

KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Financial Report
Unconsolidated
2017 - 4. 3 Monthly Notification

General Information About Financial Statements

Independet Audit Comment

Independent Audit Company	DRT BAĞIMSIZ DENETİM VE SERBEST MUHASEBECİ MALİ MÜŞAVİRLİK A.Ş.
Audit Type	Continuous
Audit Result	Positive

BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

Körfez Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi Genel Kurulu'na

A) Finansal Tabloların Bağımsız Denetimi

1) Görüş

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

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

2) Görüşün Dayanağı

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

3) Kilit Denetim Konuları

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

Kilit Denetim Konusu	Denetimde bu konu nasıl ele alındı
Hasılatın kaydedilmesi	
Hasılat, önemli risklerin ve getirilerin alıcıya devredildiği durumlarda finansal tablolara alınır.	Hasılatın finansal tablolara doğru dönemde kayıtlara alınmasına ilişkin uygulanan denetim prosedürlerimiz kapsamında;

Şirket yönetimi devremülk ve konut projeleri için, projelerin tamamen bitmiş ve teslimat hazır olduğunu tüm alıcılara ilan etmiş olduğu

durumlarda, tapu ve teslim tutanaklarını dikkate alarak hasılatı kaydetmektedir. Muhakememize göre, satışların dönerselliği ilkesi gereği bu durumdaki hasılatının doğru döneme kaydedilip kaydedilmemesi kilit denetim konusu olarak belirlenmiştir.

Hasılatın ne zaman finansal tablolara alınacağına ilişkin muhasebe politikası Not 2'de açıklanmış olup, hasılatla ilişkin dipnotlar Not 15'de yer almaktadır.

Hasılat süreci incelenip, satış ve teslimat prosedürleri anlaşılmış, satış sürecine ilişkin Yönetim'in uyguladığı kontrollerin tasarlanması, ve uygulaması değerlendirilmiştir.

Yıl içerisinde satışı gerçekleştirilen konut ve devremülklerin dönem içerisinde inşaatının tamamlanmış, kullanılabilir duruma gelmiş ve teslim edilmiş olup olmamasına odaklanılmıştır.

Müşterilerle yapılan satış sözleşmelerindeki konut ve devremülk teslimatlarına ilişkin hükümler incelenmiş ve hasılatın finansal tablolara alınma zamanlaması değerlendirilmiştir.

Maddi doğrulama prosedürlerinde gelirin faturalanmış ama kazanılmamış olduğu durumların değerlendirmesine odaklanılmıştır.

Ayrıca, finansal tablolarda ve Not 15'de yer alan bilgilerin yeterliliği TMS açısından değerlendirilmiştir.

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

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

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

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

5) Bağımsız Denetçinin Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları

Bir bağımsız denetimde, biz bağımsız denetçilerin sorumlulukları şunlardır:

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

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

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

· Finansal tablolardaki hata veya hile kaynaklı "önemli yanlışlık" riskleri belirlenmekte ve değerlendirilmekte; bu risklere karşılık veren denetim prosedürleri tasarlanmakta ve uygulanmakta ve görüşümüze dayanak teşkil edecek yeterli ve uygun denetim kanıtı elde edilmektedir. (Hile; muvazaa, sahtekarlık, kasıtlı ihmal, gerçeğe aykırı beyan veya iç kontrol ihlali fiillerini içerebildiğinden, hile kaynaklı önemli bir yanlışlığı tespit edememe riski, hata kaynaklı önemli bir yanlışlığı tespit edememe riskinden yüksektir.)

· Şirket'in iç kontrolünün etkinliğine ilişkin bir görüş bildirmek amacıyla değil ama duruma uygun denetim prosedürlerini tasarlamak amacıyla denetimle ilgili iç kontrol değerlendirilmektedir.

· Yönetim tarafından kullanılan muhasebe politikalarının uygunluğu ile yapılan muhasebe tahminlerinin ve ilgili açıklamaların makul olup olmadığı değerlendirilmektedir.

· Elde edilen denetim kanıtlarına dayanarak, Şirket'in sürekliliğini devam ettirme kabiliyetine ilişkin ciddi şüphe oluşturabilecek olay veya şartlarla ilgili önemli bir belirsizliğin mevcut olup olmadığı hakkında ve yönetimin işletmenin sürekliliği esasını kullanmasının uygunluğu hakkında sonuca varılmaktadır. Önemli bir belirsizliğin mevcut olduğu sonucuna varmamız halinde, raporumuzda, finansal tablolardaki ilgili açıklamalara dikkat çekmemiz ya da bu açıklamaların yetersiz olması durumunda olumlu görüş dışında bir görüş vermemiz gerekmektedir. Vardığımız sonuçlar, bağımsız denetçi raporu tarihine kadar elde edilen denetim kanıtlarına dayanmaktadır. Bununla birlikte, gelecekteki olay veya şartlar Şirket'in sürekliliğini sona erdirebilir.

· Finansal tabloların, açıklamalar dahil olmak üzere, genel sunumu, yapısı ve içeriği ile bu tabloların, temelini oluşturan işlem ve olayları gerçeğe uygun sunumu sağlayacak şekilde yansıtır yansıtmadığı değerlendirilmektedir.

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

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

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

B) Mevzuattan Kaynaklanan Diğer Yükümlülüklere İlişkin Rapor

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

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

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

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

DRT BAĞIMSIZ DENETİM VE SERBEST MUHASEBECİ MALİ MÜŞAVİRLİK A.Ş.

Member of **DELOITTE TOUCHE TOHMATSU LIMITED**

Koray Öztürk, SMMM

Sorumlu Denetçi

İstanbul, 27 Şubat 2018



Statement of Financial Position (Balance Sheet)

Presentation Currency	TL
Nature of Financial Statements	Unconsolidated

	Footnote Reference	Current Period 31.12.2017	Previous Period 31.12.2016
Statement of Financial Position (Balance Sheet)			
Assets [abstract]			
CURRENT ASSETS			
Cash and cash equivalents	4	4.743.993	35.366.379
Financial Investments		10.250.033	4.087.820
Financial Assets Available-for-sale	7	10.250.033	4.087.820
Trade Receivables		2.975.094	4.538.281
Trade Receivables Due From Related Parties		40.007	0
Trade Receivables Due From Unrelated Parties	5	2.935.087	4.538.281
Other Receivables		2.046	30.293
Other Receivables Due From Unrelated Parties		2.046	30.293
Inventories	6	76.234.399	77.939.244
Prepayments		1.915.190	248.824
Prepayments to Unrelated Parties	12	1.915.190	248.824
Other current assets		11.274.709	3.887.661
Other Current Assets Due From Unrelated Parties	11	11.274.709	3.887.661
SUB-TOTAL		107.395.464	126.098.502
Total current assets		107.395.464	126.098.502
NON-CURRENT ASSETS			
Property, plant and equipment		46.935	35.261
Machinery And Equipments	8	46.935	35.261
Intangible assets and goodwill		16.079	35.019
Computer Softwares	9	16.079	35.019
Total non-current assets		63.014	70.280
Total assets		107.458.478	126.168.782
LIABILITIES AND EQUITY			
CURRENT LIABILITIES			
Trade Payables	5	401.043	375.043
Trade Payables to Related Parties		5.180	0
Trade Payables to Unrelated Parties		395.863	375.043
Deferred Income		10.997.816	39.758.969
Deferred Income from Unrelated Parties	13	10.997.816	39.758.969
Current provisions		91.672	44.129
Current provisions for employee benefits	10	91.672	44.129
Other Current Liabilities		68.724	584.037
Other Current Liabilities to Unrelated Parties	11	68.724	584.037
SUB-TOTAL		11.559.255	40.762.178
Total current liabilities		11.559.255	40.762.178
NON-CURRENT LIABILITIES			
Non-current provisions		104.098	116.083
Non-current provisions for employee benefits	10	104.098	116.083
Total non-current liabilities		104.098	116.083
Total liabilities		11.663.353	40.878.261
EQUITY			
Equity attributable to owners of parent		95.795.125	85.290.521
Issued capital	14	66.000.000	66.000.000
Inflation Adjustments on Capital	14	2.373.208	2.373.208
Share Premium (Discount)	14	1.700.407	1.700.407
Other Accumulated Comprehensive Income (Loss) that will not be Reclassified in Profit or Loss		-64.346	-59.869
Other Gains (Losses)		-64.346	-59.869
Restricted Reserves Appropriated From Profits		1.731.855	0
Legal Reserves	14	1.731.855	0
Prior Years' Profits or Losses		13.544.920	-21.365.931
Current Period Net Profit Or Loss		10.509.081	36.642.706
Total equity		95.795.125	85.290.521
Total Liabilities and Equity		107.458.478	126.168.782

Statement of Profit or Loss and Other Comprehensive Income

Presentation Currency	TL
Nature of Financial Statements	Unconsolidated

	Footnote Reference	Current Period 01.01.2017 - 31.12.2017	Previous Period 01.01.2016 - 31.12.2016
Statement of Profit or Loss and Other Comprehensive Income			
PROFIT (LOSS)			
Revenue	15	69.691.856	78.316.859
Cost of sales	15	-57.962.453	-40.475.651
GROSS PROFIT (LOSS) FROM COMMERCIAL OPERATIONS		11.729.403	37.841.208
GROSS PROFIT (LOSS)		11.729.403	37.841.208
General Administrative Expenses	16	-3.553.998	-3.852.550
Marketing Expenses	16	-962.935	-633.234
Other Income from Operating Activities	17	948.108	8.969
PROFIT (LOSS) FROM OPERATING ACTIVITIES		8.160.578	33.364.393
Investment Activity Income	18	2.348.503	3.278.313
PROFIT (LOSS) BEFORE FINANCING INCOME (EXPENSE)		10.509.081	36.642.706
PROFIT (LOSS) FROM CONTINUING OPERATIONS, BEFORE TAX		10.509.081	36.642.706
PROFIT (LOSS) FROM CONTINUING OPERATIONS		10.509.081	36.642.706
PROFIT (LOSS)		10.509.081	36.642.706
Profit (loss), attributable to [abstract]			
Non-controlling Interests		0	0
Owners of Parent		10.509.081	36.642.706
Earnings per share [abstract]			
Earnings per share [line items]			
Basic earnings per share			
Diluted Earnings Per Share			
OTHER COMPREHENSIVE INCOME			
Other Comprehensive Income that will not be Reclassified to Profit or Loss		-4.477	-2.519
Gains (Losses) on Remeasurements of Defined Benefit Plans		-4.477	-2.519
Other Comprehensive Income That Will Be Reclassified to Profit or Loss		0	0
Taxes Relating to Components of Other Comprehensive Income that will be Reclassified to Profit or Loss		0	0
Current Period Tax (Expense) Income	19	0	0
OTHER COMPREHENSIVE INCOME (LOSS)		-4.477	-2.519
TOTAL COMPREHENSIVE INCOME (LOSS)		10.504.604	36.640.187
Total Comprehensive Income Attributable to			
Non-controlling Interests		0	0
Owners of Parent		10.504.604	36.640.187

Statement of cash flows (Indirect Method)

Presentation Currency	TL
Nature of Financial Statements	Unconsolidated

	Footnote Reference	Current Period 01.01.2017 - 31.12.2017	Previous Period 01.01.2016 - 31.12.2016
Statement of cash flows (Indirect Method)			
CASH FLOWS FROM (USED IN) OPERATING ACTIVITIES		-26.787.095	335.388
Profit (Loss)		10.509.081	36.642.706
Profit (Loss) from Continuing Operations		10.509.081	36.642.706
Adjustments to Reconcile Profit (Loss)		28.784.336	-2.710.383
Adjustments for depreciation and amortisation expense	8-9	50.630	49.082
Adjustments for Impairment Loss (Reversal of Impairment Loss)		31.042.439	0
Adjustments for Impairment Loss (Reversal of Impairment Loss) of Inventories	6	31.042.439	0
Adjustments for provisions		61.553	147.289
Adjustments for (Reversal of) Provisions Related with Employee Benefits	10	61.553	147.289
Adjustments for Profit Share or Other Financial Instruments (Income) Expenses	18	-1.314.692	-2.463.213
Adjustments for fair value losses (gains)		-1.033.811	-443.541
Adjustments for Fair Value Losses (Gains) of Financial Assets	18	-1.033.811	-443.541
Adjustments for losses (gains) on disposal of non-current assets		-21.783	0
Adjustments for Losses (Gains) Arised From Sale of Tangible Assets	17	-21.783	0
Changes in Working Capital		-66.050.040	-33.512.037
Adjustments for decrease (increase) in trade accounts receivable		1.563.187	-4.538.281
Decrease (Increase) in Trade Accounts Receivables from Unrelated Parties		1.563.187	-4.538.281
Adjustments for Decrease (Increase) in Other Receivables Related with Operations		-9.025.167	1.270.599
Decrease (Increase) in Other Unrelated Party Receivables Related with Operations		-9.025.167	1.270.599
Adjustments for decrease (increase) in inventories		-29.337.594	-15.998.108
Adjustments for increase (decrease) in trade accounts payable		26.000	-829.974
Increase (Decrease) in Trade Accounts Payables to Unrelated Parties		26.000	-829.974
Increase (Decrease) in Deferred Income		-28.761.153	-13.416.273
Other Adjustments for Other Increase (Decrease) in Working Capital		-515.313	0
Increase (Decrease) in Other Payables Related with Operations		-515.313	0
Cash Flows from (used in) Operations		-26.756.623	420.286
Payments Related with Provisions for Employee Benefits	10	-30.472	-84.898
CASH FLOWS FROM (USED IN) INVESTING ACTIVITIES		-3.835.291	6.140.029
Proceeds from sales of property, plant, equipment and intangible assets		35.001	0
Proceeds from sales of property, plant and equipment	8-9-17	35.001	0
Purchase of Property, Plant, Equipment and Intangible Assets		-56.582	-50.134
Purchase of property, plant and equipment	8-9	-56.582	-50.134
Interest received		1.314.692	2.463.213
Cash Outflows From Participation (Profit) Shares or Other Financial Instruments		-5.128.402	0
Cash Inflows From Participation (Profit) Shares or Other Financial Instruments		0	3.726.950
CASH FLOWS FROM (USED IN) FINANCING ACTIVITIES		0	
Proceeds from changes in ownership interests in subsidiaries that do not result in loss of control		0	
NET INCREASE (DECREASE) IN CASH AND CASH EQUIVALENTS BEFORE EFFECT OF EXCHANGE RATE CHANGES		-30.622.386	6.475.417
Net increase (decrease) in cash and cash equivalents		-30.622.386	6.475.417
CASH AND CASH EQUIVALENTS AT THE BEGINNING OF THE PERIOD	4	35.366.379	28.890.962
CASH AND CASH EQUIVALENTS AT THE END OF THE PERIOD	4	4.743.993	35.366.379

[illegible]

[illegible]