

**KÖRFEZ GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI
ANONİM ŞİRKETİ**

31 MART 2017 TARİHİNDE
SONA EREN ARA DÖNEME AİT
ÖZET FİNANSAL TABLOLAR
VE DİPNOTLAR

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

KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 MART 2017 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET FİNANSAL DURUM TABLOSU

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

VARLIKLAR	Dipnot Referansları	Cari Dönem (Bağımsız Sınırlı İncelemeden Geçmemiş) 31 Mart 2017	Geçmiş Dönem (Bağımsız Denetimden Geçmiş) 31 Aralık 2016
		<u>134.132.463</u>	<u>126.098.502</u>
Dönen Varlıklar		134.132.463	126.098.502
Nakit ve Nakit Benzerleri	16	27.634.493	35.366.379
Ticari Alacaklar	4	-	4.538.281
Finansal Yatırımlar	14	4.668.519	4.087.820
Stoklar	5	91.182.752	77.939.244
Diğer Çeşitli Alacaklar		10.342	30.293
Diğer Dönen Varlıklar	7	8.786.462	3.887.661
Peşin Ödenmiş Giderler	6	1.849.895	248.824
Duran Varlıklar		62.154	70.280
Maddi Duran Varlıklar		31.489	35.261
Maddi Olmayan Duran Varlıklar		30.665	35.019
TOPLAM VARLIKLAR		<u>134.194.617</u>	<u>126.168.782</u>
KAYNAKLAR			
Kısa Vadeli Yükümlülükler		45.245.035	40.762.178
Ticari Borçlar		319.797	375.043
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar</i>	4	319.797	375.043
Kısa Vadeli Karşılıklar		52.036	44.129
<i>Çalışanlara Sağlanan Faydalara</i>			
<i>İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar</i>		52.036	44.129
Ertelenmiş Gelirler	6	44.571.772	39.758.969
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	7	301.430	584.037
Uzun Vadeli Yükümlülükler		113.314	116.083
Uzun Vadeli Karşılıklar		113.314	116.083
<i>Çalışanlara Sağlanan Faydalara</i>			
<i>İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar</i>		113.314	116.083
ÖZKAYNAKLAR		88.836.268	85.290.521
Ödenmiş Sermaye	8	66.000.000	66.000.000
Sermaye Düzeltme Farkları	8	2.373.208	2.373.208
Paylara İlişkin Primler	8	1.700.407	1.700.407
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler		(59.873)	(59.869)
Geçmiş Yıllar Zararları		15.276.775	(21.365.931)
Net Dönem Karı		3.545.751	36.642.706
TOPLAM KAYNAKLAR		<u>134.194.617</u>	<u>126.168.782</u>

Ekteki dipnotlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 MART 2017 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN DÖNEME AİT ÖZET KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU

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

		Cari Dönem (Bağımsız Sınırlı İncelemeden Geçmemiş) 1 Ocak- 31 Mart 2017	Geçmiş Dönem (Bağımsız Denetimden Geçmemiş) 1 Ocak- 31 Mart 2016
KAR VEYA ZARAR KISMI	Dipnot Referansları		
Hasılat	9	7.891.380	-
Satışların Maliyeti (-)	9	(5.020.441)	-
TİCARİ FAALİYETLERDEN BRÜT KAR		2.870.939	-
Genel Yönetim Giderleri (-)	10	(914.453)	(1.279.223)
Pazarlama Giderleri (-)		(57.153)	(40.702)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	11	821.752	-
ESAS FAALİYET KARI / ZARARI		2.721.085	(1.319.925)
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler, Net	12	824.666	662.223
VERGİ ÖNCESİ KAR / (ZARAR)		3.545.751	(657.702)
Vergi Gideri			
Dönem Vergi Gideri (-)		-	-
DÖNEM KARI / (ZARARI)		3.545.751	(657.702)
Diğer Kapsamlı Giderler		(4)	1.639
TOPLAM KAPSAMLI GELİR / (GİDER)		3.545.747	(656.063)
Pay başına zarar	13	0,0537	(0,0100)

Ekteki dipnotlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 MART 2017 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN DÖNEME AİT ÖZET ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU

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

	Dipnot Referansları	Ödenmiş sermaye	Sermaye düzeltme farkları	Pay ihraç primleri	Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler	Birikmiş Zararlar		Özkaynaklar toplamı
					Tanımlanmış fayda planlarının birikmiş yeniden ölçüm kazançları / kayıpları	Geçmiş yıllar zararları	Net dönem zararı	
1 Ocak 2016 itibarıyla bakiye	8	66.000.000	2.373.208	1.700.407	(57.350)	(20.603.535)	(762.396)	48.650.334
Transferler		-	-	-	-	(762.396)	762.396	-
Toplam kapsamlı gider		-	-	-	1.639	-	(657.702)	(656.063)
31 Mart 2016 itibarıyla bakiye		66.000.000	2.373.208	1.700.407	(55.711)	(21.365.931)	(657.702)	47.994.271
1 Ocak 2017 itibarıyla bakiye	8	66.000.000	2.373.208	1.700.407	(59.869)	(21.365.931)	36.642.706	85.290.521
Transferler		-	-	-	-	36.642.706	(36.642.706)	-
Toplam kapsamlı gider		-	-	-	(4)	-	3.545.751	3.545.747
31 Mart 2017 itibarıyla bakiye		66.000.000	2.373.208	1.700.407	(59.873)	15.276.775	3.545.751	88.836.268

Ekteki dipnotlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 MART 2017 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT ÖZET NAKİT AKIŞ TABLOSU

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

	Dipnot Referansları	Cari Dönem (Bağımsız Sınırlı İncelemeden Geçmemiş) 31 Mart 2017	Geçmiş Dönem (Bağımsız Denetimden Geçmemiş) 31 Mart 2016
İşletme faaliyetlerden kaynaklanan nakit akımları			
Vergi öncesi net dönem (zararı) / karı		3.545.751	(657.702)
Amortisman ve itfa payları	10	9.145	8.889
Kıdem tazminatı ve kullanılmamış izin karşılığındaki değişim		5.138	48.183
Katılım payı geliri	12	(705.035)	(547.150)
Finansal varlık satış zarı	12	(119.631)	(115.073)
		2.735.368	(1.262.853)
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler			
Stoklar	5	(13.243.508)	(6.993.601)
Diğer varlıklar ve peşin ödenmiş giderler	6, 7	(6.480.125)	(2.591.819)
Ticari borçlar azalış	4	(55.246)	(703.140)
Ticari alacaklardaki azalış	4	4.538.281	-
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	7	(282.407)	17.772
Ertelenmiş gelirler	6	4.812.803	17.151.278
Tahsil edilen katılım hesabı gelirleri		705.035	617.988
		(7.269.799)	6.235.625
Faaliyetlerden elde edilen nakit			
		(7.269.799)	6.235.625
Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları			
Finansal varlık satışından elde edilen nakit		(461.068)	7.487.941
Maddi duran varlık alımları		(1.019)	(9.544)
		(462.087)	7.478.397
Yatırım faaliyetlerinde (kullanılan) / elde edilen net nakit			
		(462.087)	7.478.397
Nakit ve nakit benzerlerindeki (azalış) / artış			
		(7.731.886)	13.714.022
Dönem başı itibarıyla nakit ve nakit benzerleri			
		35.366.379	28.890.962
Dönem sonu itibarıyla nakit ve nakit benzerleri			
		27.634.493	42.604.984

Ekteki dipnotlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 MART 2017 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT
ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

1. ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

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

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

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

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

Şirket hisse senetleri 6 Mayıs 2014 tarihinden itibaren Borsa İstanbul'da işlem görmektedir.

Şirket'in 31 Mart 2017 itibarıyla çalışan sayısı 12 kişidir (31 Aralık 2016: 12 kişi). Şirket, Türkiye'de kayıtlı olup Büyükdere Cad. No:129/1 Kat:9 Şişli / İstanbul adresinde faaliyet göstermektedir.

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar

Uygunluk Beyanı

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

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

Şirket 31 Mart 2017 tarihinde sona eren döneme ilişkin finansal tablolarını Türkiye Muhasebe Standardı No.34 Ara Dönem Finansal Raporlama'ya uygun olarak hazırlanmıştır.

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

KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 MART 2017 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT
ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar (devamı)

Kullanılan para birimi

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

Yüksek enflasyon dönemlerinde finansal tabloların düzeltilmesi

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

Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü

Şirket, 31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla, 13 Eylül 2013 tarih ve 28676 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanan II-14.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği"nin 16. maddesi uyarınca finansal tablolarının dipnotlarına "Ek Dipnot: Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü" başlıklı ayrı bir dipnot maddesi eklemiştir. Ek Notta yer verilen bilgiler SPK'nın II-14.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği"nin 16. maddesi uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğindedir ve SPK'nın III-48.1 sayılı, "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği"nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır.

2.2 Muhasebe Politikalarındaki Değişiklikler

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

2.3 Muhasebe Tahminlerindeki Değişiklikler ve Hatalar

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

KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 MART 2017 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT
ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.4 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Muhasebe Standartları

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

Bulunmamaktadır.

b) 2017 yılından itibaren geçerli olup, Şirket'in finansal tablolarını etkilemeyen standartlar, mevcut standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar

Bulunmamaktadır.

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

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

TFRS 9

Finansal Araçlar¹

TFRS 15

Müşteri Sözleşmelerinden Hasılat¹

¹ 1 Ocak 2018 tarihinden sonra başlayan hesap dönemlerinden itibaren geçerlidir.

TFRS 9 Finansal Araçlar

Kamu Gözetimi Kurumu ("KGK") tarafından 2010'da yayınlanan TFRS 9 finansal varlıkların sınıflandırılması ve ölçümü ile ilgili yeni zorunluluklar getirmektedir. 2011'de değişiklik yapılan TFRS 9 finansal yükümlülüklerin sınıflandırılması ve ölçümü ve kayıtlardan çıkarılması ile ilgili değişiklikleri içermektedir.

KGK tarafından Ocak 2017'de yayımlanan TFRS 9 standardının revize edilmiş versiyonu a) finansal varlıkların değer düşüklüğü gereksinimleri ve b) "gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelir tablosuna yansıtılan finansal yükümlülükler" ile yayımlanan sınıflama ve ölçüm gereksinimlerine getirilen sınırlı değişiklikleri içerir.

TFRS 9, 1 Ocak 2018 tarihinde veya sonrasında başlayan yıllık raporlama dönemlerinde uygulanır. İlk uygulama tarihi 1 Şubat 2015 tarihinden önce olmak şartıyla, erken uygulamaya izin verilmektedir.

KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 MART 2017 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT
ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.4 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Muhasebe Standartları (devamı)

- c) Henüz yürürlüğe girmemiş standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar (devamı)

TFRS 15 Müşteri Sözleşmelerinden Hasılat

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

Modeldeki beş aşama aşağıdaki gibidir:

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

TFRS 15 aynı zamanda standardın üç boyutuna (performans yükümlülüklerinin tespit edilmesi, asil vekil değerlendirmesi ve lisanslama) açıklık getirmekte ve tadil edilmiş sözleşmeler ile tamamlanmış sözleşmeler için geçiş sürecinde bazı kolaylıklar sağlamaktadır.

3. BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA

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

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

4. TİCARİ ALACAKLAR / BORÇLAR

31 Mart 2017 ve 31 Aralık 2016 tarihleri itibarıyla Şirket'in ticari alacakları aşağıdaki gibidir.

	31 Mart 2017	31 Aralık 2016
Ticari Alacaklar	-	4.538.281
Toplam	-	4.538.281

31 Mart 2017 ve 31 Aralık 2016 tarihleri itibarıyla ticari borçlar aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2017	31 Aralık 2016
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar (Kısa vadeli)	319.797	375.043
Toplam	319.797	375.043

Ticari borçlar için ortalama ödeme vadesi 30 gündür (2016: 30 gün).

KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 MART 2017 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

5. STOKLAR

31 Mart 2017 ve 31 Aralık 2016 tarihleri itibarıyla Şirket'in stok detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2017	31 Aralık 2016
Kartal Projesi		
Arsa ve arsa geliştirme maliyetleri	24.922.649	19.885.737
Toplam	24.922.649	19.885.737
Kilyos Arsası		
Arsa maliyeti	1.496.835	1.496.835
Proje maliyeti	116.593	116.593
Toplam	1.613.428	1.613.428
Güre Tesisi		
Arsa maliyeti	14.987.253	14.987.253
Proje maliyeti	49.659.422	41.452.826
Toplam	64.646.675	56.440.079
Toplam	91.182.752	77.939.244

KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 MART 2017 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

6. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER

31 Mart 2017 ve 31 Aralık 2016 tarihleri itibarıyla Şirket'in peşin ödenmiş giderlerinin detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2017	31 Aralık 2016
Verilen avanslar (*)	1.809.999	235.737
Gelecek aylara ait giderler	39.896	13.087
	<u>1.849.895</u>	<u>248.824</u>

(*) Verilen avanslar, proje yüklenicisi firmalara yapılan peşin ödemelerden oluşmaktadır.

31 Mart 2017 ve 31 Aralık 2016 tarihleri itibarıyla Şirket'in ertelenmiş gelirlerine ilişkin detayı aşağıdaki gibidir:

Kısa Vadeli	31 Mart 2017	31 Aralık 2016
Alınan avanslar (*)	44.571.772	39.758.969
Toplam	<u>44.571.772</u>	<u>39.758.969</u>

(*) İlgili tutar, Şirket'in Güre'de yapılmakta olan devremülk tesisi için alınan avanslardan oluşmaktadır.

7. DİĞER VARLIKLAR VE YÜKÜMLÜLÜKLER

31 Mart 2017 ve 31 Aralık 2016 tarihleri itibarıyla Şirket'in diğer dönen varlıklarının detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2017	31 Aralık 2016
Devreden KDV	8.290.316	3.464.573
Peşin ödenen vergiler ve fonlar	492.554	423.088
Diğer gelir tahakkukları	3.592	-
	<u>8.786.462</u>	<u>3.887.661</u>

31 Mart 2017 ve 31 Aralık 2016 tarihleri itibarıyla Şirket'in diğer kısa vadeli yükümlülüklerinin detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2017	31 Aralık 2016
Ödenecek vergi, fon ve sosyal sigorta kesintisi	301.430	584.037
	<u>301.430</u>	<u>584.037</u>

KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 MART 2017 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT
ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

8. ÖZKAYNAKLAR

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

Hissedarlar	31 Mart 2017		31 Aralık 2016	
	Pay (%)	TL	Pay (%)	TL
Kuveyt Türk Katılım Bankası A.Ş.	75%	49.498.000	75%	49.498.000
Halka Açık Kısım (**)	25%	16.502.000	25%	16.502.000
Toplam		66.000.000		66.000.000
Sermaye düzeltme farkları (*)		2.373.208		2.373.208
Enflasyona göre düzeltilmiş ödenmiş sermaye		68.373.208		68.373.208

(*) Sermaye düzeltme farkları, sermayeye yapılan nakit ve nakit benzeri ilavelerin SPK Finansal Raporlama Standartları'na göre düzeltilmiş toplam tutarları ile düzeltme öncesindeki tutarları arasındaki farkı ifade eder. Sermaye düzeltmesi farklarının sermayeye eklenmek dışında bir kullanımı yoktur.

(**) Şirket'in %25'lik halka açık paylarının 14.919.471 TL nominal bedelli %19,15'lük kısmı Şirket'in ilişkili şirketlerinden Körfez Tatil Beldesi Turistik Tesisler ve Devremülk İşletmeciliği A.Ş.'ye aittir.

Şirket, 2014 yılı içerisinde halka açılmış olup 31 Aralık 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 774.593 TL tutarında halka arz masrafları paylara ilişkin primler hesabından düşülmüştür.

KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 MART 2017 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT
ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

9. HASILAT

	1 Ocak- 31 Mart 2017	1 Ocak- 31 Mart 2016
a) Hasılat		
Hasılat	7.891.380	-
	7.891.380	-
b) Maliyet		
Maliyet	(5.020.441)	-
	(5.020.441)	-
	2.870.939	-

10. GENEL YÖNETİM GİDERLERİ

Dönemlere ait genel yönetim giderleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 31 Mart 2017	1 Ocak- 31 Mart 2016
Personel giderleri	(648.169)	(1.043.736)
Danışmanlık ve avukatlık giderleri	(152.101)	(79.103)
Kira giderleri	(50.187)	(50.187)
Seyahat giderleri	(8.482)	(44.656)
Vergi resim ve harçlar	(2.126)	(12.145)
Amortisman ve itfa payları giderleri	(9.145)	(8.889)
Büro ve kırtasiye giderleri	(2.950)	(4.918)
Haberleşme giderleri	(2.235)	(2.666)
Diğer giderler	(39.058)	(32.923)
	(914.453)	(1.279.223)

11. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER / GİDERLER

Dönemler itibarıyla diğer faaliyet gelirleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 31 Mart 2017	1 Ocak- 31 Mart 2016
Esas faaliyetlerden gelir ve karlar:		
Diğer gelirler (*)	821.752	-
	821.752	-

(*) Diğer faaliyet gelirlerinin 802.968 TL'lik kısmı Kartal Projesi ile ilgili olarak 13 Ocak 2017 tarihinde müteahhit firma ile imzalanan protokole istinaden kesilen faturalardan kaynaklanmaktadır.

KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 MART 2017 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT
ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

12. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER / GİDERLER (NET)

Dönemlere ait yatırım faaliyetlerinden gelirler/giderler aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 31 Mart 2017	1 Ocak- 31 Mart 2016
Sukuk fonu alım-satım karı	119.631	115.073
Katılım payı geliri	705.035	547.150
	824.666	662.223

13. PAY BAŞINA KAZANÇ

	1 Ocak- 31 Mart 2017	1 Ocak- 31 Mart 2016
Dönem başı itibarıyla		
Tedavüldeki hisse senedi adedi		
1 Ocak itibarıyla (toplam)	66.000.000	66.000.000
Dönem sonu itibarıyla (toplam)	66.000.000	66.000.000
Tedavüldeki hisse senedinin		
Ağırlıklı ortalama adedi (1 hisse 1 TL karşılığı)	66.000.000	66.000.000
Net dönem (zararı) (TL) / karı	3.545.751	(657.702)
Pay başına (zarar) / kar (1 TL hisse başına)	0,0537	(0,0100)

KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 MART 2017 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT
ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

<u>31 Mart 2017</u>	<u>Krediler ve alacaklar (nakit ve nakit benzerleri dahil)</u>	<u>Satılmaya hazır finansal varlıklar</u>	<u>İtfa edilmiş değerinden gösterilen yükümlülükler</u>	<u>Defter değeri</u>	<u>Not</u>
Finansal varlıklar					
Nakit ve nakit benzerleri	27.634.493	-	-	27.634.493	
Finansal yatırımlar	-	4.668.519	-	4.668.519	(14)
Finansal yükümlülükler					
Ticari borçlar (İlişkili taraflara borçlar dahil)	-	-	319.797	319.797	(4)
<u>31 Aralık 2016</u>	<u>Krediler ve alacaklar (nakit ve nakit benzerleri dahil)</u>	<u>Satılmaya hazır finansal varlıklar</u>	<u>İtfa edilmiş değerinden gösterilen yükümlülükler</u>	<u>Defter değeri</u>	<u>Not</u>
Finansal varlıklar					
Nakit ve nakit benzerleri	35.366.379	-	-	35.366.379	
Ticari alacaklar	4.538.281	-	-	4.538.281	(4)
Diğer alacaklar	30.293	-	-	30.293	
Finansal yatırımlar	-	4.087.820	-	4.087.820	(14)
Finansal yükümlülükler					
Ticari borçlar (İlişkili taraflara borçlar dahil)	-	-	375.043	375.043	(4)

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

KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 MART 2017 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

15. RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Bulunmamaktadır.

16. NAKİT AKIŞ TABLOSUNA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR

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

	31 Mart 2017	31 Aralık 2016
Kasa	230	908
Bankalar	27.392.331	35.365.471
- Vadeli mevduat - TL	27.277.342	10.000.000
- Vadesiz mevduat - TL	114.989	25.365.471
Bilançodaki Nakit ve Nakit Benzerleri	27.392.561	35.366.379
Katılım Hesapları Gelir Tahakkukları	241.932	-
Nakit Akım Tablosundaki Nakit Benzerleri	27.634.493	35.366.379

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

	31 Mart 2017	31 Aralık 2016
Türk Lirası		
Tutar	27.277.342	10.000.000
Ortalama getiri oranı	8%	% 8,1
Ortalama vade	1-2 Ay	1-2 Ay

Ek Not: Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü

	Konsolide Olmayan/Bireysel Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	Tebliğdeki İlgili Düzenleme	Cari Dönem 31 Mart 2017 (TL)	Önceki Dönem 31 Aralık 2016 (TL)
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	Md. 24 / (b)	4.668.519	4.087.820
B	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md. 24 / (a)	91.182.752	77.939.244
C	İştirakler	Md. 24 / (b)	-	-
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	Md. 23 / (f)	-	-
	Diğer Varlıklar		38.343.346	44.141.718
D	Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	Md. 3 / (p)	134.194.617	126.168.782
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	88.836.268	85.290.521
	Diğer Kaynaklar		45.358.349	40.878.261
D	Toplam Kaynaklar	Md. 3 / (p)	134.194.617	126.168.782
	Konsolide Olmayan/Bireysel Diğer Finansal Bilgiler	Tebliğdeki İlgili Düzenleme	Cari Dönem 31 Mart 2017 (TL)	Cari Dönem 31 Aralık 2016 (TL)
A1	Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 yıllık Gayrimenkul Ödemeleri İçin Tutulan Kısmı	Md. 24 / (b)	27.392.561	-
A2	Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	Md. 24 / (b)	27.277.342	10.000.000
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	1.496.835
C1	Yabancı İştirakler	Md. 24 / (d)	-	-
C2	İşletmeci Şirkete İştirak	Md. 28/1 (a)	-	-
J	Gayrinakdi Krediler	Md. 31	-	-
K	Üzerinde proje geliştirilecek mükîyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	Md. 22 / (e)	-	-
L	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Md. 22 / (l)	4.668.519	4.087.820

Ek Not: Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü

	Portföy Sınırlamaları	Tebliğdeki İlgili Düzenleme	Cari Dönem (TL)	Önceki Dönem (TL)	Asgari/Azami Oran
1	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri (K / D)	Md. 22 / (e)	0%	0%	≤%10
2	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar ((B + A1)/ D)	Md. 24 / (a),(b)	88%	62%	≥%51
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler (A+C- A1)/ D)	Md. 24 / (b)	(17%)	3%	≤%49
4	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları (A3+B1+ C1)/ D)	Md. 24 / (d)	0%	0%	≤%49
5	Atıl Tutulan Arsa/Araziler (B2/D)	Md. 24 / (c)	1%	1%	≤%20
6	İşletmeci Şirkete İştirak (C2/D)	Md. 28/1 (a)	0%	0%	≤%10
7	Borçlanma Sınırı (E+F+G+H+J)/ İ	Md. 31	0%	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)	(0%)	8%	≤%10
9	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Md. 22 / (l)	3%	3%	≤%10