



**KÖRFEZ GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
1 OCAK – 31 ARALIK 2014 DÖNEMİ
YÖNETİM KURULU
FAALİYET RAPORU**

İÇİNDEKİLER

ŞİRKET PROFİLİ	2
ŞİRKET AMACI VE FAALİYET KONUSU	2
ŞİRKET MİSYONU	2
ŞİRKET VİZYONU	3
ŞİRKET KÜNYESİ	3
ŞİRKET'İN YATIRIM STRATEJİSİ	3
ŞİRKET DEĞERLERİ	3
SERMAYE VE ORTAKLIK YAPISI	4
YÖNETİM KURULU	5
YÖNETİM KURULU KOMİTELERİ	5
ŞİRKET ÜST DÜZEY YÖNETİCİLERİ VE İMZA YETKİ ÇERÇEVESİ	7
ŞİRKET'İN ORGANİZASYON ŞEMASI	7
ŞİRKET'İN KÂR DAĞITIM POLİTİKASI	8
TÜRKİYE'DE GYO SEKTÖRÜ VE KÖRFEZ GYO'NUN SEKTÖRDEKİ YERİ	9
01.07.2014 – 31.12.2014 DÖNEMİNİN DEĞERLENDİRİLMESİ	10
-Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Mevzuat Değişiklikleri	10
-Gayrimenkul Sektöründeki Başlıca Gelişmeler	11
2014 YILINDAKİ BAŞLICA YÖNETİM KURULU KARARLARI	12
ŞİRKET'İN ÖZET FİNANSAL TABLOLARI	16
GAYRİMENKUL PORTFÖYÜ DEĞERLEME RAPORLARI ÖZETİ	20
-Kilyos Arsası	20
-Kartal Horizon Projesi	23
-Güre Tesis	25
ŞİRKET'İN PROJELERİNE İLİŞKİN MEVCUT DURUM	27
PORTFÖYDEKİ VARLIK VE HAKLARA İLİŞKİN BİLGİLER	28
RİSK YÖNETİMİ VE İÇ KONTROL MEKANİZMASI	29
PORTFÖYDEKİ VARLIKLARA İLİŞKİN HİZMET VEREN ŞİRKETLER	30
ÜST DÜZEY YÖNETİCİLERE SAĞLANAN FAYDALAR	30
PORTFÖY SINIRLAMALARI KONTROLLERİ	31
ORTAKLIK TARAFINDAN BELİRTİLMESİ GEREKLİ DİĞER HUSUSLAR	33
-Genel Kurul Toplantı Bilgileri	33
-Yapılan Bağış ve Yardımlara İlişkin Bilgiler	33
-Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Beyanı	33
-Personele İlişkin Bilgiler	33
-İşletmenin Finansman Kaynakları	34
-İlişkili Taraf Açıklamaları	34
-Yapılan Araştırma ve Geliştirme Faaliyetleri	34
-Yatırımlardaki gelişmeler, teşviklerden yararlanma durumu, yararlanılmışsa ne ölçüde gerçekleştirildiği	34
-Yatırımcı İlişkileri Bölümü	34
-Pay Sahiplerinin Bilgi Edinme Haklarının Kullanımı	35
YÖNETİM KURULU RAPORU	35

ŞİRKET PROFİLİ

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

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

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

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

ŞİRKET AMACI VE FAALİYET KONUSU

Körfez GYO, 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 yapmak üzere kayıtlı sermayeli olarak kurulmuş, halka açık bir anonim ortaklıktır. Şirket'in faaliyet esasları, portföy yatırım politikaları ve yönetim sınırlamalarında, Sermaye Piyasası Kurulu'nun düzenlemelerine ve ilgili mevzuata uyulur.

Şirket'in halka açılma ve büyüme hedefleri doğrultusunda Şirket yönetiminde önemli değişiklikler yapılmış ve profesyonel bir kadro oluşturulmuştur. Körfez GYO'nun stratejisi, topluma kaliteli ve modern mekânlar kazandırmak, nitelikli ve kârlı projelere yatırım yaparak tüm paydaşlarını bunların getirilerine ortak etmektir.

ŞİRKET MİSYONU

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

ŞİRKET VİZYONU

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

ŞİRKET KÜNYESİ

Adres	Büyükdere Cad. No: 129/1 Kat: 9 34394, Esentepe - Şişli / İstanbul
Telefon No	+90 (212) 217 29 29
Faks No	+90 (212) 217 27 28
E-posta Adresi	info@korfezgyo.com.tr
İnternet Adresi	www.korfezgyo.com.tr
Kayıtlı Elektronik Posta (KEP) Adresi	korfezgyo@hs01.kep.tr
Vergi Dairesi ve Numarası	Zincirlikuyu - 586 004 7467
Ticaret Sicil Merkezi ve Numarası	İstanbul Ticaret Odası - 347261 / 294843
Ödenmiş Sermaye	66.000.000.-TL
Kayıtlı Sermaye Tavanı	500.000.000.-TL

ŞİRKET'İN YATIRIM STRATEJİSİ

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

ŞİRKET DEĞERLERİ

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

SERMAYE VE ORTAKLIK YAPISI

Şirket'in halka arzı sonrası Esas Sözleşme'nin "Sermaye ve Paylar" başlıklı 7. maddesi tadil edilmiş, 03.06.2014 tarihinde İstanbul Ticaret Sicil Müdürlüğü'ne tescil yapılmış ve yeni madde 09.06.2014 tarih ve 8586 nolu Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi'nde yayınlanmıştır.

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

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

Şirketin büyük hissedarı %74,997 pay ile Kuveyt Türk'tür. Yönetim kuruluna aday gösterme imtiyazı taşıyan nama yazılı A grubu hisseler de yine Kuveyt Türk'e aittir.

30.09.2014 Sermaye Dağılımı

Şirket, Sermaye Piyasası Kanunu hükümlerine göre 500.000.000.-TL kayıtlı sermaye tavanı ile kurulmuş olup, her biri 1.-TL itibari değerinde 500.000.000 adet paya bölünmüştür. Sermaye Piyasası Kurulu'nca verilen kayıtlı sermaye tavanı izni, 2012-2016 yılları (5 yıl) için geçerlidir.

Şirketin çıkarılmış sermayesi 65.822.000.-TL iken, Kuveyt Türk Katılım Bankası A.Ş.'nin sahip olduğu 16.322.000.-TL nominal değerli payların iptal edilmesi suretiyle 49.500.000.-TL'ye azaltılmış, ardından halka arzla birlikte 16.500.000.-TL artırılarak 66.000.000.-TL'ye yükseltilmiştir. Bu kapsamda, Şirket'in çıkarılmış sermayesi tamamı ödenmiş 66.000.000.-TL'dir.

Şirketin çıkarılmış sermayesi 1.-TL itibari değerinde 66.000.000 adet paya ayrılmış ve tamamı ortaklar tarafından taahhüt edilip nakden ödenmiştir. Şirket payları rapor tarihi itibarıyla Borsa İstanbul'da "KRGYO" koduyla işlem görmektedir.

Çıkarılmış sermayeyi temsil eden pay grupları, A grubu nama 19.087.800 adet pay karşılığı 19.087.800.-TL'den ve B grubu hamiline 46.912.200 adet pay karşılığı 46.912.200.-TL'den oluşmaktadır. A grubu paylar nama, B grubu paylar hamiline yazılıdır. Nama yazılı payların devri kısıtlanamaz.

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

Yönetim Kurulu, 2012-2016 yılları arasında Sermaye Piyasası Kanunu hükümlerine ve Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemelerine uygun olarak, kayıtlı sermaye tavanına kadar paylar ihraç ederek çıkarılmış sermayeyi artırmaya ve pay sahiplerinin yeni pay alma hakkının sınırlandırılması ile primli pay ihracı konusunda karar almaya yetkilidir.

YÖNETİM KURULU

Şirketin idaresi, üçüncü kişilere karşı temsil ve ilzamı, Türk Ticaret Kanunu hükümleri çerçevesinde Genel Kurul tarafından en çok üç yıl için seçilen Türk Ticaret Kanunu ve Sermaye Piyasası Mevzuatında belirtilen şartları haiz ve çoğunluğu icrada görevli olmayan 5 üyeden oluşan bir yönetim kuruluna aittir.

Ad ve Soyadı	Görevi	Görev Süresi	Sermaye Payı	Sermaye Oranı
Abdullah TİVNİKLİ	Yönetim Kurulu Başkanı	26.12.2011 26.12.2014	500.-TL	0,0008
Ömer Asım ÖZGÖZÜKARA	Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı	26.12.2011 26.12.2014	500.-TL	0,0008
İbrahim MUTLU	Yönetim Kurulu Üyesi	26.12.2011 26.12.2014	250.-TL	0,0004
Osman BAYDOĞAN	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	26.12.2011 26.12.2014	250.-TL	0,0004
Mustafa GÜRAN	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	05.04.2012 26.12.2014	250.-TL	0,0004

YÖNETİM KURULU KOMİTELERİ

Yönetim Kurulu bünyesinde 3 komite kurulmuştur. Bunlar:

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

DENETİM KOMİTESİ

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

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

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

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

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

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

KURUMSAL YÖNETİM KOMİTESİ		
Görevi	Adı ve Soyadı	Unvanı
Komite Başkanı	Osman BAYDOĞAN	Yönetim Kurulu Üyesi (Bağımsız)
Komite Üyesi	İbrahim MUTLU	Yönetim Kurulu Üyesi

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

RİSKİN ERKEN SAPTANMASI KOMİTESİ		
Görevi	Adı ve Soyadı	Unvanı
Komite Başkanı	Mustafa GÜRAN	Yönetim Kurulu Üyesi
Komite Üyesi	Ömer Asım ÖZGÖZÜKARA	Yönetim Kurulu Üyesi

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

Körfez GYO'nun Aday Gösterme ve Ücret Komiteleri bulunmamakta olup, söz konusu görev ve sorumluluklar Kurumsal Yönetim Komitesi'ne verilmiştir.

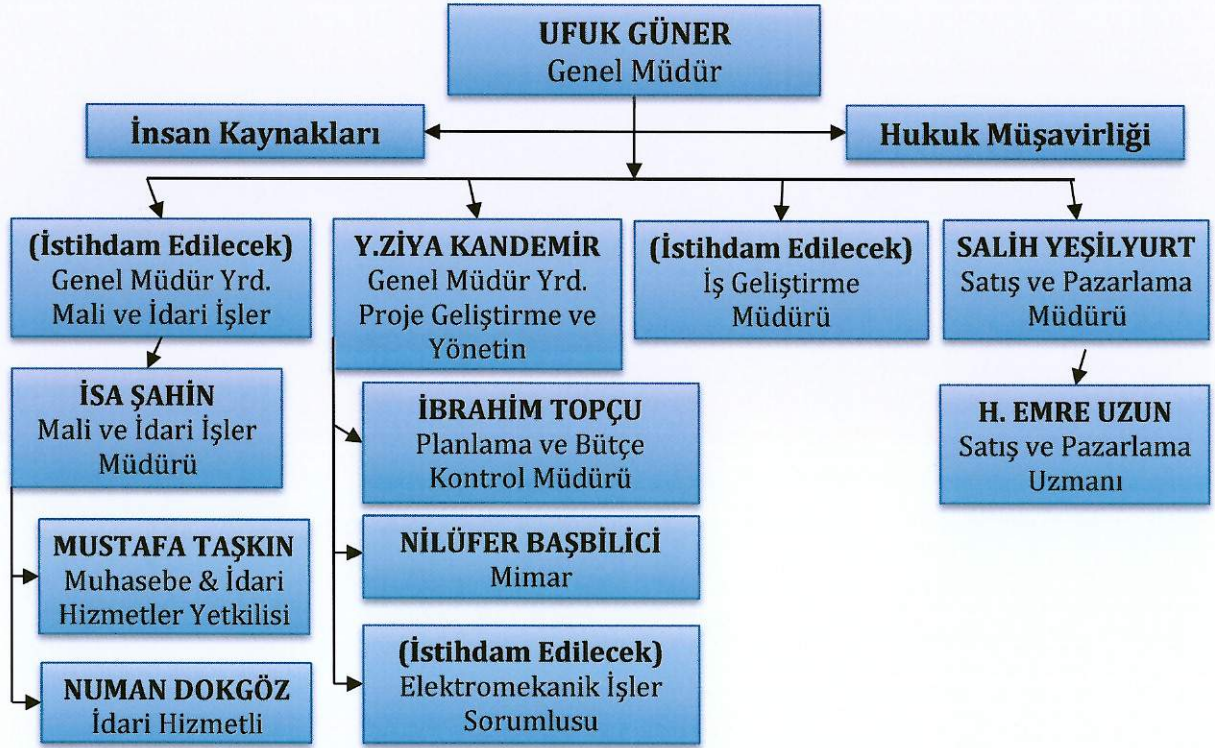
ŞİRKET ÜST DÜZEY YÖNETİCİLERİ VE İMZA YETKİ ÇERÇEVESİ

Şirket'in üst düzey yöneticileri tabloda listelenmiştir.

Yöneticilerin Adı ve Soyadı	Görevi
Ufuk GÜNER	Genel Müdür

Şirket'in İmza Sirküleri kapsamında imza yetki çerçevesi aşağıdaki gibidir:

İmza Yetkililerinin Adı ve Soyadı	Görevi	İmza Derecesi
Abdullah TİVNİKLİ	Yönetim Kurulu Başkanı	A - Grubu
Ömer Asım ÖZGÖZÜKARA	Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı	A - Grubu
İbrahim MUTLU	Yönetim Kurulu Üyesi	A - Grubu
Ufuk GÜNER	Genel Müdür	A - Grubu
İsa ŞAHİN	Mali ve İdari İşler Müdürü	C - Grubu

ŞİRKET'İN ORGANİZASYON ŞEMASI

31.12.2014 itibariyle Şirket'in personel sayısı 9'dur.

ŞİRKET'İN KÂR DAĞITIM POLİTİKASI

Şirket kârının "Tespiti ve Dağıtım" Şirket Ana Sözleşmesi'nin 33. maddesinde, "Kâr Dağıtım Zamanı" ise 34. maddesinde aşağıdaki şekilde yer almaktadır:

KÂRIN TESPİTİ VE DAĞITIMI

Şirket'in kârı Türk Ticaret Kanunu, Sermaye Piyasası Mevzuatı ve Genel Kabul Gören Muhasebe İlkelerine göre tespit edilir. Şirket'in hesap dönemi sonunda tespit edilen gelirlerden, Şirket'in genel giderleri ile muhtelif amortisman gibi Şirketçe ödenmesi veya ayrılması zorunlu olan miktarlar ile Şirket tüzel kişiliği tarafından ödenmesi zorunlu vergiler düşüldükten sonra geriye kalan ve Sermaye Piyasası mevzuatına uygun olarak hazırlanan yıllık bilançoda görülen safi (net) kâr, varsa geçmiş yıl zararlarının düşülmesinden sonra, sırasıyla aşağıda gösterilen şekilde tevzi olunur:

Birinci Tertip Kanuni Yedek Akçe:

a) Türk Ticaret Kanunu uyarınca Şirket tarafından safi kardan %5 oranındaki Kanuni Yedek Akçe, Ödenmiş Sermayenin beşte birini buluncaya kadar ayrılır. Ancak Kanuni Yedek Akçe herhangi bir nedenle ödenmiş sermayenin beşte biri oranından aşağı düşerse aynı esaslar ile yeniden kanuni yedek akçe ayrılır. Türk Ticaret Kanunu'nun 519. ve 523. madde hükümleri saklıdır.

b) Kalandan, varsa yıl içinde yapılan bağış tutarının ilave edilmesiyle hesaplanacak matrahtan, Sermaye Piyasası Kurulu'nca saptanan oran ve miktarın altında olmamak kaydıyla Şirketin kar dağıtım politikası esaslarını da dikkate alarak Genel Kurulca belirlenen tutarda birinci temettü ayrılır.

c) Yukarıdaki indirimler yapıldıktan sonra, Genel Kurul, dağıtılabılır karın en fazla %10'unu bağımsız yönetim kurulu üyeleri hariç yönetim kurulu üyelerine ve en fazla %10'unun da şirket çalışanlarına dağıtılmasına karar verme hakkına sahiptir.

İkinci Temettü:

d) Safi kârdan, (a), (b) ve (c) bentlerinde belirtilen meblağlar düştükten sonra kalan kısmı, Genel Kurul, kısmen veya tamamen ikinci temettü payı olarak dağıtmaya veya olağanüstü yedek akçe olarak ayırmaya yetkilidir.

İkinci Tertip Kanuni Yedek Akçe:

e) Pay sahipleriyle kara iştirak eden diğer kimselere dağıtılması kararlaştırılmış olan kısımdan, ödenmiş sermayenin % 5'i oranında kar payı düşüldükten sonra bulunan tutarın onda biri, TTK'nın 519'uncu maddesinin 2'nci fıkrasının c bendi uyarınca ikinci tertip kanuni yedek akçe olarak ayrılır.

Türk Ticaret Kanunu ve Sermaye Piyasası Kanunu hükümleri uyarınca ayrılması gereken yedek akçeler ayrılmadıkça, Esas Sözleşmede pay sahipleri için belirlenen Birinci Temettü nakden ve/veya pay biçiminde dağıtılmadıkça başka yedek akçe ayrılmasına, ertesi yıla kâr aktarılmasına ve temettü dağıtımında Bağımsız Yönetim Kurulu Üyeleri hariç Yönetim Kurulu Üyeleri ile şirket çalışanlarına kâr payı dağıtılmasına karar verilemez. Dağıtılmasına karar verilen karın dağıtım şekli ve zamanı, Yönetim Kurulunun bu konudaki teklifi üzerine Genel Kurulca kararlaştırılır. Sermaye Piyasası Kanunu'nun 20. maddesindeki düzenlemeler çerçevesinde ortaklara kar payı avansı dağıtılabılır.

KÂR DAĞITIMI ZAMANI

Kâr dağıtımında Sermaye Piyasası Kanunu'nun 19'uncu maddesi ve Kurul tebliğlerine uyulur. Kâr dağıtımında kistelyevm esası uygulanmaksızın mevcut payların tamamı eşit şekilde kâr payından yararlanır. Ana sözleşme hükümlerine uygun olarak dağıtılan karlar geri alınmaz. Türk Ticaret Kanunu'nun 512. maddesi hükmü saklıdır.

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

GYO'lar kuruluşu, çalışma alanları ve yükümlülükleri SPK Tebliği ile belirlenmiş ve minimum %25'i halka açık olmak zorunda olan sermaye piyasası kurumlarıdır.

Gayrimenkul yatırım ortaklığının amaçları temelde:

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

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

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

GYO'ların tüm ekonomi içindeki artan rolü düşünüldüğünde;

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

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

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

GYO'ya dönüştükten sonra Körfez GYO, Kartal'daki arsası üzerinde proje geliştirip Dumankaya İnş. San. ve Tic. A.Ş. ile Hasılat Paylaşımı Sözleşmesi imzalayarak sektöre başarılı bir giriş yapmıştır. Şirket'in ikinci büyük ve önemli yatırımı Balıkesir, Edremit, Güre'de yer alan Körfez Tatil Beldesi Turistlik Tesisler ve Devremülk İşletmeciliği A.Ş.'den ("Körfez Tatil Beldesi") satın alınan arsa üzerindeki kentsel dönüşüm projesidir. Söz konusu arsa üzerinde modern bir termal turizm tesisi inşa edilmesi planlanmaktadır.

Körfez GYO, gerek hali hazırda projeleri, gerekse planladığı konut, ticari, turizm, lojistik gibi alt sektörlerdeki çok yönlü proje çalışmaları ile sektör içerisinde kendisine iyi bir konum hedeflemektedir.

01.01.2014 – 31.12.2014 DÖNEMİNİN DEĞERLENDİRİLMESİ

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Mevzuat Değişiklikleri

2014 yılının üçüncü çeyreğinde GYO sektörünü etkileyen tek mevzuat değişikliği, SPK'nın VII-128.7 nolu "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunanlar İçin Lisanslama ve Sicil Tutmaya İlişkin Esaslar Hakkında Tebliğ" in 14 Ağustos 2014 tarih ve 29088 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe girmesidir. Bu Tebliğ ile yapılan başlıca düzenlemeler şunlardır;

1. Lisans türleri ve her bir lisans için alınması gereken sınav konuları uluslararası örnekler ve yeni sermaye piyasası mevzuatı dikkate alınarak güncellenmiş, her bir lisans sahibinin çalışabileceği alanlar dikkate alınarak sınav konuları alanlar itibariyle belirlenmiş, modül sistemine geçilerek aşama aşama lisans alınabilmesine imkan sağlayan bir yapı oluşturulmuştur. Yeni düzenleme ile lisans türleri aşağıdaki şekilde belirlenmiştir:
 - Sermaye Piyasası Faaliyetleri Düzey 1 Lisansı
 - Sermaye Piyasası Faaliyetleri Düzey 2 Lisansı
 - Sermaye Piyasası Faaliyetleri Düzey 3 Lisansı
 - Türev Araçlar Lisansı
 - Kurumsal Yönetim Derecelendirme Lisansı
 - Kredi Derecelendirme Lisansı
 - Konut Değerleme Lisansı
 - Gayrimenkul Değerleme Lisansı
2. Lisans alma şartları netleştirmiş, mezuniyet konusunda belirlemelerde bulunulmuş, Sermaye Piyasası Faaliyetleri Düzey 1 Lisansı ve Konut Değerleme Lisansı için en az 2 yıllık yükseköğretim düzeyinde, diğer tüm lisanslar için ise en az 4 yıllık yükseköğretim düzeyinde eğitim şartı öngörülmüştür.

3. Her bir lisans türü için farklı kapsamda meslek kuralları ve etik değerler sınav konuları arasına eklenmiş, böylece lisans sahiplerinin görevleri esnasında teknik bilgi kapasitelerinin artırılması yanında etik değerleri de dikkate alarak görevlerini icra etmeleri hedeflenmiştir.
4. Sınavların geçerlilik süresi ve lisans sahibi olanların katılması gereken yenileme eğitimlerine ilişkin düzenlemeler yapılmıştır.
5. İstanbul'un bir finans merkezi olması projesi kapsamında, yabancı uyruklu kişilere ve yurt dışında finansal piyasalar alanında en az 3 yıl çalışmış olan Türk uyruklu kişilere yabancı lisans belgeleri ile Türkiye'deki sermaye piyasası kurumlarında ve halka açık ortaklıklarda belirli unvan veya görevlerde çalışma imkânı sağlanmıştır.
6. Kurumsal Yönetim Derecelendirme Uzmanlığı, Kredi Derecelendirme Uzmanlığı, Konut Değerleme Uzmanlığı ve Gayrimenkul Değerleme Uzmanlığı lisansları için başvuran ve bu lisans sınavlarının bir kısmından veya tamamından başarılı olan adaylar için bu Tebliğ'den önceki mevzuat hükümlerine göre lisans belgelerinin verilmesi aşamasında aranan tecrübe koşulu kaldırılmıştır.
7. Lisansa tabi kişileri istihdam eden sermaye piyasası kurumları ve halka açık ortaklıkların, bu kişilerin bilgilerini işe giriş ve/veya işten ayrılış tarihinden itibaren 10 iş günü içerisinde SPL'ye bildirmeleri ve istihdam edecekleri sicile konu personele ait sicil bilgilerini, hizmet akdini imzalamadan önce, SPL'den talep etmeleri zorunlu tutulmuştur.
8. Sınav notlarının geçerlilik esası yeniden düzenlenmiş ve sınavlarda başarılı sayılmak için sınav konularının her birinden 100 üzerinden 50 alınması ve aritmetik ortalamanın 60 olması yeterli görülmüştür.

Gayrimenkul Sektöründeki Başlıca Gelişmeler

İnşaat Ciro Endeksi 2014 yılı 3. çeyreğinde geçen yılın 3. çeyreğine kıyasla %2,7 oranında azalırken, İnşaat Üretim Endeksi ise aynı dönemde %1,7 oranında artış göstermiştir. 2014 yılında bir önceki yıla göre belediyeler tarafından Yapı Ruhsatı verilen yapıların yüzölçümü %24,3 artarken, Yapı Kullanım izni verilen yapıların yüzölçümü ise %9,4 artmıştır.

2013 yılının ikinci yarısından itibaren yükselişte olan konut kredisi aylık faiz oranları yaklaşık %0,89 seviyelerine kadar düşmüştür.

2014 yılında Türkiye genelinde 1.165.381 adet konut satış sonucu el değiştirmiştir. 2013 yılında toplam 1.157.190 adet konut el değiştirirken, 2014 yılında yıllık bazda artış oranı %0,7 olmuştur. Yabancılar yapılan konut satışı sayısı 2013 yılında 12.181 adet iken, 2014 yılında 18.959 adet olmuş, yabancılar yapılan konut satışlarının toplam konut satışları içindeki payı %1,05'ten %1,63'e yükselmiştir.

Gayrimenkul sektörünün 2014 yılı sonuna doğru kademeli olarak toparlanması ve talebe ayak uyduran, insanların temel ihtiyaçlarının yanı sıra sosyal ve kültürel gereksinimlerini de karşılayabilen projelerin sektörde yoğun talep görmesi beklenmektedir. Mevcut konut arzını karşılayacak yeterli talep bulunmakta olup, gayrimenkul sektöründeki büyümenin azalarak da olsa devam etmesi öngörülmektedir.

2014 YILINDAKİ BAŞLICA YÖNETİM KURULU KARARLARI

2014 yılında Körfez GYO Yönetim Kurulu tarafından alınan başlıca kararların özetleri aşağıda verilmektedir.

Şirket portföyünde bulunan veya daha sonra portföye dâhil olacak gayrimenkullerin değerlendirme işlerini yapacak olan gayrimenkul değerlendirme firmalarının belirlenmesinin görüşülmesi için 22 Ocak 2014'te toplanan Yönetim Kurulu;

- Mevcut durumda portföyde yer alan gayrimenkullere ilişkin değerlendirme hizmetinin; İstanbul, Sarıyer, Kilyos'taki arsa, İstanbul, Kartal'da yer alan Horizon Projesi ve Balıkesir, Edremit, Güre'deki Devremülk, Otel ve Sosyal Tesisler'den müteşekkil turizm tesisi taşınmazı için Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.' den alınmasına,
- Portföye 2014 yılı içerisinde alınabilecek ve değerlendirme gerektirecek varlıklar için ise Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. ve Vektör Gayrimenkul Değerleme A.Ş. ile çalışılmasına oybirliği ile karar vermiştir.

22 Ocak 2014 tarihli toplantıda, Şirket Yönetim Kurulu'nun 13.12.2013 tarih ve 80 sayılı kararı ile Şirket'in 49.500.000.-TL olan çıkarılmış sermayesinin halka arz edilmek üzere 66.000.000.-TL'ye yükseltilmesine, söz konusu sermaye artırımını nedeniyle kayıtlı sermaye sisteminde artırılan 16.500.000.-TL'lik kısmı temsil eden 16.500.000 adet B grubu payların hamiline yazılı olarak mevcut ortakların yeni pay alma haklarının tamamen kısıtlanarak halka arz edilmesine ve ayrıca 13.12.2013 tarih ve 81 sayılı kararı ile Sermaye Piyasası Kurulu'nun VII-128.1 Pay Tebliği'nin 9. Maddesi gereği, 4.125.000.-TL nominal değerli payların satışa hazır hale getirilmesine karar verildiğinden; Türk Ticaret Kanunu'nun 461. maddesi gereğince rüçhan haklarının sınırlandırılmasına ve payların primli çıkarılmasına ilişkin gerekçeleri içeren raporun onaylanmasına, söz konusu raporun Türk Ticaret Siciline tesciline ve TTSG'de ilanına oybirliği ile karar vermiştir. Yine aynı günkü toplantıda, Sermaye Piyasası Kurulu'nun VII-128.1 sayılı Pay Tebliği'nin 33. maddesi uyarınca halka arzdan elde edilecek fonun kullanım amaçlarına ilişkin raporun onaylanmasına da oybirliği ile karar vermiştir.

12 Şubat 2014 tarihli Yönetim Kurulu toplantısında; Yatırımcı İlişkileri Bölümü'nün kurulmasına ve yönetici olarak Şirket'in Genel Müdür Yardımcısı Ahmet ALGA'nın, görevli olarak da Mali ve İdari İşler Müdürü İsa ŞAHİN'in atanmasına oybirliği ile karar verilmiştir.

12 Şubat 2014 tarihli toplantıda ayrıca; Riskin Erken Saptanması Komitesi oluşturulmasına karar verilerek görev ve çalışma esasları belirlenmiş, Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi Mustafa GÜRAN Komite Başkanı, Yönetim Kurulu Üyesi Ömer Asım ÖZGÖZÜKARA da Komite Üyesi olarak atanmıştır. Yine aynı tarihli toplantıda, Sermaye Piyasası Kurulu'nun II.17-1 sayılı "Kurumsal Yönetim Tebliği" uyarınca Şirket'in Kurumsal Yönetim İlkelerine uyum çalışmaları çerçevesinde Kurumsal Yönetim Komitesi'nin oluşturulmasına, ayrıca aşağıda ad-soyadları yazılı olan Yönetim Kurulu Üyelerinin ve yöneticilerin birime atanmalarına oybirliği ile karar vermiş ve komitenin görev ve çalışma esasları belirlenmiştir.

- Osman BAYDOĞAN – Kurumsal Yönetim Komitesi Başkanı (Körfez GYO A.Ş. Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi)
- İbrahim MUTLU – Kurumsal Yönetim Komitesi Üyesi (Körfez GYO A.Ş. Yönetim Kurulu Üyesi)
- Ahmet ALGA – Kurumsal Yönetim Komitesi Üyesi (Körfez GYO A.Ş. Genel Müdür Yardımcısı, Yatırımcı İlişkileri Bölümü Yöneticisi)

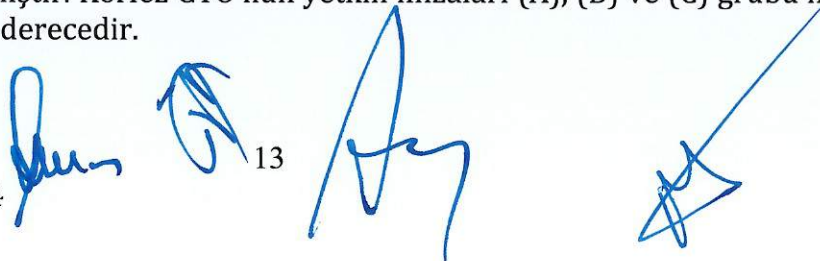
14 Şubat 2014 tarihli Yönetim Kurulu toplantısında Dumankaya İnşaat ile 19 Mart 2012 tarihinde akdedilmiş bulunan Düzenleme Şeklinde Hasılat Paylaşımı Karşılığında Arsa Satış Vaadi Sözleşmesi'nin, günümüz şartlarına uygun bazı ek düzenlemeler yapılması, sözleşmede değinilmemiş muhtelif hususların eklenmesi, aylık taksitli ödeme takviminin yenilenerek asgari hasılat payı tutarının 82 milyon TL'den 86.5 milyon TL'ye artırılması ve teslim ile ilişkin süreçlerin netleştirilmesi suretiyle düzenleme şeklinde ek sözleşme yapılarak kısmen tadiline oybirliği ile karar verilmiştir.

5 Mart 2014'te toplanan Yönetim Kurulu, SPK'nın yeni düzenlemelerine göre gayrimenkul yatırım ortaklıklarının tek bir şirketteki para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının toplamının, ortaklığın aktif toplamının %10'unu aşamaması gerektiğine ilişkin hükmü sebebiyle, Şirket'in 31.12.2013 tarihli finansal tablolarında ortaya çıkan söz konusu düzenleme kapsamındaki portföy sınırlamalarına uyumsuzluğun giderilmesi amacıyla, para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının aktif toplamın %10'unu aşan kısmının, Şirket'in diğer katılım bankalarında (Albaraka Türk Katılım Bankası A.Ş., Türkiye Finans Katılım Bankası A.Ş. ve Asya Katılım Bankası A.Ş. nezdinde) kendi namına açacağı hesaplarda ve/veya söz konusu Katılım Bankaları ile Hazinesinin ihraç ettiği kira sertifikalarında değerlendirilmesine ve söz konusu işlemin Mart 2014 sonuna kadar tamamlanmasına oy birliğiyle karar vermiştir. 31.03.2014 itibarıyla söz konusu uyumsuzluk giderilmiştir.

28 Mart 2014 tarihli Yönetim Kurulu toplantısında Şirket'in yılsonu (31.12.2013) kâr/zarar durumu görüşülerek karara bağlanmıştır. Şirket'in 31.12.2013 dönem sonunda VUK'a göre mali tablolarında 215.432.-TL tutarında kâr ve yine aynı döneme ilişkin TMS/UFRS mali tablolarında 382.315.-TL tutarında zarar çıkmasından dolayı, Şirket'in herhangi bir kar dağıtım yapmayacağı hususu görüşülmüş ve bu doğrultuda oybirliği ile karar verilmiştir.

4 Nisan 2014 tarihli Yönetim Kurulu toplantısında, Şirket'in 2013 yılı Olağan Genel Kurul Toplantısının 14 Nisan 2014 tarihinde saat 11.00'de aşağıdaki gündemi görüşmek üzere "Büyükdere Caddesi No:129/1 Kat:9 Esentepe – Şişli İSTANBUL" adresinde yapılmasına ve bu konuda gerekli hazırlığın yerine getirilmesi için Genel Müdür Sn. Ufuk GÜNER'in yetkili kılınmasına oy birliği ile karar verilmiştir.

25 Nisan 2014 tarihli Yönetim Kurulu toplantısında, Şirket'in Temsil ve İlzamına dair yetki çerçevesi belirlenmiştir. Körfez GYO'nun yetkili imzaları (A), (B) ve (C) grubu imza yetkileri olmak üzere üç derecedir.



13

- A. Grubu İmza Yetkilileri; Abdullah Tivnikli (Yönetim Kurulu Başkanı), Ömer Asım Özgözükara (Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı), İbrahim Mutlu (Yönetim Kurulu Üyesi) ile Ufuk GÜNER (Genel Müdür)
- B. Grubu İmza Yetkilileri; Ahmet Alga (Genel Müdür Yardımcısı)
- C. Grubu İmza Yetkilileri; İsa Şahin (Mali ve İdari İşler Müdürü)

13 Mayıs 2014 tarihli Yönetim Kurulu toplantısında, 24 ila 25 Nisan 2014 tarihleri arasında gerçekleşen yurtiçi talep toplama çalışmaları kapsamında, Körfez GYO'nun halka arz edilen tüm paylarının satışının gerçekleştiği tetkik edilmiş ve bu çerçevede:

1. Artırılan 16.500.000.-TL'lik kısmı temsil eden 16.500.000 adet B grubu hamiline payların bedellerinin nakden ve tamamen ödenmesi suretiyle satışının gerçekleştirilmiş olması sebebiyle, sermaye artırım işlemi sermaye piyasası mevzuatına uygun olarak sonuçlandırıldığı Sermaye Piyasası Kurulu'na bildirilmesine,
2. İstanbul Ticaret Sicili nezdinde tescil ile Türkiye Ticaret Sicil Gazetesi'nde ilan edilmek üzere Şirketin çıkarılmış sermayesini gösteren Esas Sözleşmesinin "Sermaye ve Paylar" başlıklı 7'inci maddesinin yeni şeklinin kabul edilmesi ve bu yeni şeklin Sermaye Piyasası Kurulu ile ilgili mevzuat çerçevesinde gerekli kamu kurum ve kuruluşlarına sunulmasına,
3. Söz konusu işlemlere ilişkin olarak tüm gerekli işlemleri yerine getirmeye ve bu işlemler uyarınca Şirketi temsilen Sermaye Piyasası Kurulu, Borsa İstanbul A.Ş., Merkezi Kayıt Kuruluşu A.Ş., Kamuyu Aydınlatma Platformu ve İstanbul Ticaret Sicili nezdinde yapılması gereken tüm başvuru ve işlemler dâhil ancak bunlarla sınırlı olmaksızın, ilgili tüm evrakı, işlemleri ve muameleleri müzakere, imza ve ifa etmek üzere Genel Müdürlüğün yetkilendirilmesine oy birliği ile karar verilmiştir.

Söz konusu karar uyarınca Esas Sözleşmenin "Sermaye ve Paylar" başlıklı 7'inci maddesinin yeni şekli SPK'dan onay alınarak tadil edilmiş, 03.06.2014 tarihinde İstanbul Ticaret Sicil Müdürlüğü'ne tescil yapılmış ve yeni madde 09.06.2014 tarih ve 8586 nolu Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi'nde yayınlanmıştır.

12 Haziran 2014 tarihli Yönetim Kurulu toplantısında, Şirketin aktifinde bulunan İstanbul İli, Sarıyer İlçesi, Kilyos Köyü, 254-DZ-I-C Pafta, 933 Ada 3 Parselde bulunan boş arsa nitelikli gayrimenkulün satış çalışmalarının başlatılması için Genel Müdür Ufuk GÜNER'in yetkilendirilmesine oy birliği ile karar verilmiştir.

30 Haziran 2014 tarihli Yönetim Kurulu toplantısında, Şirketin paylarının halka arz edilerek 6 Mayıs 2014 tarihinden itibaren Borsa İstanbul A.Ş. (BİST) Kurumsal Ürünler Pazarı'nda işlem görmeye başlamasından dolayı; Sermaye Piyasası Kanunu hükümlerince kurulan ve kamu kurumu niteliğinde bir meslek kuruluşu olan "Türkiye Sermaye Piyasaları Birliği (TSPB)"ne üyelik işlemlerinin başlatılması için Genel Müdür Ufuk GÜNER'in yetkilendirilmesine oy birliği ile karar verilmiştir.

5 Ağustos 2014 tarihli Yönetim Kurulu toplantısında, Şirket'in Kuveyt Türk Katılım Bankası A.Ş. ile 01.05.2012 tarihinde imzalamış olduğu 2 yıl süreli ofis kira sözleşmesinin aylık 15.000.-TL+BSMV tutarlı olarak 01.08.2014 tarihinden başlamak üzere 1 yıllık süreli olarak revize edilmesine, ilişkili taraf işlemi olması sebebiyle

gayrimenkul değerleme raporlarının hazırlanması, gerekli KAP açıklamalarının yapılması ve mevzuat uyarınca diğer gerekli işlemlerin yapılması ve kira kontratının imzalanması için Genel Müdür Ufuk Güner'in yetkilendirilmesine oy birliği ile karar verilmiştir.

26 Eylül 2014 tarihli Yönetim Kurulu toplantısında, Şirket'in Halk Yatırım Menkul Değerler A.Ş. aracılığı ile ihraç edilen KT Kira Sertifikaları Varlık Kiralama A.Ş.'nin 175 gün vadeli kira sertifikasına yatırım yapılması maksadıyla 11.700.000.-TL tutarında talepte bulunmasına oy birliği ile karar verilmiştir.

30 Eylül 2014 tarihli Yönetim Kurulu toplantısında, Şirketimiz ile Dumankaya İnş. San. ve Tic. A.Ş. arasında Beyoğlu 7. Noterliği'nde 19 Mart 2012 tarih, 11800 yevmiye ile imzalan sözleşme ve Beyoğlu 1. Noterliği'nde 17 Şubat 2014 tarih, 03965 yevmiye ile imzalanan ek sözleşme ye konu projeye ilişkin taraflar arasında bir protokolle belirlenecek ticari nitelikli taşınmazlarda uygulanacak Kira Garantisi Kampanyası düzenlemeleri hususunda yapılacak her türlü işlemde Şirket Genel Müdürü Sn. Ufuk GÜNER'in yetkilendirilmesine oy birliği ile karar verilmiştir.

28 Kasım 2014 tarihli Yönetim Kurulu toplantısında, Şirketimizde Yatırımcı İlişkileri Bölümü Yöneticisi, Kurumsal Yönetim Komitesi Üyesi ve B Grubu imza yetkilisi olan Sayın Mücahit Ahmet ALGA'nın 30.11.2014 tarihi itibarıyla tüm görevlerinden istifa ederek ayrılmasından dolayı Şirketimizle ilişkisinin kesilmesine oy birliği ile karar verilmiştir.

23 Aralık 2014 tarihli Yönetim Kurulu toplantısında, Şirketimizin kayıtlı sermaye tavanının 500.000.000.-TL'den 330.000.000.-TL'ye indirilmesi ve Şirketimiz Esas Sözleşmesinin SPK tarafından belirlenen standart esas sözleşme metni ile uyumlu hale getirilmesi amacıyla, Şirketimiz Esas Sözleşmesinin 3-4-5-7-8-9-10-12-13-14-15-17-19-20-21-23-24-25-26-27-28-29-31-32-33-34-35'inci maddelerinin ekteki şekilde tadil edilmesi ve Esas Sözleşmeye 38'inci maddenin ekteki şekilde ilave edilmesine; Esas sözleşme değişikliğine izin verilmesi için SPK, Bakanlık ve diğer yasal mercilere ilgili başvuruların yapılmasına ve sürecin takibi için Genel Müdür Ufuk Güner'in yetkilendirilmesine oy birliği ile karar verilmiştir.

26 Aralık 2014 tarihli Yönetim Kurulu toplantısında, Şirketimizin SPK'nın III-48.1 nolu "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği"nin 35. Maddesi gereğince 2015 yılı için; mevcut durumda portföyümüzde yer alan gayrimenkullere ilişkin değerleme hizmetinin Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.' den alınmasına, portföye yıl içerisinde alınabilecek ve değerleme gerektirecek diğer varlıklara ilişkin değerleme hizmetinin ise Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. veya Vektör Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'den alınmasına, oybirliği ile karar verilmiştir.

ŞİRKET'İN ÖZET FİNANSAL TABLOLARI

KÖRFEZ GYO A.Ş. FİNANSAL DURUM TABLOSU		
VARLIKLAR	31.12.2014	31.12.2013
Dönen Varlıklar	24.532.892	24.463.086
Nakit ve Nakit Benzerleri	14.756.001	22.965.025
Finansal Yatırımlar	8.233.600	-
Stoklar	1.496.835	1.496.835
Peşin Ödenmiş Giderler	46.456	1.226
Duran Varlıklar	58.514.899	55.872.488
Stoklar	56.068.896	47.432.495
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	-	6.515.883
Maddi Duran Varlıklar	23.205	13.042
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	14.912	-
Diğer Duran Varlıklar	2.407.886	1.911.068
TOPLAM VARLIKLAR	83.047.791	80.335.574

KAYNAKLAR	31.12.2014	31.12.2013
Kısa Vadeli Yükümlülükler	102.511	22.288.014
Ticari Borçlar	17.932	22.199.574
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	-	22.197.913
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	17.932	1.661
Kısa Vadeli Karşılıklar	15.021	10.867
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar	15.021	10.867
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	69.558	77.573
Uzun Vadeli Yükümlülükler	33.473.690	26.393.236
Uzun Vadeli Karşılıklar	54.207	49.643
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	54.207	49.643
Ertelenmiş Gelirler	33.419.483	26.343.593
ÖZKAYNAKLAR	49.471.590	31.654.324
Ödenmiş Sermaye	66.000.000	49.500.000
Sermaye Düzeltmesi Farkları	2.373.208	2.373.208
Paylara İlişkin Primler	1.700.407	-
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler	1.510	1.510
Geçmiş Yıllar (Zararları)	(20.220.394)	(19.838.079)
Net Dönem Kârı / (Zararı)	(383.141)	(382.315)
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER	83.047.791	80.335.574

Varlıklar

Şirket'in toplam varlıkları 31.12.2014 itibariyle 83,04 milyon TL'ye yükselerek, 31.12.2013'deki 80,3 milyon TL seviyesine göre yaklaşık %3,5 oranında artış göstermiştir. Söz konusu artışın ana sebepleri, stok değerlendirme artışlarından ve diğer duran varlık artışlarından kaynaklanmaktadır.

Nakit ve Nakit Benzerleri hesabında Şirket'in farklı katılım bankalarında katılım hesaplarında değerlendirdiği TL vadeli mevduatı, cari hesabındaki vadesiz mevduatı, kasa bakiyesi ve katılım hesapları gelir tahakkukları yer almaktadır.

31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla Finansal Yatırımlar, 8.000.000.-TL nominal değerli kira sertifikasından (sukuk) ve 233.600.-TL' de değerlendirme farkından olmak üzere toplamda 8.233.600.-TL' den oluşmaktadır.

Şirket'in 31.12.2014 itibariyle stoklarında 37.107.986.-TL bedelle Kartal Projesi arsa ve proje maliyetleri, 1.496.835.-TL bedelle Kilyos Arsası maliyeti ve 18.960.910.-TL bedelle Güre Tesisi arsa ve proje maliyeti yer almaktadır.

30.06.2014 ve daha önceki dönemlerde yatırım amaçlı gayrimenkullerde izlenen 6.515.883.-TL tutarlı Güre Tesisi otel arsası bedeli, 27 Eylül 2014 tarihi itibarıyla Şirket'in, otel inşaatından vazgeçerek projenin tümünü devremülk inşaatı şeklinde revize etmesi sebebiyle, cari dönemde stoklara sınıflanmıştır.

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 19 Mart 2012 tarihinde bir anlaşma yapmıştır. Bu anlaşmaya göre Şirket'in payına düşen hasılat gelirleri katma değer vergisi hariç 82.000.000.-TL'den az olmayacaktır. Söz konusu sözleşme 17 Şubat 2014 tarihli ek sözleşme ile revize edilerek asgari hasılat payı 86.500.000.-TL'ye yükseltilmiştir. 12 Aralık 2014 tarihli ikinci bir ek sözleşme ile bu tutar tekrar revize edilerek asgari hasılat payı 90.500.000.-TL'ye yükseltilmiştir. Bu tutarın iki katını (181.000.000.-TL'yi) aşan nihai satış hasılatı, Körfez GYO ile yüklenici firma arasında %50 oranında paylaşılacaktır.

Körfez GYO, 30 Eylül 2013 tarihinde ilişkili tarafı olan Körfez Tatil Beldesi mülkiyetinde bulunan Balıkesir'in Edremit İlçesi Güre Beldesi'nde denize sıfır konumda yer alan 24.934,24m² 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 tesis için 6306 sayılı "Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun" kapsamında yıkım kararı alınmış ve söz konusu karar yapılan itirazların incelenmesi sonucu kesinleşmiştir. Güre Devremülk Tesisi bünyesindeki bloklar için yıkım kararları 31 Ocak 2014 - 3 Şubat 2014 tarihleri arasında alınarak yıkım başlatılmış ve 30.06.2014 itibariyle tamamlanmıştır. Körfez GYO, 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 değerlendirerek 12 ay boyunca hizmet sunabilecek yeni bir devremülk tesisi geliştirmeyi planlamaktadır.

Şirket'in portföyündeki Kilyos Arsası, Kartal Projesi ve Güre Tesisine ilişkin yılsonu gayrimenkul değerleme raporları, Şirket ile ilişkisi olmayan SPK lisansına sahip bağımsız bir gayrimenkul değerleme şirketi tarafından hazırlanmıştır. 29 Aralık 2014 tarihli Kilyos arsa değerleme raporunun gerçeğe uygun değeri KDV Hariç 5.110.000.-TL olarak takdir edilmiştir. Yine 29 Aralık 2014 tarihli Kartal Horizon Geliştirme Projesi değerleme raporuna göre geliştirilmekte olan projenin tamamlanması durumundaki değeri KDV Hariç 112.042.056.-TL, mevcut tamamlanma oranına göre ise pazar değeri KDV Hariç 65.453.035.-TL olarak takdir edilmiştir.

Şirket'in Güre Tesisindeki gayrimenkullerinin Pazar değeri de Şirket ile ilişkisi olmayan SPK lisansına sahip bağımsız bir gayrimenkul değerleme şirketi tarafından 01 Aralık 2014 tarihinde hazırlanan değerleme raporuna göre boş arsanın Şirketimize ait kısmını oluşturan 19.984 metrekaarelik toplam değeri KDV Hariç 25.980.000.-TL olarak takdir edilmiştir.

Şirket'in Diğer Dönen Varlıklar hesabı 31.12.2014 itibarıyla, Devreden KDV, Peşin Ödenen Vergi ve Fonlar ve Diğer Dönen Varlıklardan oluşmaktadır.

Şirketin Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıklar hesabında, demirbaşlar, yazılımlar ve birikmiş amortismanlar yer almaktadır.

Kaynaklar

Şirket'in toplam kaynakları 31.12.2014 itibarıyla 83,04 milyon TL'ye yükselerek, 31.12.2013'deki 80,3 milyon TL seviyesine göre yaklaşık %3,5 oranında artış göstermiştir. Söz konusu artışın başlıca sebebi, nakit karşılığı halka arz ile yapılan sermaye artırımları ve Şirket'in Dumankaya İnşaat ile hasılat paylaşımı sözleşmesinden doğan taksit ödemelerinin avans olarak tahsilatıdır.

30 Eylül 2014 tarihi itibarıyla Ticari Borçlarda yer alan İlişkili Taraflara Ticari Borçlar, İş Ortaklığı'nın hisse devrinden (brüt 16.332.000.-TL) ve İstanbul Kartal İlçesi'ndeki 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 toplam değerleri olan 25.090.635.-TL'den gösterilmektedir. Bu toplam tutardan Şirket'in 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'ten alacak niteliğinde olan 30 Eylül 2014 vadeli 1.090.635.-TL'si düşülmüş ve özet finansal tablolarında 24.000.000.-TL net tutarıyla gösterilmiştir. Şirket, Kuveyt Türk'e olan 24.000.000.-TL tutarındaki borcunu 9 Ekim 2014 ve 13 Ekim 2014 tarihlerinde ödemiştir.

Kısa ve Uzun Vadeli Karşılıklar hesaplarında Şirket personelinin kıdem tazminatları ve izin bedelleri yer almaktadır.

Ertelenmiş Gelirler hesabındaki tutar, Kartal Projesine ilişkin olarak Dumankaya İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş. ile yapılmış olan hasılat karşılığı arsa satış sözleşmesine istinaden Körfez GYO'ya yapılan avans ödemelerinden oluşmaktadır.

Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler hesabında Ödenecek Vergi, Fon ve Sosyal Sigorta Kesintisi yer almaktadır.

31 Aralık 2012 itibarıyla ödenmiş sermayesi 65.822.000.-TL, geçmiş yıl zararları ise 33.799.683.-TL olan Körfez GYO, 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'e 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 Gazetesi'nde yayımlanmıştır.

Şirket, 2014 yılı içerisinde halka açılmış olup 30 Eylül 2014 itibarıyla paylara ilişkin primler içerisinde bulunan 1.700.407.-TL halka açılmadan sağlanan gelir niteliğindedir. Şirket, hisse senetlerini 1,15 TL sabit fiyat ile halka açmış, 16.500.000 adet hisse satışından 18.975.000.-TL gelir elde etmiştir. Halka arz ile birlikte 16.500.000.-TL sermaye artırımında bulunan Şirket'in sermayesi 66.000.000.-TL'ye çıkarılmış ve ayrıca Şirket'in 774.593.-TL tutarında halka arz masrafları paylara ilişkin primler hesabından düşülmüştür.

KÖRFEZ GYO A.Ş. KÂR, ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU		
GELİR TABLOSU	31.12.2014	31.12.2013
Hasılat	-	-
Satışların Maliyeti (-)	-	-
TİCARİ FAALİYETLERDEN BRÜT KAR	-	-
Genel Yönetim Giderleri (-)	(2.350.190)	(2.094.778)
Pazarlama Giderleri (-)	-	(3.595)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	2.751.024	3.704.350
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	(1.145.411)	(1.432.820)
ESAS FAALİYET KÂRI / (ZARARI)	(744.577)	173.157
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	361.436	3.794.970
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler (-)	-	(4.350.442)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KÂRI / (ZARARI)	(383.141)	(382.315)
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gideri		
Dönem Vergi Gideri (-)	-	-
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KÂRI / (ZARARI)	(383.141)	(382.315)
Diğer Kapsamlı Gelirler	-	1.510
TOPLAM KAPSAMLI (GİDER) / GELİR	(383.141)	(380.805)
PAY BAŞINA KÂR / (ZARAR)	(0,0063)	(0,0064)

Gelir Tablosu

Şirket'in toplam kapsamlı gideri 31.12.2014 itibarıyla 383.141.-TL'dir. Kesilen herhangi bir satış faturası olmaması sebebiyle ilgili dönemde oluşan hasılat bulunmamaktadır.

31.12.2014 tarihli Kâr, Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosundaki Genel Yönetim Giderleri, personel giderleri (1.446.307.-TL), danışmanlık ve avukatlık giderleri (287.237.-TL), vergi resim ve harçlar (213.036.-TL), kira giderleri (97.837.-TL), seyahat giderleri (37.982.-TL), büro ve kırtasiye giderleri (25.094.-TL) haberleşme giderleri (29.790.-TL), amortisman ve itfa payları giderleri (21.644.-TL) ve diğer giderlerden (191.263.-TL) müteşekkildir.

Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler/Giderler (Net) hesabında, Katılım payı geliri, gayrimenkul değer artışı ve Reeskont giderleri yer almaktadır.

Şirket 29 Aralık 2011 tarihi itibarıyla gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşüm sürecini tamamlamış ve unvanını "Körfez Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş." 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.

GAYRİMENKUL PORTFÖYÜ DEĞERLEME RAPORLARI ÖZETİ

Körfez GYO'nun gayrimenkul portföyüne ait gayrimenkul değerleme raporlarının özeti aşağıdaki verilmektedir. Söz konusu raporların tamamı Şirket'in internet sitesinde (www.korfezgyo.com.tr) de yer almaktadır.

GAYRİMENKULLER, VE GAYRİMENKUL PROJELERİ	YERİ VE ÖZELLİKLERİ	DEĞERLEME RAPORU	
		TARİH	DEĞER (TL + KDV)
KİLYOS VİLLA PROJE ARSASI	İstanbul İli, Sarıyer İlçesi, Kilyos Köyü, 254-DZ-I-C Pafta, 933 Ada, 3 Parsel'de 8.841m ² arsa	29.12.2014	5.110.000
KARTAL HORIZON TİCARİ VE KONUT KARMA PROJESİ	İstanbul İli, Kartal İlçesi, Aşağı Mahalle, 86 Pafta, 1866 Ada, 74 Parsel'de 5.982,91m ² arsa üzerinde geliştirilen Horizon Projesi	29.12.2014	Mevcut Durum: 65.453.035 Tamamlanma: 112.042.056
DEVREMÜLK, OTEL VE SOSYAL TESİS PROJEARSASI	Balıkesir İli, Edremit İlçesi, Güre Beldesi, 21 KL IV Pafta, 151 Ada, 2 Parseldeki 24.982,91m ² arsanın %80,15 payı	01.12.2014	25.980.000

Kilyos Arsası

29 Aralık 2014 tarihli Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. raporunda Kilyos arsasına 5.110.000.-TL+KDV değer takdir edilmiştir. Söz konusu arsa Sarıyer İlçesi, Kilyos Köyü, 254DZIC Pafta, 933 Ada ve 3 Parsel'de konumlanmakta olup brüt alanı 8.841 m², net alanı ise 4.520 m²'dir. Parsel üzerinde yapı bulunmamaktadır.

11.04.2007 onaylı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'na göre arsanın TAKS:0,10, KAKS:0,20 ve Hmax:6,50 metre olarak konut imarı vardır.

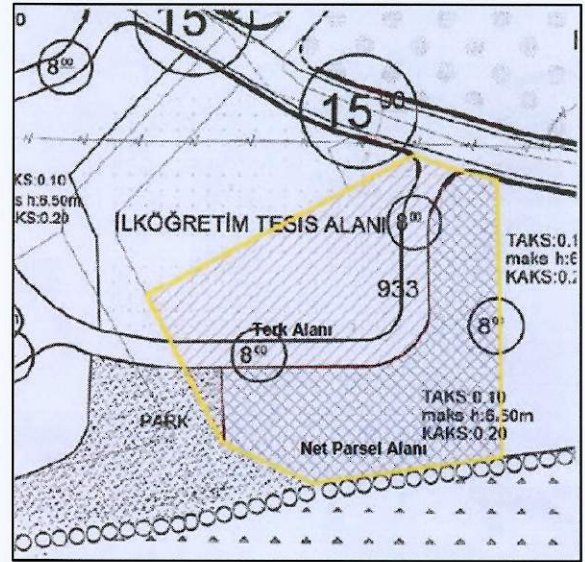
Terke konu arsa kısmen İlköğretim Tesis Alanı, yol ve park alanına ayrılmıştır. Plan notlarına bağlı olarak, donatı alanlarının kamuya terki gerçekleşmedikçe parsel üzerinde uygulama yapılamayacağı Sarıyer Belediyesince bildirilmiştir. Net parsel alanının konut olarak geliştirilmesinden önce, İlköğretim için ayrılmış alanın kamulaştırılması gerekmektedir.



Gayrimenkul değerlendirme raporunda arsanın en iyi ve en verimli kullanım amacı, konut olarak geliştirilmesi ve satılması olarak belirtilmiştir. Tapu üzerinde herhangi bir kısıtlayıcı takyidat bulunmamaktadır.

Mevcut imar durumu ve yapılaşma koşulları baz alınarak arsa üzerinde toplam inşaat alanı 1.234 m² olan 5 adet havuzlu villadan oluşan bir site yapılacağı öngörülmüştür.

Terk sonrası parsel "L" şeklinde olacaktır. Arsanın Uskumruköy Yolu'na cephesi bulunmakta olup güney cephesi ise ormandır. Arsa Kilyos merkeze 1 km, Büyükdere Caddesi'ne ise 18 km uzaklıktadır. Sinpaş tarafından geliştirilen Mare Negro konut sitesi yürüme mesafesindedir. Yakın çevrede farklı inşaat şirketleri tarafından farklı büyüklükte villa siteleri geliştirilmektedir. Arsa Karadeniz sahiline yürüme mesafesindedir, ancak Karadeniz manzarasına hâkim değildir. Yakın çevresinde "Solar Beach" gibi günübirlik tesis alanları yer almaktadır.



Bölgede önemli ulaşım projeleri yer almaktadır. Kuzey Marmara Otoyolu Projesi kapsamında planlanan 3. Köprü'nün hayata geçirilmesi arsanın bulunduğu bölgenin ulaşılabilirliğini büyük ölçüde artıracaktır.



3. Köprü güzergâhı Kilyos Bölgesi yakınından geçmektedir. Poyrazköy-Garipçe arasında yer alacak 3. Köprü ile bağlantılı çevre yolunun güzergâhı batıda Silivri-Kınalı'dan başlayıp Çatalca, Durusu Gölü'nün güneyi, Arnavutköy'ün ve Zekeriyaköy'ün kuzeyinden geçerek Garipçe'ye ulaşmaktadır.

İstanbul Büyükşehir Belediyesi'nin uygulamaya koyduğu 7 Tepe 7 Tünel Projesi kapsamında gerçekleştirdiği tünel projesi Sarıyer'in ve mücavir alanındaki köylerin ulaşımını önemli ölçüde rahatlatmıştır. Söz konusu proje ile Dolmabahçe'den başlayıp Fulya'dan geçerek kesintili olarak Sarıyer'e kadar ulaşılması planlanmaktadır.

Arsanın Lokasyon Avantajları:

- Yer aldığı bölge Avrupa Yakası'nda kent merkezine yakın, doğa ile iç içe, düşük yoğunluklu konut yerleşimlerden biridir.
- Bölge orman alanları ile çevrelenmiştir. Bölgedeki konut projeleri için; ormana yakınlık, doğa manzarası büyük avantaj sağlamaktadır.
- Bölge; doğal yapısı ile kent merkezinin kargaşasından uzak olmakla birlikte kent merkezine ve İstanbul'un Merkezi İş Alanı olan Maslak'a sadece 15 km. mesafede yer almaktadır.
- Bölgede, orta ve orta üstü gelir grubuna hitap eden lüks konut projeleri yer almaktadır.
- Bölge eğitim kurumları açısından oldukça avantajlıdır. Yakın çevrede yer alan Boğaziçi Üniversitesi Gümüşdere Kampüsü ve Koç Üniversitesi Kampüsü; bölgenin en önemli eğitim kurumlarıdır. Bu iki kurum dışında ilk ve orta dereceli öğrenim kurumları da bölgede yerini almaktadır.
- Kuzey Marmara Projesi kapsamında inşa edilecek 3. Köprü bölgeye yakın konumda olup, bağlantı yolları ile Zekeriyaköy ve çevresinin ulaşım probleminin çözüleceği beklentisi bulunmaktadır.
- İstanbul Büyükşehir Belediyesi tarafından geliştirilen "7 Tepe 7 Tünel" projesi kapsamında Sarıyer - Çayırbaşı tüneli inşa edilmiştir. Bu hattın Levazım - Akatlar tüneline entegre olması planlanmaktadır. Böylelikle kentin merkezinden Sarıyer'e ve Zekeriyaköy'e ulaşım oldukça kolay hale gelecektir.
- İnşaatına 2008 yılında başlanan Sarıyer-Çayırbaşı tüneli ile 45 dakikalık yol 5 dakikaya düşmüştür. İstanbul Büyükşehir Belediyesi yetkililerin yapmış olduğu açıklamalara göre bir sonraki aşamada Çırçır Suyu Mevkii'nde yol genişletme çalışmaları yapılacak, daha sonra Zekeriyaköy ve Demirciköy istikametine Çırçır-Dereici-Zekeriyaköy güzergâhında yeni bir tünel projesi gerçekleştirilecektir. Yeni tünel projesinin etüt aşamasında olduğu belirtilmektedir. Yeni tünel güzergâhın uygulama aşamasında değişme ihtimali bulunmakla birlikte, bugüne kadar açıklanan tek güzergâh olması açısından önemli bulunmaktadır.
- Planlanan yol projesi Zekeriyaköy'ün ulaşılabilirliğini önemli ölçüde artıracak bir projedir. Büyükdere Caddesi'nden tünel ile Zekeriyaköy yönüne devam edildikten sonra, devamında yeni otoyol üzerinden Zekeriyaköy'e kadar konforlu ve kesintisiz bir şekilde ulaşılabilir olacaktır.
- Zekeriyaköy'e yaklaşık 10 km mesafede yeni bir kent kurulması planlanmaktadır. Kentin kıyısında İstanbul'un üçüncü Avrupa Yakası'nın ikinci havalimanı yer alacaktır. Söz konusu projeler, İstanbul içinde yeni bir kent, yeni bir çalışma alanı,

yeni bir kentsel çekim merkezi oluşturacaktır. Kilyos da dâhil olmak üzere komşuluk çevresinin kimliğini ve pazar koşullarını önemli ölçüde etkileyecek nitelikte bir projedir. Projenin hayata geçmesi halinde Kilyos'un konumu daha yüksek oranda merkezileşecek, bölgeye yönelik konut talebi yükselecektir.

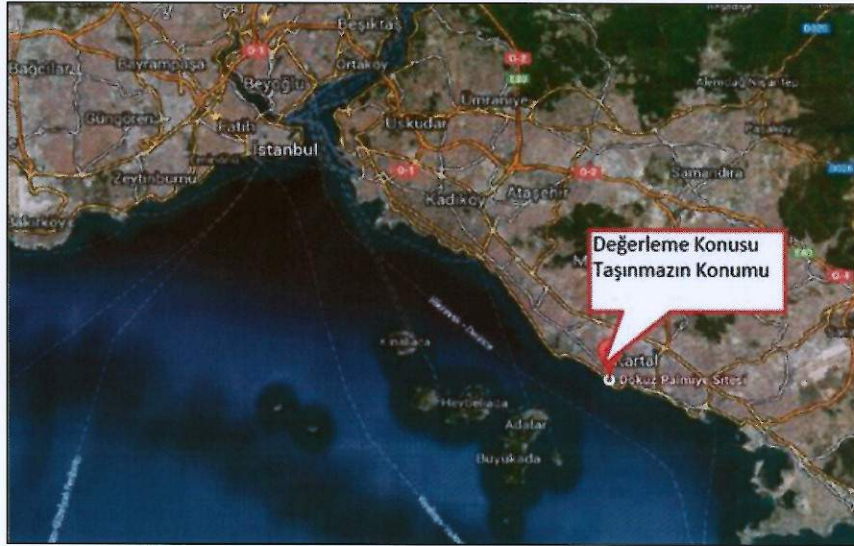
Ekspertiz raporunda gayrimenkulün en iyi ve en verimli kullanım amacı; net parsel alanının az yoğunluklu konut (villa) olarak geliştirilip, satılması olarak bildirilmiştir.

Tapu ve belediye incelemeleri itibariyle taşınmazların Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde "arsa" vasfı ile bulunmasında kısıtlayıcı herhangi husus bulunmadığı hakkında görüş bildirilmiştir.

Kartal Horizon Projesi

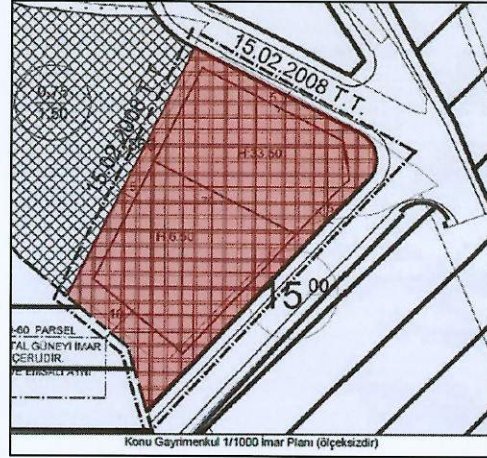
29 Aralık 2014 tarihli Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. raporunda Kartal arsası üzerinde gerçekleştirilecek projenin Körfez GYO A.Ş. payına düşen miktarına göre mevcut durum değeri 65.453.035.-TL, projenin tamamlanması durumunda Şirket payına düşen hasılat miktarının bugünkü değeri ise 112.042.056.-TL+KDV olarak takdir edilmiştir.

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



1/1.000 Ölçekli İmar Planına göre arsada "kitle imarlı" olarak ifade edilen yapı tarzına izin verilmiştir. Sahil tarafına bakan ön kısımda ve arka kısımda olmak şartıyla 2 blok yapılabilir. Ön bölümde kalan alanda H: 6.50 metreyi geçmemek üzere ve arka bölümde ise H:33.50 metreyi geçmemek üzere yapı yapılabilir. Çekme mesafeleri ön yoldan 10 metre, yan yollardan 5 metredir.

Projede parsel üzerinde A ve B olarak isimlendirilmiş iki adet blok bulunmaktadır. A blok 6 bodrum, zemin, 10 normal kat, tesisat katı ve çatı katından oluşmakta olup, toplam emsal inşaat alanı 29.681 m²'dir. B blok bodrum, zemin, 4 normal kat ve teras katından oluşmakta olup toplam emsal inşaat alanı 14.009 m²'dir.



Projenin toplam inşaat alanı 43.690m²'dir. Projede toplam 109 adet konut ünitesi, 69 adet dükkân olmak üzere toplamda 178 adet ünite bulunmaktadır. Aynı zamanda restoran, mağaza, sinema gibi ticari ünitelere yer verilmesi planlanmıştır. Konut üniteleri 4+1, 3+1, 2+1, 2+1 dubleks ve 1+1 olarak çeşitlendirilmiştir.

Raporda değeri etkilen olumlu faktörler şöyle sıralanmıştır:

- Sahil hattı üzerinde yer almaktadır.
- Geniş Deniz ve Ada manzarası bulunmaktadır.
- Ruhsatı alınmış olup inşaat başlanmış durumdadır.

İnşaat tamamlanma oranı hakkında alınan bilgilere göre (değerleme raporu tarihi itibarıyla) A Blok kaba inşaatının %20 ve B blok kaba inşaatının %80 seviyesinde olduğu öğrenilmiştir. Bu bilgiler ve yerinde yapılan gözlemlerle projenin ortalama inşaat seviyesi değerlendirilmiştir. Maliyete göre ise projenin tamamlanma oranı %28 olarak bildirilmiştir.



Ekspertiz raporunda gayrimenkulün en iyi ve en verimli kullanımının ruhsat ve projesine uygun olarak konut inşa edilmesi olduğu bildirilmiştir.

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

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

Güre Tesis

01 Aralık 2014 tarihli Çelen Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. raporunda Balıkesir İli, Edremit İlçesi, Güre Köyü, 21KLIV pafta, 151 ada, 2 parsel sayılı 24.934,24 m² yüzölçüme sahip arsanın %80,15 payına düşen pazar değeri 25.980.000.- TL+KDV olarak takdir edilmiştir.

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

Konu arsa "turistik tesis alanı (TTA)" imarlıdır. Yapılaşma şartları; E:0.60, H:9.50 m, 3 kattır.



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

Arsa üzerinde Şirket tarafından yeni bir proje geliştirilmesi yönünde çalışmalara başlanmış olmakla birlikte, henüz onaylanmış bir mimari proje veya alınmış bir yapı ruhsatı bulunmamaktadır.



Arsa Balıkesir Edremit İlçesi, Güre Beldesi'nde yer almaktadır. İzmir-Çanakkale Yolu ile Ege Denizi arasında konumlanmıştır. Arsa ile deniz kıyısı arasında yaklaşık 20 m derinliğinde kumsal ve park & rekreasyon alanı bulunmaktadır. Çanakkale - İzmir Yolu ile Güre köy merkezine bağlanan Güre Yolu'nun kesişim noktasında yer almaktadır. Konumu itibari ile Güre içerisinde tanınmış ve adres niteliğindeki bir lokasyondadır.

Lokasyon Avantajları:

- İzmir-Çanakkale Yolu üzerinde yer alması ulaşılabilirliği ve görülebilirliğini olumlu etkilemektedir.
- Güre içerisinde merkezi ve adres niteliği güçlü olan bir konumdur.
- Deniz kıyısında ve aynı zamanda ana ulaşım aksı üzerinde olması turizm tesisi açısından önemli bir lokasyon avantajıdır.
- Konu arsa Edremit Havalimanı'na 18 km mesafededir. Havalimanından ana arter ile direkt konu arsaya ulaşılabilir. Bu durum arsanın ulaşılabilirliğini artıran, pazar alanını önemli ölçüde genişleten bir unsurdur.
- Konu arsanın yakın çevresi termal su kaynaklarının bulunduğu bir bölgedir. Bu durumda turistik tesisler açısından önemli bir rekabet avantajıdır. Konu arsaya ait jeotermal su kaynağı işletme ruhsatı ise bölgesi içerisinde nadir bulunan bir ekonomik kıymettir. Ruhsatın yürürlüğe giriş tarihi 25.07.2001 ruhsat süresi bitim tarihi 25.07.2031'dir.
- Konu arsanın yer aldığı Güre ve yakın çevresi meskun yerleşim alanları olmakla birlikte önemli turizm merkezleridir. Yaz döneminde başta İstanbul olmak üzere çevre illerdeki nüfusun yaz tatili için tercih ettiği bir bölgedir.
- Konu arsa Güre ve çevresindeki diğer Körfez yerleşmeleri içerisinde, büyüklüğü, turizm imarı ve konumu ile nadir niteliklere sahip bir arsadır. Ege Denizi kıyısında

İzmir-Çanakkale Yolu üzerinden direkt ulaşılabilir, turizm tesisi geliştirmeye elverişli, 20-30 dönüm büyüklüğünde arsa arzı oldukça kıttır.

Güre Belediyesi'nde yapılan görüşmeler ve belediyenin rapor ekinde yer verilen imar durumuna ilişkin yazısına göre; konu gayrimenkule ait 1/1000 ölçekli uygulama imar planının mevcut olduğu ve istenildiği zaman parsel üzerinde inşaata başlanabileceği anlaşılmaktadır. Sonuç olarak; tapu ve belediye incelemeleri itibariyle gayrimenkulün Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde bulunmasında kısıtlayıcı herhangi husus bulunmamaktadır.

ŞİRKET'İN PROJELERİNE İLİŞKİN MEVCUT DURUM

Kilyos Arsası henüz boş durumda olup proje geliştirme çalışmaları başlamamıştır. 3. Köprü Projesi'nin bölgedeki emlak değerlerini artırması sebebiyle Yönetim Kurulu 12 Haziran 2014 tarihli toplantısında arsanın satış çalışmalarının başlatılması amacıyla Genel Müdür Ufuk GÜNER'in yetkilendirilmesine oy birliği ile karar vermiştir. Halen arsanın satışıyla ilgili görüşmeler sürmektedir.

Kartal Arsası için; Dumankaya İnşaat San. ve Tic. A.Ş. ile tamamı 36 ayda ödenmek üzere 19.03.2012 tarihinde net 82.000.000.-TL+KDV karşılığında "Hasılat Paylaşımı Karşılığında Arsa Satış Vaadi" sözleşmesi düzenlenmiş olup arsa Dumankaya A.Ş.'ye teslim edilmiş ve proje fiilen başlatılmıştır. Dumankaya İnşaat San. ve Tic. A.Ş. Proje'ye ilişkin; 31 Eylül 2014 tarihine kadar 32.261.356.-TL'yi ödemiştir.

17 Şubat 2014 tarihli Ek Sözleşme ile Dumankaya İnşaat ile 19 Mart 2012 tarihinde akdedilmiş bulunan Düzenleme Şeklinde Hasılat Paylaşımı Karşılığında Arsa Satış Vaadi Sözleşmesi'nde günümüz şartlarına uygun bazı ek düzenlemeler yapılmış, sözleşmede değinilmemiş muhtelif hususların eklenmiş, aylık taksitli ödeme takviminin yenilenerek asgari hasılat payı tutarı 82.000.000.-TL'den 86.500.000.-TL'ye artırılmış ve teslim ilişkine ilişkin süreçler netleştirilmiştir.

12 Aralık 2014 tarihli ikinci bir Ek Sözleşme ile Dumankaya İnşaat ile 19 Mart 2012 tarihinde akdedilmiş bulunan Düzenleme Şeklinde Hasılat Paylaşımı Karşılığında Arsa Satış Vaadi Sözleşmesi'nde günümüz şartlarına uygun bazı ek düzenlemeler yapılmış, sözleşmede değinilmemiş muhtelif hususların eklenmiş, aylık taksitli ödeme takviminin yenilenerek asgari hasılat payı tutarı 86.500.000.-TL'den 90.500.000.-TL'ye artırılmış ve teslim ilişkine ilişkin süreçler netleştirilmiştir.

Dumankaya İnşaat San. ve Tic. A.Ş. Proje'ye ilişkin; 31 Aralık 2014 tarihine kadar toplam; 33.419.483.-TL'yi ödemiştir.

Güre Tesisi'nde; 2012 yılında yasalaşan yeni Afet Kanunu kapsamında 6 Mayıs 2013 tarihinde yıkım kararı alınması sonucunda, eski turizm tesisinin hızlı bir şekilde yıkılıp yerine, arsanın sahip olduğu termal su potansiyelini de değerlendirerek 12 ay boyunca kârlı bir şekilde hizmet verebilecek yeni bir tesis geliştirme fırsatı doğmuştur.

Ayrıca, mevcut maliklerin (m² fiyat farkını ödemek kaydıyla) daha büyük devremülk talep etmeleri ve iştiraki olduğumuz Kuveyt Türk Katılım Bankası A.Ş.'nin müşterilerinin Bahar ve Kış dönemleri için gösterdiği ilgiyi dikkate alarak yaptığımız fizibilite söz konusu yatırımın proje karlılığı açısından piyasa ortalamalarının üzerinde olduğunu göstermiştir. Bununla birlikte, arsanın panoramik deniz manzarası, kendisine ait termal kuyusu, Kaz Dağları'nın eteklerinde eşsiz konumu, yeni yapılan İstanbul-İzmir

Otoyolunun getireceği ulaşım kolaylığı, Ankara-Bursa-İzmir gibi büyük illere kolay ulaşımı, bölgede sahile sıfır konumda bulunan ender turizm alanlarından biri ve denize sıfır konumdaki tek devremülk tesisi olması, son dönemde yurtiçi ve yurtdışından (özellikle Arap Ülkelerinden) termal ve sağlık turizmüne artan talep gibi avantajlar Güre Termal Turizm Tesisi yatırımını cazip kılmaktadır.

Rapor tarihi itibarıyla söz konusu arsa üzerindeki tesisin yıkımı tamamlanmış olup mimari proje çalışmaları devam etmektedir.

PORTFÖYDEKİ VARLIK VE HAKLARA İLİŞKİN BİLGİLER

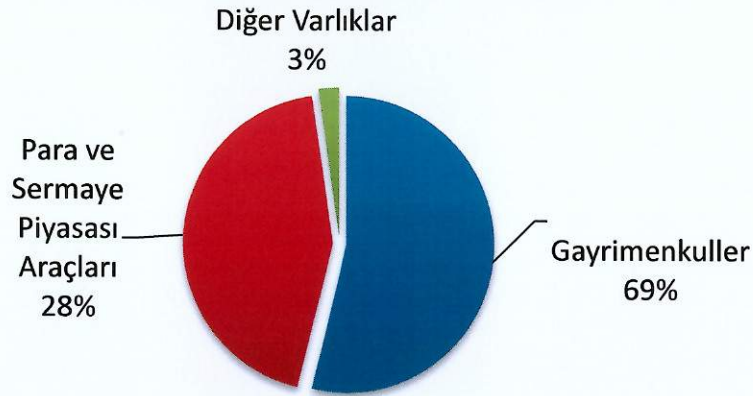
Şirket'in portföyü gayrimenkuller, gayrimenkule dayalı projeler ve para ve sermaye piyasası araçlarından oluşmaktadır.

31.12.2014 tarihi itibarı ile toplam varlıklar 83.047.791.-TL'dir. Gayrimenkullerde Kilyos Arsası, Güre Projesi ile Kartal Projesi yer almaktadır. Para ve Sermaye Piyasası araçları, kasa, vadeli katılım hesapları, vadesiz cari hesaplar, gelir tahakkukları ve kira sertifikalarından oluşmaktadır.

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

PORTFÖY DAĞILIMI (TL)	31.12.2014
Gayrimenkuller Toplamı	57.565.731
Para ve Sermaye Piyasası Araçları Toplamı	22.989.601
- Nakit ve Nakit Benzerleri	14.756.001
- Finansal Yatırımlar	8.233.600
Diğer Varlıklar	2.492.459
TOPLAM VARLIKLAR	83.047.791

31.12.2014 Varlıkların Dağılımı



RİSK YÖNETİMİ VE İÇ KONTROL MEKANİZMASI

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

Şirket, sahip olduğu nakit değerleri günün koşullarına göre cari veya katılım hesaplarına yatırım yaparak değerlendirmektedir. Şirket'in, raporlama dönemi itibariyle döviz kuru riski bulunmamaktadır.

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

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.

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

Finansal risklerin yönetimi, Riskin Erken Saptanması komitesi himayesinde Mali ve İdari İşler departmanı kontrolünde dikkatle takip edilmekle birlikte, finansal ve operasyonel faaliyetlerin sağlıklı bir şekilde gözetilmelerini teminen kurulan Denetim Komitesi de Şirket'in muhasebe sisteminin, finansal bilgilerin kamuya açıklanmasının, bağımsız denetiminin ve Şirket İç Kontrol Sistemi'nin işleyişinin ve etkinliğinin gözetimini yapmaktadır.

Riskin Erken Saptanması Komitesi de yeri geldikçe Risk Yönetimi ve İç Kontrol Mekanizması ile ilgili sorunları ve çözüm önerilerini Yönetim Kurulu'na aktarmaktadır.

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

Riskin Erken Saptanması Komitesi'nin amacı, Şirket'in faaliyetlerini etkileyebilecek stratejik, finansal, operasyonel vb. risklerin ve fırsatların belirlenmesi, etki ve

olasılıklarının hesaplanarak önceliklendirilmesi ve izlenmesi; maruz kalınabilecek bu risklerin ve değerlendirilebilen fırsatların yönetilmesi, raporlanması ve dikkate alınması amacı ile Yönetim Kurulu'na öneri ve tavsiyelerde bulunmaktır.

PORTFÖYDEKİ VARLIKLARA İLİŞKİN HİZMET VEREN ŞİRKETLER

Şirket, gayrimenkul değerlendirme hizmetleri kapsamında 2014 yılında, "Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş."den muhtelif tarihlerde değerlendirme hizmetleri almıştır. Söz konusu hizmet karşılığında değerlendirme şirketine yapılan ekspertiz mahiyetine göre anlaşma mukabili ücret ödenmektedir.

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

Sermaye piyasası bağımsız dış denetleme hakkında yönetmelik gereği, 2013 yılı Olağan Genel Kurul toplantısında bağımsız denetim şirketi olarak "DRT Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebecilik Mali Müşavirlik A.Ş. ("member of DELOITTE TOUCHE TOHMATSU LIMITED") seçilmiştir. Söz konusu firma ile 2014 yılı denetimi için 13.05.2014 tarihinde bağımsız denetim sözleşmesi imzalanmıştır.

Tam tasdik denetimi kapsamında "Yetkin Yeminli Mali Müşavirlik A.Ş. ("KPMG") ile 22.01.2014 tarihinde denetim sözleşmesi imzalanmıştır. Ayrıca söz konusu Şirket ile Sermayenin Ödendiğinin Tespitine İlişkin Rapor hazırlanması amacıyla 06.05.2014 tarihinde sözleşme imzalanmıştır.

Merkezi Kayıt Kuruluşu İşlemlerine aracılık için Bizim Menkul Değerler A.Ş. ile 24.04.2014 tarihinde sözleşme imzalanmıştır.

Hukuki Danışmanlık Hizmetleri kapsamında Mutlu Avukatlık Ortaklığı'ndan hizmet alınmakta olup, ayrıca Av. Halim Mertek'ten de Temmuz 2013 ile Şubat 2014 arasında hizmet alınmıştır. Avukatlık hizmeti için Haluk Öztürk Hukuk Bürosu ile 01.04.2014 tarihinde hizmet sözleşmesi imzalanmış ve 7 aylık hizmet alımından sonra 31.11.2014 tarihinde sonlandırılmıştır.

Halka Arza Aracılık ve Yüklenim maksadıyla Gedik Yatırım Menkul Değerler ile 1.4.2014 tarihli sözleşme akdedilmiştir.

ÜST DÜZEY YÖNETİCİLERE SAĞLANAN FAYDALAR

Şirketin üst düzey yönetici personeline sağlanan huzur hakkı, ücret, prim, ikramiye, kâr payı, kıdem tazminatı, vb. mali faydalar dönemler halinde tabloda verilmiştir.

(TL)	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013
Üst düzey yönetici personele sağlanan faydalar	493.036.-TL	341.787.-TL

PORTFÖY SINIRLAMALARI KONTROLLERİ

	Konsolide Olmayan (Bireysel) Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	İlgili Düzenleme	31.12.2014 (TL)
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	Md. 24 / (b)	22.989.601
B	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md. 24 / (a)	57.565.731
C	İştirakler	Md. 24 / (b)	-
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	Md. 23 / (f)	-
	Diğer Varlıklar		2.492.459
D	Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	Md. 3 / (p)	83.047.791
E	Finansal Borçlar	Md. 31	-
F	Diğer Finansal Yükümlülükler	Md. 31	-
G	Finansal Kiralama Borçları	Md. 31	-
H	İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	Md. 23 / (f)	-
İ	Özkaynaklar	Md. 31	49.471.590
	Diğer Kaynaklar		33.576.201
D	Toplam Kaynaklar	Md. 3 / (p)	83.047.791
	Konsolide Olmayan (Bireysel) Diğer Finansal Bilgiler	İlgili Düzenleme	31.12.2014 (TL)
A1	Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 Yıllık Gayrimenkul Ödemeleri İçin Tutulan Kısmı	Md. 24 / (b)	-
A2	Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	Md. 24 / (b)	8.024.042
A3	Yabancı Sermaye Piyasası Araçları	Md. 24 / (d)	-
B1	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md. 24 / (d)	-
B2	Atıl Tutulan Arsa/Araziler	Md. 24 / (c)	1.496.835
C1	Yabancı İştirakler	Md. 24 / (d)	-
C2	İşletmecisi Şirkete İştirak	Md. 28 / 1 (a)	-
J	Gayrinakdi Krediler	Md. 31	-
K	Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	Md. 22 / (e)	-
L	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Md. 22 / (l)	8.233.600

Portföy Sınırlamaları	İlgili Düzenleme	31.12.2014 (TL)	Asgari/ Azami Oran
1 Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri (K / D)	Md. 22 / (e)	0%	<=%10
2 Gayrimenkuller. Gayrimenkule Dayalı Projeler. Gayrimenkule Dayalı Haklar ((B + A1)/ D)	Md. 24 / (a), (b)	69%	>=%51
3 Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler (A+C- A1)/ D)	Md. 24 / (b)	28%	<=%49
4 Yabancı Gayrimenkuller. Gayrimenkule Dayalı Projeler. Gayrimenkule Dayalı Haklar. İştirakler. Sermaye Piyasası Araçları (A3+B1+ C1)/ D)	Md. 24 / (d)	0%	<=%49
5 Atıl Tutulan Arsa/Araziler (B2/D)	Md. 24 / (c)	2%	<=%20
6 İşletmeciler Şirkete İştirak (C2/D)	Md. 28 / 1 (a)	0%	<=%10
7 Borçlanma Sınırı (E+F+G+H+I)/ i	Md. 31	0%	<=%500
8 Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı (A2-A1)/D	Md. 22 / (b)	10%	<=%10
9 Tek Bir Şirket'teki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Md. 22 / (l)	10%	<=%10

Şirket, 31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla, 13 Eylül 2013 tarih ve 28676 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanan II-14.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği"nin 16. maddesi uyarınca finansal tablolarının dipnotlarına "Ek Dipnot: Portföy Sınırlamalarına Uygun Kontrolü" başlıklı ayrı bir dipnot maddesi eklemiştir. Ek Not 28 yer verilen bilgiler SPK'nın Seri: II, 14.1 no'lu "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği"nin 16. maddesi uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğindedir ve SPK'nın III-48.1 sayılı, "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği"nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır.

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

Şirketimizin 14 Nisan 2014 tarihinde yapılan 2013 yılı Olağan Genel Kurulu toplantısı ile ilgili toplantı tutanakları ve hazırlanmış cetveli internet sitemizde (www.korfezgyo.com.tr) ilan edilmiştir.

Yapılan Bağış ve Yardımlara İlişkin Bilgiler

2014 yılı içerisinde Körfez GYO tarafından herhangi bir bağış ve yardım yapılmamıştır.

Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Beyanı

Körfez GYO, kurumsal yönetim ilkelerine büyük ölçüde uyum sağlayarak tüm politika ve önlemleri uygulamaya geçirme konusunda çalışmalar yürütmektedir. Bu amaçla 2014 yılında gerekli Yönetim Kurulu Kararları alınmış ve buna ilişkin ilgili görevlendirmeler yapılmıştır.

Personele İlişkin Bilgiler

Şirketimizin 31.12.2014 tarihi itibarı ile personel sayısı 9'dur. Personel ve görevleri tabloda listelenmektedir.

PERSONEL ADI VE SOYADI	GÖREVİ
Ufuk GÜNER	Genel Müdür
Yusuf Ziya KANDEMİR	Genel Müdür Yardımcısı Proje ve Yönetim
İsa ŞAHİN	Mali ve İdari İşler Müdürü
Salih YEŞİLYURT	Satış ve Pazarlama Müdürü
İbrahim TOPÇU	Planlama ve Bütçe Kontrol Müdürü
Nilüfer BAŞBİLİCİ	Mimar
Hüseyin Emre UZUN	Satış ve Pazarlama Uzmanı
Mustafa TAŞKIN	Muhasebe ve İdari İşler Yetkilisi
Numan DOKGÖZ	Çaycı

Personele sağlanan maaş dışı hak ve menfaatler arasında özel sağlık sigortası ve görevini ifa ederken kullanmak amacıyla pozisyon-ihyaç duruma göre telefon ve araç tahsis edilmektedir.

İşletmenin Finansman Kaynakları

Körfez GYO, finansman ihtiyacını iç kaynaklardan, hasılat paylaşımı sözleşmesine istinaden taşeron tarafından yapılan düzenli hasılat payı taksit ödemelerinden ve mevcut nakit ve nakit benzeri varlıkların değerlendirilmesiyle karşılamaktadır.

31.12.2014 tarihi itibarıyla Şirket'in finansal borcu bulunmamaktadır. Şirket'in 31.12.2014 itibarıyla ödenmiş sermayesi 66.000.000.-TL, kayıtlı sermaye tavanı ise 500.000.000.-TL'dir.

İlişkili Taraf Açıklamaları

Şirket'in ilişkili taraflardan alınan ve/veya ilişkili taraflara verilen herhangi bir teminatı yoktur.

Dönemler itibarıyla Körfez GYO'nun ilişkili kuruluşlarında yer alan cari ve katılım hesaplarına ve finansal yatırımlarına ilişkin detaylar aşağıdaki gibidir:

	31.12.2014	31.12.2013
Kuveyt Türk Katılım Bankası A.Ş.	6.731.026	22.964.213
KT Kira Sertifikaları Varlık Kiralama A.Ş.	8.000.000	-

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

	31.12.2014	31.12.2013
Kira gideri (*)	(90.837)	(27.264)
Katılım hesabı gelirleri (*)	1.485.182	573.991
Diğer Gelirler ve Giderler (Net)	(97.148)	-

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

Yapılan Araştırma ve Geliştirme Faaliyetleri

Şirketimizin mevcut geliştirme faaliyeti bulunmamakta olup, araştırma faaliyeti gayrimenkul fırsatlarını araştırma kapsamında devam etmektedir.

Yatırımlardaki gelişmeler, teşviklerden yararlanma durumu, yararlanılmışsa ne ölçüde gerçekleştirildiği

Şirket'in yaptığı yatırımlarda herhangi bir teşvikten yararlanılmamıştır.

Yatırımcı İlişkileri Bölümü

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

- İsa ŞAHİN - Yatırımcı İlişkileri Bölümü Görevlisi

İrtibat Bilgileri:

Tel: (212) 217 29 29, Faks: (212) 217 27 28, E-posta: isa.sahin@korfezgyo.com.tr

Pay Sahiplerinin Bilgi Edinme Haklarının Kullanımı

Dönem içerisinde yatırımcılar telefonla ve e-mail aracılığı ile Şirket'in projelerine ve halka arz sonrasında Körfez Tatil Beldesi'nin Pay Satış Bilgi Formu kapsamında yaptığı satış işlemlerine ilişkin bilgi talebinde bulunmuşlardır. Pay sahipleri, Şirket'in Kamuyu Aydınlatma Platformuna yapmış olduğu açıklamalar çerçevesinde bu konularda bilgilendirilmiştir.

YÖNETİM KURULU RAPORU

Sayın Ortaklarımız;

Bu rapor, Sermaye Piyasası Kanunu ve Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin ilgili maddeleri kapsamında hazırlanmıştır.

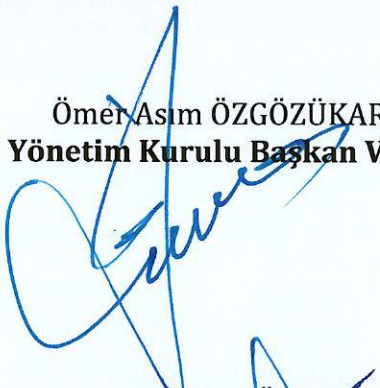
Körfez Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin 01.01.2014-31.12.2014 faaliyet dönemine ilişkin gelişmeler, ortaklığın ilgili dönemde portföyünde yer alan varlıklara ve haklara ilişkin bilgiler, projelere ilişkin mevcut durum, tamamlanma oranı ve süresi, öngörülerin gerçekleşme durumu, sorunlar v.b. bilgiler, ortaklığın bir önceki dönemle karşılaştırmalı olarak hazırlanmış finansal tabloları yatırımcılara sunulmaktadır.

Saygılarımızla,

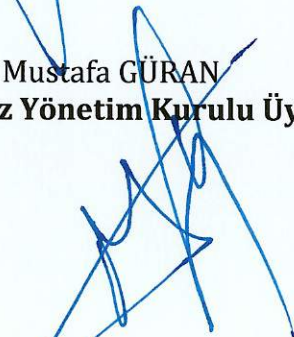


Abdullah TİVNİKLİ
Yönetim Kurulu Başkanı

Ömer Asım ÖZGÖZÜKARA
Yönetim Kurulu Başkan Vekili



Mustafa GÜRAN
Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi



İbrahim MUTLU
Yönetim Kurulu Üyesi



Osman BAYDOĞAN
Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi

