

KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Finansal Rapor

Konsolide Olmayan

2018 - 2. 3 Aylık Bildirim

Finansal Tablolara ilişkin Genel Açıklama

2018 yılı 2. çeyrek Finansal Tablolar hk.

Bağımsız Denetçi Görüşü

Bağımsız Denetim Kuruluşu	DRT BAĞIMSIZ DENETİM VE SERBEST MUHASEBECİ MALİ MÜŞAVİRLİK A.Ş.
Denetim Türü	Sınırlı
Denetim Sonucu	Olumlu

ARA DÖNEM ÖZET FİNANSAL BİLGİLERE İLİŞKİN

SINIRLI DENETİM RAPORU

Körfez Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Genel Kurulu'na

Giriş

Körfez Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin ("Şirket") 30 Haziran 2018 tarihli ilişikteki özet finansal durum tablosunun ve aynı tarihte sona eren altı aylık ara hesap dönemine ait ilgili özet kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunun, özet özkaynaklar değişim tablosunun ve özet nakit akış tablosunun sınırlı denetimini yürütmüş bulunuyoruz. Şirket yönetimi, söz konusu ara dönem finansal bilgilerin Türkiye Muhasebe Standardı 34 "Ara Dönem Finansal Raporlama" Standardı'na ("TMS 34") uygun olarak hazırlanmasından ve sunumundan sorumludur. Sorumluluğumuz, yaptığımız sınırlı denetime dayanarak söz konusu ara dönem finansal bilgilere ilişkin bir sonuç bildirmektir.

Sınırlı Denetimin Kapsamı

Yaptığımız sınırlı denetim, Sınırlı Bağımsız Denetim Standardı (SBDS) 2410 "Ara Dönem Finansal Bilgilerin, İşletmenin Yıllık Finansal Tablolarının Bağımsız Denetimini Yürüten Denetçi Tarafından Sınırlı Bağımsız Denetimi"ne uygun olarak yürütülmüştür. Ara dönem finansal bilgilere ilişkin sınırlı denetim, başta finans ve muhasebe konularından sorumlu kişiler olmak üzere ilgili kişilerin sorgulanması ve analitik prosedürler ile diğer sınırlı denetim prosedürlerinin uygulanmasından oluşur. Ara dönem finansal bilgilerin sınırlı denetiminin kapsamı; Bağımsız Denetim Standartları'na uygun olarak yapılan ve amacı finansal tablolar hakkında bir görüş bildirmek olan bağımsız denetimin kapsamına kıyasla önemli ölçüde dardır. Sonuç olarak ara dönem finansal bilgilerin sınırlı denetimi, denetim şirketinin, bir bağımsız denetimde belirlenebilecek tüm önemli hususlara vakıf olabileceğine ilişkin bir güvence sağlamamaktadır. Bu sebeple, bir bağımsız denetim görüşü bildirmemektedir.

Sonuç

Sınırlı denetimimize göre ilişikteki ara dönem finansal bilgilerin, tüm önemli yönleriyle TMS 34 "Ara Dönem Finansal Raporlama" Standardı'na uygun olarak hazırlanmadığı kanaatine varmamıza sebep olacak herhangi bir husus dikkatimizi çekmemiştir.

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

Member of DELOITTE TOUCHE TOHMATSU LIMITED

Koray Öztürk, SMMM

Sorumlu Denetçi

İstanbul, 7 Ağustos 2018

Finansal Durum Tablosu (Bilanço)

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 30.06.2018	Önceki Dönem 31.12.2017
Finansal Durum Tablosu (Bilanço)			
Varlıklar			
DÖNEN VARLIKLAR			
Nakit ve Nakit Benzerleri	17	281.625	4.743.993
Finansal Yatırımlar		8.198.778	10.250.033
Satılmaya Hazır Finansal Varlıklar		8.198.778	10.250.033
Ticari Alacaklar	4	861.707	2.975.094
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar		133.097	40.007
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar		728.610	2.935.087
Diğer Alacaklar		127	2.046
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar		127	2.046
Stoklar	5	82.092.388	76.234.399
Peşin Ödenmiş Giderler	6	2.465.450	1.915.190
İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler		2.465.450	1.915.190
Diğer Dönen Varlıklar	7	2.898.951	11.274.709
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Dönen Varlıklar		2.898.951	11.274.709
ARA TOPLAM		96.799.026	107.395.464
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR		96.799.026	107.395.464
DURAN VARLIKLAR			
Maddi Duran Varlıklar		43.651	46.935
Tesis, Makine ve Cihazlar		43.651	46.935
Maddi Olmayan Duran Varlıklar		8.589	16.079
Bilgisayar Yazılımları		8.589	16.079
Diğer Duran Varlıklar	7	9.809.782	0
İlişkili Olmayan Taraflara İlişkin Diğer Duran Varlıklar		9.809.782	0
TOPLAM DURAN VARLIKLAR		9.862.022	63.014
TOPLAM VARLIKLAR		106.661.048	107.458.478
KAYNAKLAR			
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			
Ticari Borçlar	4	539.916	401.043
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar		10.241	5.180
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar		529.675	395.863
Ertelenmiş Gelirler	6	8.915.127	10.997.816
İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler		8.915.127	10.997.816
Kısa Vadeli Karşılıklar		136.986	91.672
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar		136.986	91.672
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	7	91.425	68.724
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler		91.425	68.724
ARA TOPLAM		9.683.454	11.559.255
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		9.683.454	11.559.255
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			
Uzun Vadeli Karşılıklar		174.211	104.098
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar		174.211	104.098
TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		174.211	104.098
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER		9.857.665	11.663.353
ÖZKAYNAKLAR			
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		96.803.383	95.795.125
Ödenmiş Sermaye		66.000.000	66.000.000
Sermaye Düzeltme Farkları		2.373.208	2.373.208
Paylara İlişkin Primler (İskontolar)		1.700.407	1.700.407
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler (Giderler)		-64.346	-64.346
Diğer Kazançlar (Kayıplar)		-64.346	-64.346
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler		4.006.915	1.731.855
Yasal Yedekler	8	4.006.915	1.731.855
Geçmiş Yıllar Karları veya Zararları		21.778.941	13.544.920
Net Dönem Karı veya Zararı		1.008.258	10.509.081
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR		96.803.383	95.795.125

TOPLAM KAYNAKLAR		106.661.048	107.458.478
------------------	--	-------------	-------------

Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2018 - 30.06.2018	Önceki Dönem 01.01.2017 - 30.06.2017	Cari Dönem 3 Aylık 01.04.2018 - 30.06.2018	Önceki Dönem 3 Aylık 01.04.2017 - 30.06.2017
Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu					
KAR VEYA ZARAR KISMI					
Hasılat	9	6.363.803	10.785.436	5.845.588	2.894.056
Satışların Maliyeti	9	-2.654.868	-5.984.287	-2.312.283	-963.846
TİCARİ FAALİYETLERDEN BRÜT KAR (ZARAR)		3.708.935	4.801.149	3.533.305	1.930.210
BRÜT KAR (ZARAR)		3.708.935	4.801.149	3.533.305	1.930.210
Genel Yönetim Giderleri	10	-2.342.929	-1.955.292	-895.666	-1.040.839
Pazarlama Giderleri	10	-1.045.319	-236.701	-855.830	-179.548
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	11	58.355	847.532	-2.046.394	25.780
ESAS FAALİYET KARI (ZARARI)		379.042	3.456.688	-264.585	735.603
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	12	629.216	1.486.587	-48.400	661.921
FİNANSMAN GELİRİ (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI (ZARARI)		1.008.258	4.943.275	-312.985	1.397.524
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI (ZARARI)		1.008.258	4.943.275	-312.985	1.397.524
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI (ZARARI)		1.008.258	4.943.275	-312.985	1.397.524
DÖNEM KARI (ZARARI)		1.008.258	4.943.275	-312.985	1.397.524
Dönem Karının (Zararının) Dağılımı					
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	0		
Ana Ortaklık Payları		1.008.258	4.943.275	-312.985	1.397.524
Pay Başına Kazanç					
Pay Başına Kazanç					
Pay Başına Kazanç (Zarar)					
Sulandırılmış Pay Başına Kazanç (Zarar)					
DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI					
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		0	0	0	0
Kar veya Zarar Olarak Yeniden Sınıflandırılacaklar		0	0	0	0
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Diğer Kapsamlı Gelire İlişkin Vergiler		0	0	0	0
Dönem Vergi (Gideri) Geliri		0	0	0	0
DİĞER KAPSAMLI GELİR (GİDER)		0	0	0	0
TOPLAM KAPSAMLI GELİR (GİDER)		1.008.258	4.943.275	-312.985	1.397.524
Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı					
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	0	0	0
Ana Ortaklık Payları		1.008.258	4.943.275	-312.985	1.397.524

Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

		Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2018 - 30.06.2018	Önceki Dönem 01.01.2017 - 30.06.2017
Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)				
İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI			-7.135.710	-21.264.017
Dönem Karı (Zararı)			1.008.258	4.943.275
Sürdürülen Faaliyetlerden Dönem Karı (Zararı)			1.008.258	4.943.275
Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler			-495.886	-1.332.181
Amortisman ve İtfa Gideri İle İlgili Düzeltmeler	10		17.903	25.587
Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler			115.427	128.819
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar (İptali) ile İlgili Düzeltmeler			115.427	128.819
Katılım (Kar) Payı ve Diğer Finansal Araçlardan (Gelirler) Giderler ile İlgili Düzeltmeler	12		-11.647	-1.070.825
Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) İle İlgili Düzeltmeler			-617.569	-415.762
Finansal Varlıkların Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) ile İlgili Düzeltmeler	12		-617.569	-415.762
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler			-7.648.082	-24.875.111
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler			2.113.387	4.538.281
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış)			2.113.387	4.538.281
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler			-1.982.365	-12.594.059
İlişkili Olmayan Taraflardan Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış)			-1.982.365	-12.594.059
Stoklardaki Azalışlar (Artışlar) İle İlgili Düzeltmeler			-5.857.989	-30.403.589
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler			138.873	3.096.278
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlardaki Artış (Azalış)			138.873	3.096.278
Ertelenmiş Gelirlerdeki Artış (Azalış)			-2.082.689	10.899.935
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler			22.701	-411.957
Faaliyetlerle İlgili Diğer Yükümlülüklerdeki Artış (Azalış)			22.701	-411.957
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları			-7.135.710	-21.264.017
YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI			2.673.342	-1.316.002
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları			-7.129	-56.581
Maddi Duran Varlık Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları			-7.129	-56.581
Alınan Faiz			11.647	1.070.825
Katılım (Kar) Payı ve Diğer Finansal Araçlardan Nakit Çıkışları				-2.330.246
Katılım (Kar) Payı ve Diğer Finansal Araçlardan Nakit Girişleri			2.668.824	
FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI			0	0
Bağlı Ortaklıklardaki Kontrolün Kaybına Yol Açmayan Şekilde Ortaklık Payları Değişmelerinden Kaynaklanan Nakit Girişleri			0	0
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)			-4.462.368	-22.580.019
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)			-4.462.368	-22.580.019
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ			4.743.993	35.366.379
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ			281.625	12.786.360

[illegible]

Cari Dönem 01.01.2018 - 30.06.2018	Kar Payı Hariç Pay Sahiplerine Yapılan Diğer Ödemeler														
	Payların Geri Alım İşlemleri Nedeniyle Meydana Gelen Artış (Azalış)														
	Pay Bazlı İşlemler Nedeniyle Meydana Gelen Artış (Azalış)														
	Bağlı Ortaklık Edinimi veya Elden Çıkarılması														
	Bağlı Ortaklıklarda Kontrol Kaybı ile Sonuçlanmayan Pay Oranı Değişikliklerine Bağlı Artış/Azalış														
	Kontrol Gücü Olmayan Pay Sahipleriyle Yapılan İşlemler														
	Pay Sahiplerinin Diğer Katkıları														
	Nakit Akış Riskinden Korunma Kazançları (Kayıplar) Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdün Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar														
	Opsiyonların Zaman Değerindeki Değişiklikler Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdün Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar														
	Forward Sözleşmesinin Forward Bileşeninin Değerindeki Değişiklikler Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdün Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar														
	Yabancı Para Alım Satım Marjlarındaki Değişiklikler Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdün Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar														
	Diğer Değişiklikler Nedeni ile Artış (Azalış)														
Dönem Sonu Bakiyeler			66.000.000	2.373.208	1.700.407				-64.346	4.006.915	21.778.941	1.008.258	96.803.383		96.803.383