



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

İÇİNDEKİLER

ŞİRKET PROFİLİ	3
ŞİRKET AMACI VE FAALİYET KONUSU	3
ŞİRKET MİSYONU	3
ŞİRKET VİZYONU	4
ŞİRKET KÜNYESİ	4
ŞİRKET'İN YATIRIM STRATEJİSİ	4
ŞİRKET DEĞERLERİ	4
SERMAYE VE ORTAKLIK YAPISI	5
YÖNETİM KURULU	7
YÖNETİM KURULU KOMİTELERİ	7
ŞİRKET ÜST DÜZEY YÖNETİCİLERİ VE İMZA YETKİ ÇERÇEVESİ	9
ŞİRKET'İN ORGANİZASYON ŞEMASI	9
ŞİRKET'İN KÂR DAĞITIM POLİTİKASI	10
TÜRKİYE'DE GYO SEKTÖRÜ VE KÖRFEZ GYO'NUN SEKTÖRDEKİ YERİ	11
01.01.2014 – 31.03.2014 DÖNEMİNİN DEĞERLENDİRİLMESİ	12
Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Mevzuat Değişiklikleri	12
Gayrimenkul Sektöründeki Başlıca Gelişmeler	13
2014 İLK ÇEYREĞİNDEKİ BAŞLICA YÖNETİM KURULU KARARLARI	13
ŞİRKET'İN ÖZET FİNANSAL TABLOLARI	16
GAYRİMENKUL PORTFÖYÜ DEĞERLEME RAPORLARI ÖZETİ	20
Kilyos Arsası	20
Kartal Horizon Projesi	23
Güre Tesisleri	24
ŞİRKET'İN PROJELERİNE İLİŞKİN MEVCUT DURUM	26
PORTFÖYDEKİ VARLIK VE HAKLARA İLİŞKİN BİLGİLER	27
RİSK YÖNETİMİ VE İÇ KONTROL MEKANİZMASI	28
PORTFÖYDEKİ VARLIKLARA İLİŞKİN HİZMET VEREN ŞİRKETLER	29
ÜST DÜZEY YÖNETİCİLERE SAĞLANAN FAYDALAR	29
PORTFÖY SINIRLAMALARI KONTROLLERİ	30
ORTAKLIK TARAFINDAN BELİRTİLMESİ GEREKLİ DİĞER HUSUSLAR	32
Genel Kurul Toplantı Bilgileri	32
Yapılan Bağış ve Yardımlara İlişkin Bilgiler	33
Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Beyanı	33
Personele İlişkin Bilgiler	34
İşletmenin Finansman Kaynakları	34
İlişkili Taraf Açıklamaları	34
Esas Sözleşme Değişiklikleri ve Nedenleri	35
Yapılan Araştırma ve Geliştirme Faaliyetleri	35
Yatırımlardaki gelişmeler, teşviklerden yararlanma durumu, yararlanılmışsa ne ölçüde gerçekleştirildiği	35
Yatırımcı İlişkileri Bölümü	35
Pay Sahiplerinin Bilgi Edinme Haklarının Kullanımı	36
YÖNETİM KURULU RAPORU	37

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.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK") 05.12.2011, Gümrük ve Ticaret Bakanlığı İç Ticaret Genel Müdürlüğü'nün 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.

SPK tarafından halka arza ilişkin izahname ve ekleri 11.04.2014 tarihinde onaylanmış, 14.04.2014 tarihinde ise Kamuyu Aydınlatma Platformu ("KAP") aracılığı ile www.kap.gov.tr adresinde yayınlanmıştır. Söz konusu dokümanlara ayrıca Şirket (www.korfezgyo.com.tr) ve Aracı Kurum (www.gedik.com) adreslerinde yer verilmiştir.

Halka arzda ortaklığın çıkarılmış sermayesinin tamamı nakit karşılığı olmak üzere 49.500.000.-TL'den 66.000.000.-TL'ye "Bakiyeyi Yüklenim" yoluyla ve "Borsada Sabit Fiyatla Talep Toplama ve Satış" yöntemiyle artırılmıştır. Birim hisse fiyatı 1.15 TL olarak tespit edilmiştir. Talep toplama süreci 24-25 Nisan 2014 tarihlerinde tamamlanmış olup Aracı Kurum Gedik Yatırım Menkul Değerler A.Ş. aracılığıyla hisselerin tümü satılmıştır. 15 günlük resmi süre içinde KRGYO işlem kodlu Körfez GYO payları Borsa İstanbul'da işlem görmeye başlayacaktır.

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 açılma sürecinde olan 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 No	İstanbul Ticaret Odası - 347261 / 294843
Ödenmiş Sermaye (31.03.2014)	49.500.000.-TL
Halka Arz İle Sermaye Artırımı	16.500.000.-TL
Halka Arz Sonrası 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 31.03.2014 itibariyle ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir:

31.03.2014 İTİBARIYLA (HALKA ARZ ÖNCESİ)				
ADI, SOYADI / ÜNVANI	GRUP	PAY ADEDİ	PAY TUTARI	ORAN (%)
Kuveyt Türk Katılım Bankası A.Ş.	A	19.087.800	19.087.800.-TL	38,5612
Kuveyt Türk Katılım Bankası A.Ş.	B	30.410.200	30.410.200.-TL	61,4348
Abdullah TİVNİKLİ	B	500	500.-TL	0,0010
Ömer Asım ÖZGÖZÜKARA	B	500	500.-TL	0,0010
Ufuk UYAN	B	250	250.-TL	0,0005
İbrahim MUTLU	B	250	250.-TL	0,0005
Mustafa GÜRAN	B	250	250.-TL	0,0005
Osman BAYDOĞAN	B	250	250.-TL	0,0005
TOPLAM		49.500.000	49.500.000.-TL	100,0000

Şirketin büyük hissedarı %99,996 pay ile Kuveyt Türk'tür. Yönetim kuruluna aday gösterme imtiyazı taşıyan nama yazılı A grubu hisseler de yine Kuveyt Türk'e aittir.

**Halka Arz Öncesi Sermaye Dağılımı
(31.03.2014 İtibariyle)**



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.

Şirket'in 31.03.2014 itibariyle (halka arz öncesi) çıkarılmış sermayesi tamamı ödenmiş 49.500.000.-TL'dir. Şirketin çıkarılmış sermayesi 1.-TL itibari değerinde 49.500.000 adet paya ayrılmış ve tamamı ortaklar tarafından taahhüt edilip nakden ödenmiştir. Şirket payları rapor tarihi itibariyle (31.03.2014) Borsa'da işlem görmemektedir.

Mevcut çıkarılmış sermayeyi temsil eden paylar, A grubu nama 19.087.800 adet pay karşılığı 19.087.800.-TL'den ve B grubu hamiline 30.412.200 adet pay karşılığı 30.412.200.-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.

Halka arzla birlikte Şirket'in çıkarılmış sermayesi 16.500.000.-TL artırılarak 66.000.000.-TL'ye yükseltilmiştir. Rüçhan hakları kısıtlanarak halka arz edilen 16.500.000 adet pay karşılığı 16.500.000.-TL'lik sermaye tutarı da B grubu hamiline pay olarak ihraç edilmiştir. Halka arz sonrası Şirket'in ortaklık yapısı tabloda verilmiştir.

HALKA ARZ SONRASI SERMAYE YAPISI				
ADI, SOYADI / ÜNVANI	GRUP	PAY ADEDİ	PAY TUTARI	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	0,0004
Ufuk UYAN	B	250	250.-TL	0,0008
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	B	16.500.000	16.500.000.-TL	25,0000
TOPLAM		66.000.000	66.000.000.-TL	100,0000

Halka Arz Sonrası Sermaye Dağılımı



YÖNETİM KURULU

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

AD VE SOYAD	GÖREVİ	GÖREV SÜRESİ	SERMAYE PAYI	SERMAYE ORANI
Abdullah TİVNİKLİ	Yönetim Kurulu Başkanı	26.12.2011 26.12.2014	500.-TL	0,0010
Ömer Asım ÖZGÖZÜKARA	Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı	26.12.2011 26.12.2014	500.-TL	0,0010
İbrahim MUTLU	Yönetim Kurulu Üyesi	26.12.2011 26.12.2014	250.-TL	0,0005
Mustafa GÜRAN	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	05.04.2012 26.12.2014	250.-TL	0,0005
Osman BAYDOĞAN	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	26.12.2011 26.12.2014	250.-TL	0,0005

YÖNETİM KURULU KOMİTELERİ

Yönetim Kurulu bünyesinde 3 komite kurulmuştur. Bunlar:

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

DENETİM KOMİTESİ		
Görev	Ad, Soyad	Unvan
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		
Görev	Ad, Soyad	Unvan
Komite Başkanı	Osman BAYDOĞAN	Yönetim Kurulu Üyesi (Bağımsız)
Komite Üyesi	İbrahim MUTLU	Yönetim Kurulu Üyesi
Komite Üyesi	Ahmet ALGA	Genel Müdür Yardımcısı (Yatırımcı İlişkileri Bölümü Yöneticisi)

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

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.

RİSKİN ERKEN SAPTANMASI KOMİTESİ		
Görev	Ad, Soyad	Unvan
Komite Başkanı	Mustafa GÜRAN	Yönetim Kurulu Üyesi
Komite Üyesi	Ömer Asım ÖZGÖZÜKARA	Yönetim Kurulu Üyesi

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

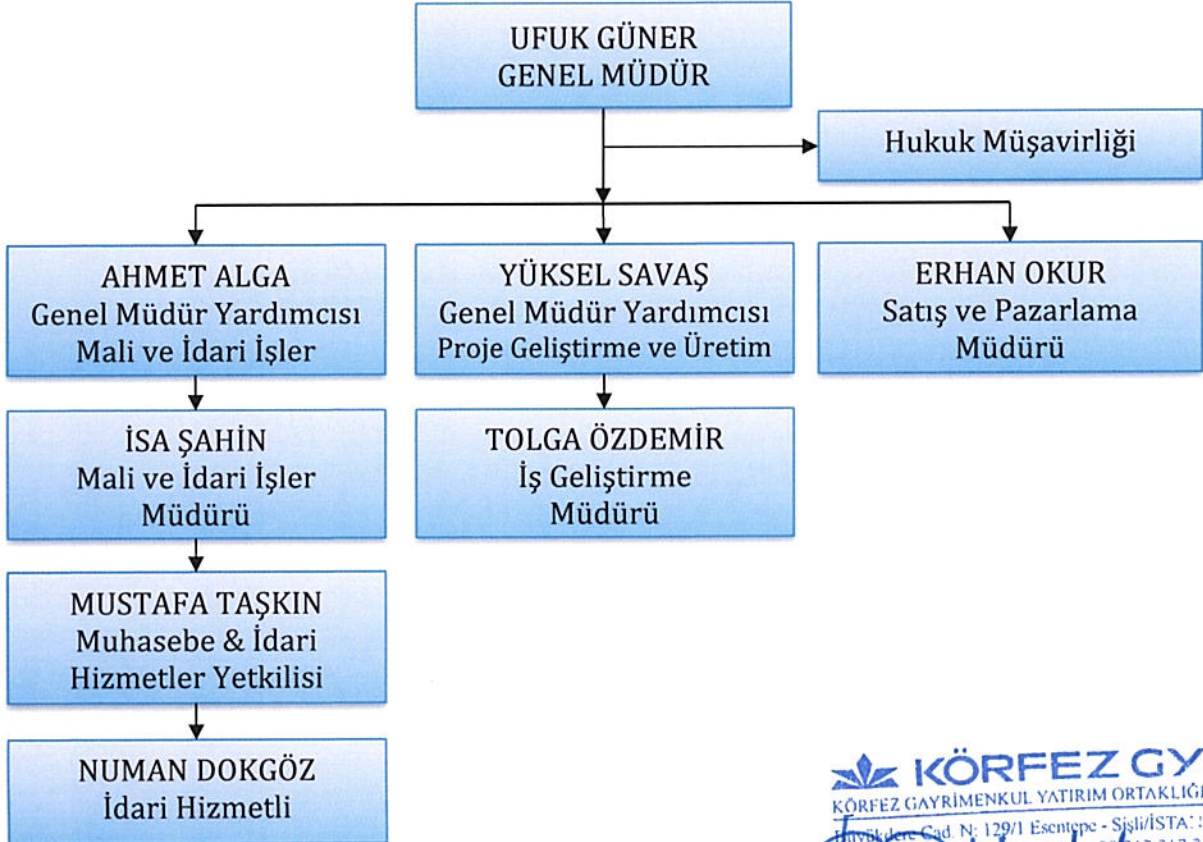
ŞİRKET ÜST DÜZEY YÖNETİCİLERİ VE İMZA YETKİ ÇERÇEVESİ

Şirket'in üst düzey yöneticileri tabloda listelenmiştir.

YÖNETİCİLERİN ADI VE SOYADI	GÖREVİ
Ufuk GÜNER	Genel Müdür
Ahmet ALGA	Genel Müdür Yardımcısı (Mali ve İdari İşler)
Yüksel SAVAŞ	Genel Müdür Yardımcısı (Proje Geliştirme ve Uygulama)

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

İMZA YETKİLİLERİNİN ADI VE SOYADI	GÖREVİ	İMZA DERECESESİ
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

ŞİRKET'İN KÂR DAĞITIM POLİTİKASI

Şirket kârının "Tespiti ve dağıtımı" Şirket Ana sözleşmesinin 33. Maddesinde, "Kâr Dağıtım Zamanı" ise 34. Maddesinde aşağıdaki şekilde yer almıştır:

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, dağıtılabilir 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 dağıtılabilir.

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 yararlanılır. 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, yılsonlarında bu kârı ortaklarına temettü olarak dağıtmakta ve gayrimenkul gelirini ortaklarına aktarmaktadırlar. Böylece gayrimenkul yatırım ortaklığının paylarını satın alarak ortak olan bir yatırımcı, yüksek getirili gayrimenkullerin gelirlerinden 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 4 yıldızlı bir otel ve devremülklerden oluşan modern bir tesis inşa edilmesi planlanmaktadır. Rapor tarihi itibarıyla söz konusu arsa üzerindeki tesisin yıkımı devam etmektedir.

Körfez GYO, gerek hali hazırdaki 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 – 31.03.2014 DÖNEMİNİN DEĞERLENDİRİLMESİ

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Mevzuat Değişiklikleri

Son yıllarda ülkemizde yaşanan ekonomik gelişmelere paralel olarak ulaştırma, sosyal altyapı, enerji, telekomünikasyon ve belediye hizmetleri de hızla artmaktadır. Hem ekonomik hem de sosyal refah düzeyinin arttırılması için vazgeçilmez bir gereklilik olarak, söz konu altyapı yatırımlarının finansmanında kamu kaynaklarının yanı sıra alternatif yöntemlerin kullanılması da ihtiyaç olarak ortaya çıkmaktadır.

Bu kapsamda 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu'nu ile verilen yetki uyarınca ve yurtdışında yaygın bir finansman aracı olan altyapı fonlarına benzer bir şekilde, altyapı yatırım ve hizmetlerine yatırım yapacak gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin esasların belirlenmesi amacıyla hazırlanan III-48.1a sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ" (Tebliğ) 23.01.2014 tarih ve 28891 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanmıştır.

Yeni düzenleme ile yüksek miktarda sermaye gerektiren projelerin finansmanında "Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı" modeli alternatif bir finansman aracı olarak düzenlenmiş; ayrıca yabancı yatırımcıların bu modele ilgisinin artırılması maksadıyla söz konusu yapıda nitelikli yatırımcıya satış imkânı da getirilmiştir. Bu modelin kullanılması durumunda, büyük projelerin kamu bütçesine yük getirmeden sermaye piyasaları kanalıyla finanse edilmesi ve bu projelerin gelirinin de yatırımcılara aktarılması mümkün olacaktır.

23.01.2014 tarihli Tebliğ değişikliği ile;

- Altyapı yatırım ve hizmetleri; tarım, sulama, madencilik, imalat, enerji, ulaştırma, haberleşme, bilgi teknolojileri, turizm, konut, kültür, kentsel ve kırsal altyapı, belediye hizmetleri, kentsel dönüşüm, çevre, araştırma-geliştirme hizmetleri ile eğitim, sağlık, adalet, güvenlik, genel idare altyapısı ve benzeri yatırım ve hizmetler ile bu yatırım ve hizmetlere ilişkin projeler ve bunlara dayalı haklar olarak tanımlanmış,
- Altyapı yatırım ve hizmetlerinden oluşan portföyü işletecek ortaklıkların münhasıran bu faaliyette bulunmaları ve aktif toplamalarının en az %75'inin altyapı yatırım ve hizmetleri ile projelerinden ve bunlara dayalı haklardan oluşması öngörülmüş,

- Münhasıran altyapı yatırım ve hizmetlerinden oluşan portföyü işletecek ortaklıkların kuruluşta başlangıç sermayesinin, dönüşümde ise mevcut ödenmiş veya çıkarılmış sermayesi ile öz sermayesinin her birinin 100.000.000.-TL'den az olmayacağı; öte yandan ortaklık sermayesinin asgari %20'sinin kamu kurum ve kuruluşu niteliğinde bir tüzel kişiye ait olması halinde ise bu tutarın en az 5.000.000.-TL olması gerektiği hususları düzenlenerek, halka arza/nitelikli yatırımcıya satışa ilişkin azami süreler belirlenmiş,
- Gayrimenkul yatırım ortaklıklarının iştirak satın alma ve satma işlemlerinde, SPK'nın değerlemeye ilişkin düzenlemeleri çerçevesinde, SPK tarafından nitelikleri belirlenen kuruluşlara değerlendirme yaptırılması hususu hüküm altına alınmıştır. 23.01.2014 tarih ve 28891 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan III.48.4 sayılı Altyapı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin (Seri:VI, No: 24) Yürürlükten Kaldırılmasına Dair Tebliğ ile de Seri:VI, No:24 sayılı Altyapı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği yürürlükten kaldırılmıştır.

Gayrimenkul Sektöründeki Başlıca Gelişmeler

2014 yılının ilk çeyreği, Aralık 2013'te yaşanan siyasi gelişmeler sonrası ve 30 Mart 2014'te gerçekleştirilen yerel seçimler öncesinde siyasi belirsizliklerin arttığı ve gayrimenkul sektöründe talebin gerilediği bir dönem olmuştur. Bu dönemde yurtiçinde yaşanan siyasi gelişmeler ekonominin önüne geçerken, yurtdışında piyasalar FED'den gelen açıklamalara odaklanmıştır. Seçimler öncesinde yaşanan siyasi belirsizlikler yurtiçinde Borsa İstanbul'un yurtdışı piyasalara göre kötü performans göstermesine neden olmuştur. Ağustos ayındaki Cumhurbaşkanlığı seçimi ve 2015 yılındaki genel seçimler de göz önünde bulundurulduğunda Türkiye'de siyasi hareketliliğin, ekonomi gündeminin önünde gitmesi ihtimalini oldukça kuvvetlendirmektedir.

Yurtdışı piyasalar ağırlıklı olarak FED'den gelecek olan açıklamalara odaklanmıştır. Dünya genelinde gelişmiş ekonomilerde yavaş da olsa toparlanma sinyalleri gözlenmektedir. ABD ekonomisindeki toparlanmaya bağlı olarak FED'in 3. Parasal Genişleme kapsamında piyasalara vermiş olduğu 75 milyar dolar tutarındaki destekte, 2014 Aralık'taki toplantı ile 10 milyar dolar indirimle gidilmiş, bunu Ocak 2014'teki 10 milyar dolarlık indirim izlemiştir. 55 milyar dolar seviyesine düşen tutarda FED'in gelecek aylarda da kademeli olarak indirimle gitmesi beklenmektedir. ABD ekonomisindeki gidişata bağlı olarak 2015 yılı son çeyreğinde bir faiz artırımını gelmesi beklenmektedir.

Gayrimenkul sektörünün 2014 yılında kademeli olarak toparlanması ve talebe ayak uyduran, insanların temel ihtiyaçlarının yanı sıra sosyal ve kültürel gereksinimlerini de karşılayabilen projelerin sektörde yoğun talep görmesi beklenmektedir.

2014 İLK ÇEYREĞİNDEKİ BAŞLICA YÖNETİM KURULU KARARLARI

2014 yılının ilk çeyrek döneminde 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 aşmaması 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.

31.03.2014 tarihinden sonra raporlama tarihine kadar alınan başlıca önemli Yönetim Kurulu kararları şöyledir:

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.

2013 Yılı Olağan Genel Kurul Toplantısına ait Toplantı Tutanağı ve Hazirun Cetveli Şirket'in internet sitesinde (www.korfezgoy.com.tr) yer almaktadır.

ŞİRKET'İN ÖZET FİNANSAL TABLOLARI

KÖRFEZ GYO A.Ş. FİNANSAL DURUM TABLOSU		
VARLIKLAR	31.03.2014	31.12.2013
Dönen Varlıklar	76.802.255	73.806.649
Nakit ve Nakit Benzerleri	25.136.936	22.965.025
Stoklar	49.556.347	48.929.330
Diğer Dönen Varlıklar	2.108.972	1.912.294
Duran Varlıklar	6.529.367	6.528.925
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	6.515.883	6.515.883
Maddi Duran Varlıklar	13.484	13.042
TOPLAM VARLIKLAR	83.331.622	80.335.574
KAYNAKLAR	31.03.2014	31.12.2013
Kısa Vadeli Yükümlülükler	52.062.367	48.631.607
Ticari Borçlar	22.797.430	22.199.574
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	22.776.536	22.197.913
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	20.894	1.661
Kısa Vadeli Karşılıklar	23.232	10.867
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	23.232	10.867
Alınan Avanslar	29.194.957	26.343.593
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	46.748	77.573
Uzun Vadeli Yükümlülükler	58.196	49.643
Uzun Vadeli Karşılıklar	58.196	49.643
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	58.196	49.643
ÖZKAYNAKLAR	31.211.059	31.654.324
Ödenmiş Sermaye	49.500.000	49.500.000
Sermaye Düzeltmesi Farkları	2.373.208	2.373.208
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)	(443.265)	(382.315)
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER	83.331.622	80.335.574

Şirketin mali tabloları, Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yayımlanan Türkiye Muhasebe Standartları'na uygun olarak hazırlanmaktadır. Aşağıda mali tabloların önemli kalemleri hakkında kısa açıklamalar verilmektedir:

Varlıklar

Şirket'in toplam varlıkları 31.03.2014 itibariyle 83,3 milyon TL'ye yükselerek, 31.12.2013'deki 80,3 milyon TL seviyesine göre %3,7 oranında artış göstermiştir. Söz konusu artış, Şirket'in hasılat paylaşımı sözleşmesinden doğan taksit ödemelerinin tahsilatından kaynaklanmıştır.

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.

Şirket'in 31.03.2014 itibariyle stoklarında 36.661.491.-TL bedelle Kartal Projesi arsa ve proje maliyetleri, 1.496.835.-TL bedelle Kilyos Arsa maliyeti ve 11.398.021.-TL bedelle Güre Tesisli maliyeti yer almaktadır.

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. Bu tutarın iki katını (173.000.000 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 Tesisli") %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 tesisdeki 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 Tesisli bünyesindeki bloklar için yıkım kararları 31 Ocak 2014 - 3 Şubat 2014 tarihleri arasında alınarak yıkım başlatılmıştır. Yıkım sürecinin Mayıs ayında tamamlanması beklenmektedir. Yıkım süreci tamamlandıktan sonra cins tahsisi yapılarak tapular arsa tapusuna dönüştürülecektir. 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 otel ve devremülk tesisli geliştirmeyi planlamaktadır.

Şirket'in portföyündeki Kilyos Arsası, Kartal Projesi ve Güre Tesisine ilişkin yılsonu gayrimenkul değerlendirme raporları, Şirket ile ilişkisi olmayan SPK lisansına sahip bağımsız bir gayrimenkul değerlendirme şirketi tarafından hazırlanmıştır. 31 Aralık 2013 tarihli Kilyos arsa değerlendirme raporuna göre pazar değeri KDV Hariç 4.852.000.-TL olarak takdir edilmiştir. 31 Aralık 2013 tarihli Kartal Horizon Geliştirme Projesi değerlendirme raporuna göre geliştirilmekte olan projenin tamamlanması durumundaki değeri KDV Hariç 94.821.000.-TL, mevcut tamamlanma oranına göre ise pazar değeri KDV Hariç 54.496.000.-TL olarak takdir edilmiştir.

Şirket'in Güre Tesisindeki gayrimenkullerinin Pazar değeri de Şirket ile ilişkisi olmayan SPK lisansına sahip bağımsız bir gayrimenkul değerlendirme şirketi tarafından 14 Ocak 2014 tarihinde hazırlanan değerlendirme raporuna göre KDV Hariç 24.382.800.-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. Güre Tesisine ait tutarın devremülklere isabet eden kısmı Stoklar, ticari ünitelere isabet eden kısmı ise Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller hesaplarında takip edilmektedir. Şirket, tesis bünyesindeki otelin inşaatını tamamlandıktan sonra kiralayarak kira geliri elde etmeyi hedeflemektedir. Bu nedenle Şirket, Güre Tesisi maliyetinin otele ait kısmını yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflamıştır.

Şirket'in Diğer Dönen Varlıklar hesabı 31.03.2014 itibariyle, Devreden KDV (1.743.729.-TL), Peşin Ödenen Vergi ve Fonlar (219.633.-TL) ve Diğer Dönen Varlıklardan (145.610.-TL) oluşmaktadır.

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

Kaynaklar

Şirket'in toplam kaynakları 31.03.2014 itibariyle 83,3 milyon TL'ye yükselerek, 31.12.2013'teki 80,3 milyon TL seviyesine göre %3,7 oranında artış göstermiştir. Söz konusu artışın başlıca sebebi, Şirket'in hasılat paylaşımı sözleşmesinden doğan taksit ödemelerinin avans olarak tahsilatıdır.

31 Mart 2014 tarihi itibarıyla Ticari Borçlarda yer alan ilişkili Taraflara Olan 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 reeskonta tabi tutulmuş toplam değerleri olan 23.811.573 TL'den taşınmaktadır. 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'den alacak niteliğinde olan 30 Eylül 2014 vadeli 1.090.635.-TL'nin 31 Mart 2013 itibarıyla reeskonta tabi tutulmuş değeri olan 1.035.037.-TL'si düşülmüştür.

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

Alınan Avanslar 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.

KÖRFEZ GYO A.Ş. KAR, ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU		
GELİR TABLOSU	31.03.2014	31.03.2013
Hasılat	-	-
Satışların Maliyeti (-)	-	-
TİCARİ FAALİYETLERDEN BRÜT KAR	-	-
Genel Yönetim Giderleri (-)	(526.549)	(165.616)
Pazarlama Giderleri (-)	(12.401)	(214)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	28.663	9.000
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	(1.401)	(940)
ESAS FAALİYET KÂRI / ZARARI	(511.688)	(157.770)
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler / Giderler (-) (Net)	68.423	(1.020.166)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KÂRI / (ZARARI)	(443.265)	(1.177.936)
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gideri		
Dönem Vergi Gideri (-)	-	-
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KÂRI / (ZARARI)	(443.265)	(1.177.936)
Diğer Kapsamlı Gelirler	-	-
TOPLAM KAPSAMLI (GİDER) / GELİR	(443.265)	(1.177.936)
PAY BAŞINA KÂR / (ZARAR)	(0,0067)	(0,0178)

Gelir Tablosu

Şirket'in toplam kapsamlı gideri 31.03.2014 itibarıyla 443.265.-TL'dir. Kesilen herhangi bir satış faturası olmaması sebebiyle ilgili dönemde oluşan hasılat bulunmamaktadır.

31.03.2014 tarihli Kar, Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosundaki Genel Yönetim Giderleri, personel giderleri (323.507.-TL), danışmanlık ve avukatlık giderleri (124.785.-TL), kira giderleri (8.360.-TL), vergi resim ve harçlar (5.968.-TL), haberleşme giderleri (2.177.-TL), amortisman ve itfa payları giderleri (2.097.-TL) ve diğer giderlerden (59.655.-TL) müteşekkildir.

Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler hesabında, Kuveyt Türk hizmet ve danışmanlık geliri ile diğer gelir ve kârlar yer almaktadır. Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler hesabı, diğer giderlerden oluşmaktadır.

Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler/Giderler hesabında, Katılım payı geliri, Altın fonu satış zararı, Reeskont giderleri ve Türev finansal araçlardan gelirler 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.

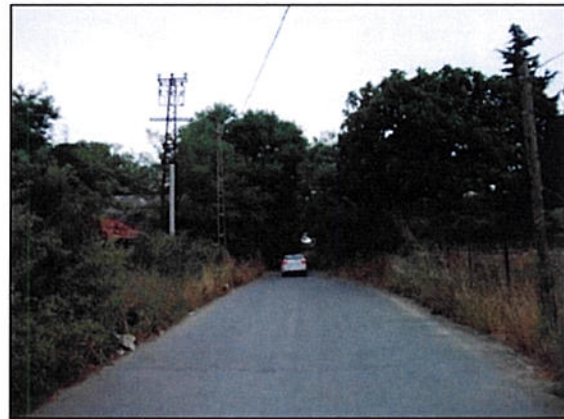
GAYRİMENKUL PORTFÖYÜ DEĞERLEME RAPORLARI ÖZETİ

Körfez GYO'nun gayrimenkul portföyüne ait gayrimenkul değerleme raporlarının özeti aşağıdaki verilmiştir. Raporlar tamamı Şirket'in web sitesinde (www.korfezgyo.com.tr) 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	31.12.2013	4.852.000
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	28.02.2014	Mevcut Durum: 62.820.555 Tamamlanma: 108.346.206
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	14.01.2014	24.382.800

Kilyos Arsası

31 Aralık 2013 tarihli Çelen Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. raporunda Kilyos arsasına 4.852.000.-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.



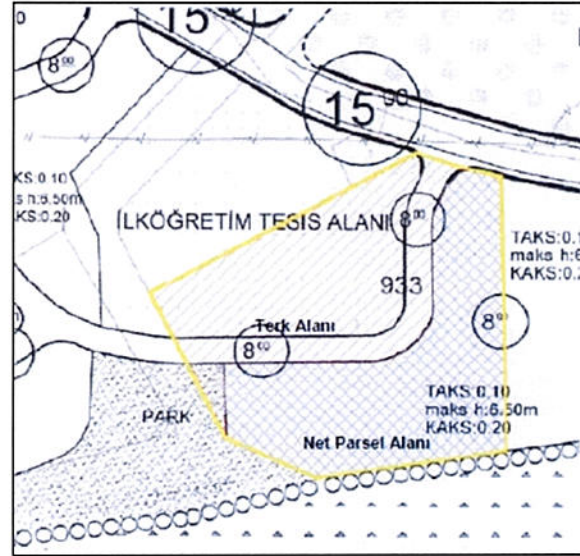
11.04.2007 onaylı 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'na göre arsanın TAKS:0,10, KAKS:0,20 ve Hmax:6,50 metre olarak konut imarı vardır.

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 manzarana hakim 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 güzergahı Kilyos Bölgesi yakınından geçmektedir. Poyrazköy-Garipçe arasında yer alacak 3. Köprü ile bağlantılı çevre yolunun güzergahı 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:

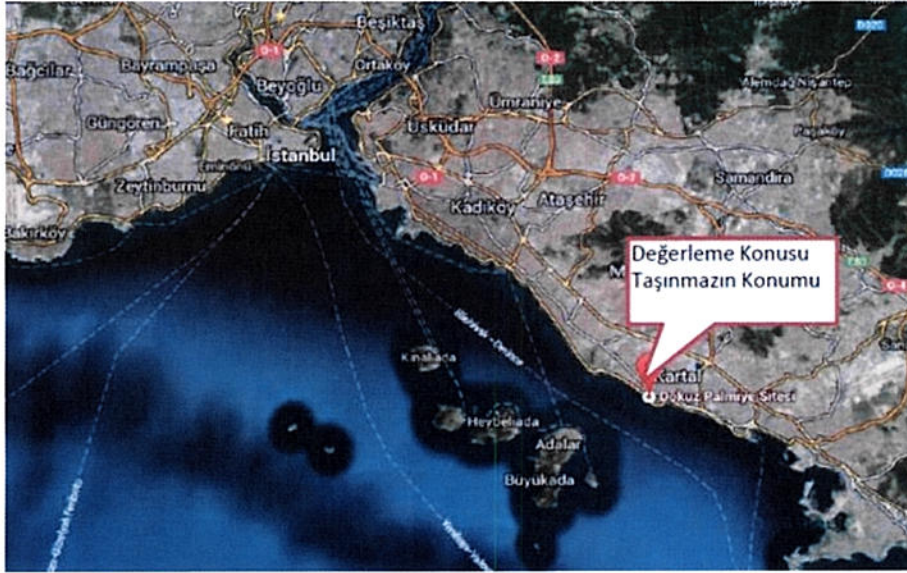
- Yer aldığı bölge Avrupa Yakası'nda kent merkezine yakın, doğa ile iç içe, düşük yoğunluklu konut yerleşimlerden biridir.
- Bölge orman alanları ile çevrelenmiştir. Bölgedeki konut projeleri için; ormana yakınlık, doğa manzarası büyük avantaj sağlamaktadır.
- Bölge; doğal yapısı ile kent merkezinin 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 güzergahında yeni bir tünel projesi gerçekleştirilecektir. Yeni tünel projesinin etüt aşamasında olduğu belirtilmektedir. Yeni tünel güzergahının uygulama aşamasında değişme ihtimali bulunmakla birlikte, bugüne kadar açıklanan tek güzergah 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 ulaşılacaktır.
- Zekeriyaköy'e yaklaşık 10 km mesafede yeni bir kent kurulması planlanmaktadır. Kentin kıyısında İstanbul'un üçüncü Avrupa Yakasının 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 itibarıyla taşınmazların Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde "arsa" vasfı ile bulunmasında kısıtlayıcı herhangi husus bulunmadığı hakkında görüş bildirilmiştir.

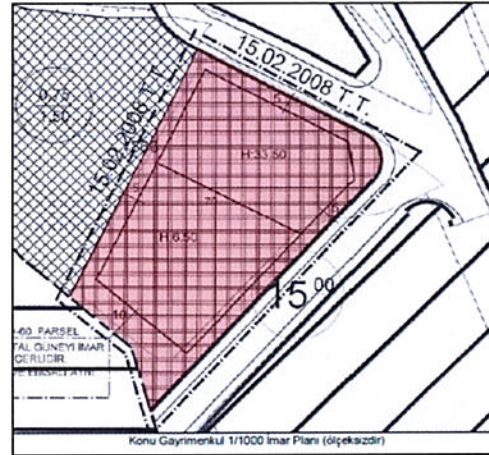
Kartal Horizon Projesi

28 Şubat 2014 tarihli Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. raporunda Kartal arsası üzerinde gerçekleştirilecek projenin Körfez GYO A.Ş. payına düşen miktarına göre mevcut durum değeri 62.820.555.-TL, projenin tamamlanması durumunda Şirket payına düşen hasılat miktarının bugünkü değeri ise 108.346.206.-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 yapılabilmektedir. Ön bölümde kalan alanda H: 6.50 metreyi geçmemek üzere ve arka bölümde ise H:33.50 metreyi geçmemek üzere yapı yapılabilmektedir. 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 dükkan 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 inşaaata başlanmış durumdadır.

İnşaat tamamlanma oranı hakkında alınan bilgilere göre A Blok kaba inşaatının %5 ve B blok kaba inşaatının %80 seviyesinde olduğu öğrenilmiştir. Bu bilgiler ve yerinde yapılan gözlemlerle projenin ortalama inşaat seviyesi değerlendirilerek raporunda %29 olarak kabul edilmiştir. Maliyete göre ise projenin tamamlanma oranı %19 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 Tesisi

14 Ocak 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 yüzölçümüne sahip arsa üzerinde yıkım kararı bulunan "33 blok 199 mesken 1 otel 2 havuz 1 hamam 8 işyeri" vasıflı taşınmazın Körfez GYO portföyünde yer alan %80,15 arsa paylı kısmının (3.539 devremülk ile 1 otel, 2 havuz, 1 hamam, 1 market ve 7 işyeri olmak üzere toplam 12 ticari ünite) mülkiyet hakkının pazar değeri 24.382.800.- TL+KDV olarak takdir edilmiştir.

Konu arsa üzerindeki yapılar yıkılmaya başlanmıştır. Değerleme raporu tarihi itibari ile yapıların büyük bir kısmında söküm işlemi tamamlanmıştır. Mevcut yapılar için Balıkesir Valiliği Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü tarafından riskli yapı tespiti yapılmış olup, yıkım kararı alındığından değerlendirme çalışması kapsamında konu gayrimenkul boş

arsa olarak değerlendirilmiştir. Konu gayrimenkul mevcut durumda boş durumda olup kullanılmamaktadır. 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.

Edremit (Balıkesir) Tapu Müdürlüğü'nden alınan 13.01.2014 tarihli tapu takyidat belgelerine göre; konu gayrimenkulün "satışı üzerinde kısıtlılık yaratabilecek" herhangi bir şerh, haciz vb. kaydın bulunmadığı tespit edilmiştir. Takyidat belgelerinin beyanlar hanesinde, 07.05.1999 tarihli yönetim planı, 07.05.1999 tarihli 2146 yevmiye nolu devremülk sözleşmesi ve 6306 sayılı kanun gereğince riskli yapı beyanı vardır.

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



Konu 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 tanımlı 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 konumdadır.
- 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 bu raporun 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 bölgedeki emlak değerlerini artırmıştır.

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 Mart 2014 tarihine kadar 29.194.957.-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 teslimi ilişkin süreçler netleştirilmiştir.

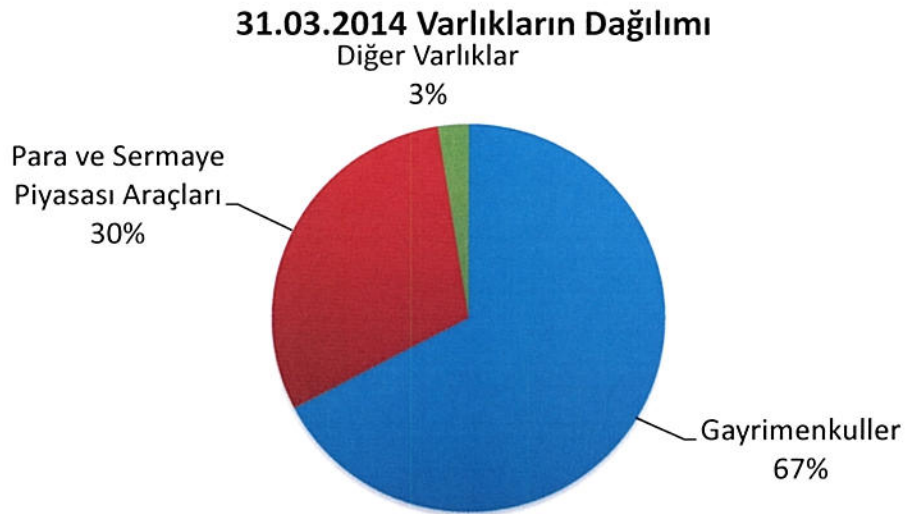
Güre Tesis'i'nde; 2012 yılında yasalaşan yeni Afet Kanunu kapsamında 6 Mayıs 2013 tarihinde yıkım kararını alınması sonucunda, yanlış tasarlanmış olan turizm tesisinin hızlı bir şekilde yıkılıp yerine, arsanın sahip olduğu termal su potansiyelini de değerlendirerek 12 ay boyunca kârlı bir şekilde hizmet verebilecek yeni bir tesis geliştirme fırsatı doğmuştur. Arsanın son durum itibariyle imar durumu, yeni projede mevcut yapılardan bir miktar daha fazla inşaat yapılabilmesine müsaade etmektedir.

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 fizibiliteler 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 otel alanlarından biri ve denize sıfır konumdaki tek devremülk tesisi olması, son dönemde yurtiçi ve yurtdışından (özellikle Arap Ülkelerinden) termal ve sağlık turizmine artan talep gibi avantajlar Güre Termal Turizm Tesis'i yatırımını cazip kılmaktadır.

Rapor tarihi itibariyle tesisin yıkım çalışmaları devam etmekte olup Mayıs ayında yıkım sürecinin tamamlanması beklenmektedir.

PORTFÖYDEKİ VARLIK VE HAKLARA İLİŞKİN BİLGİLER

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



31.03.2014 tarihi itibari ile toplam varlıklar 83.331.622.-TL'dir. Gayrimenkullerde Kilyos arsası, Güre tesisi ile Kartal Projesi yer almaktadır. Para ve Sermaye Piyasası araçları, kasa, vadeli katılım hesapları, vadesiz cari hesaplar ve gelir tahakkuklarından oluşmaktadır.

PORTFÖY DAĞILIMI (TL)	31.03.2014
Gayrimenkuller Toplamı	56.072.230
Para ve Sermaye Piyasası Araçları Toplamı	25.136.936
Diğer Varlıklar	2.122.456
TOPLAM VARLIKLAR	83.331.622

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

RİSK YÖNETİMİ VE İÇ KONTROL MEKANİZMASI

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.

Şirket, sahip olduğu nakit değerleri günün koşullarına göre cari veya katılım hesaplarına yatırım yaparak değerlendirmektedir. Şirket'in, 31.03.2014 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 değerleme hizmetleri kapsamında 2014 yılında, "Çelen Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş." ve "Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş."den muhtelif tarihlerde değerleme hizmetleri almıştır. Söz konusu hizmet karşılığında değerleme 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. ("DELOITTE") seçilmiştir. Söz konusu firma ile 2014 yılı denetimi için bağımsız denetim sözleşmesi imzalanacaktır.

Tam tasdik denetimi kapsamında "Yetkin Yeminli Mali Müşavirlik A.Ş. ("KPMG") ile 22.01.2014 tarihinde denetim sözleşmesi imzalamıştır.

Hukuki Danışmanlık Hizmetleri kapsamında Mutlu Avukatlık Ortaklığı'ndan hizmet almakta olup, ayrıca Av. Halim Mertek'ten de Temmuz 2013 ile Şubat 2014 arasında hizmet alınmıştır.

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 Mart 2014	31 Mart 2013
Üst düzey yönetici personele sağlanan faydalar	106.745	80.310

PORTFÖY SINIRLAMALARI KONTROLLERİ

	Konsolide Olmayan (Bireysel) Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	İlgili Düzenleme	31.03.2014 (TL)
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	Md. 24 / (b)	25.136.936
B	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md. 24 / (a)	55.656.377
C	İştirakler	Md. 24 / (b)	-
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	Md. 23 / (f)	-
	Diğer Varlıklar		2.122.456
D	Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	Md. 3 / (p)	82.915.769
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	30.796.716
	Diğer Kaynaklar		52.119.053
D	Toplam Kaynaklar	Md. 3 / (p)	82.915.769
	Konsolide Olmayan (Bireysel) Diğer Finansal Bilgiler	İlgili Düzenleme	31.03.2014 (TL)
A1	Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 Yıllık Gayrimenkul Ödemeleri İçin Tutulan Kısmı	Md. 24 / (b)	22.776.536
A2	Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	Md. 24 / (b)	25.134.860
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	İşletmeciler Şirkete İştirak	Md. 28 / 1 (a)	-
J	Gayrimenkul 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)	8.069.786

Portföy Sınırlamaları	İlgili Düzenleme	31.12.2013 (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)	95%	>=%50
3 Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler (A+C- A1)/ D)	Md. 24 / (b)	3%	<=%50
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)	3%	<=%10
9 Tek Bir Şirket'teki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Md. 22 / (l)	9,7%	<=%10

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

Şirketimizin 14 Nisan 2014 tarihinde yapılan 2013 yılı Olağan Genel Kurul toplantısı ile ilgili toplantı tutanakları ve hazırlanmış cetvelleri internet sitemizde (www.korfezgyo.com.tr) ilan edilmiştir. Toplantı tutanağı aşağıda verilmiştir.

KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**14 / 04 / 2014 TARİHİNDE YAPILAN 2013 YILI****OLAĞAN GENEL KURUL TOPLANTI TUTANAĞI**

Körfez Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin 2013 Yılı Olağan Genel Kurul toplantısı 14.04.2014 tarihinde saat 11.00'da Büyükdere Cad. No:129/1 Kat:9 Esentepe - Şişli / İstanbul adresinde İl Sanayi ve Ticaret Müdürlüğü'nün 11.04.2014 tarih ve 110104 Sayılı yazıları ile görevlendirilen Bakanlık Komiseri Hasan Hüseyin Çakmak'ın gözetiminde yapılmıştır.

Toplantıya davet kanun ve ana sözleşmede öngörüldüğü gibi gündemin bildirilmesi suretiyle ilansız yapılmıştır.

Hazırlanmış cetvelinin tetkikinden şirketin toplam 49.498.000.-TL sermayesine tekabül eden 49.498.000.- adet hissenin temsilen, 2.000.-TL sermayesine tekabül eden 2.000.- adet hissenin asaleten toplantıda temsil edildiğinin ve böylece gerek kanun gerekse ana sözleşmede öngörülen asgari toplantı nisabının mevcut olduğunun toplantının T. T. K. 416. Maddesine göre ilansız yapılmasına hissedarlarca herhangi bir itirazın bulunmadığının anlaşılması üzerine toplantı İsa ŞAHİN tarafından açılarak gündemin görüşülmesine geçilmiştir.

1- Divan Başkanlığına İsa ŞAHİN, Oy Toplama Memurluğuna Kerim YONİSOĞLU Kâtipliğe Adem BALTAÇI seçilmelerine oy birliği ile karar verildi.

2- Genel Kurul Tutanaklarının imzalanması için Divan heyetine yetki verilmesine oy birliği ile karar verildi.

3- 2013 Yılına ait Yönetim Kurulu Faaliyet Raporu okundu, müzakere edildi ve oy birliği ile kabul edildi. Yönetim ve faaliyetlerdeki değişiklikler ve gerekçeleri hakkında ortaklara bilgi verildi ve oy birliği ile kabul edildi.

4- 2013 Yılına ait Denetim Komitesi'nin yılsonu raporu ve kar/zarar raporu okundu, müzakere edildi ve oy birliği ile onaylandı.

5- 2013 Yılı Bilanço ve Gelir Tabloları hesapları okundu, müzakere edildi. Yapılan oylama sonucunda Bilanço ve Gelir Tabloları hesapları oy birliği ile kabul edildi.

6- Okunarak kabul edilen Denetim Komitesi Raporu ve yılsonu Bağımsız Denetim Raporu doğrultusunda Şirketin, herhangi bir kar dağıtımı yapmaması doğrultusunda oy birliği ile karar verildi.

7- 2013 Yılı çalışmalarından dolayı yönetim kurulunun ibrasına geçildi. Yönetim kurulu üyelerinin her biri kendi ibralarında sahibi oldukları paylardan doğan oy haklarını kullanmayarak toplantıya katılan diğer ortakların oy birliği ile ayrı ayrı ibra edildi.

8- Yönetim Kurulu ve Bağımsız Yönetim Kurulu Üyelerinin bir sonraki (2014 olağan genel kurulu) olağan genel kurula kadar huzur hakkı olarak aylık brüt 1.500.-TL ödenmesine karar verildi.

9- Bağımsız Dış Denetçi olarak "DRT Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş. (DELOITTE), nin seçilmesine oybirliği ile karar verildi.

10- Şirket yönetimi tarafından hazırlanan "Personel Yönetmeliği" okunarak müzakere edildi ve kabulüne oy birliği ile karar verildi.

11- Şirket yönetimi tarafından hazırlanan “Ücret Politikası” okunarak müzakere edildi ve kabulüne oy birliği ile karar verildi.

12- Şirket'in üst düzey yöneticisi konumunda olan Genel Müdür makamının aylık net ücreti pay sahiplerinin bilgisine sunuldu.

13- Şirket'e Genel Müdür Yardımcısı olarak Ahmet ALGA ve Yüksel SAVAŞ'ın atanmasına ve buna göre imza yetki çerçevesinin yeniden hazırlanması konusunda Yönetim Kurulu'na yetki verilmesine oybirliği ile karar verildi.

14- TTK Md.199 uyarınca hazırlanan Bağlılık Raporunun kabulüne oy birliği ile karar verildi.

15- TTK 395. ve 396. Maddelerinde yazılı işleri yapabilmeleri hususunda Yönetim Kurulu Üyelerine izin verilmesine oybirliği ile karar verildi.

16- Ortaklık Pay sahiplerinin gündeme madde konulmasına ilişkin Yatırımcı İlişkileri Bölümü'ne yazılı olarak iletilen talep bulunmadığı bildirildi.

17- Şirket'in dönem içerisinde yapmış olduğu bağış ve yardımın bulunmadığı bildirildi.

18- Dilek ve temenniler bölümünde ortaklar tarafından herhangi bir görüşme talebinde bulunan olmadığından işbu tutanak mahallinde tanzim edilerek Divan heyeti ve Bakanlık Komiseri tarafından imza edildi.

SANAYİ VE TİCARET BAKANLIĞI KOMİSERİ : H.Hüseyin ÇAKMAK

DİVAN BAŞKANI : İsa ŞAHİN

OY TOPLAMA MEMURU : Kerim YONISOĞLU

KÂTİP : Adem Baltacı

Yapılan Bağış ve Yardımlara İlişkin Bilgiler

2014 yılı ilk çeyreğinde 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 2013 yılında Esas Sözleşme değişikliğine giderek bazı maddelerde değişiklik yapılmıştır. 2013 yılına ait Yıllık Faaliyet Raporu ekinde Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum raporu verilmiştir.

Personele İlişkin Bilgiler

Şirketimizin 31.03.2014 tarihi itibarı ile personel sayısı 8'dir. Personel ve görevleri tabloda listelenmektedir.

PERSONEL ADI VE SOYADI	GÖREVİ
Ufuk GÜNER	Genel Müdür
Ahmet ALGA	Genel Müdür Yardımcısı Mali ve İdari İşler
YÜKSEL SAVAŞ	Genel Müdür Yardımcısı Proje Geliştirme ve Üretim
İsa ŞAHİN	Mali ve İdari İşler Müdürü
Tolga ÖZDEMİR	İş Geliştirme ve Pazarlama Müdürü
Erhan OKUR	Satış ve Pazarlama Müdürü
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-ihtiyaç 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.

31.03.2014 tarihi itibarıyla Şirket'in finansal borcu bulunmamaktadır. Şirket'in 31.03.2014 itibarıyla ödenmiş sermayesi 49.500.000-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 Şirket'in ilişkili kuruluşlarına olan kısa ve uzun vadeli ticari borçlarının detayı aşağıdaki gibidir:

	31.03.2014	31.12.2013
Kuveyt Türk – Kısa Vadeli	22.776.536	22.197.913

31.03.2014 itibarıyla ilişkili taraflara olan ticari borç, Kartal Projesi ile ilgili olarak Kuveyt Türk'e olan kısa ve uzun vadeli borçlardır. Kuveyt Türk'e olan ticari borcun vadesi 30.09.2014'tür.

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

	31.03.2014	31.12.2013
Kuveyt Türk	8.032.179	22.964.213

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

	31.03.2014	31.03.2013
Kira gideri (*)	8.360	6.756
Katılım hesabı gelirleri (*)	407.087	97.719

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

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

	31.03.2014	31.12.2013
Kuveyt Türk	407.087	1.056.792

Esas Sözleşme Değişiklikleri ve Nedenleri

2014 yılında yapılan Esas Sözleşme değişikliği bulunmamaktadır.

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:

- Ahmet ALGA – Yatırımcı İlişkileri Bölümü Yöneticisi

İrtibat Bilgileri:

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

Lisans Bilgileri:

Sermaye Piyasası Faaliyetleri İleri Düzey Lisansı	26.04.2013	206294
Kurumsal Yönetim Derecelendirme Uzmanlığı Lisansı	17.05.2013	700883

- 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 4 adet yatırımcı telefonla, talep toplama tarihleri ve sürecine, şirketin projelerine ve tahmini işlem görme tarihine ilişkin telefonla bilgi talebinde bulunmuştur. Pay sahipleri, şirketin 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 01.01.2014-31.03.2014 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 üç aylık finansal tabloları yatırımcılara sunulmaktadır.

Saygılarımızla,

Abdullah TİVNİKLİ
Yönetim Kurulu Başkanı

Ömer Asım ÖZGÖZÜKARA
Yönetim Kurulu Başkan Vekili

İbrahim MUTLU
Yönetim Kurulu Üyesi

Mustafa GÜRAN
Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi

Osman BAYDOĞAN
Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi