışı payların düzeltildiği tutar arasındaki fark olan 18.071.951 TL doğrudan özkaynaklarda geçmiş yıllar zararları kalemi altında muhasebeleştirilmiştir.
- b) Detayları Not 13’te 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 yıllar zararlarından mahsup edilmiştir.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 30 EYLÜL 2013, 30 EYLÜL 2012, 31 ARALIK 2012, 2011 VE 2010 TARİHLERİNDE SONA EREN DÖNEMLERE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

#### 18. ESAS FAALİYET GELİRLERİ

Dönemler itibarıyla satış gelirleri ve satışların maliyeti aşağıdaki gibidir:

|                                           | 1 Ocak-<br>30 Eylül<br>2013 | 1 Ocak-<br>30 Eylül<br>2012 | 1 Ocak-<br>31 Aralık<br>2012 | 1 Ocak-<br>31 Aralık<br>2011 | 1 Ocak-<br>31 Aralık<br>2010 |
|-------------------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|------------------------------|------------------------------|------------------------------|
| Yatırım amaçlı gayrimenkul kira gelirleri | -                           | -                           | -                            | -                            | 3.124.007                    |
| <b>Toplam esas faaliyet gelirleri</b>     | -                           | -                           | -                            | -                            | <b>3.124.007</b>             |
| Yatırım amaçlı gayrimenkul giderleri      | -                           | -                           | -                            | -                            | (847.304)                    |
| <b>Satışların maliyeti</b>                | -                           | -                           | -                            | -                            | <b>(847.304)</b>             |
| <b>Brüt kar</b>                           | -                           | -                           | -                            | -                            | <b>2.276.703</b>             |

# KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 30 EYLÜL 2013, 30 EYLÜL 2012, 31 ARALIK 2012, 2011 VE 2010 TARİHLERİNDE SONA EREN DÖNEMLERE AIT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

## 19. GENEL YÖNETİM GİDERLERİ

Dönemlere ait genel yönetim giderleri aşağıdaki gibidir:

|                                       | 1 Ocak-<br>30 Eylül<br>2013 | 1 Ocak-<br>30 Eylül<br>2012 | 1 Ocak-<br>31 Aralık<br>2012 | 1 Ocak-<br>31 Aralık<br>2011 | 1 Ocak-<br>31 Aralık<br>2010 |
|---------------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|------------------------------|------------------------------|------------------------------|
| Personel giderleri                    | (684.561)                   | (1.461.775)                 | (1.618.398)                  | (688.896)                    | (779.454)                    |
| Danışmanlık ve avukatlık giderleri    | (195.993)                   | (242.795)                   | (267.068)                    | (114.915)                    | (60.339)                     |
| Vergi resim ve harçlar                | (33.897)                    | (169.495)                   | (192.713)                    | (172.393)                    | (1.567.518)                  |
| Kira giderleri                        | (21.201)                    | (20.482)                    | (27.264)                     | (33.844)                     | (34.290)                     |
| Haberleşme giderleri                  | (6.572)                     | (9.118)                     | (11.519)                     | (10.699)                     | (12.045)                     |
| Amortisman ve itfa payları giderleri  | (5.430)                     | (6.170)                     | (9.746)                      | (7.569)                      | (6.850)                      |
| Diğer giderler                        | (76.755)                    | (92.969)                    | (215.406)                    | (70.643)                     | (89.199)                     |
|                                       | <b>(1.024.409)</b>          | <b>(2.002.804)</b>          | <b>(2.342.114)</b>           | <b>(1.098.959)</b>           | <b>(2.549.695)</b>           |
|                                       | 1 Ocak-<br>30 Eylül<br>2013 | 1 Ocak-<br>30 Eylül<br>2012 | 1 Ocak-<br>31 Aralık<br>2012 | 1 Ocak-<br>31 Aralık<br>2011 | 1 Ocak-<br>31 Aralık<br>2010 |
| Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri | (3.595)                     | -                           | -                            | -                            | -                            |
| Genel yönetim giderleri               | (1.024.409)                 | (2.002.804)                 | (2.342.114)                  | (1.098.959)                  | (2.549.695)                  |
|                                       | <b>(1.028.004)</b>          | <b>(2.002.804)</b>          | <b>(2.342.114)</b>           | <b>(1.098.959)</b>           | <b>(2.549.695)</b>           |

## KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 30 EYLÜL 2013, 30 EYLÜL 2012, 31 ARALIK 2012, 2011 VE 2010 TARİHLERİNDE SONA EREN DÖNEMLERE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

### 20. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER / GİDERLER

Dönemler itibarıyla diğer faaliyet gelirleri aşağıdaki gibidir:

|                                              | 1 Ocak-<br>30 Eylül<br>2013 | 1 Ocak-<br>30 Eylül<br>2012 | 1 Ocak-<br>31 Aralık<br>2012 | 1 Ocak-<br>31 Aralık<br>2011 | 1 Ocak-<br>31 Aralık<br>2010 |
|----------------------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|------------------------------|------------------------------|------------------------------|
| <b>Diğer faaliyetlerden gelir ve karlar:</b> |                             |                             |                              |                              |                              |
| Kuveyt Türk hizmet ve danışmanlık geliri     | 27.000                      | 32.625                      | 41.627                       | 71.784                       | 186.726                      |
| Yatırım amaçlı gayrimenkul satış karı        | -                           | -                           | -                            | -                            | 4.634.998                    |
| Bağlı ortaklık satış karı (*)                | -                           | -                           | -                            | 5.843                        | -                            |
| Konusu kalmayan karşılıklar                  | 187.500                     | -                           | -                            | -                            | -                            |
| Diğer                                        | 6.244                       | -                           | -                            | -                            | 7.787                        |
|                                              | <b>220.744</b>              | <b>32.625</b>               | <b>41.627</b>                | <b>77.627</b>                | <b>4.829.511</b>             |

(\*)Boğaziçi Gayrimenkul hisselerinin satış fiyatı ile Boğaziçi Gayrimenkul'ün satış tarihi itibarıyla net varlık değeri arasındaki farktan oluşmaktadır.

Dönemler itibarıyla diğer faaliyet giderleri aşağıdaki gibidir:

|                                                | 1 Ocak-<br>30 Eylül<br>2013 | 1 Ocak-<br>30 Eylül<br>2012 | 1 Ocak-<br>31 Aralık<br>2012 | 1 Ocak-<br>31 Aralık<br>2011 | 1 Ocak-<br>31 Aralık<br>2010 |
|------------------------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|------------------------------|------------------------------|------------------------------|
| <b>Diğer faaliyetlerden gider ve zararlar:</b> |                             |                             |                              |                              |                              |
| Komisyon giderleri                             | (19.324)                    | -                           | -                            | -                            | -                            |
| Diğer                                          | (11.524)                    | (448)                       | (1.003)                      | (2.884)                      | (10.492)                     |
|                                                | <b>(30.848)</b>             | <b>(448)</b>                | <b>(1.003)</b>               | <b>(2.884)</b>               | <b>(10.492)</b>              |

## KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 30 EYLÜL 2013, 30 EYLÜL 2012, 31 ARALIK 2012, 2011 VE 2010 TARİHLERİNDE SONA EREN DÖNEMLERE AIT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

### 21. YATIRIM FAALİYETLERDEN GELİRLER

Dönemlere ait finansal gelirler aşağıdaki gibidir:

|                                    | 1 Ocak-<br>30 Eylül<br>2013 | 1 Ocak-<br>30 Eylül<br>2012 | 1 Ocak-<br>31 Aralık<br>2012 | 1 Ocak-<br>31 Aralık<br>2011 | 1 Ocak-<br>31 Aralık<br>2010 |
|------------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|------------------------------|------------------------------|------------------------------|
| Altın fonu değerlendirme geliri    | -                           | 579.311                     | 689.941                      | -                            | -                            |
| Türev finansal araçlardan gelirler | 3.794.970                   | -                           | 749.567                      | -                            | -                            |
| Katılım payı geliri                | 742.727                     | 473.817                     | 573.992                      | 1.240.519                    | 59.662                       |
| Kur farkı geliri                   | 23.744                      | -                           | -                            | 345.401                      | 4.820.734                    |
|                                    | <u>4.561.441</u>            | <u>1.053.128</u>            | <u>2.013.500</u>             | <u>1.585.920</u>             | <u>4.880.396</u>             |

### 22. YATIRIM FAALİYETLERDEN GİDERLER

Dönemlere ait finansal giderler aşağıdaki gibidir:

|                                    | 1 Ocak-<br>30 Eylül<br>2013 | 1 Ocak-<br>30 Eylül<br>2012 | 1 Ocak-<br>31 Aralık<br>2012 | 1 Ocak-<br>31 Aralık<br>2011 | 1 Ocak-<br>31 Aralık<br>2010 |
|------------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|------------------------------|------------------------------|------------------------------|
| Kısa vadeli borçlanma giderleri    | -                           | (2.225)                     | (2.225)                      | (198.468)                    | (2.549.715)                  |
| Altın fonu satış zararı            | (4.350.442)                 | -                           | -                            | -                            | -                            |
| Reeskont giderleri                 | (1.031.821)                 | (2.683.442)                 | (2.070.038)                  | (502.241)                    | -                            |
| Türev finansal araçlardan giderler | -                           | (238.545)                   | -                            | -                            | -                            |
| Kur farkı giderleri                | (2.129)                     | (143)                       | (143)                        | (226.815)                    | (4.455.428)                  |
|                                    | <u>(5.384.392)</u>          | <u>(2.924.355)</u>          | <u>(2.072.406)</u>           | <u>(927.524)</u>             | <u>(7.005.143)</u>           |

## KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 30 EYLÜL 2013, 30 EYLÜL 2012, 31 ARALIK 2012, 2011 VE 2010 TARİHLERİNDE SONA EREN DÖNEMLERE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

### 23. VERGİLER

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

Türkiye’de, Kurumlar Vergisi oranı %20’dir (31 Aralık 2012: %20, 31 Aralık 2011: %20, 31 Aralık 2010: %20). Kurumlar Vergisi oranı kurumların ticari kazancına vergi yasaları gereğince indirimi kabul edilmeyen giderlerin ilave edilmesi, vergi yasalarında yer alan istisna ve indirimlerin indirilmesi sonucu bulunacak safi kurum kazancına uygulanır.

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

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

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

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

## KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 30 EYLÜL 2013, 30 EYLÜL 2012, 31 ARALIK 2012, 2011 VE 2010 TARİHLERİNDE SONA EREN DÖNEMLERE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

### 23. VERGİLER (devamı)

30 Eylül 2013, 30 Eylül 2012, 31 Aralık 2012, 31 Aralık 2011 ve 31 Aralık 2010 tarihlerinde sona eren dönemlere ait vergi tutarları aşağıda özetlenmiştir:

|                                  | 1 Ocak-<br>30 Eylül<br>2013 | 1 Ocak-<br>30 Eylül<br>2012 | 1 Ocak-<br>31 Aralık<br>2012 | 1 Ocak-<br>31 Aralık<br>2011 | 1 Ocak-<br>31 Aralık<br>2010 |
|----------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|------------------------------|------------------------------|------------------------------|
| Vergi Giderleri                  |                             |                             |                              |                              |                              |
| - Cari Dönem Kurumlar Vergisi    | -                           | -                           | -                            | -                            | -                            |
| - Ertelenen Vergi                | -                           | -                           | -                            | -                            | 291.088                      |
| <b>Toplam vergi gideri (net)</b> | <b>-</b>                    | <b>-</b>                    | <b>-</b>                     | <b>-</b>                     | <b>291.088</b>               |

Şirket, ertelenen vergi varlıklarını ve yükümlülüklerini, bilanço kalemlerinin SPK Finansal Raporlama Standartları uyarınca düzenlenmiş ve yasal finansal tabloları arasındaki farklı değerlendirilmeleri 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.

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

|                                                                       | 1 Ocak-<br>30 Eylül<br>2013 | 1 Ocak-<br>31 Aralık<br>2012 | 1 Ocak-<br>31 Aralık<br>2011 | 1 Ocak-<br>31 Aralık<br>2010 |
|-----------------------------------------------------------------------|-----------------------------|------------------------------|------------------------------|------------------------------|
| Kıdem Tazminatı Karşılığı                                             | -                           | -                            | -                            | 10.921                       |
| Kullanılmamış İzin Karşılığı                                          | -                           | -                            | -                            | 1.854                        |
| Şüpheli Alacaklar ve Verilen İş Avansları Karşılığı                   | -                           | -                            | -                            | 3.980                        |
| Stoklar Üzerinde Aktifleştirilen Diğer Giderler ve Reeskontlar        | -                           | -                            | -                            | 10.776                       |
| Kısa Vadeli Finansal Borçlar Tahakkukları                             | -                           | -                            | -                            | 33.916                       |
| Diğer Borçlar                                                         | -                           | -                            | -                            | 306.082                      |
| Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Yeniden Değerleme ve Amortisman Farkı | -                           | -                            | -                            | -                            |
| Stok Değer Düşüklüğü Karşılığı                                        | -                           | -                            | -                            | -                            |
| <b>Ertelenen Vergi Varlıkları</b>                                     | <b>-</b>                    | <b>-</b>                     | <b>-</b>                     | <b>367.529</b>               |
| Stoklar Üzerinde Aktifleştirilen Borçlanma Giderleri                  | -                           | -                            | -                            | (658.617)                    |
| <b>Ertelenen Vergi Yükümlülüğü</b>                                    | <b>-</b>                    | <b>-</b>                     | <b>-</b>                     | <b>(658.617)</b>             |
| <b>Ertelenen Vergi Yükümlülüğü (Net )</b>                             | <b>-</b>                    | <b>-</b>                     | <b>-</b>                     | <b>(291.088)</b>             |

## KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 30 EYLÜL 2013, 30 EYLÜL 2012, 31 ARALIK 2012, 2011 VE 2010 TARİHLERİNDE SONA EREN DÖNEMLERE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

### 23. VERGİLER (devamı)

Şirket 29 Aralık 2011 tarihi itibarıyla gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşüm sürecini tamamlamış ve ünvanını Körfez Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi olarak tescil ettirmiştir. Şirket gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşümü sonrasında Kurumlar Vergisinden istisna olduğundan 30 Eylül 2013, 31 Aralık 2012 ve 2011 tarihleri itibarıyla finansal tablolara ertelenmiş vergi varlığı veya yükümlülüğü yansıtılmamıştır.

Ertelenen vergi varlığının 2013, 2012, 2011 ve 2010 yılları içindeki hareketi aşağıdaki gibidir:

|                                    | 1 Ocak-<br>30 Eylül<br>2013 | 1 Ocak-<br>31 Aralık<br>2012 | 1 Ocak-<br>31 Aralık<br>2011 | 1 Ocak-<br>31 Aralık<br>2010 |
|------------------------------------|-----------------------------|------------------------------|------------------------------|------------------------------|
| 1 Ocak itibarıyla                  | -                           | -                            | (291.088)                    | (523.386)                    |
| Ertelenen vergi (gideri)/geliri    | -                           | -                            | 291.088                      | 232.298                      |
| <b>Ertelenen Vergi Yükümlülüğü</b> | <b>-</b>                    | <b>-</b>                     | <b>-</b>                     | <b>(291.088)</b>             |

İlgili dönemlere ait dönem vergi gideri ile Türkiye'deki kurumsal vergi oranı olan %20 vergi oranı kullanılarak hesaplanan vergi gideri arasındaki mutabakat aşağıdaki gibidir.

|                                                                                 | 1 Ocak-<br>30 Eylül<br>2013 | 1 Ocak-<br>31 Aralık<br>2012 | 1 Ocak-<br>31 Aralık<br>2011 | 1 Ocak-<br>31 Aralık<br>2010 |
|---------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|------------------------------|------------------------------|------------------------------|
| <b>Vergi Öncesi Dönem karı/(zararı)</b>                                         | <b>(1.661.059)</b>          | <b>(2.360.396)</b>           | <b>(365.820)</b>             | <b>2.421.280</b>             |
| <b>% 20 Yerel Vergi Oranı Kullanılarak Hesaplanan Dönem Vergi Geliri/Gideri</b> | <b>332.212</b>              | <b>472.079</b>               | <b>73.164</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 İstisnası(*)                  | (332.212)                   | (472.079)                    | 227.911                      | -                            |
| Diğer                                                                           | -                           | -                            | (1.986)                      | 13.826                       |
| <b>Gelir Tablosunda Muhasebeleştirilen Dönem Vergi Geliri/Gideri</b>            | <b>-</b>                    | <b>-</b>                     | <b>291.088</b>               | <b>232.298</b>               |

(\*) Şirket Gayrimenkul Yatırım Ortaklığına dönüştüğü tarih olan 29 Aralık 2011 tarihinden itibaren kurumlar vergisinden istisnadır. Dolayısıyla, 31 Aralık 2010 itibarıyla kayıtlara alınmış olan 291.088 TL tutarındaki ertelenmiş vergi yükümlülüğü 31 Aralık 2011'de gelir yazılmak suretiyle sıfırlanmıştır ve takip eden yıllarda da herhangi bir vergi tutarı kayıtlara yansıtılmamıştır.

## KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 30 EYLÜL 2013, 30 EYLÜL 2012, 31 ARALIK 2012, 2011 VE 2010 TARİHLERİNDE SONA EREN DÖNEMLERE AIT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

### 24. HİSSE BAŞINA KAZANÇ

|                                                           | 1 Ocak-<br>30 Eylül<br>2013 | 1 Ocak-<br>30 Eylül<br>2012 | 1 Ocak-<br>31 Aralık<br>2012 | 1 Ocak-<br>31 Aralık<br>2011 | 1 Ocak-<br>31 Aralık<br>2010 |
|-----------------------------------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|------------------------------|------------------------------|------------------------------|
| Tedavüldeki hisse senedi adedi                            |                             |                             |                              |                              |                              |
| 1 Ocak itibarıyla (toplam)                                | 65.822.000                  | 65.822.000                  | 65.822.000                   | 65.822.000                   | 65.822.000                   |
| İç kaynaklarla azaltılan hisse senetleri                  | (16.322.000)                | -                           | -                            | -                            | -                            |
| Dönem sonu itibarıyla (toplam)                            | 49.500.000                  | 65.822.000                  | 65.822.000                   | 65.822.000                   | 65.822.000                   |
| Tedavüldeki hisse senedinin                               |                             |                             |                              |                              |                              |
| Ağırlıklı ortalama adedi (1 hisse 1 TL karşılığı)         | 49.500.000                  | 49.500.000                  | 49.500.000                   | 49.500.000                   | 49.500.000                   |
| Net dönem karı / (zararı) (TL) (Ana Ortaklık'a ait kısım) | (1.656.607)                 | (3.841.854)                 | (2.360.396)                  | 147.052                      | 3.003.253                    |
| Hisse başına kar / (zarar) (1 TL hisse başına)            | (0,0335)                    | (0,0776)                    | (0,0477)                     | 0,0030                       | 0,0607                       |

## KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 30 EYLÜL 2013, 30 EYLÜL 2012, 31 ARALIK 2012, 2011 VE 2010 TARİHLERİNDE SONA EREN DÖNEMLERE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

### 25. 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<br/>2013</b> | <b>31 Aralık<br/>2012</b> | <b>31 Aralık<br/>2011</b> | <b>31 Aralık<br/>2010</b> |
|---------------------------------------------|--------------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Kuveyt Türk Katılım Bankası A.Ş.<br>(Not 4) | 33.872.989               | 7.303.409                 | 16.918.181                | 5.001.906                 |

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

|                                                                | <b>30 Eylül<br/>2013</b> | <b>31 Aralık<br/>2012</b> | <b>31 Aralık<br/>2011</b> | <b>31 Aralık<br/>2010</b> |
|----------------------------------------------------------------|--------------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Kuveyt Türk Katılım Bankası A.Ş.                               | 21.621.622               | -                         | -                         | -                         |
| Körfez Tatil Beldesi Tur. Tes. Ve<br>D.Mülk İşletmeciliği A.Ş. | 15.817.990               | -                         | -                         | -                         |
| <b>Toplam (Not:6)</b>                                          | <b>37.439.612</b>        | <b>-</b>                  | <b>-</b>                  | <b>-</b>                  |

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

|                                             | <b>30 Eylül<br/>2013</b> | <b>31 Aralık<br/>2012</b> | <b>31 Aralık<br/>2011</b> | <b>31 Aralık<br/>2010</b> |
|---------------------------------------------|--------------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Kuveyt Türk Katılım Bankası A.Ş.<br>(Not 6) | -                        | 19.998.119                | 16.737.243                | -                         |
| <b>Toplam</b>                               | <b>-</b>                 | <b>19.998.119</b>         | <b>16.737.243</b>         | <b>-</b>                  |

## KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 30 EYLÜL 2013, 30 EYLÜL 2012, 31 ARALIK 2012, 2011 VE 2010 TARİHLERİNDE SONA EREN DÖNEMLERE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

### 25. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (devamı)

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

|                                            | 1 Ocak-<br>30 Eylül<br>2013 | 1 Ocak-<br>30 Eylül<br>2012 | 1 Ocak-<br>31 Aralık<br>2012 | 1 Ocak-<br>31 Aralık<br>2011 | 1 Ocak-<br>31 Aralık<br>2010 |
|--------------------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|------------------------------|------------------------------|------------------------------|
| Kira gideri (*)                            | 21.201                      | 20.482                      | 27.264                       | 32.210                       | 34.290                       |
| Katılım hesabı gelirleri (*)               | 742.727                     | 473.816                     | 573.991                      | 1.240.519                    | 59.662                       |
| Yatırım amaçlı gayrimenkul<br>satışı (***) | -                           | -                           | -                            | -                            | 20.626.199                   |
| Finansal borçlanma giderleri               | -                           | -                           | -                            | 198.468                      | 2.549.715                    |
| Arsa alımı (**)                            | -                           | -                           | -                            | 5.894.876                    | -                            |

(\*) Kira giderleri ve katılım hesabı 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'lik payını satın almıştır. Söz konusu tutar reeskonta tabi tutulmuş net tutardır.

(\*\*\*) Şirket, Hadımköy'de bulunan 2 lojistik depo ve 1 işyerinden oluşan yatırım amaçlı gayrimenkullerini 6 Aralık 2010 tarihinde Depolar Gayrimenkul A.Ş.'ye 20.626.199 TL bedelle satmış ve bu satıştan doğan 4.634.998 TL tutarındaki karı diğer faaliyet gelirleri altında sınıflandırmıştır (Not 20).

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

|                      | 1 Ocak-<br>30 Eylül<br>2013 | 1 Ocak-<br>30 Eylül<br>2012 | 1 Ocak-<br>31 Aralık<br>2012 | 1 Ocak-<br>31 Aralık<br>2011 | 1 Ocak-<br>31 Aralık<br>2010 |
|----------------------|-----------------------------|-----------------------------|------------------------------|------------------------------|------------------------------|
| Kuveyt Türk          | 599.961                     | 477.418                     | 582.944                      | 371.115                      | -                            |
| Kuwait Finance House | -                           | -                           | -                            | -                            | 2.380.137                    |
|                      | <u>599.961</u>              | <u>477.418</u>              | <u>582.944</u>               | <u>371.115</u>               | <u>2.380.137</u>             |

#### 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'ten %100'e yükseltmiştir.

## KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 30 EYLÜL 2013, 30 EYLÜL 2012, 31 ARALIK 2012, 2011 VE 2010 TARİHLERİNDE SONA EREN DÖNEMLERE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

### 25. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (devamı)

*Üst düzey yönetici personele sağlanan faydalar*

|                                                | 30 Eylül<br>2013 | 30 Eylül<br>2012 | 31 Aralık<br>2012 | 31 Aralık<br>2011 | 31 Aralık<br>2010 |
|------------------------------------------------|------------------|------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| Üst düzey yönetici personele sağlanan faydalar | 253.135          | 1.262.636        | 1.345.272         | 436.308           | 393.164           |

### 26. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

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

#### *Katılım Payı Oranı Riski*

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

|                                    | 30 Eylül<br>2013 | 31 Aralık<br>2012 | 31 Aralık<br>2011 | 31 Aralık<br>2010 |
|------------------------------------|------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Sabit Getiri Oranlı Araçlar</b> |                  |                   |                   |                   |
| Nakit ve nakit benzerleri          | 33.820.446       | 7.251.134         | 16.816.631        | 4.946.192         |
| Finansal yükümlülükler             | -                | -                 | -                 | 5.282.012         |

#### *Döviz Kuru Riski*

Şirket, yabancı para cinsinden varlıklarını ve yükümlülüklerini, TL'ye çevirirken döviz kurlarındaki değişiklikler nedeniyle kur riskine maruz kalmaktadır. Şirket'in 30 Eylül 2013, 31 Aralık 2012 ve 31 Aralık 2011 itibarıyla döviz kuru riski bulunmamaktadır.

## KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 30 EYLÜL 2013, 30 EYLÜL 2012, 31 ARALIK 2012, 2011 VE 2010 TARİHLERİNDE SONA EREN DÖNEMLERE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

### 26. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (devamı)

31 Aralık 2010 itibarıyla yabancı para varlıklarının ve yükümlülüklerinin profili aşağıdaki tablodaki gibidir:

|                                                                                                        | 31 Aralık 2010                               |             |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------|-------------|
|                                                                                                        | TL Karşılığı<br>(Fonksiyonel<br>para birimi) | ABD Doları  |
| 1. Ticari Alacak                                                                                       | 1.078.702                                    | 697.738     |
| 2a. Parasal Finansal Varlıklar                                                                         | -                                            | -           |
| 2b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar                                                                 | -                                            | -           |
| 3. Diğer                                                                                               | -                                            | -           |
| 4. DÖNEN VARLIKLAR                                                                                     | 1.078.702                                    | 697.738     |
| 5. Ticari Alacaklar                                                                                    | -                                            | -           |
| 6a. Parasal Finansal Varlıklar                                                                         | -                                            | -           |
| 6b. Parasal Olmayan Finansal Varlıklar                                                                 | -                                            | -           |
| 7. Diğer                                                                                               | -                                            | -           |
| 8. DURAN VARLIKLAR                                                                                     | -                                            | -           |
| 9. TOPLAM VARLIKLAR                                                                                    | 1.078.702                                    | 697.738     |
| 10. Ticari Borçlar                                                                                     | 5.282.012                                    | 3.416.567   |
| 11. Finansal Yükümlülükler                                                                             | -                                            | -           |
| 12a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler                                                                  | -                                            | -           |
| 12b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler                                                               | -                                            | -           |
| 13. KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER                                                                          | 5.282.012                                    | 3.416.567   |
| 14. Ticari Borçlar                                                                                     | -                                            | -           |
| 15. Finansal Yükümlülükler                                                                             | -                                            | -           |
| 16a. Parasal Olan Diğer Yükümlülükler                                                                  | -                                            | -           |
| 16b. Parasal Olmayan Diğer Yükümlülükler                                                               | -                                            | -           |
| 17. UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER                                                                          | -                                            | -           |
| 18. TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER                                                                               | 5.282.012                                    | 3.416.567   |
| 19. Bilanço dışı türev araçların net varlık /<br>yükümlülük pozisyonu (19a-19b)                        | -                                            | -           |
| 19.a Aktif karakterli bilanço dışı döviz cinsinden<br>türev ürünlerin tutarı                           | -                                            | -           |
| 19b. Pasif karakterli bilanço dışı döviz cinsinden<br>türev ürünlerin tutarı                           | -                                            | -           |
| 20. Net yabancı para varlık yükümlülük pozisyonu                                                       | (4.203.310)                                  | (2.718.829) |
| 21. Parasal kalemler net yabancı para varlık / yükümlülük<br>pozisyonu (1+2a+5+6a-10-11-12a-14-15-16a) | -                                            | -           |
| 22. Döviz hedge'i için kullanılan finansal araçların<br>toplam gerçeğe uygun değeri                    | -                                            | -           |
| 23. Döviz varlıklarının hedge edilen kısmının tutarı                                                   | -                                            | -           |
| 24. Döviz yükümlülüklerinin hedge edilen kısmının tutarı                                               | -                                            | -           |
| 23. İhracat                                                                                            | -                                            | -           |
| 24. İthalat                                                                                            | -                                            | -           |

## KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 30 EYLÜL 2013, 30 EYLÜL 2012, 31 ARALIK 2012, 2011 VE 2010 TARİHLERİNDE SONA EREN DÖNEMLERE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

### 26. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (devamı)

#### *Döviz Kuru Riski (devamı)*

#### **Döviz Kuru Duyarlılık Analizi Tablosu**

31 Aralık 2010

|                                                        | Kar / Zarar                        |                                     |
|--------------------------------------------------------|------------------------------------|-------------------------------------|
|                                                        | Yabancı paranın<br>değer kazanması | Yabancı paranın<br>değer kaybetmesi |
| ABD Doları'nın TL karşısında % 10 değerlenmesi halinde |                                    |                                     |
| 1 - ABD Doları net varlık / yükümlülüğü                | (420.331)                          | 420.331                             |
| 2- ABD Doları riskinden korunan kısım (-)              | -                                  | -                                   |
| 3- ABD Doları net etki                                 | <u>(420.331)</u>                   | <u>420.331</u>                      |

## KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 30 EYLÜL 2013, 30 EYLÜL 2012, 31 ARALIK 2012, 2011 VE 2010 TARİHLERİNDE SONA EREN DÖNEMLERE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

### 26. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (devamı)

#### *Kredi Riski*

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

| 30 Eylül 2013                                                                                                                                    | Alacaklar        |             |                 |             | Cari ve Katılım Hesapları |             |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|-------------|-----------------|-------------|---------------------------|-------------|
|                                                                                                                                                  | Ticari Alacaklar |             | Diğer Alacaklar |             | İlişkili Taraf            | Diğer Taraf |
|                                                                                                                                                  | İlişkili Taraf   | Diğer Taraf | İlişkili Taraf  | Diğer Taraf | İlişkili Taraf            | Diğer Taraf |
| <b>Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalan azami kredi riski (A+B+C+D+E)</b>                                                                     | -                | -           | -               | -           | 33.872.989                | -           |
| Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı                                                                                        | -                | -           | -               | -           | -                         | -           |
| A. Vadesi geçmiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri                                                        | -                | -           | -               | -           | 33.872.989                | -           |
| B. Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan, aksi takdirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların defter değeri | -                | -           | -               | -           | -                         | -           |
| C. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri                                                                 | -                | -           | -               | -           | -                         | -           |
| - Teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı                                                                                                   | -                | -           | -               | -           | -                         | -           |
| D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri                                                                                    | -                | -           | -               | -           | -                         | -           |
| E. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar                                                                                                      | -                | -           | -               | -           | -                         | -           |

## KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 30 EYLÜL 2013, 30 EYLÜL 2012, 31 ARALIK 2012, 2011 VE 2010 TARİHLERİNDE SONA EREN DÖNEMLERE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

### 26. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (devamı)

#### Kredi Riski (devamı)

| 31 Aralık 2012                                                                                                                                   | Alacaklar        |             |                 |             | Cari ve Katılım Hesapları |             |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|-------------|-----------------|-------------|---------------------------|-------------|
|                                                                                                                                                  | Ticari Alacaklar |             | Diğer Alacaklar |             | İlişkili Taraf            | Diğer Taraf |
|                                                                                                                                                  | İlişkili Taraf   | Diğer Taraf | İlişkili Taraf  | Diğer Taraf | İlişkili Taraf            | Diğer Taraf |
| Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalan azami kredi riski (A+B+C+D+E)                                                                            | -                | -           | -               | -           | 7.303.409                 | -           |
| Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı                                                                                        | -                | -           | -               | -           | -                         | -           |
| A. Vadesi geçmiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri                                                        | -                | -           | -               | -           | 7.303.409                 | -           |
| B. Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan, aksi takdirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların defter değeri | -                | -           | -               | -           | -                         | -           |
| C. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri                                                                 | -                | -           | -               | -           | -                         | -           |
| - Teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı                                                                                                   | -                | -           | -               | -           | -                         | -           |
| D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri                                                                                    | -                | -           | -               | -           | -                         | -           |
| E. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar                                                                                                      | -                | -           | -               | -           | -                         | -           |

**KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 30 EYLÜL 2013, 30 EYLÜL 2012, 31 ARALIK 2012, 2011 VE 2010 TARİHLERİNDE SONA EREN DÖNEMLERE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

**26. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (devamı)**

***Kredi Riski (devamı)***

|                                                                                                                                                  | Alacaklar        |             |                 |             | Cari ve Katılım Hesapları |             |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|-------------|-----------------|-------------|---------------------------|-------------|
|                                                                                                                                                  | Ticari Alacaklar |             | Diğer Alacaklar |             | İlişkili Taraf            | Diğer Taraf |
|                                                                                                                                                  | İlişkili Taraf   | Diğer Taraf | İlişkili Taraf  | Diğer Taraf |                           |             |
| <b>31 Aralık 2011</b>                                                                                                                            |                  |             |                 |             |                           |             |
| <b>Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalan azami kredi riski (A+B+C+D+E)</b>                                                                     |                  |             |                 |             |                           |             |
| Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı                                                                                        | -                | -           | -               | -           | 16.918.181                | -           |
| A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri                                                      | -                | -           | -               | -           | 16.918.181                | -           |
| B. Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan, aksi takdirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların defter değeri | -                | -           | -               | -           | -                         | -           |
| C. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri                                                                 | -                | -           | -               | -           | -                         | -           |
| - Teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı                                                                                                   | -                | -           | -               | -           | -                         | -           |
| D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri                                                                                    | -                | -           | -               | -           | -                         | -           |
| E. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar                                                                                                      | -                | -           | -               | -           | -                         | -           |

# KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 30 EYLÜL 2013, 30 EYLÜL 2012, 31 ARALIK 2012, 2011 VE 2010 TARİHLERİNDE SONA EREN DÖNEMLERE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

## 26. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (devamı)

### Kredi Riski (devamı)

|                                                                                                                                                  | Alacaklar        |             |                 |             | Cari ve Katılım Hesapları |             |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|-------------|-----------------|-------------|---------------------------|-------------|
|                                                                                                                                                  | Ticari Alacaklar |             | Diğer Alacaklar |             | İlişkili Taraf            | Diğer Taraf |
| 31 Aralık 2010                                                                                                                                   | İlişkili Taraf   | Diğer Taraf | İlişkili Taraf  | Diğer Taraf | İlişkili Taraf            | Diğer Taraf |
| Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalan azami kredi riski (A+B+C+D+E)                                                                            | -                | -           | -               | 6.601.032   | 5.001.906                 | -           |
| Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı                                                                                        | -                | -           | -               | -           | -                         | -           |
| A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri                                                      | -                | -           | -               | 6.601.032   | 5.001.906                 | -           |
| B. Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan, aksi takdirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların defter değeri | -                | -           | -               | -           | -                         | -           |
| C. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri                                                                 | -                | -           | -               | -           | -                         | -           |
| - Teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı                                                                                                   | -                | -           | -               | -           | -                         | -           |
| D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri                                                                                    | -                | -           | -               | -           | -                         | -           |
| E. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar                                                                                                      | -                | -           | -               | -           | -                         | -           |

## KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 30 EYLÜL 2013, 30 EYLÜL 2012, 31 ARALIK 2012, 2011 VE 2010 TARİHLERİNDE SONA EREN DÖNEMLERE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

### 26. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (devamı)

#### Likidite Riski

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

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

| 30 Eylül 2013                 | Defter değeri       | Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı (I+II+III) | 3 aydan kısa (I)    | 3-12 ay arası (II)  | 1-5 yıl arası (III) |
|-------------------------------|---------------------|-----------------------------------------------------|---------------------|---------------------|---------------------|
| Parasal borçlar               |                     |                                                     |                     |                     |                     |
| Ticari borçlar                | (37.442.724)        | (39.821.102)                                        | (15.821.102)        | (24.000.000)        | -                   |
| Diğer borçlar                 | -                   | -                                                   | -                   | -                   | -                   |
| <b>Toplam parasal borçlar</b> | <b>(37.442.724)</b> | <b>(39.821.102)</b>                                 | <b>(15.821.102)</b> | <b>(24.000.000)</b> | <b>-</b>            |
| 31 Aralık 2012                | Defter değeri       | Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı (I+II+III) | 3 aydan kısa (I)    | 3-12 ay arası (II)  | 1-5 yıl arası (III) |
| Parasal borçlar               |                     |                                                     |                     |                     |                     |
| Ticari borçlar                | (19.998.119)        | (24.000.000)                                        | -                   | -                   | (24.000.000)        |
| Diğer borçlar                 | (381.316)           | (381.316)                                           | (381.316)           | -                   | -                   |
| <b>Toplam parasal borçlar</b> | <b>(20.379.435)</b> | <b>(24.381.316)</b>                                 | <b>(381.316)</b>    | <b>-</b>            | <b>(24.000.000)</b> |
| Türev finansal araçlar        | 749.567             | 383.760                                             | 383.760             | -                   | -                   |

**KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 30 EYLÜL 2013, 30 EYLÜL 2012, 31 ARALIK 2012, 2011 VE 2010 TARİHLERİNDE SONA EREN DÖNEMLERE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

**26. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (devamı)**

*Likitite Riski (devamı)*

| 31 Aralık 2011                | Defter değeri       | Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı (I+II+III) | 3 aydan kısa (I) | 3-12 ay arası (II) | 1-5 yıl arası (III) |
|-------------------------------|---------------------|-----------------------------------------------------|------------------|--------------------|---------------------|
| Parasal borçlar               |                     |                                                     |                  |                    |                     |
| Ticari borçlar                | (16.737.243)        | (24.000.000)                                        | -                | -                  | (24.000.000)        |
| Diğer borçlar                 | (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> |
| 31 Aralık 2010                | Defter değeri       | Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı (I+II+III) | 3 aydan kısa (I) | 3-12 ay arası (II) | 1-5 yıl arası (III) |
| Parasal borçlar               |                     |                                                     |                  |                    |                     |
| Finansal borçlar              | (5.282.012)         | (5.819.636)                                         | -                | (5.819.636)        | -                   |
| Diğer borçlar                 | (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>    |

## KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 30 EYLÜL 2013, 30 EYLÜL 2012, 31 ARALIK 2012, 2011 VE 2010 TARİHLERİNDE SONA EREN DÖNEMLERE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

### 26. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (devamı)

#### *Finansal varlık ve yükümlülüklerin rayiç değeri riski ile gösterilmesine ilişkin açıklamalar*

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

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

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

#### **Finansal varlıklar**

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

#### **Finansal yükümlülükler**

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

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

#### **Sermaye yönetimi**

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

## KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 30 EYLÜL 2013, 30 EYLÜL 2012, 31 ARALIK 2012, 2011 VE 2010 TARİHLERİNDE SONA EREN DÖNEMLERE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

### 27. FİNANSAL ARAÇLAR

Finansal Araç Kategorileri:

|                                                                             | Krediler ve<br>alacaklar (nakit<br>ve nakit<br>benzerleri dahil) | Gerçeğe uygun<br>değer farkı gelir<br>tablosuna<br>yansıtılan<br>finansal varlıklar | İtfa edilmiş<br>değerinden<br>gösterilen<br>yükümlülükler | Defter değeri | Not  |
|-----------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|---------------|------|
| <u>30 Eylül 2013</u>                                                        |                                                                  |                                                                                     |                                                           |               |      |
| Finansal varlıklar                                                          |                                                                  |                                                                                     |                                                           |               |      |
| Nakit ve nakit benzerleri                                                   | 33.873.530                                                       | -                                                                                   | -                                                         | 33.873.530    | (4)  |
| Finansal yükümlülükler                                                      |                                                                  |                                                                                     |                                                           |               |      |
| Diğer kısa vadeli<br>yükümlülükler                                          | -                                                                | -                                                                                   | 37.581                                                    | 37.581        | (14) |
| İlişkili taraflara borçlar                                                  | -                                                                | -                                                                                   | 37.439.612                                                | 37.439.612    | (6)  |
| <u>31 Aralık 2012</u>                                                       |                                                                  |                                                                                     |                                                           |               |      |
| Finansal varlıklar                                                          |                                                                  |                                                                                     |                                                           |               |      |
| Nakit ve nakit benzerleri                                                   | 7.303.684                                                        | -                                                                                   | -                                                         | 7.303.684     | (4)  |
| Gerçeğe uygun değer<br>farkı kar zarara<br>yansıtılan finansal<br>varlıklar | -                                                                | 13.463.508                                                                          | -                                                         | 13.463.508    | (8)  |
| Finansal yükümlülükler                                                      |                                                                  |                                                                                     |                                                           |               |      |
| Kısa vadeli diğer borçlar                                                   | -                                                                | -                                                                                   | 381.316                                                   | 381.316       | (13) |
| Diğer kısa vadeli<br>yükümlülükler                                          | -                                                                | -                                                                                   | 33.641                                                    | 33.641        | (14) |
| İlişkili taraflara borçlar                                                  | -                                                                | -                                                                                   | 19.998.119                                                | 19.998.119    | (6)  |

## KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 30 EYLÜL 2013, 30 EYLÜL 2012, 31 ARALIK 2012, 2011 VE 2010 TARİHLERİNDE SONA EREN DÖNEMLERE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

### 27. FİNANSAL ARAÇLAR (devamı)

Finansal Araç Kategorileri (devamı):

| 31 Aralık 2011                  | Krediler ve alacaklar (nakit ve nakit benzerleri dahil) | Gerçeğe uygun değer farkı gelir tablosuna yansıtılan finansal varlıklar | İtfa edilmiş değerinden gösterilen yükümlülükler | Defter değeri | Not  |
|---------------------------------|---------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------|---------------|------|
| Finansal varlıklar              |                                                         |                                                                         |                                                  |               |      |
| Nakit ve nakit benzerleri       | 16.936.523                                              | -                                                                       | -                                                | 16.936.523    | (4)  |
| Finansal yükümlülükler          |                                                         |                                                                         |                                                  |               |      |
| Kısa vadeli diğer borçlar       | -                                                       | -                                                                       | 1.567.840                                        | 1.567.840     | (13) |
| Diğer kısa vadeli yükümlülükler | -                                                       | -                                                                       | 51.606                                           | 51.606        | (14) |
| İlişkili taraflara borçlar      | -                                                       | -                                                                       | 16.737.243                                       | 16.737.243    | (6)  |
| Uzun vadeli diğer borçlar       | -                                                       | -                                                                       | 319.367                                          | 319.367       | (13) |
| 31 Aralık 2010                  | Krediler ve alacaklar (nakit ve nakit benzerleri dahil) | Gerçeğe uygun değer farkı gelir tablosuna yansıtılan finansal varlıklar | İtfa edilmiş değerinden gösterilen yükümlülükler | Defter değeri | Not  |
| Finansal varlıklar              |                                                         |                                                                         |                                                  |               |      |
| Nakit ve nakit benzerleri       | 5.035.880                                               | -                                                                       | -                                                | 5.035.880     | (4)  |
| Finansal yükümlülükler          |                                                         |                                                                         |                                                  |               |      |
| Kısa vadeli diğer borçlar       | -                                                       | -                                                                       | 767.284                                          | 767.284       | (13) |
| Finansal borçlar                | -                                                       | -                                                                       | 5.282.012                                        | 5.282.012     | (5)  |
| Diğer kısa vadeli yükümlülükler | -                                                       | -                                                                       | 3.746.483                                        | 3.746.483     | (14) |
| Uzun vadeli diğer borçlar       | -                                                       | -                                                                       | 763.124                                          | 763.124       | (13) |

## KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 30 EYLÜL 2013, 30 EYLÜL 2012, 31 ARALIK 2012, 2011 VE 2010 TARİHLERİNDE SONA EREN DÖNEMLERE AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

### 27. FİNANSAL ARAÇLAR (devamı)

#### Finansal araçların gerçeğe uygun değeri

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

Finansal varlıkların ve yükümlülüklerin gerçeğe uygun değeri aşağıdaki gibi belirlenir:

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

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

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

Gerçeğe uygun değerleriyle gösterilen finansal varlıkların seviye sınıflamaları aşağıdaki gibidir:

| Finansal Araçlar Kategorileri                                                                         | 31 Aralık<br>2012 | Kategori 1        | Kategori 2     | Kategori 3 |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|----------------|------------|
| Finansal varlıklar                                                                                    |                   |                   |                |            |
| Alım satım amaçlı türev finansal varlıklar                                                            | 749.567           | -                 | 749.567        | -          |
| Gerçeğe uygun değer farkı kar zara yansıtılan finansal varlıklar-alım satım amaçlı finansal varlıklar | 12.713.941        | 12.713.941        | -              | -          |
|                                                                                                       | <u>13.463.508</u> | <u>12.713.941</u> | <u>749.567</u> | <u>-</u>   |

### 28. BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Bulunmamaktadır.

|    | Konsolide Olmayan (Bireysel) Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri                                   | İlgili Düzenleme        | Cari Dönem<br>30 Eylül 2013<br>(TL)          | Önceki Dönem<br>31 Aralık 2012<br>(TL)          |
|----|---------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|----------------------------------------------|-------------------------------------------------|
| A  | Para ve Sermaye Piyasası Araçları                                                                 | III-48.1. Md. 24 / (b)  | 33.873.530                                   | 20.767.192                                      |
| B  | Gayrimenkuller. Gayrimenkule Dayalı Projeler. Gayrimenkule Dayalı Haklar                          | III-48.1. Md. 24 / (a)  | 52.961.601                                   | 37.144.362                                      |
| C  | İştirakler                                                                                        | III-48.1. Md. 24 / (b)  | -                                            | -                                               |
|    | İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)                                                   | III-48.1. Md. 23 / (f)  | -                                            | -                                               |
|    | <b>Diğer Varlıklar</b>                                                                            |                         | 1.814.761                                    | 882.949                                         |
| D  | <b>Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)</b>                                                           | III-48.1. Md. 3 / (k)   | <b>88.649.892</b>                            | <b>58.794.503</b>                               |
| E  | Finansal Borçlar                                                                                  | III-48.1. Md. 31        | -                                            | -                                               |
| F  | Diğer Finansal Yükümlülükler                                                                      | III-48.1. Md. 31        | -                                            | -                                               |
| G  | Finansal Kiralama Borçları                                                                        | III-48.1. Md. 31        | -                                            | -                                               |
| H  | İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)                                                       | III-48.1. Md. 23 / (f)  | -                                            | -                                               |
| İ  | Özkaynaklar                                                                                       | III-48.1. Md. 31        | 30.378.522                                   | 32.035.129                                      |
|    | <b>Diğer Kaynaklar</b>                                                                            |                         | 58.271.370                                   | 26.759.374                                      |
| D  | <b>Toplam Kaynaklar</b>                                                                           | III-48.1. Md. 3 / (k)   | <b>88.649.892</b>                            | <b>58.794.503</b>                               |
|    | <b>Konsolide Olmayan (Bireysel) Diğer Finansal Bilgiler</b>                                       | <b>İlgili Düzenleme</b> | <b>Cari Dönem<br/>30 Eylül 2013<br/>(TL)</b> | <b>Önceki Dönem<br/>31 Aralık 2012<br/>(TL)</b> |
| A1 | Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 yıllık Gayrimenkul Ödemeleri İçin Tutulan Kısmı            | III-48.1. Md. 24 / (b)  | 37.439.612                                   | 19.998.119                                      |
| A2 | Vadeli/Vadesiz TL/Döviz                                                                           | III-48.1. Md. 24 / (b)  | 33.872.989                                   | 7.303.409                                       |
| A3 | Yabancı Sermaye Piyasası Araçları                                                                 | III-48.1. Md. 24 / (d)  | -                                            | -                                               |
| B1 | Yabancı Gayrimenkuller. Gayrimenkule Dayalı Projeler. Gayrimenkule Dayalı Haklar                  | III-48.1. Md. 24 / (d)  | -                                            | -                                               |
| B2 | Atıl Tutulan Arsa/Araziler                                                                        | III-48.1. Md. 24 / (c)  | 1.496.835                                    | 1.496.835                                       |
| C1 | Yabancı İştirakler                                                                                | III-48.1. Md. 24 / (d)  | -                                            | -                                               |
| C2 | İşletmecisi Şirkete İştirak                                                                       | III-48.1. Md. 28        | -                                            | -                                               |
| J  | Gayrimakdi Krediler                                                                               | III-48.1. Md. 31        | -                                            | -                                               |
| K  | Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri | III-48.1. Md. 22 / (e)  | -                                            | -                                               |

**Ek Not: Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü**

| Portföy Sınırlamaları                                                                                                                     | İlgili Düzenleme            | Cari Dönem (TL) | Önceki Dönem (TL) | Asgari/Azami Oran |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|-----------------|-------------------|-------------------|
| 1 Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri (K / D)                               | III-48.1. Md. 22 / (e)      | 0%              | 0%                | <%10              |
| 2 Gayrimenkuller. Gayrimenkule Dayalı Projeler. Gayrimenkule Dayalı Haklar ((B + A1)/ D)                                                  | III-48.1. Md. 24 / (a), (b) | 102%            | 97%               | >%50              |
| 3 Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler (A+C- A1)/ D)                                                                          | III-48.1. Md. 24 / (b)      | (4%)            | 1%                | <%50              |
| 4 Yabancı Gayrimenkuller. Gayrimenkule Dayalı Projeler. Gayrimenkule Dayalı Haklar. İştirakler. Sermaye Piyasası Araçları (A3+B1+ C1)/ D) | III-48.1. Md. 24 / (d)      | 0%              | 0%                | <%49              |
| 5 Atıl Tutulan Arsa/Araziler (B2/D)                                                                                                       | III-48.1. Md. 24 / (c)      | 2%              | 3%                | <%20              |
| 6 İşletmeci Şirkete İştirak (C2/D)                                                                                                        | III-48.1. Md. 28            | 0%              | 0%                | <%10              |
| 7 Borçlanma Sınırı (E+F+G+H+J)/ İ                                                                                                         | III-48.1. Md. 31            | 0%              | 0%                | <%500             |
| 8 Vadeli/Vadesiz TL/Döviz (A2-A1)/D                                                                                                       | III-48.1. Md. 22 / (e)      | (4%)            | (22%)             | <%10              |

Ek Not 29 Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü Tablosu'nda yer alan bilgiler; Seri:XI, No:29 sayılı "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği"'nin 17. Maddesi uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğinde olup, Seri: VI, No:11 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği"'nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır.