

**KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM
ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**

**31 ARALIK 2014 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLAR VE BAĞIMSIZ
DENETÇİ RAPORU**

BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

Körfez Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi Yönetim Kurulu'na:

Finansal Tablolara İlişkin Rapor

Körfez Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin, ("Şirket") 31 Aralık 2014 tarihli bilançosu ile aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait; kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu, özkaynaklar değişim tablosu, nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarını özetleyen dipnotlar ve diğer açıklayıcı notlardan oluşan ilişikteki finansal tablolarını denetlemiş bulunuyoruz.

Yönetimin Finansal Tablolara İlişkin Sorumluluğu

Şirket yönetimi; finansal tabloların Türkiye Muhasebe Standartları'na ("TMS") uygun olarak hazırlanmasından, gerçeğe uygun bir biçimde sunumundan ve hata veya hile kaynaklı önemli yanlışlık içermeyen finansal tabloların hazırlanmasını sağlamak için gerekli gördüğü iç kontrolden sorumludur.

Bağımsız Denetçinin Sorumluluğu

Sorumluluğumuz, yaptığımız bağımsız denetime dayanarak bu finansal tablolar hakkında görüş vermektir. Yaptığımız bağımsız denetim, Sermaye Piyasası Kurulu'nca yayımlanan Bağımsız Denetim Standartları'na ve Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yayımlanan Türkiye Denetim Standartları'nın bir parçası olan Bağımsız Denetim Standartları'na uygun olarak yürütülmüştür. Bu standartlar, etik hükümlere uygunluk sağlanmasını ve bağımsız denetimin, finansal tabloların önemli yanlışlık içerip içermediğine dair makul güvence elde etmek üzere planlanarak yürütülmesini gerektirmektedir.

Bağımsız denetim, finansal tablolardaki tutar ve açıklamalar hakkında denetim kanıtı elde etmek amacıyla denetim prosedürlerinin uygulanmasını içerir. Bu prosedürlerin seçimi, finansal tablolardaki hata veya hile kaynaklı "önemli yanlışlık" risklerinin değerlendirilmesi de dâhil, bağımsız denetçinin mesleki muhakemesine dayanır. Bağımsız denetçi, risk değerlendirmelerini yaparken, şartlara uygun denetim prosedürlerini tasarlamak amacıyla işletmenin finansal tablolarının hazırlanması ve gerçeğe uygun sunumuyla ilgili iç kontrolü değerlendirir, ancak bu değerlendirme, işletmenin iç kontrolünün etkinliğine ilişkin bir görüş verme amacı taşımaz. Bağımsız denetim, bir bütün olarak finansal tabloların sunumunun değerlendirilmesinin yanı sıra, işletme yönetimi tarafından kullanılan muhasebe politikalarının uygunluğunun ve yapılan muhasebe tahminlerinin makul olup olmadığının değerlendirilmesini de içerir.

Bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bağımsız denetim kanıtlarının, görüşümüzün oluşturulması için yeterli ve uygun bir dayanak oluşturduğuna inanıyoruz.

Görüş

Görüşümüze göre, finansal tablolar, Körfez Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin 31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla finansal durumunu ve aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait finansal performansını ve nakit akışlarını Türkiye Muhasebe Standartları'na uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır.

Mevzuattan Kaynaklanan Diğer Yükümlülüklerle İlişkin Rapor

6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun ("TTK") 402 nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca; Şirket'in 1 Ocak – 31 Aralık 2014 hesap döneminde defter tutma düzeninin, finansal tablolarının, TTK ile Şirket esas sözleşmesinin finansal raporlamaya ilişkin hükümlerine uygun olmadığına dair önemli bir hususa rastlanmamıştır.

TTK'nın 402 nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca; Yönetim Kurulu tarafımıza denetim kapsamında istenen açıklamaları yapmış ve talep edilen belgeleri vermiştir.

TTK'nın 398 inci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca düzenlenen Riskin Erken Saptanması Sistemi ve Komitesi Hakkında Denetçi Raporu 27 Şubat 2015 tarihinde Şirket'in Yönetim Kurulu'na sunulmuştur.

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



Selçuk Ürkmez, SMMM
Sorumlu Denetçi

İstanbul, 2 Mart 2015

İçindekiler	Sayfa
Bağımsız Denetçi Raporu	1 - 2
Bilanço	3
Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu	4
Özkaynaklar Değişim Tablosu	5
Nakit Akış Tablosu	6
NOT 1 Şirket'in Organizasyonu ve Faaliyet Konusu	7
NOT 2 Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar	7 - 21
NOT 3 Bölümlere Göre Raporlama	21
NOT 4 Nakit ve Nakit Benzerleri	22
NOT 5 Ticari Alacaklar / Borçlar	22
NOT 6 Stoklar	23 - 24
NOT 7 Finansal Yatırımlar	24
NOT 8 Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	25
NOT 9 Maddi Duran Varlıklar	26
NOT 10 Maddi Olmayan Duran Varlıklar	26
NOT 11 Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar	27 - 28
NOT 12 Diğer Varlıklar ve Yükümlülükler	29
NOT 13 Peşin Ödenmiş Giderler ve Ertelenmiş Gelirler	29
NOT 14 Özkaynaklar	30
NOT 15 Genel Yönetim Giderleri	31
NOT 16 Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler / Giderler	31
NOT 17 Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	32
NOT 18 Yatırım Faaliyetlerinden Giderler	32
NOT 19 Vergiler	33
NOT 20 Pay Başına Kazanç	34
NOT 21 İlişkili Taraf Açıklamaları	34 - 35
NOT 22 Finansal Araçlardan Kaynaklanan Risklerin Niteliği ve Düzeyi	35 - 39
NOT 23 Finansal Araçlar	40 - 41
NOT 24 Raporlama Döneminden Sonraki Olaylar	41
EK NOT 28 Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü	42-43

KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ
31 ARALIK 2014 TARİHLİ BİLANÇO**

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

	Dipnot Referansları	Cari Dönem 31 Aralık 2014	Geçmiş Dönem 31 Aralık 2013
VARLIKLAR			
Dönen Varlıklar		24.532.892	24.463.086
Nakit ve Nakit Benzerleri	4	14.756.001	22.965.025
Finansal Yatırımlar	7	8.233.600	-
Stoklar	6	1.496.835	1.496.835
Peşin ödenmiş giderler	13	46.456	1.226
Duran Varlıklar		58.514.899	55.872.488
Stoklar	6	56.068.896	47.432.495
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	8	-	6.515.883
Maddi Duran Varlıklar	9	23.205	13.042
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	10	14.912	-
Diğer Duran Varlıklar	12	2.407.886	1.911.068
TOPLAM VARLIKLAR		83.047.791	80.335.574
KAYNAKLAR			
Kısa Vadeli Yükümlülükler		102.511	22.288.014
Ticari Borçlar	5	17.932	22.199.574
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	21	-	22.197.913
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar		17.932	1.661
Kısa Vadeli Karşılıklar		15.021	10.867
Çalışanlara Sağlanan Faydalara			
İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar	11	15.021	10.867
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	12	69.558	77.573
Uzun Vadeli Yükümlülükler		33.473.690	26.393.236
Uzun Vadeli Karşılıklar		54.207	49.643
Çalışanlara Sağlanan Faydalara			
İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	11	54.207	49.643
Ertelenmiş Gelirler	13	33.419.483	26.343.593
ÖZKAYNAKLAR		49.471.590	31.654.324
Ödenmiş Sermaye	14	66.000.000	49.500.000
Sermaye Düzeltme Farkları	14	2.373.208	2.373.208
Paylara İlişkin Primler	14	1.700.407	-
Kar veya Zararda Yeniden			
Sınıflandırılmayacak Birikmiş			
Diğer Kapsamlı			
Gelirler veya Giderler		1.510	1.510
Geçmiş Yıllar Zararları		(20.220.394)	(19.838.079)
Net Dönem Zararı		(383.141)	(382.315)
TOPLAM KAYNAKLAR		83.047.791	80.335.574

Ekteki dipnotlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2014 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN YILA AİT KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU

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

		Cari Dönem 1 Ocak- 31 Aralık 2014	Geçmiş Dönem 1 Ocak- 31 Aralık 2013
	Dipnot Referansları		
KAR VEYA ZARAR KISMI			
Hasılat		-	-
Satışların Maliyeti (-)		-	-
TİCARİ FAALİYETLERDEN BRÜT KAR		-	-
Genel Yönetim Giderleri (-)	15	(2.350.190)	(2.094.778)
Pazarlama Giderleri (-)		-	(3.595)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	16	2.751.024	3.704.350
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	16	(1.145.411)	(1.432.820)
ESAS FAALİYET (ZARARI) / KARI		(744.577)	173.157
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	17	361.436	3.794.970
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler (-)	18	-	(4.350.442)
VERGİ ÖNCESİ ZARAR		(383.141)	(382.315)
Vergi Gideri		-	-
Dönem Vergi Gideri (-)		-	-
DÖNEM ZARARI		(383.141)	(382.315)
Diğer Kapsamlı Gelirler		-	1.510
TOPLAM KAPSAMLI GİDER		(383.141)	(380.805)
Pay başına zarar	20	(0,0063)	(0,0064)

Ekteki dipnotlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2014 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN YILA AİT ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU
(Tüm tutarlar, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

	Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler					Birikmiş Zararlar		
		Ödenmiş sermaye	Sermaye düzeltme farkları	Pay İhraç Primleri	Tanımlanmış fayda planlarının birikmiş yeniden ölçüm kazançları / kayıpları	Geçmiş yıllar zararları	Net dönem zararı	Özkaynaklar toplamı
Bağımsız Denetimden geçmiş								
1 Ocak 2013 itibarıyla bakiye	14	65.822.000	2.373.208	-	-	(33.799.683)	(2.360.396)	32.035.129
Sermaye azaltımı	14	(16.322.000)	-	-	-	16.322.000	-	-
Transferler		-	-	-	-	(2.360.396)	2.360.396	-
Toplam kapsamlı gider		-	-	-	1.510	-	(382.315)	(380.805)
31 Aralık 2013 itibarıyla bakiye		49.500.000	2.373.208	-	1.510	(19.838.079)	(382.315)	31.654.324
1 Ocak 2014 itibarıyla bakiye	14	49.500.000	2.373.208	-	1.510	(19.838.079)	(382.315)	31.654.324
Sermaye artırımı	14	16.500.000	-	-	-	-	-	16.500.000
Pay bazlı işlemler nedeniyle meydana gelen artış		-	-	1.700.407	-	-	-	1.700.407
Transferler		-	-	-	-	(382.315)	382.315	-
Toplam kapsamlı gider		-	-	-	-	-	(383.141)	(383.141)
31 Aralık 2014 itibarıyla bakiye		66.000.000	2.373.208	1.700.407	1.510	(20.220.394)	(383.141)	49.471.590

Ekteki dipnotlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2014 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT NAKİT AKIŞ TABLOSU**

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

	Dipnot Referansları	Cari Dönem 1 Ocak-31 Aralık 2014	Geçmiş Dönem 1 Ocak-31 Aralık 2013
İşletme faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akımları			
Vergi öncesi net dönem zararı		(383.141)	(382.315)
Amortisman ve itfa payları	9,10	21.644	7.578
Kıdem tazminatı ve kullanılmayan izin karşılığındaki değişim	11	21.726	15.325
Finansal borçlanma ve reeskont giderleri	16	1.144.428	1.397.797
Katılım payı geliri	16	(2.324.196)	(1.123.000)
Finansal varlık satış karı	17	(92.870)	-
Türev finansal araçlar değer artışları	17	-	(3.794.970)
Finansal yatırımlar değer (artışları) / azalışları	7,18	(233.600)	4.350.442
Yatırım amaçlı gayrimenkulün değer artışı	16	(426.828)	(2.510.798)
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler		(2.272.837)	(2.039.941)
Stoklar		(1.036.031)	(10.982.168)
Diğer varlıklar ve peşin ödenmiş giderler	12,13	(542.048)	(1.041.303)
Ticari borçlar	5	16.271	1.661
Alınan avanslar	13	7.075.890	20.043.990
Diğer kısa vadeli yükümlülüklerdeki azalış	12	(8.015)	(338.187)
Ödenen kıdem tazminatı ve izin tutarı	11	(13.008)	-
Faaliyetlerden elde edilen nakit		3.220.222	5.644.052
Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları			
Finansal varlık alımı için ödenen tutarlar	7	(11.700.000)	-
Finansal varlık satışından elde edilen nakit		3.792.870	12.908.036
Tahsil edilen katılım hesabı gelirleri		2.374.040	1.056.792
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımları	8	-	(4.005.085)
Maddi duran varlık alımları	9	(19.324)	(8.662)
Maddi olmayan duran varlık alımları	10	(27.395)	-
Yatırım faaliyetlerinde (kullanılan) / elde edilen net nakit		(5.579.809)	9.951.081
Finansal faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları			
Sermayedeki artış	14	16.500.000	-
Pay ihracından elde edilen nakit	14	1.700.407	-
İlişkili şirketlere ticari borçlardaki azalış		(24.000.000)	-
Finansal faaliyetlerden kullanılan net nakit		(5.799.593)	-
Nakit ve nakit benzerlerindeki (azalış) / artış		(8.159.180)	15.595.133
Dönem başı itibarıyla nakit ve nakit benzerleri	4	22.891.139	7.296.006
Dönem sonu itibarıyla nakit ve nakit benzerleri	4	14.731.959	22.891.139

Ekteki dipnotlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2014 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

1. ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

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

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

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

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

Şirket hisse senetleri 25 Nisan 2014 tarihinde itibaren Borsa İstanbul'da işlem görmektedir.

Şirket'in 31 Aralık 2014 itibarıyla çalışan sayısı 9 kişidir (31 Aralık 2013: 7 kişi). Şirket, Türkiye'de kayıtlı olup Büyükdere Cad. No:129/1 Kat:9 Şişli / İstanbul adresinde faaliyet göstermektedir.

Finansal tabloların onaylanması

Finansal tablolar, Yönetim Kurulu tarafından onaylanmış ve 2 Mart 2015 tarihinde yayınlanması için yetki verilmiştir. Genel Kurul'un finansal tabloları değiştirme yetkisi bulunmaktadır.

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar

TMS'ye Uygunluk Beyanı

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

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

Finansal tablolar, finansal yatırımlar ve yatırım amaçlı gayrimenkuller 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.

KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2014 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar (devamı)

Yüksek enflasyon dönemlerinde finansal tabloların düzeltilmesi

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

Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü:

Şirket, 31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla, 13 Eylül 2013 tarih ve 28676 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanan II-14.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği"nin 16. maddesi uyarınca finansal tablolarının dipnotlarına "Ek Dipnot: Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü" başlıklı ayrı bir dipnot maddesi eklemiştir. Ek Not 28 yer verilen bilgiler SPK'nın II-14.1 sayılı "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği"nin 16. maddesi uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğindedir ve SPK'nın III-48.1 sayılı, "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği"nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır.

Karşılaştırmalı Bilgiler ve Önceki Dönem Tarihli Finansal Tablolarının Düzeltilmesi

Mali durum ve performans trendlerinin tespitine imkan vermek üzere, Şirket'in finansal tabloları önceki dönemle karşılaştırmalı olarak hazırlanmaktadır. Cari dönem finansal tabloların sunumu ile uygunluk sağlanması açısından karşılaştırmalı bilgiler gerekli görüldüğünde yeniden sınıflandırılır ve önemli farklılıklar açıklanır. Cari dönemde Şirket ayrıca önceki dönem finansal tablolarında bazı sınıflamalar yapmıştır. Sınıflamaların niteliği, nedeni ve tutarları aşağıda açıklanmıştır:

- 2013 yılında Şirket'in "Kısa vadeli stoklar" altında sınıfladığı 47.432.495 TL tutarındaki stoğu cari yılda "Uzun vadeli stoklar" altında sınıflamıştır.
- 2013 yılında Şirket'in "Diğer dönen varlıklar" altında sınıfladığı 1.641.016 TL tutarındaki "Devreden KDV", 158.570 TL tutarındaki "Peşin ödenen vergi ve fonlar" ve 111.482 TL tutarındaki "Diğer dönen varlıklar" bakiyeleri cari yılda "Diğer duran varlıklar" altında sınıflanmıştır.
- 2013 yılında Şirket'in "Diğer duran varlıklar" altında sınıfladığı 1.226 TL tutarındaki "Gelecek aylara ait giderler"i cari yılda "Peşin ödenmiş giderler" altında sınıflanmıştır.
- 2013 yılında Şirket'in "Kısa vadeli ertelenmiş gelirler" altında sınıflandırdığı 26.343.593 TL tutarındaki "Alınan avanslar" bakiyesi cari yılda "Uzun vadeli ertelenmiş gelirler" altında sınıflanmıştır.

Yapılan bu sınıflamaların kar veya zarar tablosuna etkisi bulunmamaktadır.

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

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2014 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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 Yeni ve revize edilmiş Türkiye Muhasebe Standartları

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

Bulunmamaktadır.

(b) 2014 yılından itibaren geçerli olup, Şirket'in finansal tablolarını etkilemeyen standartlar, mevcut standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar

TFRS 10, 11, TMS 27 (Değişiklikler)	<i>Yatırım Şirketleri¹</i>
TMS 32 (Değişiklikler)	<i>Finansal Varlık ve Finansal Borçların Netleştirilmesi¹</i>
TMS 36 (Değişiklikler)	<i>Finansal Olmayan Varlıklar için Geri Kazanılabilir Değer Açıklamaları¹</i>
TFRS Yorum 21	<i>Harçlar ve Vergiler¹</i>

¹ 1 Ocak 2014 tarihinde veya bu tarih sonrasında başlayan hesap dönemlerinden itibaren geçerlidir.

² Değişikliğin yayımlandığı 12 Kasım 2014 tarihinden itibaren geçerlidir.

TFRS 10, 11, TMS 27 (Değişiklikler) *Yatırım Şirketleri*

Bu değişiklik ile TFRS 10'a eklenen hükümler çerçevesinde yatırım işletmesi tanımını karşılayan işletmelerin tüm bağlı ortaklıklarını gerçeğe uygun değer farkını kâr veya zarara yansıtarak ölçmesi zorunlu olup, konsolide finansal tablo sunmalarına ilişkin istisna getirilmiştir.

TMS 32 (Değişiklikler) *Finansal Varlık ve Finansal Borçların Netleştirilmesi*

TMS 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.

TMS 36 (Değişiklikler) *Finansal Olmayan Varlıklar için Geri Kazanılabilir Değer Açıklamaları*

TFRS 13 "Gerçeğe Uygun Değer Ölçümü" Standardının bir sonucu olarak değer düşüklüğüne uğramış varlıkların geri kazanılabilir tutarının ölçümüne ilişkin açıklamalarda bazı değişiklikler yapılmıştır. Bu değişiklik finansal olmayan varlıklarla sınırlı tutulmuş olup, TMS 36'nın 130 ve 134 üncü paragrafları değiştirilmiştir.

TMS 39 (Değişiklikler) *Türev Ürünlerin Yenilenmesi ve Riskten Korunma Muhasebesinin Devamlılığı*

TMS 39'da yapılan bu değişiklik, hangi durumlarda finansal riskten korunma aracının vadesinin dolmasının veya sonlandırılmasının söz konusu olmayacağına, dolayısıyla finansal riskten korunma muhasebesinin uygulanmasına son verilmeyeceğine açıklık getirilmiştir.

KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2014 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.4 Yeni ve revize edilmiş Türkiye Muhasebe Standartları (devamı)

(b) 2014 yılından itibaren geçerli olup, Şirket'in finansal tablolarını etkilemeyen standartlar, mevcut standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar (devamı)

TFRS Yorum 21 *Harçlar ve Vergiler*

TFRS Yorum 21, vergi benzeri yükümlülüklerin ödenmesini ortaya çıkaran mevzuatta tanımlanan bir faaliyet gerçekleştiğinde, işletmelerin vergi ve vergi benzerinin ödenmesine ilişkin olarak bir borç muhasebeleştirilmesi gerektiğine açıklık getirmektedir.

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

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

TFRS 9	<i>Finansal Araçlar</i>
TFRS 9 ve TFRS 7 (Değişiklikler)	<i>TFRS 9 ve Geçiş Açıklamaları için Zorunlu Yürürlük Tarihi</i>
TMS 19 (Değişiklikler)	<i>Çalışanlara Sağlanan Faydalar</i> ¹
2010-2012 Dönemine İlişkin Yıllık İyileştirmeler	<i>TFRS 2, TFRS 3, TFRS 8, TFRS 13, TMS 16 ve TMS 38, TMS 24, TFRS 9, TMS 37, TMS 39</i> ¹
2011-2013 Dönemine İlişkin Yıllık İyileştirmeler	<i>TFRS 3, TFRS 13, TMS 40</i> ¹
TMS 16 ve TMS 38 (Değişiklikler)	<i>Amortisman ve İtfâ Payları İçin Uygulanabilir Olan Yöntemlerin Açıklanması</i> ²

¹ 30 Haziran 2014 tarihinden sonra başlayan hesap dönemlerinden itibaren geçerlidir.

² 31 Aralık 2015 tarihinden sonra başlayan hesap dönemlerinden itibaren geçerlidir.

TFRS 9 *Finansal Araçlar*

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

TFRS 9 ve TFRS 7 (Değişiklikler) *TFRS 9 ve Geçiş Açıklamaları için Zorunlu Yürürlük Tarihi*

Kasım 2013'te TFRS 9'un zorunlu uygulama tarihi 1 Ocak 2018 tarihinden önce olmamak kaydıyla ertelenmiştir. Bu değişiklik KGK tarafından henüz yayınlanmamıştır.

TMS 19 (Değişiklikler) *Çalışanlara Sağlanan Faydalar*

Bu değişiklik çalışanların veya üçüncü kişilerin yaptığı katkıların hizmete bağlı olmaları durumunda hizmet dönemleri ile nasıl ilişkilendirileceğine açıklık getirmektedir. Ayrıca, katkı tutarının hizmet yılından bağımsız olması durumunda, işletmenin bu tür katkıları hizmetin sunulduğu döneme ilişkin hizmet maliyetinden azalış şeklinde muhasebeleştirilmesine izin verilir.

KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2014 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.4 Yeni ve revize edilmiş Türkiye Muhasebe Standartları (devamı)

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

2010-2012 Dönemine İlişkin Yıllık İyileştirmeler

TFRS 2: Bu değişiklik 'hakediş koşulu' ve 'piyasa koşulu' tanımlarını değiştirirken 'performans koşulu' ve 'hizmet koşulu' tanımlarını getirmektedir.

TFRS 3: Bu değişiklik ile koşullu bedel her bir raporlama tarihinde gerçeğe uygun değeriyle ölçülür.

TFRS 8: Bu değişiklikler birleştirme kriterlerinin faaliyet bölümlerine uygulanmasında yönetim tarafından yapılan değerlendirmelerin açıklanmasını zorunlu kılar, ve bölüm varlıkları toplamının işletme varlıkları toplamı ile mutabakatının ancak bölüm varlıklarının raporlanması durumunda gerektiğini belirtir.

TFRS 13: Bu değişiklik, TFRS 9 ve TMS 39'a getirilen değişikliklerin bazı kısa vadeli alacaklar ve borçların iskonto edilmeden ölçülebilmesini değiştirmedigine açıklık getirir.

TMS 16 ve TMS 38: Bu değişiklik ile bir maddi duran varlık kalemi yeniden değerlendirme işlemine tabi tutulduğunda, varlığın defter değerinin yeniden değerlendirilme tutarına göre düzeltilir.

TMS 24: Bu değişiklik işletmenin diğer bir işletmeden kilit yönetici personel hizmetleri alması durumunda bu yöneticilere ödenmiş veya ödenecek tazminatların açıklanması gerektiğine açıklık getirir.

2011-2013 Dönemine İlişkin Yıllık İyileştirmeler

TFRS 3: Bu değişiklik müşterek anlaşmanın kendi finansal tablolarında müşterek anlaşma oluşumunun muhasebeleştirilmesinin TFRS 3 kapsamı dışında olduğuna açıklık getirir.

TFRS 13: Bu değişiklik, 52. paragraftaki istisnanın kapsamına açıklık getirir.

TMS 40: Bu değişiklik bir gayrimenkulün yatırım amaçlı gayrimenkul veya sahibi tarafından kullanılan gayrimenkul olarak sınıflandırılması konusunda TFRS 3 ve TMS 40 arasındaki ilişkiye açıklık getirir.

TMS 16 ve TMS 38 (Değişiklikler) *Amortisman ve İtfa Payları İçin Uygulanabilir Olan Yöntemlerin Açıklanması*

Bu değişiklik, maddi duran varlıklar için bir varlığın kullanımı sonucunda oluşan faaliyetlerden elde edilen gelire dayalı amortisman yönteminin kullanılmasının uygun olmadığına açıklık getirirken, aksi ispat edilene kadar hukuken geçerli öngörü olan, ve yalnızca maddi olmayan duran bir varlığın gelir ölçümü olarak ifade edildiği nadir durumlarda ya da maddi olmayan duran varlıktan elde edilen gelir ile ekonomik faydaların birbiriyle yakından ilişkili olduğunun kanıtlandığı durumlarda maddi olmayan duran varlıklar için bir varlığın kullanımı sonucunda oluşan faaliyetlerden elde edilen gelire dayalı itfa yönteminin kullanılmasının uygun olmadığı görüşünü de ileri sürmüştür. Bu değişiklik ayrıca bir varlığın kullanılması sonucunda üretilen bir kalemin gelecek dönemlerde satış fiyatında beklenen düşüşlerin bir varlığın, teknolojik ya da ticari bakımdan eskime beklentisini işaret edebileceği ve sonrasında varlığa ilişkin gelecekteki ekonomik faydalarda düşüşün göstergesi olabileceği konusuna değinen açıklamalara da yer verir.

KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2014 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti

İlişkili Taraflar

İlişkili taraflar, finansal tablolarını hazırlayan işletmeyle (raporlayan işletme) ilişkili olan kişi veya işletmedir.

a) Bir kişi veya bu kişinin yakın ailesinin bir üyesi, aşağıdaki durumlarda raporlayan işletmeyle ilişkili sayılır: Söz konusu kişinin,

- (i) raporlayan işletme üzerinde kontrol veya müşterek kontrol gücüne sahip olması durumunda,
- (ii) raporlayan işletme üzerinde önemli etkiye sahip olması durumunda,
- (iii) raporlayan işletmenin veya raporlayan işletmenin bir ana ortaklığının kilit yönetici personelinin bir üyesi olması durumunda;

b) Aşağıdaki koşullardan herhangi birinin mevcut olması halinde işletme raporlayan işletme ile ilişkili sayılır:

- (i) İşletme ve raporlayan işletmenin aynı grubun üyesi olması halinde (yani her bir ana ortaklık, bağlı ortaklık ve diğer bağlı ortaklık diğerleri ile ilişkilidir).
- (ii) İşletmenin, diğer işletmenin (veya diğer işletmenin de üyesi olduğu bir grubun üyesinin) iştiraki ya da iş ortaklığı olması halinde.
- (iii) Her iki işletmenin de aynı bir üçüncü tarafın iş ortaklığı olması halinde.
- (iv) İşletmelerden birinin üçüncü bir işletmenin iş ortaklığı olması ve diğer işletmenin söz konusu üçüncü işletmenin iştiraki olması halinde.
- (v) İşletmenin, raporlayan işletmenin ya da raporlayan işletmeyle ilişkili olan bir işletmenin çalışanlarına ilişkin olarak işten ayrılma sonrasında sağlanan fayda plânlarının olması halinde. Raporlayan işletmenin kendisinin böyle bir plânının olması halinde, sponsor olan işverenler de raporlayan işletme ile ilişkilidir.
- (vi) İşletmenin (a) maddesinde tanımlanan bir kişi tarafından kontrol veya müştereken kontrol edilmesi halinde.
- (vii) (a) maddesinin (i) bendinde tanımlanan bir kişinin işletme üzerinde önemli etkisinin bulunması veya söz konusu işletmenin (ya da bu işletmenin ana ortaklığının) kilit yönetici personelinin bir üyesi olması halinde.

İlişkili tarafla yapılan işlem raporlayan işletme ile ilişkili bir taraf arasında kaynakların, hizmetlerin ya da yükümlülüklerin, bir bedel karşılığı olup olmadığına bakılmaksızın transferidir.

Hasılat

Gelirler, tahsil edilmiş veya edilecek olan alacak tutarının gerçeğe uygun değeri üzerinden ölçülür. Tahmini müşteri iadeleri, indirimler ve karşılıklar söz konusu tutardan düşülmektedir. 2014 ve 2013 yılları içerisinde Şirket'in ticari faaliyetlerinden geliştirmekte olduğu projeleri devam etmekte olduğundan satış geliri elde etmemiştir.

KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2014 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

Hasılat (devamı)

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:

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

KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2014 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

Stoklar

Stokların maliyeti tüm satın alma maliyetlerini, dönüştürme maliyetlerini ve stokların mevcut durumuna ve konumuna getirilmesi için katılan diğer maliyetleri içerir. Stoklar, geri kazanılabilir değer ya da maliyet bedelinden düşük olanı ile değerlendirilir. Stokların net gerçekleşebilir değeri maliyetinin altına düştüğünde, stoklar net gerçekleşebilir değerine indirgenir ve değer düşüklüğünün olduğu yılda kar veya zarar tablosuna gider olarak yansıtılır. Daha önce stokların net gerçekleşebilir değere indirgenmesine neden olan koşulların geçerliliğini kaybetmesi veya değişen ekonomik koşullar nedeniyle net gerçekleşebilir 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 arsalarından oluşmaktadır.

Maddi Duran Varlıklar

Maddi duran varlıklar, maliyet değerlerinden birikmiş amortisman ve birikmiş değer düşüklükleri düşüldükten sonraki tutar üzerinden gösterilirler. Arazi ve arsalar amortismanına tabi tutulmazlar ve maliyet değerlerinden birikmiş değer düşüklükleri düşüldükten sonraki tutar üzerinden gösterilirler.

Arazi ve yapılmakta olan yatırımlar dışında, maddi duran varlıkların maliyet tutarları, beklenen faydalı ömürlerine göre doğrusal amortisman yöntemi kullanılarak amortismanına tabi tutulur. Beklenen faydalı ömür, kalıntı değer ve amortisman yöntemi, tahminlerde ortaya çıkan değişikliklerin olası etkileri için her yıl gözden geçirilir ve tahminlerde bir değişiklik varsa ileriye dönük olarak muhasebeleştirilir. Bilgisayarlar için ekonomik ömür 4 yıl, telefonlar için 3 yıl, televizyonlar için 5 yıl, ofis programları için 3 yıldır.

Bir maddi duran varlık elden çıkarıldığında veya kullanımı ya da satışından, gelecekte ekonomik yarar elde edilmesinin beklenmemesi durumunda bilanço dışı bırakılır. Maddi duran varlıkların elden çıkarılması ya da bir maddi duran varlığın hizmetten alınması sonucu oluşan kazanç veya kayıp satış hasılatı ile varlığın defter değeri arasındaki fark olarak belirlenir ve kar veya zarar tablosuna dahil edilir.

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.

Bir maddi duran varlık elden çıkarıldığında veya kullanımı ya da satışından, gelecekte ekonomik yarar elde edilmesinin beklenmemesi durumunda bilanço dışı bırakılır. Maddi duran varlıkların elden çıkarılması ya da bir maddi duran varlığın hizmetten alınması sonucu oluşan kazanç veya kayıp satış hasılatı ile varlığın defter değeri arasındaki fark olarak belirlenir ve kar veya zarar tablosuna dahil edilir.

KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2014 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

Maddi Olmayan Duran Varlıklar

Satın alınan maddi olmayan duran varlıklar

Satın alınan maddi olmayan duran varlıklardan sınırlı ömre sahip olanlar, maliyet değerlerinden birikmiş itfa payları ve birikmiş değer düşüklükleri düşüldükten sonraki tutarıyla gösterilirler. Bu varlıklar beklenen faydalı ömürlerine göre doğrusal amortisman yöntemi kullanılarak itfa edilir. Beklenen faydalı ömür ve amortisman yöntemi, tahminlerde ortaya çıkan değişikliklerin olası etkilerini tespit etmek amacıyla her yıl gözden geçirilir ve tahminlerdeki değişiklikler ileriye dönük olarak muhasebeleştirilir. Satın alınan maddi olmayan duran varlıklardan sınırsız ömre sahip olanlar maliyet değerlerinden birikmiş değer düşüklükleri düşüldükten sonraki tutarıyla gösterilirler.

Bilgisayar yazılımı

Satın alınan bilgisayar yazılımları, satın alımı sırasında ve satın almadan kullanıma hazır olana kadar geçen sürede oluşan maliyetler üzerinden aktifleştirilir. Söz konusu maliyetler, faydalı ömürlerine göre (3 yıl) itfa edilir.

Borçlanma Maliyetleri

Kullanıma ve satışa hazır hale getirilmesi önemli ölçüde zaman isteyen varlıklar (özellikli varlıklar) söz konusu olduğunda, satın alınması, yapımı veya üretimi ile doğrudan ilişkilendirilen borçlanma maliyetleri, ilgili varlık kullanıma veya satışa hazır hale getirilene kadar varlığın maliyetine dahil edilmektedir. Şirket özellikli varlık olarak nitelendirilen stokları üzerindeki borçlanma maliyetlerini aktifleştirmektedir.

Finansal Araçlar

Finansal varlıklar

Şirket finansal varlıklarını “gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan finansal varlıklar”, “vadesine kadar elde tutulacak yatırımlar”, “satılmaya hazır finansal varlıklar” ve “krediler ve alacaklar” olarak sınıflandırmıştır. Sınıflandırma, finansal varlığın elde edilme amacına ve özelliğine bağlı olarak, ilk kayda alma sırasında belirlenmektedir. Normal yoldan alınıp satılan finansal varlıklar işlem tarihinde kayıtlara alınmaktadır. Finansal varlıklar ilk muhasebeleştirilmesi sırasında gerçeğe uygun değerinden ölçülür. Gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılmayan finansal varlık veya finansal yükümlülüklerin ilk muhasebeleştirilmesi sırasında, ilgili finansal varlığın edinimi ile doğrudan ilişkilendirilebilen işlem maliyetleri de söz konusu gerçeğe uygun değere ilave edilir.

Gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklar

Gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklar; alım-satım amacıyla elde tutulan finansal varlıklardır. Bir finansal varlık kısa vadede elden çıkarılması amacıyla edinildiği zaman söz konusu kategoride sınıflandırılır. Finansal riske karşı etkili bir koruma aracı olarak belirlenmemiş olan türev ürünleri teşkil eden bahse konu finansal varlıklar da gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan finansal varlıklar olarak sınıflandırılır. İlgili finansal varlıklar, gerçeğe uygun değerleri ile gösterilmekte olup, yapılan değerlendirme sonucu oluşan kazanç ve kayıplar kar veya zarar tablosunda muhasebeleştirilmektedir.

KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2014 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

Finansal Araçlar (devamı)

Finansal varlıklar (devamı)

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 tarafından elde tutulan ve aktif bir piyasada işlem gören borsaya kote özkaynak araçları ile bazı borçlanma senetleri satılmaya hazır finansal varlıklar olarak sınıflandırılır ve gerçeğe uygun değerleriyle gösterilir. Kar veya zarar tablosuna kaydedilen değer düşüklükleri, etkin faiz yöntemi kullanılarak hesaplanan faiz ve parasal varlıklarla ilgili kur farkı kar/zarar tutarı haricindeki, gerçeğe uygun değerdeki değişikliklerden kaynaklanan kazanç ve zararlar diğer kapsamlı gelir içinde muhasebeleştirilir ve finansal varlıklar değer artış fonunda biriktirilir. Yatırımın elden çıkarılması ya da değer düşüklüğüne uğraması durumunda, finansal varlıklar değer artış fonunda biriken toplam kar/zarar, kar veya zarar tablosuna sınıflandırılmaktadır.

Krediler ve alacaklar

Sabit ve belirlenebilir ödemeleri olan, piyasada işlem görmeyen ticari ve diğer alacaklar ve krediler bu kategoride sınıflandırılır. Krediler ve alacaklar (ticari ve diğer alacaklar, banka bakiyeleri, kasa ve diğerleri) etkin faiz yöntemi kullanılarak iskonto edilmiş maliyeti üzerinden değer düşüklüğü düşülerek gösterilir. Faiz geliri, reeskont etkisinin önemli olmadığı durumlar haricinde etkin faiz oranı yöntemine göre hesaplanarak kayıtlara alınır.

KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2014 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

Finansal Araçlar (devamı)

Finansal varlıklar (devamı)

Finansal varlıklarda değer düşüklüğü

Gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan finansal varlıklar dışındaki finansal varlık veya finansal varlık grupları, her bilanço tarihinde değer düşüklüğüne uğradıklarına ilişkin göstergelerin bulunup bulunmadığına dair değerlendirmeye tabi tutulur. Finansal varlığın ilk muhasebeleştirilmesinden sonra bir veya birden fazla olayın meydana gelmesi ve söz konusu olayın ilgili finansal varlık veya varlık grubunun güvenilir bir biçimde tahmin edilebilen gelecekteki nakit akımları üzerindeki olumsuz etkisi sonucunda ilgili finansal varlığın değer düşüklüğüne uğradığına ilişkin tarafsız bir göstergenin bulunması durumunda değer düşüklüğü zararı oluşur.

Satılmaya hazır özkaynak araçları için gerçeğe uygun değerinin önemli ve sürekli bir düşüş ile maliyetin altına inmesi objektif bir değer düşüklüğü göstergesi sayılır.

İtfa edilmiş değerinden gösterilen finansal varlıklar için değer düşüklüğü tutarı gelecekte beklenen tahmini nakit akımlarının finansal varlığın etkin faiz oranı üzerinden iskonto edilerek hesaplanan bugünkü değeri ile defter değeri arasındaki farktır.

Maliyet değerinden gösterilen finansal varlıklar için değer düşüklüğü tutarı gelecekte beklenen tahmini nakit akımlarının benzer bir finansal varlık için olan cari faiz oranları ile iskonto edilerek hesaplanan bugünkü değeri ile defter değeri arasındaki farktır. Bu tür bir değer düşüklüğü sonraki dönemlerde iptal edilemez.

Bir karşılık hesabının kullanılması yoluyla defter değerinin azaltıldığı ticari alacaklar haricinde, bütün finansal varlıklarda, değer düşüklüğü doğrudan ilgili finansal varlığın kayıtlı değerinden düşülür. Ticari alacağın tahsil edilememesi durumunda söz konusu tutar karşılık hesabından düşülerek silinir. Karşılık hesabındaki değişimler kar veya zarar tablosunda muhasebeleştirilir.

Satılmaya hazır özkaynak araçlarının gerçeğe uygun değerinde değer düşüklüğü sonrasında meydana gelen artış, doğrudan özkaynaklarda muhasebeleştirilir.

İtfa edilmiş değerinden gösterilen finansal varlıklar için, değer düşüklüğü zararı sonraki dönemde azalırsa ve azalış değer düşüklüğü zararının muhasebeleştirilmesi sonrasında meydana gelen bir olayla ilişkilendirilebiliyorsa, önceden muhasebeleştirilen değer düşüklüğü zararı, değer düşüklüğünün iptal edileceği tarihte yatırımın değer düşüklüğü hiçbir zaman muhasebeleştirilmemiş olması durumunda ulaşacağı itfa edilmiş maliyet tutarını aşmayacak şekilde kar veya zarar tablosunda iptal edilir.

Satılmaya hazır özkaynak araçları için daha önceki dönemlerde kar/zarar içinde muhasebeleştirilen değer düşüklüğü zararı, kar/zarar içinde iptal edilmez. Değer düşüklüğü zararı sonucunda oluşan gerçeğe uygun değer artışı, diğer kapsamlı gelir içinde muhasebeleştirilir ve yatırımlara ilişkin yeniden değerlendirme karşılığı başlığı altında toplanır. Satılmaya hazır borçlanma senetleri için değer düşüklüğü zararı, yatırımın gerçeğe uygun değerindeki artışın değer düşüklüğü zararının muhasebeleştirilmesi sonrasında ortaya çıkan bir olayla ilişkilendirilmesinin söz konusu olması durumlarda, sonraki dönemlerde kar/zarar içinde iptal edilir.

KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2014 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

Finansal Araçlar (devamı)

Finansal varlıklar (devamı)

Nakit ve nakit benzerleri

Nakit ve nakit benzeri kalemleri, nakit para, vadesiz mevduat ve satın alım tarihinden itibaren vadeleri 3 ay veya 3 aydan daha az olan, hemen nakde çevrilebilecek olan ve önemli tutarda değer değişikliği riski taşımayan yüksek likiditeye sahip diğer kısa vadeli yatırımlardır. Şirket'in nakit ve nakit benzerleri 'Krediler ve Alacaklar' kategorisinde sınıflandırılmaktadır.

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.

Finansal yükümlülükler

Şirket'in finansal yükümlülükleri ve özkaynak araçları, sözleşmeye bağlı düzenlemelere, finansal bir yükümlülüğün ve özkaynağa dayalı bir aracın tanımlanma esasına göre sınıflandırılır. Şirket'in tüm borçları düşüldükten sonra kalan varlıklarındaki hakkı temsil eden sözleşme özkaynağa dayalı finansal araçtır. Belirli finansal yükümlülükler ve özkaynağa dayalı finansal araçlar için uygulanan muhasebe politikaları aşağıda belirtilmiştir.

Finansal yükümlülükler gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan finansal yükümlülükler veya diğer finansal yükümlülükler olarak sınıflandırılır.

Gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan finansal yükümlülükler

Gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan finansal yükümlülükler, gerçeğe uygun değeriyle kayda alınır ve her raporlama döneminde, bilanço tarihindeki gerçeğe uygun değeriyle yeniden değerlendirilir. Gerçeğe uygun değerlerindeki değişim, kar veya zarar tablosunda muhasebeleştirilir. Kar veya zarar tablosunda muhasebeleştirilen net kazanç ya da kayıplar, söz konusu finansal yükümlülük için ödenen faiz tutarını da kapsar.

KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2014 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

Finansal Araçlar (devamı)

Finansal yükümlülükler (devamı)

Diğer finansal yükümlülükler

Diğer finansal yükümlülükler, finansal, ticari ve diğer borçlar dahil, başlangıçta işlem maliyetlerinden arındırılmış gerçeğe uygun değerleriyle muhasebeleştirilir.

Diğer finansal yükümlülükler sonraki dönemlerde etkin faiz oranı üzerinden hesaplanan faiz gideri ile birlikte etkin faiz yöntemi kullanılarak itfa edilmiş maliyet bedelinden muhasebeleştirilir.

Etkin faiz yöntemi, finansal yükümlülüğün itfa edilmiş maliyetlerinin hesaplanması ve ilgili faiz giderinin ilişkili olduğu döneme dağıtılması yöntemidir. Etkin faiz oranı; finansal aracın beklenen ömrü boyunca veya uygun olması halinde daha kısa bir zaman dilimi süresince gelecekte yapılacak tahmini nakit ödemelerini tam olarak ilgili finansal yükümlülüğün net bugünkü değerine indirgeyen orandır.

Türev finansal araçlar

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

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

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.

Pay Başına Kazanç

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

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

KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2014 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

Raporlama Döneminden Sonraki Olaylar

Raporlama döneminden 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.

Karşılıklar, Koşullu Varlık ve Yükümlülükler

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

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

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

Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller

Yatırım amaçlı gayrimenkuller, kira ve/veya değer artış kazancı elde etmek amacıyla elde tutulan gayrimenkuller olup ilk olarak maliyet değerleri ve buna dahil olan işlem maliyetleri ile ölçülürler. Başlangıç muhasebeleştirilmesi sonrasında yatırım amaçlı gayrimenkuller, bilanço tarihi itibarıyla piyasa koşullarını yansıtan gerçeğe uygun değer ile değerlendirilir. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerindeki değişikliklerden kaynaklanan kazanç veya zararlar oluştukları dönemde kar veya zarar tablosuna dahil edilirler.

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

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2014 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

Kurum Kazancı Üzerinden Hesaplanan Vergiler

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

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

Çalışanlara sağlanan faydalar / kıdem tazminatları

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

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

Nakit Akış Tablosu

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

Sermaye ve Temettüleri

Adi hisseler, özsermaye olarak sınıflandırılır. Adi hisseler üzerinden dağıtılan temettüler, temettü kararının alındığı dönemde birikmiş kardan indirilerek kaydedilir.

2.6 Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahmin ve Varsayımları

Stoklar

Şirket, proje geliştirmek amacıyla elinde bulundurduğu arsaları ile proje maliyetlerini stok olarak sınıflamaktadır. Söz konusu arsa ve projeler periyodik olarak bağımsız değerlendirme kuruluşlarının değerlemeye tabi tutulmaktadır. Bu değerlemeler doğrultusunda Şirket, geliştirmekte olduğu projeleri ile proje geliştirmek amacıyla elinde bulundurduğu arsaları üzerinde değer düşüklüğü olup olmadığını gözden geçirmektedir.

3. BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA

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

KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2014 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

4. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

31 Aralık 2014 ve 31 Aralık 2013 tarihleri itibarıyla, nakit ve nakit benzerleri aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013
Kasa	933	812
Bankalar	14.755.068	22.964.213
- Vadeli mevduat - TL (Not 21)	8.024.042	22.773.886
- Vadesiz mevduat - TL (Not 21)	6.731.026	190.327
Bilançodaki Nakit ve Nakit Benzerleri	14.756.001	22.965.025
Katılım Hesapları Gelir Tahakkukları	(24.042)	(73.886)
Nakit Akım Tablosundaki Nakit Benzerleri	14.731.959	22.891.139

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

	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013
Türk Lirası		
Tutar	8.024.042	22.773.886
Ortalama getiri oranı	%8	%8
Ortalama vade	1-2 Ay	1-2 Ay

5. TİCARİ ALACAKLAR / BORÇLAR

31 Aralık 2014 ve 31 Aralık 2013 tarihleri itibarıyla Şirket'in ticari alacağı yoktur.

31 Aralık 2014 ve 31 Aralık 2013 tarihleri itibarıyla ticari borçlar aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013
İlişkili taraflara ticari borçlar (Kısa vadeli) (Not 21)	-	22.197.913
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar (Kısa vadeli)	17.932	1.661
Toplam	17.932	22.199.574

31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla ilişkili taraflara olan borçlar, Körfez Gayrimenkul İnşaat 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 23.206.655 TL'den taşınmaktadır. Bu toplam tutardan Şirket'in detayları Not 13'de anlatılan ve Kartal Belediyesi ile yaptığı sulh anlaşmasından doğan yükümlülüklerinin (sulh anlaşması tarihi itibarıyla Kuveyt Türk'ün Körfez İş Ortaklığı'nın %17'sine 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 2013 itibarıyla reeskonta tabi tutulmuş değeri olan 1.008.742 TL'si düşülmüştür.

KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2014 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

6. STOKLAR

31 Aralık 2014 ve 31 Aralık 2013 tarihleri itibarıyla Şirket'in stok detayı aşağıdaki gibidir:

Kısa Vadeli Stoklar

	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013
Kilyos Arsası		
Arsa maliyeti	1.496.835	1.496.835
Toplam	1.496.835	1.496.835
Toplam	1.496.835	1.496.835

Uzun Vadeli Stoklar

	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013
Kartal Projesi		
Arsa maliyeti	34.916.032	34.258.373
Proje maliyeti	2.191.954	2.191.954
Toplam	37.107.986	36.450.327
Güre Tesisi		
Arsa maliyeti	10.982.168	10.982.168
Proje maliyeti	1.036.031	-
Yatırım amaçlı gayrimenkullerden sınıflanan (Not 8)	6.942.711	-
Toplam	18.960.910	10.982.168
Toplam	56.068.896	47.432.495

31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla, Şirket'in Kilyos arsası ve Kartal Projeleri'ne ilişkin gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değeri, Şirket ile ilişkisi olmayan SPK lisansına sahip bağımsız bir ekspertiz şirketi tarafından 29 Aralık 2014 tarihinde gerçekleştirilen değerlemelere göre elde edilmiştir. Kilyos arsa bedelinin gerçeğe uygun değerinin KDV hariç 5.110.000 TL (31 Aralık 2013: 31 Aralık 2013 tarihinde gerçekleştirilen değerlemeye göre KDV hariç 4.830.508 TL) olduğu, Kartal Projesi'nin gerçeğe uygun değerinin ise KDV hariç 112.042.055 TL (31 Aralık 2013: 31 Aralık 2013 tarihinde gerçekleştirilen değerlemeye göre KDV hariç 94.821.000 TL) olduğu tespit edilmiştir.

31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla, Şirket'in Güre Tesisi'ndeki gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değeri Şirket ile ilişkisi olmayan SPK lisansına sahip bağımsız bir ekspertiz şirketi tarafından 1 Aralık 2014 tarihinde gerçekleştirilen değerlemeye göre kendine ait kısmını oluşturan 19.983,73 metrekarelik kısım için toplam KDV hariç 25.980.000 TL olarak takdir edilmiştir (31 Aralık 2013: 14 Ocak 2014 tarihinde gerçekleştirilen değerlemeye göre KDV hariç 24.382.800 TL).

KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2014 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

6. STOKLAR (devamı)

	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013
Açılış bakiyesi	48.929.330	37.144.362
Aktifleştirilen arsa finansman giderleri (*)	657.659	802.800
Dönem içinde oluşan proje ve arsa maliyetleri	1.036.031	-
Yatırım amaçlı gayrimenkullerden transfer (Not 8)	6.942.711	-
Yıl içinde alınan yeni arsalar (Güre)	-	10.982.168
Kapanış bakiyesi	57.565.731	48.929.330

(*) Kartal arsasına ilişkin borca ait reeskont faiz giderini içermektedir. Kartal Arsası'nın %25'lik payının alımı esnasında Şirket'in Kuveyt Türk'e olan borcunun reeskonta tabi tutulması nedeniyle oluşan giderin, özellikle varlık olarak nitelendirilen arsanın maliyeti üzerinde aktifleştirilmesini içermektedir.

7. FİNANSAL YATIRIMLAR

	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013
<u>Kısa vadeli finansal yatırımlar</u>		
<u>Satılmaya hazır finansal yatırımlar:</u>		
- Sukuk fonu (Not 21) (*)	8.233.600	-
	8.233.600	-

(*) 31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla, Şirket'in satılmaya hazır finansal yatırımları ikincil piyasada işlem gören 8.000.000 TL nominal değerli ilişkili şirketinin ihraç ettiği kira sertifikasından (sukuk fonu) oluşmaktadır.

31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla satılmaya hazır finansal varlıkların sözleşmeye bağlı olarak kalan vade analizine aşağıda yer verilmiştir:

	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013
<u>Kısa Vadeli – 1 yıl içerisinde</u>	8.233.600	-
	8.233.600	-

31 Aralık 2014 tarihinde satılmaya hazır sukuk fonuna ait yıllık katılım payı oranı % 9,81'dir (2013: bulunmamaktadır).

KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2014 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

8. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin 31 Aralık 2014 ve 2013 yıllarına ilişkin hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 31 Aralık 2014	1 Ocak- 31 Aralık 2013
Açılış Bakiyesi	6.515.883	-
Alımlar	-	4.005.085
Makul değer değişikliğinden kaynaklanan kazanç (Not 16)	426.828	2.510.798
Stoklara transfer (*) (Not 6)	(6.942.711)	-
Kapanış Bakiyesi	-	6.515.883

(*) 31 Aralık 2013 itibarıyla Güre Tesisi arsası üzerine termal su potansiyelini de değerlendirerek 12 ay boyunca hizmet sunabilecek yeni bir otel ve devremülk tesisi geliştirmeyi planlayan Şirket, otelin inşaatı tamamlandıktan sonra, oteli kiralayıp kira geliri elde etmeyi hedeflediğinden söz konusu otelin payına düşen arsa yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflanmıştır. 27 Eylül 2014 tarihi itibarıyla Şirket, otel inşaatından vazgeçerek projenin tümünü devremülk inşaatı şeklinde revize etmiştir. Bu değişiklik uyarınca, daha önce yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflanan otel arsası cari dönemde stoklara sınıflanmıştır. "UMS 40 - Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller" standardı uyarınca, bu sınıflamanın proje değişikliği kararının verildiği 27 Eylül 2014 tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değeri üzerinden yapılması gerekmektedir. Şirket, söz konusu transferi 30 Eylül 2014 tarihi itibarıyla değerlendirme raporunda belirlenen 6.942.711 TL' lik gerçeğe uygun değer üzerinden gerçekleştirmiştir.

Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkullerinin detayı ve raporlama tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değer seviyesi aşağıdaki gibidir.

	31 Aralık 2013	Raporlama tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değer seviyesi		
		Seviye 1	Seviye 2	Seviye 3
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	6.515.883	-	-	6.515.883
	6.515.883	-	-	6.515.883

KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2014 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

9. MADDİ DURAN VARLIKLAR

31 Aralık 2014 ve 31 Aralık 2013 tarihleri itibarıyla Şirket'in maddi duran varlık hareketi aşağıdaki gibidir: ,

	1 Ocak- 31 Aralık 2014	1 Ocak- 31 Aralık 2013
Demirbaşlar		
<u>Maliyet Değeri</u>		
Açılış Bakiyesi	82.522	73.860
Alımlar	19.324	8.662
Çıkışlar	-	-
Kapanış Bakiyesi	101.846	82.522
<u>Birikmiş Amortismanlar</u>		
Açılış Bakiyesi	(69.480)	(61.902)
Dönem amortisman gideri	(9.161)	(7.578)
Çıkışlar	-	-
Kapanış Bakiyesi	(78.641)	(69.480)
Net Defter Değeri	23.205	13.042

Amortisman giderleri genel yönetim giderleri içerisinde muhasebeleştirilmiştir. (Not 15)

10. MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

31 Aralık 2014 ve 31 Aralık 2013 tarihleri itibarıyla Şirket'in maddi olmayan duran varlık hareketi aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 31 Aralık 2014	1 Ocak- 31 Aralık 2013
Yazılımlar		
<u>Maliyet Değeri</u>		
Açılış Bakiyesi	-	-
Alımlar	27.395	-
Çıkışlar	-	-
Kapanış Bakiyesi	27.395	-
<u>Birikmiş Amortismanlar</u>		
Açılış Bakiyesi	-	-
İtfa payları	(12.483)	-
Kapanış Bakiyesi	(12.483)	-
Net Defter Değeri	14.912	-

İtfa payları genel yönetim giderleri içerisinde muhasebeleştirilmiştir. (Not 15)

KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2014 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

11. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALARA İLİŞKİN KARŞILIKLAR

31 Aralık 2014 ve 31 Aralık 2013 tarihleri itibarıyla Şirket'in borç karşılıkları aşağıdaki gibidir:

Kısa Vadeli Borç Karşılıkları	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013
Kullanılmamış izin karşılıkları	15.021	10.867
	15.021	10.867
Uzun Vadeli Borç Karşılıkları	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013
Kıdem tazminatı karşılıkları	54.207	49.643
	54.207	49.643

31 Aralık 2014 ve 31 Aralık 2013 tarihleri itibarıyla kullanılmamış izin karşılığının hareketi aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 31 Aralık 2014	1 Ocak- 31 Aralık 2013
Açılış bakiyesi	10.867	4.376
Dönem içinde kullanılan izin karşılığı	(3.064)	(4.376)
Ödenen izin karşılığı	(7.803)	-
Dönem gideri	15.021	10.867
Kapanış bakiyesi	15.021	10.867

Kıdem tazminatı karşılığı:

Yürürlükteki İş Kanunu hükümleri uyarınca, çalışanlardan kıdem tazminatına hak kazanacak şekilde iş sözleşmesi sona erenlere, hak kazandıkları yasal kıdem tazminatlarının ödenmesi yükümlülüğü vardır. Ayrıca, halen yürürlükte bulunan 506 sayılı Sosyal Sigortalar Kanununun 6 Mart 1981 tarih, 2422 sayılı ve 25 Ağustos 1999 tarih, 4447 sayılı yasalar ile değişik 60'ıncı maddesi hükmü gereğince kıdem tazminatını alarak işten ayrılma hakkı kazananlara da yasal kıdem tazminatlarını ödeme yükümlülüğü bulunmaktadır. Emeklilik öncesi hizmet şartlarıyla ilgili bazı geçiş karşılıkları, ilgili kanunun 23 Mayıs 2002 tarihinde değiştirilmesi ile Kanun'dan çıkarılmıştır.

31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla ödenecek kıdem tazminatı, aylık 3.438,22 TL (2013: 3.254,44 TL) tavanına tabidir.

Kıdem tazminatı yükümlülüğü yasal olarak herhangi bir fonlamaya tabi değildir. Kıdem tazminatı karşılığı, Şirket'in, çalışanların emekli olmasından kaynaklanan gelecekteki muhtemel yükümlülük tutarının bugünkü değerinin tahmin edilmesi yoluyla hesaplanmaktadır. TMS 19 *Çalışanlara Sağlanan Faydalar*, şirketin yükümlülüklerinin, tanımlanmış fayda planları kapsamında aktüeryal değerlendirme yöntemleri kullanılarak geliştirilmesini öngörür. Bu doğrultuda, toplam yükümlülüklerin hesaplanmasında kullanılan aktüeryal varsayımlar aşağıda belirtilmiştir:

KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2014 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

11. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALARA İLİŞKİN KARŞILIKLAR (devamı)

Kıdem tazminatı karşılığı (devamı):

Ana varsayım, her hizmet yılı için olan azami yükümlülük tutarının enflasyona paralel olarak artacak olmasıdır. Dolayısıyla, uygulanan iskonto oranı, gelecek enflasyon etkilerinin düzeltilmesinden sonraki beklenen reel oranı ifade eder. Bu nedenle, 31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla, ekli finansal tablolarda karşılıklar, geleceğe ilişkin, çalışanların emekliliğinden kaynaklanacak muhtemel yükümlülüğünün bugünkü değeri tahmin edilerek hesaplanır. İlgili bilanço tarihlerindeki karşılıklar, yıllık %5,90 enflasyon ve %8,35 iskonto oranı varsayımlarına göre yaklaşık %2,31 olarak elde edilen reel iskonto oranı kullanılmak suretiyle hesaplanmıştır (31 Aralık 2013: %3,84). İsteğe bağlı işten ayrılmalar neticesinde ödenmeyip, Şirket'e kalacak olan kıdem tazminatı tutarlarının tahmini oranları da % 98,69(31 Aralık 2013: %98,68) olarak dikkate alınmıştır. Kıdem tazminatı tavanı altı ayda bir revize edilmekte olup, Şirket'in kıdem tazminatı karşılığının hesaplanmasında 1 Ocak 2015 tarihinden itibaren geçerli olan 3.541,37 TL tavan tutarı dikkate alınmıştır (1 Ocak 2014: 3.438,22 TL).

Buna göre toplam karşılığın hesaplanmasına yönelik aşağıdaki varsayımlar yapılmıştır:

31 Aralık 2014 ve 31 Aralık 2013 tarihleri itibarıyla Şirket'in dönem içindeki kıdem tazminatı karşılığının hareketleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 31 Aralık 2014	1 Ocak- 31 Aralık 2013
1 Ocak itibarı ile değer	49.643	42.319
Hizmet maliyeti	8.184	7.776
Faiz gideri	1.585	1.058
Aktüeryal zarar / (kazanç)	-	(1.510)
Dönem içinde ödenen	(5.205)	-
31 Aralık itibarı ile değer	54.207	49.643

Kıdem tazminatı yükümlülüğü hesaplamasında kullanılan önemli tahminler iskonto oranı ve isteğe bağlı işten ayrılma olasılığıdır.

- İskonto oranının %1 yüksek/(düşük) alınması durumunda, kıdem tazminatı yükümlülüğü 653 TL daha az/(745 TL daha fazla) olacaktır.
- Diğer varsayımlar aynı bırakılarak, işten kendi isteği ile ayrılma olasılığı %1 daha düşük/(yüksek) alınması durumunda, kıdem tazminatı yükümlülüğü 819 TL daha fazla/(943 TL daha az) olacaktır.

KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2014 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

12. DİĞER VARLIKLAR VE YÜKÜMLÜLÜKLER

31 Aralık 2014 ve 31 Aralık 2013 tarihleri itibarıyla Şirket'in diğer duran varlıklarının detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013
Devreden KDV	1.940.466	1.641.016
Peşin ödenen vergiler ve fonlar	356.106	158.570
Diğer dönen varlıklar	111.314	111.482
	2.407.886	1.911.068

31 Aralık 2014 ve 31 Aralık 2013 tarihleri itibarıyla Şirket'in diğer kısa vadeli yükümlülüklerinin detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013
Ödenecek vergi, fon ve sosyal sigorta kesintisi	69.558	76.926
Diğer	-	647
	69.558	77.573

13. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER

31 Aralık 2014 ve 31 Aralık 2013 tarihleri itibarıyla Şirketin peşin ödenmiş giderlerinin detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013
Verilen avanslar	44.472	-
Gelecek aylara ait giderler	1.984	1.226
	46.456	1.226

31 Aralık 2014 ve 31 Aralık 2013 tarihleri itibarıyla Şirketin ertelenmiş gelirlerinin detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013
Alınan avanslar (*)	33.419.483	26.343.593
Toplam	33.419.483	26.343.593

(*) İlgili tutar, Kartal Projesine ilişkin olarak proje yüklenicisi firma ile yapılmış olan hasılat karşılığı arsa satış sözleşmesine istinaden Körfez GYO A.Ş.'ye yapılan avans ödemelerinden oluşmaktadır.

KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2014 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

14. ÖZKAYNAKLAR

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

Hissedarlar	31 Aralık 2014		31 Aralık 2013	
	Pay (%)	TL	Pay (%)	TL
Kuveyt Türk Katılım Bankası A.Ş.	75,00	49.498.000	99,996	49.498.000
Halka Açık Kısım (**)	25,00	16.502.000	-	-
Diğer	-	-	0,004	2.000
Toplam		66.000.000		49.500.000
Sermaye düzeltme farkları (*)		2.373.208		2.373.208
Enflasyona göre düzeltilmiş ödenmiş sermaye		68.373.208		51.873.208

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

(**) Şirket'in %25'lik halka açık paylarının 14.919.471 TL nominal bedelli %22,30'lık kısmı Şirket'in ilişkili şirketlerinden Körfez Tatil Beldesi Turistik Tesisler ve Devremülk İşletmeciliği A.Ş.'ye aittir.

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

Şirket, 2014 yılı içerisinde halka açılmış olup 31 Aralık 2014 itibarıyla paylara ilişkin primler içerisinde bulunan 1.700.407 TL halka açılmadan sağlanan gelir niteliğindedir. Şirket, hisse senetlerini 1,15 TL sabit fiyat ile halka açmış, 16.500.000 adet hisse satışından 18.975.000 TL gelir elde etmiştir. Halka arz ile birlikte 16.500.000 TL sermaye artırımında bulunan Şirket'in 774.593 TL tutarında halka arz masrafları paylara ilişkin primler hesabından düşülmüştür.

KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2014 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

15. GENEL YÖNETİM GİDERLERİ

Dönemlere ait genel yönetim giderleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 31 Aralık 2014	1 Ocak- 31 Aralık 2013
Personel giderleri	(1.446.307)	(946.371)
Danışmanlık ve avukatlık giderleri	(287.237)	(625.521)
Vergi resim ve harçlar	(213.036)	(364.634)
Kira giderleri	(97.837)	(28.841)
Seyahat giderleri	(37.982)	-
Büro ve kırtasiye giderleri	(25.094)	-
Amortisman ve itfa payları giderleri (Not 9-10)	(21.644)	(7.578)
Haberleşme giderleri	(29.790)	(8.828)
Diğer giderler	(191.263)	(113.005)
	(2.350.190)	(2.094.778)
	1 Ocak- 31 Aralık 2014	1 Ocak- 31 Aralık 2013
Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri	-	(3.595)
Genel yönetim giderleri	(2.350.191)	(2.094.778)
	(2.350.191)	(2.098.373)

16. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER / GİDERLER

Dönemler itibarıyla diğer faaliyet gelirleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 31 Aralık 2014	1 Ocak- 31 Aralık 2013
Esas faaliyetlerden gelir ve karlar:		
Yatırım amaçlı gayrimenkulün makul değerindeki artış (Not 8)	426.828	2.510.798
Katılım payı geliri	2.324.196	1.123.000
Kur farkı geliri	-	23.744
Diğer	-	46.808
	2.751.024	3.704.350

Dönemler itibarıyla diğer faaliyet giderleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 31 Aralık 2014	1 Ocak- 31 Aralık 2013
Esas faaliyetlerden gider ve zararlar:		
Komisyon giderleri	-	(19.324)
Reeskont giderleri	(1.144.428)	(1.397.797)
Diğer	(983)	(15.699)
	(1.145.411)	(1.432.820)

KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2014 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

17. YATIRIM FAALİYETLERDEN GELİRLER

Dönemlere ait yatırım faaliyetlerinden gelirler aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 31 Aralık 2014	1 Ocak- 31 Aralık 2013
Sukuk fonu reeskont gelirleri	233.600	-
Sukuk fonu alım-satım karı	92.870	-
Türev finansal araçlardan gelirler (*)	-	3.794.970
Diğer	34.966	-
	<u>361.436</u>	<u>3.794.970</u>

(*) Türev finansal araçlardan gelirler kalemi, 2013 yılında itfa olan, altına dayalı vadeli işlemlerin gerçekleşen gelirlerini içermektedir.

18. YATIRIM FAALİYETLERDEN GİDERLER

Dönemlere ait finansal giderler aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 31 Aralık 2014	1 Ocak- 31 Aralık 2013
Altın fonu satış zararı (*)	-	(4.350.442)
Kur farkı giderleri	-	-
	<u>-</u>	<u>(4.350.442)</u>

(*) Şirket, ana ortağı olan Kuveyt Türk'ten, 7 Mart 2012 tarihinde 120.000 Lot, 4 Nisan 2013 tarihinde 5.000 Lot ve 5 Nisan 2013 tarihinde 65.000 Lot olmak üzere toplam 190.000 Lot altın fonu satın almış, söz konusu fonların tamamını 5 Temmuz 2013 tarihinde satmıştır. Söz konusu işlemlerden oluşan satış zararı yatırım faaliyetlerinden giderler hesap kaleminde muhasebeleştirilmiştir.

KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2014 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

19. VERGİLER

Türkiye’de, Kurumlar Vergisi oranı %20’dir (31 Aralık 2013: %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 dönüşüm 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 ise “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.

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 2014 ve 2013 tarihleri itibarıyla finansal tablolara ertelenmiş vergi varlığı veya yükümlülüğü yansıtılmamıştır.

KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2014 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

20. PAY BAŞINA KAZANÇ

	1 Ocak- 31 Aralık 2014	1 Ocak- 31 Aralık 2013
Dönem başı itibarıyla		
Tedavüldeki hisse senedi adedi		
1 Ocak itibarıyla (toplam)	49.500.000	65.822.000
İç kaynaklarla azaltılan hisse senetleri	-	(16.322.000)
25 Nisan 2014 tarihi itibarıyla		
ihraç edilen nominal değerli paylar	16.500.000	-
Dönem sonu itibarıyla (toplam)	66.000.000	49.500.000
 Tedavüldeki hisse senedinin		
Ağırlıklı ortalama adedi (1 hisse 1 TL karşılığı)	60.846.575	59.275.264
 Net dönem zararı (TL)	(383.141)	(382.315)
Pay başına zarar (1 TL hisse başına)	(0,0063)	(0,0064)

21. 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 2014	31 Aralık 2013
Kuveyt Türk Katılım Bankası A.Ş. (Not 4)	6.731.026	22.964.213

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

	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013
Kuveyt Türk Katılım Bankası A.Ş. ("Kuveyt Türk")	-	22.197.913
Toplam (Not:5)	-	22.197.913

Dönemler itibarıyla Şirket'in ilişkili kuruluşlarından olan finansal yatırımlarının detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013
Sukuk fonu		
KT Kira Sertifikaları Varlık Kiralama A.Ş. ("KT") (*)	8.233.600	-
Toplam (Not: 7)	8.233.600	-

(*) KT, Kuveyt Türk'ün %100 sahibi olduğu bir iştirakidir.

KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2014 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

21. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (devamı)

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

	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013
Sukuk fonu reeskont geliri	233.600	-
Katılım hesabı gelirleri (*)	1.485.182	573.991
Kira sertifikası (sukuk fonu) alımı (**)	11.700.000	-
Kira sertifikası (sukuk fonu) satışı (**)	3.792.870	-
Kira gideri (*)	97.837	27.264
Altın fonu alımı (*)	-	5.804.500
Altın fonu satışı (*)	-	18.703.495
Diğer	97.148	-

(*) Kira giderleri, katılım hesabı gelirleri ve altı fonu alım/satım işlemlerinin tamamı Kuveyt Türk (Şirket ana ortağı) ile gerçekleştirilen işlemlerden oluşmaktadır.

(**) Sukuk fonu alım ve satımları, Şirket'in ilişkili şirketi olan KT Kira Sertifikaları Varlık Kiralama A.Ş. ile gerçekleştirilmiştir.

Üst düzey yönetici personele sağlanan faydalar

	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013
Üst düzey yönetici personele sağlanan faydalar	493.036	341.787

22. 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:

	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013
Sabit Getiri Oranlı Araçlar		
Nakit ve nakit benzerleri	8.024.042	22.773.886
Sukuk fonu	8.233.600	-

Döviz Kuru Riski

Şirket'in 31 Aralık 2014 ve 31 Aralık 2013 itibarıyla döviz kuru riski bulunmamaktadır.

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2014 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

22. 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.

Finansal araç türleri itibarıyla maruz kalınan kredi riskleri	Alacaklar				Cari ve Katılım Hesapları		Finansal Yatırımlar
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar		İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf			
31 Aralık 2014	-	-	-	-	6.731.026	8.024.042	8.233.600
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski	-	-	-	-	-	-	-
Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	6.731.026	8.024.042	8.233.600
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	-	-	-
C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-	-
- Net değer in teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-	-
- Net değer in teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	-
D. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-	-	-

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2014 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

22. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (devamı)**Kredi Riski (devamı)**

Finansal araç türleri itibarıyla maruz kalınan kredi riskleri	Alacaklar		Cari ve Katılım Hesapları	
	Ticari Alacaklar	DİĞER ALACAKLAR	İlişkili Taraf	DİĞER TARAF
31 Aralık 2013	İlişkili Taraf	DİĞER TARAF	İlişkili Taraf	DİĞER TARAF
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski	-	-	-	-
Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-
A. Vadesi geçmiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	-	-	-	-
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların	-	-	-	-
C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-
- Net değerinin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-
- Net değerinin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-
D. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-

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

22. 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 olan 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 Aralık 2014	Defter değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı (I+II+III)	3 aydan kısa (I)	3-12 ay arası (II)	1-5 yıl arası (III)
Ticari borçlar	(17.932)	(17.932)	(17.932)	-	-
Toplam parasal borçlar	(17.932)	(17.932)	(17.932)	-	-
31 Aralık 2013	Defter değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı (I+II+III)	3 aydan kısa (I)	3-12 ay arası (II)	1-5 yıl arası (III)
Ticari borçlar	(22.199.574)	(24.001.661)	(1.661)	(24.000.000)	-
Toplam parasal borçlar	(22.199.574)	(24.001.661)	(1.661)	(24.000.000)	-

KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2014 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

Finansal varlık ve yükümlülüklerin rayiç değeri riski ile gösterilmesine ilişkin açıklamalar

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

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

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

Finansal varlıklar

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

Finansal yükümlülükler

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

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

Sermaye yönetimi

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

KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2014 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

23. 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
<u>31 Aralık 2014</u>					
Finansal varlıklar					
Nakit ve nakit benzerleri	14.756.001	-	-	14.756.001	(4)
Finansal yatırımlar	-	8.233.600	-	8.233.600	(7)
Finansal yükümlülükler					
Ticari borçlar (İlişkili tarafra borçlar dahil)	-	-	17.932	17.932	(5)
<u>31 Aralık 2013</u>					
Finansal varlıklar					
Nakit ve nakit benzerleri	22.965.025	-	-	22.965.025	(4)
Finansal yükümlülükler					
Ticari borçlar (İlişkili tarafra borçlar dahil)	-	-	22.199.574	22.199.574	(5)

KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2014 TARİHİNDE SONA EREN YILA AİT FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

23. 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 indirek 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:

	31 Aralık 2013	Raporlama tarihi itibarıyla gerçeğe uygun değer seviyesi		
		Seviye 1	Seviye 2	Seviye 3
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	6.515.883	-	-	6.515.883
	<u>6.515.883</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>6.515.883</u>

31 Aralık 2013 tarihinde sona eren dönem içerisinde Şirket, seviyeler arasında herhangi bir transfer yapmamıştır.

24. RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Bulunmamaktadır.

	Konsolide Olmayan/Bireysel Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	Tebliğdeki İlgili Düzenleme	Cari Dönem 31 Aralık 2014 (TL)	Önceki Dönem 31 Aralık 2013 (TL)
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	Md. 24 / (b)	22.989.601	22.965.025
B	Gayrimenkuller. Gayrimenkule Dayalı Projeler. Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md. 24 / (a)	57.565.731	55.445.213
C	İştirakler	Md. 24 / (b)	-	-
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	Md. 23 / (f)	-	-
	Diğer Varlıklar		2.492.459	1.925.336
D	Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	Md. 3 / (p)	83.047.791	80.335.574
E	Finansal Borçlar	Md. 31	-	-
F	Diğer Finansal Yükümlülükler	Md. 31	-	-
G	Finansal Kiralama Borçları	Md. 31	-	-
H	İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	Md. 23 / (f)	-	-
İ	Özkaynaklar	Md. 31	49.471.590	31.654.324
	Diğer Kaynaklar		33.576.201	48.681.250
D	Toplam Kaynaklar	Md. 3 / (p)	83.047.791	80.335.574
	Konsolide Olmayan/Bireysel Diğer Finansal Bilgiler	Tebliğdeki İlgili Düzenleme	Cari Dönem 31 Aralık 2013 (TL)	Önceki Dönem 31 Aralık 2013 (TL)
A1	Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 yıllık Gayrimenkul Ödemeleri İçin Tutulan Kısmı	Md. 24 / (b)	-	22.197.913
A2	Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	Md. 24 / (b)	8.024.042	22.964.213
A3	Yabancı Sermaye Piyasası Araçları	Md. 24 / (d)	-	-
B1	Yabancı Gayrimenkuller. Gayrimenkule Dayalı Projeler. Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md. 24 / (d)	-	-
B2	Atıl Tutulan Arsa/Araziler	Md. 24 / (c)	1.496.835	1.496.835
C1	Yabancı İştirakler	Md. 24 / (d)	-	-
C2	İşletmeciler Şirkete İştirak	Md. 28/1 (a)	-	-
J	Gayrimenkul Krediler	Md. 31	-	-
K	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	Md. 22 / (e)	-	-
L	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Md. 22 / (f)	8.233.600	22.964.213

Ek Not: Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü

Portföy Sınırlamaları	Tebliğdeki İlgili Düzenleme	Cari Dönem (TL)	Önceki Dönem (TL)	Asgari/Azami Oran
1 Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri (K / D)	Md. 22 / (e)	0%	0%	≤%10
2 Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar (B + A1)/ D)	Md. 24 / (a),(b)	69%	97%	≥%51
3 Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler (A+C- A1)/ D)	Md. 24 / (b)	28%	1%	≤%49
4 Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları (A3+B1+ C1)/ D)	Md. 24 / (d)	0%	0%	≤%49
5 Atıl Tutulan Arsa/Araziler (B2/D)	Md. 24 / (c)	2%	2%	≤%20
6 İşletmeciler Şirkete İştirak (C2/D)	Md. 28/1 (a)	0%	0%	≤%10
7 Borçlanma Sınırı (E+F+G+H+J)/ İ	Md. 31	0%	0%	≤%500
8 Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı (A2-A1)/D	Md. 22 / (b)	10%	1%	≤%10
9 Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	5-Md. 22 / (f)	10%	29%	≤%10

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