

**KÖRFEZ GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI
ANONİM ŞİRKETİ**

31 MART 2015 TARİHİNDE
SONA EREN ARA DÖNEME AİT
ÖZET FİNANSAL TABLOLAR
VE DİPNOTLAR

İçindekiler	Sayfa
Özet Finansal Durum Tablosu	1
Özet Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu	2
Özet Özkaynaklar Değişim Tablosu	3
Özet Nakit Akış Tablosu	4
NOT 1 Şirket'in Organizasyonu ve Faaliyet Konusu	5
NOT 2 Finansal Tabloların Sunumuna İlişkin Esaslar	5 - 7
NOT 3 Bölümlere Göre Raporlama	7
NOT 4 Nakit ve Nakit Benzerleri	8
NOT 5 Finansal Yatırımlar	8
NOT 6 Ticari Alacaklar / Borçlar	9
NOT 7 Stoklar	9-10
NOT 8 Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	10
NOT 9 Peşin Ödenmiş Giderler ve Ertelemiş Gelirler	10
NOT 10 Diğer Duran Varlıklar ve Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	11
NOT 11 Özkaynaklar	12
NOT 12 Genel Yönetim Giderleri	12
NOT 13 Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler / Giderler	13
NOT 14 Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler / Giderler (Net)	13
NOT 15 Pay Başına Kazanç	13
NOT 16 İlişkili Taraf Açıklamaları	14
NOT 17 Finansal Araçlar (Gerçeğe Uygun Değer Açıklamaları ve Finansal Riskten Korunma Muhasebesi Çerçevesindeki Açıklamalar)	15
NOT 18 Raporlama Döneminden Sonraki Olaylar	15
EK NOT Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü	16-17

KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 MART 2015 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET FİNANSAL DURUM TABLOSU

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

	Dipnot Referansları	Cari Dönem (Bağımsız Sınırlı İncelemeden Geçmemiş) 31 Mart 2015	Geçmiş Dönem (Bağımsız Denetimden Geçmiş) 31 Aralık 2014
VARLIKLAR			
Dönen Varlıklar		24.988.213	24.532.892
Nakit ve Nakit Benzerleri	4	15.234.694	14.756.001
Finansal Yatırımlar	5	8.014.708	8.233.600
Stoklar	7	1.496.835	1.496.835
Peşin Ödenmiş Giderler	9	241.976	46.456
Duran Varlıklar		59.260.001	58.514.899
Stoklar	7	56.613.407	56.068.896
Maddi Duran Varlıklar		50.493	23.205
Maddi Olmayan Duran Varlıklar		17.277	14.912
Peşin Ödenmiş Giderler	9	20.884	-
Diğer Duran Varlıklar	10	2.557.940	2.407.886
TOPLAM VARLIKLAR		84.248.214	83.047.791
KAYNAKLAR			
Kısa Vadeli Yükümlülükler		212.165	102.511
Ticari Borçlar	6	102.041	17.932
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar		102.041	17.932
Kısa Vadeli Karşılıklar		46.443	10.867
Çalışanlara Sağlanan Faydalara			
İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar		46.443	15.021
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	10	63.681	69.558
Uzun Vadeli Yükümlülükler		34.487.294	33.473.690
Uzun Vadeli Karşılıklar		67.811	54.207
Çalışanlara Sağlanan Faydalara			
İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar		67.811	54.207
Ertelenmiş Gelirler	9	34.419.483	33.419.483
ÖZKAYNAKLAR		49.548.755	49.471.590
Ödenmiş Sermaye	11	66.000.000	66.000.000
Sermaye Düzeltme Farkları	11	2.373.208	2.373.208
Paylara İlişkin Primler	11	1.700.407	1.700.407
Kar veya Zararda Yeniden			
Sınıflandırılmayacak Birikmiş			
Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler		1.510	1.510
Geçmiş Yıllar Zararları		(20.603.535)	(20.220.394)
Net Dönem Karı / (Zararı)		77.165	(383.141)
TOPLAM KAYNAKLAR		84.248.214	83.047.791

Ekteki dipnotlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 MART 2015 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN DÖNEME AİT
ÖZET KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU

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

		Cari Dönem	Geçmiş Dönem
		(Bağımsız Sınırlı	(Bağımsız
		İncelemeden	Denetimden
		Geçmemiş)	Geçmiş)
		1 Ocak-	1 Ocak-
		31 Mart	31 Mart
	Dipnot		
	Referansları	2015	2014
Hasılat		-	-
Satışların Maliyeti (-)		-	-
TİCARİ FAALİYETLERDEN BRÜT KAR		-	-
Genel Yönetim Giderleri (-)	12	(644.490)	(526.549)
Pazarlama Giderleri (-)		-	(12.401)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	13	562.834	464.545
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	13	(3.931)	(368.860)
ESAS FAALİYET ZARARI		(85.587)	(443.265)
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler/ Giderler (Net)	14	162.752	-
VERGİ ÖNCESİ KAR / (ZARAR)		77.165	(443.265)
Vergi Gideri			
Dönem Vergi Gideri (-)		-	-
DÖNEM KARI / (ZARARI)		77.165	(443.265)
Diğer Kapsamlı Gelirler		-	-
TOPLAM KAPSAMLI GELİR / (GİDER)		77.165	(443.265)
Pay başına kazanç / (kayıp)	15	0,0012	(0,0090)

Ekteki dipnotlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 MART 2015 TARİHİ İTİBARIYLA SONA EREN DÖNEME AİT ÖZET ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU

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

	Dipnot Referansları	Ödenmiş sermaye	Pay İhraç Primleri	Sermaye düzeltme farkları	Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler	Birikmiş Zararlar		Özkaynaklar toplamı
					Tanımlanmış fayda planlarının birikmiş yeniden ölçüm kazançları / kayıpları	Geçmiş yıllar zararları	Net dönem (zararı) / karı	
1 Ocak 2014 itibarıyla bakiye		49.500.000	-	2.373.208	1.510	(19.838.079)	(382.315)	31.654.324
Transferler		-	-	-	-	(382.315)	382.315	-
Toplam kapsamlı gider		-	-	-	-	-	(443.265)	(443.265)
31 Mart 2014 itibarıyla bakiye		49.500.000	-	2.373.208	1.510	(20.220.394)	(443.265)	31.211.059
1 Ocak 2015 itibarıyla bakiye	11	66.000.000	1.700.407	2.373.208	1.510	(20.220.394)	(383.141)	49.471.590
Transferler		-	-	-	-	(383.141)	383.141	-
Toplam kapsamlı gelir		-	-	-	-	-	77.165	77.165
31 Mart 2015 itibarıyla bakiye	11	66.000.000	1.700.407	2.373.208	1.510	(20.603.535)	77.165	49.548.755

Ekteki dipnotlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 MART 2015 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT ÖZET NAKİT AKIŞ TABLOSU

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

		Cari Dönem (Bağımsız Sınırlı İncelemeden Geçmemiş) 1 Ocak- 31 Mart 2015	Geçmiş Dönem (Bağımsız Denetimden Geçmiş) 1 Ocak- 31 Mart 2014
İşletme faaliyetlerden kaynaklanan nakit akımları			
Vergi öncesi net dönem karı / (zararı)		77.165	(443.265)
Amortisman ve itfa payları		5.919	2.097
Kıdem tazminatı ve kullanılmayan izin karşılığındaki değişim		45.026	20.918
Finansal borçlanma ve reeskont giderleri	13	-	367.459
Katılım payı geliri	13	(255.771)	(435.882)
Finansal varlık satış karı	14	(148.044)	-
Finansal yatırımlar değer artışları	14	(14.708)	-
		(290.413)	(488.673)
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler			
Stoklardaki artış	7	(544.511)	(627.017)
Diğer dönen ve duran varlıklar	10	(150.054)	(227.503)
Ticari borçlardaki artış	6	84.109	230.397
Peşin ödenen giderlerdeki artış	9	(216.404)	-
Ertelenmiş gelirlerdeki artış	9	1.000.000	2.851.364
Diğer kısa vadeli yükümlülüklerdeki azalış	10	(5.877)	-
		(123.150)	1.738.568
Faaliyetlerde (kullanılan) / elde edilen nakit			
Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları			
Finansal varlık alımı için ödenen tutarlar	5	(8.000.000)	-
Finansal varlık satışından elde edilen nakit		8.381.644	-
Tahsil edilen katılım hesabı gelirleri		218.514	407.087
Maddi duran varlık alımları		(35.572)	(2.539)
		564.586	404.548
Yatırım faaliyetlerinde elde edilen net nakit			
		441.436	2.143.116
Nakit ve nakit benzerlerindeki artış			
		14.731.959	22.891.139
Dönem başı itibarıyla nakit ve nakit benzerleri	4		
		15.173.395	25.034.255
Dönem sonu itibarıyla nakit ve nakit benzerleri	4		

Ekteki dipnotlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 MART 2015 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT
ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

1. ŞİRKETİN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

Körfez Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi (“Şirket”) 1996 yılında kurulmuştur.

Şirket 29 Aralık 2011 tarihi itibarıyla gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüşüm sürecini tamamlamış ve ünvanını 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’in 31 Mart 2015 itibarıyla çalışan sayısı 10 kişidir (31 Aralık 2014: 9 kişi). Şirket, Türkiye’de kayıtlı olup Büyükdere Cad. No:129/1 Kat:9 Şişli / İstanbul adresinde faaliyet göstermektedir.

Şirket’in 25 Nisan 2014 tarihinde halka arz işlemleri tamamlanmıştır.

Finansal tabloların onaylanması

Finansal tablolar, Yönetim Kurulu tarafından onaylanmış ve 30 Nisan 2015 tarihinde yayınlanması için yetki verilmiştir. Genel Kurul’un finansal tabloları değiştirme yetkisi bulunmaktadır.

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar

Uygunluk Beyanı

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

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

Şirket 31 Mart 2015 tarihinde sona eren döneme ilişkin finansal tablolarını Türkiye Muhasebe Standardı No.34 Ara Dönem Finansal Raporlama’ ya uygun olarak hazırlanmıştır.

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

KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 MART 2015 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar (devamı)

Kullanılan para birimi

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

Yüksek enflasyon dönemlerinde finansal tabloların düzeltilmesi

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

Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü

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

2.2 Muhasebe Politikalarındaki Değişiklikler

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

2.3 Muhasebe Tahminlerindeki Değişiklikler ve Hatalar

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

KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 MART 2015 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (devamı)

2.4 Yeni ve revize edilmiş Uluslararası Finansal Raporlama Standartları

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

Bulunmamaktadır.

b) 2015 yılından itibaren geçerli olup, Şirket’in finansal tablolarını etkilemeyen standartlar, mevcut standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar

TMS 19 (Değişiklikler)	<i>Çalışanlara Sağlanan Faydalar¹</i>
2010-2012 Dönemine İlişkin Yıllık İyileştirmeler	<i>TFRS 2, TFRS 3, TFRS 8, TFRS 13, TMS 16 ve TMS 38, TMS 24, TFRS 9, TMS 37, TMS 39¹</i>
2011-2013 Dönemine İlişkin Yıllık İyileştirmeler	<i>TFRS 3, TFRS 13, TMS 40¹</i>

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

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

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

TFRS 9	<i>Finansal Araçlar</i>
TFRS 9 ve TFRS 7 (Değişiklikler)	<i>TFRS 9 ve Geçiş Açıklamaları için Zorunlu Yürürlük Tarihi</i>
TMS 16 ve TMS 38 (Değişiklikler)	<i>Amortisman ve İtfa Payları İçin Uygulanabilir Olan Yöntemlerin Açıklanması¹</i>
TFRS 11 ve TFRS 1 (Değişiklikler)	<i>Müşterek Faaliyetlerde Edinilen Payların Muhasebeleştirilmesi¹</i>
2011-2013 Dönemine İlişkin Yıllık İyileştirmeler	<i>TFRS 1²</i>
TMS 1 (Değişiklikler)	<i>Açıklama Hükümleri²</i>
2012-2014 Dönemine İlişkin Yıllık İyileştirmeler	<i>TFRS 5, TFRS 7, TMS 34, TMS 19²</i>
TMS 27 (Değişiklikler)	<i>Bireysel Finansal Tablolarda Özkaynak Yöntemi²</i>

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

² 1 Ocak 2016 tarihinden sonra başlayan hesap dönemlerinden itibaren geçerlidir.

2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti

31 Mart 2015 tarihinde sona eren döneme ilişkin özet ara dönem finansal tablolar, TMS’nin ara dönem finansal tabloların hazırlanmasına yönelik TMS 34 standardına uygun olarak hazırlanmıştır. Ayrıca 31 Mart 2015 tarihi itibarıyla özet ara dönem finansal tablolar, 31 Aralık 2014 tarihinde sona eren yıla ait finansal tabloların hazırlanması sırasında uygulanan muhasebe politikalarıyla tutarlı olan muhasebe politikalarının uygulanması suretiyle hazırlanmıştır. Dolayısıyla, bu özet ara dönem finansal tablolar, 31 Aralık 2014 tarihinde sona eren yıla ait finansal tablolar ile birlikte değerlendirilmelidir.

3. BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA

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

KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 MART 2015 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

4. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

31 Mart 2015 ve 31 Aralık 2014 tarihleri itibarıyla, nakit ve nakit benzerleri aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2015	31 Aralık 2014
Kasa	1.375	933
Bankalar	15.233.319	14.755.068
- Vadeli mevduat - TL	14.061.299	8.024.042
- Vadesiz mevduat - TL	1.172.020	6.731.026
Bilançodaki Nakit ve Nakit Benzerleri	15.234.694	14.756.001
Katılım Hesapları Gelir Tahakkukları	(61.299)	(24.042)
Nakit Akış Tablosundaki Nakit Benzerleri	15.173.395	14.731.959

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

	31 Mart 2015	31 Aralık 2014
Türk Lirası		
Tutar	14.061.299	8.024.042
Ortalama getiri oranı	%8	%8
Ortalama vade	1-2 Ay	1-2 Ay

Banka katılım hesapları üzerinde herhangi bir blokaj bulunmamaktadır.

5. FİNANSAL YATIRIMLAR

	31 Mart 2015	31 Aralık 2014
<u>Kısa vadeli finansal yatırımlar</u>		
<u>Satılmaya hazır finansal yatırımlar:</u>		
- Sukuk fonu(*)	8.014.708	8.233.600
	8.014.708	8.233.600

(*) 31 Mart 2015 tarihi itibarıyla, Şirket'in satılmaya hazır finansal yatırımları ikincil piyasada işlem gören 8.000.000 TL nominal değerli ilişkili şirketinin ihraç ettiği kira sertifikasından (sukuk fonu) oluşmaktadır. (31 Aralık 2014: 8.000.000 TL)

31 Mart 2015 ve 31 Aralık 2014 tarihleri itibarıyla satılmaya hazır finansal varlıkların sözleşmeye bağlı olarak kalan vade analizine aşağıda yer verilmiştir:

	31 Mart 2015	31 Aralık 2014
<u>Kısa Vadeli – 1 yıl içerisinde</u>	8.014.708	8.233.600
	8.014.708	8.233.600

KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 MART 2015 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

6. TİCARİ ALACAKLAR / BORÇLAR

31 Mart 2015 ve 31 Aralık 2014 tarihleri itibarıyla Şirket'in ticari alacağı yoktur.

31 Mart 2015 ve 31 Aralık 2014 tarihleri itibarıyla ticari borçlar aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2015	31 Aralık 2014
<u>Kısa Vadeli Ticari Borçlar</u>		
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	102.041	17.932
Toplam	102.041	17.932

7. STOKLAR

31 Mart 2015 ve 31 Aralık 2014 tarihleri itibarıyla Şirket'in stok detayı aşağıdaki gibidir:

Kısa Vadeli Stoklar

	31 Mart 2015	31 Aralık 2014
Kilyos Arsası		
Arsa maliyeti	1.496.835	1.496.835
Toplam	1.496.835	1.496.835
Toplam	1.496.835	1.496.835

Uzun Vadeli Stoklar

	31 Mart 2015	31 Aralık 2014
Kartal Projesi		
Arsa maliyeti	34.916.032	34.916.032
Proje maliyeti	2.191.954	2.191.954
Toplam	37.107.986	37.107.986
Güre Tesisi		
Arsa maliyeti	10.982.168	10.982.168
Proje maliyeti	1.580.542	1.036.031
Yatırım amaçlı gayrimenkullerden sınıflanan (Not 8)	6.942.711	6.942.711
Toplam	19.505.421	18.960.910
Toplam	56.613.407	56.068.896

KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 MART 2015 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

7. STOKLAR (devamı)

	1 Ocak- 31 Mart 2015	1 Ocak- 31 Mart 2014
Açılış bakiyesi	57.565.731	48.929.330
Aktifleştirilen arsa finansman giderleri(*)	-	211.164
Dönem içinde oluşan proje ve arsa maliyetleri	544.511	415.853
Kapanış bakiyesi	58.110.242	49.556.347

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

8. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

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

9. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER

31 Mart 2015 ve 31 Aralık 2014 tarihleri itibarıyla Şirket'in peşin ödenmiş giderlerinin detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2015	31 Aralık 2014
Kısa vadeli peşin ödenmiş giderler		
Verilen avanslar	164.972	44.472
Gelecek aylara ait giderler	77.004	1.984
	241.976	46.456
Uzun vadeli peşin ödenmiş giderler		
Gelecek aylara ait giderler	20.884	-
	20.884	-

KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 MART 2015 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

9. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER (devamı)

31 Mart 2015 ve 31 Aralık 2014 tarihleri itibarıyla Şirket'in ertelenmiş gelirlerine ilişkin detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2015	31 Aralık 2014
<u>Uzun vadeli ertelenmiş gelirler</u>		
Alınan avanslar (*)	34.419.483	33.419.483
<u>Toplam</u>	<u>34.419.483</u>	<u>33.419.483</u>

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

10. DİĞER DURAN VARLIKLAR VE DİĞER KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER

31 Mart 2015 ve 31 Aralık 2014 tarihleri itibarıyla Şirket'in diğer duran varlıklarının detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2015	31 Aralık 2014
<u>Diğer duran varlıklar</u>		
Devreden KDV	2.057.799	1.940.466
Peşin ödenen vergiler ve fonlar	388.883	356.106
Diğer dönen varlıklar	111.258	111.314
	<u>2.557.940</u>	<u>2.407.886</u>

31 Mart 2015 ve 31 Aralık 2014 tarihleri itibarıyla Şirket'in diğer kısa vadeli yükümlülüklerinin detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2015	31 Aralık 2014
<u>Diğer kısa vadeli yükümlülükler</u>		
Ödenecek vergi, fon ve sosyal sigorta kesintisi	63.681	69.558
	<u>63.681</u>	<u>69.558</u>

KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 MART 2015 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

11. ÖZKAYNAKLAR

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

Hissedarlar	31 Mart 2015		31 Aralık 2014	
	Pay (%)	TL	Pay (%)	TL
Kuveyt Türk Katılım Bankası A.Ş.	75,00	49.498.000	75,00	49.498.000
Halka Açık Kısım (**)	25,00	16.502.000	25,00	16.502.000
Toplam		66.000.000		66.000.000
Sermaye düzeltme farkları (*)		2.373.208		2.373.208
Enflasyona göre düzeltilmiş ödenmiş sermaye		68.373.208		68.373.208

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

(**) Şirket'in %25'lik halka açık paylarının 14.919.471 TL nominal bedelli %22,30'luk 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 Mart 2015 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.

12. GENEL YÖNETİM GİDERLERİ

Dönemlere ait genel yönetim giderleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 31 Mart 2015	1 Ocak- 31 Mart 2014
Personel giderleri	(465.975)	(323.507)
Danışmanlık ve avukatlık giderleri	(49.813)	(124.785)
Vergi resim ve harçlar	(8.156)	(5.968)
Kira giderleri	(71.961)	(8.360)
Haberleşme giderleri	(2.440)	(2.177)
Bakım onarım giderleri	(4.736)	-
Amortisman ve itfa payları giderleri	(5.919)	(2.097)
Diğer giderler	(35.490)	(59.655)
	(644.490)	(526.549)

KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 MART 2015 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT
ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

13. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER / GİDERLER

Dönemler itibarıyla diğer faaliyet gelirleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 31 Mart 2015	1 Ocak- 31 Mart 2014
Diğer faaliyetlerden gelir ve karlar:		
Katılım payı geliri	255.771	435.882
Diğer (*)	307.063	28.663
	562.834	464.545

(*) İlgili tutarın 300.670 TL'si Edremit Vergi Dairesi'nden Güre tesisinin alımında ödenen tapu harcımın iade alınmasından oluşmaktadır.

Dönemler itibarıyla diğer faaliyet giderleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 31 Mart 2015	1 Ocak- 31 Mart 2014
Diğer faaliyetlerden gider ve zararlar:		
Reeskont giderleri	-	(367.459)
Diğer	(3.931)	(1.401)
	(3.931)	(368.860)

14. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER / GİDERLER (NET)

Dönemlere ait yatırım faaliyetlerinden gelirler/giderler aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 31 Mart 2015	1 Ocak- 31 Mart 2014
Sukuk fonu reeskont gelirleri	14.708	-
Sukuk fonu alım-satım karı	148.044	-
	162.752	-

15. PAY BAŞINA KAZANÇ

	1 Ocak- 31 Mart 2015	1 Ocak- 31 Mart 2014
Dönem başı itibarıyla tedavüldeki hisse senedi adedi 1 Ocak itibarıyla (toplam)	66.000.000	49.500.000
Dönem sonu itibarıyla (toplam)	66.000.000	49.500.000
Tedavüldeki hisse senedinin ağırlıklı ortalama adedi (1 hisse 1 TL karşılığı)	66.000.000	49.500.000
Net dönem zararı karı / (zararı)	77.165	(443.265)
Pay başına kazanç / (kayıp) (1 TL hisse başına)	0,0012	(0,0090)

KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 MART 2015 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT
ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

16. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

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

	31 Mart 2015	31 Aralık 2014
Kuveyt Türk Katılım Bankası A.Ş. ("Kuveyt Türk")	7.205.783	6.731.026

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

	31 Mart 2015	31 Aralık 2014
Sukuk fonu		
KT Kira Sertifikaları Varlık Kiralama A.Ş. ("KT") (*)	8.014.708	8.233.600
Toplam (Not 5)	8.014.708	8.233.600

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

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

	1 Ocak- 31 Mart 2015	1 Ocak- 31 Mart 2014
Sukuk fonu reeskont geliri	14.708	-
Katılım hesabı gelirleri (*)	103.310	407.087
Kira sertifikası (sukuk fonu) alımı (**)	8.000.000	-
Kira sertifikası (sukuk fonu) satışı (**)	8.381.644	-
Kira gideri (*)	47.250	8.360
Diğer	12.305	-

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

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

Üst düzey yönetici personele sağlanan faydalar

	31 Mart 2015	31 Mart 2014
Üst düzey yönetici personele sağlanan faydalar	126.883	106.745

KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 MART 2015 TARİHİNDE SONA EREN DÖNEME AİT
ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

Finansal araçların sınıfları ve gerçeğe uygun değerleri

	Krediler ve alacaklar (nakit ve nakit benzerleri dahil)	İtfa edilmiş değerinden gösterilen finansal yükümlülükler	Defter değeri	Not
31 Mart 2015				
<u>Finansal varlıklar</u>				
Nakit ve nakit benzerleri	15.234.694	-	15.234.694	4
Finansal yatırımlar	8.014.708	-	8.014.708	5
<u>Finansal yükümlülükler</u>				
Ticari borçlar	-	102.041	102.041	6
31 Aralık 2014				
<u>Finansal varlıklar</u>				
Nakit ve nakit benzerleri	14.756.001	-	14.756.001	4
Finansal yatırımlar	8.233.600	-	8.233.600	5
<u>Finansal yükümlülükler</u>				
Ticari borçlar	-	17.932	17.932	6

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

18. RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Bulunmamaktadır.

Ek Not: Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü

	Konsolide Olmayan/Bireysel Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	Tebliğdeki İlgili Düzenleme	Cari Dönem 31 Mart 2015 (TL)	Geçmiş Dönem 31 Aralık 2014 (TL)
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	Md. 24 / (b)	23.249.402	22.989.601
B	Gayrimenkuller. Gayrimenkule Dayalı Projeler. Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md. 24 / (a)	58.110.242	57.565.731
C	İştirakler	Md. 24 / (b)	-	-
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	Md. 23 / (f)	-	-
	Diğer Varlıklar		2.888.570	2.492.459
D	Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	Md. 3 / (p)	84.248.214	83.047.791
E	Finansal Borçlar	Md. 31	-	-
F	Diğer Finansal Yükümlülükler	Md. 31	-	-
G	Finansal Kiralama Borçları	Md. 31	-	-
H	İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	Md. 23 / (f)	-	-
İ	Özkaynaklar	Md. 31	49.548.755	49.471.590
	Diğer Kaynaklar		34.699.459	33.576.201
D	Toplam Kaynaklar	Md. 3 / (p)	84.248.214	83.047.791
	Konsolide Olmayan/Bireysel Diğer Finansal Bilgiler	Tebliğdeki İlgili Düzenleme	Cari Dönem 31 Mart 2015 (TL)	Geçmiş Dönem 31 Aralık 2014 (TL)
A1	Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 yıllık Gayrimenkul Ödemeleri İçin Tutulan Kısmı	Md. 24 / (b)	-	-
A2	Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	Md. 24 / (b)	14.061.299	8.024.042
A3	Yabancı Sermaye Piyasası Araçları	Md. 24 / (d)	-	-
B1	Yabancı Gayrimenkuller. Gayrimenkule Dayalı Projeler. Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md. 24 / (d)	-	-
B2	Atıl Tutulan Arsa/Araziler	Md. 24 / (c)	1.496.835	1.496.835
C1	Yabancı İştirakler	Md. 24 / (d)	-	-
C2	İşletmeci Şirkete İştirak	Md. 28/1 (a)	-	-
J	Gayrinakdi Krediler	Md. 31	-	-
K	Üzerinde proje geliştirilecek mükîyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	Md. 22 / (e)	-	-
L	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Md. 22 / (l)	8.027.537	8.233.600

Ek Not: Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü

	Portföy Sınırlamaları	Tebliğdeki İlgili Düzenleme	Cari Dönem (TL)	Önceki Dönem (TL)	Asgari/Azami Oran
1	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri (K / D)	Md. 22 / (e)	0%	0%	≤%10
2	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar ((B + A1)/ D)	Md. 24 / (a),(b)	69%	69%	≥%51
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler (A+C- A1)/ D)	Md. 24 / (b)	28%	28%	≤%49
4	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları (A3+B1+ C1)/ D)	Md. 24 / (d)	0%	0%	≤%49
5	Atıl Tutulan Arsa/Araziler (B2/D)	Md. 24 / (c)	2%	2%	≤%20
6	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. 24 / (b)	17%	10%	≤%10
9	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Md. 22 / (l)	10%	10%	≤%10