

**KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM
ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
(Eski adıyla “Körfez Gayrimenkul İnşaat
Taahhüt Turizm Sanayi ve Ticaret
Anonim Şirketi”)**

31 ARALIK 2012, 2011 ve 2010
TARİHLERİ İTİBARIYLA FİNANSAL
TABLOLAR VE BAĞIMSIZ DENETİM
RAPORU

Körfez Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
(Eski adıyla “Körfez Gayrimenkul İnşaat Taahhüt Turizm Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi”)

İçindekiler	Sayfa
Bağımsız denetim raporu	1 - 2
Bilanço	3
Kapsamlı Gelir Tablosu	4
Özkaynak Değişim Tablosu	5
Nakit Akım Tablosu	6
NOT 1 Şirket'in Organizasyonu ve Faaliyet Konusu	7 - 8
NOT 2 Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar	8 - 16
NOT 3 Önemli Muhasebe Politikaları	17 - 24
NOT 4 Bölümlere Göre Raporlama	24
NOT 5 Nakit ve Nakit Benzerleri	25
NOT 6 Finansal Borçlar	26
NOT 7 Ticari Alacaklar / Borçlar	26
NOT 8 Stoklar	27
NOT 9 Gerçeğe Uygun Değer Farkı Kar-Zarara Yansıtılan Finansal Varlıklar	28
NOT 10 Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	29
NOT 11 Maddi Duran Varlıklar	30
NOT 12 Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar	30 - 32
NOT 13 Kısa ve Uzun Vadeli Diğer Alacaklar ve Diğer Borçlar	32 - 33
NOT 14 Diğer Dönen Varlıklar ve Kısa Vadeli Yükümlülükler	34
NOT 15 Diğer Duran Varlıklar	34
NOT 16 Alınan Avanslar	34
NOT 17 Özkaynaklar	35- 36
NOT 18 Karşılıklar, Koşullu Varlık ve Yükümlülükler	37
NOT 19 Esas Faaliyet Gelirleri	37
NOT 20 Genel Yönetim Giderleri	37
NOT 21 Diğer Faaliyet Gelirleri / Giderleri	38
NOT 22 Finansal Gelirler	38
NOT 23 Finansal Giderler	39
NOT 24 Vergiler	39 - 41
NOT 25 Hisse Başına Kazanç	42
NOT 26 İlişkili Taraf Açıklamaları	42 - 44
NOT 27 Finansal Araçlardan Kaynaklanan Risklerin Niteliği ve Düzeyi	45 - 53
NOT 28 Finansal Araçlar	54 - 56
NOT 29 Bilanço Tarihinden Sonraki Olaylar	56
EK NOT 30 Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü	57 - 58

BAĞIMSIZ DENETİM RAPORU

Körfez Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi
(eski adıyla “Körfez Gayrimenkul İnşaat Taahhüt Turizm Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi”)
Yönetim Kurulu’na:

Bağımsız denetim raporu

Körfez Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi (eski adıyla “Körfez Gayrimenkul İnşaat Taahhüt Turizm Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi”) nin, (“Şirket”) 31 Aralık 2012, 2011 ve 2010 tarihleri itibarıyla hazırlanan ve ekte yer alan bilançosunu, aynı tarihlerde sona eren yıllara ait kapsamlı gelir tablosunu, özkaynak değişim tablosunu, nakit akım tablosunu ve önemli muhasebe politikalarının özetini ve dipnotları denetlemiş bulunuyoruz.

Finansal tablolarla ilgili olarak Şirket yönetiminin sorumluluğu

Şirket yönetimi finansal tabloların Sermaye Piyasası Kurulu’na yayımlanan finansal raporlama standartlarına göre hazırlanması ve dürüst bir şekilde sunumundan sorumludur. Bu sorumluluk, finansal tabloların hata ve/veya hile ve usulsüzlükten kaynaklanan önemli yanlışlıklar içermeyecek biçimde hazırlanarak, gerçeği dürüst bir şekilde yansıtmayı sağlamak amacıyla gerekli iç kontrol sisteminin tasarlanmasını, uygulanmasını ve devam ettirilmesini, koşulların gerektirdiği muhasebe tahminlerinin yapılmasını ve uygun muhasebe politikalarının seçilmesini içermektedir.

Bağımsız denetim kuruluşunun sorumluluğu

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

Bağımsız denetimimiz, finansal tablolardaki tutarlar ve dipnotlar ile ilgili bağımsız denetim kanıtı toplamak amacıyla, bağımsız denetim tekniklerinin kullanılmasını içermektedir. Bağımsız denetim tekniklerinin seçimi, finansal tabloların hata ve/veya hile ve usulsüzlükten kaynaklanıp kaynaklanmadığı hususu da dahil olmak üzere önemli yanlışlık içerip içermediğine dair risk değerlendirmesini de kapsayacak şekilde, mesleki kanaatimize göre yapılmıştır. Bu risk değerlendirmesinde, Şirket’in iç kontrol sistemi göz önünde bulundurulmuştur. Ancak, amacımız iç kontrol sisteminin etkinliği hakkında görüş vermek değil, bağımsız denetim tekniklerini koşullara uygun olarak tasarlamak amacıyla, Şirket yönetimi tarafından hazırlanan finansal tablolar ile iç kontrol sistemi arasındaki ilişkiyi ortaya koymaktır. Bağımsız denetimimiz, ayrıca Şirket yönetimi tarafından benimsenen muhasebe politikaları ile yapılan önemli muhasebe tahminlerinin ve finansal tabloların bir bütün olarak sunumunun uygunluğunun değerlendirilmesini içermektedir.

Bağımsız denetim sırasında temin ettiğimiz bağımsız denetim kanıtlarının, görüşümüzün oluşturulmasına yeterli ve uygun bir dayanak oluşturduğuna inanıyoruz.

Görüş

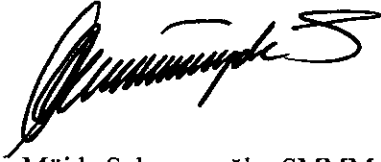
Görüşümüze göre, ilişikteki finansal tablolar Körfez Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi (eski adıyla “Körfez Gayrimenkul İnşaat Taahhüt Turizm Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi”)’nin 31 Aralık 2012, 2011 ve 2010 tarihleri itibarıyla finansal durumunu, aynı tarihlerde sona eren yıllara ait finansal performansını ve nakit akımlarını, Sermaye Piyasası Kurulu’nca yayımlanan finansal raporlama standartları çerçevesinde doğru ve dürüst bir biçimde yansıtmaktadır.

Diğer Hususlar

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

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

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



Müjde Şehsuvaroğlu, SMMM
Sorumlu Ortak Başdenetçi

15 Mart 2013
İstanbul, Türkiye

KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
(Eski adıyla "Körfez Gayrimenkul İnşaat Taahhüt Turizm Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi")

31 ARALIK 2012, 2011 VE 2010 TARİHLERİ İTİBARIYLA BİLANÇOLAR
(Para birimi - Türk Lirası (TL))

		Cari Dönem (Bağımsız Denetimden Geçmiş) 31 Aralık 2012	Geçmiş Dönem (Bağımsız Denetimden Geçmiş) 31 Aralık 2011	Geçmiş Dönem (Bağımsız Denetimden Geçmiş) 31 Aralık 2010
	Dipnot Referansları			
Dönen Varlıklar		58.766.785	53.127.740	36.150.974
Nakit ve Nakit Benzerleri	5	7.303.684	16.936.523	5.035.880
Gerçeğe Uygun Değer Farkı Kar-Zarara				
Yansıtılan Finansal Varlıklar	9	13.463.508	-	-
Stoklar	8	37.144.362	35.440.424	24.067.951
Diğer Alacaklar	13	-	-	6.601.032
Diğer Dönen Varlıklar	14	855.231	750.793	446.111
Duran Varlıklar		27.718	24.068	13.348
Maddi Duran Varlıklar	11	11.958	8.308	7.268
Diğer Duran Varlıklar	15	15.760	15.760	6.080
TOPLAM VARLIKLAR		58.794.503	53.151.808	36.164.322
YÜKÜMLÜLÜKLER				
Kısa Vadeli Yükümlülükler		6.718.936	1.633.946	9.819.485
Finansal Borçlar	6	-	-	5.282.012
Kısa Vadeli Diğer Borçlar	13	381.316	1.567.840	767.284
Çalışanlara Sağlanan Faydalara				
İlişkin Karşılıklar	12	4.376	14.500	23.706
Alınan Avanslar	16	6.299.603	-	-
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	14	33.641	51.606	3.746.483
Uzun Vadeli Yükümlülükler		20.040.438	17.122.337	1.108.817
Ticari Borçlar	7	19.998.119	16.737.243	-
-İlişkili Taraflara Borçlar	26	19.998.119	16.737.243	-
Çalışanlara Sağlanan Faydalara				
İlişkin Karşılıklar	12	42.319	65.727	54.605
Uzun Vadeli Diğer Borçlar	13	-	319.367	763.124
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	24	-	-	291.088
ÖZKAYNAKLAR		32.035.129	34.395.525	25.236.020
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		32.035.129	34.395.525	25.645.924
Ödenmiş Sermaye	17	65.822.000	65.822.000	39.822.000
Sermaye Düzeltmesi Farkları		2.373.208	2.373.208	2.373.208
Birikmiş Zararlar		(36.160.079)	(33.799.683)	(16.549.284)
Ana Ortaklık Dışı Paylar		-	-	(409.904)
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER		58.794.503	53.151.808	36.164.322

DRT BAĞIMSIZ DENETİM
VE SERBEST MUHASEFECİ MALİ MÜŞAVİRLİK
ANONİM ŞİRKETİ
Member of Deloitte Touche Tohmatsu Limited

Ekteki dipnotlar bu finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
(Eski adıyla “Körfez Gayrimenkul İnşaat Taahhüt Turizm Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi”)

31 ARALIK 2012, 2011 VE 2010 TARİHLERİ İTİBARIYLA SONA EREN HESAP
DÖNEMLERİNE AİT KAPSAMLI GELİR TABLOLARI
(Para birimi - Türk Lirası (TL))

		Cari Dönem (Bağımsız Denetimden Geçmiş) 1 Ocak- 31 Aralık 2012	Geçmiş Dönem (Bağımsız Denetimden Geçmiş) 1 Ocak- 31 Aralık 2011	Geçmiş Dönem (Bağımsız Denetimden Geçmiş) 1 Ocak- 31 Aralık 2010
	Dipnot Referansları			
Satış Gelirleri	19	-	-	3.124.007
Satışların Maliyeti (-)	19	-	-	(847.304)
BRÜT KAR		-	-	2.276.703
Genel Yönetim Giderleri (-)	20	(2.342.114)	(1.098.959)	(2.549.695)
Diğer Faaliyet Gelirleri	21	41.627	77.627	4.829.511
Diğer Faaliyet Giderleri (-)	21	(1.003)	(2.884)	(10.492)
FAALİYET KARI		(2.301.490)	(1.024.216)	4.546.027
Finansal Gelirler	22	2.013.500	1.585.920	4.880.396
Finansal Giderler (-)	23	(2.072.406)	(927.524)	(7.005.143)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI / ZARARI		(2.360.396)	(365.820)	2.421.280
Vergi Gideri				
Dönem Vergi Gideri (-)	24	-	291.088	232.298
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI / ZARARI		(2.360.396)	(74.732)	2.653.578
Diğer Kapsamlı Gelirler		-	-	-
TOPLAM KAPSAMLI GELİR		(2.360.396)	(74.732)	2.653.578
Dönem karı / (zararının) dağılımı				
Kontrol gücü olmayan paylar		-	(221.784)	(349.675)
Ana ortaklık payları		(2.360.396)	147.052	3.003.253
Hisse başına kar / (zarar)	25	(0,0359)	0,0022	0,0456

DRT BAĞIMSIZ DENETİM
VE SERBEST MUHASEBECİ MALİ MÜŞAVİRLİK
ANONİM ŞİRKETİ

Member of Deloitte Touche Tohmatsu Limited

Ekteki dipnotlar bu finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
(Eski adıyla “Körfez Gayrimenkul İnşaat Taahhüt Turizm Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi”)

31 ARALIK 2012, 2011 VE 2010 TARİHLERİ İTİBARIYLA SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT ÖZKAYNAK DEĞİŞİM TABLOLARI
(Para birimi - Türk Lirası (TL))

Bağımsız Denetimden Geçmiş	Dipnot Referansları	Sermaye düzeltmesi farkları	Sermaye	Birikmiş zararlar	Ana ortaklığa ait özkaynaklar	Kontrol gücü olmayan paylar	Toplam özkaynaklar
1 Ocak 2010 itibarıyla bakiye	17	39.822.000	2.373.208	(19.552.537)	22.642.671	(60.229)	22.582.442
Dönem net karı		-	-	3.003.253	3.003.253	(349.675)	2.653.578
31 Aralık 2010 itibarıyla bakiye		39.822.000	2.373.208	(16.549.284)	25.645.924	(409.904)	25.236.020
1 Ocak 2011 itibarıyla bakiye		39.822.000	2.373.208	(16.549.284)	25.645.924	(409.904)	25.236.020
Sermaye ödemesi	17	26.000.000	-	-	26.000.000	-	26.000.000
Kontrol gücü olmayan paylardan hisse alımı		-	-	(17.397.451)	(17.397.451)	631.881	(16.765.570)
Azınlık payları ile yapılan kısmi hisse alışından kaynaklanan azınlık pay değişimi		-	-	-	-	(193)	(193)
Dönem net zararı		-	-	147.052	147.052	(221.784)	(74.732)
31 Aralık 2011 itibarıyla bakiye		65.822.000	2.373.208	(33.799.683)	34.395.525	-	34.395.525
1 Ocak 2012 itibarıyla bakiye	17	65.822.000	2.373.208	(33.799.683)	34.395.525	-	34.395.525
Toplam kapsamlı gider		-	-	(2.360.396)	(2.360.396)	-	(2.360.396)
31 Aralık 2012 itibarıyla bakiye		65.822.000	2.373.208	(36.160.079)	32.035.129	-	32.035.129

DRT BAĞIMSIZ DENETİM
VE SERBEST MUHASEFÇİLERİN ALİ MÜŞAVİRLİK
ANONİM ŞİRKETİ

Member of Deloitte Touche Tohmatsu Limited

Ekteki dipnotlar bu finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

(Eski adıyla "Körfez Gayrimenkul İnşaat Taahhüt Turizm Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi")

31 ARALIK 2012, 2011 VE 2010 TARİHLERİ İTİBARIYLA SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT NAKİT AKIŞ TABLOSU

(Para birimi - Türk Lirası (TL))

		Cari Dönem (Bağımsız Denetimden Geçmiş)	Geçmiş Dönem (Bağımsız Denetimden Geçmiş)	Geçmiş Dönem (Bağımsız Denetimden Geçmiş)
	Dipnot Referansları	1 Ocak-31 Aralık 2012	1 Ocak-31 Aralık 2011	1 Ocak-31 Aralık 2010
İşletme faaliyetlerden kaynaklanan nakit akımları				
Vergi öncesi net dönem (zararı)/karı		(2.360.396)	(365.820)	2.421.280
Amortisman gideri	11	9.746	7.569	6.850
Yatırım amaçlı gayrimenkul amortisman gideri	10	-	-	336.389
Yatırım amaçlı gayrimenkul satış karı	10	-	-	(4.634.998)
Borç karşılıkları		-	-	16.391
Hukuki danışmanlık gideri karşılıkları		-	-	1.530.408
Kıdem tazminatı ve kullanılmayan izin karşılığındaki değişim	12	20.342	16.354	16.705
Finansal borçlanma ve reeskont giderleri	23	2.072.263	700.709	2.549.715
Katılım payı geliri	22	(573.991)	(1.240.519)	(59.662)
Bağlı ortaklık satış karı	21	-	(5.843)	-
Türev finansal araçlar değer artışları		(749.567)	-	-
Finansal yatırımlar değer (artışları) / azalışları	9,22	(689.941)	-	-
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler				
Stoklardaki (artış) / azalış	8	(513.904)	(11.159.207)	-
Diğer dönen ve duran varlıklardaki (artış) / azalış	14,15	(104.438)	(314.793)	2.289
Ticari borçlardaki artış / (azalış)	7	-	6.384.743	(5.000.000)
Alınan avanslardaki artış	17	6.299.603	-	-
Uzun ve kısa vadeli diğer borçlardaki (azalış) / artış		(1.523.052)	356.799	-
Borç karşılıkları ve yükümlülükler (azalış) / artış		-	(3.709.316)	3.660.979
Ödenen finansal borçlanma giderleri	23	(2.225)	(198.468)	(2.549.715)
Ödenen kıdem tazminatı ve izin tutarı	12	(53.874)	-	(7.439)
Faaliyetlerden elde edilen nakit		1.830.566	(9.527.792)	(1.710.808)
Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları				
Finansal yatırımlardaki (artış) / azalış	9	(12.024.000)	-	-
Tahsil edilen katılım hesabı gelirleri	22	582.944	1.250.438	41.785
Yatırım amaçlı gayrimenkul satışları	10	-	-	20.626.199
Bağlı ortaklık satışı	21	-	6.081	-
Maddi duran varlık alımları	11	(20.978)	(8.609)	(1.864)
Maddi duran varlık satışından elde edilen nakit	11	7.582	-	-
Yatırım faaliyetlerinde (kullanılan) / elde edilen net nakit		(11.454.452)	1.247.910	20.666.120
Finansal faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları				
Sermaye ödemesi	17	-	26.000.000	-
Finansal borçlardan nakit çıkışları		-	(5.282.012)	(15.694.128)
Kontrol gücü olmayan paylardan hisse alımı		-	(527.544)	-
Finansal faaliyetlerden (kullanılan) / elde net nakit		-	20.190.444	(15.694.128)
Nakit ve nakit benzerlerindeki (azalış) / artış		(9.623.886)	11.910.562	3.261.184
Dönem başı itibarıyla nakit ve nakit benzerleri	5	16.919.892	5.009.330	1.748.146
Dönem sonu itibarıyla nakit ve nakit benzerleri	5	7.296.006	16.919.892	5.009.330

Ekteki dipnotlar bu finansal tabloların tamamlayıcı bir parçasıdır.

KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
(Eski adıyla “Körfez Gayrimenkul İnşaat Taahhüt Turizm Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi”)

31 ARALIK 2012, 2011 VE 2010 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Para birimi – Türk Lirası (TL))

1. ŞİRKET’İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

Körfez Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi (eski adıyla “Körfez Gayrimenkul İnşaat Taahhüt Turizm Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi”) (“Körfez” veya “Şirket”) 1996 yılında kurulmuştur.

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

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

Şirket, Kuveyt Türk Katılım Bankası A.Ş.’nin (“Kuveyt Türk”) tam kontrolündedir.

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

Finansal tabloların onaylanması

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

Şirket’in bağlı ortaklık ve birlikte kontrol edilen ortaklıkları hakkında bilgiler

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

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

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

(**)Körfez söz konusu bağlı ortaklığını 2011 yılı içinde satmıştır.

Şirket’in iştiraki bulunmamaktadır.

DRT BAĞIMSIZ DENETİM
VE SERBEST MUHASEBİRLİK MÜŞAVİRLİK
ANONİM ŞİRKETİ
Member of Deloitte Touche Tohmatsu Limited

KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
(Eski adıyla “Körfez Gayrimenkul İnşaat Taahhüt Turizm Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi”)

31 ARALIK 2012, 2011 VE 2010 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Para birimi – Türk Lirası (TL))

1. ŞİRKET’İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU (devamı)

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

Şirket ve bir inşaat firması (“İnşaat Firması”), İstanbul, Kartal ilçesinde sırasıyla %75 ve %25 oranlarında sahip oldukları arsa üzerinde konut projesi geliştirmek üzere 25 Nisan 2008 tarihinde Körfez Gayrimenkul İnşaat İş Ortaklığı’nı (“İş ortaklığı”) sırasıyla %75 - %25 ortaklık prensibiyle faaliyete geçirmişlerdir. İnşaat Firması, İş Ortaklığı’nda olan %25 oranındaki tüm hak ve yükümlülüklerini ve söz konusu arsadaki %25 oranında olan mülkiyetini, 2010 yılı içerisinde Kuveyt Türk Katılım Bankası A.Ş.’ye (“Kuveyt Türk”) devretmiştir. 23 Mart 2011 tarihinde Şirket ve Kuveyt Türk ile yapılan anlaşma sonrası Şirket’in İş Ortaklığı’ndaki payı %75’ten %83’e yükselmiştir. 23 Eylül 2011 tarihinde Şirket ile Kuveyt Türk arasında yapılan yeni bir anlaşma ile Şirket, İş Ortaklığı’ndaki payını 16.332.000 TL karşılığında %83’ten %100’e yükseltmiştir. Son yapılan anlaşmayla beraber Şirket, Kuveyt Türk’ün İnşaat Firması’ndan satın almış olduğu İstanbul Kartal ilçesindeki arsa üzerindeki %25 oranındaki mülkiyeti de devralmış ve arsadaki sahiplik oranını %100’e çıkarmıştır. Bu gelişmeler sonucunda iş ortaklığı sözleşmesi geçerliliğini yitirmiş, İş Ortaklığı’nın tüzel kişiliği son bulmuş ve tüm varlık ve yükümlülükleri Körfez’e devrolmuştur.

Şirket, 6 Aralık 2005 tarihinde kurmuş olduğu Boğaziçi Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık Anonim Şirketi’ndeki (“Boğaziçi Gayrimenkul”) hisselerinin tamamını 26 Ekim 2011 tarihinde Boğaziçi Tapu İşlemleri Aracılık ve Gayrimenkul Danışmanlık Hizmetleri A.Ş.’ye devretmiştir.

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar

Finansal Tabloların Hazırlanış Temelleri ve Belirli Muhasebe Politikaları

Şirket ve bağlı ortaklıkları, yasal defterlerini ve kanuni finansal tablolarını Türk Ticaret Kanunu (“TTK”) ve vergi mevzuatınca belirlenen muhasebe ilkelerine uygun olarak tutmakta ve hazırlamaktadır.

Sermaye Piyasası Kurulu (“SPK”), Seri: XI, No: 29 sayılı “Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği” (“Seri: XI, No: 29 sayılı Tebliği”) ile işletmeler tarafından düzenlenecek finansal raporlar ile bunların hazırlanması ve ilgililere sunulmasına ilişkin ilke, usul ve esasları belirlemektedir. Bu Tebliğ, 1 Ocak 2008 tarihinden sonra başlayan hesap dönemlerine ait ilk ara finansal tablolardan geçerli olmak üzere yürürlüğe girmiştir ve bu Tebliğ ile birlikte Seri: XI, No: 25 “Sermaye Piyasasında Muhasebe Standartları Hakkında Tebliği” yürürlükten kaldırılmıştır. Bu tebliğe istinaden, işletmeler finansal tablolarını Avrupa Birliği tarafından kabul edilen haliyle Uluslararası Finansal Raporlama Standartları’na (“UMS/UFRS”) göre hazırlamaları gerekmektedir. Ancak Avrupa Birliği tarafından kabul edilen UMS/UFRS’nin Uluslararası Muhasebe Standartları Kurulu (“UMSK”) tarafından yayımlananlardan farkları Türkiye Muhasebe Standartları Kurulu (“TMSK”) tarafından ilan edilinceye kadar UMS/UFRS’ler uygulanacaktır. Bu kapsamda, benimsenen standartlara aykırı olmayan, TMSK tarafından yayımlanan Türkiye Muhasebe/Finansal Raporlama Standartları (“TMS/TFRS”) esas alınacaktır.

Rapor tarihi itibarıyla, Avrupa Birliği tarafından kabul edilen UMS / UFRS’nin UMSK tarafından yayımlananlardan farkları TMSK tarafından henüz ilan edilmediğinden dolayı, ilişikteki finansal tablolar SPK Seri: XI, No: 29 sayılı Tebliği’i çerçevesinde UMS / UFRS’ye göre hazırlanmış olup, finansal tablolar ve dipnotlar SPK tarafından 17 Nisan 2008 ve 9 Ocak 2009 tarihli duyuru ile uygulanması tavsiye edilen formatlara uygun olarak ve zorunlu kılınan bilgiler dahil edilerek sunulmuştur.

KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
(Eski adıyla “Körfez Gayrimenkul İnşaat Taahhüt Turizm Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi”)

31 ARALIK 2012, 2011 VE 2010 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Para birimi – Türk Lirası (TL))

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.1.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar (devamı)

Finansal Tabloların Hazırlanış Temelleri ve Belirli Muhasebe Politikaları (devamı)

2 Kasım 2011 tarihinde Resmi Gazete’de yayımlanarak ve yürürlüğe giren 660 sayılı Kanun Hükmünde Kararname ile 2499 sayılı Kanun’un Ek 1. Maddesi iptal edilmiş ve Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu (“Kurum”) kurulmuştur. Bu Kanun Hükmünde Kararname’nin Geçici 1. maddesi uyarınca, Kurum tarafından yayımlanacak standart ve düzenlemeler yürürlüğe girinceye kadar, bu hususlara ilişkin mevcut düzenlemelerin uygulanmasına devam edilecektir. Bu nedenle, söz konusu durum, raporlama tarihi itibarıyla, bu finansal tablo dipnotunda açıklanan ‘Finansal Tabloların Hazırlanma İlkeleri’nde herhangi bir değişikliğe yol açmamaktadır.

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

Kullanılan para birimi

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

Yüksek enflasyon dönemlerinde finansal tabloların düzeltilmesi

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

2.1.2 Konsolidasyona İlişkin Esaslar

31 Aralık 2010 tarihli konsolide finansal tablolar Şirket’in, Şirket’in Bağlı Ortaklığı’nın ve Şirket’in Birlikte Kontrol Edilen Edilen Ortaklığı’nın finansal tablolarını kapsar.

Yıl içinde satın alınan veya elden çıkarılan bağlı ortaklıkların sonuçları, satın alım tarihinden sonra veya elden çıkarma tarihine kadar konsolide kapsamlı gelir tablosuna dahil edilir. Kontrol gücü olmayan paylar ters bakiye ile sonuçlansa dahi, toplam kapsamlı gelir ana ortaklık hissedarlarına ve kontrol gücü olmayan paylara aktarılır.

Gerekli olması halinde, Grup’un izlediği muhasebe politikalarıyla aynı olması amacıyla bağlı ortaklığın finansal tablolarında muhasebe politikalarıyla ilgili düzeltmeler yapılır.

Tüm grup içi işlemler, bakiyeler, gelir ve giderler konsolidasyonda elimine edilmiştir.

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.

KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
(Eski adıyla “Körfez Gayrimenkul İnşaat Taahhüt Turizm Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi”)

31 ARALIK 2012, 2011 VE 2010 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Para birimi – Türk Lirası (TL))

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.3 Muhasebe Tahminlerindeki Değişiklikler ve Hatalar

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

2.4 Karşılaştırmalı Bilgiler ve Önceki Dönem Finansal Tablolarının Yeniden Düzenlenmesi

Cari dönem finansal tabloların sunumu ile uygunluk sağlanması açısından karşılaştırmalı bilgiler gerekli görüldüğünde yeniden düzenlenir veya sınıflandırılır.

2.5 Yeni ve revize edilmiş Uluslararası Finansal Raporlama Standartları

Bu finansal tablolarda uygulanmış fakat raporlanan tutarlar üzerinde etkisi olmayan yeni ve güncellenmiş standart ve yorumların detayları aşağıda açıklanmıştır.

a) Şirket’in sunum ve dipnot açıklamalarını etkileyen yeni ve revize edilmiş standartlar

Bulunmamaktadır.

b) 2012 yılından itibaren geçerli olup, Şirket’in finansal tablolarını etkilemeyen standartlar, mevcut standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar

UFRS 7 (Değişiklikler) Sunum – Finansal Varlıkların Transferi

UFRS 7’de yapılan değişiklikler, finansal varlıkların transferine ilişkin dipnot açıklamalarını arttırmayı amaçlamıştır. UFRS 7’de yapılan değişiklikler finansal varlıkların transferini içeren işlemlere ilişkin ek dipnot yükümlülükleri getirmektedir. Bu değişiklikler bir finansal varlık transfer edildiği halde transfer edenin hala o varlık üzerinde etkisini sürdürdüğünde maruz kalınan riskleri daha şeffaf olarak ortaya koyabilmek adına düzenlenmiştir. Bu değişiklikler ayrıca finansal varlık transferlerinin döneme eşit olarak yayılmadığı durumlarda ek açıklamalar gerektirmektedir.

UFRS 7’de yapılan bu değişikliklerin Şirket’in dipnotları üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır. Fakat gelecek dönemlerde Şirket diğer türlerde finansal varlık transferi işlemleri yaparsa, bu transferlere ilişkin verilecek dipnotlar etkilenebilecektir.

DRT BAĞIMSIZ DENETİM
VE SERBEST MÜHÜRLEME MALİ MÜŞAVİRLİK
ANONİM ŞİRKETİ

Member of Deloitte Touche Tohmatsu Limited

KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
(Eski adıyla “Körfez Gayrimenkul İnşaat Taahhüt Turizm Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi”)

31 ARALIK 2012, 2011 VE 2010 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Para birimi – Türk Lirası (TL))

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.5 Yeni ve revize edilmiş Uluslararası Finansal Raporlama Standartları (devamı)

b) 2012 yılından itibaren geçerli olup, Şirket’in finansal tablolarını etkilemeyen standartlar, mevcut standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar (devamı)

UMS 12 (Değişiklikler) Ertelenmiş Vergi – Mevcut Aktiflerin Geri Kazanımı

UMS 12’de yapılan değişiklikler, 1 Ocak 2012 tarihinde veya bu tarih sonrasında başlayan mali dönemlerden itibaren geçerlidir. UMS 12 uyarınca varlığın defter değerinin kullanımı ya da satışı sonucu geri kazanılıp, kazanılmamasına bağlı olarak varlıkla ilişkilendirilen ertelenmiş vergisini hesaplaması gerekmektedir. Varlığın UMS 40 Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller standardında belirtilen gerçeğe uygun değer yöntemi kullanılarak kayıtlara alındığı durumlarda, defter değerinin geri kazanılması işlemi varlığın kullanımı ya da satışı ile olup olmadığının belirlenmesi zorlu ve subjektif bir karar olabilir. Standartta yapılan değişiklik, bu durumlarda varlığın geri kazanılmasının satış yoluyla olacağı tahmininin seçilmesini söyleyerek pratik bir çözüm getirmiştir. Şirket’in yatırım amaçlı gayrimenkulü bulunmadığından standarttaki değişikliğin finansal tablolara etkisi olmamıştır.

c) Henüz yürürlüğe girmemiş ve Şirket tarafından erken uygulaması benimsenmemiş standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar

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

UMS 1 (Değişiklikler)	<i>Diğer Kapsamlı Gelir Kalemlerinin Sunumu¹</i>
UMS 1 (Değişiklikler)	<i>Karşılaştırmalı Bilgi Sunumuna İlişkin Yükümlülüklerin Netleştirilmesi²</i>
UFRS 9	<i>Finansal Araçlar⁵</i>
UFRS 10	<i>Konsolide Finansal Tablolar³</i>
UFRS 11	<i>Müşterek Anlaşmalar³</i>
UFRS 12	<i>Diğer İşletmelerdeki Paylara İlişkin Açıklamalar³</i>
UFRS 13	<i>Gerçeğe Uygun Değer Ölçümleri³</i>
UFRS 7 (Değişiklikler)	<i>Sunum – Finansal Varlık ve Finansal Borçların Netleştirilmesi³</i>
UFRS 9 ve UFRS 7 (Değişiklikler)	<i>UFRS 9 ve Geçiş Açıklamaları için Zorunlu Yürürlük Tarihi⁵</i>
UFRS 10, UFRS 11 ve UFRS 12 (Değişiklikler)	<i>Konsolide Finansal Tablolar, Müşterek Anlaşmalar ve Diğer İşletmelerdeki Paylara İlişkin Açıklamalar: Geçiş Kuralları³</i>
UMS 19 (2011)	<i>Çalışanlara Sağlanan Faydalar³</i>
UMS 27 (2011)	<i>Bireysel Finansal Tablolar³</i>
UMS 28 (2011)	<i>İştiraklerdeki ve İş Ortaklıklarındaki Yatırımlar³</i>
UMS 32 (Değişiklikler)	<i>Finansal Varlık ve Finansal Borçların Netleştirilmesi⁴</i>
UFRSlere Yapılan Değişiklikler	<i>UMS 1’e Yapılan Değişiklikler Dışındaki Yıllık İyileştirmeler 2009/2011 Dönemi³</i>
UFRYK 20	<i>Yerüstü Maden İşletmelerinde Üretim Aşamasındaki Hafriyat (Dekapaj) Maliyetleri³</i>

¹ 1 Temmuz 2012 tarihinde veya bu tarih sonrasında başlayan mali dönemlerden itibaren geçerlidir.

² Mayıs 2012’de yayımlanan *Yıllık İyileştirmeler 2009-2011 Dönemi*’nin bir parçası olarak 1 Ocak 2013 tarihinde veya bu tarih sonrasında başlayan mali dönemlerden itibaren geçerlidir.

³ 1 Ocak 2013 tarihinde veya bu tarih sonrasında başlayan mali dönemlerden itibaren geçerlidir.

⁴ 1 Ocak 2014 tarihinde veya bu tarih sonrasında başlayan mali dönemlerden itibaren geçerlidir.

⁵ 1 Ocak 2015 tarihinde veya bu tarih sonrasında başlayan mali dönemlerden itibaren geçerlidir.

KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
(Eski adıyla “Körfez Gayrimenkul İnşaat Taahhüt Turizm Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi”)

31 ARALIK 2012, 2011 VE 2010 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Para birimi – Türk Lirası (TL))

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.5 Yeni ve revize edilmiş Uluslararası Finansal Raporlama Standartları (devamı)

c) Henüz yürürlüğe girmemiş ve Şirket tarafından erken uygulaması benimsenmemiş standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar (devamı)

UMS 1 (Değişiklikler) Diğer Kapsamlı Gelir Kalemlerinin Sunumu

UMS 1 (Değişiklikler) *Diğer Kapsamlı Gelir Kalemlerinin Sunumu* 1 Temmuz 2012 tarihinde veya bu tarih sonrasında başlayan mali dönemlerden itibaren geçerlidir. Söz konusu değişiklikler, kapsamlı gelir tablosu ile gelir tablosunu yeniden tanımlamaktadır. UMS 1’de yapılan değişiklikler uyarınca ‘kapsamlı gelir tablosu’ ifadesi ‘kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu’ ve ‘gelir tablosu’ ifadesi ‘kar veya zarar tablosu’ olarak değiştirilmiştir. UMS 1’de yapılan değişiklikler uyarınca kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunun tek bir tabloda ya da birbirini izleyen iki ayrı tabloda sunumuna izin veren açıklamalar aynı kalmıştır. Ancak UMS 1’de yapılan değişiklikler uyarınca diğer kapsamlı gelir kalemleri iki gruba ayrılır: (a) sonradan kar veya zarara yeniden sınıflandırılmayacak kalemler ve (b) bazı özel koşullar sağlandığında sonradan kar veya zarara yeniden sınıflandırılacak kalemler. Diğer kapsamlı gelir kalemlerine ilişkin vergiler de aynı şekilde dağıtılacak olup söz konusu değişiklikler, diğer kapsamlı gelir kalemlerinin vergi öncesi ya da vergi düşüldükten sonra sunumu ile ilgili açıklamaları değiştirmemiştir. Bu değişiklikler geriye dönük olarak uygulanabilir. Yukarıda bahsi geçen sunum ile ilgili değişiklikler haricinde, UMS 1’deki değişikliklerin uygulanmasının kar veya zarar, diğer kapsamlı gelir ve toplam kapsamlı gelir üzerinde herhangi bir etkisi bulunmamaktadır.

UMS 1 (Değişiklikler) *Finansal Tabloların Sunumu*

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

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

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

UFRS 9 *Finansal Araçlar*

Kasım 2009’da yayınlanan UFRS 9 finansal varlıkların sınıflandırılması ve ölçümü ile ilgili yeni zorunluluklar getirmektedir. Ekim 2010’da değişiklik yapılan UFRS 9 finansal yükümlülüklerin sınıflandırılması ve ölçümü ve kayıtlardan çıkarılması ile ilgili değişiklikleri içermektedir.

DRT BAĞIMSIZ DENETİM
VE SERBEST MUHASEBECİ MALİ MÜŞAVİRLİK
ANONİM ŞİRKETİ

KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
(Eski adıyla “Körfez Gayrimenkul İnşaat Taahhüt Turizm Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi”)

31 ARALIK 2012, 2011 VE 2010 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Para birimi – Türk Lirası (TL))

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.5 Yeni ve revize edilmiş Uluslararası Finansal Raporlama Standartları (devamı)

c) Henüz yürürlüğe girmemiş ve Şirket tarafından erken uygulaması benimsenmemiş standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar (devamı)

UFRS 9’un getirdiği önemli değişiklikler aşağıdaki gibidir:

• UFRS 9, UMS 39 *Finansal Araçlar: Muhasebeleştirme ve Ölçme* standardı kapsamında kayıtlara alınan tüm varlıkların, ilk muhasebeleştirmeden sonra, itfa edilmiş maliyet veya gerçeğe uygun değeri üzerinden ölçülmesini gerektirir. Belirli bir biçimde, sözleşmeye bağlı nakit akışlarının tahsilini amaçlayan bir yönetim modeli kapsamında elde tutulan ve belirli tarihlerde sadece anapara ve anapara bakiyesine ilişkin faiz ödemelerinin yapılmasına yönelik nakit akışlarına yol açan borçlanma araçları yatırımları genellikle sonraki dönemlerde itfa edilmiş maliyet üzerinden ölçülürler. Buna ek olarak, UFRS 9 standardı uyarınca işletmeler diğer kapsamlı gelir içindeki (alım satım amaçlı olmayan) öz kaynak yatırımlarının gerçeğe uygun değerinde sonradan meydana gelen değişimlerin yalnızca kar veya zarar içinde muhasebeleştirilen temettü geliri ile birlikte diğer kapsamlı gelir içinde gösterilmesine yönelik sonradan değiştirilmesine izin verilmeyen bir seçim yapılabilir.

• UFRS 9’un finansal borçların sınıflandırılması ve ölçümü üzerine olan en önemli etkisi, finansal borcun (gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan olarak tanımlanmış borçlar) kredi riskinde meydana gelen değişikliklerle ilişkilendirilebilen değişim tutarının muhasebeleştirilmesi ile ilgilidir. UFRS 9 uyarınca, finansal borcun gerçeğe uygun değerinde meydana gelen ve söz konusu borcun kredi riskinde meydana gelen değişikliklerle ilişkilendirilebilen değişim tutarı, tanımlanan borcun kredi riskinde meydana gelen değişikliklerin muhasebeleştirme yönteminin, kar veya zararda yanlış muhasebe eşleşmesi yaratmadıkça ya da artırmadıkça, diğer kapsamlı gelirden sunulur. Finansal borcun gerçeğe uygun değerinde meydana gelen değişikliklerin kredi riskinde meydana gelen değişikliklerle ilişkilendirilebilen tutarı, sonradan kar veya zarara sınıflandırılmaz. Halbuki UMS 39 uyarınca, gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan olarak sınıflandırılan borçlara ilişkin gerçeğe uygun değerinde meydana gelen tüm değişim tutarı kar veya zararda sunulmaktaydı.

Şirket yönetimi UFRS 9 uygulamasının ileride Şirket’in finansal varlık ve yükümlülükleri üzerinde önemli derecede etkisi olacağını tahmin etmektedir. Ancak, detaylı incelemeler tamamlanıncaya kadar, söz konusu etkiyi, makul düzeyde, tahmin etmek mümkün değildir.

Konsolidasyon, müşterek anlaşmalar, iştirakler ve bunların sunumuyla ilgili yeni ve revize edilmiş standartlar

Mayıs 2011’de pekiştirme, müşterek anlaşmalar, iştirakler ve bunların sunumuyla ilgili olarak UFRS 10, UFRS 11, UFRS 12, UMS 27 (2011) ve UMS 28 (2011) olmak üzere beş standart yayınlanmıştır.

Bu beş standardın getirdiği önemli değişiklikler aşağıdaki gibidir:

UFRS 10, UMS 27 *Konsolide ve Bireysel Finansal Tablolar* standardının pekiştirilmiş finansal tablolar ile ilgili kısmının yerine getirilmiştir. UFRS 10’un yayımlanmasıyla SIC-12 *Konsolidasyon – Özel Amaçlı İşletmeler* yorumu da yürürlükten kaldırılmıştır. UFRS 10’a göre pekiştirme için tek bir esas vardır, kontrol. Ayrıca UFRS 10, üç unsuru içerecek şekilde kontrolü yeniden tanımlamaktadır: (a) yatırım yaptığı işletme üzerinde güce sahip olması (b) yatırım yaptığı işletmeyle olan ilişkisinden dolayı değişken getirilere maruz kalması veya bu getirilerde hak sahibi olması (c) elde edeceği getirilerin miktarını etkileyebilmek için yatırım yaptığı işletme üzerindeki gücünü kullanma imkanına sahip olması. Farklı örnekleri içerek şekilde UFRS 10’nun ekinde uygulama rehberi de bulunmaktadır.

KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
(Eski adıyla “Körfez Gayrimenkul İnşaat Taahhüt Turizm Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi”)

31 ARALIK 2012, 2011 VE 2010 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Para birimi – Türk Lirası (TL))

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.5 Yeni ve revize edilmiş Uluslararası Finansal Raporlama Standartları (devamı)

c) Henüz yürürlüğe girmemiş ve Şirket tarafından erken uygulaması benimsenmemiş standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar (devamı)

Konsolidasyon, müşterek anlaşmalar, iştirakler ve bunların sunumuyla ilgili yeni ve revize edilmiş standartlar (devamı)

UFRS 11, UMS 31 *İş Ortaklıklarındaki Paylar* standardının yerine getirilmiştir. UFRS 11, iki veya daha fazla tarafın müşterek kontrolü olduğu müşterek anlaşmaların nasıl sınıflanması gerektiğini açıklamaktadır. UFRS 11’in yayımlanması ile UFRYK 13 *Müştereken Kontrol Edilen İşletmeler - Ortak Girişimcilerin Parasal Olmayan Katılım Payları* yorumu yürürlükten kaldırılmıştır. UFRS 11 kapsamında müşterek anlaşmalar, tarafların anlaşma üzerinde sahip oldukları hak ve yükümlülüklerine bağlı olarak müşterek faaliyet veya iş ortaklığı şeklinde sınıflandırılır. Buna karşın UMS 31 kapsamında üç çeşit müşterek anlaşma bulunmaktadır: müştereken kontrol edilen işletmeler, müştereken kontrol edilen varlıklar, müştereken kontrol edilen faaliyetler. Buna ek olarak, UFRS 11 kapsamındaki iş ortaklıklarının öz kaynak yöntemi kullanılarak muhasebeleştirilmesi gerekirken, UMS 31 kapsamındaki birlikte kontrol edilen ortaklıklar ya özkaynak yöntemiyle ya da oransal konsolidasyon yöntemiyle muhasebeleştirilebilmektedir.

UFRS 12 dipnot sunumuna ilişkin bir standart olup bağlı ortaklıkları, müşterek anlaşmaları, iştirakleri ve/veya konsolide edilmeyen yapısal Şirketleri olan işletmeler için geçerlidir. UFRS 12’ye göre verilmesi gereken dipnot açıklamaları genel olarak yürürlükteki standartlara göre çok daha kapsamlıdır.

UFRS 10, 11 ve 12’de yapılan değişiklikler, bu standartların ilk kez uygulanması sırasında bazı geçiş kurallarına açıklama getirmek amacıyla Haziran 2012 tarihinde yayınlanmıştır.

UFRS 13 Gerçeğe Uygun Değer Ölçümleri

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

UFRS 13 erken uygulama opsiyonu ile birlikte, 1 Ocak 2013 tarihinde veya bu tarih sonrasında başlayan mali dönemlerden itibaren geçerlidir.

Şirket yönetimi, UFRS 13’ün Şirket’in finansal tablolarında 1 Ocak 2013 tarihinde veya bu tarih sonrasında başlayan mali dönemlerden itibaren uygulanacağını, bu yeni standardın uygulanmasının finansal tabloları etkileyebileceğini ve finansal tablolarla ilgili daha kapsamlı dipnotların verilmesine neden olacağını tahmin etmektedir.

KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
(Eski adıyla “Körfez Gayrimenkul İnşaat Taahhüt Turizm Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi”)

31 ARALIK 2012, 2011 VE 2010 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Para birimi – Türk Lirası (TL))

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.5 Yeni ve revize edilmiş Uluslararası Finansal Raporlama Standartları (devamı)

c) Henüz yürürlüğe girmemiş ve Şirket tarafından erken uygulaması benimsenmemiş standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar (devamı)

UFRS 7 ve UMS 32 (Değişiklikler) Finansal Varlık ve Finansal Borçların Netleştirilmesi ve Bunlarla İlgili Açıklamalar

UMS 32’deki değişiklikler finansal varlık ve finansal borçların netleştirilmesine yönelik kurallar ile ilgili mevcut uygulama konularına açıklama getirmektedir. Bu değişiklikler özellikle ‘cari dönemde yasal olarak uygulanabilen mahsuplaştırma hakkına sahip’ ve ‘eş zamanlı tahakkuk ve ödeme’ ifadelerine açıklık getirir.

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

UFRS 7’deki değişiklikler 1 Ocak 2013 tarihinde veya bu tarih sonrasında başlayan mali dönemlerden itibaren geçerlidir. Bu değişiklikler tüm karşılaştırılabilir dönemler için geriye dönük olarak uygulanmalıdır. Ancak, UMS 32’deki değişiklikler geriye dönük olarak uygulanması şartı ile 1 Ocak 2014 tarihinde veya bu tarih sonrasında başlayan mali dönemlerden itibaren geçerli olacaktır.

Şirket yönetimi UFRS 7 ve UMS 32’deki değişikliklerin uygulanmasının finansal varlık ve finansal borçların netleştirilmesiyle ilgili olarak gelecek dönemlerde daha fazla açıklama yapılması gerektireceğini düşünmektedir.

UMS 19 Çalışanlara Sağlanan Faydalar

UMS 19’a yapılan değişiklikler tanımlanmış fayda planları ve işten çıkarma tazminatının muhasebesini değiştirmektedir. En önemli değişiklik tanımlanmış fayda yükümlülükleri ve plan varlıklarının muhasebeleştirilmesi ile ilgilidir. Değişiklikler, tanımlanmış fayda yükümlülüklerinde ve plan varlıklarının gerçeğe uygun değerlerindeki değişim olduğunda bu değişikliklerin kayıtlara alınmasını gerektirmekte ve böylece UMS 19’un önceki versiyonunda izin verilen ‘koridor yöntemi’ni ortadan kaldırmakta ve geçmiş hizmet maliyetlerinin kayıtlara alınmasını hızlandırmaktadır. Değişiklikler, bilançolarda gösterilecek net emeklilik varlığı veya yükümlülüğünün plan açığı ya da fazlasının tam değerini yansıtabilmesi için, tüm aktüeryal kayıp ve kazançların anında diğer kapsamlı gelir olarak muhasebeleştirilmesini gerektirmektedir. Buna ek olarak, UMS 19’un bir önceki baskısında açıklanan plan varlıklarından elde edilecek tahmini getiriler ile plan varlıklarına ilişkin faiz gideri yerine tanımlanmış net fayda yükümlülüğüne ya da varlığına uygulanan indirim oranı sonucu hesaplanan ‘net bir faiz’ tutarı kullanılmıştır. UMS 19’a yapılan değişiklikler geriye dönük olarak uygulanmalıdır. Ancak, detaylı incelemeler tamamlanıncaya kadar, söz konusu etkiyi, makul düzeyde, tahmin etmek mümkün değildir.

KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
(Eski adıyla “Körfez Gayrimenkul İnşaat Taahhüt Turizm Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi”)

31 ARALIK 2012, 2011 VE 2010 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Para birimi – Türk Lirası (TL))

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.5 Yeni ve revize edilmiş Uluslararası Finansal Raporlama Standartları (devamı)

- c) **Henüz yürürlüğe girmemiş ve Şirket tarafından erken uygulaması benimsenmemiş standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar (devamı)**

Mayıs 2012’de yayımlanan Yıllık İyileştirmeler 2009-2011 Dönemi

Yıllık iyileştirmeler 2009-2011 Dönemi birçok UFRS’ye yapılan değişiklikleri içermektedir. Bu değişiklikler 1 Ocak 2013 tarihinde veya bu tarih sonrasında başlayan mali dönemlerden itibaren geçerlidir. UFRS’lere yapılan değişiklikler aşağıdaki gibidir:

- UMS 16 (Değişiklikler) *Maddi Duran Varlıklar*; ve
- UMS 32 (Değişiklikler) *Finansal Araçlar: Sunum*

UMS 16 (Değişiklikler)

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

UMS 32 (Değişiklikler)

UMS 32’deki değişiklikler, öz kaynak araçları sahiplerine yapılan dağıtımlar ve öz kaynak işlemleri maliyetleri ile ilgili gelir vergisinin UMS 12 *Gelir Vergisi* standardı uyarınca muhasebeleştirilmesi gerektiğini belirtir. Şirket yönetimi UMS 32’deki değişikliklerin finansal tablolarda raporlanan tutarlar üzerinde önemli bir etkisi olmayacağını düşünmektedir.

UFRYK 20 Yerüstü Maden İşletmelerinde Üretim Aşamasındaki Hafriyat (Dekapaj) Maliyetleri

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

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

KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
(Eski adıyla “Körfez Gayrimenkul İnşaat Taahhüt Turizm Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi”)

31 ARALIK 2012, 2011 VE 2010 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Para birimi – Türk Lirası (TL))

3. ÖNEMLİ MUHASEBE POLİTİKALARI

Finansal tabloların hazırlanmasında izlenen önemli muhasebe politikaları aşağıda özetlenmiştir:

Hasılat

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

Malların satışı

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

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

Konut alıcılardan elde edilen hasılat

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

Yüklenici firma ile ilgili işlemler

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

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

Kira geliri

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

Kar payı geliri

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

DRT BAĞIMSIZ DENETİM
VE SERBEST MUHASEPESİ MALİ MÜŞAVİRLİK
ANONİM ŞİRKETİ

Member of Deloitte Touche Tohmatsu Limited

KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
(Eski adıyla “Körfez Gayrimenkul İnşaat Taahhüt Turizm Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi”)

31 ARALIK 2012, 2011 VE 2010 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Para birimi – Türk Lirası (TL))

3. ÖNEMLİ MUHASEBE POLİTİKALARI (devamı)

Maddi duran varlıklar

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

Sonradan ortaya çıkan giderler

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

Amortisman

Maddi duran varlıklara ilişkin amortismanlar, varlıkların faydalı ömürlerine göre aktive giriş veya montaj tarihleri esas alınarak eşit tutarlı, doğrusal amortisman yöntemi kullanılarak, 31 Aralık 2004 tarihine kadar enflasyonun etkilerine göre düzeltilmiş değerleri üzerinden 31 Aralık 2004 tarihinden sonra maliyet bedelleri üzerinden ayrılmıştır. Özel maliyetler için, normal amortisman yöntemi ile operasyonel kiralama dönemleri veya söz konusu özel maliyetin faydalı ömründen kısa olanı üzerinden amortisman ayrılır. Bilgisayarlar için ekonomik ömür 4 yıl, telefonlar için 3 yıl, televizyonlar için 5 yıl, ofis programları için 3 yıldır.

Aşağıda belirtilen oranlar ilgili aktiflerin tahmini faydalı ömürlerine yakındır;

Demirbaşlar 5 yıl

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

Maddi olmayan duran varlıklar

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

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

KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
(Eski adıyla “Körfez Gayrimenkul İnşaat Taahhüt Turizm Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi”)

31 ARALIK 2012, 2011 VE 2010 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Para birimi – Türk Lirası (TL))

3. ÖNEMLİ MUHASEBE POLİTİKALARI (devamı)

Stoklar

Stokların maliyeti tüm satın alma maliyetlerini, dönüştürme maliyetlerini ve stokların mevcut durumuna ve konumuna getirilmesi için katılan diğer maliyetleri içerir. Stoklar, geri kazanılabilir değer ya da maliyet bedelinden düşük olanı ile değerlendirilir. Stokların net gerçekleştirilir değeri maliyetinin altına düştüğünde, stoklar net gerçekleştirilir değerine indirgenir ve değer düşüklüğünün olduğu yılda gelir tablosuna gider olarak yansıtılır. Daha önce stokların net gerçekleştirilir değere indirgenmesine neden olan koşulların geçerliliğini kaybetmesi veya değişen ekonomik koşullar nedeniyle net gerçekleştirilir değerde artış olduğu kanıtlandığı durumlarda, ayrılan değer düşüklüğü karşılığı iptal edilir. İptal edilen tutar önceden ayrılan değer düşüklüğü tutarı ile sınırlıdır. Stoklara dahil edilen maliyet unsurları Şirket tarafından satış amaçlı konut inşa etmek için elde tutulan arsalar, ilk madde ve malzeme giderleri, işçilik ve uygun miktardaki genel üretim giderlerinden (normal faaliyet kapasitelerinin temel oluşturduğu) oluşmaktadır.

Borçlanma maliyetleri

Öngörülen kullanımına veya satışına hazır hale gelmesi önemli bir zamanı gerektiren varlıkların satın alımı, inşaatı veya üretimi ile direkt ilişkili olan borçlanma maliyetleri ilgili varlıkların maliyetinin parçası olarak aktifleştirilir. Diğer borçlanma maliyetleri gerçekleştikleri dönemlerde gider yazılır.

Finansal araçlar

Finansal araçlar, nakit ve nakit benzerleri, ticari alacaklar, ticari borçlar ve finansal borçlardan oluşmaktadır.

Nakit ve nakit benzerleri

Nakit ve nakit benzerleri, kasadaki nakit varlıkları, bankalardaki nakit para ve vadesi üç aydan kısa vadeli mevduatları içermektedir. Nakit ve nakit benzerleri kolayca nakde dönüştürülebilir, vadesi üç ayı geçmeyen ve değer kaybetme riski bulunmayan kısa vadeli yüksek likiditeye sahip varlıklardır. Bankalardaki vadeli mevduatlar işlem tarihinde elde etme maliyeti ile kayda alınmakta kayda alınmalarını takiben etkin katılım payı oranı kullanılarak iskonto edilmiş değerleri üzerinden izlenmektedir.

Finansal varlıklar

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

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

KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
(Eski adıyla “Körfez Gayrimenkul İnşaat Taahhüt Turizm Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi”)

31 ARALIK 2012, 2011 VE 2010 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Para birimi – Türk Lirası (TL))

3. ÖNEMLİ MUHASEBE POLİTİKALARI (devamı)

Finansal araçlar (devamı)

Finansal varlıklar (devamı)

Gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklar

Gerçeğe uygun değer farkı gelir tablosuna yansıtılan finansal varlıklar; alım - satım amacıyla elde tutulan finansal varlıklardır. Bir finansal varlık kısa vadede elden çıkarılması amacıyla edinildiği zaman söz konusu kategoride sınıflandırılır.

Vadesine kadar elde tutulacak yatırımlar

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

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

Satılmaya hazır finansal varlıklar

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

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

Türev finansal araçlar

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

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

DRT BAĞIMSIZ DENETİM
VE SERBEST MUHASEFECİ MALİ MÜŞAVİRLİK
ANONİM ŞİRKETİ

KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
(Eski adıyla “Körfez Gayrimenkul İnşaat Taahhüt Turizm Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi”)

31 ARALIK 2012, 2011 VE 2010 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Para birimi – Türk Lirası (TL))

3. ÖNEMLİ MUHASEBE POLİTİKALARI (devamı)

Finansal araçlar (devamı)

Ticari alacaklar

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

Şirket, tahsil imkanının kalmadığına dair objektif bir delil olduğu takdirde, ilgili ticari alacak için şüpheli alacak karşılığı ayırmaktadır. Söz konusu bu karşılığın tutarı, alacağın kayıtlı değeri ile tahsili mümkün tutar arasındaki farktır. Tahsili mümkün tutar; teminatlardan ve güvencelerden tahsil edilebilecek meblağlar dahil olmak üzere tüm nakit akışlarının, oluşan ticari alacağın orijinal etkin katılım payı oranı esas alınarak iskonto edilen değeridir.

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

Ticari borçlar

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

Finansal borçlar

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

Finansal varlıklarda değer düşüklüğü

Şirket, her bilanço döneminde, bir finansal varlık veya finansal varlık grubunun değer düşüklüğüne uğradığına ilişkin ortada tarafsız göstergelerin bulunup bulunmadığı hususunu değerlendirir. Anılan türden bir göstergenin mevcut olması durumunda Şirket ilgili değer düşüklüğü tutarını tespit eder.

Bir finansal varlık veya finansal varlık grubu, yalnızca, ilgili varlığın ilk muhasebeleştirilmesinden sonra bir veya birden daha fazla olayın (“zarar/kayıp olayı”) meydana geldiğine ve söz konusu zarar olayının (veya olaylarının) ilgili finansal varlığın veya varlık grubunun güvenilir bir biçimde tahmin edilebilen gelecekteki tahmini nakit akışları üzerindeki etkisi sonucunda değer düşüklüğüne uğradığına ilişkin tarafsız bir göstergenin bulunması durumunda değer düşüklüğüne uğrar ve değer düşüklüğü zararı oluşur.

Finansal varlıkların bilanço dışı bırakılması

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

KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
(Eski adıyla “Körfez Gayrimenkul İnşaat Taahhüt Turizm Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi”)

31 ARALIK 2012, 2011 VE 2010 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Para birimi – Türk Lirası (TL))

3. ÖNEMLİ MUHASEBE POLİTİKALARI (devamı)

Kur değişiminin etkileri

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

Şirket tarafından kullanılan kur bilgileri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 31 Aralık 2012	1 Ocak- 31 Aralık 2011	1 Ocak- 31 Aralık 2010
ABD Doları	1,7826	1,8889	1,5460

Hisse Başına Kazanç

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

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

Bilanço tarihinden sonraki olaylar

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

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

KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

(Eski adıyla “Körfez Gayrimenkul İnşaat Taahhüt Turizm Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi”)

31 ARALIK 2012, 2011 VE 2010 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Para birimi – Türk Lirası (TL))

3. ÖNEMLİ MUHASEBE POLİTİKALARI (devamı)

Karşılıklar, şarta bağlı yükümlülükler ve şarta bağlı varlıklar

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

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

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

Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller

Mal ve hizmetlerin üretiminde kullanılmak veya idari maksatlarla veya işlerin normal seyri esnasında satılmak yerine, kira elde etmek veya değer kazanması amacıyla veya her ikisi için elde tutulan binalar “yatırım amaçlı gayrimenkuller” olarak sınıflandırılır. Yatırım amaçlı gayrimenkuller elde etme maliyetinden birikmiş amortismanı ve eğer varsa değer düşüklüğü düşülerek gösterilmektedir. Yatırım amaçlı gayrimenkuller doğrusal amortisman metoduyla faydalı ömürleri üzerinden amortismanına tabi tutulmuştur.

Yatırım amaçlı gayrimenkuller olası bir değer düşüklüğünün tespiti amacıyla incelenir ve bu inceleme sonunda yatırım amaçlı gayrimenkullerin kayıtlı değeri, geri kazanılabilir değerinden fazla ise, karşılık ayrılmak suretiyle geri kazanılabilir değerine indirilir. Geri kazanılabilir değer, ilgili yatırım amaçlı gayrimenkulün mevcut kullanımından gelecek net nakit akışları ile satış maliyeti düşülmüş gerçeğe uygun değerinden yüksek olanı olarak kabul edilir.

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

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

KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
(Eski adıyla “Körfez Gayrimenkul İnşaat Taahhüt Turizm Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi”)

31 ARALIK 2012, 2011 VE 2010 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Para birimi – Türk Lirası (TL))

3. ÖNEMLİ MUHASEBE POLİTİKALARI (devamı)

Kurum Kazancı Üzerinden Hesaplanan Vergiler

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

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

Çalışanlara sağlanan faydalar / kıdem tazminatları

Türkiye’de mevcut kanunlar ve toplu iş sözleşmeleri hükümlerine göre kıdem tazminatı, emeklilik veya işten çıkarılma durumunda ödenmektedir. Güncellenmiş olan UMS 19 Çalışanlara Sağlanan Faydalar Standardı (“UMS 19”) uyarınca bu tür ödemeler tanımlanmış fayda planları olarak nitelendirilir.

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

Nakit akım tablosu

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

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

4. BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA

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

KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
(Eski adıyla “Körfez Gayrimenkul İnşaat Taahhüt Turizm Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi”)

31 ARALIK 2012, 2011 VE 2010 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Para birimi – Türk Lirası (TL))

5. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

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

	31 Aralık 2012	31 Aralık 2011	31 Aralık 2010
Kasa	275	18.342	33.974
Bankalar	7.303.409	16.918.181	5.001.906
- Vadeli mevduat - TL	7.251.134	16.816.631	4.946.192
- Vadesiz mevduat - TL	52.275	101.550	55.714
Bilançodaki Nakit ve Nakit Benzerleri	7.303.684	16.936.523	5.035.880
Katılım Hesapları Gelir Tahakkukları	(7.678)	(16.631)	(26.550)
Nakit Akım Tablosundaki Nakit Benzerleri	7.296.006	16.919.892	5.009.330

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

	31 Aralık 2012	31 Aralık 2011	31 Aralık 2010
ABD Doları			
TL Tutarı	-	-	1.080.832
Ortalama getiri oranı	-	-	%3
Ortalama vade	-	-	1 Ay
Türk Lirası			
Tutar	7.251.134	16.816.631	3.865.360
Ortalama getiri oranı	%10	%7	%9
Ortalama vade	3 Ay	3 Ay	1 Ay

Banka katılım hesapları üzerinde herhangi bir blokaj bulunmamaktadır.

KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
(Eski adıyla “Körfez Gayrimenkul İnşaat Taahhüt Turizm Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi”)

31 ARALIK 2012, 2011 VE 2010 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Para birimi – Türk Lirası (TL))

6. FİNANSAL BORÇLAR

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

	31 Aralık 2012	31 Aralık 2011	31 Aralık 2010
Kısa vadeli krediler	-	-	(*) 5.282.012
	-	-	5.282.012

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

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

	Ağırlıklı ortalama etkin katılım payı geri ödeme oranı	Para birimi	Orijinal Tutar
31 Aralık 2010			
Kısa vadeli krediler	% 13	ABD Doları	3.416.567

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

7. TİCARİ ALACAKLAR / BORÇLAR

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

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

	31 Aralık 2012	31 Aralık 2011	31 Aralık 2010
İlişkili taraflara borçlar (Uzun vadeli) (Not:27)	19.998.119	16.737.243	-
Toplam	19.998.119	16.737.243	-

31 Aralık 2011 tarihi itibarıyla ilişkili taraflara olan borçlar, İş Ortaklığı'nın hisse devrinden (brüt 16.332.000 TL) ve İstanbul Kartal ilçesindeki Kuveyt Türk'e ait olan arsanın Şirket tarafından satın alınmasından kaynaklanan (brüt 8.758.635 TL) ve Kuveyt Türk'e olan borçlardan oluşmaktadır. Her iki borcun da vadesi 30 Eylül 2014'tür ve bilanço tarihi itibarıyla reeskonta tabi tutulmuş toplam değerleri olan 20.906.896 TL'den (31 Aralık 2011 - 17.497.836 TL) taşınmaktadır. Bu toplam tutardan Şirket'in detayları Not 13'te anlatılan ve Kartal Belediyesi ile yaptığı sulh anlaşmasından doğan yükümlülüklerinin (sulh anlaşması tarihi itibarıyla Kuveyt Türk'ün Körfez İş Ortaklığı'nın %17'ine sahip olmasından ötürü) Kuveyt Türk tarafından karşılanacak kısmı için Kuveyt Türk'den alacak niteliğinde olan 30 Eylül 2014 vadeli 1.090.635 TL'nin 31 Aralık 2012 itibarıyla reeskonta tabi tutulmuş değeri olan 908.777 TL'si (31 Aralık 2011 - 760.593) düşülmüştür.

KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
(Eski adıyla "Körfez Gayrimenkul İnşaat Taahhüt Turizm Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi")

31 ARALIK 2012, 2011 VE 2010 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Para birimi – Türk Lirası (TL))

8. STOKLAR

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

	31 Aralık 2012	31 Aralık 2011	31 Aralık 2010
Kartal Projesi (*)			
Arsa maliyeti (**)	33.455.573	32.265.539	21.082.768
Proje maliyeti	2.191.954	1.678.050	1.488.348
Toplam	35.647.527	33.943.589	22.571.116
Kilyos Arsası			
Arsa maliyeti	1.496.835	1.496.835	1.496.835
Toplam	1.496.835	1.496.835	1.496.835
Toplam	37.144.362	35.440.424	24.067.951

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

(**) Not 7'de detaylı olarak açıklandığı üzere; Kartal Arsası'nın %25'lik payının alımı esnasında Şirket, Kuveyt Türk'e brüt 8.758.635 TL tutarında borçlanmıştır. Söz konusu borca ilişkin oluşan reeskont tutarı 1.460.459 TL (31 Aralık 2011 – 2.650.493 TL) aktifleştirilen arsa maliyetlerinin içinden düşülmüştür.

	1 Ocak - 31 Aralık 2012	1 Ocak - 31 Aralık 2011	1 Ocak - 31 Aralık 2010
Açılış bakiyesi	35.440.424	24.067.951	24.067.951
Satın alınan ek arsalar ve aktifleştirilen arsa giderleri	1.190.034	11.182.771	-
Yıl içinde oluşan proje maliyetleri	513.904	189.702	-
Kapanış bakiyesi	37.144.362	35.440.424	24.067.951

Şirket'in 31 Aralık 2012 tarihindeki gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değeri, Şirket ile ilişkisi olmayan SPK lisansına sahip bağımsız bir ekspertiz şirketi tarafından 25 Ocak 2013 tarihinde gerçekleştirilen değerlemeye göre elde edilmiştir. Kilyos arsa bedelinin gerçeğe uygun değerinin 4.180.000 TL olduğu, Kartal arsa bedelinin ise gerçeğe uygun değerinin 53.750.000 TL olduğu görülmüştür.

KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
(Eski adıyla “Körfez Gayrimenkul İnşaat Taahhüt Turizm Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi”)

31 ARALIK 2012, 2011 VE 2010 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Para birimi – Türk Lirası (TL))

9. GERÇEĞE UYGUN DEĞER FARKI KAR-ZARARA YANSITILAN FİNANSAL VARLIKLAR

31 Aralık 2012 tarihi itibarıyla finansal yatırımlar 12.713.941 TL değerinde altın fonundan oluşmaktadır (31 Aralık 2011 ve 31 Aralık 2010 – yoktur). Bilanço tarihi itibarıyla söz konusu altın fonunun 689.941 TL tutarında değerleme farkı bulunmaktadır. Söz konusu tutar kapsamlı gelir tablosunda finansal gelirler kaleminde muhasebeleştirilmiştir (Not 22).

Söz konusu fon payları üzerinde Kuveyt Türk Katılım Bankası A.Ş.’nin rehni bulunmaktadır. Rehin sözleşmesine göre Şirket; söz konusu fon paylarının Kuveyt Türk Katılım Bankası A.Ş.’nin yazılı muvafakati olmadan satılamayacağını, dolayısıyla söz konusu paylarla ilgili olarak Kuveyt Türk tarafından verilecek talimatlara göre hareket edileceğini ve söz konusu paylara ilişkin tasarruf hakkının sınırlandığı beyan ve taahhüt etmiştir.

Alım Satım Amaçlı Türev Finansal Varlıklar

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

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

	1 Ocak - 31 Aralık 2012	1 Ocak - 31 Aralık 2011	1 Ocak - 31 Aralık 2010
Alım satım amaçlı türev finansal varlıklar	749.567	-	-
	749.567	-	-

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

KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
(Eski adıyla “Körfez Gayrimenkul İnşaat Taahhüt Turizm Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi”)

31 ARALIK 2012, 2011 VE 2010 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Para birimi – Türk Lirası (TL))

10. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

Şirket’in 31 Aralık 2012 itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkulü bulunmamaktadır (31 Aralık 2011, 31 Aralık 2010 – bulunmamaktadır).

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin 2010 yılına ilişkin hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 31 Aralık 2012	1 Ocak - 31 Aralık 2011	1 Ocak - 31 Aralık 2010
Maliyet Değeri			
Açılış Bakiyesi	-	-	18.160.843
Çıkışlar	-	-	(18.160.843)
Kapanış Bakiyesi	-	-	-
Birikmiş Amortismanlar			
Açılış Bakiyesi	-	-	(1.833.253)
Dönem amortisman gideri	-	-	(336.389)
Çıkışlar	-	-	2.169.642
Kapanış Bakiyesi	-	-	-
Net Defter Değeri	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin rayiç değerleri aşağıdaki gibidir:

Gayrimenkul adı	Değerleme yöntemi	Ekspertiz raporu tarihi	Rayiç değeri
Hadımköy’de 2 lojistik depo 1 işyeri	Maliyet Yöntemi	10 Mayıs 2010	25.860.000

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin değerlemesi SPK tarafından yetkilendirilmiş “Gayrimenkul Değerleme Firmaları” listesi içerisinde yer alan şirketler tarafından yapılmıştır. Değerleme şirketleri yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerini yapılan incelemeler, coğrafi konum, alan, fiziksel koşullar ve pazar koşullarını göz önünde bulundurarak belirlemiştir.

Yatırım amaçlı gayrimenkuller üzerinde herhangi bir ipotek veya haciz işlemi bulunmamaktadır.

Şirket, 6 Aralık 2010 tarihinde Hadımköy’de bulunan yatırım amaçlı gayrimenkulünü Katma Değer Vergisi (“KDV”) hariç 20.626.200 TL’ye Depolar Gayrimenkul A.Ş.’ye (ilişkili taraf) satmıştır. Satış sonucunda oluşan 4.634.998 TL tutarındaki kar diğer faaliyet gelirleri altına sınıflandırılmıştır.

ORT BAĞIMSIZ DENETİM
VE SERBEST MUHASEBİRLİK MALİ MÜŞAVİRLİK
ANONİM ŞİRKETİ

Member of Deloitte Touche Tohmatsu Limited

KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
(Eski adıyla “Körfez Gayrimenkul İnşaat Taahhüt Turizm Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi”)

31 ARALIK 2012, 2011 VE 2010 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Para birimi – Türk Lirası (TL))

11. MADDİ DURAN VARLIKLAR

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

Demirbaşlar	1 Ocak - 31 Aralık 2012	1 Ocak - 31 Aralık 2011	1 Ocak - 31 Aralık 2010
<u>Maliyet Değeri</u>			
Açılış Bakiyesi	69.121	60.512	58.648
Alımlar	20.978	8.609	1.864
Çıkışlar	(16.239)	-	-
Kapanış Bakiyesi	<u>73.860</u>	<u>69.121</u>	<u>60.512</u>
 <u>Birikmiş Amortismanlar</u>			
Açılış Bakiyesi	(60.813)	(53.244)	(46.394)
Dönem amortisman gideri	(9.746)	(7.569)	(6.850)
Çıkışlar	8.657	-	-
Kapanış Bakiyesi	<u>(61.902)</u>	<u>(60.813)</u>	<u>(53.244)</u>
 Net Defter Değeri	<u>11.958</u>	<u>8.308</u>	<u>7.268</u>

Amortisman giderleri genel yönetim giderleri içerisinde muhasebeleştirilmiştir. (Not:20)

12. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALARA İLİŞKİN KARŞILIKLAR

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

Kısa Vadeli Borç Karşılıkları	31 Aralık 2012	31 Aralık 2011	31 Aralık 2010
Kullanılmamış İzin Karşılıkları	4.376	14.500	23.706
	<u>4.376</u>	<u>14.500</u>	<u>23.706</u>

KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
(Eski adıyla “Körfez Gayrimenkul İnşaat Taahhüt Turizm Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi”)

31 ARALIK 2012, 2011 VE 2010 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Para birimi – Türk Lirası (TL))

12. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALARA İLİŞKİN KARŞILIKLAR (devamı)

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

	1 Ocak- 31 Aralık 2012	1 Ocak- 31 Aralık 2011	1 Ocak - 31 Aralık 2010
Açılış bakiyesi	14.500	23.706	7.315
Dönem içinde kullanılan izin karşılığı	(14.500)	(23.706)	(7.315)
Dönem gideri	4.376	14.500	23.706
Kapanış bakiyesi	4.376	14.500	23.706

Uzun Vadeli Borç Karşılıkları	31 Aralık 2012	31 Aralık 2011	31 Aralık 2010
Kıdem Tazminatı Karşılıkları	42.319	65.727	54.605
	42.319	65.727	54.605

Türk İş Kanunu’na göre Şirket ve Türkiye’de kayıtlı Bağlı Ortaklıklar’ı, en az bir yıllık hizmeti tamamlayarak 25 yıllık çalışma hayatı ardından emekliye ayrılan (kadınlar için 58 erkekler için 60 yaş), iş ilişkisi kesilen, askerlik hizmetleri için çağrılan veya vefat eden her çalışanına kıdem tazminatı ödemek mecburiyetindedir.

Ödenecek tazminat, her hizmet yılı için bir aylık maaş tutarı kadardır ve bu miktar dönemler itibarıyla, aşağıdaki tabloda özetlenen tutarlarla sınırlandırılmıştır.

	31 Aralık 2012	31 Aralık 2011	31 Aralık 2010
Kıdem tazminatı tavanı	3.033,98	2.731,85	2.517,01

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

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

Kıdem tazminatı karşılığı, Şirket’in, Türk İş Kanunu uyarınca personelin emekliye ayrılmasından doğacak gelecekteki olası yükümlülüklerinin tahmini toplam karşılığının bugünkü değerini ifade eder. Türkiye’de geçerli olan çalışma hayatını düzenleyen yasalar ve Türk İş Kanunu uyarınca, Şirket, en az bir yıllık hizmetini tamamlayan, kendi isteğiyle işten ayrılması veya uygunsuz davranışlar sonucu iş akdinin feshedilmesi dışında kalan sebepler yüzünden işten çıkarılan, askerlik hizmeti için çağrılan, vefat eden veya emekliye ayrılan her personeline toplu olarak kıdem tazminatı ödemekle yükümlüdür. Tanımlanmış sosyal yardım yükümlülüğünün bugünkü değeri ile ilgili ayrılan karşılık öngörülen yükümlülük yöntemi kullanılarak hesaplanır. Tüm aktüeryal karlar ve zararlar gelir tablosunda muhasebeleştirilir.

KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
(Eski adıyla “Körfez Gayrimenkul İnşaat Taahhüt Turizm Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi”)

31 ARALIK 2012, 2011 VE 2010 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Para birimi – Türk Lirası (TL))

12. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALARA İLİŞKİN KARŞILIKLAR (devamı)

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

Buna göre toplam karşılığın hesaplanmasına yönelik aşağıdaki varsayımlar yapılmıştır:

	31 Aralık 2012	31 Aralık 2011	31 Aralık 2010
İskonto oranı	%2,5	%10	%10
Tahmin edilen limit/ücret artışı	%5,00	%5,10	%5,10

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

	1 Ocak - 31 Aralık 2012	1 Ocak - 31 Aralık 2011	1 Ocak - 31 Aralık 2010
Açılış bakiyesi	65.727	54.605	45.339
Hizmet maliyeti	23.004	7.660	7.169
Faiz gideri	3.073	5.461	4.987
Aktüeryal zarar / (kazanç)	4.389	(1.999)	4.549
Dönem içinde ödenen	(53.874)	-	(7.439)
Kapanış bakiyesi	42.319	65.727	54.605

13. KISA VE UZUN VADELİ DİĞER ALACAKLAR VE DİĞER BORÇLAR

Şirket'in diğer alacaklarının detayı aşağıdaki gibidir.

	31 Aralık 2012	31 Aralık 2011	31 Aralık 2010
Diğer alacaklar (*)	-	-	6.601.032
	-	-	6.601.032

(*) 31 Aralık 2010 tarihi itibarıyla verilen iş avansları, Kartal arsası üzerinde inşası planlanan proje için yüklenici inşaat firmasına yapılan avans ödemelerinden oluşmaktadır. 2011 yılı içerisinde Kuveyt Türk'ün, inşaat firmasının Körfez İş Ortaklığı'ndaki 25% payını devralmasıyla, Şirket'in inşaat firmasından olan tüm diğer alacaklarını Kuveyt Türk üstlenmiştir. Körfez ve Kuveyt Türk arasında 1 Nisan 2011 tarihinde yapılan anlaşma ile Körfez, İş Ortaklığı'nın %8 hissesini Kuveyt Türk'ten 7.128.576 TL'ye devralmıştır. Söz konusu 6.601.032 TL tutarındaki alacak ise, hisse satış bedelinden düşülmüştür.

KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
(Eski adıyla “Körfez Gayrimenkul İnşaat Taahhüt Turizm Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi”)

31 ARALIK 2012, 2011 VE 2010 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Para birimi – Türk Lirası (TL))

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

Şirket'in kısa vadeli diğer borçlarının detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2012	31 Aralık 2011	31 Aralık 2010
Avukatlara olan borçlar (*)	187.500	691.994	767.284
Sulh Sözleşme Bedeli - Kartal Belediyesi'ne olan borçlar (*)	193.816	875.846	-
	381.316	1.567.840	767.284

Şirket'in uzun vadeli diğer borçlarının detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2012	31 Aralık 2011	31 Aralık 2010
Avukatlara olan borçlar (*)	-	157.038	763.124
Sulh Sözleşme Bedeli - Kartal Belediyesi'ne olan borçlar (*)	-	162.329	-
	-	319.367	763.124

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

KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
(Eski adıyla “Körfez Gayrimenkul İnşaat Taahhüt Turizm Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi”)

31 ARALIK 2012, 2011 VE 2010 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Para birimi – Türk Lirası (TL))

14. DİĞER DÖNEN VARLIKLAR VE KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER

31 Aralık 2012, 31 Aralık 2011 ve 31 Aralık 2010 tarihleri itibarıyla Şirket’in diğer dönen varlıklar bakiyelerinin detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2012	31 Aralık 2011	31 Aralık 2010
Devreden KDV	645.216	405.805	237.892
Peşin Ödenen Vergiler ve Fonlar	88.479	187.566	6.268
Verilen iş avansları	111.164	143.350	184.657
Diğer dönen varlıklar	10.372	14.072	17.294
	855.231	750.793	446.111

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

	31 Aralık 2012	31 Aralık 2011	31 Aralık 2010
Ödenecek vergi, fon ve sosyal sigorta kesintisi	33.641	51.606	35.618
Katma Değer Vergisi	-	-	3.710.865
	33.641	51.606	3.746.483

15. DİĞER DURAN VARLIKLAR

31 Aralık 2012, 31 Aralık 2011 ve 31 Aralık 2010 tarihleri itibarıyla Şirket’in diğer duran varlıklar bakiyelerinin detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2012	31 Aralık 2011	31 Aralık 2010
Diğer Çeşitli Duran Varlıklar (*)	15.760	15.760	6.080
Toplam	15.760	15.760	6.080

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

16. ALINAN AVANSLAR

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

	31 Aralık 2012	31 Aralık 2011	31 Aralık 2010
Alınan Avanslar (*)	6.299.603	-	-
Toplam	6.299.603	-	-

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

KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
(Eski adıyla "Körfez Gayrimenkul İnşaat Taahhüt Turizm Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi")

31 ARALIK 2012, 2011 VE 2010 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Para birimi – Türk Lirası (TL))

17. ÖZKAYNAKLAR

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

	31 Aralık 2012		31 Aralık 2011		31 Aralık 2010	
Hissedarlar	Pay (%)	TL	Pay (%)	TL	Pay (%)	TL
Kuveyt Türk Katılım Bankası A.Ş.	99,997	65.820.000	99,997	65.820.000	99,997	65.820.000
Diğer	0,003	2.000	0,003	2.000	0,003	2.000
Toplam	100	65.822.000	100	65.822.000	100	65.822.000
Sermaye düzeltme farkları (*)		2.373.208		2.373.208		2.373.208
Ödenmemiş sermaye (**)		-		-		(26.000.000)
Enflasyona göre düzeltilmiş ödenmiş sermaye		68.195.208		68.195.208		42.195.208

(*) 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.

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

31 Aralık 2012 itibarıyla Şirket'in sermayesi, tamamı ödenmiş 65.822.000 TL'dir. Sermaye, her biri 1 TL itibari değerinde 65.822.000 adet hisseye bölünmüştür (31 Aralık 2011 Sermaye: 65.822.000 TL, her biri 1 TL itibari değerinde 65.822.000 adet hisse ve 31 Aralık 2010 Sermaye: 65.822.000 TL, her biri 1 TL itibari değerinde 65.822.000 adet hisse). Sermayeyi temsil eden paylar içerisinde 19.087.800 TL tutarında ve toplam payların %29'unu temsil eden A Grubu imtiyazlı hisse senetleri bulunmaktadır. İmtiyaz yönetim kuruluna aday gösterme hakkına sahip olmakla ilgilidir. Söz konusu hisselerin tamamı Kuveyt Türk Katılım Bankası A.Ş.'ye aittir.

DRT BAĞIMSIZ DENETİM
VE SERBEST MUHASEBECİ MALİ MÜŞAVİRLİK
ANONİM ŞİRKETİ

Member of Deloitte Touche Tohmatsu Limited

KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
(Eski adıyla “Körfez Gayrimenkul İnşaat Taahhüt Turizm Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi”)

31 ARALIK 2012, 2011 VE 2010 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Para birimi – Türk Lirası (TL))

17. ÖZKAYNAKLAR (devamı)

1 Ocak 2008 tarihine kadar geçerli olan uygulama uyarınca enflasyona göre düzeltilen ilk finansal tablo düzenlenmesi sonucunda özkaynak kalemlerinden “Sermaye, Emisyon Primi, Yasal Yedekler, Özel Yedekler ve Olağanüstü Yedek” kalemlerine bilançoda kayıtlı değerleri ile yer verilmekte ve bu hesap kalemlerinin düzeltilmiş değerleri toplu halde özkaynak grubu içinde “özsermaye enflasyon düzeltmesi farkları” hesabında yer almaktaydı. Tüm özkaynak kalemlerine ilişkin “özsermaye enflasyon düzeltmesi farkları” sadece bedelsiz sermaye artırımı veya zarar mahsubunda, olağanüstü yedeklerin kayıtlı değerleri ise, bedelsiz sermaye artırımı; nakit kar dağıtımı ya da zarar mahsubunda kullanılabilmekteydi 1 Ocak 2008 itibarıyla yürürlüğe giren Seri: XI, No: 29 sayılı tebliğ ve ona açıklama getiren SPK duyurularına göre “Ödenmiş Sermaye”, “Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler” ve “Hisse Senedi İhraç Primleri”nin yasal kayıtlardaki tutarları üzerinden gösterilmesi gerekmektedir. Söz konusu tebliğin uygulanması esnasında değerlemelerde çıkan farklılıkların:

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

Ana ortaklık dışı paylardan hisse alımı

31 Aralık 2011 tarihi itibarıyla ana ortaklık dışı paylardan hisse alımı aşağıdaki a ve b maddelerinde yer alan tutarları doğurmuştur.

- a) Kuveyt Türk, 11 Mart 2011 tarihinde Körfez’in İnşaat Firmasıyla imzaladığı ve Körfez’in %75, İnşaat Firması’nın işe %25 hissesine sahip olduğu İş Ortaklığı’nın, İnşaat Firması’na ait olan %25 payını bu firmanın Kuveyt Türk’e olan kredi borçlarına ve İnşaat Firması’nın İş Ortaklığı’na olan borcunun üstlenilmesi karşılığı olarak satın almıştır. Satın alma fiyatı İş Ortaklığı’nın gelecekteki tahmini nakit akışlarının iskonto edilmesi yöntemi ile belirlenmiştir. Kuveyt Türk, İnşaat Firması’nın İş Ortaklığına olan borcunu üstlenmesinden ötürü, bu borcu devraldığı hisselerin %8’ini Körfez’e devretmek şuretiyle kapatmıştır. 23 Eylül 2011 tarihinde Kuveyt Türk ve Şirket arasında yapılan yeni bir anlaşma ile Kuveyt Türk elinde kalan toplam İş Ortaklığı hisselerinin %17’sinin tamamını Şirket’e devretmiştir. Bu hisse devri işlemleri sonucunda Şirket’in İş Ortaklığı’ndaki sahiplik oranı değişmesine karşın bu devir işlemleri Şirket’in İş Ortaklığı üzerinde kontrol kaybına veya kazancına sebebiyet vermediğinden, bu işlemler özkaynak işlemi olarak değerlendirilmiş ve söz konusu iki ayrı devir işlemi neticesinde, %25 hissenin reeskont sonrası net bedeli olan 18.220.650 TL (brüt 23.560.628 TL) ile ana ortaklık dışı payların düzeltildiği tutar arasındaki fark olan 18.071.951 TL doğrudan özkaynaklarda geçmiş yıllar zararları kalemi altında muhasebeleştirilmiştir ve Kuveyt Türk’e aittir.
- b) Detayları Not 13’te belirtilen sulh anlaşmasından doğan borçların 674.500 TL’lik kısmı Şirket adına Şirket’in ana ortağı olan Kuveyt Türk tarafından geri talep edilmemek üzere ödenmiştir. Şirket’in ana ortağı tarafından yapılan bu ödeme özkaynaklar altında geçmiş yıllar zararlarından mahsup edilmiştir.

DRT BAĞIMSIZ DENETİM
VE SERBEST MUHASEBECİ MALİ MÜŞAVİRLİK
ANONİM ŞİRKETİ

Member of Deloitte Touche Tohmatsu Limited

KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
(Eski adıyla “Körfez Gayrimenkul İnşaat Taahhüt Turizm Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi”)

31 ARALIK 2012, 2011 VE 2010 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Para birimi – Türk Lirası (TL))

18. KARŞILIKLAR, KOŞULLU VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

Şirket’in 31 Aralık 2012 tarihi itibarıyla koşullu varlık veya koşullu yükümlülüğü bulunmamaktadır (31 Aralık 2011, 31 Aralık 2010 – bulunmamaktadır).

19. ESAS FAALİYET GELİRLERİ

Dönemler itibarıyla satış gelirleri ve satışların maliyeti aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 31 Aralık 2012	1 Ocak- 31 Aralık 2011	1 Ocak- 31 Aralık 2010
Yatırım amaçlı gayrimenkul kira gelirleri	-	-	3.124.007
Toplam esas faaliyet gelirleri	-	-	3.124.007
Yatırım amaçlı gayrimenkul giderleri	-	-	(847.304)
Satışların maliyeti	-	-	(847.304)
Brüt kar	-	-	2.276.703

20. GENEL YÖNETİM GİDERLERİ

Dönemlere ait genel yönetim giderleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 31 Aralık 2012	1 Ocak- 31 Aralık 2011	1 Ocak- 31 Aralık 2010
Personel giderleri	(1.618.398)	(688.896)	(779.454)
Vergi resim ve harçlar	(267.068)	(114.915)	(60.339)
Danışmanlık ve avukatlık giderleri	(192.713)	(172.393)	(1.567.518)
Kira giderleri	(27.264)	(33.844)	(34.290)
Haberleşme giderleri	(11.519)	(10.699)	(12.045)
Amortisman giderleri (Not:11)	(9.746)	(7.569)	(6.850)
Diğer giderler	(215.406)	(70.643)	(89.199)
	(2.342.114)	(1.098.959)	(2.549.695)

Şirket’in pazarlama ve satış gideri bulunmamaktadır.

DRT BAĞIMSIZ DENETİM
VE SERBEST MUHASEBİ MALİ MÜŞAVİRLİK
ANONİM ŞİRKETİ

KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
(Eski adıyla “Körfez Gayrimenkul İnşaat Taahhüt Turizm Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi”)

31 ARALIK 2012, 2011 VE 2010 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Para birimi – Türk Lirası (TL))

21. DİĞER FAALİYET GELİRLERİ / GİDERLERİ

Dönemler itibarıyla diğer faaliyet gelirleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 31 Aralık 2012	1 Ocak- 31 Aralık 2011	1 Ocak- 31 Aralık 2010
Diğer faaliyetlerden gelir ve karlar:			
Kuveyt Türk hizmet ve danışmanlık geliri	41.627	71.784	186.726
Yatırım amaçlı gayrimenkul satış karı (Not:10)	-	-	4.634.998
Bağlı ortaklık satış karı (*)	-	5.843	-
Körfez Gayrimenkul İnşaat İş Ortaklığı Kira Geliri	-	-	-
Diğer	-	-	7.787
	41.627	77.627	4.829.511

(*)Boğaziçi Gayrimenkul hisselerinin satış fiyatı olan 9.500 TL ile Boğaziçi Gayrimenkul’ün satış tarihi itibarıyla net varlık değeri arasındaki farktan oluşmaktadır. Söz konusu işlem sonrasında Şirket’e, satış fiyatı olan 9.500 TL ile Boğaziçi Gayrimenkul’ün elinde bulunan 3.419 TL tutarındaki nakit ve nakit benzerleri arasındaki fark kadar nakit girişi olmuştur.

Dönemler itibarıyla diğer faaliyet giderleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 31 Aralık 2012	1 Ocak- 31 Aralık 2011	1 Ocak- 31 Aralık 2010
Diğer faaliyetlerden giderler			
Diğer giderler	(1.003)	(2.884)	(10.492)
	(1.003)	(2.884)	(10.492)

22. FİNANSAL GELİRLER

Dönemlere ait finansal gelirler aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 31 Aralık 2012	1 Ocak- 31 Aralık 2011	1 Ocak- 31 Aralık 2010
Altın fonu değerlendirme geliri	689.941	-	-
Katılım payı geliri	573.992	1.240.519	59.662
Kur farkı geliri	-	345.401	4.820.734
	1.263.933	1.585.920	4.880.396

KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
(Eski adıyla “Körfez Gayrimenkul İnşaat Taahhüt Turizm Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi”)

31 ARALIK 2012, 2011 VE 2010 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Para birimi – Türk Lirası (TL))

23. FİNANSAL GİDERLER

Dönemlere ait finansal giderler aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 31 Aralık 2012	1 Ocak- 31 Aralık 2011	1 Ocak- 31 Aralık 2010
Kısa Vadeli Borçlanma Giderleri	(2.225)	(198.468)	(2.549.715)
Reeskont giderleri	(2.070.842)	(502.241)	-
Kur farkı giderleri	(143)	(226.815)	(4.455.428)
	<u>(2.073.210)</u>	<u>(927.524)</u>	<u>(7.005.143)</u>

24. VERGİLER

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

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

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

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

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

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

KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
(Eski adıyla “Körföz Gayrimenkul İnşaat Taahhüt Turizm Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi”)

31 ARALIK 2012, 2011 VE 2010 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Para birimi – Türk Lirası (TL))

24. VERGİLER (devamı)

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

	1 Ocak- 31 Aralık 2012	1 Ocak- 31 Aralık 2011	1 Ocak- 31 Aralık 2010
Vergi Giderleri			
-Cari Dönem Kurumlar Vergisi	-	-	-
-Ertelenen Vergi	-	291.088	232.298
	-	291.088	232.298

Şirket, ertelenen vergi varlıklarını ve yükümlülüklerini, bilanço kalemlerinin SPK Finansal Raporlama Standartları uyarınca düzenlenmiş ve yasal finansal tabloları arasındaki farklı değerlendirilmeleri sonucunda ortaya çıkan geçici farkların etkilerini dikkate alarak hesaplamaktadır. Söz konusu geçici farklar genellikle gelir ve giderlerin, SPK Finansal Raporlama Standartları ve Vergi Kanunlarına göre değişik raporlama dönemlerinde muhasebeleşmesinden kaynaklanmaktadır.

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

	1 Ocak- 31 Aralık 2010
Kıdem Tazminatı Karşılığı	10.921
Kullanılmamış İzin Karşılığı	1.854
Şüpheli Alacaklar ve Verilen İş Avansları Karşılığı	3.980
Stoklar Üzerinde Aktifleştirilen Diğer Giderler ve Reeskontlar	10.776
Kısa Vadeli Finansal Borçlar Tahakkukları	33.916
Diğer Borçlar	306.082
Ertelenen Vergi Varlıkları	367.529
Stoklar Üzerinde Aktifleştirilen Borçlanma Giderleri	(658.617)
Ertelenen Vergi Yükümlülüğü	(658.617)
Ertelenen Vergi Yükümlülüğü (Net)	(291.088)

KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

(Eski adıyla "Körfez Gayrimenkul İnşaat Taahhüt Turizm Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi")

31 ARALIK 2012, 2011 VE 2010 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Para birimi – Türk Lirası (TL))

24. VERGİLER (devamı)

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

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

	1 Ocak- 31 Aralık 2012	1 Ocak- 31 Aralık 2011	1 Ocak- 31 Aralık 2010
1 Ocak itibarıyla	-	(291.088)	(523.386)
Ertelenen vergi (gideri)/geliri	-	291.088	232.298
Ertelenen Vergi Yükümlülüğü	-	-	(291.088)

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

	1 Ocak- 31 Aralık 2012	1 Ocak- 31 Aralık 2011	1 Ocak- 31 Aralık 2010
Vergi Öncesi Dönem karı/(zararı)	(2.360.396)	(365.820)	2.421.280
% 20 Yerel Vergi Oranı Kullanılarak Hesaplanan Dönem Vergi Geliri/Gideri	(472.079)	(73.164)	(484.256)
Ertelenmiş Vergi Varlığı Muhasebeleştirilmeyen			
Vergi Zararlarının Etkisi	-	-	(16.641)
Kanunen Kabul Edilmeyen Giderlerin Etkisi	-	(8.001)	(18.976)
Önceden Muhasebeleştirilmemiş Vergi Zararlarının Kullanılması	-	-	738.345
Önceden Muhasebeleştirilmiş Olan Ertelenmiş Vergi Yükümlülükleri(*)	-	(291.088)	-
Diğer	-	(1.986)	13.826
Gelir Tablosunda Muhasebeleştirilen Dönem Vergi Geliri/Gideri	-	(374.239)	232.298

(*) Şirket Gayrimenkul Yatırım Ortaklığına dönüştüğü tarih olan 29 Aralık 2011 tarihinden itibaren kurumlar vergisinden istisnadır. Dolayısıyla, 31 Aralık 2010 itibarıyla kayıtlara alınmış olan 291.088 TL tutarındaki ertelenmiş vergi yükümlülüğü 31 Aralık 2011'de gelir yazılmak suretiyle sıfırlanmıştır.

KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
(Eski adıyla “Körfez Gayrimenkul İnşaat Taahhüt Turizm Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi”)

31 ARALIK 2012, 2011 VE 2010 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Para birimi – Türk Lirası (TL))

25. HİSSE BAŞINA KAZANÇ

	1 Ocak- 31 Aralık 2012	1 Ocak- 31 Aralık 2011	1 Ocak- 31 Aralık 2010
Tedavüldeki hisse senedi adedi 1 Ocak itibarıyla (toplam)	65.822.000	65.822.000	65.822.000
İç kaynaklardan çıkarılan hisse senetleri	-	-	-
Tedavüldeki hisse senedi adedi 31 Aralık itibarıyla (toplam)	65.822.000	65.822.000	65.822.000
Tedavüldeki hisse senedinin Ağırlıklı ortalama adedi (1 hisse 1 TL karşılığı)	65.822.000	65.822.000	65.822.000
Net dönem karı / (zararı) (TL) (Ana Ortaklık’a ait kısım)	(3.109.363)	147.052	3.003.253
Hisse başına kar / (zarar) (1 TL hisse başına)	(0,0472)	0,0022	0,0456

26. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

Dönemler itibarıyla Şirket’in ilişkili tarafı (ana ortağı) olan Kuveyt Türk’te bulunan cari ve katılım hesap bakiyeleri aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2012	31 Aralık 2011	31 Aralık 2010
Kuveyt Türk Katılım Bankası A.Ş. (Not 5)	7.303.409	16.918.181	5.001.906

Dönemler itibarıyla Şirket’in ilişkili kuruluşlarına olan ticari borçlarının detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2012	31 Aralık 2011	31 Aralık 2010
Kuveyt Türk Katılım Bankası A.Ş. (Not 7)	19.998.119	16.737.243	-
Toplam	19.998.119	16.737.243	-

KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
(Eski adıyla “Körfez Gayrimenkul İnşaat Taahhüt Turizm Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi”)

31 ARALIK 2012, 2011 VE 2010 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Para birimi – Türk Lirası (TL))

26. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (devamı)

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

	1 Ocak - 31 Aralık 2012	1 Ocak - 31 Aralık 2011	1 Ocak - 31 Aralık 2010
Kira gideri (*)	27.264	32.210	34.290
Katılım hesabı gelirleri (*)	573.991	1.240.519	59.662
Yatırım amaçlı gayrimenkul satışı (***)	-	-	20.626.199
Finansal borçlanma giderleri	-	198.468	2.549.715
Arsa alımı (**)	-	5.894.876	-
Hizmet gelirleri (*)	41.625	71.784	186.726

- (*) Kira giderleri, katılım hesabı gelirleri ve hizmet gelirlerinin tamamı Kuveyt Türk (Şirket ana ortağı) ile olan işlemlerden oluşmaktadır.
- (**) 23 Eylül 2011 tarihinde Kuveyt Türk’le yapılan anlaşma sonucunda Şirket, Kuveyt Türk’ün Kartal’daki arsada olan %25’lik payını satın almıştır. Söz konusu tutar reeskonta tabi tutulmuş net tutardır.
- (***) Şirket, Hadımköy’de bulunan 2 lojistik depo ve 1 işyerinden oluşan yatırım amaçlı gayrimenkullerini 6 Aralık 2010 tarihinde Depolar Gayrimenkul A.Ş.’ye (nihai ortak tarafından kontrol edilen şirket) 20.626.199 TL bedelle satmış ve bu satıştan doğan 4.634.998 TL tutarındaki karı diğer faaliyet gelirleri altında sınıflandırmıştır (Not 21).

KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

(Eski adıyla “Körfez Gayrimenkul İnşaat Taahhüt Turizm Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi”)

31 ARALIK 2012, 2011 VE 2010 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Para birimi – Türk Lirası (TL))

26. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (devamı)

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

	31 Aralık 2012	31 Aralık 2011	31 Aralık 2010
Kuveyt Türk	582.944	371.115	-
Kuwait Finance House	-	-	2.380.137
	<u>582.944</u>	<u>371.115</u>	<u>2.380.137</u>

Körfez İş Ortaklığı hisse devri

Kuveyt Türk, 11 Mart 2011 tarihinde, Şirket’in İnşaat Firması ile imzaladığı ve Şirket’in %75, İnşaat Firması’nın ise %25 hissesine sahip olduğu Körfez İnşaat İş Ortaklığı’nın, İnşaat Firması’na ait olan %25 payını, İnşaat Firması’nın Körfez İnşaat İş Ortaklığı’na olan 6.601.032 TL borcunu üstlenerek satın almıştır. Kuveyt Türk, İnşaat Firması’nın Körfez İnşaat İş Ortaklığı’na olan borcunu üstlenmesinden ötürü, bu borcu devraldığı hisselerin %8’ini Körfez’e devretmek suretiyle kapatmıştır. Devredilen Körfez İnşaat İş Ortaklığı’nın %8 hissesinin bedeli 7.128.576 TL olup, bu bedelden üstlenilen borç olan 6.601.032 TL mahsup edilmiştir. 23 Eylül 2011 tarihinde Şirket ile Kuveyt Türk arasında yapılan yeni bir anlaşma ile de Şirket, İş Ortaklığı’ndaki payını brüt 16.332.000 TL (reeskonta tabi tutulmuş net 10.992.022 TL) karşılığında %83’ten %100’e yükseltmiştir.

Üst düzey yönetici personele sağlanan faydalar

	31 Aralık 2012	31 Aralık 2011	31 Aralık 2010
Üst düzey yönetici personele sağlanan faydalar	1.345.272	436.308	393.164

KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
(Eski adıyla “Körfez Gayrimenkul İnşaat Taahhüt Turizm Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi”)

31 ARALIK 2012, 2011 VE 2010 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Para birimi – Türk Lirası (TL))

27. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

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

Katılım Payı Oranı Riski

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

	1 Ocak- 31 Aralık 2012	1 Ocak- 31 Aralık 2011	1 Ocak- 31 Aralık 2010
Sabit Faizli Araçlar			
Nakit ve nakit benzerleri	7.251.134	16.816.631	4.946.192
Finansal yükümlülükler	-	-	5.282.012
Değişken Faizli Finansal Araçlar			
Finansal Yükümlülükler	-	-	-

Döviz Kuru Riski

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

Şirket, yatırım amaçlı gayrimenkullerinin kira kontratlarını ABD Doları bazında yaptığından borçlanmasını da ağırlıklı olarak ABD Doları bazında yapmıştır.

KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
(Eski adıyla “Körfez Gayrimenkul İnşaat Taahhüt Turizm Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi”)

31 ARALIK 2012, 2011 VE 2010 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Para birimi – Türk Lirası (TL))

27. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ
(devamı)

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

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

DRT BAĞIMSIZ DENETİM
VE SERBEST MUHASEBECİLERİ MÜŞAVİRLİK
ANONİM ŞİRKETİ

Member of Deloitte Touche Tohmatsu Limited

KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
(Eski adıyla “Körfez Gayrimenkul İnşaat Taahhüt Turizm Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi”)

31 ARALIK 2012, 2011 VE 2010 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Para birimi – Türk Lirası (TL))

27. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ
(devamı)

Döviz Kuru Riski (devamı)

Şirket’in 31 Aralık 2012 ve 31 Aralık 2011 tarihleri itibarıyla yabancı para varlığı veya yükümlülüğü bulunmamaktadır.

Döviz Kuru Duyarlılık Analizi Tablosu

31 Aralık 2010

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

Şirket’in 31 Aralık 2012 ve 31 Aralık 2011 tarihleri itibarıyla yabancı para varlığı veya yükümlülüğü bulunmamaktadır.

DRT BAĞIMSIZ DENETİM
VE SERBEST MUHASEBECİ MALİ MÜŞAVİRLİK
ANONİM ŞİRKETİ

Member of Deloitte Touche Tohmatsu Limited

KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
(Eski adıyla "Körfez Gayrimenkul İnşaat Taahhüt Turizm Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi")

31 ARALIK 2012, 2011 VE 2010 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Para birimi – Türk Lirası (TL))

27. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (devamı)

Kredi Riski

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 edilir.

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

DRY BAĞIMSIZ DENETİM
VE SERBEST MÜHASEBECİ MALİ MÜŞAVİRLİK
ANONİM ŞİRKETİ

Member of Touche Tohmatsu Limited

KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
(Eski adıyla “Körfez Gayrimenkul İnşaat Taahhüt Turizm Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi”)

31 ARALIK 2012, 2011 VE 2010 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Para birimi – Türk Lirası (TL))

27. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (devamı)

Kredi Riski (devamı)

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

DRT BAĞIMSIZ DENETİM
VE SERBEST MUHASEBECİ MALİ MÜŞAVİRLİK
ANONİM ŞİRKETİ

Member of Deloitte Touche Tohmatsu Limited

KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
(Eski adıyla “Körfez Gayrimenkul İnşaat Taahhüt Turizm Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi”)

31 ARALIK 2012, 2011 VE 2010 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Para birimi – Türk Lirası (TL))

27. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (devamı)

Kredi Riski (devamı)

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

DRT BAĞIMSIZ DENETİM
VE SERBEST MUHASEBECİLERİ MÜŞAVİRLİK
ANONİM ŞİRKETİ

Member of Deloitte Touche Tohmatsu Limited

KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
(Eski adıyla “Körfez Gayrimenkul İnşaat Taahhüt Turizm Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi”)

31 ARALIK 2012, 2011 VE 2010 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Para birimi – Türk Lirası (TL))

27. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (devamı)

Likidite Riski

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

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

31.12.2012	Defter değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı (I+II+III)	3 aydan kısa (I)	3-12 ay arası (II)	1-5 yıl arası (III)
Parasal borçlar					
Ticari borçlar	(19.998.119)	(24.000.000)	-	-	(24.000.000)
Diğer borçlar ve yükümlülükler	(381.316)	(381.316)	(381.316)	-	-
Toplam parasal borçlar	(20.379.435)	(24.381.316)	(381.316)	-	(24.000.000)
Türev finansal araçlar	749.567	383.760	383.760	-	-
31.12.2011	Defter değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı (I+II+III)	3 aydan kısa (I)	3-12 ay arası (II)	1-5 yıl arası (III)
Parasal borçlar					
Ticari borçlar	(16.737.243)	(24.000.000)	-	-	(24.000.000)
Diğer borçlar ve yükümlülükler	(1.887.207)	(2.070.564)	(545.312)	(1.143.936)	(381.316)
Toplam parasal borçlar	(18.624.450)	(26.070.564)	(545.312)	(1.143.936)	(24.381.316)

KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
(Eski adıyla "Körfez Gayrimenkul İnşaat Taahhüt Turizm Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi")

31 ARALIK 2012, 2011 VE 2010 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Para birimi – Türk Lirası (TL))

27. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (devamı)

Likitide Riski (devamı)

31.12.2010	Defter değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı (I+II+III)	3 aydan kısa (I)	3-12 ay arası (II)	1-5 yıl arası (III)
Parasal borçlar					
Finansal borçlar	(5.282.012)	(5.819.636)	-	(5.819.636)	-
Diğer borçlar ve yükümlülükler	(1.530.408)	(1.750.000)	-	(812.500)	(937.500)
Toplam parasal borçlar	(6.812.420)	(7.569.636)	-	(6.632.136)	(937.500)

DRT BAĞIMSIZ DENETİM
VE SERBEST MUHASEBECİ MALİ MÜŞAVİRLİK
ANONİM ŞİRKETİ

Member of Deloitte Touche Tohmatsu Limited

KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
(Eski adıyla “Körfez Gayrimenkul İnşaat Taahhüt Turizm Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi”)

31 ARALIK 2012, 2011 VE 2010 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Para birimi – Türk Lirası (TL))

27. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (devamı)

Finansal varlık ve yükümlülüklerin rayiç değeri riski ile gösterilmesine ilişkin açıklamalar

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

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

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

Finansal varlıklar

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

Finansal yükümlülükler

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

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

Sermaye yönetimi

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

DRT BAĞIMSIZ DENETİM
VE SERBEST MUHASEBETİ MALİ MÜŞAVİRLİK
ANONİM ŞİRKETİ

Member of Deloitte Touche Tohmatsu Limited

KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
(Eski adıyla “Körfez Gayrimenkul İnşaat Taahhüt Turizm Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi”)

31 ARALIK 2012, 2011 VE 2010 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Para birimi – Türk Lirası (TL))

28. FİNANSAL ARAÇLAR

Finansal Araç Kategorileri:

	Krediler ve alacaklar (nakit ve nakit benzerleri dahil)	Gerçeğe uygun değer farkı gelir tablosuna yansıtılan finansal varlıklar	İtfa edilmiş değerinden gösterilen yükümlülükler	Defter değeri	Not
31 Aralık 2012					
Finansal varlıklar					
Nakit ve nakit benzerleri	7.303.684	-	-	7.303.684	(5)
Gerçeğe uygun değer farkı kar zarara yansıtılan finansal varlıklar	-	13.463.508	-	13.463.508	(9)
Finansal yükümlülükler					
Kısa vadeli diğer borçlar	-	-	381.316	381.316	(13)
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	-	-	33.641	33.641	(14)
Ticari borçlar	-	-	19.998.119	19.998.119	(7)
31 Aralık 2011					
Finansal varlıklar					
Nakit ve nakit benzerleri	16.936.523	-	-	16.936.523	(5)
Finansal yükümlülükler					
Kısa vadeli diğer borçlar	-	-	1.567.840	1.567.840	(13)
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	-	-	51.606	51.606	(14)
Ticari borçlar	-	-	16.737.243	16.737.243	(7)
Uzun vadeli diğer borçlar	-	-	319.367	319.367	(13)

DRT BAĞIMSIZ DENETİM
VE SERBEST MUHASEBECİ MALİ MÜŞAVİRLİK
ANONİM ŞİRKETİ
Member of Deloitte Touche Tohmatsu Limited

KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
(Eski adıyla “Körfez Gayrimenkul İnşaat Taahhüt Turizm Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi”)

31 ARALIK 2012, 2011 VE 2010 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT FİNANSAL
TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Para birimi – Türk Lirası (TL))

28. FİNANSAL ARAÇLAR (devamı)

Finansal araçların gerçeğe uygun değeri

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

DRT BAĞIMSIZ DENETİM
VE SERBEST MUHASEBESİ MALİ MÜŞAVİRLİK
ANONİM ŞİRKETİ
Member of Deloitte Touche Tohmatsu Limited

KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
(Eski adıyla “Körfez Gayrimenkul İnşaat Taahhüt Turizm Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi”)

31 ARALIK 2012, 2011 VE 2010 TARİHLERİNDE SONA EREN YILLARA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR
(Para birimi – Türk Lirası (TL))

28. FİNANSAL ARAÇLAR (devamı)

Finansal araçların gerçeğe uygun değeri

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

Finansal varlıkların ve yükümlülüklerin gerçeğe uygun değeri aşağıdaki gibi belirlenir:

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

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

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

Gerçeğe uygun değerleriyle gösterilen finansal varlıkların seviye sınıflamaları aşağıdaki gibidir:

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

29. BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Bulunmamaktadır.

DRT BAĞIMSIZ DENETİM
VE SERBEST MUHASEBECİ MALİ MÜŞAVİRLİK
ANONİM ŞİRKETİ
Member of Deloitte Touche Tohmatsu Limited

Ek Not: Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü

	Konsolide Olmayan (Bireysel) Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	İlgili Düzenleme	Cari Dönem (TL)	Önceki Dönem (TL)
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	Seri: VI. No: 11. Md.27/(b)	20.767.192	16.936.523
B	Gayrimenkuller. Gayrimenkule Dayalı Projeler. Gayrimenkule Dayalı Haklar	Seri: VI. No: 11. Md.27/(a)	37.144.362	35.440.424
C	İştirakler	Seri: VI. No: 11. Md.27/(b)	-	-
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	Seri: VI. No: 11. Md.24/(g)	-	-
	Diğer Varlıklar		882.949	774.861
D	Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	Seri: VI. No: 11. Md.4/(i)	58.794.503	53.151.808
E	Finansal Borçlar	Seri: VI. No: 11. Md.35	-	-
F	Diğer Finansal Yükümlülükler	Seri: VI. No: 11. Md.35	-	-
G	Finansal Kiralama Borçları	Seri: VI. No: 11. Md.35	-	-
H	İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	Seri: VI. No: 11. Md.24/(g)	-	-
I	Özkaynaklar	Seri: VI. No: 11. Md.35	32.035.129	34.395.525
	Diğer Kaynaklar		26.759.374	18.756.283
D	Toplam Kaynaklar	Seri: VI. No: 11. Md.4/(i)	58.794.503	53.151.808
	Konsolide Olmayan (Bireysel) Diğer Finansal Bilgiler	İlgili Düzenleme	Cari Dönem (TL)	Önceki Dönem (TL)
A1	Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 yıllık Gayrimenkul Ödemeleri İçin Tutulan Kısmı	Seri: VI. No: 11. Md.27/(b)	-	-
A2	Vadeli/Vadesiz TL/Döviz	Seri: VI. No: 11. Md.27/(b)	7.303.409	16.918.181
A3	Yabancı Sermaye Piyasası Araçları	Seri: VI. No: 11. Md.27/(c)	-	-
B1	Yabancı Gayrimenkuller. Gayrimenkule Dayalı Projeler. Gayrimenkule Dayalı Haklar	Seri: VI. No: 11. Md.27/(c)	-	-
B2	Atıl Tutulan Arsa/Araziler	Seri: VI. No: 11. Md.27/(d)	1.496.835	1.496.835
C1	Yabancı İştirakler	Seri: VI. No: 11. Md.27/(c)	-	-
C2	İşletmeci Şirkete İştirak	Seri: VI. No: 11. Md.32/A	-	-
J	Gayrinakdi Krediler	Seri: VI. No: 11. Md.35	-	-
K	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	Seri: VI. No: 11. Md.25/(n)	-	-

DRT BAĞIMSIZ DENETİM
VE SERBEST MUHASEBECİ MALİ MÜŞAVİRLİK
ANONİŞTİRME

Member of Deloitte Touche Tohmatsu Limited

Ek Not: Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü

Portföy Sınırlamaları	İlgili Düzenleme	Cari Dönem (TL)	Önceki Dönem (TL)	Asgari/Azami Oran
1 Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri (K / D)	Seri: VI. No: 11. Md.25/(n)	0%	0%	<%10
2 Gayrimenkuller. Gayrimenkule Dayalı Projeler. Gayrimenkule Dayalı Haklar ((B + A1)/ D)	Seri: VI. No: 11. Md.27/(a),(b)	63%	67%	>%50
3 Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler (A+C- A1)/ D)	Seri: VI. No: 11. Md.27/(b)	35%	32%	<%50
4 Yabancı Gayrimenkuller. Gayrimenkule Dayalı Projeler. Gayrimenkule Dayalı Haklar. İştirakler. Sermaye Piyasası Araçları (A3+B1+ C1)/ D)	Seri: VI. No: 11. Md.27/(c)	0%	0%	<%49
5 Atıl Tutulan Arsa/Araziler (B2/D)	Seri: VI. No: 11. Md.27/(d)	3%	3%	<%20
6 İşletmeciler Şirkete İştirak (C2/D)	Seri: VI. No: 11. Md.32/A	0%	0%	<%10
7 Borçlanma Sınırı (E+F+G+H+J)/ İ	Seri: VI. No: 11. Md.35	0%	0%	<%500
8 Vadelili/Vadesiz TL/Döviz (A2-A1)/D	Seri: VI. No: 11. Md.27/(b)	12%	32%	<%10

Ek Not 30 Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü Tablosu'nda yer alan bilgiler; Seri:XI, No:29 sayılı "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği"nin 17. Maddesi uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğinde olup, Seri: VI, No:11 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği"nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır.

DRT BAĞIMSIZ DENETİM
VE SERBEST MÜHÜRLEME VE MÜŞAVİRLİK
ANONİM ŞİRKETİ

Member of Deloitte Touche Tohmatsu Limited