

**KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI
ANONİM ŞİRKETİ**

31 ARALIK 2017 TARİHİ İTİBARIYLA
HAZIRLANAN FİNANSAL TABLOLAR
VE BAĞIMSIZ DENETĐİ RAPORU

BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

Körfez Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi Yönetim Kurulu'na

A) Finansal Tabloların Bağımsız Denetimi

1) Görüş

Körfez Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin ("Şirket") 31 Aralık 2017 tarihli finansal durum tablosu ile aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait; kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu, özkaynak değişim tablosu ve nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarının özeti de dahil olmak üzere finansal tablo dipnotlarından oluşan finansal tablolarını denetlemiş bulunuyoruz.

Görüşümüze göre ilişikteki finansal tablolar, Şirket'in 31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla finansal durumunu ve aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait finansal performansını ve nakit akışlarını, Türkiye Muhasebe Standartları'na (TMS'lere) uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır.

2) Görüşün Dayanağı

Yaptığımız bağımsız denetim, Sermaye Piyasası Kurulu'nca yayımlanan Bağımsız Denetim Standartları'na ve Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu (KGK) tarafından yayımlanan Türkiye Denetim Standartları'nın bir parçası olan Bağımsız Denetim Standartları'na (BDS'lere) uygun olarak yürütülmüştür. Bu Standartlar kapsamındaki sorumluluklarımız, raporumuzun *Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları* bölümünde ayrıntılı bir şekilde açıklanmıştır. KGK tarafından yayımlanan *Bağımsız Denetçiler için Etik Kurallar* (Etik Kurallar) ile finansal tabloların bağımsız denetimiyle ilgili mevzuatta yer alan etik hükümlere uygun olarak Şirket'ten bağımsız olduğumuzu beyan ederiz. Etik Kurallar ve mevzuat kapsamındaki etiğe ilişkin diğer sorumluluklar da tarafımızca yerine getirilmiştir. Bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bağımsız denetim kanıtlarının, görüşümüzün oluşturulması için yeterli ve uygun bir dayanak oluşturduğuna inanıyoruz.

3) Kilit Denetim Konuları

Kilit denetim konuları, mesleki muhakememize göre cari döneme ait finansal tabloların bağımsız denetiminde en çok önem arz eden konulardır. Kilit denetim konuları, bir bütün olarak finansal tabloların bağımsız denetimi çerçevesinde ve finansal tablolara ilişkin görüşümüzün oluşturulmasında ele alınmış olup, bu konular hakkında ayrı bir görüş bildirmiyoruz.

Kilit Denetim Konusu	Denetimde bu konu nasıl ele alındı
Hasılatın kaydedilmesi	
Hasılat, önemli risklerin ve getirilerin alıcıya devredildiği durumlarda finansal tablolara alınır.	Hasılatın finansal tablolara doğru dönemde kayıtlara alınmasına ilişkin uygulanan denetim prosedürlerimiz kapsamında;
Şirket yönetimi devremülk ve konut projeleri için, projelerin tamamen bitmiş ve teslim hazır olduğunu tüm alıcılara ilan etmiş olduğu	Hasılat süreci incelenip, satış ve teslimat prosedürleri anlaşılmış, satış sürecine ilişkin

<p>durumlarda, tapu ve teslim tutanaklarını dikkate alarak hasılat kaydetmektedir. Muhakememize göre, satışların dönemselliği ilkesi gereği bu durumdaki hasılatının doğru döneme kaydedilip kaydedilmemesi kilit denetim konusu olarak belirlenmiştir.</p> <p>Hasılatın ne zaman finansal tablolara alınacağına ilişkin muhasebe politikası Not 2'de açıklanmış olup, hasılatla ilişkin dipnotlar Not 15'de yer almaktadır.</p>	<p>Yönetim'in uyguladığı kontrollerin tasarlanması, ve uygulaması değerlendirilmiştir.</p> <p>Yıl içerisinde satışı gerçekleştirilen konut ve devremülklerin dönem içerisinde inşasının tamamlanmış, kullanılabilir duruma gelmiş ve teslim edilmiş olup olmamasına odaklanılmıştır.</p> <p>Müşterilerle yapılan satış sözleşmelerindeki konut ve devremülk teslimatlarına ilişkin hükümler incelenmiş ve hasılatın finansal tablolara alınma zamanlaması değerlendirilmiştir.</p> <p>Maddi doğrulama prosedürlerinde gelirin faturalanmış ama kazanılmamış olduğu durumların değerlendirmesine odaklanılmıştır.</p> <p>Ayrıca, finansal tablolarda ve Not 15'de yer alan bilgilerin yeterliliği TMS açısından değerlendirilmiştir.</p>
--	---

4) Yönetimin ve Üst Yönetimden Sorumlu Olanların Finansal Tablolara İlişkin Sorumlulukları

Şirket yönetimi; finansal tabloların TMS'lere uygun olarak hazırlanmasından, gerçeğe uygun bir biçimde sunumundan ve hata veya hile kaynaklı önemli yanlışlık içermeyecek şekilde hazırlanması için gerekli gördüğü iç kontrolden sorumludur.

Finansal tabloları hazırlarken yönetim; Şirket'in sürekliliğini devam ettirme kabiliyetinin değerlendirilmesinden, gerektiğinde süreklilikle ilgili hususları açıklamaktan ve Şirket'i tasfiye etme ya da ticari faaliyeti sona erdirmeye niyeti ya da mecburiyeti bulunmadığı sürece işletmenin sürekliliği esasını kullanmaktan sorumludur.

Üst yönetimden sorumlu olanlar, Şirket'in finansal raporlama sürecinin gözetiminden sorumludur.

5) Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları

Bir bağımsız denetimde, biz bağımsız denetçilerin sorumlulukları şunlardır:

Amacımız, bir bütün olarak finansal tabloların hata veya hile kaynaklı önemli yanlışlık içerip içermediğine ilişkin makul güvence elde etmek ve görüşümüzü içeren bir bağımsız denetçi raporu düzenlemektir. Sermaye Piyasası Kurulu'nca yayımlanan Bağımsız Denetim Standartları'na ve BDS'lere uygun olarak yürütülen bir bağımsız denetim sonucunda verilen makul güvence; yüksek bir güvence seviyesidir ancak, var olan önemli bir yanlışlığın her zaman tespit edileceğini garanti etmez. Yanlışlıklar hata veya hile kaynaklı olabilir. Yanlışlıkların, tek başına veya toplu olarak, finansal tablo kullanıcılarının bu tablolara istinaden alacakları ekonomik kararları etkilemesi makul ölçüde bekleniyorsa bu yanlışlıklar önemli olarak kabul edilir.

Sermaye Piyasası Kurulu'nca yayımlanan Bağımsız Denetim Standartları'na ve BDS'lere uygun olarak yürütülen bir bağımsız denetimin gereği olarak, bağımsız denetim boyunca mesleki muhakememizi kullanmakta ve mesleki şüpheciliğimizi sürdürmekteyiz. Tarafımızca ayrıca:

5) Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları (devamı)

- Finansal tablolardaki hata veya hile kaynaklı “önemli yanlışlık” riskleri belirlenmekte ve değerlendirilmekte; bu risklere karşılık veren denetim prosedürleri tasarlanmakta ve uygulanmakta ve görüşümüze dayanak teşkil edecek yeterli ve uygun denetim kanıtı elde edilmektedir. (Hile; muvazaa, sahtekarlık, kasıtlı ihmal, gerçeğe aykırı beyan veya iç kontrol ihlali fiillerini içerebildiğinden, hile kaynaklı önemli bir yanlışlığı tespit edememe riski, hata kaynaklı önemli bir yanlışlığı tespit edememe riskinden yüksektir.)
- Şirket’in iç kontrolünün etkinliğine ilişkin bir görüş bildirmek amacıyla değil ama duruma uygun denetim prosedürlerini tasarlamak amacıyla denetimle ilgili iç kontrol değerlendirilmektedir.
- Yönetim tarafından kullanılan muhasebe politikalarının uygunluğu ile yapılan muhasebe tahminlerinin ve ilgili açıklamaların makul olup olmadığı değerlendirilmektedir.
- Elde edilen denetim kanıtlarına dayanarak, Şirket’in sürekliliğini devam ettirme kabiliyetine ilişkin ciddi şüphe oluşturabilecek olay veya şartlarla ilgili önemli bir belirsizliğin mevcut olup olmadığı hakkında ve yönetimin işletmenin sürekliliği esasını kullanmasının uygunluğu hakkında sonuca varılmaktadır. Önemli bir belirsizliğin mevcut olduğu sonucuna varmamız halinde, raporumuzda, finansal tablolardaki ilgili açıklamalara dikkat çekmemiz ya da bu açıklamaların yetersiz olması durumunda olumlu görüş dışında bir görüş vermemiz gerekmektedir. Vardığımız sonuçlar, bağımsız denetçi raporu tarihine kadar elde edilen denetim kanıtlarına dayanmaktadır. Bununla birlikte, gelecekteki olay veya şartlar Şirket’in sürekliliğini sona erdirebilir.
- Finansal tabloların, açıklamalar dahil olmak üzere, genel sunumu, yapısı ve içeriği ile bu tabloların, temelini oluşturan işlem ve olayları gerçeğe uygun sunumu sağlayacak şekilde yansıtıp yansıtmadığı değerlendirilmektedir.

Diğer hususların yanı sıra, denetim sırasında tespit ettiğimiz önemli iç kontrol eksiklikleri dahil olmak üzere, bağımsız denetimin planlanan kapsamı ve zamanlaması ile önemli denetim bulgularını üst yönetimden sorumlu olanlara bildirmekteyiz.

Bağımsızlığa ilişkin etik hükümlere uygunluk sağladığımızı üst yönetimden sorumlu olanlara bildirmiş bulunmaktayız. Ayrıca bağımsızlık üzerinde etkisi olduğu düşünülebilecek tüm ilişkiler ve diğer hususları ve -varsa- ilgili önlemleri üst yönetimden sorumlu olanlara iletmiş bulunmaktayız.

Üst yönetimden sorumlu olanlara bildirilen konular arasından, cari döneme ait finansal tabloların bağımsız denetiminde en çok önem arz eden konuları yani kilit denetim konularını belirlemekteyiz. Mevzuatın konunun kamuya açıklanmasına izin vermediği durumlarda veya konuyu kamuya açıklamanın doğuracağı olumsuz sonuçların, kamuya açıklamanın doğuracağı kamu yararını aşacağına makul şekilde beklendiği oldukça istisnai durumlarda, ilgili hususun bağımsız denetçi raporumuzda bildirilmemesine karar verebiliriz.

B) Mevzuattan Kaynaklanan Diğer Yükümlülüklerle İlişkin Rapor

6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun ("TTK") 398'inci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca düzenlenen Riskin Erken Saptanması Sistemi ve Komitesi Hakkında Denetçi Raporu 27 Şubat 2018 tarihinde Şirket'in Yönetim Kurulu'na sunulmuştur.

TTK'nın 402'nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca; Şirket'in 1 Ocak – 31 Aralık 2017 hesap döneminde defter tutma düzeninin, finansal tablolarının, TTK ile Şirket esas sözleşmesinin finansal raporlamaya ilişkin hükümlerine uygun olmadığına dair önemli bir hususa rastlanmamıştır.

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

Bu bağımsız denetimi yürütüp sonuçlandıran sorumlu denetçi Koray Öztürk'dür.

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

Koray Öztürk, SMMM
Sorumlu Denetçi

İstanbul, 27 Şubat 2018

İçindekiler	Sayfa
Finansal Durum Tablosu	1
Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu	2
Özkaynaklar Değişim Tablosu	3
Nakit Akış Tablosu	4
NOT 1 Şirket'in Organizasyonu ve Faaliyet Konusu	5
NOT 2 Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar	5 - 19
NOT 3 Bölümlere Göre Raporlama	19
NOT 4 Nakit ve Nakit Benzerleri	20
NOT 5 Ticari Alacaklar / Borçlar	20 - 21
NOT 6 Stoklar	21
NOT 7 Finansal Yatırımlar	22
NOT 8 Maddi Duran Varlıklar	23
NOT 9 Maddi Olmayan Duran Varlıklar	24
NOT 10 Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar	24 - 26
NOT 11 Diğer Varlıklar ve Yükümlülükler	27
NOT 12 Peşin Ödenmiş Giderler	27
NOT 13 Ertelenmiş Gelirler	28
NOT 14 Özkaynaklar	28
NOT 15 Hasılat ve Satışların Maliyeti	29
NOT 16 Genel Yönetim Giderleri, Pazarlama Giderleri	29
NOT 17 Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	30
NOT 18 Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	30
NOT 19 Vergiler	30 - 31
NOT 20 Pay Başına Kazanç	31
NOT 21 İlişkili Taraf Açıklamaları	31 - 32
NOT 22 Koşullu Varlık ve Borçlar	33
NOT 23 Finansal Araçlardan Kaynaklanan Risklerin Niteliği ve Düzeyi	33 - 37
NOT 24 Finansal Araçlar	38
NOT 25 Raporlama Döneminden Sonraki Olaylar	38
EK NOT Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü	39 - 40

KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2017 TARİHLİ FİNANSAL DURUM TABLOSU (BİLANÇO)

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

		Cari Dönem (Bağımsız Denetimden Geçmiş) 31 Aralık 2017	Geçmiş Dönem (Bağımsız Denetimden Geçmiş) 31 Aralık 2016
VARLIKLAR	Dipnot Referansları		
Dönen Varlıklar		107.395.464	126.098.502
Nakit ve Nakit Benzerleri	4	4.743.993	35.366.379
Ticari Alacaklar	5	2.975.094	4.538.281
<i>İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar</i>		<i>40.007</i>	<i>-</i>
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar</i>		<i>2.935.087</i>	<i>4.538.281</i>
Finansal Yatırımlar	7	10.250.033	4.087.820
Stoklar	6	76.234.399	77.939.244
Diğer Alacaklar		2.046	30.293
Diğer Dönen Varlıklar	11	11.274.709	3.887.661
Peşin Ödenmiş Giderler	12	1.915.190	248.824
Duran Varlıklar		63.014	70.280
Maddi Duran Varlıklar	8	46.935	35.261
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	9	16.079	35.019
TOPLAM VARLIKLAR		107.458.478	126.168.782
KAYNAKLAR			
Kısa Vadeli Yükümlülükler		11.559.255	40.762.178
Ticari Borçlar	5	401.043	375.043
<i>İlişkili Taraflara Ticari Borçlar</i>		<i>5.180</i>	<i>-</i>
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar</i>		<i>395.863</i>	<i>375.043</i>
Kısa Vadeli Karşılıklar		91.672	44.129
<i>Çalışanlara Sağlanan Faydalara</i>			
<i>İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar</i>	10	<i>91.672</i>	<i>44.129</i>
Ertelenmiş Gelirler	13	10.997.816	39.758.969
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	11	68.724	584.037
Uzun Vadeli Yükümlülükler		104.098	116.083
Uzun Vadeli Karşılıklar		104.098	116.083
<i>Çalışanlara Sağlanan Faydalara</i>			
<i>İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar</i>	10	<i>104.098</i>	<i>116.083</i>
ÖZKAYNAKLAR		95.795.125	85.290.521
Ödenmiş Sermaye	14	66.000.000	66.000.000
Sermaye Düzeltme Farkları	14	2.373.208	2.373.208
Paylara İlişkin Primler	14	1.700.407	1.700.407
Yasal Yedekler	14	1.731.855	-
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak			
Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler		(64.346)	(59.869)
Geçmiş Yıllar Karları/(Zararları)		13.544.920	(21.365.931)
Net Dönem Karı		10.509.081	36.642.706
TOPLAM KAYNAKLAR		107.458.478	126.168.782

Ekteki dipnotlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 1 OCAK - 31 ARALIK 2017 DÖNEMİNE AİT KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU

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

		Cari Dönem (Bağımsız Denetimden Geçmiş) 31 Aralık 2017	Geçmiş Dönem (Bağımsız Denetimden Geçmiş) 31 Aralık 2016
KAR VEYA ZARAR KISMI	Dipnot Referansları		
Hasılat	15	69.691.856	78.316.859
Satışların Maliyeti (-)	15	(57.962.453)	(40.475.651)
TİCARİ FAALİYETLERDEN BRÜT KAR		11.729.403	37.841.208
Genel Yönetim Giderleri (-)	16	(3.553.998)	(3.852.550)
Pazarlama ve Satış Giderleri (-)	16	(962.935)	(633.234)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	17	948.108	8.969
ESAS FAALİYET KARI		8.160.578	33.364.393
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler, Net	18	2.348.503	3.278.313
VERGİ ÖNCESİ KAR		10.509.081	36.642.706
Vergi Gideri			
Dönem Vergi Gideri (-)	19	-	-
DÖNEM KARI		10.509.081	36.642.706
Diğer Kapsamlı Giderler			
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar			
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kayıpları		(4.477)	(2.519)
TOPLAM KAPSAMLI GELİR		10.504.604	36.640.187
Pay başına kar	20	0,1592	0,5552

Ekteki dipnotlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 1 OCAK - 31 ARALIK 2017 DÖNEMİNE AİT ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU
(Tüm tutarlar, Türk Lirası (TL) olarak gösterilmiştir)

	Dipnot Referansları	Ödenmiş sermaye	Sermaye düzeltme farkları	Pay ihraç primleri	Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler	Birikmiş Zararlar			
					Tanımlanmış fayda planlarının birikmiş yeniden ölçüm kazançları / kayıpları	Yasal Yedekler	Geçmiş yıllar (zararları) / karları	Net dönem (zararı) / karı	Özkaynaklar toplamı
1 Ocak 2016 itibarıyla bakiye	14	66.000.000	2.373.208	1.700.407	(57.350)	-	(20.603.535)	(762.396)	48.650.334
Transferler		-	-	-	-	-	(762.396)	762.396	-
Toplam kapsamlı gider		-	-	-	(2.519)	-	-	36.642.706	36.640.187
31 Aralık 2016 itibarıyla bakiye		66.000.000	2.373.208	1.700.407	(59.869)	-	(21.365.931)	36.642.706	85.290.521
1 Ocak 2017 itibarıyla bakiye	14	66.000.000	2.373.208	1.700.407	(59.869)	-	(21.365.931)	36.642.706	85.290.521
Transferler		-	-	-	-	1.731.855	34.910.851	(36.642.706)	-
Toplam kapsamlı gider		-	-	-	(4.477)	-	-	10.509.081	10.504.604
31 Aralık 2017 itibarıyla bakiye		66.000.000	2.373.208	1.700.407	(64.346)	1.731.855	13.544.920	10.509.081	95.795.125

Ekteki dipnotlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 1 OCAK - 31 ARALIK 2017 DÖNEMİNE AİT NAKİT AKIŞ TABLOSU

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

	Dipnot Referansları	Cari Dönem (Bağımsız Denetimden Geçmiş) 1 Ocak-31 Aralık 2017	Geçmiş Dönem (Bağımsız Denetimden Geçmiş) 1 Ocak-31 Aralık 2016
İşletme Faaliyetlerinden Nakit Akışları			
Dönem Karı		10.509.081	36.642.706
Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler			
Amortisman ve İtfâ Gideri İle İlgili Düzeltmeler	8-9	50.630	49.082
Kıdem Tazminatı ve			
Kullanılmamış İzin Karşılığı ile İlgili Düzeltmeler	10	61.553	147.289
Stok Değer Düşüklüğü ile İlgili Düzeltmeler	6	31.042.439	-
Katılım (Kar) Payı ve Diğer Finansal Araçlarla İlgili Düzeltmele	18	(1.314.692)	(2.463.213)
Duran Varlıkların Elden Çıkarılmasından Kaynaklanan			
Kazançlar ile İlgili Düzeltmeler	17	(21.783)	-
Finansal Varlıkların Gerçeğe Uygun Değer Kazançları ile			
İlgili Düzeltmeler	18	(1.033.811)	(443.541)
		39.293.417	33.932.323
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler			
Stoklardaki Azalış / (Artış) İle İlgili Düzeltmeler		(29.337.594)	(15.998.108)
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki			
Azalış / (Artış) ile İlgili Düzeltmeler		(9.025.167)	1.270.599
Ticari Borçlardaki Artış / (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		26.000	(829.974)
Ticari Alacaklardaki Azalış / (Artış) ile İlgili Düzeltmeler		1.563.187	(4.538.281)
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülüklerdeki Azalış		(515.313)	-
Ertelenmiş Gelirlerdeki Artış / (Azalış)		(28.761.153)	(13.416.273)
		(26.756.623)	420.286
Ödenen Kıdem Tazminatı	10	(30.472)	(84.898)
Faaliyetlerde (Kullanılan) / Elde Edilen Net Nakit		(26.787.095)	335.388
Yatırım Faaliyetlerinden Kaynaklanan Nakit Akışları			
Katılım (Kar) Payı ve Diğer Finansal Araçlardan		(5.128.402)	3.726.950
Nakit (Girişleri) / Çıkışları			
Alınan Faiz / Kar Payı		1.314.692	2.463.213
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından	8-9	(56.582)	(50.134)
Kaynaklanan Nakit Çıkışları			
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlık Çıkışlarından	8-9-17	35.001	-
Kaynaklanan Nakit Girişleri			
		(3.835.291)	6.140.029
Yatırım Faaliyetlerinde (Kullanılan) / Elde Edilen Net Nakit		(3.835.291)	6.140.029
Nakit ve Nakit Benzerlerindeki (Azalış) / Artış		(30.622.386)	6.475.417
Dönem Başı İtibarıyla Nakit ve Nakit Benzerleri	4	35.366.379	28.890.962
Dönem Sonu İtibarıyla Nakit ve Nakit Benzerleri	4	4.743.993	35.366.379

Ekteki dipnotlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2017 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

1. ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

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

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

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

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

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

Şirket'in 31 Aralık 2017 itibarıyla çalışan sayısı 8 kişidir (31 Aralık 2016: 12 kişi). Şirket, Türkiye'de kayıtlı olup Büyükdere Cad. No:129/1 Kat:9 Şişli / İstanbul adresinde faaliyet göstermektedir.

Finansal tabloların onaylanması

Finansal tablolar, Yönetim Kurulu tarafından onaylanmış ve 27 Şubat 2018 tarihinde yayınlanması için yetki verilmiştir. Genel Kurul'un finansal tabloları değiştirme yetkisi bulunmaktadır.

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar

TMS'ye Uygunluk Beyanı

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

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

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

Kullanılan para birimi

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

KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2017 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar (devamı)

Yüksek enflasyon dönemlerinde finansal tabloların düzeltilmesi

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

Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü

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

2.2 Muhasebe Politikalarındaki Değişiklikler

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

2.3 Muhasebe Tahminlerindeki Değişiklikler ve Hatalar

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

KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2017 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.4 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Muhasebe Standartları

a) 2017 yılından itibaren geçerli olan değişiklikler ve yorumlar

TMS 12 (Değişiklikler) *Gerçekleşmemiş Zararlar için Ertelenmiş Vergi Varlığı
Muhasebeleştirilmesi*¹

¹ 1 Ocak 2017 tarihinden sonra başlayan hesap dönemlerinden itibaren geçerlidir.

**TMS 12 (Değişiklikler) *Gerçekleşmemiş Zararlar için Ertelenmiş Vergi Varlığı
Muhasebeleştirilmesi***

Değişiklik gerçeğe uygun değeri ile ölçülen borçlanma araçlarına ilişkin ertelenmiş vergi muhasebeleştirilmesi konusunda açıklık getirmektedir.

TMS 12'deki değişikliklerin Şirket'in finansal tabloları üzerinde herhangi bir etkisi bulunmamaktadır.

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

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

TFRS 9	<i>Finansal Araçlar</i> ¹
TFRS 15	<i>Müşteri Sözleşmelerinden Hasılat</i> ¹
TFRS 10 ve TMS 28 (Değişiklikler)	<i>Yatırımcı ile İştirak veya İş Ortaklığı Arasındaki Varlık Satışları veya Ayni Sermaye Katkıları</i>
TFRS 2 (Değişiklikler)	<i>Hisse Bazlı Ödeme İşlemlerinin Sınıflandırılması ve Ölçülmesi</i> ¹
TFRS Yorum 22	<i>Yabancı Para İşlemleri ve Avans Bedeli</i> ¹
TMS 40 (Değişiklikler)	<i>Yatırım Amaçlı Gayrimenkulün Transferi</i> ¹
2014-2016 Dönemine İlişkin Yıllık İyileştirmeler	<i>TFRS 1</i> ¹ , <i>TMS 28</i> ¹
TMS 28 (Değişiklikler)	<i>İştirak ve İş Ortaklıklarındaki Uzun Vadeli Paylar</i> ²

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

² 1 Ocak 2019 tarihinden sonra başlayan hesap dönemlerinden itibaren geçerlidir.

KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2017 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.4 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Muhasebe Standartları (devamı)

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

TFRS 9 Finansal Araçlar

TFRS 9 finansal varlıkların/yükümlülüklerin sınıflandırılması ölçümü, kayıtlardan çıkarılması ve genel korunma muhasebesiyle ilgili yeni hükümler getirmektedir.

TFRS 9'un temel hükümleri:

- TFRS 9 kapsamında olan tüm finansal varlıkların, ilk muhasebeleştirme sonrasında, itfa edilmiş maliyeti veya gerçeğe uygun değeri üzerinden muhasebeleştirilmesi gerekmektedir. Özellikle, sözleşmeye dayalı nakit akışlarını tahsil etmeyi amaçlayan bir işletme modeli içinde tutulan borçlanma araçları ile, yalnızca anapara ve anapara bakiyesine ilişkin faiz ödemelerini içeren sözleşmeye bağlı nakit akışlarına sahip borçlanma araçları, sonraki muhasebeleştirmede genellikle itfa edilmiş maliyetinden ölçülür. Hem sözleşmeye dayalı nakit akışlarını tahsil etmek, hem de finansal varlığı satmak amacıyla elde tutan bir işletme modeli içinde tutulan borçlanma araçları ile belirli tarihlerde sadece anapara ve anapara bakiyesinden kaynaklanan faiz ödemelerini içeren nakit akışlarına yol açan borçlanma araçlarının genel olarak gerçeğe uygun değer değişimi diğer kapsamlı gelire yansıtılarak ölçülür. Diğer tüm borçlanma araçları ve özkaynak araçları, sonraki hesap dönemlerinin sonunda gerçeğe uygun değerleriyle ölçülür. Ayrıca, TFRS 9 uyarınca işletmeler, ticari amaçla elde tutulmayan özkaynak aracına yapılan yatırımın gerçeğe uygun değerinde meydana gelen değişimlerin diğer kapsamlı gelirden sunulması konusunda geri dönülemeyecek bir tercihte bulunabilirler. Bu tür yatırımlardan sağlanan temettüler, açıkça yatırımın maliyetinin bir kısmının geri kazanılması niteliğinde olmadıkça, kâr veya zarar olarak finansal tablolara alınır.
- Gerçeğe uygun değer değişimi kâr veya zarara yansıtılan olarak tanımlanan bir finansal yükümlülüğün ölçümü ilgili olarak TFRS 9 uyarınca, finansal yükümlülüğe ilişkin kredi riskinde meydana gelen değişikliklerin, kâr veya zararda muhasebe uyumsuzluğu yaratmıyor ya da kâr veya zarardaki muhasebe uyumsuzluğunu artırmıyor ise, diğer kapsamlı gelirden sunulması gerekir. Bir finansal yükümlülüğün kredi riskine atfedilebilen gerçeğe uygun değerindeki değişimler sonraki dönemlerde kâr veya zararda yeniden sınıflandırılmaz. TMS 39 uyarınca, gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan finansal yükümlülüğün gerçeğe uygun değerindeki değişikliğin tamamı kâr veya zararda gösterilir.
- Finansal varlıkların değer düşüklüğüne ilişkin olarak TFRS 9, TMS 39 uyarınca uygulanan gerçekleşen kredi zararı modelinin aksine, beklenen kredi zararı modelini gerektirmektedir. Beklenen kredi zararı modeli, bir işletmenin beklenen kredi zararlarını ve beklenen kredi zararlarında meydana gelen değişiklikleri, ilk muhasebeleştirmeden itibaren kredi riskinde oluşan değişiklikleri yansıtacak şekilde, her raporlama tarihinde muhasebeleştirmesini gerektirmektedir. Diğer bir ifadeyle, yeni düzenlemeye göre, kredi zararlarının muhasebeleştirilmesinden önce bir kredi zararının gerçekleşmiş olması gerekmemektedir.

KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2017 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.4 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Muhasebe Standartları (devamı)

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

TFRS 9 Finansal Araçlar (devamı)

Yeni genel korunma muhasebesi hükümleri, TMS 39'da hâlihazırda mevcut olan üç çeşit korunma muhasebe mekanizmasını muhafaza etmektedir. TFRS 9 kapsamında, korunma muhasebesine uygun olabilecek işlem türlerine çok daha fazla esneklik getirilmiştir, özellikle korunma araçları olarak geçen olan araç türleri ve finansal olmayan kalemlerin korunma muhasebesine uygun risk bileşenlerinin türleri genişletilmiştir. Buna ek olarak, etkinlik testi gözden geçirilmiş ve "ekonomik ilişki" ilkesi ile değiştirilmiştir. Ayrıca, korunmanın etkinliğinin geriye dönük olarak değerlendirilmesi artık gerekmemektedir. Ek olarak, işlemlerin risk yönetim faaliyetlerine yönelik dipnot yükümlülükleri artırılmıştır.

Şirket yönetimi, Grup'un 31 Aralık 2017 tarihindeki finansal varlık ve yükümlülüklerine dair, söz konusu tarihteki durumlar ve şartlar göz önünde bulundurarak gerçekleştirdikleri analiz neticesinde, TFRS 9'un Şirket'in finansal tablolarına önemli bir etkisi olacağını öngörmemektedir.

TFRS 15 Müşteri Sözleşmelerinden Hasılat

TFRS 15, müşterilerle yapılan sözleşmelerden doğan hasılatın muhasebeleştirilmesinde kullanılmak üzere tek bir kapsamlı model öne sürmektedir. TFRS 15 yürürlüğe girdiğinde, halihazırda hasılatın finansal tablolara alınmasında rehberlik sağlayan TMS 18 "Hasılat", TMS 11 "İnşaat Sözleşmeleri" ve ilişkili Yorumlar'ı geçersiz kılacaktır.

TFRS 15'ün temel ilkesi, işletmenin müşterilerine taahhüt ettiği mal veya hizmetlerin devri karşılığında hak kazanmayı beklediği bedeli yansıtan bir tutar üzerinden hasılatı finansal tablolara yansıtmasıdır. Özellikle, bu standart gelirin finansal tablolara alınmasına beş adımlı bir yaklaşım getirmektedir:

- 1. Adım: Müşteri sözleşmelerinin tanımlanması
- 2. Adım: Sözleşmelerdeki edim yükümlülüklerinin tanımlanması
- 3. Adım: İşlem bedelinin belirlenmesi
- 4. Adım: Sözleşmelerdeki işlem bedelinin edim yükümlülüklerine dağıtımı
- 5. Adım: İşletme edim yükümlülüklerini yerine getirdiğinde hasılatın finansal tablolara alınması

TFRS 15 uyarınca, işletme edim yükümlülüklerini yerine getirdiğinde, bir başka deyişle, bir edim yükümlülüğü kapsamında belirtilen malların veya hizmetlerin "kontrolü" müşteriye devredildiğinde, hasılat finansal tablolara alınmaktadır.

TFRS 15 daha özellikli senaryolara yönelik çok daha yönlendirici rehber sunmaktadır. Buna ek olarak, TFRS 15 dipnotlarda daha kapsamlı açıklamalar gerektirmektedir.

KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2017 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.4 Yeni ve Revize Edilmiş Türkiye Muhasebe Standartları (devamı)

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

TFRS 15 Müşteri Sözleşmelerinden Hasılat (devamı)

Sonradan yayınlanan *TFRS 15'e İlişkin Açıklamalar* ile edim yükümlülüklerini belirleyen uygulamalara, işletmenin asil veya vekil olmasının değerlendirilmesi ve lisanslama uygulama rehberi de eklenmiştir.

Şirket, aşağıda belirtilen başlıca kaynaklardan elde edilen hasılatı finansal tablolarına almaktadır.

- *Not 2.5'de açıklandığı üzere, konut inşaatı ve devremülk projelerinden elde edilen hasılat*
- *Hasılat paylaşımı sözleşmeleri uyarınca sahip olduğu arsalar üzerinden elde edilen hasılat*
- *Sukuk fonu ve katılım hesaplarından elde edilen kar payı geliri*

Yöneticiler, TFRS 15'e geçişte, *her geçmiş raporlama dönemi için geriye kümülatif etkisiyle geriye dönük* yöntem kullanmayı hedeflemektedirler.

Şirketin hasılat işlemleri hakkında daha kapsamlı açıklamalar sunmasının dışında, Şirket yönetimi, TFRS 15'in uygulanmasının Şirket'in finansal durumu ve/veya finansal performansı üzerinde önemli bir etkisi olacağını öngörmemektedir.

KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2017 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti

İlişkili Taraflar

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

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

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

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

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

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

KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2017 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

Hasılat

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

Malların satışı:

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

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

Konut alıcılardan elde edilen hasılat:

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

Yüklenici firma ile ilgili işlemler:

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

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

Kar payı geliri:

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

KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2017 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

Stoklar

Stokların maliyeti tüm satın alma maliyetlerini, dönüştürme maliyetlerini ve stokların mevcut durumuna ve konumuna getirilmesi için katılan diğer maliyetleri içerir. Stoklar, geri kazanılabilir değer ya da maliyet bedelinden düşük olanı ile değerlendirilir. Stokların net gerçekleştirilebilir değeri maliyetinin altına düştüğünde, stoklar net gerçekleştirilebilir değerine indirgenir ve değer düşüklüğünün olduğu yılda kar veya zarar tablosuna gider olarak yansıtılır. Daha önce stokların net gerçekleştirilebilir değere indirgenmesine neden olan koşulların geçerliliğini kaybetmesi veya değişen ekonomik koşullar nedeniyle net gerçekleştirilebilir değerinde artış olduğu kanıtlandığı durumlarda, ayrılan değer düşüklüğü karşılığı iptal edilir. İptal edilen tutar önceden ayrılan değer düşüklüğü tutarı ile sınırlıdır. Stoklara dahil edilen maliyet unsurları Şirket tarafından satış amaçlı konut inşa etmek için elde tutulan arsalarından oluşmaktadır.

Maddi Duran Varlıklar

Maddi duran varlıklar, maliyet değerlerinden birikmiş amortisman ve birikmiş değer düşüklükleri düşüldükten sonraki tutar üzerinden gösterilirler.

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

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

Maddi Olmayan Duran Varlıklar

Bilgisayar yazılımı

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

KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2017 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

Finansal Araçlar

Finansal varlıklar

Şirket'in finansal varlığı olarak sukuk fonu bulunmaktadır. Kira sertifikası olarak adlandırılan sukuk fonu, varlık kiralama şirketleri tarafından ihraç edilen ve sahiplerinin bu varlık veya haktan elde edilen gelirlerden payları oranında hak sahibi olmalarını sağlayan menkul kıymetlerdir. Şirket, bu fonu "satılmaya hazır finansal varlıklar" olarak sınıflandırmıştır. Sınıflandırma, finansal varlığın elde edilme amacına ve özelliğine bağlı olarak, ilk kayda alma sırasında belirlenmektedir. Normal yoldan alınıp satılan finansal varlıklar işlem tarihinde kayıtlara alınmaktadır. Finansal varlıklar ilk muhasebeleştirilmesi sırasında gerçeğe uygun değerinden ölçülür.

Satılmaya hazır finansal varlıklar

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

Şirket tarafından elde tutulan ve aktif bir piyasada işlem gören borsaya kote özkaynak araçları ile bazı borçlanma senetleri satılmaya hazır finansal varlıklar olarak sınıflandırılır ve gerçeğe uygun değerleriyle gösterilir. Kar veya zarar tablosuna kaydedilen değer düşüklükleri, etkin faiz yöntemi kullanılarak hesaplanan faiz ve parasal varlıklarla ilgili kur farkı kar/zarar tutarı haricindeki, gerçeğe uygun değerdeki değişikliklerden kaynaklanan kazanç ve zararlar yatırım faaliyetlerinden gelirler içinde muhasebeleştirilir.

Alacaklar

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

KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2017 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

Finansal Araçlar (devamı)

Finansal varlıklar (devamı)

Finansal varlıklarda değer düşüklüğü

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

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

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

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

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

Satılmaya hazır borçlanma senetleri için değer düşüklüğü zararı, yatırımın gerçeğe uygun değerindeki artışın değer düşüklüğü zararının muhasebeleştirilmesi sonrasında ortaya çıkan bir olayla ilişkilendirilmesinin söz konusu olması durumlarda, sonraki dönemlerde kar/zarar içinde iptal edilir.

KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2017 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

Finansal Araçlar (devamı)

Finansal varlıklar (devamı)

Nakit ve nakit benzerleri

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

Finansal varlıkların bilanço dışı bırakılması

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

Finansal yükümlülükler

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

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

KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2017 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

Finansal Araçlar (devamı)

Finansal yükümlülükler (devamı)

Diğer finansal yükümlülükler

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

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

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

Kur Değişiminin Etkileri

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

Pay Başına Kazanç

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

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

KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2017 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

Raporlama Döneminden Sonraki Olaylar

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

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

Karşılıklar, Koşullu Varlık ve Yükümlülükler

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

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

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

Kurum Kazancı Üzerinden Hesaplanan Vergiler

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

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

KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2017 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (devamı)

Çalışanlara sağlanan faydalar / kıdem tazminatları

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

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

Nakit Akış Tablosu

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

Sermaye ve Temettüleri

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

2.6 Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahmin ve Varsayımları

Hesaplama belirsizliğinin ana kaynakları

Bir sonraki döneme ait varlık ve yükümlülüklerin defter değerinde büyük düzeltmelere neden olacak önemli risklere sahip geleceğe yönelik önemli varsayımlar ile bilanço tarihindeki hesaplama belirsizliğinin diğer ana kaynakları aşağıda belirtilmiştir.

Değer Düşüklüğü

Şirket, Not 2.5.’de belirtilen muhasebe politikası uyarınca stoklarının net gerçekleşebilir değerini değerlendirir. Şirket yönetimi 6 Temmuz 2017 tarihinde teslimine başlamış olduğu Güre Projesi’nin D ve E bloklarındaki toplam 161 adet bağımsız bölümü 1 Ekim ile 15 Mayıs tarihleri arasında sezonsal olarak istense dahi satışının mümkün olmadığını tahmin ederek ilgili tarihlere isabet eden döneme ait devrelerin şirkete bir fayda getirmeyeceğine karar vermiştir. Dolayısıyla bahsi geçen bloklar için 31.042.439 TL tutarında bir değer düşüklüğü muhasebeleştirilmiştir.

3. BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA

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

KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2017 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

4. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

31 Aralık 2017 ve 31 Aralık 2016 tarihleri itibarıyla, nakit ve nakit benzerleri aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2017	31 Aralık 2016
Kasa	3.752	908
Bankalar	4.740.241	35.365.471
- Vadeli katılım hesabı - TL	4.308.367	10.000.000
- Vadesiz cari hesap - TL	431.874	25.365.471
Bilançodaki Nakit ve Nakit Benzerleri	4.743.993	35.366.379

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

	31 Aralık 2017	31 Aralık 2016
Türk Lirası		
Tutar	4.308.367	10.000.000
Ortalama getiri oranı	% 8,2	% 8,1
Ortalama vade	1 Ay	1-2 Ay

5. TİCARİ ALACAKLAR / BORÇLAR

a) Ticari Alacaklar

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

	31 Aralık 2017	31 Aralık 2016
Ticari Alacaklar	2.935.087	4.538.281
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	40.007	-
	2.975.094	4.538.281

Ticari alacaklar için ortalama vade 36 gündür (2016: 30 gün).

Ticari alacaklardaki risklerin niteliği ve düzeyine ilişkin açıklamalar 23. notta verilmiştir.

KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2017 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

5. TİCARİ ALACAKLAR / BORÇLAR(devamı)

b)Ticari Borçlar

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

	31 Aralık 2017	31 Aralık 2016
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar (Kısa vadeli)	395.863	375.043
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar (Kısa vadeli)	5.180	-
	401.043	375.043

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

6. STOKLAR

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

Kısa Vadeli Stoklar

	31 Aralık 2017	31 Aralık 2016
Kartal Projesi		
Konut stokları	25.999.425	7.014.000
Arsa ve arsa geliştirme maliyetleri	-	12.871.737
Toplam	25.999.425	19.885.737
Kilyos Arsası		
Arsa maliyeti	1.496.835	1.496.835
Proje maliyeti	116.593	116.593
Toplam	1.613.428	1.613.428
Güre Tesisi		
Devremülk stokları	79.663.985	-
Arsa maliyeti	-	14.987.253
Proje maliyeti	-	41.452.826
Değer düşüklüğü	(31.042.439)	-
Toplam	48.621.546	56.440.079
	76.234.399	77.939.244

57.962.453 TL (2016: 40.475.651) tutarındaki stokların maliyeti, satılan malın maliyeti hesabı içerisinde giderleştirilmiştir.

Şirket, cari yıl içerisinde net gerçekleştirilebilir değeri maliyetinin altında kalan stoklar belirlemiştir. Dolayısıyla 31.042.439 TL stok değer düşüklüğü karşılığı ayrılmış ve satılan malın maliyeti içinde giderleştirilmiştir.

KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2017 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

7. FİNANSAL YATIRIMLAR

	31 Aralık 2017	31 Aralık 2016
<u>Kısa vadeli finansal yatırımlar</u>		
<i>Satılmaya hazır finansal yatırımlar:</i>		
- Sukuk Fonu (*)	10.250.033	4.087.820
	10.250.033	4.087.820

(*) 31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla, Şirket'in satılmaya hazır finansal yatırımları ikincil piyasada işlem gören ilişkili şirketinin ihraç ettiği kira sertifikası (sukuk) fonundan oluşmaktadır.

31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla satılmaya hazır finansal varlıkların sözleşmeye bağlı olarak kalan vade analizine aşağıda yer verilmiştir:

	31 Aralık 2017	31 Aralık 2016
Kısa vadeli-1 yıl içerisinde	10.250.033	4.087.820
	10.250.033	4.087.820

31 Aralık 2017 tarihinde satılmaya hazır sukuk fonuna ait yıllık getiri oranı % 9,91'dir (2016:%9,67).

KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2017 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

8. MADDİ DURAN VARLIKLAR

31 Aralık 2017 ve 31 Aralık 2016 tarihleri itibarıyla Şirket'in maddi duran varlık hareketi aşağıdaki gibidir:

	<u>Taahhütler</u>	<u>Demirbaşlar</u>	<u>Toplam</u>
<u>Maliyet Değeri</u>			
1 Ocak 2017 itibarıyla açılış bakiyesi	30.500	123.098	153.598
Alımlar	-	53.201	53.201
Çıkışlar	(30.500)	-	(30.500)
31 Aralık 2017 itibarıyla kapanış bakiyesi	-	176.299	176.299
<u>Birikmiş Amortismanlar</u>			
1 Ocak 2017 itibarıyla açılış bakiyesi	(11.184)	(107.153)	(118.337)
Dönem amortisman gideri	(6.098)	(22.211)	(28.309)
Çıkışlar	17.282	-	17.282
31 Aralık 2017 itibarıyla kapanış bakiyesi	-	(129.364)	(129.364)
Net Defter Değeri	-	46.935	46.935
	<u>Taahhütler</u>	<u>Demirbaşlar</u>	<u>Toplam</u>
<u>Maliyet Değeri</u>			
1 Ocak 2016 itibarıyla açılış bakiyesi	30.500	114.523	145.023
Alımlar	-	8.575	8.575
31 Aralık 2016 itibarıyla kapanış bakiyesi	30.500	123.098	153.598
<u>Birikmiş Amortismanlar</u>			
1 Ocak 2016 itibarıyla açılış bakiyesi	(5.592)	(90.597)	(96.189)
Dönem amortisman gideri	(5.592)	(16.556)	(22.148)
31 Aralık 2016 itibarıyla kapanış bakiyesi	(11.184)	(107.153)	(118.337)
Net Defter Değeri	19.316	15.945	35.261

Amortisman giderleri genel yönetim giderleri içerisinde muhasebeleştirilmiştir.

KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2017 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

9. MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

31 Aralık 2017 ve 31 Aralık 2016 tarihleri itibarıyla Şirket'in maddi olmayan duran varlık hareketi aşağıdaki gibidir:

Yazılımlar	1 Ocak- 31 Aralık 2017	1 Ocak- 31 Aralık 2016
<u>Maliyet Değeri</u>		
Açılış Bakiyesi	90.872	49.313
Alımlar	3.381	41.559
Kapanış Bakiyesi	<u>94.253</u>	<u>90.872</u>
<u>Birikmiş Amortismanlar</u>		
Açılış Bakiyesi	(55.853)	(28.919)
İtfa payları	(22.321)	(26.934)
Kapanış Bakiyesi	<u>(78.174)</u>	<u>(55.853)</u>
Net Defter Değeri	<u>16.079</u>	<u>35.019</u>

İtfa payları genel yönetim giderleri içerisinde muhasebeleştirilmiştir.

10. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALARA İLİŞKİN KARŞILIKLAR

31 Aralık 2017 ve 31 Aralık 2016 tarihleri itibarıyla Şirket'in borç karşılıkları aşağıdaki gibidir:

Kısa Vadeli Borç Karşılıkları	31 Aralık 2017	31 Aralık 2016
Kullanılmamış izin karşılıkları	91.672	44.129
	<u>91.672</u>	<u>44.129</u>
Uzun Vadeli Borç Karşılıkları	31 Aralık 2017	31 Aralık 2016
Kıdem tazminatı karşılıkları	104.098	116.083
	<u>104.098</u>	<u>116.083</u>

KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2017 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

10. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALARA İLİŞKİN KARŞILIKLAR (devamı)

31 Aralık 2017 ve 31 Aralık 2016 tarihleri itibarıyla kullanılmamış izin karşılığının hareketi aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 31 Aralık 2017	1 Ocak- 31 Aralık 2016
Açılış bakiyesi	44.129	37.617
Dönem gideri	47.543	6.512
Kapanış bakiyesi	91.672	44.129

Kıdem tazminatı karşılığı:

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

31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla ödenecek kıdem tazminatı, aylık 4.732,48 TL (2016: 4.426,16 TL) tavanına tabidir.

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

Buna göre toplam karşılığın hesaplanmasına yönelik aşağıdaki varsayımlar yapılmıştır:

Ana varsayım, her hizmet yılı için olan azami yükümlülük tutarının enflasyona paralel olarak artacak olmasıdır. Dolayısıyla, uygulanan iskonto oranı, gelecek enflasyon etkilerinin düzeltilmesinden sonraki beklenen reel oranı ifade eder. Bu nedenle, 31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla, ekli finansal tablolarda karşılıklar, geleceğe ilişkin, çalışanların emekliliğinden kaynaklanacak muhtemel yükümlülüğünün bugünkü değeri tahmin edilerek hesaplanır. İlgili bilanço tarihlerindeki karşılıklar, yıllık %6,50 enflasyon ve %11,78 iskonto oranı varsayımlarına göre yaklaşık %4,96 olarak elde edilen reel iskonto oranı kullanılmak suretiyle hesaplanmıştır (31 Aralık 2016: %4,23). İsteğe bağlı işten ayrılmalar neticesinde ödenmeyip, Şirket'e kalacak olan kıdem tazminatı tutarlarının tahmini oranları da %64,29 (31 Aralık 2016: %83,33) olarak dikkate alınmıştır. Kıdem tazminatı tavanı altı ayda bir revize edilmekte olup, Şirket'in kıdem tazminatı karşılığının hesaplanmasında 1 Ocak 2018 tarihinden itibaren geçerli olan 5.001,76 TL tavan tutarı dikkate alınmıştır (1 Ocak 2017: 4.426,16 TL).

KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2017 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

10. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALARA İLİŞKİN KARŞILIKLAR (devamı)

31 Aralık 2017 ve 31 Aralık 2016 tarihleri itibarıyla Şirket'in dönem içindeki kıdem tazminatı karşılığının hareketleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 31 Aralık 2017	1 Ocak- 31 Aralık 2016
1 Ocak itibarı ile değer	116.083	142.583
Hizmet maliyeti	9.105	50.214
Faiz gideri	4.905	5.665
Aktüeryal kazanç	4.477	2.519
Dönem içinde ödenen	(30.472)	(84.898)
31 Aralık itibarı ile değer	104.098	116.083

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

- İskonto oranının %1 yüksek/(düşük) alınması durumunda, kıdem tazminatı yükümlülüğü 9.179 TL daha az/(10.201 TL daha fazla) olacaktır.
- Diğer varsayımlar aynı bırakılarak, işten kendi isteği ile ayrılma olasılığı %1 daha düşük/(yüksek) alınması durumunda, kıdem tazminatı yükümlülüğü 99 TL daha fazla/(85 TL daha az) olacaktır.

KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2017 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

11. DİĞER VARLIKLAR VE YÜKÜMLÜLÜKLER

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

Diğer Dönen Varlıklar

	31 Aralık 2017	31 Aralık 2016
Devreden KDV	11.081.882	3.464.573
Peşin ödenen vergiler ve fonlar	192.827	423.088
	11.274.709	3.887.661

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

	31 Aralık 2017	31 Aralık 2016
Ödenecek vergi, fon ve sosyal sigorta kesintisi	68.724	584.037
	68.724	584.037

12. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER

31 Aralık 2017 ve 31 Aralık 2016 tarihleri itibarıyla Şirketin peşin ödenmiş giderlerinin detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2017	31 Aralık 2016
Verilen avanslar	1.908.904	235.737
Gelecek aylara ait giderler	6.286	13.087
	1.915.190	248.824

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

KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2017 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

13. ERTELENMİŞ GELİRLER

31 Aralık 2017 ve 31 Aralık 2016 tarihleri itibarıyla Şirketin ertelenmiş gelirlerinin detayı aşağıdaki gibidir:

	<u>31 Aralık</u> <u>2017</u>	<u>31 Aralık</u> <u>2016</u>
Ertelenmiş Gelirler	10,997,816	39,758,969
	<u>10,997,816</u>	<u>39,758,969</u>

14. ÖZKAYNAKLAR

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

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

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

(**) Şirket'in %25'lik halka açık paylarının 11.149.754 TL nominal bedelli %16,9'lik kısmı Şirket'in ilişkili şirketlerinden Körfez Tatil Beldesi Turistik Tesisler ve Devremülk İşletmeciliği A.Ş.'ye aittir.

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

Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler

Şirket'in birikmiş karlar içerisinde sınıflandırılan yasal yedekleri 31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla 1.731.855 TL'dir (31 Aralık 2016: Bulunmamaktadır).

KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2017 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

15. HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ

	1 Ocak- 31 Aralık 2017	1 Ocak- 31 Aralık 2016
a) Hasılat		
Konut Satış Gelirleri	12.231.936	78.316.859
Devremülk Satış Gelirleri	50.486.596	-
Ticari Alan Satış Gelirleri	6.729.922	-
Kira Gelirleri (*)	243.402	-
	69.691.856	78.316.859
b) Maliyet		
Konut Satışları Maliyeti	(7.033.087)	(40.475.651)
Devremülk Satışları Maliyeti	(47.612.774)	-
Ticari Alan Satışları Maliyeti	(3.316.592)	-
	(57.962.453)	(40.475.651)

(*) Şirket satış amacıyla elinde tuttuğu devremülklerden satılana kadar geçen sürede kira geliri elde etmektedir.

16. GENEL YÖNETİM GİDERLERİ, PAZARLAMA GİDERLERİ

a) Genel Yönetim Giderleri Detayı

	1 Ocak- 31 Aralık 2017	1 Ocak- 31 Aralık 2016
Personel giderleri	(2.454.671)	(2.803.280)
Danışmanlık ve avukatlık giderleri	(467.287)	(499.156)
Kira giderleri	(200.746)	(201.813)
Seyahat giderleri	(173.379)	(163.885)
Ofis ve diğer idari giderler	(105.365)	(62.538)
Amortisman ve itfa payları giderleri (Not 8,9)	(50.630)	(49.082)
Haberleşme giderleri	(15.550)	(10.718)
Komisyon gideri	(6.731)	(7.835)
Vergi resim ve harçlar	(6.498)	(20.786)
Diğer giderler	(73.141)	(33.457)
	(3.553.998)	(3.852.550)

b) Pazarlama Giderleri Detayı

	1 Ocak- 31 Aralık 2017	1 Ocak- 31 Aralık 2016
Vergi resim ve harçlar	(784.367)	(191.788)
Komisyon giderleri	(38.683)	(95.006)
Seyahat giderleri	(37.875)	(33.303)
Reklam giderleri	(30.859)	(260.788)
Haberleşme giderleri	(6.807)	(8.905)
Diğer giderler	(64.344)	(43.444)
	(962.935)	(633.234)

KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2017 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

17. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER

Dönemler itibarıyla diğer faaliyet gelirleri aşağıdaki gibidir:

Esas faaliyetlerden gelir ve karlar:	1 Ocak- 31 Aralık 2017	1 Ocak- 31 Aralık 2016
Diğer gelirler (*)	926.325	8.969
Maddi duran varlık satış gelirleri	21.783	-
	948.108	8.969

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

18. YATIRIM FAALİYETLERDEN GELİRLER

Dönemlere ait yatırım faaliyetlerinden gelirler aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 31 Aralık 2017	1 Ocak- 31 Aralık 2016
Katılım payı geliri	1.314.692	2.834.442
Sukuk kar payı geliri	1.033.811	443.541
Kur farkı geliri	-	330
	2.348.503	3.278.313

19. VERGİLER

Türkiye’de, Kurumlar Vergisi oranı %20’dir (31 Aralık 2016: %20). Kurumlar Vergisi oranı kurumların ticari kazancına vergi yasaları gereğince indirimi kabul edilmeyen giderlerin ilave edilmesi, vergi yasalarında yer alan istisna ve indirimlerin indirilmesi sonucu bulunacak safi kurum kazancına uygulanır.

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

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

KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2017 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

19. VERGİLER (devamı)

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

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

Şirket 29 Aralık 2011 tarihi itibarıyla gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşüm sürecini tamamlamış ve ünvanını Körfez Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi olarak tescil ettirmiştir. Şirket gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşümü sonrasında Kurumlar Vergisinden istisna olduğundan 31 Aralık 2017 ve 2016 tarihleri itibarıyla finansal tablolara ertelenmiş vergi varlığı veya yükümlülüğü yansıtılmamıştır.

20. PAY BAŞINA KAZANÇ

	1 Ocak- 31 Aralık 2017	1 Ocak- 31 Aralık 2016
Dönem başı itibarıyla		
Tedavüldeki hisse senedi adedi		
1 Ocak itibarıyla (toplam)	66.000.000	66.000.000
Dönem sonu itibarıyla (toplam)	66.000.000	66.000.000
Tedavüldeki hisse senedinin		
Ağırlıklı ortalama adedi		
(1 hisse 1 TL karşılığı)	66.000.000	66.000.000
Net dönem (TL) / karı	10.509.081	36.642.706
Pay başına kar		
(1 TL hisse başına)	0,1592	0,5552

21. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

Dönemler itibarıyla Şirket'in ilişkili tarafı (ana ortağı) olan Kuveyt Türk'te bulunan nakit ve nakit benzerleri hesabına kayıt edilen cari ve katılım hesap bakiyeleri aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2017	31 Aralık 2016
Kuveyt Türk Katılım Bankası A.Ş.	3.461.064	22.865.470
	3.461.064	22.865.470

KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2017 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

21. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (devamı)

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

	31 Aralık	31 Aralık
	2017	2016
Sukuk fonu		
KT Portföy Yönetimi A.Ş. ("KT") (*) (Not: 7)	10.250.033	4.087.820
	10.250.033	4.087.820

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

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

	31 Aralık	31 Aralık
	2017	2016
Sukuk fonu geliri (**)	924.057	63.762
Sukuk geliri (***)	109.753	114.779
Katılım hesabı gelirleri (*)	805.575	1.474.243
Kira gideri (*)	200.746	201.813
İlişkili şirketlerden hizmet alımı (****)	1.830.635	289.535
İlişkili şirketlere yapılan satışlar (****)	6.973.324	-

(*) Kira giderlerinin ve katılım hesabı gelirlerinin tamamı Kuveyt Türk (Şirket ana ortağı) ile gerçekleştirilen işlemler sonucunda oluşmaktadır.

(**) Sukuk fonu alım ve satımları, Şirket'in ilişkili şirketi olan KT Portföy Yönetimi ile gerçekleştirilmiştir. Nominal bedelli 45.202.233 TL sukuk fonu satışı ve 30.926.570 TL sukuk fonu alımından 924.057 TL sukuk fonu geliri elde edilmiştir.

(***) Sukuk alım satımı, KT Kira Sertifikaları Varlık Kiralama A.Ş. ile gerçekleştirilmiştir. Nominal bedelli 3.500.000 TL sukuk satışı, 3.500.000 TL sukuk alımından 109.753 TL sukuk geliri elde edilmiştir.

(****) İlişkili şirketlerden alınan hizmet ve yapılan satışlar, Körfez Tatil Beldesi Turistik Tesisler ve Devremülk İşletme A.Ş ile yapılan işlemlerden oluşmaktadır.

Şirket'in üst düzey yöneticilere sağladığı faydalar aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık	31 Aralık
	2017	2016
Üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar	796.091	1.314.430
	796.091	1.314.430

Üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar yönetim kurulu üyelerine ödenen huzur hakkı ile genel müdür ve genel müdür yardımcılara ödenen prim ve maaş ücretlerinden oluşmaktadır.

KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2017 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

22. KOŞULLU VARLIK VE BORÇLAR

Şirket'in vermiş olduğu teminat, rehin veya ipotek bulunmamaktadır (2016: Bulunmamaktadır).

Takyidatlar:

Şirket'in Kilyos'da bulunan arsası Kilyos ve Demirciköy Yerleşim Alanları ve Çevresi Koruma Amaçlı İmar Planı'nda kısmen "Düşük Yoğunluklu Konut Alanı" kısmen "İlköğretim Tesisleri Alanı" kısmen "Park" kısmen "Yol" içerisinde kaldığı belirtilmiştir. Ayrıca sözkonusu plan notlarına istinaden sosyal ve teknik altyapı alanları kamu mülkiyetine geçmeden uygulama yapılamayacağı da belirtilmiştir.

Şirket yönetimi bu durumun finansal tablolarda karşılık ayrılmasını gerektirecek bir risk taşımadığını düşünmektedir.

23. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

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

Katılım Payı Oranı Riski

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

	31 Aralık 2017	31 Aralık 2016
Kar Payı Oranlı Araçlar		
Katılım Hesabı	4.308.367	10.000.000

Döviz Kuru Riski

Şirket'in 31 Aralık 2017 ve 31 Aralık 2016 itibarıyla döviz kuru riski bulunmamaktadır.

KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2017 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

Kredi Riski

Finansal varlıkların mülkiyeti, karşı tarafın, sözleşmelerin şartlarını yerine getirmeme risk unsurunu taşır. Bu riskler, kredi değerlendirmeleri ve tek bir karşı taraftan toplam riskin sınırlandırılması ile kontrol edilir.

Finansal araç türleri itibarıyla maruz kalınan kredi riskleri

	Alacaklar				Cari ve Katılım Hesapları		Finansal Yatırımlar
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar		İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf
	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf			
31 Aralık 2017							
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski	40.007	2.935.087	-	-	3.029.189	1.711.052	10.250.033
Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	40.007	2.547.962	-	-	3.029.189	1.711.052	10.250.033
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	387.125	-	-	-	-	-
değerleri	-	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-	-
- Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-	-
- Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	-
D. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-	-	-

KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2017 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

Kredi Riski (devamı)

Finansal araç türleri itibarıyla maruz kalınan kredi riskleri

	Alacaklar				Cari ve Katılım Hesapları		Finansal Yatırımlar
	Ticari Alacaklar		Diğer Alacaklar		İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf
31 Aralık 2016	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf			
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski	-	4.538.281	-	-	22.865.471	12.500.000	4.087.820
Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	22.865.471	12.500.000	4.087.820
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	4.538.281	-	-	-	-	-
C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-	-
- Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-	-
- Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	-
D. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-	-	-

KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2017 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

Likitide Riski

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

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

31 Aralık 2017	Defter değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı (I+II+III)	3 aydan kısa (I)	3-12 ay arası (II)	1-5 yıl arası (III)
Ticari borçlar	401.043	401.043	401.043	-	-
Ödenecek vergi ve fonlar	68.724	68.724	68.724	-	-
Toplam parasal borçlar	469.767	469.767	469.767	-	-

31 Aralık 2016	Defter değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı (I+II+III)	3 aydan kısa (I)	3-12 ay arası (II)	1-5 yıl arası (III)
Ticari borçlar	375.043	375.043	375.043	-	-
Ödenecek vergi ve fonlar	584.037	584.037	584.037	-	-
Toplam parasal borçlar	959.080	959.080	959.080	-	-

KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2017 TARİHİ İTİBARIYLA
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

Finansal varlık ve yükümlülüklerin rayiç değeri riski ile gösterilmesine ilişkin açıklamalar

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

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

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

Finansal varlıklar

Kısa vadeli olmalarından ve önemsiz kredi riskine tabi olmalarından dolayı nakit ve nakit benzeri varlıklar taşınan değerlerinin rayiç değerlerine yakın olduğu düşünülmektedir.

Finansal yükümlülükler

Ticari borçların ve diğer parasal yükümlülüklerin kısa vadeli olmaları nedeniyle rayiç değerlerinin taşıdıkları değere yaklaştığı düşünülmektedir.

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

Sermaye yönetimi

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

KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

BAĞIMSIZ DENETİMDEN GEÇMİŞ 31 ARALIK 2017 TARİHİ İTİBARIYLA FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

24. FİNANSAL ARAÇLAR

Finansal Araç Kategorileri:

	Krediler ve alacaklar (nakit ve nakit benzerleri dahil)	Satılmaya hazır finansal varlıklar	Itfa edilmiş değerinden gösterilen yükümlülükler	Defter değeri	Not
31 Aralık 2017					
Finansal varlıklar					
Nakit ve nakit benzerleri	4.743.993	-	-	4.743.993	(4)
Ticari alacaklar	2.975.094	-	-	2.975.094	(5)
Finansal yatırımlar	-	10.250.033	-	10.250.033	(7)
Finansal yükümlülükler					
Ödenecek vergi ve fonlar	-	-	68.724	68.724	(11)
Ticari borçlar (İlişkili taraflara borçlar dahil)	-	-	401.043	401.043	(5)
	Krediler ve alacaklar (nakit ve nakit benzerleri dahil)	Satılmaya hazır finansal varlıklar	Itfa edilmiş değerinden gösterilen yükümlülükler	Defter değeri	Not
31 Aralık 2016					
Finansal varlıklar					
Nakit ve nakit benzerleri	35.366.379	-	-	35.366.379	(4)
Ticari alacaklar	4.538.281	-	-	4.538.281	(5)
Diğer alacaklar	30.293	-	-	30.293	
Finansal yatırımlar	-	4.087.820	-	4.087.820	(7)
Finansal yükümlülükler					
Ödenecek vergi ve fonlar	-	-	-	-	(11)
Ticari borçlar (İlişkili taraflara borçlar dahil)	-	-	375.043	375.043	(5)

25. RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

7061 Sayılı “Bazı Vergi Kanunları ile Diğer Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun” 5 Aralık 2017 tarihli ve 30261 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanmıştır.

Bu Kanunun 91. maddesiyle, Kurumlar Vergisi Kanunu’na eklenen geçici 10. madde ile %20 kurumlar vergisi oranı, kurumların 2018, 2019 ve 2020 yılı vergilendirme dönemlerine (özel hesap dönemi tayin edilen kurumlar için ilgili yıl içinde başlayan hesap dönemlerine) ait kurum kazançları için %22 olarak uygulanacaktır. Bu oran ilk defa 2018 yılının birinci geçici vergi döneminde uygulanacaktır.

Ek Not: Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü

	Konsolide Olmayan/Bireysel Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	Tebliğdeki İlgili Düzenleme	Cari Dönem 31 Aralık 2017 (TL)	Önceki Dönem 31 Aralık 2016 (TL)
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	Md. 24 / (b)	14.558.400	4.087.820
B	Gayrimenkuller. Gayrimenkule Dayalı Projeler. Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md. 24 / (a)	76.234.399	77.939.244
C	İştirakler	Md. 24 / (b)	-	-
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	Md. 23 / (f)	-	-
	Diğer Varlıklar		16.665.679	44.141.718
D	Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	Md. 3 / (p)	107.458.478	126.168.782
E	Finansal Borçlar	Md. 31	-	-
F	Diğer Finansal Yükümlülükler	Md. 31	-	-
G	Finansal Kiralama Borçları	Md. 31	-	-
H	İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	Md. 23 / (f)	-	-
İ	Özkaynaklar	Md. 31	95.795.125	85.290.521
	Diğer Kaynaklar		11.663.353	40.878.261
D	Toplam Kaynaklar	Md. 3 / (p)	107.458.478	126.168.782
	Konsolide Olmayan/Bireysel Diğer Finansal Bilgiler	Tebliğdeki İlgili Düzenleme	Cari Dönem 31 Aralık 2017 (TL)	Cari Dönem 31 Aralık 2016 (TL)
A1	Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 yıllık Gayrimenkul Ödemeleri İçin Tutulan Kısmı	Md. 24 / (b)	6.008.334	-
A2	Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	Md. 24 / (b)	4.308.367	10.000.000
A3	Yabancı Sermaye Piyasası Araçları	Md. 24 / (d)	-	-
B1	Yabancı Gayrimenkuller. Gayrimenkule Dayalı Projeler. Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md. 24 / (d)	-	-
B2	Atıl Tutulan Arsa/Araziler	Md. 24 / (c)	1.496.835	1.496.835
C1	Yabancı İştirakler	Md. 24 / (d)	-	-
C2	İşletmeci Şirkete İştirak	Md. 28/1 (a)	-	-
J	Gayrinakdi Krediler	Md. 31	-	-
K	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	Md. 22 / (e)	-	-
L	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Md. 22 / (l)	10.250.033	4.087.820

Ek Not: Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü

	Portföy Sınırlamaları	Tebliğdeki İlgili Düzenleme	Cari Dönem	Önceki Dönem	Asgari/ Azami Oran
1	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri (K / D)	Md. 22 / (e)	0%	0%	≤%10
2	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar ((B + A1)/ D)	Md. 24 / (a),(b)	77%	62%	≥%51
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler (A+C- A1)/ D)	Md. 24 / (b)	8%	3%	≤%49
4	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları (A3+B1+ C1)/ D)	Md. 24 / (d)	0%	0%	≤%49
5	Atıl Tutulan Arsa/Araziler (B2/D)	Md. 24 / (c)	1%	1%	≤%20
6	İşletmeci Şirkete İştirak (C2/D)	Md. 28/1 (a)	0%	0%	≤%10
7	Borçlanma Sınırı (E+F+G+H+J)/ İ	Md. 31	0%	0%	≤%500
8	Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı (A2-A1)/D	Md. 22 / (b)	(2%)	8%	≤%10
9	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Md. 22 / (l)	10%	3%	≤%10

Şirket, 31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla, 13 Eylül 2013 tarih ve 28676 sayılı Resmi Gazete’de yayınlanan II-14.1 sayılı “Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği”nin 16. maddesi uyarınca finansal tablolarının dipnotlarına “Ek Dipnot: Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü” başlıklı ayrı bir dipnot maddesi eklemiştir. Ek Not 28 yer verilen bilgiler SPK’nın Seri: II, 14.1 no’lu “Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği”nin 16. maddesi uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğindedir ve SPK’nın III-48.1 sayılı, “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği”nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır.