

KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Finansal Rapor

Konsolide Olmayan

2020 - 2. 3 Aylık Bildirim

Finansal Tablolara ilişkin Genel Açıklama

Körfez GYO 2020 Yılı 2. Çeyrek Finansal Tablolar

Bağımsız Denetçi Görüşü

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

Ara Dönem Özet Finansal Tablolara İlişkin Sınırlı Denetim Raporu

Körfez Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi Yönetim Kurulu'na

Giriş

Körfez Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin ("Şirket") 30 Haziran 2020 tarihli ilişikteki ara dönem özet finansal durum tablosunun ve aynı tarihte sona eren altı aylık ara hesap dönemine ait özet kâr veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunun, özkaynak değişim tablosunun ve nakit akış tablosu ile açıklayıcı dipnotlarının sınırlı denetimini yürütmüş bulunuyoruz. Şirket yönetimi, söz konusu ara dönem özet finansal tabloların 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 özet finansal tablolara 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 Standartlarına 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 vâkıf olabileceğine ilişkin bir güvence sağlamamaktadır. Bu sebeple, bir bağımsız denetim görüşü bildirmemektediriz.

Sonuç

Sınırlı denetimimize göre ilişikteki ara dönem özet finansal tabloların, tüm önemli yönleriyle, TMS 34'e uygun olarak hazırlanmadığı kanaatine varmamıza sebep olacak herhangi bir husus dikkatimizi çekmemiştir.

Güney Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik Anonim Şirketi

A member firm of Ernst & Young Global Limited

Alper Ekbul, SMMM

Sorumlu Denetçi

6 Ağustos 2020

İstanbul, Türkiye

Finansal Durum Tablosu (Bilanço)

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

		Dipnot Referansı	Cari Dönem 30.06.2020	Önceki Dönem 31.12.2019
Finansal Durum Tablosu (Bilanço)				
Varlıklar				
DÖNEN VARLIKLAR				
Nakit ve Nakit Benzerleri	3		8.790.941	7.753.684
Finansal Yatırımlar	4		22.402.588	19.935.798
Ticari Alacaklar			2.079.945	513.808
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	5		153.333	270.239
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	5		1.926.612	243.569
Stoklar	6		70.506.246	73.479.673
Peşin Ödenmiş Giderler			2.383.914	17.894
İlişkili Olmayan Taraplara Peşin Ödenmiş Giderler	10		2.383.914	17.894
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar			80.291	35.681
Diğer Dönen Varlıklar			971.805	977.947
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Dönen Varlıklar	9		971.805	977.947
ARA TOPLAM			107.215.730	102.714.485
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR			107.215.730	102.714.485
DURAN VARLIKLAR				
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	7		12.500.000	12.500.000
Maddi Duran Varlıklar			5.986	9.060
Tesis, Makine ve Cihazlar			5.986	9.060
Maddi Olmayan Duran Varlıklar			11.790	0
Bilgisayar Yazılımları			11.790	
Diğer Duran Varlıklar			8.075.348	8.261.160
İlişkili Olmayan Taraplara İlişkin Diğer Duran Varlıklar	9		8.075.348	8.261.160
TOPLAM DURAN VARLIKLAR			20.593.124	20.770.220
TOPLAM VARLIKLAR			127.808.854	123.484.705
KAYNAKLAR				
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER				
Ticari Borçlar			27.825	42.391
İlişkili Olmayan Taraplara Ticari Borçlar	5		27.825	42.391
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar			28.374	34.128
Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)			9.653.629	7.012.639
İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)	10		9.653.629	7.012.639
Kısa Vadeli Karşılıklar			80.811	114.255
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar	8		80.811	67.895
Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar			0	46.360
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler			46.289	60.137
İlişkili Olmayan Taraplara Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	9		46.289	60.137
ARA TOPLAM			9.836.928	7.263.550
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			9.836.928	7.263.550
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER				
Diğer Borçlar			247.000	158.883
İlişkili Olmayan Taraplara Diğer Borçlar			247.000	158.883
Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)			2.271.551	1.885.840
İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)	10		2.271.551	1.885.840
Uzun Vadeli Karşılıklar			320.150	333.985
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	8		320.150	333.985
TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			2.838.701	2.378.708
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER			12.675.629	9.642.258
ÖZKAYNAKLAR				
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar			115.133.225	113.842.447
Ödenmiş Sermaye	11		66.000.000	66.000.000
Sermaye Düzeltme Farkları	11		2.373.208	2.373.208

Paylara İlişkin Primler (İskontolar)	11	1.700.407	1.700.407
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler (Giderler)		-111.420	-94.648
Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		-111.420	-94.648
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		-111.420	-94.648
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler		4.141.315	4.006.916
Yasal Yedekler		4.141.315	4.006.916
Geçmiş Yıllar Karları veya Zararları		39.722.165	26.435.992
Net Dönem Karı veya Zararı		1.307.550	13.420.572
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR		115.133.225	113.842.447
TOPLAM KAYNAKLAR		127.808.854	123.484.705

Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2020 - 30.06.2020	Önceki Dönem 01.01.2019 - 30.06.2019	Cari Dönem 3 Aylık 01.04.2020 - 30.06.2020	Önceki Dönem 3 Aylık 01.04.2019 - 30.06.2019
Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu					
KAR VEYA ZARAR KISMI					
Hasılat	12	7.860.082	7.293.569	4.965.034	5.709.741
Satışların Maliyeti	12	-3.274.736	-1.411.516	-2.226.346	-746.427
TİCARİ FAALİYETLERDEN BRÜT KAR (ZARAR)		4.585.346	5.882.053	2.738.688	4.963.314
BRÜT KAR (ZARAR)		4.585.346	5.882.053	2.738.688	4.963.314
Genel Yönetim Giderleri	13	-2.016.495	-1.852.530	-805.702	-708.200
Pazarlama Giderleri	13	-2.808.113	-2.347.407	-1.510.408	-1.254.131
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler		259.280	1.807.108	157.983	1.528.791
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler		0	0		
ESAS FAALİYET KARI (ZARARI)		20.018	3.489.224	580.561	4.529.774
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler		1.287.532	9.164.111	655.473	1.044.510
Yatırım Faaliyetlerinden Giderler		0	0		
FİNANSMAN GELİRİ (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI (ZARARI)		1.307.550	12.653.335	1.236.034	5.574.284
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI (ZARARI)		1.307.550	12.653.335	1.236.034	5.574.284
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI (ZARARI)		1.307.550	12.653.335	1.236.034	5.574.284
DÖNEM KARI (ZARARI)		1.307.550	12.653.335	1.236.034	5.574.284
Dönem Karının (Zararının) Dağılımı					
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	0		
Ana Ortaklık Payları		1.307.550	12.653.335	1.236.034	5.574.284
Pay Başına Kazanç					
Pay Başına Kazanç					
Pay Başına Kazanç (Zarar)					
Sulandırılmış Pay Başına Kazanç (Zarar)					
DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI					
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		-16.772	-948	31.678	0
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)	8	-16.772	-948	31.678	0
Kar veya Zarar Olarak Yeniden Sınıflandırılacaklar		0	0		
DİĞER KAPSAMLI GELİR (GİDER)		-16.772	-948	31.678	0
TOPLAM KAPSAMLI GELİR (GİDER)		1.290.778	12.652.387	1.267.712	5.574.284
Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı					
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	0		
Ana Ortaklık Payları		1.290.778	12.652.387	1.267.712	5.574.284

Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2020 - 30.06.2020	Önceki Dönem 01.01.2019 - 30.06.2019
Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)			
İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		2.346.086	-777.322
Dönem Karı (Zararı)		1.307.550	12.653.335
Sürdürülen Faaliyetlerden Dönem Karı (Zararı)	14	1.307.550	12.653.335
Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler		-1.417.827	-10.747.072
Amortisman ve İtfa Gideri İle İlgili Düzeltmeler		8.355	13.923
Değer Düşüklüğü (İptali) İle İlgili Düzeltmeler		-259.280	-1.802.143
Stok Değer Düşüklüğü (İptali) ile İlgili Düzeltmeler	6	-259.280	-1.802.143
Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler		8.130	118.309
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar (İptali) ile İlgili Düzeltmeler	8	54.490	71.949
Dava ve/veya Ceza Karşılıkları (İptali) ile İlgili Düzeltmeler		-46.360	46.360
Katılım (Kar) Payı ve Diğer Finansal Araçlardan (Gelirler) Giderler ile İlgili Düzeltmeler		-295.795	-37.628
Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) İle İlgili Düzeltmeler		-879.237	-9.039.533
Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) ile İlgili Düzeltmeler		0	-7.226.572
Finansal Varlıkların Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) ile İlgili Düzeltmeler		-879.237	-1.812.961
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		2.573.154	-2.678.028
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler		-1.566.137	-977.245
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış)		-1.566.137	-977.245
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler		-2.174.066	-1.844.681
İlişkili Olmayan Taraflardan Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış)		-2.174.066	-1.844.681
Stoklardaki Azalışlar (Artışlar) İle İlgili Düzeltmeler		3.232.707	890.995
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		73.551	-136.743
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlardaki Artış (Azalış)		73.551	-136.743
Faaliyetler ile İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		3.007.099	-610.354
İlişkili Olmayan Taraflara Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış)		3.007.099	-610.354
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		2.462.877	-771.765
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar Kapsamında Yapılan Ödemeler	8	-72.181	0
Vergi İadeleri (Ödemeleri)		-44.610	-5.557
YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		-1.308.829	1.502.906
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları		-17.071	0
Maddi Duran Varlık Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları		-17.071	0
Alınan Faiz		295.795	37.628
Katılım (Kar) Payı ve Diğer Finansal Araçlardan Nakit Çıkışları		-1.587.553	0
Katılım (Kar) Payı ve Diğer Finansal Araçlardan Nakit Girişleri		0	1.465.278
FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		0	0
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		1.037.257	725.584
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		1.037.257	725.584
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	3	7.753.684	1.284.917
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	3	8.790.941	2.010.501

Önceki Dönem
01.01.2019 - 30.06.2019

Özkaynaklar Değişim Tablosu

Özkaynaklar Değişim Tablosu

Dönem Başı Baklıyolar	66.000.000	2.373.208	1.700.407	-69.026		4.006.916	21.778.940	4.657.052	100.447.487	100.447.487
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			0				4.657.052	-4.657.052	0	0
Toplam Kapsamlı Gelir (Gider)			0		-948			12.653.335	12.652.387	12.652.387
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 Baklıyolar	66.000.000	2.373.208	1.700.407	-69.974		4.006.916	26.435.992	12.653.335	113.099.884	113.099.884

Özkaynaklar Değişim Tablosu

Özkaynaklar Değişim Tablosu

Dönem Başı Baklıyolar	66.000.000	2.373.208	1.700.407	-94.648		4.006.916	26.435.992	13.420.572	113.842.447	113.842.447
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				0		134.399	13.286.173	-13.420.572	0	0
Toplam Kapsamlı Gelir (Gider)				-16.772		0	0	1.307.550	1.290.778	1.290.778
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 01.01.2020 - 30.06.2020	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		-111.420			4.141.315	39.722.165	1.307.550	115.133.225		115.133.225