

KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Finansal Rapor

Konsolide Olmayan

2020 - 3. 3 Aylık Bildirim

Finansal Tablolara ilişkin Genel Açıklama

KRGYO 2020 Yılı 3. Çeyrek Finansal Tablolar

Finansal Durum Tablosu (Bilanço)

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

		Dipnot Referansı	Cari Dönem 30.09.2020	Önceki Dönem 31.12.2019
Finansal Durum Tablosu (Bilanço)				
Varlıklar				
DÖNEN VARLIKLAR				
Nakit ve Nakit Benzerleri	3		12.704.524	7.753.684
Finansal Yatırımlar			27.917.601	19.935.798
Satılmaya Hazır Finansal Varlıklar	4		27.917.601	19.935.798
Ticari Alacaklar			2.056.943	513.808
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	5		1.335.955	270.239
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	5		720.988	243.569
Stoklar	6		66.819.013	73.479.673
Peşin Ödenmiş Giderler			1.196.860	17.894
İlişkili Olmayan Taraplara Peşin Ödenmiş Giderler			1.196.860	17.894
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar			73.313	35.681
Diğer Dönen Varlıklar			973.993	977.947
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Dönen Varlıklar	9		973.993	977.947
ARA TOPLAM			111.742.247	102.714.485
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR			111.742.247	102.714.485
DURAN VARLIKLAR				
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	7		12.500.000	12.500.000
Maddi Duran Varlıklar			5.066	9.060
Mobilya ve Demirbaşlar			5.066	9.060
Maddi Olmayan Duran Varlıklar			11.169	0
Bilgisayar Yazılımları			11.169	0
Diğer Duran Varlıklar			7.752.937	8.261.160
İlişkili Olmayan Taraplara İlişkin Diğer Duran Varlıklar	9		7.752.937	8.261.160
TOPLAM DURAN VARLIKLAR			20.269.172	20.770.220
TOPLAM VARLIKLAR			132.011.419	123.484.705
KAYNAKLAR				
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER				
Ticari Borçlar			4.083	42.391
İlişkili Olmayan Taraplara Ticari Borçlar	5		4.083	42.391
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar			33.394	34.128
Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)			10.564.191	7.012.639
İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)	10		10.564.191	7.012.639
Kısa Vadeli Karşılıklar			100.929	114.255
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar	8		100.929	67.895
Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar			0	46.360
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler			52.771	60.137
İlişkili Olmayan Taraplara Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler			52.771	60.137
ARA TOPLAM			10.755.368	7.263.550
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			10.755.368	7.263.550
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER				
Diğer Borçlar			268.694	158.883
İlişkili Olmayan Taraplara Diğer Borçlar			268.694	158.883
Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)			2.589.708	1.885.840
İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)	10		2.589.708	1.885.840
Uzun Vadeli Karşılıklar			350.470	333.985
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	8		350.470	333.985
TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			3.208.872	2.378.708
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER			13.964.240	9.642.258
ÖZKAYNAKLAR				
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar			118.047.179	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)		-119.363	-94.648
Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		-119.363	-94.648
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		-119.363	-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		4.229.447	13.420.572
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR		118.047.179	113.842.447
TOPLAM KAYNAKLAR		132.011.419	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 - 30.09.2020	Önceki Dönem 01.01.2019 - 30.09.2019	Cari Dönem 3 Aylık 01.07.2020 - 30.09.2020	Önceki Dönem 3 Aylık 01.07.2019 - 30.09.2019
Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu					
KAR VEYA ZARAR KISMI					
Hasılat	12	16.175.567	10.532.059	8.315.485	3.238.490
Satışların Maliyeti	12	-6.988.646	-1.904.818	-3.713.910	-493.302
TİCARİ FAALİYETLERDEN BRÜT KAR (ZARAR)		9.186.921	8.627.241	4.601.575	2.745.188
BRÜT KAR (ZARAR)		9.186.921	8.627.241	4.601.575	2.745.188
Genel Yönetim Giderleri		-2.993.761	-2.786.130	-977.266	-933.600
Pazarlama Giderleri		-4.375.327	-3.687.440	-1.567.214	-1.340.033
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler		285.957	1.811.708	26.677	4.600
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler		0	-2.234	0	-2.234
ESAS FAALİYET KARI (ZARARI)		2.103.790	3.963.145	2.083.772	473.921
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler		2.125.657	10.427.913	838.125	1.263.802
FİNANSMAN GELİRİ (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI (ZARARI)		4.229.447	14.391.058	2.921.897	1.737.723
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI (ZARARI)		4.229.447	14.391.058	2.921.897	1.737.723
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI (ZARARI)		4.229.447	14.391.058	2.921.897	1.737.723
DÖNEM KARI (ZARARI)		4.229.447	14.391.058	2.921.897	1.737.723
Dönem Karının (Zararının) Dağılımı					
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	0		
Ana Ortaklık Payları		4.229.447	14.391.058	2.921.897	1.737.723
Pay Başına Kazanç					
Pay Başına Kazanç					
Pay Başına Kazanç (Zarar)					
Sulandırılmış Pay Başına Kazanç (Zarar)					
DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI					
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		-24.715	-948	-7.943	0
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)	8	-24.715	-948	-7.943	0
Kar veya Zarar Olarak Yeniden Sınıflandırılacaklar		0	0	0	0
DİĞER KAPSAMLI GELİR (GİDER)		-24.715	-948	-7.943	0
TOPLAM KAPSAMLI GELİR (GİDER)		4.204.732	14.390.110	2.913.954	1.737.723
Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı					
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	0	0	0
Ana Ortaklık Payları		4.204.732	14.390.110	2.913.954	1.737.723

Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2020 - 30.09.2020	Önceki Dönem 01.01.2019 - 30.09.2019
Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)			
İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		11.130.071	2.878.540
Dönem Karı (Zararı)		4.229.447	14.391.058
Sürdürülen Faaliyetlerden Dönem Karı (Zararı)		4.229.447	14.391.058
Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler		-2.045.079	-13.431.421
Amortisman ve İtfa Gideri İle İlgili Düzeltmeler		9.895	17.320
Değer Düşüklüğü (İptali) İle İlgili Düzeltmeler		-285.957	-1.802.143
Stok Değer Düşüklüğü (İptali) ile İlgili Düzeltmeler		-285.957	-1.802.143
Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler		50.625	151.718
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar (İptali) ile İlgili Düzeltmeler		50.625	105.358
Dava ve/veya Ceza Karşılıkları (İptali) ile İlgili Düzeltmeler		0	46.360
Katılım (Kar) Payı ve Diğer Finansal Araçlardan (Gelirler) Giderler ile İlgili Düzeltmeler		-511.181	-126.446
Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) İle İlgili Düzeltmeler		-1.308.461	-11.671.870
Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) ile İlgili Düzeltmeler		0	-8.840.000
Finansal Varlıkların Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) ile İlgili Düzeltmeler		-1.308.461	-2.831.870
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		9.055.516	1.923.830
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler		-1.543.135	-377.310
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış)		-1.543.135	-377.310
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler		-666.789	-476.566
İlişkili Olmayan Taraflardan Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış)		-666.789	-476.566
Stoklardaki Azalışlar (Artışlar) İle İlgili Düzeltmeler		6.946.617	2.983.472
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		71.503	-18.040
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlardaki Artış (Azalış)		71.503	-18.040
Faaliyetler ile İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		4.247.320	-187.726
İlişkili Olmayan Taraflara Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış)		4.247.320	-187.726
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		11.239.884	2.883.467
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar Kapsamında Yapılan Ödemeler		-72.181	0
Vergi İadeleri (Ödemeleri)		-37.632	-4.927
YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		-6.179.231	-819.594
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları		-17.070	0
Maddi Duran Varlık Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları		-17.070	0
Katılım (Kar) Payı ve Diğer Finansal Araçlardan Nakit Çıkışları		-6.673.342	-946.040
Katılım (Kar) Payı ve Diğer Finansal Araçlardan Nakit Girişleri		511.181	126.446
FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		0	0
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		4.950.840	2.058.946
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		4.950.840	2.058.946
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	3	7.753.684	1.284.917
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	3	12.704.524	3.343.863

Önceki Dönem
01.01.2019 - 30.09.2019

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							4.657.052	-4.657.052	0	0
Toplam Kapsamlı Gelir (Gider)					-948			14.391.058	14.390.110	14.390.110
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 Nedeni ile Artış (Azalış)										
Dönem Sonu Baklıyolar	66.000.000	2.373.208	1.700.407	-69.974		4.006.916	26.435.992	14.391.058	114.837.607	114.837.607

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						134.399	13.286.173	-13.420.572	0	0
Toplam Kapsamlı Gelir (Gider)					-24.715			4.229.447	4.204.732	4.204.732
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 - 30.09.2020	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		-119.363			4.141.315	39.722.165	4.229.447	118.047.179		118.047.179