



**KÖRFEZ GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
1 OCAK - 31 ARALIK 2015 DÖNEMİ
YÖNETİM KURULU
FAALİYET RAPORU**

[Handwritten signatures]

İÇİNDEKİLER

ŞİRKET PROFİLİ	3
ŞİRKET AMACI VE FAALİYET KONUSU	3
ŞİRKET MİSYONU	3
ŞİRKET VİZYONU	3
ŞİRKET KÜNYESİ	4
ŞİRKET YATIRIM STRATEJİSİ	4
ŞİRKET DEĞERLERİ	4
SERMAYE VE ORTAKLIK YAPISI	5
YÖNETİM KURULU	6
YÖNETİM KURULU KOMİTELERİ	6
ŞİRKET ÜST DÜZEY YÖNETİCİLERİ VE İMZA YETKİ ÇERÇEVESİ	8
ŞİRKET ORGANİZASYON ŞEMASI	8
ŞİRKET KÂR DAĞITIM POLİTİKASI	9
TÜRKİYE'DE GYO SEKTÖRÜ VE KÖRFEZ GYO'NUN SEKTÖRDEKİ YERİ	10
01.01.2015 - 31.12.2015 DÖNEMİNİN DEĞERLENDİRİLMESİ	11
İnşaat ve Gayrimenkul Sektöründeki Başlıca Gelişmeler	11
ŞİRKET ÖZET FİNANSAL TABLOLARI	12
GAYRİMENKUL PORTFÖYÜ DEĞERLEME RAPORLARI ÖZETİ	15
KİLYOS ARSASI	15
KARTAL HORIZON PROJESİ	16
GÜRE DEVREMÜLK PROJESİ ARSASI	17
ŞİRKET PROJELERİNE İLİŞKİN MEVCUT DURUM	18
PORTFÖYDEKİ VARLIK VE HAKLARA İLİŞKİN BİLGİLER	19
RİSK YÖNETİMİ VE İÇ KONTROL MEKANİZMASI	20
PORTFÖYDEKİ VARLIKLARA İLİŞKİN HİZMET VEREN ŞİRKETLER	21
ÜST DÜZEY YÖNETİCİLERE SAĞLANAN FAYDALAR	21
PORTFÖY SINIRLAMALARI KONTROLLERİ	22
ORTAKLIK TARAFINDAN BELİRTİLMESİ GEREKLİ DİĞER HUSUSLAR	24
Genel Kurul Toplantı Bilgileri	24
Yapılan Bağış ve Yardımlara İlişkin Bilgiler	24
Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Beyanı	24
Personele İlişkin Bilgiler	24
İşletmenin Finansman Kaynakları	25
İlişkili Taraf Açıklamaları	25
Yapılan Araştırma ve Geliştirme Faaliyetleri	25
Yatırımlardaki Gelişmeler, Teşviklerden Yararlanma Durumu, Yararlanılmışsa Ne	
Ölçüde Gerçekleştirildiği	25
Yatırımcı İlişkileri Bölümü	25
Pay Sahiplerinin Bilgi Edinme Haklarının Kullanımı	26
YÖNETİM KURULU RAPORU	26

01.01.2015 – 31.12.2015

ŞİRKET PROFİLİ

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

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

Şirketin halka arzına ilişkin izahname ve ekleri 11.04.2014 tarihinde SPK tarafından onaylanmış, 14.04.2014 tarihinde ise Kamuyu Aydınlatma Platformu ("KAP") aracılığı ile www.kap.gov.tr adresinde yayınlanmıştır. Söz konusu dokümanlar ayrıca Şirket (www.korfezgyo.com.tr) ve Aracı Kurum (www.gedik.com) web adreslerinde de yer almıştır.

Halka arzda ortaklığın çıkarılmış sermayesi, tamamı nakit karşılığı olmak üzere, "Bakiyeyi Yükleme" yoluyla ve "Borsada Sabit Fiyatla Talep Toplama ve Satış" yöntemiyle 49.500.000.-TL'den 66.000.000.-TL'ye yükseltilmiştir. Artırılan 16.500.000.-TL nominal sermayedeki 1,00 TL nominal değerli payların her biri 1,15 TL'den satılarak Şirket'e toplam 18.975.000.-TL fon girişi sağlanmıştır. Talep toplama süreci 24-25 Nisan 2014 tarihlerinde tamamlanmış olup, Aracı Kurum Gedik Yatırım Menkul Değerler A.Ş. aracılığıyla payların tümü satılmıştır. KRGYO işlem kodlu Şirket payları 06.05.2014 tarihinde Borsa İstanbul'da işlem görmeye başlamıştır.

ŞİRKET AMACI VE FAALİYET KONUSU

Şirket; gayrimenkuller, gayrimenkul projeleri, gayrimenkullere dayalı haklar, sermaye piyasası araçları ve Sermaye Piyasası Kurulunca belirlenecek diğer varlık ve haklardan oluşan portföyü işletmek amacıyla paylarını ihraç etmek üzere kurulan ve Sermaye Piyasası Kanunu, gayrimenkul yatırım ortaklıkları ile ilgili tebliğler ve sair sermaye piyasası mevzuatında izin verilen diğer faaliyetlerde bulunabilen, sermaye piyasası kurumu niteliğinde kayıtlı sermayeli halka açık anonim ortaklıktır.

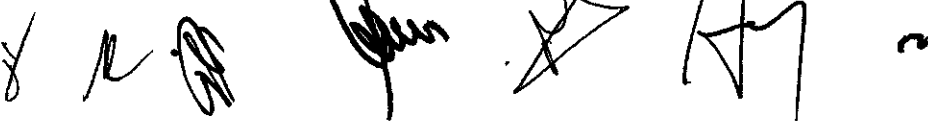
ŞİRKET MİSYONU

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

ŞİRKET VİZYONU

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

01.01.2015 - 31.12.2015



ŞİRKET KÜNYESİ

Adres	Büyükdere Cad. No: 129/1 Kat: 9 34394 Esentepe Şişli/İstanbul
Telefon No	+90 (212) 217 29 29
Faks No	+90 (212) 217 27 28
E-posta Adresi	info@korfezgyo.com.tr
İnternet Adresi	www.korfezgyo.com.tr
Kayıtlı Elektronik Posta (KEP) Adresi	korfezgyo@hs01.kep.tr
Vergi Dairesi ve Numarası	Zincirlikuyu - 586 004 7467
Ticaret Sicil Merkezi ve Numarası	İstanbul Ticaret Odası - 347261 / 294843
Ödenmiş Sermaye	66.000.000.-TL
Kayıtlı Sermaye Tavanı	330.000.000.-TL

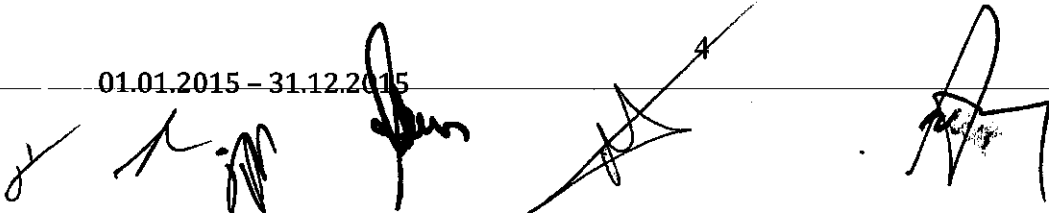
ŞİRKET YATIRIM STRATEJİSİ

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

ŞİRKET DEĞERLERİ

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

01.01.2015 - 31.12.2015



SERMAYE VE ORTAKLIK YAPISI

Şirket'in halka arzı sonrası Esas Sözleşmesi'nin "Sermaye ve Paylar" başlıklı 7. maddesi tadil edilmiş, 03.06.2014 tarihinde İstanbul Ticaret Sicil Müdürlüğü'ne tescili yapılmış ve yeni madde 09.06.2014 tarih ve 8586 nolu Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi'nde yayınlanmıştır.

Rapor tarihi itibarıyla Şirket'in güncel ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir:

Adı, Soyadı / Unvanı	Grup	Pay Adedi	Pay Tutarı	Oran (%)
Kuveyt Türk Katılım Bankası A.Ş.	A	19.087.800	19.087.800.-TL	28,9209
Kuveyt Türk Katılım Bankası A.Ş.	B	30.410.200	30.410.200.-TL	46,0761
Ahmet KARACA	B	500	500.-TL	0,0008
Ömer Asım ÖZGÖZÜKARA	B	500	500.-TL	0,0008
Ufuk UYAN	B	250	250.-TL	0,0004
İbrahim MUTLU	B	250	250.-TL	0,0004
Mustafa GÜRAN	B	250	250.-TL	0,0004
Osman BAYDOĞAN	B	250	250.-TL	0,0004
HALKA AÇIK PAYLAR	B	16.500.000	16.500.000.-TL	25,0000
TOPLAM		66.000.000	66.000.000.-TL	100,0000

Şirketin büyük hissedarı %74,997 pay ile Kuveyt Türk Katılım Bankası A.Ş.'dir. Yönetim Kuruluna aday gösterme imtiyazı taşıyan nama yazılı A grubu hisseler de yine Kuveyt Türk Katılım Bankası A.Ş.'ye aittir.

31.12.2015 Sermaye Dağılımı

Şirket, Sermaye Piyasası Kanunu hükümlerine göre 500.000.000.-TL kayıtlı sermaye tavanı ile kurulmuştur. 10.03.2015 tarihinde yapılan 2014 yılı Olağan Genel Kurul Toplantısında alınan kararla kayıtlı sermaye tavanı 330.000.000.-TL olarak değiştirilmiş olup, her biri 1.-TL itibari değerinde 330.000.000 adet paya bölünmüştür. Sermaye Piyasası Kurulu'nca verilen kayıtlı sermaye tavanı izni 2014-2018 yılları (5 yıl) için geçerlidir.

A grubu nama yazılı hisse senetleri Yönetim Kurulu üyelerinin seçiminde aday gösterme imtiyazına sahiptir.

Yönetim Kurulu, 2014-2018 yılları arasında Sermaye Piyasası Kanunu hükümlerine ve Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemelerine uygun olarak, kayıtlı sermaye tavanına kadar paylar ihraç ederek çıkarılmış sermayeyi artırmaya ve pay sahiplerinin yeni pay alma hakkının sınırlandırılması ile sermaye piyasası mevzuatı hükümleri dahilinde imtiyazlı veya nominal değerinin üzerinde veya altında pay çıkarılması konusunda karar almaya yetkilidir.

01.01.2015 - 31.12.2015

5

YÖNETİM KURULU

Şirketin idaresi, üçüncü kişilere karşı temsil ve ilzamu, Türk Ticaret Kanunu hükümleri çerçevesinde Genel Kurul tarafından en çok üç yıl için seçilen, Türk Ticaret Kanunu ve Sermaye Piyasası Mevzuatında belirtilen şartları haiz ve çoğunluğu icrada görevli olmayan 5 üyeden oluşan bir Yönetim Kuruluna aittir. Yönetim Kurulunda görev alan kişiler aşağıdaki gibidir:

Ad ve Soyadı	Görevi	Görev Süresi	Sermaye Payı	Sermaye Oranı (%)
Ahmet KARACA	Yönetim Kurulu Başkanı	04.08.2015 31.03.2018	500.-TL	0,0008
Ömer Asım ÖZGÖZÜKARA	Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı	10.03.2015 31.03.2018	500.-TL	0,0008
İbrahim MUTLU	Yönetim Kurulu Üyesi	10.03.2015 31.03.2018	250.-TL	0,0004
Osman BAYDOĞAN	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	10.03.2015 31.03.2018	250.-TL	0,0004
Mustafa GÜRAN	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi	10.03.2015 31.03.2018	250.-TL	0,0004

Şirketimiz Yönetim Kurulu Başkanı ve hissedarı Sn. Abdullah TIVNİKLİ'nin görevinden istifa etmesi üzerine, Şirketimizin 04.08.2015 tarihinde yapılan Yönetim Kurulu toplantısında, Sn. Abdullah TIVNİKLİ'nin istifasının kabulüne, yerine Yönetim Kurulu Başkanı olarak görev yapmak üzere Sn. Ahmet KARACA'nın atanmasına ve bu seçimin ilk Genel Kurulun onayına sunulmasına katılanların oybirliğiyle karar verilmiştir.

Yine şirketimiz ortağı olan Sn. Abdullah TIVNİKLİ'nin 1,00.-TL nominal bedelli 500 adet nama yazılı hisselerinin tamamını Sn. Ahmet KARACA'ya devretmesi 07.08.2015 tarihinde onaylanmıştır.

YÖNETİM KURULU KOMİTELERİ

Yönetim Kurulu bünyesinde 3 adet komite kurulmuştur. Bunlar:

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

DENETİM KOMİTESİ		
Görevi	Adı ve Soyadı	Unvanı
Komite Başkanı	Mustafa GÜRAN	Yönetim Kurulu Üyesi (Bağımsız)
Komite Üyesi	Osman BAYDOĞAN	Yönetim Kurulu Üyesi (Bağımsız)

01.01.2015 – 31.12.2015

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

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

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

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

Denetim Komitesi; en az üç ayda bir olmak üzere yılda en az dört kere toplanır ve toplantı sonuçları tutanağa bağlanarak alınan kararlar Yönetim Kurulu'na sunulur. Denetimden Sorumlu Komite, kendi görev ve sorumluluk alanıyla ilgili tespitlerini ve konuya ilişkin değerlendirmelerini ve önerilerini derhal Yönetim Kurulu'na yazılı olarak bildirir.

KURUMSAL YÖNETİM KOMİTESİ		
Görevi	Adı ve Soyadı	Unvanı
Komite Başkanı	Osman BAYDOĞAN	Yönetim Kurulu Üyesi (Bağımsız)
Komite Üyesi	İbrahim MUTLU	Yönetim Kurulu Üyesi
Komite Üyesi	Erhan AYDIN	Yatırımcı İlişkileri Bölümü Yöneticisi

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

RİSKİN ERKEN SAPTANMASI KOMİTESİ		
Görevi	Adı ve Soyadı	Unvanı
Komite Başkanı	Mustafa GÜRAN	Yönetim Kurulu Üyesi
Komite Üyesi	Ömer Asım ÖZGÖZÜKARA	Yönetim Kurulu Üyesi

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

Şirket'in Aday Gösterme ve Ücret Komiteleri bulunmamakta olup, söz konusu görev ve sorumluluklar Kurumsal Yönetim Komitesi'ne verilmiştir.

ŞİRKET ÜST DÜZEY YÖNETİCİLERİ VE İMZA YETKİ ÇERÇEVESİ

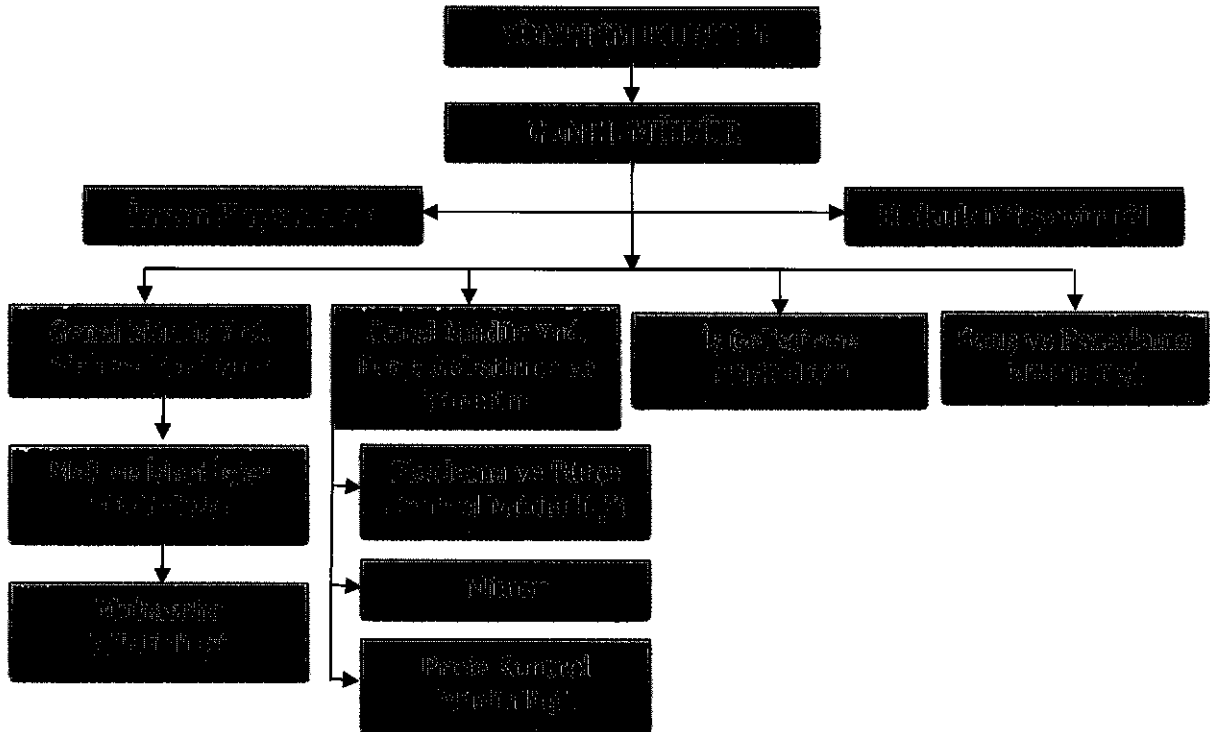
Şirket'in üst düzey yöneticileri tabloda listelenmiştir.

Yöneticilerin Adı ve Soyadı	Görevi
Ufuk GÜNER	Genel Müdür

Şirket'in imza sirküleri kapsamında imza yetki çerçevesi aşağıdaki gibidir:

İmza Yetkililerinin Adı ve Soyadı	Görevi	İmza Derecesi
Ahmet KARACA	Yönetim Kurulu Başkanı	A - Grubu
Ömer Asım ÖZGÖZÜKARA	Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı	A - Grubu
İbrahim MUTLU	Yönetim Kurulu Üyesi	A - Grubu
Ufuk GÜNER	Genel Müdür	A - Grubu
İsa ŞAHİN	Muhasebe Müdürü	C - Grubu

Şirketimizde Genel Müdür Yardımcısı, Yatırımcı İlişkileri Bölümü Yöneticisi, Kurumsal Yönetim Komitesi Üyesi ve B Grubu imza yetkilisi olan Sn. Murat ÖZTÜRK 10.09.2015 tarihi itibarıyla tüm görevlerinden istifa ederek şirketimizle ilişkisini kesmiş olup, konuya ilişkin alınan Yönetim Kurulu kararı Türkiye Ticaret Sicil Gazetesinin 30.09.2015 tarih ve 8915 sayılı nüshasında yayımlanmıştır.

ŞİRKET ORGANİZASYON ŞEMASI

31.12.2015 itibarıyla Şirket'in personel sayısı 13'tür.

ŞİRKET KÂR DAĞITIM POLİTİKASI

Şirket kârının tespiti ve dağıtımı, Şirket Esas Sözleşmesi'nin 33. maddesinde, kâr dağıtım zamanı ise 34. maddesinde aşağıdaki şekilde yer almaktadır:

KÂRIN TESPİTİ VE DAĞITIMI

Şirket'in faaliyet dönemi sonunda tespit edilen gelirlerden, genel giderleri ile muhtelif amortisman gibi ödenmesi veya ayrılması zorunlu olan miktarlar ile tüzel kişiliği tarafından ödenmesi zorunlu vergiler düşüldükten sonra geriye kalan ve yıllık bilançoda görülen dönem karı, varsa geçmiş yıl zararlarının düşülmesinden sonra, sırasıyla aşağıda gösterilen şekilde tevzi olunur:

Genel Kanuni Yedek Akçe

a) % 5'i kanuni yedek akçeye ayrılır.

Birinci Temettü

b) Kalandan, varsa yıl içinde yapılan bağış tutarının ilavesi ile bulunacak meblağ üzerinden, Türk Ticaret Kanunu (TTK) ve sermaye piyasası mevzuatına uygun olarak birinci temettü ayrılır.

c) Yukarıdaki indirimler yapıldıktan sonra, Genel Kurul, kar payının, Yönetim Kurulu üyeleri ile memur, müstahdem ve işçilere, çeşitli amaçlarla kurulmuş vakıflara ve benzer nitelikteki kişi ve kurumlara dağıtılmasına karar verme hakkına sahiptir.

İkinci Temettü

d) Net dönem karından, (a), (b) ve (c) bentlerinde belirtilen meblağlar düştükten sonra kalan kısmı, Genel Kurul, kısmen veya tamamen ikinci temettü payı olarak dağıtmaya veya TTK'nın 521. maddesi uyarınca kendi isteği ile ayırdığı yedek akçe olarak ayırmaya yetkilidir.

Genel Kanuni Yedek Akçe

e) Pay sahipleriyle kara iştirak eden diğer kimselere dağıtılması kararlaştırılmış olan kısımdan, ödenmiş sermayenin %5'i oranında kar payı düşüldükten sonra bulunan tutarın onda biri, TTK'nın 519. maddesinin ikinci fıkrası uyarınca genel kanuni yedek akçeye eklenir.

Yasa hükmü ile ayrılması gereken yedek akçeler ayrılmadıkça, esas sözleşmede pay sahipleri için belirlenen kar payı nakden ve/veya hisse senedi biçiminde dağıtılmadıkça; başka yedek akçe ayrılmasına, ertesi yıla kâr aktarılmasına, yönetim kurulu üyeleri ile memur, müstahdem ve işçilere, çeşitli amaçlarla kurulmuş olan vakıflara ve bu gibi kişi ve/veya kurumlara kâr payı dağıtılmasına karar verilemez.

Kar payı, dağıtım tarihi itibarıyla mevcut payların tümüne, bunların ihraç ve iktisap tarihleri dikkate alınmaksızın eşit olarak dağıtılır.

KÂR DAĞITIMI ZAMANI VE KAR PAYI AVANSI

Yıllık karın hak sahiplerine hangi tarihte ne şekilde verileceği, Sermaye Piyasası Kurulu'nun konuya ilişkin düzenlemeleri dikkate alınarak yönetim kurulunun teklifi üzerine genel kurul tarafından kararlaştırılır. Bu esas sözleşme hükümlerine uygun olarak dağıtılan kârlar geri alınmaz.

Genel Kurul, Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri ve ilgili diğer mevzuat çerçevesinde pay sahiplerine kar payı avansı dağıtılmasına karar verebilir. Kar payı avansı tutarının hesaplanmasında ve dağıtımında ilgili mevzuat hükümlerine uyulur.



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

Gayrimenkul yatırım ortaklıkları (GYO), Sermaye Piyasası Kanunu çerçevesinde, Sermaye Piyasası Kurulu tarafından düzenlenen, gayrimenkullere, gayrimenkul projelerine, gayrimenkule dayalı haklara ve sermaye piyasası araçlarına yatırım yapabilen, belirli projeleri gerçekleştirmek ya da belirli bir gayrimenkule yatırım yapmak amacıyla kurulabilen ve izin verilen diğer faaliyetlerde bulunabilen, gelirleri kurumlar vergisinden istisna tutulmuş (Kurumlar Vergisi Kanunu Md. 5/1-d-4) sermaye piyasası kurumlarıdır.

Gayrimenkul yatırım ortaklığının amaçları temelde;

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

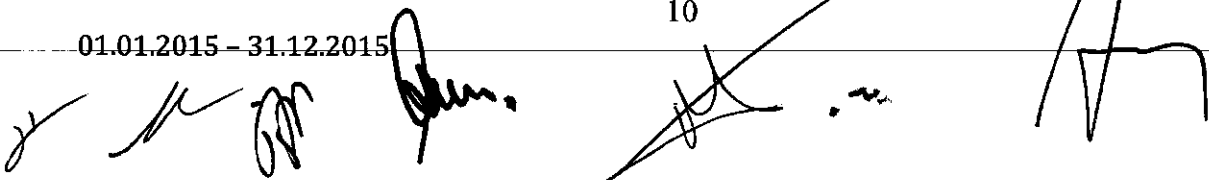
Portföyündeki gayrimenkullerin alım satımından kâr sağlayan gayrimenkul yatırım ortaklıkları, yılsonlarında bu kârı ortaklarına temettü olarak dağıtmakta ve gayrimenkul gelirini ortaklarına aktarmaktadırlar. Böylece gayrimenkul yatırım ortaklığının paylarını satın alarak ortak olan bir yatırımcı, yüksek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

Buna ilaveten, devletin konut ve gayrimenkul sorununu kamusal bir olgu olarak algılaması neticesinde uygulanan vergi teşvikleri, gayrimenkul finansmanında gayrimenkul yatırım ortaklığı modelini cazip hale getirmektedir. Gayrimenkul ve gayrimenkule dayalı yatırımların, yatırımcılar için psikolojik bir güven unsuru oluşturduğu da inkâr edilemeyecek bir gerçektir. Ayrıca, çeşitlendirme yoluyla riskin dağıtılması da yatırımcılar için gayrimenkul yatırım ortaklıklarını cazip kılan önemli bir diğer unsurdur.

GYO'ların tüm ekonomi içindeki artan rolü düşünüldüğünde;

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

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



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

Türkiye'de faaliyet gösteren 31 adet GYO bulunmakta olup, 2015 yılı III. çeyrek sonu itibarıyla aktif büyüklükleri toplamı yaklaşık 50 milyar TL olmuştur. GYO'ların aktif büyüklükleri 2014 yılsonuna oranla %19 artış göstermiştir.

Gayrimenkul yatırım ortaklığına dönüştükten sonra Şirket, Kartal'daki arsası üzerinde proje geliştirip Dumankaya İnş. San. ve Tic. A.Ş. ile Hasılat Paylaşımı Sözleşmesi imzalayarak sektöre başarılı bir giriş yapmıştır. Şirket'in ikinci büyük ve önemli yatırımı Balıkesir-Edremit-Güre'de yer alan Körfez Tatil Beldesi Turistik Tesisler ve Devremülk İşletmeciliği A.Ş.'den ("Körfez Tatil Beldesi") satın alınan arsa üzerindeki kentsel dönüşüm projesidir. Söz konusu arsa üzerinde modern bir termal turizm tesisi projelendirilmiş, yapı ruhsatı alınmış ve Aralık'15 ayı içerisinde de inşaat başlanmıştır.

Şirket, gerek mevcut projeleri gerekse planladığı konut, ticari, turizm gibi alt sektörlerdeki proje çalışmalarını ile sektör içerisinde kendisine iyi bir konum hedeflemektedir.

01.01.2015 – 31.12.2015 DÖNEMİNİN DEĞERLENDİRİLMESİ

İnşaat ve Gayrimenkul Sektöründeki Başlıca Gelişmeler

Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış İnşaat Ciro Endeksi 2015 yılı 2. çeyreğinde bir önceki çeyreğe göre %3,1 oranında azalmıştır. Takvim etkilerinden arındırılmış İnşaat Ciro Endeksi ise bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %1,6 oranında azalmıştır.

Mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış İnşaat Üretim Endeksi 2015 yılı 2. çeyreğinde bir önceki çeyreğe göre %1,5 oranında artmıştır. Takvim etkilerinden arındırılmış İnşaat Üretim Endeksi ise bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %1,8 oranında artmıştır.

2015 yılının 2. çeyreğinde bir önceki yıla göre belediyeler tarafından yapı ruhsatı verilen yapıların bina sayısı %27,4, yüzölçümü %28,4, değeri %22,9 ve daire sayısı %27,7 oranında azalmıştır.

2015 yılı 2. çeyreğinde yapı ruhsatı verilen binaların toplam yüzölçümü 89,6 milyon m² iken; bunun 48,5 milyon m²'si (%54,1) konut, 23,6 milyon m²'si (%26,4) konut dışı ve 17,5 milyon m²'si (%19,5) ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşmiştir.

Kullanma amacına göre 63,2 milyon m² (%70,5) ile en yüksek paya iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip oldu. Bunu 8,5 milyon m² (%9,5) ile ofis (işyeri) binaları izledi.

Yapı sahipliğine göre, özel sektör 73,8 milyon m² (%82,4) ile en büyük paya sahip oldu. Bunu 14,4 milyon m² (%16,1) ile devlet sektörü ve 1,4 milyon m² (%1,5) ile yapı kooperatifleri izledi.

Daire sayısına göre ise, toplam 423 bin 360 dairenin 388 bin 356'sı özel sektör, 28 bin 107'si devlet sektörü ve 6 bin 897'si yapı kooperatifleri tarafından alındı.

İllere göre 20,4 milyon m² (%22,7) ile İstanbul en yüksek paya sahip oldu. İstanbul'u, 7,8 milyon m² (%8,7) ile Ankara, 3,7 milyon m² (%4,1) ile İzmir illeri izledi.

Daire sayılarına göre, İstanbul ili 101 bin 352 adet (%23,9) ile en yüksek paya sahip oldu. İstanbul'u 31 bin 888 adet (%7,5) ile Ankara ve 19 bin 544 adet (%4,6) ile İzmir illeri izledi.

Bina inşaatı maliyet endeksi, 2015 yılı ikinci çeyreğinde toplamda bir önceki çeyreğe göre %2,1, bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %6,4 ve dört çeyrek ortalamalarına göre ise %8,0 artmıştır.

2015 yılının ilk 9 ayında Türkiye genelinde önceki yılın aynı dönemine göre %20,1 oranında azalarak 92.483 adet olmuştur. Konut satışlarında, İstanbul 15 994 konut satışı ile en yüksek paya (%17,3) sahip oldu. Satış sayılarına göre İstanbul'u, 9 810 konut satışı (%10,6) ile Ankara, 5 251 konut satışı (%5,7) ile İzmir izledi. Konut satış sayısının düşük olduğu iller sırasıyla 11 konut ile Hakkari, 16 konut ile Şırnak ve 19 konut ile Ardahan oldu.

Türkiye genelinde ipotekli konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %33,5 oranında azalış göstererek 28.684 oldu. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %31 olarak gerçekleşti. İpotekli satışlarda İstanbul 5.844 konut satışı ve %20,4 pay ile ilk sırayı aldı. Toplam konut satışları içerisinde ipotekli satış payının en yüksek olduğu il %45,7 ile Bilecik oldu.

Yabancılara yapılan konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %4,8 azalarak 1 768 oldu. Yabancılara yapılan konut satışlarında, Eylül 2015'te ilk sırayı 561 konut satışı ile İstanbul aldı. İstanbul ilini sırasıyla 440 konut satışı ile Antalya, 126 konut satışı ile Yalova, 112 konut satışı ile Bursa, 105 konut satışı ile Trabzon ve 85 konut satışı ile Muğla izledi.

ŞİRKET ÖZET FİNANSAL TABLOLARI

KÖRFEZ GYO A.Ş. FİNANSAL DURUM TABLOSU		
VARLIKLAR	31.12.2015	31.12.2014
Dönen Varlıklar	81.099.081	24.532.892
Nakit ve Nakit Benzerleri	28.890.962	14.756.001
Finansal Yatırımlar	7.371.229	8.233.600
Stoklar	39.802.215	1.496.835
Diğer Dönen Varlıklar	2.764.632	-
Peşin Ödenmiş Giderler	2.270.043	46.456
Duran Varlıklar	22.208.149	58.514.899
Stoklar	22.138.921	56.068.896
Maddi Duran Varlıklar	48.834	23.205
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	20.394	14.912
Diğer Duran Varlıklar	-	2.407.886
TOPLAM VARLIKLAR	103.307.230	83.047.791

01.01.2015 - 31.12.2015

KAYNAKLAR	31.12.2015	31.12.2014
Kısa Vadeli Yükümlülükler	54.514.313	102.511
Ticari Borçlar	1.205.017	17.932
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	-	-
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	1.205.017	17.932
Kısa Vadeli Karşılıklar	37.617	15.021
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar	37.617	15.021
Ertelenmiş Gelirler	53.175.242	-
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	96.437	69.558
Uzun Vadeli Yükümlülükler	142.583	33.473.690
Uzun Vadeli Karşılıklar	142.583	54.207
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	142.583	54.207
Ertelenmiş Gelirler	-	33.419.483
ÖZKAYNAKLAR	48.650.334	49.471.590
Ödenmiş Sermaye	66.000.000	66.000.000
Sermaye Düzeltmesi Farkları	2.373.208	2.373.208
Paylara İlişkin Primler	1.700.407	1.700.407
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler	(57.350)	1.510
Geçmiş Yıllar (Zararları)	(20.603.535)	(20.220.394)
Net Dönem Kârı (Zararı)	(762.396)	(383.141)
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER	103.307.230	83.047.791

VARLIKLAR

Şirket'in toplam varlıkları 31.12.2015 itibarıyla 103.307.230.-TL'ye yükselerek, 31.12.2014 tarihine (83.047.791.-TL) göre %24,4 oranında artış göstermiştir. Söz konusu artışın ana sebepleri, nakit ve nakit benzerleri ve stoklar kalemlerindeki artışlardır.

Şirket'in Nakit ve Nakit Benzerleri hesabında katılım bankalarında değerlendirdiği TL cinsinden katılma hesapları, özel cari hesapları, kasa bakiyesi ile katılma hesabı gelir tahakkukları yer almaktadır.

31.12.2015 tarihi itibarıyla Finansal Yatırımlar, 7.000.000.-TL nominal değerli kira sertifikasından (sukuk) ve 371.229.-TL gelir tahakkuku olmak üzere toplam 7.371.229.-TL'den oluşmaktadır.

Şirket'in 31.12.2015 itibarıyla Stoklarının toplamı 61.941.136.-TL'dir. Söz konusu tutarın 39.802.215.-TL'si kısa vadeli olup, Kartal Horizon Projesi arsa ve proje maliyetleri ile Kilyos Arsası maliyetinden oluşmaktadır. Kalan 22.138.921.-TL ise uzun dönemli olup, Güre Devremülk Projesinin arsa ve proje maliyetlerinden oluşmaktadır.

Şirket'in Diğer Dönen Varlıklar hesabı; Devreden KDV, Peşin Ödenen Vergi ve Fonlar'dan oluşmakta olup, 31.12.2015 tarihi itibarıyla toplam tutar 2.764.632.-TL'dir.

Şirket'in Peşin Ödenmiş Giderler hesabı 31.12.2015 tarihi itibarıyla 2.270.043.-TL olup, verilen avanslar ile gelecek aylara ait giderlerden oluşmaktadır.

KAYNAKLAR

Şirket'in toplam kaynaklarındaki artışın ana sebebi, ertelenmiş gelirlerdeki artıştır.

Ertelenmiş Gelirler hesabındaki tutar, Kartal Horizon Projesine ilişkin olarak Dumankaya ile yapılmış olan hasılat karşılığı arsa satış sözleşmesine istinaden Körfez GYO'ya yapılan avans ödemelerinden oluşmaktadır.

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

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

KÖRFEZ GYO A.Ş. KÂR, ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU		
GELİR TABLOSU	31.12.2015	31.12.2014
Hasılat	-	-
Satışların Maliyeti (-)	-	-
TİCARİ FAALİYETLERDEN BRÜT KAR	-	-
Genel Yönetim Giderleri (-)	(3.244.836)	(2.350.190)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	2.470.099	2.751.024
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)	(879.754)	(1.145.411)
ESAS FAALİYET KÂRI (ZARARI)	(1.654.491)	(744.577)
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler (Giderler)	892.095	361.436
VERGİ ÖNCESİ KÂR (ZARAR)	(762.396)	(383.141)
Vergi Gideri	-	-
Dönem Vergi Gideri (-)	-	-
DÖNEM KÂR (ZARAR)	(762.396)	(383.141)
Diğer Kapsamlı Gelirler (Giderler)	(58.860)	-
TOPLAM KAPSAMLI GELİR (GİDER)	(821.256)	(383.141)
PAY BAŞINA KÂR (ZARAR)	(0,0124)	(0,0063)

GELİR TABLOSU

Şirket'in toplam kapsamlı gideri 31.12.2015 itibarıyla 821.256.-TL'dir. Kesilen herhangi bir satış faturası olmaması sebebiyle ilgili dönemde hasılat bulunmamaktadır.

31.12.2015 tarihli Kâr, Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosundaki Genel Yönetim Giderleri; personel giderleri (1.748.981.-TL), vergi resim ve harçlar (574.879.-TL), danışmanlık ve avukatlık giderleri (370.552.-TL), kira giderleri (189.000.-TL), seyahat giderleri (168.199.-TL), amortisman ve itfa payları giderleri (33.984.-TL), büro ve kırtasiye giderleri (15.392.-TL), haberleşme giderleri (12.925.-TL) ve diğer giderlerden (130.924.-TL) müteşekkildir.

Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler hesabı ise, ağırlıklı olarak, katılma hesabı gelirleri ile kambiyo karlarından oluşmaktadır.

Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler hesabı, kur farkı giderleri ile reeskont giderlerinden müteşekkildir.

Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler/Giderler (Net) hesabında sukuk fonu reeskont gelirleri ve alım satım karı yer almaktadır.

Şirket gelirleri, gayrimenkul yatırım ortaklığı olduğu için Kurumlar Vergisi'nden istisnadır.

GAYRİMENKUL PORTFÖYÜ DEĞERLEME RAPORLARI ÖZETİ

Şirketin gayrimenkul portföyüne ait değerlendirme raporlarının özetine aşağıda yer verilmektedir. Söz konusu raporların tamamı www.korfezgyo.com.tr adresinde de bulunmaktadır.

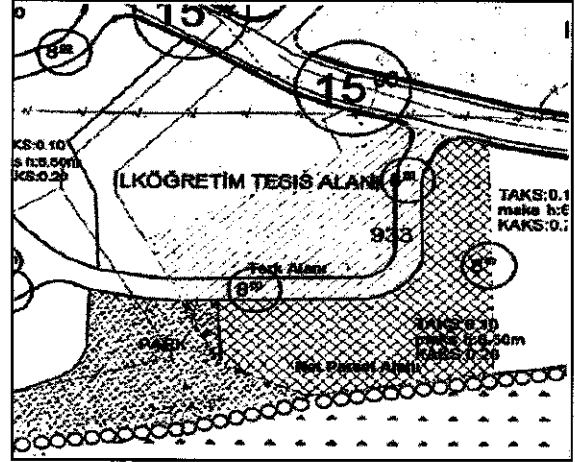
GAYRİMENKULLER / GAYRİMENKUL PROJELERİ	YERİ VE ÖZELLİKLERİ	DEĞERLEME RAPORU	
		TARİH	DEĞER (KDV Hariç)
Kilyos Arsası	İstanbul İli, Sarıyer İlçesi, Kilyos Köyü, 254-DZ-I-C Pafta, 933 Ada, 3 Parsel'de 8.841m ² arsa	31.12.2015	6.430.000 TL
Kartal Horizon Projesi	İstanbul İli, Kartal İlçesi, Aşağı Mahalle, 86 Pafta, 10169 Ada, 74 Parsel'de 5.982,91 m ² arsa üzerinde geliştirilen Horizon Projesi	31.12.2015	Projenin Toplam Değeri: 191.310.076 TL Şirket Payına Düşen Hasılat Payının Değeri: 92.978.157 TL
Güre Devremülk Projesi	Balıkesir İli, Edremit İlçesi, Güre İskele Mahallesi, 404 Ada, 1 Parsel üzerinde geliştirilen devremülk projesi	31.12.2015	Şirket'e Ait Hisselerinin (%81,72) Toplam Değeri: 32.220.000 TL

KİLYOS ARSASI

31 Aralık 2015 tarihli Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. raporunda Kilyos Arsasına 6.430.000.-TL+KDV değer takdir edilmiştir. Söz konusu arsa Sarıyer İlçesi, Kilyos Köyü, 254DZIC Pafta, 933 Ada ve 3 Parsel'de konumlanmakta olup brüt alanı 8.841 m², net alanı ise 4.520 m²'dir. Parsel üzerinde yapı bulunmamaktadır.

Ekspertiz raporunda gayrimenkulün en etkin ve verimli kullanımının mevcut imar planı dâhilinde konut olarak kullanılması olduğu belirtilmiştir.

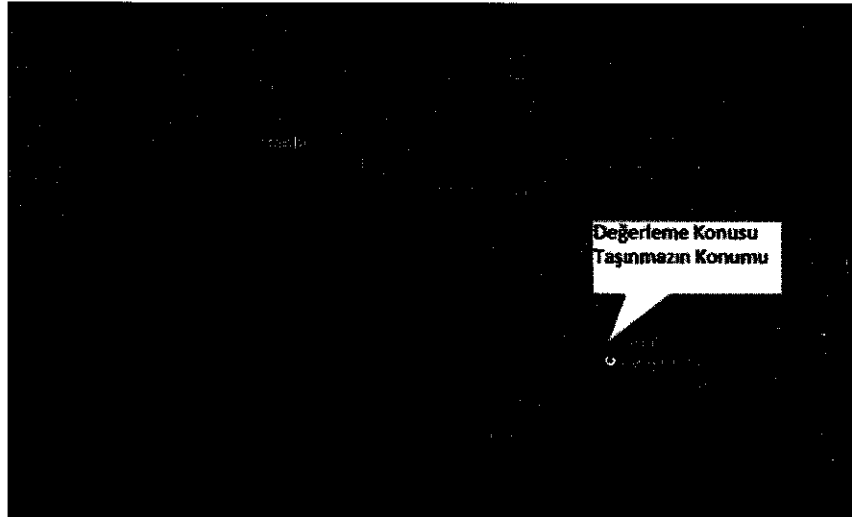
Tapu ve belediye incelemeleri itibarıyla taşınmazın Şirket portföyünde "arsa" vasfı ile bulunmasında kısıtlayıcı herhangi bir husus bulunmadığı hakkında görüş bildirilmiştir.



KARTAL HORIZON PROJESİ

Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından 31 Aralık 2015 tarihinde düzenlenen değerlendirme raporuna göre projenin toplam değeri 191.310.076.-TL+KDV, taraflar arasında muhtelif tarihlerde düzenlenen sözleşmelere göre Şirket payına düşen hasılat payının değeri 92.978.157.-TL+KDV olarak takdir edilmiştir.

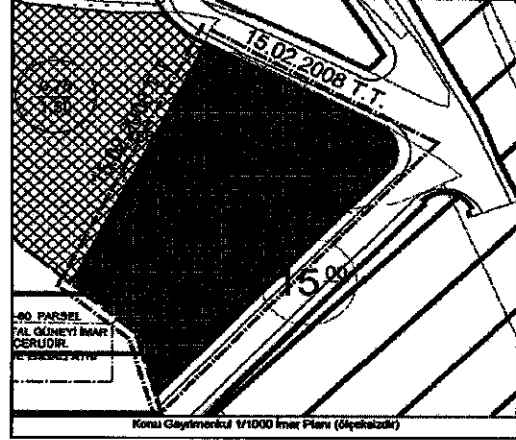
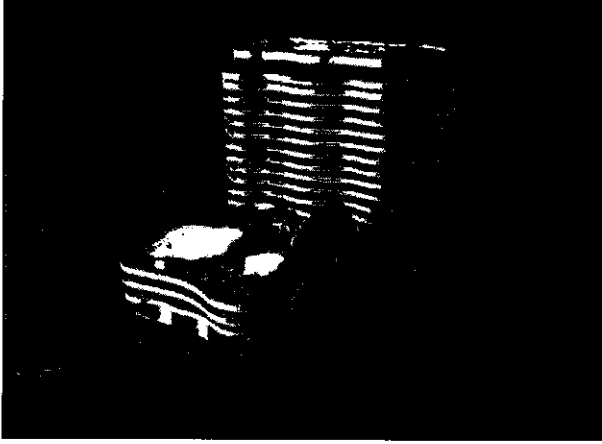
Horizon Projesi İstanbul İli, Kartal İlçesi sınırları içinde, Yeni Kordonboyu Mevkii'nde, Aşağı Mahalle'de yer almaktadır. Turgut Özal Bulvarı olarak adlandırılan sahil yoluna birinci sırada yer alan arsa, sahil yolundan yüksek derecede görülebilirliğe ve kesintisiz deniz manzarasına sahiptir.



Projede parsel üzerinde A ve B olarak isimlendirilmiş iki adet blok bulunmaktadır. A blok 6 bodrum, zemin, 10 normal kat, tesisat katı ve çatı katından oluşmakta olup, toplam emsal inşaat alanı 29.681 m²'dir. B blok bodrum, zemin, 4 normal kat ve teras katından oluşmakta olup toplam emsal inşaat alanı 14.009 m²'dir.

01.01.2015 - 31.12.2015

16



Projenin toplam inşaat alanı 43.690m²'dir. Projede toplam 109 adet konut ünitesi, 69 adet dükkân olmak üzere toplamda 178 adet ünite bulunmaktadır. Aynı zamanda restoran, mağaza, sinema gibi ticari ünitelere yer verilmesi planlanmıştır. Konut üniteleri 4+1, 3+1, 2+1, 2+1 dubleks ve 1+1 olarak çeşitlendirilmiştir.

Ekspertiz raporunda gayrimenkulün en iyi ve en verimli kullanımının ruhsat ve projesine uygun olarak konut inşa edilmesi olduğu bildirilmiştir.

Raporda, imar bilgilerinde yapılan incelemede; Sermaye Piyasası Mevzuatı kapsamında "proje" olarak gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyünde bulunmasında sakınca olmadığı kanaatine varıldığı belirtilmiştir.

Mülkiyet bilgilerinde yapılan incelemede ise; Sermaye Piyasası Mevzuatı uyarınca devredilmesine engel bir husus olmadığı, gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasında sakınca bulunmadığı kanaatine varıldığı bildirilmiştir.

GÜRE DEVREMÜLK PROJESİ ARSASI

31 Aralık 2015 tarihli Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. raporunda Balıkesir İli, Edremit İlçesi, Güre İskele Mahallesi, 404 ada, 1 parsel üzerinde geliştirilen projenin Şirket'e ait olan %81,72 hisselerinin değeri 32.220.000.-TL+KDV olarak takdir edilmiştir.

Arsa üzerinde bulunan mevcut binalar yıkılarak, Edremit Tapu Müdürlüğü'nün 19.09.2014 tarih ve 17014 nolu yazısı ile cins değişikliği yapılmış ve taşınmazın cinsi arsaya dönüştürülmüştür.

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

Raporda, imar bilgilerinde yapılan incelemede; Sermaye Piyasası Mevzuatı kapsamında taşınmazın tapu niteliğinin arsa olduğu, mevcut durumda üzerinde yasal izinleri alınmış olan gayrimenkul projesi inşa edilmekte olduğu, konu parselin Şirket portföyünde "proje" olarak bulunmasında sakınca olmadığı kanaatine varıldığı belirtilmiştir.

ŞİRKET PROJELERİNE İLİŞKİN MEVCUT DURUM

- **Kilyos Arsası** henüz boş durumda olup proje geliştirme çalışmaları başlamamıştır. 3. Köprü Projesi'nin bölgedeki emlak değerlerini artırması sebebiyle Yönetim Kurulu 12 Haziran 2014 tarihli toplantısında arsanın satış çalışmalarının başlatılması amacıyla Genel Müdür Ufuk GÜNER'in yetkilendirilmesine oy birliği ile karar vermiştir. Halen arsanın satışıyla ilgili görüşmeler sürmektedir.
- **Kartal Horizon Projesi** için Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanan 25.11.2015 tarih ve KRF-1511001 sayılı değerlendirme raporunda henüz ön satışı yapılmamış olan 115 adet bağımsız bölümün piyasa değeri 152.155.000.-TL olarak takdir edilmiştir. Yapılan görüşme ve pazarlıklar neticesinde, söz konusu 115 adet bağımsız bölümün 127.810.200.-TL bedelle Dumankaya tarafından satın alınması ve karşılığında Şirketimizin %50 payına 63.905.100.-TL ödenmesi konusunda Dumankaya ile anlaşmaya varılmıştır. Projenin bugüne kadarki satış performansı ve Dumankaya'nın anılan bağımsız bölümleri toplu olarak satın alıyor olması dikkate alınarak, ekspertiz değerinin altında bir satış bedeli belirlenmiştir.

Buna göre Şirketimizin anılan arsa karşılığında eline geçecek toplam bedel, daha önce ön satışı yapılan 63 adet bağımsız bölümlerden elde edilen 31.749.938.-TL ile işbu sefer Dumankaya'ya satılan 115 adet bağımsız bölümden elde edilecek 63.905.100.-TL'nin toplamı olan 95.655.038.-TL olacaktır. Anılan tutar ilgili sözleşmeler uyarınca Şirketimize taahhüt edilen 90.500.000.-TL asgari satış hasılatı payının üzerindedir.

Dumankaya tarafından satın alınan stok 115 adet bağımsız bölümdeki Şirketimizin %50 payına karşılık, Şirketimize ödenmesi gereken 63.905.100.-TL'den, Dumankaya tarafından ilgili sözleşmeler uyarınca Şirketimize avans olarak ödenmiş olan 24.833.921.-TL mahsup edildikten sonra kalan 39.071.179.-TL ise Dumankaya tarafından Şirketimize 15.03.2016 tarihinden başlamak üzere 15.04.2017 tarihine kadar aylık taksitler halinde ödenecektir.

- **Güre Devremülk Projesi'**ine ilişkin olarak, 13.07.2015 tarihinde Edremit Belediyesi'ne ruhsat başvurusu yapılmış ve 10.09.2015 tarihinde ruhsat alınmıştır. Kaba inşaat ihalesi için firmalar davet edilmiş ve ihale süreci başlatılmıştır. Kasım ayı içinde ihale tamamlanmış ve inşaat başlamıştır. Projeye ilişkin olarak geliştirilecek CRM yazılımına yönelik çalışmalar başlamış olup, devre mülk fiyatlandırma ve satış stratejilerinin belirlenmesi çalışmaları devam etmektedir.

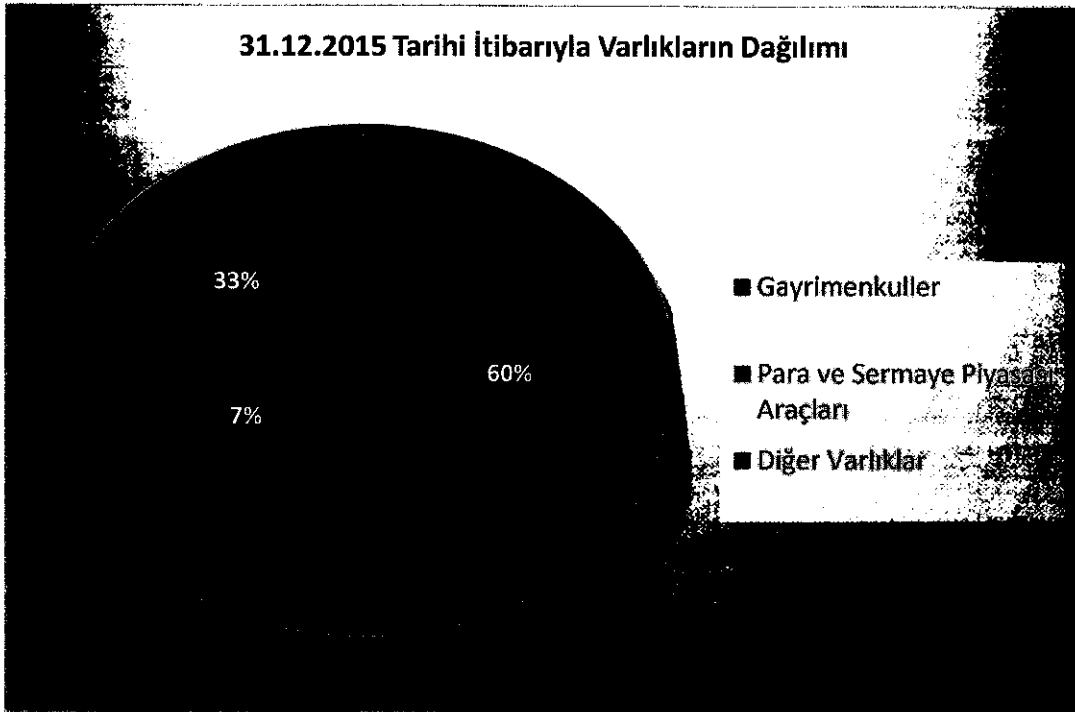
PORTFÖYDEKİ VARLIK VE HAKLARA İLİŞKİN BİLGİLER

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

31.12.2015 tarihi itibarıyla toplam varlıklar 103.307.230.-TL'dir. Gayrimenkuller arasında Kilyos Arsası, Güre Projesi ile Kartal Projesi yer almaktadır. Para ve sermaye piyasası araçları; kasa, özel cari hesaplar, gelir tahakkukları ve kira sertifikalarından oluşmaktadır.

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

PORTFÖY DAĞILIMI (TL)	31.12.2015
Gayrimenkuller	61.941.136
Para ve Sermaye Piyasası Araçları	7.371.229
Diğer Varlıklar	33.994.865
TOPLAM VARLIKLAR	103.307.230



RİSK YÖNETİMİ VE İÇ KONTROL MEKANİZMASI

Şirket, faaliyetlerinden dolayı maruz kaldığı borç ve sermaye piyasası fiyatlarındaki, döviz kurları ile katılım hesabı kar payı oranlarındaki değişimlerin etkileri dâhil çeşitli finansal riskleri yönetmeye odaklanmıştır.

Şirket, sahip olduğu nakit değerleri, günün koşullarına göre, cari veya katılım hesapları ile kira sertifikalarına yatırım yaparak değerlendirmektedir. Şirket'in, raporlama dönemi itibarıyla döviz kuru riski bulunmamaktadır.

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 edilmektedir.

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.

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

Riskin Erken Saptanması Komitesi'nin amacı, Şirket'in varlığını, gelişmesini ve devamını tehlikeye düşürebilecek stratejik, operasyonel, finansal, hukuki ve sair her türlü riskin erken tespiti, değerlendirilmesi, etki ve olasılıklarının hesaplanması, bu risklerin şirketin kurumsal risk alma profiline uygun olarak yönetilmesi, raporlanması, tespit edilen risklerle ilgili gerekli önlemlerin uygulanması, karar mekanizmalarında dikkate alınması ve bu doğrultuda etkin iç kontrol sistemlerinin oluşturulması ve entegrasyonu konularında Yönetim Kuruluna tavsiye ve önerilerde bulunmaktır. Finansal risklerin yönetimi, Riskin Erken Saptanması Komitesi gözetiminde Mali ve İdari İşler departmanı kontrolünde dikkatle takip edilmektedir.

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

PORTFÖYDEKİ VARLIKLARA İLİŞKİN HİZMET VEREN ŞİRKETLER

Şirket, gayrimenkul değerlendirme hizmetleri kapsamında 2015 yılında Reel Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'den muhtelif tarihlerde değerlendirme hizmetleri almıştır. Söz konusu hizmet karşılığında değerlendirme şirketine yapılan ekspertiz mahiyetine göre anlaşma mukabili ücret ödenmektedir.

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

Sermaye Piyasası Kurulu'nun bağımsız dış denetleme hakkındaki yönetmeliği gereği, 2014 yılı Olağan Genel Kurul toplantısında bağımsız denetim şirketi olarak DRT Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebecilik Mali Müşavirlik A.Ş. seçilmiştir. Söz konusu firma ile 2015 yılı denetimi için 16.04.2015 tarihinde bağımsız denetim sözleşmesi imzalanmıştır.

Tam tasdik denetimi kapsamında Erkan Ateşli Yeminli Mali Müşavirlik Bağımsız Denetim Ltd. Şti. ile 30.01.2015 tarihinde tam tasdik sözleşmesi imzalanmıştır.

Hukuki danışmanlık hizmetleri kapsamında Mutlu Avukatlık Ortaklığı'ndan hizmet alınmaktadır.

Şirket paylarının borsada likiditesini sağlamaya yönelik olarak Bizim Menkul Değerler A.Ş. ile 03.02.2015 ve 07.08.2015 tarihlerinde "Likidite Sağlayıcılık Hizmet Sözleşmesi" imzalanmıştır.

ÜST DÜZEY YÖNETİCİLERE SAĞLANAN FAYDALAR

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

	31 Aralık 2015	31 Aralık 2014
Üst düzey yönetici personele sağlanan faydalar	721.489.-TL	493.036.-TL

3

01.01.2015 – 31.12.2015

21

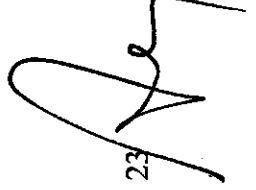
PORTFÖY SINIRLAMALARI KONTROLLERİ

	Konsolide Olmayan (Bireysel) Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	31.12.2015
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	7.371.299
B	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	61.941.136
C	İştirakler	-
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	-
	Diğer Varlıklar	33.994.865
D	Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	103.307.230
E	Finansal Borçlar	-
F	Diğer Finansal Yükümlülükler	-
G	Finansal Kiralama Borçları	-
H	İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	-
İ	Özkaynaklar	48.650.334
	Diğer Kaynaklar	54.656.896
D	Toplam Kaynaklar	103.307.230
	Konsolide Olmayan (Bireysel) Diğer Finansal Bilgiler	
A1	Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 Yıllık Gayrimenkul Ödemeleri İçin Tutulan Kısmı	-
A2	Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	-
A3	Yabancı Sermaye Piyasası Araçları	-
B1	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	-
B2	Atıl Tutulan Arsa/Araziler	1.496.835
C1	Yabancı İştirakler	-
C2	İşletmecisi Şirkete İştirak	-
J	Gayrinakdi Krediler	-
K	Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	-
L	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	7.371.299

Portföy Sınırlamaları	31.12.2015	Asgari/ Azami Oran
1 Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri (K / D)	0%	<=%10
2 Gayrimenkuller. Gayrimenkule Dayalı Projeler. Gayrimenkule Dayalı Haklar ((B + A1) / D)	60%	>=%51
3 Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler (A+C- A1) / D)	7%	<=%49
4 Yabancı Gayrimenkuller. Gayrimenkule Dayalı Projeler. Gayrimenkule Dayalı Haklar. İştirakler. Sermaye Piyasası Araçları (A3+B1+ C1) / D)	0%	<=%49
5 Atıl Tutulan Arsa/Araziler (B2/D)	1%	<=%20
6 İşletmeciler Şirkete İştirak (C2/D)	0%	<=%10
7 Borçlanma Sınırı (E+F+G+H+I) / İ	0%	<=%500
8 Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı (A2-A1)/D	0%	<=%10
9 Tek Bir Şirket'teki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	7%	<=%10

Şirket, 31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla, 13 Eylül 2013 tarih ve 28676 sayılı Resmî 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 Uyumu Kontrolü" başlıklı ayrı bir dipnot maddesi eklemiştir. Yukarıdaki tabloda yer alan 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 uyumu kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır.

01.01.2015 - 31.12.2015




23

ORTAKLIK TARAFINDAN BELİRTİLMESİ GEREKLİ DİĞER HUSUSLAR**Genel Kurul Toplantı Bilgileri**

Şirketimizin 10 Mart 2015 tarihinde yapılan 2014 yılı Olağan Genel Kurulu toplantısı ile ilgili toplantı tutanakları ve hazır bulunanlar listesi web sitemizde (www.korfezgyo.com.tr) ilan edilmiştir.

Yapılan Bağış ve Yardımlara İlişkin Bilgiler

2015 yılı içerisinde Körfez GYO tarafından herhangi bir bağış ve yardım yapılmamıştır.

Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Beyanı

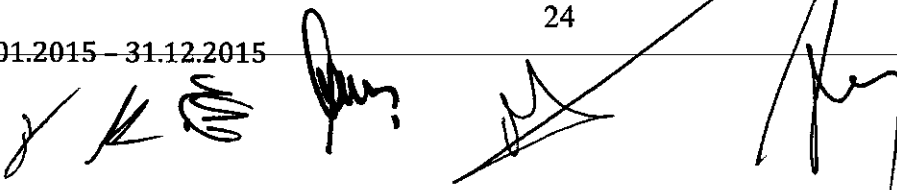
Körfez GYO, kurumsal yönetim ilkelerine büyük ölçüde uyum sağlayarak tüm politika ve önlemleri uygulamaya geçirme konusunda çalışmalar yürütmektedir. Bu amaçla 2015 yılında gerekli Yönetim Kurulu Kararları alınmış ve buna ilişkin ilgili görevlendirmeler yapılmıştır.

Personele İlişkin Bilgiler

Şirketimizin 31.12.2015 tarihi itibarı ile personel sayısı 13'tür. Personel bilgileri ve görevleri tabloda listelenmektedir.

PERSONEL ADI VE SOYADI	GÖREVİ
Ufuk GÜNER	Genel Müdür
İsa ŞAHİN	Muhasebe Müdürü
Erhan AYDIN	Mali ve İdari İşler Müdürü
İbrahim TOPÇU	Planlama ve Bütçe Kontrol Müdürü
Haluk KUVVETLİ	Mimar
Ahmet Caner BAŞDOĞAN	Teknik Ofis Mühendisi
Murat DEMİR	Arsa ve İş Geliştirme Uzmanı
Enes KÖK	Satış ve Pazarlama Müdürü
Murat ERKAN	Satış ve Pazarlama Uzmanı
Betül ÇETİNER	Satış ve Pazarlama Uzmanı
Mustafa TAŞKIN	Muhasebe ve İdari İşler Yetkilisi
Rıdvan KABAKCI	Yönetici Asistanı
Numan DOKGÖZ	İkram Görevlisi

Personele sağlanan maaş dışı hak ve menfaatler arasında; özel sağlık sigortası ve görevini ifa ederken kullanması amacıyla cep telefonu ve araç tahsisi yer almaktadır.



İşletmenin Finansman Kaynakları

Körfez GYO finansman ihtiyacını; iç kaynaklarından, hasılat paylaşımı sözleşmesine istinaden Dumankaya tarafından yapılan hasılat payı taksit ödemelerinden ve nakit ve nakit benzeri varlıklarından karşılamaktadır.

31.12.2015 tarihi itibarıyla Şirket'in finansal borcu bulunmamakta olup, ödenmiş sermayesi 66.000.000.-TL ve kayıtlı sermaye tavanı ise 330.000.000.-TL'dir.

İlişkili Taraf Açıklamaları

Şirket'in ilişkili taraflardan alınan veya ilişkili taraflara verilen teminatı yoktur.

Dönemler itibarıyla Körfez GYO'nun ilişkili kuruluşlarında yer alan cari ve katılma hesaplarına ve finansal yatırımlarına ilişkin detaylar aşağıdaki gibidir:

	31.12.2015	31.12.2014
Kuveyt Türk Katılım Bankası A.Ş.	28.890.565	14.755.068
KT Kira Sertifikaları Varlık Kiralama A.Ş.	7.371.229	8.233.600

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

	31.12.2015	31.12.2014
Kira gideri (*)	(189.000)	(97.837)
Katılım hesabı gelirleri (*)	664.038	1.485.182
Diğer Gelirler ve Giderler (Net)	-	(97.148)

(*) Kira giderleri ve katılma hesabı gelirlerinin tamamı Kuveyt Türk Katılım Bankası A.Ş. (Şirket ana ortağı) ile olan işlemlerden oluşmaktadır.

Yapılan Araştırma ve Geliştirme Faaliyetleri

Şirket'in mevcut geliştirme faaliyeti bulunmamakta olup, araştırma faaliyeti gayrimenkul fırsatlarını araştırma kapsamında devam etmektedir.

Yatırımlardaki Gelişmeler, Teşviklerden Yararlanma Durumu, Yararlanılmışsa Ne Ölçüde Gerçekleştirildiği

Şirket'in yaptığı yatırımlarda herhangi bir teşvikten yararlanılmamıştır.

Yatırımcı İlişkileri Bölümü

Şirket'in Yatırımcı İlişkileri Bölümü çalışanları ve iletişim bilgileri şöyledir:

- Erhan AYDIN – Yatırımcı İlişkileri Bölümü Yöneticisi
İrtibat Bilgileri:
Tel: (212) 217 29 29, Faks: (212) 217 27 28
E-mail: erhan.aydin@korfezgyo.com.tr
- İsa ŞAHİN – Yatırımcı İlişkileri Bölümü Görevlisi
İrtibat Bilgileri:
Tel: (212) 217 29 29, Faks: (212) 217 27 28
E-mail: isa.sahin@korfezgyo.com.tr

Pay Sahiplerinin Bilgi Edinme Haklarının Kullanımı

Dönem içerisinde yatırımcılar telefonla ve e-mail aracılığı ile Şirket'in projelerine ve halka arz sonrasında Körfez Tatil Beldesi'nin Pay Satış Bilgi Formu kapsamında yaptığı satış işlemlerine ilişkin bilgi talebinde bulunmuşlardır. Pay sahipleri, Şirket'in Kamuyu Aydınlatma Platformuna yapmış olduğu açıklamalar çerçevesinde bu konularda bilgilendirilmiştir.

YÖNETİM KURULU RAPORU

Sayın Ortaklarımız;

Bu rapor, Sermaye Piyasası Kanunu ve ilgili mevzuat kapsamında hazırlanmıştır.

Körfez Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin 01.01.2015 - 31.12.2015 faaliyet dönemine ilişkin gelişmeler, ortaklığın ilgili dönemde portföyünde yer alan varlıklara ve haklara ilişkin bilgiler, projelere ilişkin mevcut durum, öngörülerin gerçekleşme durumu, sorunlar vb. bilgiler, ortaklığın bir önceki dönemle karşılaştırmalı olarak hazırlanmış finansal tabloları yatırımcılara sunulmaktadır.

Saygılarımızla,



Ömer Asım ÖZGÖZÜKARA
Yönetim Kurulu Başkan Vekili



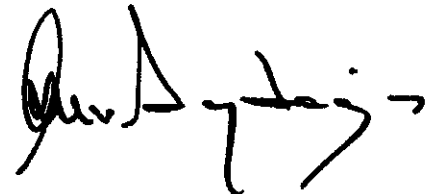
Ahmet KARACA
Yönetim Kurulu Başkanı



İbrahim MUTLU
Yönetim Kurulu Üyesi



Mustafa GÜRAN
Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi



Osman BAYDOĞAN
Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi

