

KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Finansal Rapor

Konsolide Olmayan

2018 - 3. 3 Aylık Bildirim

Finansal Tablolara ilişkin Genel Açıklama

30.09.2018 Finansal Tablolar hk.

Finansal Durum Tablosu (Bilanço)

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 30.09.2018	Önceki Dönem 31.12.2017
Finansal Durum Tablosu (Bilanço)			
Varlıklar			
DÖNEN VARLIKLAR			
Nakit ve Nakit Benzerleri	17	1.238.984	4.743.993
Finansal Yatırımlar		11.069.022	10.250.033
Satılmaya Hazır Finansal Varlıklar		11.069.022	10.250.033
Ticari Alacaklar	4	6.765.368	2.975.094
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar		5.728.677	40.007
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar		1.036.691	2.935.087
Diğer Alacaklar		163.809	2.046
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar		163.809	2.046
Stoklar	5	80.909.375	76.234.399
Peşin Ödenmiş Giderler	6	1.115.206	1.915.190
İlişkili Olmayan Taraflara Peşin Ödenmiş Giderler		1.115.206	1.915.190
Diğer Dönen Varlıklar	7	1.619.867	11.274.709
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Dönen Varlıklar		1.619.867	11.274.709
ARA TOPLAM		102.881.631	107.395.464
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR		102.881.631	107.395.464
DURAN VARLIKLAR			
Maddi Duran Varlıklar		38.444	46.935
Tesis, Makine ve Cihazlar		38.444	46.935
Maddi Olmayan Duran Varlıklar		4.845	16.079
Bilgisayar Yazılımları		4.845	16.079
Diğer Duran Varlıklar	7	8.053.380	0
İlişkili Olmayan Taraflara İlişkin Diğer Duran Varlıklar		8.053.380	0
TOPLAM DURAN VARLIKLAR		8.096.669	63.014
TOPLAM VARLIKLAR		110.978.300	107.458.478
KAYNAKLAR			
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			
Ticari Borçlar	4	754.032	401.043
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar		0	5.180
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar		754.032	395.863
Ertelenmiş Gelirler	6	10.589.043	10.997.816
İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler		10.589.043	10.997.816
Kısa Vadeli Karşılıklar		103.466	91.672
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar		103.466	91.672
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	7	74.049	68.724
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler		74.049	68.724
ARA TOPLAM		11.520.590	11.559.255
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		11.520.590	11.559.255
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			
Uzun Vadeli Karşılıklar		122.518	104.098
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar		122.518	104.098
TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		122.518	104.098
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER		11.643.108	11.663.353
ÖZKAYNAKLAR			
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		99.335.192	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	8	4.006.915	1.731.855
Yasal Yedekler		4.006.915	1.731.855
Geçmiş Yıllar Karları veya Zararları		21.778.941	13.544.920
Net Dönem Karı veya Zararı		3.540.067	10.509.081
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR		99.335.192	95.795.125

TOPLAM KAYNAKLAR		110.978.300	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 - 30.09.2018	Önceki Dönem 01.01.2017 - 30.09.2017	Cari Dönem 3 Aylık 01.07.2018 - 30.09.2018	Önceki Dönem 3 Aylık 01.07.2017 - 30.09.2017
Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu					
KAR VEYA ZARAR KISMI					
Hasılat	9	13.232.152	70.426.792	6.868.349	59.641.356
Satışların Maliyeti	9	-8.252.852	-54.711.484	-5.597.984	-48.727.197
TİCARİ FAALİYETLERDEN BRÜT KAR (ZARAR)		4.979.300	15.715.308	1.270.365	10.914.159
BRÜT KAR (ZARAR)		4.979.300	15.715.308	1.270.365	10.914.159
Genel Yönetim Giderleri	10	-3.025.586	-2.787.885	-682.657	-832.593
Pazarlama Giderleri	10	-2.962.046	-820.319	-1.916.727	-583.618
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	11	3.533.257	861.066	3.474.902	13.534
ESAS FAALİYET KARI (ZARARI)		2.524.925	12.968.170	2.145.883	9.511.482
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	12	1.015.142	1.896.568	385.926	409.981
FİNANSMAN GELİRİ (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI (ZARARI)		3.540.067	14.864.738	2.531.809	9.921.463
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI (ZARARI)		3.540.067	14.864.738	2.531.809	9.921.463
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI (ZARARI)		3.540.067	14.864.738	2.531.809	9.921.463
DÖNEM KARI (ZARARI)		3.540.067	14.864.738	2.531.809	9.921.463
Dönem Karının (Zararının) Dağılımı					
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	0	0	0
Ana Ortaklık Payları		3.540.067	14.864.738	2.531.809	9.921.463
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)		3.540.067	14.864.738	2.531.809	9.921.463
Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı					
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	0	0	0
Ana Ortaklık Payları		3.540.067	14.864.738	2.531.809	9.921.463

Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2018 - 30.09.2018	Önceki Dönem 01.01.2017 - 30.09.2017
Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)			
İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		-3.694.032	-25.713.836
Dönem Karı (Zararı)		3.540.067	14.864.738
Sürdürülen Faaliyetlerden Dönem Karı (Zararı)		3.540.067	14.864.738
Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler		-4.364.425	30.321.313
Amortisman ve İtfa Gideri İle İlgili Düzeltmeler	10	26.855	38.362
Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler		-3.376.138	32.179.519
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar (İptali) ile İlgili Düzeltmeler		30.214	56.192
Diğer Karşılıklar (İptalleri) ile İlgili Düzeltmeler		-3.406.352	32.123.327
Katılım (Kar) Payı ve Diğer Finansal Araçlardan (Gelirler) Giderler ile İlgili Düzeltmeler	12	-31.643	-1.200.028
Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) İle İlgili Düzeltmeler		-983.499	-696.540
Finansal Varlıkların Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) ile İlgili Düzeltmeler	12	-983.499	-696.540
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		-2.869.674	-70.899.887
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler		-3.790.274	-755.039
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış)		-3.790.274	-755.039
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler		2.239.683	-7.835.551
İlişkili Olmayan Taraflardan Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış)		2.239.683	-7.835.551
Stoklardaki Azalışlar (Artışlar) İle İlgili Düzeltmeler		-1.268.624	-31.672.838
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		352.989	2.154.779
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlardaki Artış (Azalış)		352.989	2.154.779
Ertelenmiş Gelirlerdeki Artış (Azalış)		-408.773	-32.331.521
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		5.325	-459.717
Faaliyetlerle İlgili Diğer Yükümlülüklerdeki Artış (Azalış)		5.325	-459.717
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		-3.694.032	-25.713.836
YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		189.023	-5.129.087
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları		-7.130	-41.580
Maddi Duran Varlık Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları		-7.130	-41.580
Alınan Faiz		31.643	1.200.028
Katılım (Kar) Payı ve Diğer Finansal Araçlardan Nakit Çıkışları			-6.287.535
Katılım (Kar) Payı ve Diğer Finansal Araçlardan Nakit Girişleri		164.510	
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)		-3.505.009	-30.842.923
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		-3.505.009	-30.842.923
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ		4.743.993	35.366.379
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ		1.238.984	4.523.456

		Dipnot Referansı	Özkaynaklar											
			Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar										Kontrol Gücü Olmayan Paylar	
			Ödenmiş Sermaye	Sermaye Düzeltme Farkları	Pay İhraç Primleri / İskontoları	Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler	Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler			Diğer Yedekler	Birikmiş Karlar			
					Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazanç / Kayıpları	Riskten Korunma Kazanç / Kayıpları	Yeniden Değerleme ve Sınıflandırma Kazanç / Kayıpları	Diğer Kazanç / Kayıplar			Geçmiş Yıllar Kar / Zararları	Net Dönem Karı Zararı		
Önceki Dönem 01.01.2017 - 30.09.2017	Özkaynaklar Değişim Tablosu													
	Özkaynaklar Değişim Tablosu													
	Dönem Başı Baklıyeler	8	66.000.000	2.373.208	1.700.407				-99.869		-21.365.931	36.642.706		85.290.521
	Muhasebe Politikalarındaki Değişikliklere İlişkin Düzeltmeler													
	Muhasebe Politikalarındaki Zorunlu Değişikliklere İlişkin Düzeltmeler													
	Muhasebe Politikalarındaki Gönüllü Değişikliklere İlişkin Düzeltmeler													
	Hatalara İlişkin Düzeltmeler													
	Diğer Düzeltmeler													
	Düzeltmelerden Sonraki Tutar									1.731.855	34.910.851	-36.642.706		0
	Transferler													
	Toplam Kapsamlı Gelir (Gider)											14.864.738		14.864.738
	Dönem Karı (Zararı)													
	Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)													
	Sermaye Artırımı													
	Sermaye Azaltımı													
	Sermaye Avansı													
	Birleşme/Bölünme/Tasfiye Etkisi													
	Ortak Kontrolde Tabi Teşebbüs veya İşletmeleri İçeren Birleşmelerin Etkisi													
	Dönemde Ödenen Kar Payı Avansları													
	Kar Payları													
	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 Çıkartılması													
	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 (Kayıpları) 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 Nedeniyle Artış (Azalış)													
	Dönem Sonu Baklıyeler		66.000.000	2.373.208	1.700.407				-99.869	1.731.855	13.544.920	14.864.738	100.155.259	100.155.259
Özkaynaklar Değişim Tablosu														
Özkaynaklar Değişim Tablosu														
Dönem Başı Baklıyeler	8	66.000.000	2.373.208	1.700.407				-64.346	1.731.855	13.544.920	10.509.081		95.795.125	
Muhasebe Politikalarındaki Değişikliklere İlişkin Düzeltmeler														
Muhasebe Politikalarındaki Zorunlu Değişikliklere İlişkin Düzeltmeler														
Muhasebe Politikalarındaki Gönüllü Değişikliklere İlişkin Düzeltmeler														
Hatalara İlişkin Düzeltmeler														
Diğer Düzeltmeler														
Düzeltmelerden Sonraki Tutar														
Transferler									2.275.060	8.234.021	-10.509.081		0	
Toplam Kapsamlı Gelir (Gider)											3.540.067		3.540.067	
Dönem Karı (Zararı)														
Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)														
Sermaye Artırımı														
Sermaye Azaltımı														
Sermaye Avansı														
Birleşme/Bölünme/Tasfiye Etkisi														
Ortak Kontrolde Tabi Teşebbüs veya İşletmeleri İçeren Birleşmelerin Etkisi														
Dönemde Ödenen Kar Payı Avansları														
Kar Payları														

Cari Dönem 01.01.2018 - 30.09.2018	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 Çıkartılması														
	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 Bakıyalar			66.000.000	2.373.208	1.700.407				-64.346	4.006.915	21.778.941	3.540.067	99.335.192		99.335.192