



**KÖRFEZ GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
1 OCAK - 31 ARALIK 2013 DÖNEMİ
YÖNETİM KURULU
FAALİYET RAPORU**

İÇİNDEKİLER

ŞİRKET PROFİLİ	2
ŞİRKET AMACI VE FAALİYET KONUSU	2
ŞİRKET KÜNYESİ	3
ŞİRKET MİSYONU	3
ŞİRKET VİZYONU	3
ŞİRKET'İN YATIRIM STRATEJİSİ	3
ŞİRKET DEĞERLERİ	3
SERMAYE VE ORTAKLIK YAPISI	4
YÖNETİM KURULU	5
YÖNETİM KURULU KOMİTELERİ	5
ŞİRKET ÜST DÜZEY YÖNETİCİLERİ VE İMZA YETKİ ÇERÇEVESİ	7
ŞİRKET'İN ORGANİZASYON ŞEMASI	8
ŞİRKET'İN KÂR DAĞITIM POLİTİKASI	8
TÜRKİYE'DE GYO SEKTÖRÜ VE KÖRFEZ GYO'NUN SEKTÖRDEKİ YERİ	9
01.01.2013 – 31.12.2013 DÖNEMİNİN DEĞERLENDİRİLMESİ	10
Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Mevzuat Değişiklikleri	10
Gayrimenkul Sektöründeki Başlıca Gelişmeler	12
2013 YILINDAKİ BAŞLICA YÖNETİM KURULU KARARLARI	13
ŞİRKET'İN ÖZET FİNANSAL TABLOLARI – 2013, 2012, 2011, 2010	15
Varlıklar	17
Kaynaklar	18
Gelir Tablosu	19
GAYRİMENKUL PORTFÖYÜ DEĞERLEME RAPORLARI ÖZETİ	20
Kilyos Arsası	21
Kartal Horizon Projesi	23
Güre Tesisi	26
ŞİRKET'İN PROJELERİNE İLİŞKİN MEVCUT DURUM	28
PORTFÖYDEKİ VARLIK VE HAKLARA İLİŞKİN BİLGİLER	29
RİSK YÖNETİMİ VE İÇ KONTROL MEKANİZMASI	30
PORTFÖYDEKİ VARLIKLARA İLİŞKİN HİZMET VEREN ŞİRKETLER	31
ÜST DÜZEY YÖNETİCİLERE SAĞLANAN FAYDALAR	31
PORTFÖY SINIRLAMALARI KONTROLLERİ	32
ORTAKLIK TARAFINDAN BELİRTİLMESİ GEREKLİ DİĞER HUSUSLAR	34
Genel Kurul Toplantı Bilgileri	34
Yapılan Bağış ve Yardımlara İlişkin Bilgiler	34
Personele İlişkin Bilgiler	34
Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Beyanı	34
İşletmenin Finansman Kaynakları	34
İlişkili Taraf Açıklamaları	35
Esas Sözleşme Değişiklikleri ve Nedenleri	36
YÖNETİM KURULU RAPORU	48

ŞİRKET PROFİLİ

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

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

Körfez GYO, halka arz sürecinin 30-31 Mayıs 2012 tarihlerinde talep toplama yöntemi ile yapılması konusunda SPK'dan izin almıştır. Ancak piyasalarda yaşanan olumsuz gelişmeler ve artan belirsizlik ortamı nedeniyle, Şirket halka arz sürecinin tamamlanması konusunda Sermaye Piyasası Kurulu'ndan ek süre talep etmiştir. SPK, 12 Haziran 2012 tarihli yazısıyla Şirket'in Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı ("GYO") statüsünün korunarak Şirket'e 31 Aralık 2012 tarihine kadar halka arz başvurusu yapabilmesi hususunda izin vermiştir. Şirket bunun üzerine, 27 Aralık 2012 tarihinde SPK'ya başvurarak halka arz sürecini başlatmıştır.

2013 yılında Şirket'in daha iyi şartlarda bir halka arz gerçekleştirebilmesi amacıyla sermaye azaltımına gidilmesine karar verilmiştir. Şirket'in çıkarılmış sermayesinin 65.822.000.-TL'den 49.500.000.-TL'ye azaltılması işlemi 07.08.2013 tarihinde tescil edilerek tamamlanmıştır.

Sermaye azaltımı sonrası SPK'nın 04.07.2013 tarihli ve 24/782 sayılı kararı uyarınca Körfez GYO'nun halka arz başvurusu dokuz aylık (30.09.2013) mali tablolar baz alınarak yenilenmiştir. Yılsonu mali verileri (31.12.2013) ile başvuru seti güncellenmekte olup, SPK'nın talep ettiği evraklar tamamlanmaktadır.

Halka arz başvurusunda ortaklığın çıkarılmış sermayesinin tamamı nakit karşılığı olmak üzere 49.500.000.-TL'den 66.000.000.-TL'ye "Bakiyeyi Yüklenim" yoluyla ve "Sabit Fiyatla Talep Toplama" yöntemiyle artırılması planlanmakta olup, ortak satışı gerçekleştirilmeyecektir.

ŞİRKET AMACI VE FAALİYET KONUSU

Körfez GYO, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularla iştigal etmek ve esas olarak gayrimenkullere, gayrimenkullere dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine ve gayrimenkullere dayalı haklara yatırım yapmak üzere kayıtlı sermayeli olarak kurulmuş, halka açılma hazırlıklarını sürdürmekte olan bir anonim ortaklıktır. Şirket'in faaliyet esasları, portföy yatırım politikaları ve yönetim sınırlamalarında, Sermaye Piyasası Kurulu'nun düzenlemelerine ve ilgili mevzuata uyulur.

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

ŞİRKET KÜNYESİ

Adres	Büyükdere Cad. No: 129/1 Kat: 9 34394, Esentepe – Şişli / İstanbul
Telefon No	+90 (212) 217 29 29
Faks No	+90 (212) 217 27 28
E-posta Adresi	info@korfezgyo.com.tr
İnternet Adresi	www.korfezgyo.com.tr
Kayıtlı Elektronik Posta (KEP) Adresi	korfezgyo@hs01.kep.tr
Vergi Dairesi ve Numarası	Zincirlikuyu - 586 004 7467
Ticaret Sicil Merkezi ve No	İstanbul Ticaret Odası - 347261 / 294843
Ödenmiş Sermaye	49.500.000.-TL
Kayıtlı Sermaye Tavanı	500.000.000.-TL

ŞİRKET MİSYONU

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

ŞİRKET VİZYONU

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

ŞİRKET'İN YATIRIM STRATEJİSİ

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

ŞİRKET DEĞERLERİ

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

SERMAYE VE ORTAKLIK YAPISI

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

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

Sermaye Dağılımı

31 Aralık 2012 itibarıyla ödenmiş sermayesi 65.822.000.-TL, geçmiş yıl zararları ise TMS'ye göre 33.799.683.-TL olan Körfez GYO, finansal tablolarının daha açık ve anlaşılabilir olması amacıyla geçmiş yıl zararlarının 16.322.000.-TL'lik kısmını ödenmiş sermayesinden mahsup ederek, ödenmiş sermayesini 49.500.000.-TL'ye indirmiştir. Söz konusu sermaye azaltım tutarının tamamı Kuveyt Türk'e ait B grubu sermaye paylarının iptali suretiyle karşılanmıştır. Sermaye azaltımı için yapılan Olağanüstü Genel Kurul toplantısı ve Yönetim Kurulu Raporu 1 Ağustos 2013 tarihinde tescil edilmiş ve 7 Ağustos 2013 tarihli 8380 sayılı Ticaret Sicil Gazetesi'nde yayımlanmıştır.

Vergi Usul Kanunu'na (VUK'a) göre ise 31 Aralık 2012 itibarıyla ödenmiş sermayesi 65.822.000.-TL, geçmiş yıllar kârı 6.325.272.-TL ve geçmiş yıllar zararı 22.758.445.-TL olan Körfez GYO, geçmiş yıllar zararları ile geçmiş yıllar kârlarının toplam bakiyesi olan 16.433.173.-TL net zararın 16.322.000.-TL'sini sermayeden mahsup ederek ödenmiş sermayesini 49.500.000.-TL'ye indirmiştir. 111.173.-TL bakiye 2012 yılına ait geçmiş yıl zararı olarak VUK'a göre tutulan hesaplarda kalmıştır.

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

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

Çıkarılmış sermayeyi temsil eden paylar, A grubu nama 19.087.800 adet pay karşılığı 19.087.800.-TL'den ve B grubu hamiline 30.412.200 adet pay karşılığı 30.412.200.-TL'den oluşmaktadır. A grubu paylar nama, B grubu paylar hamiline yazılıdır. Nama yazılı payların devri kısıtlanamaz. A grubu nama yazılı hisse senetleri Yönetim Kurulu Üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazına sahiptir.

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

YÖNETİM KURULU

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

AD VE SOYAD	GÖREVİ	GÖREV SÜRESİ	SERMAYE PAYI	SERMAYE ORANI
Abdullah TİVNLİ	Yönetim Kurulu Başkanı	26.12.2011 31.03.2014	500.-TL	0,0010
Ömer Asım ÖZGÖZÜKARA	Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı	26.12.2011 31.03.2014	500.-TL	0,0010
İbrahim MUTLU	Yönetim Kurulu Üyesi	26.12.2011 31.03.2014	250.-TL	0,0005
Mustafa GÜRAN	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	05.04.2012 31.03.2014	250.-TL	0,0005
Osman BAYDOĞAN	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	26.12.2011 31.03.2014	250.-TL	0,0005

YÖNETİM KURULU KOMİTELERİ

Yönetim Kurulu bünyesinde 3 komite kurulmuştur. Bunlar:

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

DENETİM KOMİTESİ		
Görev	Ad, Soyad	Unvan
Komite Başkanı	Mustafa GÜRAN	Yönetim Kurulu Üyesi (Bağımsız)
Komite Üyesi	Osman BAYDOĞAN	Yönetim Kurulu Üyesi (Bağımsız)

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

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

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

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

Denetim Komitesi; en az üç ayda bir olmak üzere yılda en az dört kere toplanır ve toplantı sonuçları tutanağa bağlanarak alınan kararlar Yönetim Kurulu'na sunulur.

Denetimden Sorumlu Komite, kendi görev ve sorumluluk alanıyla ilgili tespitlerini ve konuya ilişkin değerlendirmelerini ve önerilerini derhal Yönetim Kurulu'na yazılı olarak bildirir.

KURUMSAL YÖNETİM KOMİTESİ		
Görev	Ad, Soyad	Unvan
Komite Başkanı	Osman BAYDOĞAN	Yönetim Kurulu Üyesi (Bağımsız)
Komite Üyesi	İbrahim MUTLU	Yönetim Kurulu Üyesi
Komite Üyesi	M. Ahmet ALGA	Genel Müdür Yardımcısı

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

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

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

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

ŞİRKET ÜST DÜZEY YÖNETİCİLERİ VE İMZA YETKİ ÇERÇEVESİ

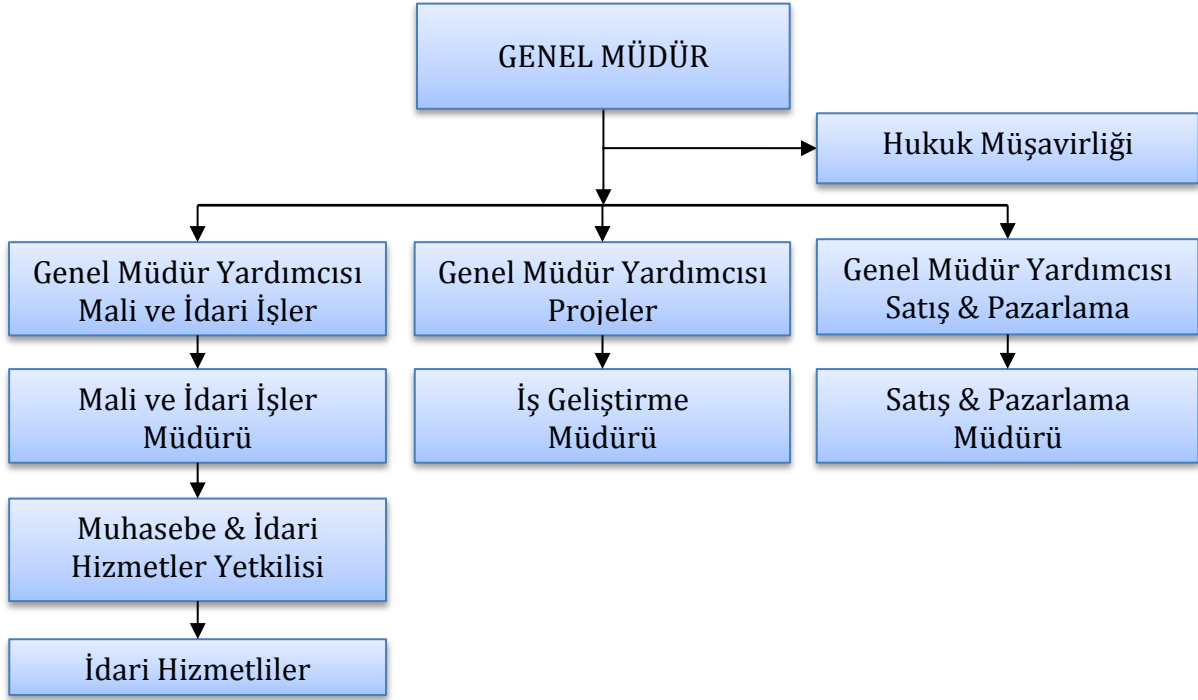
Şirket'in üst düzey yöneticileri tabloda listelenmiştir.

ÜST DÜZEY YÖNETİCİ ADI VE SOYADI	GÖREVİ
Ufuk GÜNER	Genel Müdür
M. Ahmet ALGA	Genel Müdür Yardımcısı (Mali ve İdari İşler)

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

İMZA YETKİLİLERİNİN ADI VE SOYADI	GÖREVİ	İMZA DERECESESİ
Abdullah TİVNİKLİ	Yönetim Kurulu Başkanı	A - Grubu
Ömer Asım ÖZGÖZÜKARA	Yönetim Kurulu Bşk. Yrd.	A - Grubu
İbrahim MUTLU	Yönetim Kurulu Üyesi	A - Grubu
Ufuk GÜNER	Genel Müdür	A - Grubu
KÖRFEZ GYO Genel Müdür Yardımcıları	Genel Müdür Yardımcıları	B - Grubu
İsa ŞAHİN	Mali ve İdari İşler Müdürü	C - Grubu

Şirket'te bağımsız üyeler dışındaki Yönetim Kurulu Üyeleri ile Genel Müdür veya Genel Müdür yoksa Genel Müdür Vekili A grubu imza yetkilileridir. Şirketin Genel Müdür Yardımcıları B grubu imza yetkilileridir. Müdürler ile kendilerine herhangi bir sebeple imza yetkisi verilmiş kişiler C grubu imza yetkilileridir.

ŞİRKET'İN ORGANİZASYON ŞEMASI**ŞİRKET'İN KÂR DAĞITIM POLİTİKASI**

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

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

Birinci Tertip Kanuni Yedek Akçe:

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

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

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

İkinci Temettü:

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

İkinci Tertip Kanuni Yedek Akçe:

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

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

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

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

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

Gayrimenkul yatırım ortaklığının amaçları temelde:

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

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

Buna ilaveten, devletin konut ve gayrimenkul sorununu kamusal bir olgu olarak algılaması neticesinde uygulanan vergi teşvikleri, gayrimenkul finansmanında gayrimenkul yatırım ortaklığı modelini cazip hale getirmektedir. Gayrimenkul ve gayrimenkule dayalı yatırımların, yatırımcılar için psikolojik bir güven unsuru

oluşturduğu da inkâr edilemeyecek bir gerçektir. Ayrıca, çeşitlendirme yoluyla riskin dağıtılması da yatırımcılar için gayrimenkul yatırım ortaklıklarını cazip kılan önemli bir diğer unsurdur.

GYO'ların tüm ekonomi içindeki artan rolü düşünüldüğünde;

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

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

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

GYO'ya dönüştükten sonra Körfez GYO, Kartal'daki arsası üzerinde proje geliştirip Dumankaya İnş. San. ve Tic. A.Ş. ile Hasılat Paylaşımı Sözleşmesi imzalayarak sektöre başarılı bir giriş yapmıştır. Şirket'in ikinci büyük ve önemli yatırımı Balıkesir, Edremit, Güre'de yer alan Körfez Tatil Beldesi Turistik Tesisler ve Devremülk İşletmeciliği A.Ş.'den ("Körfez Tatil Beldesi") satın alınan arsa üzerindeki kentsel dönüşüm projesidir. Söz konusu arsa üzerinde 4 yıldızlı bir otel ve devremülklerden oluşan modern bir tesis inşa edilmesi planlanmaktadır. Rapor tarihi itibarıyla söz konusu arsa üzerindeki tesisin yıkımı devam etmektedir.

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

01.01.2013 – 31.12.2013 DÖNEMİNİN DEĞERLENDİRİLMESİ

Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Mevzuat Değişiklikleri

30.12.2012 tarih ve 28513 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu ile getirilen yenilikler, gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin olarak uygulamada karşılaşılan problemler ile piyasaların şeffaf, etkin, güvenilir ve rekabetçi bir ortamda işleyişinin sağlanması amaçları dikkate alınarak; gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin usul ve esaslar, SPK'nın III-48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği" ile yeniden düzenlenmiştir. Yeni Tebliğ 28.05.2013 tarih ve 28660 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe girmiştir. Yeni düzenleme ile yapılan başlıca değişiklikler şunlardır;

- 1) GYO'ların aktif toplamının asgari %51'inin gayrimenkul yatırımlarından oluşturulması öngörülerek temel faaliyet konusunun gayrimenkul yatırımları olması öngörülmüştür.
- 2) Lider sermayedar zorunluluğu kaldırılmış, kuruluş ve dönüşüm süreçlerinde bürokratik süreçler kolaylaştırılmıştır.
- 3) Halka açılma sonrası dönemdeki pay devirlerinden, sadece yönetim kontrol değişikliği doğuran devirler için SPK'dan izin alınması öngörülmüş, bu düzenleme ile ortaklıkta yönetim kontrolüne sahip ortakların tespitinde bir etkinlik kaybına yol açmaksızın GYO'ların prosedürel yükümlülükleri azaltılmıştır.
- 4) Özellik arz eden kararlar, tüm ilişkili tarafları ve işlemleri kapsayacak şekilde genişletilmiş, ilişkili taraflardan danışmanlık, işletmecilik veya inşaat hizmeti alınması durumunda belirli bilgilerin kamuya açıklanması yükümlülüğü getirilmiş, bu suretle yatırımcıların daha etkin bir şekilde aydınlatılması ve ilişkili taraf işlemlerinde şeffaflığın artırılması hedeflenmiştir.
- 5) GYOların gayrimenkul sertifikası ihraç edebilmesine imkân tanınarak finansman imkânları genişletilmiştir.
- 6) Tebliğ'deki yükümlülükler karşısında Yönetim Kurulu'nun veya yetkilendirilmiş olması halinde ilgili murahhas üyenin sorumluluğuna ilişkin düzenleme yapılmış, bu suretle tüzel kişiliğin ve yöneticilerin sorumlulukları açıklığa kavuşturulmuştur.

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

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

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

23.01.2014 tarihli Tebliğ değişikliği ile;

- Altyapı yatırım ve hizmetleri; tarım, sulama, madencilik, imalat, enerji, ulaştırma, haberleşme, bilgi teknolojileri, turizm, konut, kültür, kentsel ve kırsal altyapı, belediye hizmetleri, kentsel dönüşüm, çevre, araştırma-geliştirme hizmetleri ile eğitim, sağlık, adalet, güvenlik, genel idare altyapısı ve benzeri yatırım ve hizmetler ile bu yatırım ve hizmetlere ilişkin projeler ve bunlara dayalı haklar olarak tanımlanmış,

- Altyapı yatırım ve hizmetlerinden oluşan portföyü işletecek ortaklıkların münhasıran bu faaliyette bulunmaları ve aktif toplamlarının en az %75'inin altyapı yatırım ve hizmetleri ile projelerinden ve bunlara dayalı haklardan oluşması öngörülmüş,
- Münhasıran altyapı yatırım ve hizmetlerinden oluşan portföyü işletecek ortaklıkların kuruluşta başlangıç sermayesinin, dönüşümde ise mevcut ödenmiş veya çıkarılmış sermayesi ile öz sermayesinin her birinin 100.000.000.-TL'den az olmayacağı; öte yandan ortaklık sermayesinin asgari %20'sinin kamu kurum ve kuruluşu niteliğinde bir tüzel kişiye ait olması halinde ise bu tutarın en az 5.000.000.-TL olması gerektiği hususları düzenlenerek, halka arza/nitelikli yatırımcıya satışa ilişkin azami süreler belirlenmiş,
- Gayrimenkul yatırım ortaklıklarının iştirak satın alma ve satma işlemlerinde, SPK'nın değerlemeye ilişkin düzenlemeleri çerçevesinde, SPK tarafından nitelikleri belirlenen kuruluşlara değerlendirme yaptırılması hususu hüküm altına alınmıştır. 23.01.2014 tarih ve 28891 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan III.48.4 sayılı Altyapı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin (Seri:VI, No: 24) Yürürlükten Kaldırılmasına Dair Tebliğ ile de Seri:VI, No:24 sayılı Altyapı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği yürürlükten kaldırılmıştır.

Gayrimenkul Sektöründeki Başlıca Gelişmeler

Son dokuz yılda ortalama %6,7 oranında büyüme gösteren ve Türkiye ekonomisinin lokomotif sektörlerinden biri olan gayrimenkul sektöründe 2013 yılsonu itibarıyla büyüme devam etmiştir. Bunun yanı sıra, 2013 yılında artan faiz oranları, tüketicilerin kredi almasını zorlaştırmış ve konut satışlarını negatif olarak etkilemiştir. Yüksek kredi faizleri, yatırımcılar için de yeni projelerin gerçekleştirilmesini zorlaştırmaktadır.

2013 yılı itibarıyla uygulamaya konulan yeni yasal düzenlemeyle konutlarda katma değer vergisi (KDV) oranlarının artması, konut talebinin azalması ve fiyat artışının yaşanmasına yol açarak sektörün küçülmesine sebep olacağı endişesine neden olmuştur. Yıl boyunca yaşanan döviz kuru dalgalanmaları sebebiyle de ABD doları bazında yapılan kira sözleşmeleri kiracıları zorlamış, yine ABD doları ile satışa sunulan arsaların çekiciliği yatırımcıların gözünde azaltmıştır.

Diğer yandan, 2013 yılında kentsel dönüşüm, Afet Yasası, yabancılara mülk satışı gibi birçok önemli gelişme sektörde canlılığa sebep olmuş, özellikle Rus ve Arap yatırımcıları davet eder hale gelmiştir. Ancak, FED'in parasal genişleme politikasını durdurma kararından sonra global yatırımcılar giderek risk almaktan uzaklaşmakta ve gelişmekte olan ülkelerde yatırımları daha temkinli yapmaktadır. Bu nedenle, yabancı yatırımcıların Türkiye gayrimenkul piyasasına olan yatırımları beklenenden düşük seviyelerde kalmaktadır.

Dövizdeki dalgalanmaya bağlı olarak ofis ve AVM kiralama 2013 yılında zorlu bir dönem geçirmiş olsa da, yabancı perakendecilerin Türkiye'ye ilgisi devam etmektedir. Sektörde rekabet koşullarının yükselmesi, farklı projelerin öne çıkmasına, AVM yatırımlarında ise daha seçici bir döneme girilmesine neden olmuştur. Bu süreçte, farklı ihtiyaçlara cevap verebilen, alışverişin yanı sıra sosyal yaşam alanı oluşturabilen AVM'ler sektörde daha prestijli bir konuma yükselmiştir. Konut fiyatlarında ise kısa vadede bir düşüş beklenmemektedir.

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

2013 YILINDAKİ BAŞLICA YÖNETİM KURULU KARARLARI

2013 yılında Körfez GYO Yönetim Kurulu tarafından alınan başlıca kararların özetleri aşağıda verilmektedir.

12 Mart 2013 tarihli Yönetim Kurulu toplantısında; Türk Ticaret Kanunu ve Sermaye Piyasası Kurulu'nun Kurumsal Yönetim İlkeleri Tebliği'ne uyum sağlanması amacıyla Şirket Esas Sözleşmesi'nin ilgili maddelerinin değiştirilmesine, Ana Sözleşme'de gerekli değişikliklerin yapılması için onay ve izinlerin alınması amacıyla gerekli resmi başvuruların yapılmasına oybirliği ile karar verilmiştir.

12 Nisan 2013 tarihli Yönetim Kurulu toplantısında; Şirketimizin 2012 yılı Olağan Genel Kurul Toplantısının 22.04.2013 tarihinde saat 14.00'da ilan edilen gündemi görüşmek üzere Şirket merkezinde yapılmasına ve bu konuda gerekli hazırlığın yerine getirilmesi için yetkilendirme yapılmasına oy birliği ile karar verilmiştir.

30 Mayıs 2013 tarihli Yönetim Kurulu toplantısında; Şirketimizin halka arz fiyatının payların nominal tutarının altında olmaması gerektiği dikkate alınarak ve aynı zamanda mali tabloların daha açık ve anlaşılabilir olmasını sağlamak amacıyla, 31.12.2012 tarihi itibarıyla yasal kayıtlardaki 21.107.341,34.-TL Geçmiş Yıllar Zararlarından, yine 31.12.2012 tarihi itibarıyla 6.325.271,62.-TL olan Geçmiş Yıllar Kârının mahsup edilmesini, kalan tutar olan 14.782.069,72.-TL'nin tamamının ve 1.651.103,23.-TL Dönem Zararının 1.539.930,28.-TL'lik kısmının (Toplam 16.322.000.-TL) sermayeden mahsup edilmesine, bu suretle 65.822.000.-TL olan sermayemizin Şirketimizin hakim ortağı olan Kuveyt Türk'ün sahip olduğu B grubu paylardan 16.322.000.-TL azaltılarak 49.500.000.-TL'ye indirilmesine, söz konusu işlem için Kuveyt Türk'ün muvafakatinin alınmasına, bu amaçla Esas Sözleşmemizin tadil edilmesine, Olağanüstü Genel Kurul işlemlerinin başlatılmasına ve söz konusu tüm işlemleri yürütmek üzere yetkilendirme yapılmasına oy birliği ile karar verilmiştir.

18 Temmuz 2013 tarihli Yönetim Kurulu toplantısında; Körfez GYO'nun çıkarılmış sermayesi olan 65.822.000.-TL'nin 49.500.000.-TL'ye azaltılmasına ilişkin Ana Sözleşme tadili için Olağanüstü Genel Kurul toplantısı yapılmasına ve söz konusu işlemleri yürütmek üzere yetkilendirme yapılmasına oy birliği ile karar verilmiştir.

30 Eylül 2013 tarihli Yönetim Kurulu toplantısında; Balıkesir İli, Edremit İlçesi, Güre Köyü'nde bulunan Körfez Tatil Beldesi'nin sahip olduğu devremülkleri (3.539 Adet) 10.982.168.-TL+ %1 KDV ve ticari bağımsız bölümleri (1 adet otel, 2 adet havuz, 1 adet hamam, 1 adet market ve 7 adet işyeri olmak üzere toplam 12 Adet) 4.005.085.-TL+%18 KDV bedelle satın alınmasına oy birliği ile karar verilmiştir.

4 Ekim 2013 tarihli Yönetim Kurulu toplantısında; Şirketimizin aktifinde bulunan Balıkesir İli, Edremit İlçesi, Güre Köyü'ndeki taşınmazımızın yıkılıp yeniden yapılması amacıyla projelendirme çalışmalarına başlanmasına, taşınmazın daha önceki maliki olan Körfez Tatil Beldesi tarafından yürütülen projelendirme çalışmalarının yapılacak bir protokol ile devir alınmasına; Afet Kanunu kapsamında yıkım işlemlerinin ve tapu cins tahsisi işlemlerinin yapılmasına, taşınmazın diğer malikleri ile arsa payı karşılığı inşaat

sözleşmelerinin imzalanmasına, yeni proje için yapı ruhsatı alınmasına, projenin geliştirilmesi için imza sirkülerinde tanımlanan yetkiler çerçevesinde gerekli olan her türlü sözleşmelerin imzalanmasına ve tüm bu işlemlerin yürütülüp tamamlanması hususunda başkalarını tevkil yetkisi ile beraber yetkilendirme yapılmasına oy birliği ile karar verilmiştir.

13 Aralık 2013 tarihli Yönetim Kurulu toplantısında; 26 Aralık 2012 tarihli toplantıda alınan kararın revize edilerek halka arz sürecinin devamına, Şirketimizin 49.500.000.-TL olan çıkarılmış sermayesinin halka arz edilmek üzere 66.000.000.-TL'ye yükseltilmesine, artırılan 16.500.000.-TL'lik kısmı temsil edilen payların B grubu hamiline yazılı olarak ve mevcut ortakların yeni pay alma hakları tamamen kısıtlanarak halka arz edilmesine, halka arz sürecinde devam edilen çalışmalar kapsamında yapılacak tüm iş ve işlemler için Genel Müdür'ün yetkili kılınmasına oy birliği ile karar verilmiştir.

Ayrıca, yine 13 Aralık 2013 tarihli toplantıda, Şirket'in hisse senetlerinin BİST'te işlem görmeye başladığı tarihten itibaren 180 gün boyunca herhangi bir bedelli sermaye artırımını yapılmayarak dolaşımdaki pay miktarının artırılmamasına oy birliği ile karar alınmıştır.

2014 yılında rapor tarihine kadar Körfez GYO Yönetim Kurulu tarafından alınan başlıca kararların özetleri ise şöyledir:

12 Şubat 2014 tarihli Yönetim Kurulu toplantısında; Yatırımcı İlişkileri Bölümü'nün kurulmasına ve yönetici olarak Şirketimizin Genel Müdür Yardımcısı M. Ahmet Alga'nın, görevli olarak da Mali ve İdari İşler Müdürü İsa Şahin'in atanmasına karar verilmiştir.

Ayrıca, yine 12 Şubat 2013 tarihli toplantıda; Riskin Erken Saptanması Komitesi oluşturulmasına karar verilerek görev ve çalışma esasları belirlenmiş, Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi Mustafa Güran Komite Başkanı, Yönetim Kurulu Üyesi Ömer Asım Özgözükara da Komite Üyesi olarak atanmıştır.

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

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

ŞİRKET'İN ÖZET FİNANSAL TABLOLARI - 2013, 2012, 2011, 2010

KÖRFEZ GYO A.Ş. VARLIK VE KAYNAKLAR				
VARLIKLAR	31.12.2013	31.12.2012	31.12.2011	31.12.2010
Dönen Varlıklar	73.806.649	58.766.785	53.127.740	36.150.974
Nakit ve Nakit Benzerleri	22.965.025	7.303.684	16.936.523	5.035.880
Finansal Yatırımlar	-	12.713.941	-	-
Türev Araçlar	-	749.567	-	-
Stoklar	48.929.330	37.144.362	35.440.424	24.067.951
Diğer Alacaklar	-	-	-	6.601.032
Diğer Dönen Varlıklar	1.912.294	855.231	750.793	446.111
Duran Varlıklar	6.528.925	27.718	24.068	13.348
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	6.515.883	-	-	-
Maddi Duran Varlıklar	13.042	11.958	8.308	7.268
Diğer Duran Varlıklar	-	15.760	15.760	6.080
TOPLAM VARLIKLAR	80.335.574	58.794.503	53.151.808	36.164.322
KAYNAKLAR	31.12.2013	31.12.2012	31.12.2011	31.12.2010
Kısa Vadeli Yükümlülükler	48.631.607	6.718.936	1.633.946	9.819.485
Finansal Borçlar	-	-	-	5.282.012
Ticari Borçlar	22.199.574	-	-	-
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	22.197.913	-	-	-
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	1.661	-	-	-
Kısa Vadeli Diğer Borçlar	-	381.316	1.567.840	767.284
Kısa Vadeli Karşılıklar	10.867	4.376	14.500	23.706
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	10.867	4.376	14.500	23.706
Alınan Avanslar	26.343.593	6.299.603	-	-
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	77.573	33.641	51.606	3.746.483
Uzun Vadeli Yükümlülükler	49.643	20.040.438	17.122.337	1.108.817
Ticari Borçlar	-	19.998.119	16.737.243	-
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	-	19.998.119	16.737.243	-
Uzun Vadeli Karşılıklar	49.643	42.319	65.727	54.605
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	49.643	42.319	65.727	54.605
Uzun Vadeli Diğer Borçlar	-	-	319.367	763.124
Ertelenmiş Vergi Yükümlülüğü	-	-	-	291.088
ÖZKAYNAKLAR	31.654.324	32.035.129	34.395.525	25.236.020
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar	31.654.324	32.035.129	34.395.525	25.645.924
Ödenmiş Sermaye	49.500.000	65.822.000	65.822.000	39.822.000
Sermaye Düzeltmesi Farkları	2.373.208	2.373.208	2.373.208	2.373.208
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler	1.510	-	-	-
Geçmiş Yıllar (Zararları)	(19.838.079)	(33.799.683)	(33.724.951)	(19.202.862)
Net Dönem Karı / (Zararı)	(382.315)	(2.360.396)	(74.732)	2.653.578
Kontrol Gücü Olmayan Paylar	-	-	-	(409.904)
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER	80.335.574	58.794.503	53.151.808	36.164.322

KÖRFEZ GYO A.Ş. GELİR TABLOLARI				
GELİR TABLOSU	31.12.2013	31.12.2012	31.12.2011	31.12.2010
Hasılat	-	-	-	3.124.007
Satışların Maliyeti (-)	-	-	-	(847.304)
TİCARİ FAALİYETLERDEN BRÜT KAR	-	-	-	2.276.703
Pazarlama Giderleri (-)	(3.595)	-	-	-
Genel Yönetim Giderleri (-)	(2.094.778)	(2.342.114)	(1.098.959)	(2.549.695)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	2.557.606	41.627	77.627	4.829.511
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	(32.894)	(1.003)	(2.884)	(10.492)
ESAS FAALİYET KÂRI / ZARARI	426.339	(2.301.490)	(1.024.216)	4.546.027
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	4.941.714	2.013.500	1.585.920	4.880.396
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler (-)	(5.750.368)	(2.072.406)	(927.524)	(7.005.143)
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KÂRI / (ZARARI)	(382.315)	(2.360.396)	(365.820)	2.421.280
Sürdürülen Faaliyetler Vergi Gideri				
Dönem Vergi Gideri (-)	-	-	291.088	232.298
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KÂRI / (ZARARI)	(382.315)	(2.360.396)	(74.732)	2.653.578
Diğer Kapsamlı Gelirler	1.510	-	-	-
TOPLAM KAPSAMLI (GİDER) / GELİR	(380.805)	(2.360.396)	(74.732)	2.653.578
TOPLAM KAPSAMLI (GİDERİN) / GELİRİN DAĞILIMI:				
Kontrol Gücü Olmayan Paylar	-	-	(221.784)	(349.675)
Ana Ortaklık Payları	(380.805)	(2.360.396)	147.052	3.003.253
PAY BAŞINA KÂR / (ZARAR)	(0,0077)	(0,0477)	0,0030	0,0607

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

Varlıklar

Şirket'in toplam varlıkları 31.12.2013 itibariyle 80,3 milyon TL'ye yükselerek, 31.12.2012'deki 58,8 milyon TL seviyesine göre %36 oranında artış göstermiştir. Söz konusu artışın 2 önemli sebebi, Şirket'in hasılat paylaşımı sözleşmesinden doğan taksit ödemelerinin tahsilatı ve Edremit, Güre Tesisi'nin portföye alınmasıdır.

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

31.12.2012 tarihli bilançoda yer alan Finansal Yatırımlar ve Türev Araçlar, 125.000 Gram Kuveyt Türk Gold Plus Altın Fonu ve ilgili yatırımın korunması amaçlı yapılan Türev Finansal Varlıklardan müteşekkildir.

Şirket'in 31.12.2013 itibariyle stoklarında 36.450.327.-TL bedelle Kartal Projesi arsa ve proje maliyetleri, 1.496.835.-TL bedelle Kilyos Arsa maliyeti ve 10.982.168.-TL bedelle Güre Tesisi alım bedeli yer almaktadır.

Şirket, Kartal Arsası ve Projesi'nin yüklenici firmaya devredilecek olması ve bu devir karşılığında Kartal Arsası üzerinde yüklenici firma tarafından inşa edilecek projenin hasılat gelirlerinin %50 oranında yüklenici ve Şirket arasında paylaşılması konusunda 19 Mart 2012 tarihinde bir anlaşma yapmıştır. Bu anlaşmaya göre Şirket'in payına düşen hasılat gelirleri katma değer vergisi hariç 82.000.000.-TL'den az olmayacaktır. Söz konusu sözleşme 17 Şubat 2014 tarihli ek sözleşme ile revize edilerek asgari hasılat payı 86.500.000.-TL'ye yükseltilmiştir. Bu tutarın iki katını (173.000.000 TL'yi) aşan nihai satış hasılatı, Körfez GYO ile yüklenici firma arasında %50 oranında paylaşılacaktır.

Körfez GYO, 30 Eylül 2013 tarihinde ilişkili tarafı olan Körfez Tatil Beldesi mülkiyetinde bulunan Balıkesir'in Edremit İlçesi Güre Beldesi'nde denize sıfır konumda yer alan 24.934,24m² arsa üzerine kurulu turistik tesisin ("Güre Tesisi") %80,15 hissesine denk gelen devremülklerin 3.539 adedini, ayrıca otel, sosyal tesis, 8 işyeri, hamam ve 2 havuzu içeren toplam 12 adet ticari üniteyi satın almıştır. Bu satın alma sonrasında tesisteki devremülklerin dağılımı; Körfez GYO A.Ş. 3.539 adet, önceden satılmış müşteriler 1.223 adet ve Körfez Tatil Beldesi 14 adet olacak şekilde değişmiştir. Söz konusu tesis için 6306 sayılı "Afet Riski Altındaki Alanların Dönüştürülmesi Hakkında Kanun" kapsamında yıkım kararı alınmış ve söz konusu karar yapılan itirazların incelenmesi sonucu kesinleşmiştir. Güre Devremülk Tesisi bünyesindeki bloklar için yıkım kararları 31 Ocak 2014 – 3 Şubat 2014 tarihleri arasında alınarak yıkım başlatılmıştır. Tahminen yıkımın Mart'ın ilk haftası sonunda tamamlanması beklenmektedir. Yıkım süreci tamamlandıktan sonra cins tahsisi yapılarak tapular arsa tapusuna dönüştürülecektir. Körfez GYO, devremülklerdeki diğer hak sahipleri ile arsa hisseleri karşılığında yeni yapılacak tesisten devremülk vermek üzere anlaşmalar yapmayı ve mevcut tesisin yer aldığı arsa üzerine termal su potansiyelini de değerlendirerek 12 ay boyunca hizmet sunabilecek yeni bir otel ve devremülk tesisi geliştirmeyi planlamaktadır.

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

Şirket'in Güre Tesisi'ndeki gayrimenkullerinin Pazar değeri de Şirket ile ilişkisi olmayan SPK lisansına sahip bağımsız bir ekspertiz şirketi tarafından 14 Ocak 2014 tarihinde hazırlanan değerlendirme raporuna göre KDV Hariç 24.382.800.-TL olarak takdir edilmiştir. Söz konusu tesis üzerindeki yapılar için yıkım kararı alındığı ve söz konusu yapıların herhangi bir mali değeri olmadığı için bu değer tesisin arsa değeri dikkate alınarak tespit edilmiştir. Güre Tesisi'nin tutarın devremüklere isabet eden kısmı Stoklar, ticari ünitelere isabet eden kısmı ise Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller hesaplarında takip edilmektedir. Şirket, söz konusu otelin inşaatını tamandıktan sonra, oteli kiralayıp kira geliri elde etmeyi hedeflemektedir. Bu nedenle Şirket, Güre Tesisi maliyetinin otele ait kısmını yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflamıştır.

31.12.2010 tarihli bilançoda yer alan Diğer Alacaklar, verilen iş avansları olup, Kartal arsası üzerinde inşası planlanan proje için yüklenici inşaat firmasına yapılan avans ödemelerinden oluşmaktadır. 2011 yılı içerisinde Kuveyt Türk'ün, inşaat firmasının Körfez İş Ortaklığı'ndaki 25% payını devralmasıyla, Şirket'in inşaat firmasından olan tüm diğer alacaklarını Kuveyt Türk üstlenmiştir. Körfez GYO ve Kuveyt Türk arasında 1 Nisan 2011 tarihinde yapılan anlaşma ile Körfez GYO, İş Ortaklığı'nın %8 hissesini Kuveyt Türk'ten 7.128.576.-TL'ye devralmıştır. Söz konusu 6.601.032.-TL tutarındaki alacak ise, hisse satış bedelinden düşülmüştür.

Şirket'in Diğer Dönen Varlıklar hesabı 31.12.2013 itibarıyla, Devreden KDV (1.641.016.-TL), Peşin Ödenen Vergi ve Fonlar (158.570.-TL) ve Diğer Dönen Varlıklardan (112.708.-TL) oluşmaktadır.

Şirketin Maddi Duran Varlıklar hesabında, demirbaşlar ve birikmiş amortismanlar yer almaktadır. Diğer Duran Varlıklar, verilen depozitolardan oluşmaktadır.

Kaynaklar

Şirket'in toplam kaynakları 31.12.2013 itibarıyla 80,3 milyon TL'ye yükselerek, 31.12.2012'deki 58,8 milyon TL seviyesine göre %36 oranında artış göstermiştir. Söz konusu artışın sebebi, Şirket'in hasılat paylaşımı sözleşmesinden doğan taksit ödemelerinin avans olarak tahsilatıdır.

31.12.2010 tarihli bilançoda yer alan Finansal Borçlar, 22 Şubat ve 31 Mayıs 2010 tarihlerinde Hayat Investment'dan alınmış 22 Nisan 2011 vadeli operasyonel krediden oluşmaktadır. Kâr payı geri ödeme oranı %13'tür ve söz konusu kredi için herhangi bir teminat verilmemiştir.

31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla Ticari Borçlar'da yer alan İlişkili Taraflara Olan Borçlar, İş Ortaklığı'nın hisse devrinden (brüt 16.332.000.-TL) ve İstanbul Kartal İlçesi'ndeki Kuveyt Türk'e ait olan arsanın Şirket tarafından satın alınmasından kaynaklanan (brüt 8.758.635.-TL) ve Kuveyt Türk'e olan borçlardan oluşmaktadır. Her iki borcun da vadesi 30 Eylül 2014'tür ve bilanço tarihi itibarıyla reeskonta tabi tutulmuş toplam değerleri

olan 23.206.655 TL'den taşınmaktadır. Bu toplam tutardan Şirket'in Kartal Belediyesi ile yaptığı sulh anlaşmasından doğan yükümlülüklerinin (sulh anlaşması tarihi itibarıyla Kuveyt Türk'ün Körfez İş Ortaklığı'nın %17'ine sahip olmasından ötürü) Kuveyt Türk tarafından karşılanacak kısmı için Kuveyt Türk'den alacak niteliğinde olan 30 Eylül 2014 vadeli 1.090.635.-TL'nin 31 Aralık 2013 itibarıyla reeskonta tabi tutulmuş değeri olan 1.090.635.-TL'si düşülmüştür.

Kısa Vadeli Diğer Borçlar ve Uzun Vadeli Diğer Borçlar hesaplarında, Kartal Arsası ile ilgili avukatlara borçlar ve Kartal Belediyesi ile yapılan Sulh Sözleşme bedeline ilişkin tutarlar yer almaktadır. Körfez GYO'nun bir inşaat firmasından %75'ini satın aldığı ve kalan %25'i aynı inşaat firmasına ait olan Kartal'daki arsasına ilişkin olarak Kartal Belediyesi tarafından Körfez GYO ve Kuveyt Türk aleyhine Kartal 3. Asliye Hukuk Mahkemesi'nin 2010/60 esas numarası ile tapu iptali ve tescil davası açılmıştır. Söz konusu dava daha sonra, İnşaat Firması'nın alt yüklenicileri ile İnşaat Firması arasında süre gelen dava ile mahkeme kararınca birleştirilmiştir. Şirket, yukarıda bahsedilen davanın çözüme kavuşturulması için avukatları ile hizmet sözleşmesi imzalamıştır. 2011 yılı içerisinde Kartal Belediyesi, alt yükleniciler ve Körfez arasında sulh anlaşması imzalanmış olup taraflar karşılıklı olarak davalardan vazgeçmişlerdir. Şirket hem avukatlık sözleşmesinden doğan yükümlülüklerini hem de alt yüklenicilere ve Kartal Belediyesine karşı sulh anlaşması gereği girdiği yükümlükleri finansal tablolarında yansıtmıştır.

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

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

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

31 Aralık 2012 itibarıyla ödenmiş sermayesi 65.822.000.-TL, geçmiş yıl zararları ise 33.799.683.-TL olan Körfez GYO, finansal tablolarının daha açık ve anlaşılabilir olması amacıyla geçmiş yıl zararlarının 16.322.000.-TL'lik kısmını ödenmiş sermayesinden mahsup ederek, ödenmiş sermayesini 49.500.000 TL'ye indirmiştir. Söz konusu sermaye azaltımı tutarının tamamı Kuveyt Türk'e ait B grubu 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.

Gelir Tablosu

Şirket'in toplam kapsamlı gideri 31.12.2013 itibarıyla 380.805.-TL'dir. Kesilen herhangi bir satış faturası olmaması sebebiyle ilgili dönemde oluşan hasılat bulunmamaktadır.

31.12.2010 Gelir Tablosunda yer alan Hasılat, yatırım amaçlı gayrimenkul kira gelirlerinden oluşmaktadır.

31.12.2013 tarihli Gelir Tablosundaki Genel Yönetim Giderleri, personel giderleri (946.371.-TL), danışmanlık ve avukatlık giderleri (625.521.-TL), vergi resim ve harçlar (364.634.-TL), kira giderleri (28.841.-TL), haberleşme giderleri (8.828.-TL), amortisman ve itfa payları giderleri (7.578.-TL) ve diğer giderlerden (113.005.-TL) müteşekkildir.

Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler hesabında, Yatırım amaçlı gayrimenkul satış kârı, Bağlı ortaklık satış kârı, Kuveyt Türk hizmet ve danışmanlık geliri, Konusu kalmayan karşılıklar ve diğer gelir ve karlar yer almaktadır.

Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler hesabı, Komisyon giderleri ve diğer giderlerden oluşmaktadır.

Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler hesabında, Altın fonu değerlendirme geliri, Türev finansal araçlardan gelirler, Katılım payı geliri ve Kur farkı geliri yer almaktadır.

Yatırım Faaliyetlerinden Giderler hesabı, Kısa vadeli borçlanma giderleri, Altın fonu satış zararı, Reeskont giderleri, Türev finansal araçlardan giderler ve Kur farkı giderlerinden oluşmaktadır.

Şirket 29 Aralık 2011 tarihi itibarıyla gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşüm sürecini tamamlamış ve unvanını "Körfez Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş." olarak tescil ettirmiştir. Dolayısıyla Şirket gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüştüğü tarih olan 29 Aralık 2011 tarihi itibarıyla Kurumlar Vergisi Kanunu'na göre Kurumlar Vergisi'nden istisnadır.

GAYRİMENKUL PORTFÖYÜ DEĞERLEME RAPORLARI ÖZETİ

Körfez GYO'nun gayrimenkul portföyünün yıl sonu gayrimenkul değerlendirme raporlarının özeti aşağıdaki gibidir;

GAYRİMENKULLER, VE GAYRİMENKUL PROJELERİ	YERİ VE ÖZELLİKLERİ	ALİŞ TARİHİ	ALİŞ MALİYETİ	DEĞERLEME RAPORU	
				TARİH	DEĞER
KİLYOS VİLLA PROJE ARSASI	İstanbul İli, Sarıyer İlçesi, Kilyos Köyü, 254-DZ-I-C Pafta, 933 Ada, 3 Parsel'de 8.841m ² arsa	30.09.2005	1.496.835 TL + KDV	31.12.2013	4.852.000 TL + KDV
KARTAL HORIZON TİCARİ VE KONUT KARMA PROJESİ	İstanbul İli, Kartal İlçesi, Aşağı Mahalle, 86 Pafta, 1866 Ada, 74 Parsel'de 5.982,91m ² arsa üzerinde geliştirilen Horizon Projesi	23.11.2007	26.692.837 TL + KDV	31.12.2013	94.821.000 TL + KDV
DEVREMÜLK, OTEL VE SOSYAL TESİS PROJE ARSASI	Balıkesir İli, Edremit İlçesi, Güre Beldesi, 21 KL IV Pafta, 151 Ada, 2 Parseldeki 24.982,91m ² arsanın %80,15 payı	30.09.2013	14.987.253 TL + KDV	14.01.2014	24.382.800 TL + KDV

Kilyos Arsası

31 Aralık 2013 tarihli Çelen Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. raporunda Kilyos arsasına 4.852.000.-TL+KDV değer takdir edilmiştir. Söz konusu arsa Sarıyer İlçesi, Kilyos Köyü, 254DZIC Pafta, 933 Ada ve 3 Parsel'de konumlanmakta olup brüt alanı 8.841 m², net alanı ise 4.520 m²'dir. Parsel üzerinde yapı bulunmamaktadır.

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

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

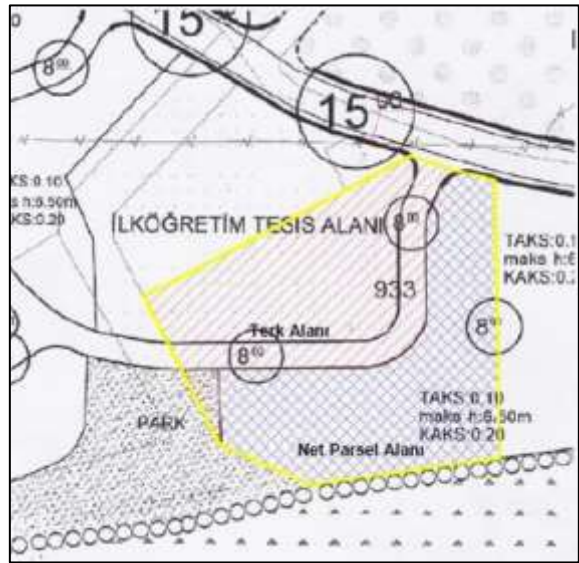
Gayrimenkul değerlendirme raporunda arsanın en iyi ve en verimli kullanım amacı, konut olarak geliştirilmesi ve satılması olarak belirtilmiştir. Tapu üzerinde herhangi bir kısıtlayıcı takyidat bulunmamaktadır.

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

Terk sonrası parsel "L" şeklinde olacaktır. Arsanın Uskumruköy Yolu'na cephesi bulunmakta olup güney cephesi ise ormandır. Arsa Kilyos merkeze 1 km, Büyükdere Caddesi'ne ise 18 km uzaklıktadır. Sinpaş tarafından geliştirilen

Mare Negro konut sitesi yürüme mesafesindedir. Yakın çevrede farklı inşaat şirketleri tarafından farklı büyüklükte villa siteleri geliştirilmektedir. Arsa Karadeniz sahiline yürüme mesafesindedir, ancak Karadeniz manzarasına hakim değildir. Yakın çevresinde "Solar Beach" gibi günübirlik tesis alanları yer almaktadır.

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



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



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

Lokasyon Avantajları:

- Yer aldığı bölge Avrupa Yakası'nda kent merkezine yakın, doğa ile iç içe, düşük yoğunluklu konut yerleşimlerinden biridir.
- Bölge orman alanları ile çevrelenmiştir. Bölgedeki konut projeleri için; ormana yakınlık, doğa manzarası büyük avantaj sağlamaktadır.
- Bölge; doğal yapısı ile kent merkezinin kargaşasından uzak olmakla birlikte kent merkezine ve İstanbul'un Merkezi İş Alanı olan Maslak'a sadece 15 km. mesafede yer almaktadır.
- Bölgede, orta ve orta üstü gelir grubuna hitap eden lüks konut projeleri yer almaktadır.
- Bölge eğitim kurumları açısından oldukça avantajlıdır. Yakın çevrede yer alan Boğaziçi Üniversitesi Gümüşdere Kampüsü ve Koç Üniversitesi Kampüsü; bölgenin en önemli eğitim kurumlarıdır. Bu iki kurum dışında ilk ve orta dereceli öğrenim kurumları da bölgede yerini almaktadır.
- Kuzey Marmara Projesi kapsamında inşa edilecek 3. Köprü bölgeye yakın konumda olup, bağlantı yolları ile Zekeriyaköy ve çevresinin ulaşım probleminin çözüleceği beklentisi bulunmaktadır.
- İstanbul Büyükşehir Belediyesi tarafından geliştirilen "7 Tepe 7 Tünel" projesi kapsamında Sarıyer – Çayırbaşı tüneli inşa edilmiştir. Bu hattın Levazım – Akatlar tüneline entegre olması planlanmaktadır. Böylelikle kentin merkezinden Sarıyer'e ve Zekeriyaköy'e ulaşım oldukça kolay hale gelecektir.
- İnşaatına 2008 yılında başlanan Sarıyer-Çayırbaşı tüneli ile 45 dakikalık yol 5 dakikaya düşmüştür. İstanbul Büyükşehir Belediyesi yetkililerin yapmış olduğu açıklamalara göre bir sonraki aşamada Çırçır Suyu Mevkii'nde yol genişletme çalışmaları yapılacak, daha sonra Zekeriyaköy ve Demirciköy istikametine Çırçır-

Dereici-Zekeriyaköy güzergahında yeni bir tünel projesi gerçekleştirilecektir. Yeni tünel projesinin etüt aşamasında olduğu belirtilmektedir. Yeni tünel güzergahının uygulama aşamasında değişme ihtimali bulunmakla birlikte, bugüne kadar açıklanan tek güzergah olması açısından önemli bulunmaktadır.

- Planlanan yol projesi Zekeriyaköy'ün ulaşılabilirliğini önemli ölçüde artıracak bir projedir. Büyükdere Caddesi'nden tünel ile Zekeriyaköy yönüne devam edildikten sonra, devamında yeni otoyol üzerinden Zekeriyaköy'e kadar konforlu ve kesintisiz bir şekilde ulaşılacaktır.
- Zekeriyaköy'e yaklaşık 10 km mesafede yeni bir kent kurulması planlanmaktadır. Kentin kıyısında İstanbul'un üçüncü Avrupa Yakasının ikinci havalimanı yer alacaktır. Söz konusu projeler, İstanbul içinde yeni bir kent, yeni bir çalışma alanı, yeni bir kentsel çekim merkezi oluşturacaktır. Kilyos da dâhil olmak üzere komşuluk çevresinin kimliğini ve pazar koşullarını önemli ölçüde etkileyecek nitelikte bir projedir. Projenin hayata geçmesi halinde Kilyos'un konumu daha yüksek oranda merkezileşecek, bölgeye yönelik konut talebi yükselecektir.

Ekspertiz raporunda gayrimenkulün en iyi ve en verimli kullanım amacı; net parsel alanının az yoğunluklu konut (villa) olarak geliştirilip, satılması olarak bildirilmiştir. Tapu ve belediye incelemeleri itibarıyla taşınmazların Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde "arsa" vasfı ile bulunmasında kısıtlayıcı herhangi husus bulunmadığı hakkında görüş bildirilmiştir.

Kartal Horizon Projesi

31 Aralık 2013 tarihli Çelen Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. raporunda Kartal arsası üzerinde gerçekleştirilecek projenin tamamlanması durumundaki değeri için 94.821.000.TL+KDV takdir edilmiştir.



Söz konusu arsa Kartal İlçesi, Yeni Kordonboyu Mevkii'nde, Aşağı Mahalle'de, Turgut Özal Bulvarı olarak adlandırılan sahil yolunda, 86 Pafta, 1866 Ada ve 74 Parsel'de Kartal sahiline çok yakın bir konumda yer almakta olup alanı 5.982,91 m²'dir. Sahil yolundan yüksek derecede görülebilirliğe ve kesintisiz Marmara Denizi ve Adalar manzarasına

sahiptir. Parsel üzerinde geliştirilen projede 178 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır. Her bağımsız bölüm, kat irtifakı tapusuna sahip olup, geliştirildiği arsa üzerinden belirli bir pay almaktadır. Tapular üzerinde devri kısıtlayıcı bir takyidat bulunmamaktadır.

Proje inşaat aşamasındadır, 2 Aralık 2013 tarihli şantiye görünümü aşağıdaki resimde verilmiştir. Arsanın en iyi ve en verimli kullanım amacı, imar planında da belirtildiği üzere, rezidans ve ticaret amaçlı geliştirilmesidir.



Arsa üzerinde "Hasılat Paylaşımı Karşılığında Arsa Satış Vaadi" çerçevesinde proje geliştirilmektedir. Dumankaya İnşaat San. ve Tic. A.Ş. ile yapılan sözleşmeye göre, projedeki bağımsız bölümler ve tüm yapılar anahtar teslimi inşa edilecek, satışları yine yüklenici tarafından gerçekleştirilecek, asgari olarak taahhüt edilen satış hasılatının iki katının (164.000.000.-TL) fazlası da taraflar arasında %50 oranında paylaşılacaktır.

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

Yapı ruhsatı 18 Temmuz 2012 tarihinde düzenlenmiş olup, A blokta 109 daire ve 13 dükkân, B blokta ise 56 dükkân yer almaktadır. Her iki blok için toplam inşaat alanı 43.690 m²'dir. Projede yer alacak olan kullanımlar temel olarak konut ve işyeri olarak belirlenmiştir. Projede toplam 109 konut, 34 adet home-office yer almaktadır. Aynı zamanda restoran, mağaza, sinema gibi ticari ünitelere de yer verilmesi planlanmıştır. Konut üniteleri 4+1, 3+1, 2+1, 2+1 dubleks ve 1+1 olarak çeşitlendirilmiştir.



19.09.2006 tarihinde onanan 1/1000 ölçekli Kartal Güneyi Uygulama İmar Planı içinde kalan arsa için 15.02.2008 tarihinde imar plan tadilatı gerçekleştirilerek gayrimenkulün fonksiyonu Ticaret + Hizmet olarak belirlenmiştir. Arsa üzerinde kitle imarlı olarak ifade edilen yapı tarzına izin verilmiştir. Sahil tarafındaki ön kısımda h:6,50 metreyi geçmemek üzere bir blok, arka bölümde ise h:33,50 metreyi geçmemek üzere ikinci bir blok yapılabilmektedir.

Arsanın konumlandığı Kartal İlçesi'nde kentsel ölçekte en önemli konulardan biri Kartal Kentsel Dönüşüm Projesi'dir. Projenin hayata geçirilmesi ile nüfusun 1-1,5 milyon kişi artması öngörülmektedir. Bölgede mevcut C ve D sosyo-ekonomik statü grubunun B grubuna doğru ilerlediği anlaşılmaktadır.

İlçenin ulaşılabilirliği için büyük öneme sahip 16 istasyonlu ve 22 km uzunluğa sahip Kadıköy-Kartal metro hattı Ağustos 2012'de hizmete açılmış ve böylelikle Kartal ile Kadıköy arasındaki ulaşım süresi yarım saate inmiştir.



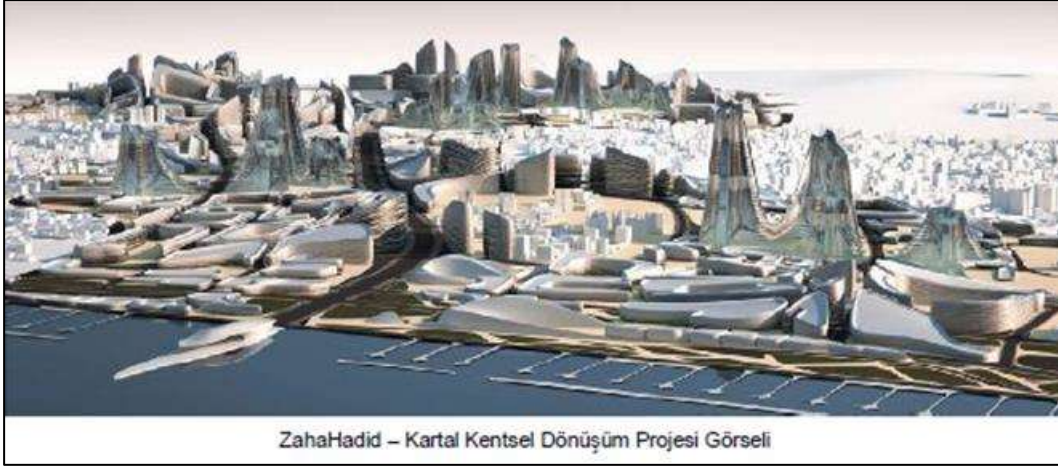
Projenin etki alanı içinde kalan bölgede son 10 yılda gerçekleştirilen birçok büyük ölçekli yatırım bulunmaktadır. İstanbul Sabiha Gökçen Havalimanı, İstanbul Park gibi yatırımlar bölgede ticari yatırımlara yönelik talebi artırmıştır. Sayıları gittikçe artan bankaların operasyon merkezleri, üniversite ve özel liseler bölgedeki değişimi yansıtmaktadır.

Gerek üst ölçekli imar plan kararları gerekse kentsel gelişim dinamikleri ile sanayiden arındırılması desteklenen bir bölge olan Kartal'da yeniden yapılanmalar 2009 yılından itibaren başlamıştır. Mevcut durumda sanayi tesisleri halen ağırlıklarını korurken, ticari yapılaşmaların da başladığı ve sanayi tesisleri yerini ticari yapılaşmalara bıraktığı görülmektedir. Özellikle E-5 Karayoluna cephesi olan parsellerde ofis, rezidans, home-ofis gibi yapılanmalar gerçekleştirilmektedir.

Kartal'da E-5 karayolu kenarına inşa edilen ve Şubat 2013'te hizmete giren Kartal Adliye Sarayı'na Anadolu Yakası'ndaki Kadıköy, Kartal, Üsküdar, Ümraniye, Sultanbeyli, Pendik ve Tuzla Adliyelerinin yeni yapılan komplekse taşınmaları planlanmıştır.

Marintürk İstanbul City Port projesine ek olarak Kartal'da bir diğer marina projesinin Eczacıbaşı ve Doğu Gruplarının ortaklığında hayata geçirilmesi planlanmaktadır. Söz konusu projede denizde 750-800, karada 150-170 yat bağlama kapasitesi yer alacaktır.

Bölgesel planlarda Anadolu yakasının yeni MİA alanı olarak belirlenmesi sonucu, Kartal sahilde yer alan 550 hektar büyüklüğündeki Kartal Kentsel Dönüşüm Proje Alanı'ndan uygulamaya yönelik çalışmalar başlatılmıştır. Söz konusu proje ile İstanbul'un en önemli sosyal-ekonomik-mekânsal problemi olan Avrupa ve Anadolu yakaları arasındaki dengesizliğin giderilmesi hedeflenmiştir. Projede öngörülen yapılaşma koşulları çerçevesinde toplam inşaat alanı 5 milyon m² olarak hesaplanmıştır.



Ekspertiz raporunda gayrimenkulün en iyi ve en verimli kullanım amacı; “rezidans ve ticari” kullanımlar içerecek şekst

ilde geliştirilmesidir. Tapu ve belediye incelemeleri itibariyle taşınmazların Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde “proje” olarak bulunmasında kısıtlayıcı herhangi husus bulunmadığı hakkında görüş bildirilmiştir.

Güre Tesisi

14 Ocak 2014 tarihli Çelen Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. raporunda Balıkesir İli, Edremit İlçesi, Güre Köyü, 21KLIV pafta, 151 ada, 2 parsel sayılı 24.934,24 m² yüzölçüme sahip arsa üzerinde yıkım kararı bulunan “33 blok 199 mesken 1 otel 2 havuz 1 hamam 8 işyeri” vasıflı taşınmazın Körfez GYO portföyünde yer alan %80,15 arsa paylı kısmının (3.539 devremülk ile 1 otel, 2 havuz, 1 hamam, 1 market ve 7 işyeri olmak üzere toplam 12 ticari ünite) mülkiyet hakkının pazar değeri 24.382.800.- TL+KDV olarak takdir edilmiştir.



Konu arsa üzerindeki yapılar yıkılmaya başlanmıştır. Değerleme raporu tarihi itibari ile yapıların büyük bir kısmında söküm işlemi tamamlanmıştır. Mevcut yapılar için Balıkesir Valiliği Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü tarafından riskli yapı tespiti yapılmış olup, yıkım kararı alındığından değerlendirme çalışması kapsamında konu gayrimenkul boş arsa olarak değerlendirilmiştir. Konu gayrimenkul mevcut durumda boş durumda olup kullanılmamaktadır. Konu arsa "turistik tesis alanı (TTA)" imarlıdır. Yapılaşma şartları; E:0.60, H:9.50 m, 3 kattır.

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

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

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

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



Lokasyon Avantajları:

- İzmir-Çanakkale Yolu üzerinde yer alması ulaşılabilirliği ve görülebilirliğini olumlu etkilemektedir.
- Güre içerisinde merkezi ve adres niteliği güçlü olan bir konumdadır.
- Deniz kıyısında ve aynı zamanda ana ulaşım aksı üzerinde olması turizm tesisi açısından önemli bir lokasyon avantajıdır.
- Konu arsa Edremit Havalimanı'na 18 km mesafededir. Havalimanından ana arter ile direkt konu arsaya ulaşılabilirliği artıran, pazar alanını önemli ölçüde genişleten bir unsurdur.
- Konu arsanın yakın çevresi termal su kaynaklarının bulunduğu bir bölgedir. Bu durumda turistik tesisler açısından önemli bir rekabet avantajıdır. Konu arsaya ait jeotermal su kaynağı işletme ruhsatı ise bölgesi içerisinde nadir bulunan bir

ekonomik kıymettir. Ruhsatın yürürlüğe giriş tarihi 25.07.2001 ruhsat süresi bitim tarihi 25.07.2031'dir.

- Konu arsanın yer aldığı Güre ve yakın çevresi meskun yerleşim alanları olmakla birlikte önemli turizm merkezleridir. Yaz döneminde başta İstanbul olmak üzere çevre illerdeki nüfusun yaz tatili için tercih ettiği bir bölgedir.
- Konu arsa Güre ve çevresindeki diğer Körfez yerleşmeleri içerisinde, büyüklüğü, turizm imarı ve konumu ile nadir niteliklere sahip bir arsadır. Ege Denizi kıyısında İzmir-Çanakkale Yolu üzerinden direkt ulaşılabilir, turizm tesisi geliştirmeye elverişli, 20-30 dönüm büyüklüğünde arsa arzı oldukça kıttır.

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

ŞİRKET'İN PROJELERİNE İLİŞKİN MEVCUT DURUM

Kilyos Arsasının, İBB ve ilçe belediyesi imar planı değişikliği sonucunda bir kısmının İlköğretim alanı olarak tesis edilmiş olup, imar planı değişikliği talebimiz ile bu terkten doğacak inşaat alanı azalmasının emsal arttırılması ve plan notu düzenlenmesi ile karşılanacak şekilde düzenlenmesi amaçlanmaktadır. 3. Köprü Projesi bölgedeki emlak değerlerini artırmıştır.

Kartal Arsası için; Dumankaya İnşaat San. ve Tic. A.Ş. ile tamamı 36 ayda ödenmek üzere 19.03.2012 tarihinde net 82.000.000.-TL+KDV karşılığında "Hasılat Paylaşımı Karşılığında Arsa Satış Vaadi" sözleşmesi düzenlenmiş olup arsa Dumankaya A.Ş.'ye teslim edilmiş ve proje fiilen başlatılmıştır. Dumankaya İnşaat San. ve Tic. A.Ş. Proje'ye ilişkin; 31 Aralık 2013 tarihine kadar ödemesi gereken tutar olan 26.250.893.-TL'yi ödemiştir.

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

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

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

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

Afet Yasası'nın karar alma ve bürokratik süreçlerde getirdiği kolaylıklar ve yeni imar yönetmelikleri kapsamında yeni projeden elde edilecek bu kâr potansiyelinin GYO çatısı altında değerlendirilmesi ve bireysel yatırımcıların da bu projenin kârına ortak olmalarının sağlanması hedeflenerek söz konusu proje Körfez GYO portföyüne dâhil edilmiştir.

PORTFÖYDEKİ VARLIK VE HAKLARA İLİŞKİN BİLGİLER

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



31.12.2013 tarihi itibari ile toplam varlıklar 80.335.574.-TL'dir. Gayrimenkullerde Kilyos arsası, Güre tesisi ile Kartal Projesi yer almaktadır. Para ve Sermaye Piyasası araçları, kasa, vadeli katılım hesapları, vadesiz cari hesaplar ve gelir tahakkuklarından oluşmaktadır.

PORTFÖY DAĞILIMI (TL)	31.12.2013
Gayrimenkuller Toplamı	55.445.213
Para ve Sermaye Piyasası Araçları Toplamı	22.965.025
Diğer Varlıklar	1.925.336
TOPLAM VARLIKLAR	80.335.574

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

RİSK YÖNETİMİ VE İÇ KONTROL MEKANİZMASI

Şirket'in risk yönetim programı, mali piyasaların öngörülemezliğine odaklanmakta olup, mali performans üzerindeki potansiyel olumsuz etkilerin en aza indirgenmesi amaçlanmaktadır.

Şirket'in faiz oranı riski, aktif ve pasif dengelemesiyle düzenlenmeye çalışılmaktadır. Varlıklarda katılım hesabı mevduatları için mevcut faiz riski piyasa oranları değiştiğinde piyasaya paralel şekilde değişmektedir. Fonlama riski; mevcut ve ilerideki muhtemel borç gereksinimlerinin fonlanabilmesi için geçerli olup, bütçeleme yapılarak, finansal kuruluşlardan ve hissedarlardan yeterli finansman olanakları sağlanarak yönetilmektedir. Şirket'in, 31.12.2013 itibariyle döviz kuru riski bulunmamaktadır.

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

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

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

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

Riskin Erken Saptanması Komitesi'nin amacı, Şirket'in faaliyetlerini etkileyebilecek stratejik, finansal, operasyonel vb. risklerin ve fırsatların belirlenmesi, etki ve olasılıklarının hesaplanarak önceliklendirilmesi ve izlenmesi; maruz kalınabilecek bu risklerin ve değerlendirilebilen fırsatların yönetilmesi, raporlanması ve dikkate alınması amacı ile Yönetim Kurulu'na öneri ve tavsiyelerde bulunmaktır.

PORTFÖYDEKİ VARLIKLARA İLİŞKİN HİZMET VEREN ŞİRKETLER

Şirket, gayrimenkul değerlendirme hizmetleri kapsamında 2013 yılında, “Çelen Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.” ve “Vektör Gayrimenkul Değerleme A.Ş.”den muhtelif tarihlerde değerlendirme hizmetleri almıştır. Söz konusu hizmet karşılığında değerlendirme şirketine yapılan ekspertiz mahiyetine göre anlaşma mukabili ücret ödenmektedir.

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

Sermaye piyasası bağımsız dış denetleme hakkında yönetmelik gereği, 2012 yılında gerçekleştirilen Olağan Genel Kurul toplantısında bağımsız denetim şirketi olarak “DRT Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebecilik Mali Müşavirlik A.Ş. (“DELOITTE”) seçilmiş ve söz konusu firma ile 2013 yılı genel bağımsız denetimi için bağımsız denetim sözleşmesi imzalanmıştır. Ayrıca 30.09.2013 ve 31.12.2013 mali tablolarıyla yapılacak halka arz için yapılan bağımsız denetim de DELOITTE tarafından gerçekleştirilmektedir.

Tam tasdik denetimi kapsamında “Yetkin Yeminli Mali Müşavirlik A.Ş. (“KPMG”) ile 02.01.2013 tarihinde denetim sözleşmesi imzalanmıştır.

Hukuki Danışmanlık Hizmetleri kapsamında Mutlu Avukatlık Ortaklığı ve Av. Halim Mertek ile 01.07.2013 tarihinde sözleşme imzalanmıştır.

ÜST DÜZEY YÖNETİCİLERE SAĞLANAN FAYDALAR

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

(TL)	31Aralık 2013	31 Aralık 2012	31 Aralık 2011	31 Aralık 2010
Üst düzey yönetici Personele sağlanan faydalar	341.787	1.345.272	436.308	393.164

PORTFÖY SINIRLAMALARI KONTROLLERİ

	Konsolide Olmayan (Bireysel) Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	İlgili Düzenleme	31.12.2013 (TL)
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	Md. 24 / (b)	22.965.025
B	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md. 24 / (a)	55.445.213
C	İştirakler	Md. 24 / (b)	-
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	Md. 23 / (f)	-
	Diğer Varlıklar		1.925.336
D	Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	Md. 3 / (p)	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	31.654.324
	Diğer Kaynaklar		48.681.250
D	Toplam Kaynaklar	Md. 3 / (p)	80.335.574
	Konsolide Olmayan (Bireysel) Diğer Finansal Bilgiler	İlgili Düzenleme	31.12.2013 (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)	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
C1	Yabancı İştirakler	Md. 24 / (d)	-
C2	İşletmeci Şirkete İştirak	Md. 28 / 1 (a)	-
J	Gayrinakdi Krediler	Md. 31	-
K	Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	Md. 22 / (e)	-
L	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Md. 22 / (l)	22.964.213

	Portföy Sınırlamaları	İlgili Düzenleme	31.12.2013 (TL)	Asgari/ Azami Oran
1	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri (K / D)	Md. 22 / (e)	0%	<=%10
2	Gayrimenkuller. Gayrimenkule Dayalı Projeler. Gayrimenkule Dayalı Haklar ((B + A1)/ D)	Md. 24 / (a), (b)	97%	>=%50
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler (A+C- A1)/ D)	Md. 24 / (b)	1%	<=%50
4	Yabancı Gayrimenkuller. Gayrimenkule Dayalı Projeler. Gayrimenkule Dayalı Haklar. İştirakler. Sermaye Piyasası Araçları (A3+B1+ C1)/ D)	Md. 24 / (d)	0%	<=%49
5	Atıl Tutulan Arsa/Araziler (B2/D)	Md. 24 / (c)	2%	<=%20
6	İşletmeci Şirkete İştirak (C2/D)	Md. 28 / 1 (a)	0%	<=%10
7	Borçlanma Sınırı (E+F+G+H+J)/ İ	Md. 31	0%	<=%500
8	Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı (A2-A1)/D	Md. 22 / (b)	1%	<=%10
9	Tek Bir Şirket'teki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Md. 22 / (I)	29%	<=%10

31.12.2013 itibariyle Körfez GYO'nun portföyü 9. madde hariç GYO Tebliği portföy sınırlamalarına uygun bir yapıya sahiptir. 9. maddedeki uyumsuzluğun giderilmesi amacıyla Mart ayında toplanan Yönetim Kurulu, para ve sermaye piyasası araçları yatırımlarının aktif toplamın %10'unu aşan kısmının, Şirketimizin diğer katılım bankalarında (Albaraka Türk Katılım Bankası A.Ş., Türkiye Finans Katılım Bankası A.Ş. ve Asya Katılım Bankası A.Ş. nezdinde) kendi namına açacağı hesaplarda ve/veya söz konusu Katılım Bankaları ile Hazinesinin ihraç ettiği kira sertifikalarında değerlendirilmesine ve söz konusu işlemin Mart 2014 sonuna kadar tamamlanmasına oy birliğiyle karar verilmiştir.

ORTAKLIK TARAFINDAN BELİRTİLMESİ GEREKLİ DİĞER HUSUSLAR

Genel Kurul Toplantı Bilgileri

Şirketimizin 22 Nisan 2013 tarihinde yapılan Olağan Genel Kurulu toplantısı ile ilgili toplantı tutanakları ve hazirun cetvelleri internet sitemizde (www.korfezgyo.com.tr) ilan edilmiştir.

Yapılan Bağış ve Yardımlara İlişkin Bilgiler

2013 yılında Körfez GYO tarafından herhangi bir bağış ve yardım yapılmamıştır.

Personele İlişkin Bilgiler

Şirketimizin 31.12.2013 tarihi itibarı ile personel sayısı 7'dir. Personel ve görevleri tabloda listelenmektedir. 28.02.2014 tarihinde Proje Geliştirme & Üretimden Sorumlu Genel Müdür Yardımcısı Murat Kısaalioğlu işten ayrılmıştır.

PERSONEL ADI VE SOYADI	GÖREVİ
Ufuk GÜNER	Genel Müdür
Ahmet ALGA	Genel Müdür Yardımcısı Mali ve İdari İşler
Murat KISAALIOĞLU	Genel Müdür Yardımcısı Proje Geliştirme ve Üretim
İsa ŞAHİN	Mali ve İdari İşler Müdürü
Tolga ÖZDEMİR	İş Geliştirme ve Pazarlama Uzmanı
Mustafa TAŞKIN	Muhasebe ve İdari İşler Yetkilisi
Numan DOKGÖZ	Çaycı

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

Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Beyanı

Körfez GYO, kurumsal yönetim ilkelerine büyük ölçüde uyum sağlayarak tüm politika ve önlemleri uygulamaya geçirme konusunda çalışmalar yürütmektedir. Bu amaçla 2013 yılında Esas Sözleşme değişikliğine giderek bazı maddelerde değişiklik yapılmıştır. Faaliyet Raporu ekinde Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum raporu verilmektedir.

İşletmenin Finansman Kaynakları

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

31.12.2013 tarihi itibarıyla Şirket'in finansal borcu bulunmamaktadır. Şirket'in 31.12.2013 itibarıyla ödenmiş sermayesi 49.500.000-TL, kayıtlı sermaye tavanı ise 500.000.000-TL'dir.

İlişkili Taraf Açıklamaları

Şirket'in ilişkili taraflardan alınan ve/veya ilişkili taraflara verilen herhangi bir teminatı yoktur. Dönemler itibarıyla Şirket'in ilişkili kuruluşlarına olan kısa ve uzun vadeli ticari borçlarının detayı aşağıdaki gibidir:

	31.12.2013	31.12.2012	31.12.2011	31.12.2010
Kuveyt Türk – Kısa Vadeli	22.197.913	-	-	-
Kuveyt Türk – Uzun Vadeli	-	19.998.119	16.737.243	-

31.12.2013 itibarıyla ilişkili taraflara olan ticari borç, Kartal Projesi ile ilgili olarak Kuveyt Türk'e olan kısa ve uzun vadeli borçlardır. Kuveyt Türk'e olan ticari borcun vadesi 30.09.2014'tür.

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

	31.12.2013	31.12.2012	31.12.2011	31.12.2010
Kuveyt Türk	22.964.213	7.303.409	16.918.181	5.001.906

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

	31.12.2013	31.12.2012	31.12.2011	31.12.2010
Kira gideri (*)	28.841	27.264	32.210	34.290
Katılım hesabı gelirleri (*)	1.123.000	573.991	1.240.519	59.662
Yatırım amaçlı gayrimenkul satışı (**)	-	-	-	20.626.199
Finansal borçlanma giderleri	-	-	198.468	2.549.715
Arsa alımı (***)	-	-	5.894.876	-

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

(**) Şirket, Hadımköy'de bulunan 2 lojistik depo ve 1 işyerinden oluşan yatırım amaçlı gayrimenkullerini 6 Aralık 2010 tarihinde Depolar Gayrimenkul A.Ş.'ye (nihai ortak tarafından kontrol edilen şirket) satmış ve bu satıştan doğan 4.634.998.-TL tutarındaki karı diğer faaliyet gelirleri altında sınıflandırmıştır.

(***) 23 Eylül 2011 tarihinde Kuveyt Türk yapılan anlaşma sonucunda Körfez GYO, Kuveyt Türk'ün Kartal'daki arsada olan %25'lik payını satın almıştır. Söz konusu tutar reeskonta tabi tutulmuş net tutardır.

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

	31.12.2013	31.12.2012	31.12.2011	31.12.2010
Kuveyt Türk	1.056.792	582.944	371.115	-
Kuwait Finance House	-	-	-	2.380.137

Esas Sözleşme Değişiklikleri ve Nedenleri

Türk Ticaret Kanunu ve Sermaye Piyasası Kurulu'nun Kurumsal Yönetim İlkelerinin Belirlenmesine ve Uygulanmasına İlişkin Tebliğine uyum sağlanması ve sermaye azaltımı sonrası ilgili maddelerin düzeltilmesi amacıyla gerçekleştirilen esas sözleşme değişiklikleri aşağıda verilmektedir.

Eski Madde 3. ŞİRKETİN MERKEZ VE ŞUBELERİ

Şirket'in merkezi İSTANBUL' dadır. Adresi, Büyükdere Caddesi No:129/1 Kat:9 Esentepe-Şişli / İstanbul' dur. Adres değişikliğinde yeni adres, ticaret siciline tescil ve Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi'nde ilan ettirilir ve ayrıca Sermaye Piyasası Kurulu'na ve Gümrük ve Ticaret Bakanlığı'na bildirilir. Tescil ve ilan edilmiş adrese yapılan tebligat Şirket'e yapılmış sayılır. Tescil ve ilan edilmiş adresinden ayrılmış olmasına rağmen yeni adresini süresi içinde tescil ettirmemiş şirket için bu durum fesih sebebi sayılır.

Şirket, Sermaye Piyasası Kurulu ile Gümrük ve Ticaret Bakanlığı'na bilgi vermek şartıyla şube ve temsilcilik açabilir.

Yeni Madde 3. ŞİRKETİN MERKEZ VE ŞUBELERİ

Şirket'in merkezi İSTANBUL' dadır. Adresi, Büyükdere Caddesi No:129/1 Kat:9 Esentepe-Şişli / İstanbul' dur. Adres değişikliğinde yeni adres, ticaret siciline tescil ve Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi'nde ilan ettirilir ve ayrıca Sermaye Piyasası Kurulu'na ve T.C. Gümrük ve Ticaret Bakanlığı'na bildirilir. Tescil ve ilan edilmiş adrese yapılan tebligat Şirket'e yapılmış sayılır. Tescil ve ilan edilmiş adresinden ayrılmış olmasına rağmen yeni adresini süresi içinde tescil ettirmemiş şirket için bu durum fesih sebebi sayılır.

Şirket, Sermaye Piyasası Kurulu ile T.C. Gümrük ve Ticaret Bakanlığı'na bilgi vermek şartıyla şube ve temsilcilik açabilir. Aynı sicil bölgesinde olmak kaydıyla yalnız adres değişikliği için ana sözleşmede değişiklik yapmak zorunlu değildir.

Eski Madde 7. SERMAYE VE PAYLAR

Şirket, Sermaye Piyasası Kanunu hükümlerine göre 500.000.000.-TL kayıtlı sermaye tavanı ile kurulmuş olup, her biri 1.-TL itibari değerinde 500.000.000 adet paya bölünmüştür.

Sermaye Piyasası Kurulu'nca verilen kayıtlı sermaye tavanı izni, 2012-2016 yılları (5 yıl) için geçerlidir. Bu sürenin sonunda izin verilen kayıtlı sermaye tavanına ulaşamamış olsa dahi, 2016 yılından sonra yönetim kurulunun sermaye artırım kararı alabilmesi için; daha önce izin verilen tavan ya da yeni bir tavan tutarı için Sermaye Piyasası Kurulu'ndan izin almak suretiyle genel kuruldan yeni bir süre için yetki alınması zorunludur. Söz konusu yetkinin alınmaması durumunda şirket kayıtlı sermaye sisteminden çıkmış sayılır

Şirket'in başlangıç sermayesi tamamı ödenmiş 65.822.000.-TL'dir.

Şirketin başlangıç sermayesi 1.-TL itibari değerinde 65.822.000 adet paya ayrılmış ve tamamı ortaklar tarafından taahhüt edilip nakden ödenmiştir. Aynı sermaye karşılığı çıkarılacak payların devrinde TTK' nın 404. Maddesi uygulanmaz.

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

Çıkarılmış sermayeyi temsil eden pay grupları, A grubu nama 19.087.800 adet pay karşılığı 19.087.800.-TL'nden ve B grubu hamiline 46.734.200.- adet pay karşılığı 46.734.200.-TL'nden oluşmaktadır.

A grubu paylar nama, B grubu paylar hamiline yazılıdır. Nama yazılı payların devri kısıtlanamaz. Halka arzdan önce ortaklık paylarının devri herhangi bir orana bakılmaksızın Kurul iznine tabidir. Bu madde kapsamındaki pay devirlerinde, ortaklıkta pay edinecek yeni ortaklar için de kurucularda aranan şartlar aranır.

Sermaye artırımlarında; A Grubu paylar karşılığında A Grubu, B Grubu paylar karşılığında B Grubu yeni paylar çıkarılacaktır. Ancak, Yönetim Kurulu pay sahiplerinin yeni pay alma hakkını kısıtladığı takdirde çıkarılacak yeni payların tümü B Grubu ve hamiline yazılı olarak çıkarılır.

Sermaye artırımlarında rüçhan hakkı kullanıldıktan sonra kalan paylar ile rüçhan hakkı kullanımının kısıtlandığı durumlarda yeni ihraç edilen tüm paylar nominal değerinde olmamak üzere piyasa fiyatı ile halka arz edilir.

Çıkarılmış sermaye miktarının şirket unvanının kullanıldığı belgelerde gösterilmesi zorunludur. Sermayeyi temsil eden paylar kaydileştirme esasları çerçevesinde kayden izlenir.

Yeni Madde 7. SERMAYE VE PAYLAR

Şirket, Sermaye Piyasası Kanunu hükümlerine göre 500.000.000.-TL kayıtlı sermaye tavanı ile kurulmuş olup, her biri 1.-TL itibari değerinde 500.000.000 adet paya bölünmüştür.

Sermaye Piyasası Kurulu'nca verilen kayıtlı sermaye tavanı izni, 2012-2016 yılları (5 yıl) için geçerlidir. Bu sürenin sonunda izin verilen kayıtlı sermaye tavanına ulaşamamış olsa dahi, 2016 yılından sonra yönetim kurulunun sermaye artırım kararı alabilmesi için; daha önce izin verilen tavan ya da yeni bir tavan tutarı için Sermaye Piyasası Kurulu'ndan izin almak suretiyle genel kuruldan yeni bir süre için yetki alınması zorunludur. Söz konusu yetkinin alınmaması durumunda şirket kayıtlı sermaye sisteminden çıkmış sayılır.

Şirketin çıkarılmış sermayesi 65.822.000 TL iken, Kuveyt Türk Katılım Bankası A.Ş.'nin sahip olduğu 16.322.000 TL nominal değerli payların iptal edilmesi suretiyle 49.500.000 TL'ye azaltılmıştır. Bu kapsamda, Şirket'in çıkarılmış sermayesi tamamı ödenmiş 49.500.000.-TL'dir.

Şirketin çıkarılmış sermayesi 1.-TL itibari değerinde 49.500.000 adet paya ayrılmış ve tamamı ortaklar tarafından taahhüt edilip nakden ödenmiştir.

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

Çıkarılmış sermayeyi temsil eden pay grupları, A grubu nama 19.087.800 adet pay karşılığı 19.087.800.-TL'nden ve B grubu hamiline 30.412.200.- adet pay karşılığı 30.412.200.-TL'nden oluşmaktadır.

A grubu paylar nama, B grubu paylar hamiline yazılıdır. Nama yazılı payların devri kısıtlanamaz. Halka arzdan önce ortaklık paylarının devri herhangi bir orana bakılmaksızın Kurul iznine tabidir. Bu madde kapsamındaki pay devirlerinde, ortaklıkta pay edinecek yeni ortaklar için de kurucularda aranan şartlar aranır.

Sermaye artırımlarında; A Grubu paylar karşılığında A Grubu, B Grubu paylar karşılığında B Grubu yeni paylar çıkarılacaktır. Ancak, Yönetim Kurulu pay sahiplerinin yeni pay alma hakkını kısıtladığı takdirde çıkarılacak yeni payların tümü B Grubu ve hamiline yazılı olarak çıkarılır.

Sermaye artırımlarında rüçhan hakkı kullanıldıktan sonra kalan paylar ile rüçhan hakkı kullanımının kısıtlandığı durumlarda yeni ihraç edilen tüm paylar nominal değerinde olmamak üzere piyasa fiyatı ile halka arz edilir.

Çıkarılmış sermaye miktarının şirket unvanının kullanıldığı belgelerde gösterilmesi zorunludur. Sermayeyi temsil eden paylar kaydileştirme esasları çerçevesinde kayden izlenir..

Eski Madde 8. BORÇLANMA SINIRI VE MENKUL KIYMET İHRACI

Şirket, kısa süreli fon ihtiyaçlarını veya portföyüyle ilgili maliyetlerini karşılayabilmek amacıyla, sermaye piyasası mevzuatındaki sınırlamalar dâhilinde kredi kullanabilir, tahvil, finansman bonusu, varlığa dayalı menkul kıymet ve diğer borçlanma senetlerini ihraç edebilir. İhraç edilecek borçlanma senetlerinin limiti hususunda Sermaye Piyasası Kanunu ve diğer ilgili mevzuat hükümlerine uyulur.

Şirket yönetim kurulu, Sermaye Piyasası Kanunu'nun 13. maddesi çerçevesinde tahvil, finansman bonusu ve diğer borçlanma senetlerini ihraç yetkisine sahiptir. Bu durumda Türk Ticaret Kanunu'nun 423. maddesi hükmü uygulanmaz.

Yeni Madde 8. BORÇLANMA ARACI İHRACI

Şirket, Sermaye Piyasası Kanunu ve ilgili mevzuat hükümleri çerçevesinde yurt içinde ve gerekli izni almak suretiyle yurt dışında her nevi borçlanma aracı ihraç edebilir. Bu menkul kıymetlerin ihracına karar vermeye ve ihracın tabi olacağı şartları ve vereceği hakları mevzuat dâhilinde tespiti Genel Kurul yetkilidir.

Ancak Genel Kurul, bu konularda Yönetim Kurulu'na yetki verebilir.

Borçlanma aracı ihracına karar vermeye ve ihracın tabi olacağı şartları ve vereceği hakları sermaye piyasası mevzuatı dâhilinde tespiti Yönetim Kurulu yetkilidir. Bu durumda Türk Ticaret Kanunu'nun 506. maddesi hükmü uygulanmaz.

Eski Madde 14. GENEL KURUL TOPLANTILARI

Genel kurul, olağan ve olağanüstü olarak toplanır.

Olağan genel kurul, Şirket'in hesap devresinin sonundan itibaren üç ay içinde ve yılda en az bir defa toplanır ve Türk Ticaret Kanunu'nun 369. maddesi hükmü göz önüne alınarak yönetim kurulu tarafından hazırlanan gündemdeki konuları görüşüp karara bağlar.

Olağanüstü genel kurul, Şirket işlerinin gerektirdiği hallerde kanun ve bu esas sözleşmede yazılı hükümlere göre toplanır ve gerekli kararları alır. Olağanüstü genel kurulun toplanma yeri ve zamanı usulüne göre ilan olunur.

Genel kurul toplantılarında her pay sahibinin bir oy hakkı vardır.

Olağan ve Olağanüstü Genel Kurul toplantı ve karar nisapları, Türk Ticaret Kanunu ve Sermaye Piyasası Kanunu ile ilgili mevzuat hükümlerine tabidir.

Yeni Madde 14. GENEL KURUL TOPLANTILARI

Genel kurul, olağan ve olağanüstü olarak toplanır. Bu toplantılara davette Türk Ticaret Kanunu hükümleri ve Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri uygulanır.

Olağan genel kurul, Şirket'in hesap devresinin sonundan itibaren üç ay içinde ve yılda en az bir defa toplanır ve Türk Ticaret Kanunu'nun 413. maddesi hükmü göz önüne alınarak yönetim kurulu tarafından hazırlanan gündemdeki konuları görüşüp karara bağlar. Türk Ticaret Kanunu'nun 438. maddesi saklı kalmak üzere gündemde bulunmayan hususlar gündeme alınamaz.

İlgili mevzuatın çizdiği sınırlar içerisinde, Şirketin genel kurul toplantılarına katılma hakkı bulunan hak sahipleri bu toplantılara, Türk Ticaret Kanununun 1527 nci maddesi uyarınca elektronik ortamda da katılabilirler.

Şirket, Anonim Şirketlerde Elektronik Ortamda Yapılacak Genel Kurullara İlişkin Yönetmelik hükümleri uyarınca hak sahiplerinin genel kurul toplantılarına elektronik ortamda katılmalarına, görüş açıklamalarına, öneride bulunmalarına ve oy kullanmalarına imkân tanıyacak elektronik genel kurul sistemini kurabileceği gibi bu amaç için oluşturulmuş sistemlerden de hizmet satın alabilir.

Yapılacak tüm genel kurul toplantılarında esas sözleşmenin bu hükmü uyarınca, kurulmuş olan sistem üzerinden hak sahiplerinin ve temsilcilerinin, anılan Yönetmelik hükümlerinde belirtilen haklarını kullanabilmeleri mümkündür.

Genel kurul, süresi dolmuş olsa bile, yönetim kurulu tarafından toplantıya çağrılabilir. Tasfiye memurları da, görevleri ile ilgili konular için, genel kurulu toplantıya çağırabilirler. Yönetim kurulunun, devamlı olarak toplanamaması, toplantı nisabının oluşmasına imkan bulunmaması veya mevcut olmaması durumlarında, mahkemenin izniyle, tek bir pay sahibi genel kurulu toplantıya çağırabilir. Türk Ticaret Kanunu'nun 411 ve 416 ncı maddesi hükümleri saklıdır.

Olağanüstü genel kurul, Şirket işlerinin gerektirdiği hallerde kanun ve bu esas sözleşmede yazılı hükümlere göre toplanır ve gerekli kararları alır. Olağanüstü genel kurulun toplanma yeri ve zamanı usulüne göre ilan olunur.

Genel kurul toplantılarında her pay sahibinin bir oy hakkı vardır.

Olağan ve Olağanüstü Genel Kurul toplantı ve karar nisapları, Türk Ticaret Kanunu ve Sermaye Piyasası Kanunu ile ilgili mevzuat hükümlerine tabidir. Yönetim Kurulu, Türk Ticaret

Kanunu'nun ilgili hükümleri ile bu hükümler çerçevesinde çıkartılan yönetmelik ve tebliğlere uygun olarak Genel Kurulunun çalışma esas ve usullerini düzenleyen bir İç Yönerge hazırlayarak genel kurulun onayına sunar. Bu yönerge Genel Kurulun onayıyla yürürlüğe girer. İç Yönerge Yönetim Kurulu tarafından yürütülür. Genel kurulun onayladığı iç yönerge ticaret sicilinde tescil ve ilan ettirilir.

Genel Kurulun çalışma esas ve usulleri hakkında esas sözleşmede düzenleme bulunmayan hallerde Türk Ticaret Kanunu ve İç Yönerge hükümleri uygulanır.

Eski Madde 16. TOPLANTIDA KOMİSER BULUNMASI

Olağan ve olağanüstü genel kurul toplantılarında Sanayi ve Ticaret Bakanlığı Komiserinin hazır bulunması şarttır. Komiserin yokluğunda yapılacak genel kurul toplantısında alınacak kararlar geçersizdir.

Yeni Madde 16. TOPLANTIDA BAKANLIK TEMSİLCİSİNİN BULUNMASI

Genel kurul toplantılarında ilgili Bakanlık temsilcisinin bulunması hususu Türk Ticaret Kanunu'nun 407. Maddesi ve ilgili mevzuata tabidir.

Eski Madde 17. TEMSİLCİ TAYİNİ

Genel kurul toplantılarında pay sahipleri kendi aralarından veya hariçten tayin edecekleri vekil vasıtasıyla temsil olunabilirler. Şirkette pay sahibi olan temsilciler kendi oylarından başka temsil ettikleri ortakların sahip olduğu oyları da kullanmaya yetkilidirler.

Yetki belgesinin şeklini Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri çerçevesinde yönetim kurulu belirler. Yetki belgesinin yazılı olması şarttır. Temsilci, yetki devreden ortağın yetki belgesinde belirtilmiş olması kaydıyla, oyu, devreden istediği doğrultusunda kullanmak zorundadır. Vekâleten oy kullanılması konusunda Sermaye Piyasası Kurulu'nun ilgili düzenlemelerine uyulur.

Yeni Madde 17. TEMSİLCİ TAYİNİ

Pay sahibi, paylarından doğan haklarını kullanmak için, genel kurula kendisi katılabileceği gibi, pay sahibi olan veya olmayan bir kişiyi de Sermaye Piyasası Kanunu ve ilgili mevzuat düzenlemeleri çerçevesinde temsilci olarak genel kurula yollayabilir.

Sermaye Piyasası mevzuatının halka açık anonim ortaklıklarda vekaleten oy kullanmaya ilişkin hükümlerine uyulur.

Eski Madde 18. OYLARIN KULLANILMA ŞEKLİ

Genel kurul toplantılarında oylar, Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri çerçevesinde vekâleten kullanılanları da belirleyen belgeler gösterilerek el kaldırılmak suretiyle verilir. Ancak hazır bulunan pay sahiplerinden şirket sermayesinin onda birine sahip olanların isteği üzerine gizli oya başvurulur.

Yeni Madde 18. OYLARIN KULLANILMA ŞEKLİ

Genel kurul toplantılarında oylar, yönetim kurulu tarafından T.C. Gümrük ve Ticaret Bakanlığı düzenlemelerine uygun olarak hazırlanacak iç yönergeye göre verilir.

Toplantıya fiziken katılmayan pay sahipleri oylarını elektronik ortamda yapılan genel kurul toplantılarına ilişkin mevzuat hükümlerine göre kullanırlar.

Eski Madde 19. İLANLAR

Şirkete ait ilanlar, Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi'nde ve Şirket merkezinin bulunduğu yerde çıkan bir gazete ile Türk Ticaret Kanunu ve Sermaye Piyasası Mevzuatı'nda belirtilen sürelerle uymak kaydıyla yapılır.

Genel kurul toplantı ilanı, mevzuat ile öngörülen usullerin yanı sıra, mümkün olan en fazla sayıda pay sahibine ulaşmayı sağlayacak, elektronik haberleşme dahil, her türlü iletişim vasıtası ile genel kurul toplantı tarihinden asgari üç hafta önceden yapılır.

Türk Ticaret Kanunu'ndan ve Sermaye Piyasası mevzuatından kaynaklanan diğer ilan yükümlülükleri saklıdır.

Yeni Madde 19. İLANLAR

Şirkete ait ilanlar, Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi'nde ve Şirket merkezinin bulunduğu yerde çıkan bir gazete ile Türk Ticaret Kanunu ve Sermaye Piyasası Mevzuatı'nda belirtilen sürelerle uymak kaydıyla yapılır.

Genel kurul toplantı ilanı, mevzuat ile öngörülen usullerin yanı sıra, mümkün olan en fazla sayıda pay sahibine ulaşmayı sağlayacak, elektronik haberleşme dahil, internet sitesi ve her türlü iletişim vasıtası ile genel kurul toplantı tarihinden asgari üç hafta önceden yapılır.

Türk Ticaret Kanunu'ndan ve Sermaye Piyasası mevzuatından kaynaklanan diğer ilan yükümlülükleri saklıdır.

Eski Madde 21. YÖNETİM KURULU VE GÖREV SÜRESİ

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

Yönetim kuruluna 2'den az olmamak üzere, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Kurumsal Yönetim İlkelerinde belirtilen yönetim kurulu üyelerinin bağımsızlığına ilişkin esaslar çerçevesinde yeterli sayıda bağımsız yönetim kurulu üyesi genel kurul tarafından seçilir.

Yönetim kurulunda görev alacak bağımsız üyelerin sayısı ve nitelikleri Sermaye Piyasası Kurulu'nun kurumsal yönetime ilişkin düzenlemelerine göre tespit edilir

Yönetim kurulu ilk toplantısında üyeleri arasından bir başkan ve başkan olmadığı zaman vekâlet etmek üzere bir başkan vekili seçer.

A grubu payların yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı vardır. Yönetim kurulu üyelerinin 3'ten az olmamak kaydıyla 2/3 adedi A Grubu pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından olmak üzere, genel kurul tarafından seçilir.

Yönetim kurulu üyeleri en çok üç yıl için seçilebilir. Görev süresi sonunda görevi biten üyelerin yeniden seçilmesi mümkündür. Bir üyeliğin herhangi bir nedenle boşalması halinde, yönetim kurulu, Türk Ticaret Kanunu ve Sermaye Piyasası Mevzuatı'nda belirtilen şartları haiz bir kimseyi geçici olarak bu yere üye seçer ve ilk genel kurulun onayına sunar. Böylece seçilen üye eski üyenin süresini tamamlar. Yönetim kurulu üyeleri, genel kurul tarafından her zaman görevden alınabilir.

Yeni Madde 21. YÖNETİM KURULU VE GÖREV SÜRESİ

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

Yönetim kuruluna 2'den az olmamak üzere, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Kurumsal Yönetim İlkelerinde belirtilen yönetim kurulu üyelerinin bağımsızlığına ilişkin esaslar çerçevesinde yeterli sayıda bağımsız yönetim kurulu üyesi genel kurul tarafından seçilir.

Yönetim kurulunda görev alacak bağımsız üyelerin sayısı ve nitelikleri Sermaye Piyasası Kurulu'nun kurumsal yönetime ilişkin düzenlemelerine göre tespit edilir

Yönetim kurulu ilk toplantısında üyeleri arasından bir başkan ve başkan olmadığı zaman vekâlet etmek üzere bir başkan vekili seçer.

A grubu payların yönetim kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazı vardır. Yönetim kurulu üyelerinin 3'ten az olmamak kaydıyla 2/3 adedi A Grubu pay sahiplerinin gösterdiği adaylar arasından olmak üzere, genel kurul tarafından seçilir.

Yönetim kurulu üyeleri en çok üç yıl için seçilebilir. Görev süresi sonunda görevi biten üyelerin yeniden seçilmesi mümkündür. Bir üyeliğin herhangi bir nedenle boşalması halinde, yönetim kurulu, Türk Ticaret Kanunu ve Sermaye Piyasası Mevzuatı'nda belirtilen şartları haiz bir kimseyi geçici olarak bu yere üye seçer ve ilk genel kurulun onayına sunar. Böylece seçilen üye

eski üyenin süresini tamamlar. Yönetim kurulu üyeleri, genel kurul tarafından her zaman görevden alınabilir.

Yönetim kurulunun görev ve sorumluluklarının sağlıklı bir biçimde yerine getirilmesi için sermaye piyasası mevzuatına uygun olarak belirlenen komiteler oluşturulur.

Komitelerin görev alanları, çalışma esasları ve hangi üyelerden oluşacağı yönetim kurulu tarafından belirlenir ve kamuya açıklanır.

Bağımsız yönetim kurulu üyesinin görev süresi dolmadan önce bağımsızlığını kaybetmesi veya başka nedenlerden dolayı istifa etmesi veya görevini yapamayacak hale gelmesi durumunda, Yönetim Kurulu tarafından asgari bağımsız yönetim kurulu üye sayısının yeniden sağlanmasının temini, Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemelerinde belirlenen prosedüre göre, boşalan üyeliklere bağımsız üye seçimi gerçekleştirilir.

Yönetim Kurulu, Genel Kurul tarafından onaylanmış olmak kaydıyla, Türk Ticaret Kanunu'nun 367. maddesi uyarınca hazırlayacağı bir iç yönerge ile yönetimi kısmen veya tamamen bir veya birkaç yönetim kurulu üyesine veya üçüncü kişiye devretmeye yetkilidir. Yönetim Kurulu, hazırlayacağı bu iç yönerge ile Şirket'in yönetimini düzenler ve bunun için gerekli olan yetki ve sorumlulukları tayin eder ve Yönetim Kurulu'na tanınmış olan her türlü yetki ve sorumluluğu, yine Yönetim Kurulu'nun tespit edeceği şartlar, hükümler ve kısıtlamalar dahilinde ilgili kişilere devredebilir ve gerekli gördüğünde bu yetkilerin tamamını veya bir kısmını değiştirip tadil edebilir veya geri alabilir. Türk Ticaret Kanunu'nun 375. maddesi saklıdır.

Bir tüzel kişi yönetim kuruluna üye seçildiği takdirde, tüzel kişiyle birlikte, tüzel kişi adına, tüzel kişi tarafından belirlenen, sadece bir gerçek kişi de tescil ve ilan olunur; ayrıca, tescil ve ilanın yapılmış olduğu, şirketin internet sitesinde hemen açıklanır. Tüzel kişi adına sadece, bu tescil edilmiş kişi toplantılara katılıp oy kullanabilir.

Yönetim kurulu üyelerinin ve tüzel kişi adına tescil edilecek gerçek kişinin tam ehliyetli olmaları şarttır. Üyeliği sona erdiren sebepler seçilmeye de engeldir.

Yönetim kurulu, Türk Ticaret Kanunu, Sermaye Piyasası Kanunu, Şirket esas sözleşmesi, genel kurul kararları ve ilgili mevzuat hükümleri ile verilen görevleri yerine getirir. Kanunla veya esas sözleşme ile Genel Kuruldan karar alınmasına bağlı tutulan hususların dışında kalan tüm konularda Yönetim Kurulu karar almaya yetkilidir.

Eski Madde 23. YÖNETİM KURULU TOPLANTILARI

Yönetim kurulu, yılda 1 kez kat'ı ve Şirket işleri açısından gerekli görülen zamanlarda, başkan veya başkan vekilinin çağrısıyla toplanır. Yönetim kurulu üyelerinden her biri de başkan veya başkan vekiline yazılı olarak başvurup kurulun toplantıya çağrılmasını talep edebilir. Başkan veya başkan vekili yine de Kurulu toplantıya çağırmasa üyeler de re'sen çağrı yetkisine sahip olurlar.

Toplantılarda her üyenin bir oy hakkı vardır. Oy hakkı şahsen kullanılır. Üyelerden biri toplantı yapılması talebinde bulunmadıkça, bir üyenin yaptığı öneriye, diğer üyelerin muvafakatlerini yazılı olarak bildirmeleri suretiyle de karar alınabilir.

Yönetim kurulunun toplantı gündemi yönetim kurulu başkanı tarafından tespit edilir. Yönetim kurulu kararı ile gündemde değişiklik yapılabilir.

Toplantı yeri Şirket merkezidir. Ancak yönetim kurulu, karar almak şartı ile başka bir yerde de toplanabilir. Yönetim kurulu en az 4 üye ile toplanır ve kararlarını toplantıya katılanların çoğunluğunun oyu ile alır. Oylarda eşitlik olması halinde o konu gelecek toplantıya bırakılır. Bu toplantıda da eşit oy alan öneri reddedilmiş sayılır. Yönetim kurulunda oylar kabul veya ret olarak kullanılır. Ret oyu veren, kararın altına ret gerekçesini yazarak imzalar.

Toplantıya katılmayan üyeler, meşru bir mazerete dayanmadıkça, yazılı olarak veya başka bir surette oy kullanamazlar.

Yeni Madde 23. YÖNETİM KURULU TOPLANTILARI

Yönetim kurulu, Şirket işleri açısından gerekli görülen zamanlarda, başkan veya başkan vekilinin çağrısıyla toplanır. Yönetim kurulu üyelerinden her biri de başkan veya başkan vekiline yazılı

olarak başvurup kurulun toplantıya çağrılmasını talep edebilir. Başkan veya başkan vekili yine de Kurulu toplantıya çağırmasa üyeler de re'sen çağrı yetkisine sahip olurlar.

Toplantılarda her üyenin bir oy hakkı vardır. Oy hakkı şahsen kullanılır. Üyelerden biri toplantı yapılması talebinde bulunmadıkça, bir üyenin yaptığı öneriye, diğer üyelerin muvafakatlerini yazılı olarak bildirmeleri suretiyle de karar alınabilir.

Yönetim Kurulu, her yıl üyeleri arasından bir başkan ve başkan olmadığı zaman vekâlet etmek üzere en az bir başkan vekili seçer. Başkan'ın bulunmadığı zamanlarda, Yönetim Kurulu'na Başkan Vekili başkanlık eder. Başkan Vekili de yoksa, Yönetim Kurulu'na o toplantı için kendi arasından seçeceği bir üye başkanlık eder.

Türk Ticaret Kanunu'nun yönetim kurulu başkanına toplantıya davet ve yönetim kurulu üyelerinin bilgi alma taleplerine ilişkin olarak getirmiş olduğu yetkiler bakımından yönetim kurulu başkan vekili de yetkilidir.

Gündemin tespiti Yönetim Kurulu Başkanı tarafından yerine getirilir. Ancak Yönetim Kurulu Kararı ile gündemde değişiklik yapılabilir.

Toplantı yeri Şirket merkezidir. Ancak Yönetim Kurulu, karar almak şartı ile, başka bir yerde toplanabilir.

Yönetim kurulunun toplantı gündemi yönetim kurulu başkanı tarafından tespit edilir. Yönetim kurulu kararı ile gündemde değişiklik yapılabilir.

Yönetim Kurulu TTK md 390 uyarınca toplanır ve karar alır. Yönetim kurulunda oylar kabul veya ret olarak kullanılır. Ret oyu veren, kararın altına ret gerekçesini yazarak imzalar.

Toplantıya katılmayan üyeler, meşru bir mazerete dayanmadıkça, yazılı olarak veya başka bir surette oy kullanamazlar.

Yönetim Kurulu tamamen elektronik ortamda yapılabileceği gibi, bazı üyelerin fiziken mevcut buldukları bir toplantıya bir kısım üyelerin elektronik ortamda katılması yoluyla da icra edilebilir.

Şirket'in yönetim kurulu toplantılarına katılma hakkına sahip olanlar, bu toplantılara, Türk Ticaret Kanunu'nun 1527. maddesi uyarınca elektronik ortamda da katılabilir. Şirket Ticaret Şirketlerinde Anonim Şirket Genel Kurulları Dışında Elektronik Ortamda Yapılacak Genel Kurullar Hakkında Tebliğ hükümleri uyarınca hak sahiplerinin bu toplantılara elektronik ortamda katılmalarına ve oy vermelerine imkan tanıyacak elektronik toplantı sistemini kurabileceği gibi, bu amaç için oluşturulmuş sistemlerden de hizmet satın alabilir. Yapılacak toplantılarda Şirket ana sözleşmesinin bu hükmü uyarınca kurulmuş olan sistem üzerinden veya destek hizmeti alınacak sistem üzerinden hak sahiplerinin ilgili mevzuatta belirlenen haklarını Tebliğ hükümlerinde belirtilen çerçevede kullanabilmesi sağlanır.

Yönetim kurulu toplantısının elektronik ortamda yapılması halinde yukarıdaki toplantı ve karar nisaplarına ilişkin hükümler aynen uygulanır.

Eski Madde 24. ÖZELLİK ARZ EDEN KARARLAR VE KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİNE UYUM

Şirket ile aşağıda (A) bendinde sayılan taraflar arasında, (B) bendinde sayılan hususlardaki yönetim kurulu kararları oybirliği ile alınmadığı takdirde kararın gerekçeleri ile birlikte Kurulun özel durumların kamuya açıklanmasına ilişkin düzenlemeleri çerçevesinde kamuya açıklanması, ayrıca yapılacak ilk genel kurul toplantısının gündemine alınarak ortaklara bilgi verilmesi gerekir.

A- Taraflar

- Şirkette sermayenin %10 veya üzerinde paya veya bu oranda oy hakkına sahip ortaklar,
- Şirkette yönetim kuruluna aday gösterme imtiyazını içeren pay sahibi ortaklar Şirkete danışmanlık hizmeti veren şirket,
- (a) ve (b) bentlerinde sayılanların % 10'dan fazla paya veya bu oranda oy hakkına sahip oldukları diğer şirketler,
- Şirketin iştirakleri,

d) Şirkete işletmecilik hizmeti veren şirketler.

B- Özellik Arz Eden Kararlar

a) Şirket portföyünden varlık alınması, satılması, kiralanması veya kiraya verilmesine ilişkin kararlar,

b) Şirketin portföyündeki varlıkların pazarlanması işini üstlenecek şirketlerin belirlenmesine ilişkin kararlar,

c) Kredi ilişkisi kurulmasına ilişkin kararlar,

d) Şirketin paylarının halka arzında, satın alma taahhüdünde bulunan aracı kuruluşun belirlenmesine ilişkin kararlar,

e) Ortak yatırım yapılmasına ilişkin kararlar,

f) Şirkete mali, hukuki veya teknik danışmanlık hizmeti verecek gerçek veya tüzel kişilerin belirlenmesine ilişkin kararlar,

g) Şirkete proje geliştirme, kontrol veya müteahhitlik hizmeti verecek gerçek veya tüzel kişilerin belirlenmesine ilişkin kararlar,

h) (A) bendinde yer alan tüzel kişilerin ihraç ettiği menkul kıymetlerin Şirket portföyüne alınmasına ilişkin kararlar,

i) Şirkete işletmecilik hizmeti verecek gerçek veya tüzel kişilerin belirlenmesine ilişkin kararlar.

i) Bunlar dışında kalmakla birlikte, (A) bendinde sayılan taraflardan herhangi birisinin lehine sonuç doğurucu nitelikteki kararlar.

Kurumsal Yönetim İlkelerinin uygulanması bakımından önemli nitelikte sayılan işlemlerde ve Şirketin her türlü ilişkili taraf işlemlerinde ve üçüncü kişiler lehine teminat, rehin ve ipotek verilmesine ilişkin işlemlerinde Sermaye Piyasası Kurulu'nun kurumsal yönetime ilişkin düzenlemelerine uyulur.

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından uygulaması zorunlu tutulan Kurumsal Yönetim İlkelerine uyulur. Zorunlu ilkelere uyulmaksızın yapılan işlemler ve alınan yönetim kurulu kararları geçersiz olup esas sözleşmeye aykırı sayılır.

Yeni Madde 24. ÖZELLİK ARZ EDEN KARARLAR

Şirket ile aşağıda (A) bendinde sayılan taraflar arasında, (B) bendinde sayılan hususlardaki yönetim kurulu kararları oybirliği ile alınmadığı takdirde kararın gerekçeleri ile birlikte Kurulun özel durumların kamuya açıklanmasına ilişkin düzenlemeleri çerçevesinde kamuya açıklanması, ayrıca yapılacak ilk genel kurul toplantısının gündemine alınarak ortaklara bilgi verilmesi gerekir.

A- Taraflar

a) Şirkette sermayenin %10 veya üzerinde paya veya bu oranda oy hakkına sahip ortaklar,

b) Şirkette yönetim kuruluna aday gösterme imtiyazını içeren pay sahibi ortaklar Şirkete danışmanlık hizmeti veren şirket,

(a) ve (b) bentlerinde sayılanların % 10'dan fazla paya veya bu oranda oy hakkına sahip oldukları diğer şirketler,

c) Şirketin iştirakleri,

d) Şirkete işletmecilik hizmeti veren şirketler.

B- Özellik Arz Eden Kararlar

a) Şirket portföyünden varlık alınması, satılması, kiralanması veya kiraya verilmesine ilişkin kararlar,

b) Şirketin portföyündeki varlıkların pazarlanması işini üstlenecek şirketlerin belirlenmesine ilişkin kararlar,

c) Kredi ilişkisi kurulmasına ilişkin kararlar,

d) Şirketin paylarının halka arzında, satın alma taahhüdünde bulunan aracı kuruluşun belirlenmesine ilişkin kararlar,

e) Ortak yatırım yapılmasına ilişkin kararlar,

- f) Şirkete mali, hukuki veya teknik danışmanlık hizmeti verecek gerçek veya tüzel kişilerin belirlenmesine ilişkin kararlar,
- g) Şirkete proje geliştirme, kontrol veya müteahhitlik hizmeti verecek gerçek veya tüzel kişilerin belirlenmesine ilişkin kararlar,
- h) (A) bendinde yer alan tüzel kişilerin ihraç ettiği menkul kıymetlerin Şirket portföyüne alınmasına ilişkin kararlar,
- i) Şirkete işletmecilik hizmeti verecek gerçek veya tüzel kişilerin belirlenmesine ilişkin kararlar.
- i) Bunlar dışında kalmakla birlikte, (A) bendinde sayılan taraflardan herhangi birisinin lehine sonuç doğurucu nitelikteki kararlar.

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından uygulaması zorunlu tutulan Kurumsal Yönetim İlkelerine uyulur. Zorunlu ilkelere uyulmaksızın yapılan işlemler ve alınan yönetim kurulu kararları geçersiz olup esas sözleşmeye aykırı sayılır.

Eski Madde 25. YÖNETİM KURULU ÜYELERİNİN ÜCRETLERİ

Yönetim kurulu başkan ve üyelerine hizmetlerine karşılık aylık belli bir ücret ve huzur hakkı ödenir. Ödemenin miktar şeklini genel kurul kararlaştırır.

Yeni Madde 25. YÖNETİM KURULU ÜYELERİNİN ÜCRETLERİ

Yönetim Kurulu başkan ve üyeleri ile üst düzey yöneticilerin ücretlendirme esasları Şirket'in ücret politikasında düzenlenir. Söz konusu politikanın oluşturulmasında, Türk Ticaret Kanunu ile Sermaye Piyasası mevzuatı esas alınır. Yönetim Kurulu üyelerine ödenecek ücreti genel kurulca tespit olunur.

Yönetim kurulu başkan ve üyelerinin ücretleri genel kurul tarafından tesbit olunur.

Eski Madde 28. YÖNETİCİLERE İLİŞKİN YASAKLAR

Yönetim kurulu üyeleri, yönetim kurulunun alacağı kararlarda taraf olan kimselerden Kurulca belirlenen kriterlere göre bağımsız olmaması durumunda, bu hususu gerekçeleri ile birlikte yönetim kuruluna bildirmek ve toplantı tutanağına işletmekle yükümlüdür.

Bu hususta TTK'nın "Müzakerelere iştirak edilmemesi" başlıklı 332 nci maddesi hükmü saklıdır.

Yeni Madde 28. YÖNETİCİLERE İLİŞKİN YASAKLAR

Yönetim kurulu üyelerinin, yönetim kurulunun alacağı kararlarda taraf olan kimselerden Kurulca belirlenen kriterlere göre bağımsız olmaması durumunda, bu hususu gerekçeleri ile birlikte Yönetim Kurulu'na bildirmek ve toplantı tutanağına işletmekle yükümlüdür.

Bu hususta TTK'nın 393 üncü maddesi hükmü saklıdır.

Yöneticilere ilişkin yasakların belirlenmesinde ve uygulanmasında Sermaye Piyasası Kurulu'nun Kurumsal Yönetim İlkeleri'nin uygulanması zorunlu ilkelerine ve Türk Ticaret Kanunu'nun ilgili maddelerine uygun hareket edilir.

Yönetim kurulu üyesi, kendisinin Şirket dışı kişisel menfaatleriyle veya alt ve üst soyundan birinin ya da eşinin yahut üçüncü derece dahil üçüncü dereceye kadar kan ve kayın hısımlarından birinin, kişisel ve şirket dışı menfaatiyle Şirket'in menfaatinin çatıştığı konulara ilişkin müzakerelere katılamaz. Bu yasak, yönetim kurulu üyesinin müzakereye katılmamasının dürüstlük kuralının gereği olan durumlarda da uygulanır. Tereddüt uyandıran hallerde, kararı Yönetim Kurulu verir.

Bu oylamaya da ilgili üye katılamaz. Menfaat uyuşmazlığı Yönetim Kurulu tarafından bilinmiyor olsa bile, ilgili üye bunu açıklamak ve yasağa uymak zorundadır. Bu hükümlere aykırı hareket eden yönetim kurulu üyesi ve menfaat çatışması nesnel olarak varken ve biliniyor iken ilgili üyenin toplantıya katılmasına itiraz etmeyen üyeler ve söz konusu üyenin toplantıya katılması yönünde karar alan yönetim kurulu üyeleri bu sebeple Şirket'in uğradığı zararı tazminle yükümlüdürler.

Eski Madde 29. DENETÇİLER VE GÖREV SÜRESİ

Şirkette görev alacak denetçilerin Türk Ticaret Kanunu ve Sermaye Piyasası Mevzuatı'nda belirtilen şartları haiz olması zorunludur.

Genel kurul, pay sahipleri arasından veya dışarıdan 3 yıl süre için görev yapmak üzere 2 denetçi seçer. Denetçilerin yarısından bir fazlasının Türkiye Cumhuriyeti vatandaşı olması zorunludur. Süresi biten denetçiler tekrar seçilebilir. Denetçiler aynı zamanda yönetim kurulu üyeliğine seçilemeyecekleri gibi Şirket'in memuru da olamazlar. Denetçiler, Türk Ticaret Kanunu'nun 353-357. maddelerinde sayılan görevleri yapmakla yükümlüdürler.

Yeni Madde 29. DENETÇİ

Her faaliyet dönemi itibarıyla genel kurulca bir denetçi seçilir. Seçimden sonra, yönetim kurulu, gecikmeksizin denetleme görevini hangi denetçiye verdiğini ticaret siciline tescil ettirir ve Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi ile internet sitesinde ilan eder.

Şirketin denetiminde Türk Ticaret Kanunu'nun 397 ila 406 ıncı maddesi hükümleri ile sermaye piyasası mevzuatı ve ilgili mevzuat hükümleri uygulanır.

Eski Madde 30. DENETÇİLERİN ÜCRETLERİ

Denetçilerin hizmetlerine karşılık aylık belli bir ücret ve huzur hakkı ödenir. Ödemenin miktar şeklini genel kurul kararlaştırır.

Yeni Madde 30. DENETÇİLERİN ÜCRETLERİ

Denetçinin ücreti yönetim kurulu tarafından onaylanan ilgili sözleşme ile belirlenir.

Eski Madde 31. BAĞIMSIZ DENETİM

Şirketin hesap ve işlemleri ile ilgili bağımsız denetim hususunda Sermaye Piyasası Kanunu ve ilgili diğer mevzuat hükümlerine uyulur.

Yeni Madde 31. KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİNE UYUM

Kurumsal Yönetim İlkelerinin uygulanması bakımından önemli nitelikte sayılan işlemlerde ve Şirketin her türlü ilişkili taraf işlemlerinde ve üçüncü kişiler lehine teminat, rehin ve ipotek verilmesine ilişkin işlemlerinde Sermaye Piyasası Kurulu'nun kurumsal yönetime ilişkin düzenlemelerine uyulur.

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından uygulaması zorunlu tutulan Kurumsal Yönetim İlkelerine uyulur. Zorunlu ilkelere uyulmaksızın yapılan işlemler ve alınan yönetim kurulu kararları geçersiz olup esas sözleşmeye aykırı sayılır.

Eski Madde 33. KARIN DAĞITIMI

Şirket, kar dağıtımı konusunda Türk Ticaret Kanunu ve Sermaye Piyasası Mevzuatında yer alan düzenlemelere uyar.

Şirket'in genel masrafları ile muhtelif amortisman bedelleri gibi genel muhasebe ilkeleri uyarınca Şirket'çe ödenmesi ve ayrılması zorunlu olan meblağlar ile Şirket tüzel kişiliği tarafından ödenmesi gereken zorunlu vergiler ve mali mükellefiyetler için ayrılan karşılıklar, hesap yılı sonunda tespit olunan gelirlerden indirildikten sonra geriye kalan ve yıllık bilançoda görülen safi (net) kardan varsa geçmiş yıl zararlarının düşülmesinden sonra kalan miktar aşağıdaki sıra ve esaslar dâhilinde dağıtılır:

Birinci Tertip Kanuni Yedek Akçe

a) Kalanın % 5'i, Türk Ticaret Kanunu'nun 466. maddesi uyarınca ödenmiş sermayenin %20'sini buluncaya kadar birinci tertip kanuni yedek akçe olarak ayrılır.

Birinci Temettü

b) Kalandan, Sermaye Piyasası Kurulu'nca saptanan oran ve miktarın altında olmamak kaydıyla Şirketin kar dağıtım politikası esaslarını da dikkate alarak Genel Kurulca belirlenen tutarda birinci temettü ayrılır.

c) Safi kardan (a) ve (b) bentlerinde yer alan hususlar düşüldükten sonra kalan kısmı genel kurul kısmen veya tamamen ikinci temettü pay olarak dağıtmaya, dönem sonu kar olarak bilançoda bırakmaya, kanuni veya ihtiyari yedek akçelere ilave etmeye veya olağanüstü yedek akçe olarak ayırmaya yetkilidir.

İkinci Tertip Kanuni Yedek Akçe

d) Türk Ticaret Kanunu'nun 466.maddesinin 2. fıkrası 3. bendi gereğince; pay sahipleri ile kara iştirak eden diğer kimselere dağıtılması kararlaştırılmış olan kısımdan çıkarılmış sermayenin %5'i oranında kar payı düşüldükten sonra bulunan tutarın onda biri ikinci tertip kanuni yedek akçe olarak ayrılır.

e) Yasa hükmü ile ayrılması gereken yedek akçeler ile bu esas sözleşmede pay sahipleri için belirlenen birinci temettü ayrılmadıkça, başka yedek akçe ayrılmasına, ertesi yıla kâr aktarılmasına ve yönetim kurulu üyeleri ile memur, müstahdem ve işçilere kârdan pay dağıtılmasına karar verilemeyeceği gibi, belirlenen birinci temettü ödenmedikçe bu kişilere kardan pay dağıtılamaz.

Yeni Madde 33. KARIN TESPİTİ VE DAĞITIMI

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

Birinci Tertip Kanuni Yedek Akçe:

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

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

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

İkinci Temettü:

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

İkinci Tertip Kanuni Yedek Akçe:

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

Türk Ticaret Kanunu ve Sermaye Piyasası Kanunu hükümleri uyarınca ayrılması gereken yedek akçeler ayrılmadıkça, esas sözleşmede pay sahipleri için belirlenen birinci temettü nakden ve/veya pay biçiminde dağıtılmadıkça başka yedek akçe ayrılmasına, ertesi yıla kâr aktarılmasına ve temettü dağıtımında bağımsız yönetim kurulu üyeleri hariç yönetim kurulu üyeleri ile şirket çalışanlarına kâr payı dağıtılmasına karar verilemez.

Dağıtılmasına karar verilen karın dağıtım şekli ve zamanı, yönetim kurulunun bu konudaki teklifi üzerine genel kurulca kararlaştırılır.

Sermaye Piyasası Kanunu'nun 20. maddesindeki düzenlemeler çerçevesinde ortaklara kar payı avansı dağıtılabılır.

Eski Madde 34. KAR DAĞITIMI ZAMANI

Yıllık karın pay sahiplerine hangi tarihte ne şekilde verileceği Sermaye Piyasası Kurulu'nun konuya ilişkin düzenlemeleri dikkate alınarak yönetim kurulunun teklifi üzerine genel kurul

tarafından kararlaştırılır. Bu ana sözleşme hükümlerine uygun olarak dağıtılan kârlar geri alınmaz.

Yeni Madde 34. KAR DAĞITIMI ZAMANI

Kâr dağıtımında Sermaye Piyasası Kanunu'nun 19'uncu maddesi ve Kurul tebliğlerine uyulur. Kar dağıtımında kistelyevm esası uygulanmaksızın mevcut payların tamamı eşit şekilde kâr payından yararlanır.

Bu ana sözleşme hükümlerine uygun olarak dağıtılan karlar geri alınmaz. Türk Ticaret Kanunu'nun 512. maddesi hükmü saklıdır.

Eski Madde 35. ŞİRKETİN FESİH VE TASFİYESİ

Şirketin feshi ve tasfiyesi ve buna bağlı muamelelerin nasıl yapılacağı hakkında Türk Ticaret Kanunu, Sermaye Piyasası Mevzuatı ve diğer ilgili mevzuat hükümleri uygulanır. Yönetim Kurulu aynı zamanda tasfiye ile görevlendirilmediği takdirde genel kurulca üç tasfiye memuru seçilir.

Yeni Madde 35. ŞİRKETİN FESİH VE TASFİYESİ

Şirketin feshi ve tasfiyesi ve buna bağlı muamelelerin nasıl yapılacağı hakkında Türk Ticaret Kanunu, Sermaye Piyasası Mevzuatı ve diğer ilgili mevzuat hükümleri uygulanır. Genel Kurul Tasfiye heyetini oluşturacak tasfiye memurlarını Yönetim Kurulu üyeleri arasından veya Yönetim Kurulu üyeleri dışından seçer ve atar.

Tasfiye işlemlerini yürütecek heyet üç kişiden oluşur.

Tasfiye memurları kanun hükümleri uyarınca tasfiye işlemlerini yürütürler. Genel kurulca karşıt bir karar alınmadıkça bu memurlar birlikte hareket ederek tasfiye halindeki Şirket namına imza etmeye yetkilidir.

YÖNETİM KURULU RAPORU

Sayın Ortaklarımız;

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

Körfez Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin 01.01.2013-31.12.2013 faaliyet dönemine ilişkin gelişmeler, ortaklığın ilgili dönemde portföyünde yer alan varlıklara ve haklara ilişkin bilgiler, projelere ilişkin mevcut durum, tamamlanma oranı ve süresi, öngörülerin gerçekleşme durumu, sorunlar v.b. bilgiler, ortaklığın bir önceki dönemle karşılaştırmalı olarak hazırlanmış üç aylık finansal tabloları yatırımcılara sunulmaktadır.

Saygılarımızla,

Abdullah TİVNİKLİ
Yönetim Kurulu Başkanı

Ömer Asım ÖZGÖZÜKARA
Yönetim Kurulu Başkan Vekili

İbrahim MUTLU
Yönetim Kurulu Üyesi

Mustafa GÜRAN
Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi

Osman BAYDOĞAN
Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi