

**KÖRFEZ GAYRİMENKUL  
YATIRIM ORTAKLIĞI  
ANONİM ŞİRKETİ**

30 EYLÜL 2017 TARİHİNDE  
SONA EREN ARA DÖNEME AİT  
ÖZET FİNANSAL TABLOLAR  
VE DİPNOTLAR

<b>İçindekiler</b>	<b>Sayfa</b>
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 - 8
NOT 3 Bölümlere Göre Raporlama	8
NOT 4 Ticari Alacaklar / Borçlar	8
NOT 5 Stoklar	9
NOT 6 Peşin Ödenmiş Giderler ve Ertelenmiş Gelirler	9
NOT 7 Diğer Varlıklar ve Yükümlülükler	10
NOT 8 Önemli Özkaynak Hareketleri	10
NOT 9 Hasılat ve Satışların Maliyeti	10
NOT 10 Genel Yönetim Giderleri	11
NOT 11 Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	11
NOT 12 Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler / Giderler (Net)	11
NOT 13 Pay Başına Kazanç	12
NOT 14 Finansal Araçlardan Kaynaklanan Risklerin Niteliği Ve Düzeyi	12 - 15
NOT 15 Finansal Araçlar (Gerçeğe Uygun Değer Açıklamaları ve Finansal Riskten Korunma Muhasebesi Çerçevesindeki Açıklamalar)	16
NOT 16 Raporlama Döneminden Sonraki Olaylar	17
NOT 17 Nakit Akış Tablosuna İlişkin Açıklamalar	17
EK NOT Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü	18 - 19

# KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 30 EYLÜL 2017 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET FİNANSAL DURUM TABLOSU

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

	Dipnot Referansları	Cari Dönem (Bağımsız Sınırlı Denetimden Geçmemiş) 30 Eylül 2017	Geçmiş Dönem (Bağımsız Denetimden Geçmiş) 31 Aralık 2016
<b>VARLIKLAR</b>			
<b>Dönen Varlıklar</b>		<b>111.893.892</b>	<b>126.098.502</b>
Nakit ve Nakit Benzerleri	17	4.523.456	35.366.379
Ticari Alacaklar	4	5.293.320	4.538.281
<i>İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar</i>		<i>2.093.805</i>	<i>4.538.281</i>
<i>İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar</i>		<i>3.199.515</i>	-
Finansal Yatırımlar	15	11.071.895	4.087.820
Stoklar	5	79.002.892	77.939.244
Diğer Alacaklar		2.030	30.293
Diğer Dönen Varlıklar	7	11.470.138	3.887.661
Peşin Ödenmiş Giderler	6	530.161	248.824
<b>Duran Varlıklar</b>		<b>73.498</b>	<b>70.280</b>
Maddi Duran Varlıklar		51.848	35.261
Maddi Olmayan Duran Varlıklar		21.650	35.019
<b>TOPLAM VARLIKLAR</b>		<b>111.967.390</b>	<b>126.168.782</b>
<b>KAYNAKLAR</b>			
<b>Kısa Vadeli Yükümlülükler</b>		<b>11.699.824</b>	<b>40.762.178</b>
Ticari Borçlar		2.529.822	375.043
<i>İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar</i>	4	<i>2.529.822</i>	<i>375.043</i>
Kısa Vadeli Karşılıklar		1.618.234	44.129
<i>Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar</i>		<i>1.514.137</i>	-
<i>Çalışanlara Sağlanan Faydalara</i>			
<i>İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar</i>		<i>104.097</i>	<i>44.129</i>
Ertelenmiş Gelirler	6	7.427.448	39.758.969
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	7	124.320	584.037
<b>Uzun Vadeli Yükümlülükler</b>		<b>112.307</b>	<b>116.083</b>
Uzun Vadeli Karşılıklar		112.307	116.083
<i>Çalışanlara Sağlanan Faydalara</i>			
<i>İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar</i>		<i>112.307</i>	<i>116.083</i>
<b>ÖZKAYNAKLAR</b>		<b>100.155.259</b>	<b>85.290.521</b>
Ödenmiş Sermaye		66.000.000	66.000.000
Sermaye Düzeltme Farkları		2.373.208	2.373.208
Paylara İlişkin Primler		1.700.407	1.700.407
Yasal Yedekler	8	1.731.855	-
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak			
Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler		(59.869)	(59.869)
Geçmiş Yıllar Karları/(Zararları)		13.544.920	(21.365.931)
Net Dönem Karı		14.864.738	36.642.706
<b>TOPLAM KAYNAKLAR</b>		<b>111.967.390</b>	<b>126.168.782</b>

Ekteki dipnotlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

# KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 1 OCAK - 30 EYLÜL 2017 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU

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

	Dipnot Referansları	Cari Dönem (Bağımsız Sınırlı Denetimden Geçmemiş) 1 Ocak- 30 Eylül 2017	Geçmiş Dönem (Bağımsız Sınırlı Denetimden Geçmemiş) 1 Ocak- 30 Eylül 2016	Cari Dönem (Bağımsız Sınırlı Denetimden Geçmemiş) 1 Temmuz - 30 Eylül 2017	Geçmiş Dönem (Bağımsız Sınırlı Denetimden Geçmemiş) 1 Temmuz - 30 Eylül 2016
<b>KAR VEYA ZARAR KISMI</b>					
Hasılat	9	70.426.792	78.519.838	59.641.356	-
Satışların Maliyeti (-)	9	(54.711.484)	(47.324.046)	(48.727.197)	-
<b>TİCARİ FAALİYETLERDEN BRÜT KAR</b>		<b>15.715.308</b>	<b>31.195.792</b>	<b>10.914.159</b>	-
Genel Yönetim ve Pazarlama Satış Giderleri (-)	10	(3.608.204)	(3.465.067)	( 1.416.211)	( 1.176.841)
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	11	861.066	8.744	13.534	5.914
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler (-)		-	(930)	-	-930
<b>ESAS FAALİYET KARI</b>		<b>12.968.170</b>	<b>27.738.539</b>	<b>9.511.482</b>	<b>(1.171.857)</b>
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler, Net	12	1.896.568	2.464.750	409.981	828.322
<b>VERGİ ÖNCESİ KAR</b>		<b>14.864.738</b>	<b>30.203.289</b>	<b>9.921.463</b>	<b>(343.535)</b>
<b>Vergi Gideri</b>					
Dönem Vergi Gideri (-)		-	-	-	-
<b>DÖNEM KARI</b>		<b>14.864.738</b>	<b>30.203.289</b>	<b>9.921.463</b>	<b>(343.535)</b>
Diğer Kapsamlı Giderler		-	1.640	-	-
<b>TOPLAM KAPSAMLI GELİR</b>		<b>14.864.738</b>	<b>30.204.929</b>	<b>9.921.463</b>	<b>(343.535)</b>
Pay başına kar	13	0,2252	0,4576	0,1503	(0,0052)

Ekteki dipnotlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

# KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 1 OCAK - 30 EYLÜL 2017 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET 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	Yasal Yedekler	Birikmiş Zararlar		Özkaynaklar toplamı
					Tanımlanmış fayda planlarının birikmiş yeniden ölçüm kazançları / kayıpları		Geçmiş yıllar (zararları) / karları	Net dönem (zararı) / karı	
<b>1 Ocak 2016 itibarıyla bakiye</b>	8	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		-	-	-	1.640	-	-	30.203.289	30.204.929
<b>30 Eylül 2016 itibarıyla bakiye</b>		<b>66.000.000</b>	<b>2.373.208</b>	<b>1.700.407</b>	<b>( 55.710)</b>	<b>-</b>	<b>( 21.365.931)</b>	<b>30.203.289</b>	<b>78.855.263</b>
<b>1 Ocak 2017 itibarıyla bakiye</b>	8	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		-	-	-	-	-	-	14.864.738	14.864.738
<b>30 Eylül 2017 itibarıyla bakiye</b>		<b>66.000.000</b>	<b>2.373.208</b>	<b>1.700.407</b>	<b>( 59.869)</b>	<b>1.731.855</b>	<b>13.544.920</b>	<b>14.864.738</b>	<b>100.155.259</b>

Ekteki dipnotlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

# KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 1 OCAK - 30 EYLÜL 2017 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET NAKİT AKIŞ TABLOSU

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

		<b>Cari Dönem (Bağımsız Sınırlı Denetimden Geçmemiş) 30 Eylül 2017</b>	<b>Geçmiş Dönem (Bağımsız Sınırlı Denetimden Geçmemiş) 30 Eylül 2016</b>
	<b>Dipnot Referansları</b>		
<b>İşletme Faaliyetlerinden Nakit Akışları</b>			
Dönem Karı		14.864.738	30.203.289
<b>Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler</b>			
Amortisman ve İtfa Gideri İle İlgili Düzeltmeler	10	38.362	36.812
Kıdem Tazminatı ve Kullanılmamış İzin Karşılığı ile İlgili Düzeltmeler		56.192	(5.804)
Diğer karşılıklar ile ilgili düzeltmeler		32.123.327	-
Katılım (Kar) Payı ve Diğer Finansal Araçlardan Nakit Girişleri	12	(1.200.028)	(2.090.893)
Finansal Varlıkların Gerçeğe Uygun Değer Kazançları ile İlgili Düzeltmeler	12	(696.540)	(373.857)
		<b>45.186.051</b>	<b>27.769.547</b>
<b>İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler</b>			
Stoklardaki Azalış (Artış) İle İlgili Düzeltmeler	5	(31.672.838)	348.896
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler		(7.835.551)	(870.279)
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler	4	2.154.779	(209.517)
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler	4	(755.039)	(7.766.572)
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülüklerdeki (Azalış)/Artış	7	(459.717)	140.536
Ertelenmiş Gelirlerdeki Artış (Azalış)	6	(32.331.521)	(20.059.059)
		<b>(25.713.836)</b>	<b>(646.448)</b>
<b>Faaliyetlerde Kullanılan Net Nakit</b>			
		<b>(5.129.087)</b>	<b>4.526.766</b>
<b>Yatırım Faaliyetlerinden Kaynaklanan Nakit Akışları</b>			
Katılım (Kar) Payı ve Diğer Finansal Araçlardan Nakit Girişleri / (Çıkışları)		(6.287.535)	2.486.008
Alınan Faiz / Kar Payı		1.200.028	2.090.893
Maddi Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları		(41.580)	(50.135)
		<b>(5.129.087)</b>	<b>4.526.766</b>
<b>Yatırım Faaliyetlerinde (Kullanılan) / Elde Edilen Net Nakit</b>			
		<b>(30.842.923)</b>	<b>3.880.318</b>
<b>Dönem Başı İtibarıyla Nakit ve Nakit Benzerleri</b>		<b>35.366.379</b>	<b>28.890.962</b>
<b>Dönem Sonu İtibarıyla Nakit ve Nakit Benzerleri</b>		<b>4.523.456</b>	<b>32.771.280</b>

Ekteki dipnotlar bu finansal tabloların ayrılmaz bir parçasıdır.

# KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 EYLÜL 2017 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET 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 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 iştigal etmek ve esas olarak gayrimenkullere, gayrimenkullere dayalı sermaye piyasası araçlarına, gayrimenkul projelerine ve gayrimenkullere dayalı haklara yatırım yapmaktır.

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

Şirket hisse senetleri 6 Mayıs 2014 tarihinden itibaren Borsa İstanbul'da işlem görmektedir.

Şirket'in 30 Eylül 2017 itibarıyla çalışan sayısı 10 kişidir (31 Aralık 2016: 12 kişi). Şirket, İstanbul, Türkiye'de kurulmuş olup Büyükdere Cad. No:129/1 Kat:9 Şişli / İstanbul adresinde faaliyet göstermektedir.

## 2. FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

### 2.1 Sunuma İlişkin Temel Esaslar

#### TMS'ye 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" hükümlerine uygun olarak hazırlanmış olup Tebliğin 5'inci Maddesi'ne istinaden Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yürürlüğe konulmuş olan Türkiye Muhasebe Standartları ("TMS") esas alınmıştır. TMS'ler; Türkiye Muhasebe Standartları, Türkiye Finansal Raporlama Standartları ("TFRS") ile bunlara ilişkin ek ve yorumları içermektedir.

Şirket'in finansal tabloları ve dipnotları, SPK tarafından 7 Haziran 2013 tarihli duyuru ile açıklanan formatlara uygun olarak ve zorunlu kılınan bilgiler dahil edilerek sunulmuştur. Bu kapsamda geçmiş döneme ait finansal tablolarda gerekli değişiklikler yapılmıştır.

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

Şirket, muhasebe kayıtlarının tutulmasında ve kanuni finansal tablolarının hazırlanmasında, SPK tarafından çıkarılan prensiplere ve şartlara, Türk Ticaret Kanunu ("TTK"), vergi mevzuatı ve Maliye Bakanlığı tarafından çıkarılan Tekdüzen Hesap Planı şartlarına uymaktadır. Finansal tablolar, tarihi maliyet esasına göre hazırlanmış, kanuni kayıtlara TMS uyarınca doğru sunumun yapılması amacıyla gerekli düzeltme ve sınıflandırmalar yansıtılarak düzenlenmiştir.

TMS'ye uygun finansal tabloların "Genişletilebilir İşletme Raporlama Dili" formatında analize uygun şekilde kullanıcılarla paylaşılmasını sağlamak üzere 660 sayılı KHK'nın 9'uncu maddesinin (b) bendine dayanılarak geliştirilen 2016 TMS Taksonomisi 2 Haziran 2016 tarihli ve 30 sayılı Kurul kararıyla onaylanmıştır. Ekli finansal tablolarda bu TMS taksonomisi dikkate alınmıştır.

# KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 30 EYLÜL 2017 TARİHİ İTİBARIYLA 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)

##### TMS'ye Uygunluk Beyanı (devamı)

Ara dönem özet finansal tablolar, TMS'nin ara dönem finansal tabloların hazırlanmasına yönelik TMS 34 Ara Dönem Finansal Raporlama Standardı'na uygun olarak hazırlanmıştır. Ara dönem özet finansal tablolar, 31 Aralık 2016 tarihinde sona eren yıla ait finansal tabloların hazırlanması sırasında uygulanan muhasebe politikalarıyla tutarlı olan muhasebe politikalarının uygulanması suretiyle hazırlanmıştır. Dolayısıyla, bu ara dönem özet finansal tablolar, 31 Aralık 2016 tarihinde sona eren yıla ait finansal tablolar ile birlikte değerlendirilmelidir.

##### 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 Haziran 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

30 EYLÜL 2017 TARİHİ İTİBARIYLA 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 Türkiye Muhasebe Standartları

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

Bulunmamaktadır.

b) 2017 yılından itibaren geçerli olup, Şirket'in finansal tablolarını etkilemeyen standartlar, mevcut standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar

Bulunmamaktadır.

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> <sup>1</sup>
TFRS 15	<i>Müşteri Sözleşmelerinden Hasılat</i> <sup>1</sup>

<sup>1</sup> 1 Ocak 2018 tarihinden sonra başlayan hesap dönemlerinden itibaren geçerlidir.

### **TFRS 9 Finansal Araçlar**

Kamu Gözetimi Kurumu ("KGK") tarafından 2010'da yayınlanan TFRS 9 finansal varlıkların sınıflandırılması ve ölçümü ile ilgili yeni zorunluluklar getirmektedir. 2011'de değişiklik yapılan TFRS 9 finansal yükümlülüklerin sınıflandırılması ve ölçümü ve kayıtlardan çıkarılması ile ilgili değişiklikleri içermektedir.

KGK tarafından Ocak 2017'de yayınlanan TFRS 9 standardının revize edilmiş versiyonu a) finansal varlıkların değer düşüklüğü gereksinimleri ve b) "gerçeğe uygun değer farkı diğer kapsamlı gelir tablosuna yansıtılan finansal yükümlülükler" ile yayınlanan sınıflama ve ölçüm gereksinimlerine getirilen sınırlı değişiklikleri içerir.

TFRS 9, 1 Ocak 2018 tarihinde veya sonrasında başlayan yıllık raporlama dönemlerinde uygulanır. Erken uygulamaya izin verilmektedir.

### **TFRS 15 Müşteri Sözleşmelerinden Hasılat**

TFRS 15 standardındaki yeni beş aşamalı model, hasılatın muhasebeleştirme ve ölçümü ile ilgili gereklilikleri açıklamaktadır.

Modeldeki beş aşama aşağıdaki gibidir:

- Müşteri sözleşmelerinin tespit edilmesi
- Satış sözleşmelerindeki performans yükümlülüklerinin tespit edilmesi
- İşlem fiyatının belirlenmesi
- Sözleşmelerdeki işlem fiyatını performans yükümlülüklerine dağıtılması
- Şirket performans yükümlülüklerini yerine getirdiğinde gelir kaydedilmesi

## KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

### 30 EYLÜL 2017 TARİHİ İTİBARIYLA 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 Türkiye Muhasebe Standartları (devamı)

###### *TFRS 15 Müşteri Sözleşmelerinden Hasılat (devamı)*

TFRS 15 aynı zamanda standardın üç boyutuna (performans yükümlülüklerinin tespit edilmesi, asil vekil değerlendirmesi ve lisanslama) açıklık getirmekte ve tadil edilmiş sözleşmeler ile tamamlanmış sözleşmeler için geçiş sürecinde bazı kolaylıklar sağlamaktadır.

Söz konusu standart, değişiklik ve iyileştirmelerin Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerindeki muhtemel etkileri değerlendirilmektedir.

#### 3. BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA

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

#### 4. TİCARİ ALACAKLAR VE BORÇLAR

30 Eylül 2017 ve 31 Aralık 2016 tarihleri itibarıyla Şirket'in ticari alacakları aşağıdaki gibidir:

	<b>30 Eylül 2017</b>	<b>31 Aralık 2016</b>
Ticari Alacaklar	3.199.515	4.538.281
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	2.093.805	-
<b>Toplam</b>	<b>5.293.320</b>	<b>4.538.281</b>

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

	<b>30 Eylül 2017</b>	<b>31 Aralık 2016</b>
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar (Kısa vadeli)	2.529.822	375.043
<b>Toplam</b>	<b>2.529.822</b>	<b>375.043</b>

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

## KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

### 30 EYLÜL 2017 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

#### 5. STOKLAR

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

	<u>30 Eylül</u> <u>2017</u>	<u>31 Aralık</u> <u>2016</u>
<b>Kartal Projesi</b>		
Konut stokları	26.964.290	7.014.000
Arsa ve arsa geliştirme maliyetleri	-	12.871.737
<b>Toplam</b>	<b>26.964.290</b>	<b>19.885.737</b>
<b>Kilyos Arsası</b>		
Arsa maliyeti	1.496.835	1.496.835
Proje maliyeti	116.593	116.593
<b>Toplam</b>	<b>1.613.428</b>	<b>1.613.428</b>
<b>Güre Tesisi</b>		
Devremülk stokları	81.034.364	-
Arsa maliyeti	-	14.987.253
Proje maliyeti	-	41.452.826
Değer düşüklüğü	( 30.609.190)	-
<b>Toplam</b>	<b>50.425.174</b>	<b>56.440.079</b>
<b>Toplam</b>	<b>79.002.892</b>	<b>77.939.244</b>

#### 6. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER VE ERTELENMİŞ GELİRLER

30 Eylül 2017 ve 31 Aralık 2016 tarihleri itibarıyla Şirket'in peşin ödenmiş giderlerinin detayı aşağıdaki gibidir:

	<u>30 Eylül</u> <u>2017</u>	<u>31 Aralık</u> <u>2016</u>
Verilen avanslar	512.956	235.737
Gelecek aylara ait giderler	17.205	13.087
	<b>530.161</b>	<b>248.824</b>

30 Eylül 2017 ve 31 Aralık 2016 tarihleri itibarıyla Şirket'in ertelenmiş gelirlerine ilişkin detayı aşağıdaki gibidir:

	<u>30 Eylül</u> <u>2017</u>	<u>31 Aralık</u> <u>2016</u>
<b>Kısa Vadeli</b>		
Alınan avanslar (*)	7.427.448	39.758.969
<b>Toplam</b>	<b>7.427.448</b>	<b>39.758.969</b>

(\*) İlgili tutar, Şirket'in Güre'de yapılmakta olan devremülk tesisi için alınan avanslardan oluşmaktadır.

## KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

### 30 EYLÜL 2017 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

#### 7. DİĞER VARLIKLAR VE YÜKÜMLÜLÜKLER

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

	<u>30 Eylül</u> <u>2017</u>	<u>31 Aralık</u> <u>2016</u>
Devreden KDV	11.294.507	3.464.573
Peşin ödenen vergiler ve fonlar	175.631	423.088
	<u><b>11.470.138</b></u>	<u><b>3.887.661</b></u>

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

	<u>30 Eylül</u> <u>2017</u>	<u>31 Aralık</u> <u>2016</u>
Ödenecek vergi, fon ve sosyal sigorta kesintisi	124.320	584.037
	<u><b>124.320</b></u>	<u><b>584.037</b></u>

#### 8. ÖNEMLİ ÖZKAYNAK HAREKETLERİ

Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler

Şirket'in birikmiş karlar içerisinde sınıflandırılan yasal yedekleri 30 Eylül 2017 tarihi itibarıyla 1.731.855 TL (31 Aralık 2016: Bulunmamaktadır)'dir.

#### 9. HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ

	<u>1 Ocak-</u> <u>30 Eylül</u> <u>2017</u>	<u>1 Ocak-</u> <u>30 Eylül</u> <u>2016</u>	<u>1 Temmuz-</u> <u>30 Eylül</u> <u>2017</u>	<u>1 Temmuz-</u> <u>30 Eylül</u> <u>2016</u>
<b>a) Hasılat</b>				
Konut Satış Gelirleri	10.785.436	78.519.838	-	-
Devremülk Satış Gelirleri	52.729.313	-	52.729.313	-
Ticari Alan Satış Gelirleri	6.729.922	-	6.729.922	-
Kira Gelirleri	182.121	-	182.121	-
	<u><b>70.426.792</b></u>	<u><b>78.519.838</b></u>	<u><b>59.641.356</b></u>	<u><b>-</b></u>
<b>b) Maliyet</b>				
Konut Satışları Maliyeti	(5.984.287)	(47.324.046)	-	-
Devremülk Satışları Maliyeti	(45.410.605)	-	(45.410.605)	-
Ticari Alan Satışları Maliyeti	(3.316.592)	-	(3.316.592)	-
	<u><b>(54.711.484)</b></u>	<u><b>(47.324.046)</b></u>	<u><b>(48.727.197)</b></u>	<u><b>-</b></u>
	<u><b>15.715.308</b></u>	<u><b>31.195.792</b></u>	<u><b>10.914.159</b></u>	<u><b>-</b></u>

## KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 EYLÜL 2017 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

### 10. GENEL YÖNETİM VE PAZARLAMA SATIŞ GİDERLERİ

Dönemlere ait genel yönetim ve pazarlama satış giderleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 30 Eylül 2017	1 Ocak- 30 Eylül 2016	1 Temmuz- 30 Eylül 2017	1 Temmuz- 30 Eylül 2016
Personel giderleri	(1.972.540)	(2.368.568)	(591.020)	(607.136)
Danışmanlık ve avukatlık giderleri	(394.320)	(296.962)	(188.328)	(187.359)
Kira giderleri	(150.560)	(270.589)	20.099	(106.640)
Amortisman ve itfa payları giderleri	(38.362)	(36.812)	(12.775)	(14.853)
Bakım onarım giderleri	(26.820)	(7.859)	(17.090)	(2.412)
Vergi resim ve harçlar	(664.255)	(68.616)	(595.312)	(6.196)
Haberleşme giderleri	(9.925)	(8.050)	(5.552)	(2.889)
Diğer giderler	(351.422)	(407.610)	(26.233)	(249.355)
	<b>(3.608.204)</b>	<b>(3.465.067)</b>	<b>(1.416.211)</b>	<b>(1.176.841)</b>

### 11. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER

Dönemler itibarıyla diğer faaliyet gelirleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 30 Eylül 2017	1 Ocak- 30 Eylül 2016	1 Temmuz- 30 Eylül 2017	1 Temmuz- 30 Eylül 2016
Esas faaliyetlerden gelir ve karlar:				
Diğer gelirler (*)	861.066	8.744	13.534	5.914
	<b>861.066</b>	<b>8.744</b>	<b>13.534</b>	<b>5.914</b>

(\*) 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.

## KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 EYLÜL 2017 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

### 12. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER / GİDERLER (NET)

Dönemlere ait yatırım faaliyetlerinden gelirler/giderler aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 30 Eylül 2017	1 Ocak- 30 Eylül 2016	1 Temmuz- 30 Eylül 2017	1 Temmuz- 30 Eylül 2016
Katılım payı geliri	1.200.028	2.090.893	129.203	693.165
Sukuk kar payı geliri	696.540	373.857	280.778	135.157
	<b>1.896.568</b>	<b>2.464.750</b>	<b>409.981</b>	<b>828.322</b>

### 13. PAY BAŞINA KAZANÇ

	1 Ocak- 30 Eylül 2017	1 Ocak- 30 Eylül 2016	1 Nisan- 30 Eylül 2017	1 Nisan- 30 Eylül 2016
Dönem başı itibarıyla				
Tedavüldeki hisse senedi adedi				
1 Ocak itibarıyla (toplam)	66.000.000	66.000.000	66.000.000	66.000.000
<b>Dönem sonu itibarıyla (toplam)</b>	<b>66.000.000</b>	<b>66.000.000</b>	<b>66.000.000</b>	<b>66.000.000</b>
Tedavüldeki hisse senedinin Ağırlıklı ortalama adedi (1 hisse 1 TL karşılığı)	66.000.000	66.000.000	66.000.000	66.000.000
Net dönem (TL) / karı	14.864.738	30.203.289	9.921.463	(343.535)
Pay başına kar (1 TL hisse başına)	0,2252	0,4576	0,1503	(0,0052)

### 14. 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:

	30 Eylül 2017	31 Aralık 2016
<b>Kar Payı Oranlı Araçlar</b>		
Katılım Hesabı	4.307.684	10.000.000

#### *Döviz Kuru Riski*

Şirket'in 30 Eylül 2017 ve 31 Aralık 2016 itibarıyla döviz kuru riski bulunmamaktadır.

## KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 EYLÜL 2017 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

### 14. 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
30 Eylül 2017	İlişkili Taraf	Diğer Taraf	İlişkili Taraf	Diğer Taraf			
<b>Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski</b>	<b>2.093.805</b>	<b>3.199.515</b>	-	-	<b>3.235.761</b>	<b>1.250.000</b>	<b>11.071.895</b>
Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	2.093.805	3.199.515	-	-	3.235.761	1.250.000	11.071.895
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	-	-	-
C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-	-
- Net değer 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

30 EYLÜL 2017 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

## 14. 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
	<u>Ticari Alacaklar</u>		<u>Diğer Alacaklar</u>		<u>İlişkili Taraf</u>	<u>Diğer Taraf</u>	<u>İlişkili Taraf</u>
<u>31 Aralık 2016</u>	<u>İlişkili Taraf</u>	<u>Diğer Taraf</u>	<u>İlişkili Taraf</u>	<u>Diğer Taraf</u>			
<b>Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski</b>	-	<b>4.538.281</b>	-	-	<b>22.865.471</b>	<b>12.500.000</b>	<b>4.087.820</b>
Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	-	4.538.281	-	-	22.865.471	12.500.000	4.087.820
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	-	-	-
C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-	-
- Net değer 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

30 EYLÜL 2017 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

### 14. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (devamı)

#### Likidite Riski

Likidite riski, Şirket'in finansal yükümlülüklerini vadesi geldiğinde karşılayamama riskini ifade eder. Şirket'in likidite yönetimi yaklaşımı, her dönem Şirket'in yeterli likiditeye sahip olması ve vadeleri geldiğinde yükümlülüklerin hem 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:

<b>30 Eylül 2017</b>	<b>Defter değeri</b>	<b>Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı (I+II+III)</b>	<b>3 aydan kısa (I)</b>	<b>3-12 ay arası (II)</b>	<b>1-5 yıl arası (III)</b>
Ticari borçlar	(2.529.822)	(2.529.822)	(2.529.822)	-	-
<b>Toplam parasal borçlar</b>	<b>(2.529.822)</b>	<b>(2.529.822)</b>	<b>(2.529.822)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>31 Aralık 2016</b>	<b>Defter değeri</b>	<b>Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı (I+II+III)</b>	<b>3 aydan kısa (I)</b>	<b>3-12 ay arası (II)</b>	<b>1-5 yıl arası (III)</b>
Ticari borçlar	(375.043)	(375.043)	(375.043)	-	-
<b>Toplam parasal borçlar</b>	<b>(375.043)</b>	<b>(375.043)</b>	<b>(375.043)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

## KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

### 30 EYLÜL 2017 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

<u>30 Eylül 2017</u>	<u>Krediler ve alacaklar (nakit ve nakit benzerleri dahil)</u>	<u>Satılmaya hazır finansal varlıklar</u>	<u>İtfa edilmiş değerinden gösterilen yükümlülükler</u>	<u>Defter değeri (*)</u>	<u>Not</u>
Finansal varlıklar					
Nakit ve nakit benzerleri	4.523.456	-	-	4.523.456	(17)
Ticari alacaklar	5.293.320	0	0	5.293.320	(4)
Finansal yatırımlar	-	11.071.895	-	11.071.895	-
Finansal yükümlülükler					
Ticari borçlar (İlişkili taraflara borçlar dahil)	-	-	2.529.822	2.529.822	(4)
<u>31 Aralık 2016</u>	<u>Krediler ve alacaklar (nakit ve nakit benzerleri dahil)</u>	<u>Satılmaya hazır finansal varlıklar</u>	<u>İtfa edilmiş değerinden gösterilen yükümlülükler</u>	<u>Defter değeri(*)</u>	<u>Not</u>
Finansal varlıklar					
Nakit ve nakit benzerleri	35.366.379	-	-	35.366.379	(17)
Ticari alacaklar	4.538.281	-	-	4.538.281	(4)
Finansal yatırımlar	-	4.087.820	-	4.087.820	-
Finansal yükümlülükler					
Ticari borçlar (İlişkili taraflara borçlar dahil)	-	-	375.043	375.043	(4)

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

## KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 EYLÜL 2017 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

### 16. RAPORLAMA DÖNEMİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Bulunmamaktadır.

### 17. NAKİT AKIŞ TABLOSUNA İLİŞKİN AÇIKLAMALAR

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

	<b>30 Eylül 2017</b>	<b>31 Aralık 2016</b>
Kasa	2.123	908
Bankalar	4.485.761	35.365.471
- Vadeli katılım hesabı - TL	4.307.684	10.000.000
- Vadesiz cari hesap - TL	178.077	25.365.471
Diğer Hazır Değerler	35.572	-
Bilançodaki Nakit ve Nakit Benzerleri	<b>4.523.456</b>	<b>35.366.379</b>

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

	<b>30 Eylül 2017</b>	<b>31 Aralık 2016</b>
<b>Türk Lirası</b>		
Tutar	4.307.684	10.000.000
Ortalama getiri oranı	8,18%	% 8,1
Ortalama vade	1 Ay	1-2 Ay

## Ek Not: Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü

	<b>Konsolide Olmayan/Bireysel Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri</b>	<b>Tebliğdeki İlgili Düzenleme</b>	<b>Cari Dönem 30 Eylül 2017 (TL)</b>	<b>Önceki Dönem 31 Aralık 2016 (TL)</b>
<b>A</b>	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	Md. 24 / (b)	15.379.579	14.087.820
<b>B</b>	Gayrimenkuller. Gayrimenkule Dayalı Projeler. Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md. 24 / (a)	79.002.892	77.939.244
<b>C</b>	İştirakler	Md. 24 / (b)	-	-
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	Md. 23 / (f)	-	-
	<b>Diğer Varlıklar</b>		17.584.919	44.141.718
<b>D</b>	<b>Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)</b>	Md. 3 / (p)	<b>111.967.390</b>	<b>126.168.782</b>
<b>E</b>	Finansal Borçlar	Md. 31	-	-
<b>F</b>	Diğer Finansal Yükümlülükler	Md. 31	-	-
<b>G</b>	Finansal Kiralama Borçları	Md. 31	-	-
<b>H</b>	İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	Md. 23 / (f)	-	-
<b>İ</b>	Özkaynaklar	Md. 31	100.155.259	85.290.521
	<b>Diğer Kaynaklar</b>		11.812.131	40.878.261
<b>D</b>	<b>Toplam Kaynaklar</b>	Md. 3 / (p)	<b>111.967.390</b>	<b>126.168.782</b>
	<b>Konsolide Olmayan/Bireysel Diğer Finansal Bilgiler</b>	<b>Tebliğdeki İlgili Düzenleme</b>	<b>Cari Dönem 30 Eylül 2017 (TL)</b>	<b>Cari Dönem 31 Aralık 2016 (TL)</b>
<b>A1</b>	Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 yıllık Gayrimenkul Ödemeleri İçin Tutulan Kısmı	Md. 24 / (b)	10.142.000	-
<b>A2</b>	Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat / Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	Md. 24 / (b)	4.307.684	10.000.000
<b>A3</b>	Yabancı Sermaye Piyasası Araçları	Md. 24 / (d)	-	-
<b>B1</b>	Yabancı Gayrimenkuller. Gayrimenkule Dayalı Projeler. Gayrimenkule Dayalı Haklar	Md. 24 / (d)	-	-
<b>B2</b>	Atıl Tutulan Arsa/Araziler	Md. 24 / (c)	1.496.835	1.496.835
<b>C1</b>	Yabancı İştirakler	Md. 24 / (d)	-	-
<b>C2</b>	İşletmeci Şirkete İştirak	Md. 28/1 (a)	-	-
<b>J</b>	Gayrinakdi Krediler	Md. 31	-	-
<b>K</b>	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	Md. 22 / (e)	-	-
<b>L</b>	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Md. 22 / (l)	11.071.895	10.094.654

**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)	80%	62%	≥%51
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler (A+C- A1)/ D)	Md. 24 / (b)	5%	11%	≤%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)	(5%)	8%	≤%10
9	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	Md. 22 / (l)	10%	8%	≤%10