



KAMUYU AYDINLATMA PLATFORMU

KÖRFEZ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. Finansal Rapor Konsolide Olmayan 2022 - 1. 3 Aylık Bildirim

Finansal Tablolara ilişkin Genel Açıklama

Körfez GYO 2022 Yılı 1. Çeyrek Finansal Tabloları



MERKEZİ KAYIT
İSTANBUL

Finansal Durum Tablosu (Bilanço)

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 31.03.2022	Önceki Dönem 31.12.2021
Finansal Durum Tablosu (Bilanço)			
Varlıklar			
DÖNEN VARLIKLAR			
Nakit ve Nakit Benzerleri	3	1.273.753	1.654.085
Finansal Yatırımlar		43.384.728	44.916.331
Satılmaya Hazır Finansal Varlıklar	4	43.384.728	44.916.331
Ticari Alacaklar		1.389.822	1.819.601
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	5,24	612.638	1.607.002
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	5	777.184	212.599
Stoklar	6	55.652.593	56.833.527
Peşin Ödenmiş Giderler		5.908.316	85.222
İlişkili Olmayan Taraplara Peşin Ödenmiş Giderler	14	5.908.316	85.222
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar		834	637
Diğer Dönen Varlıklar		0	0
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Dönen Varlıklar		0	0
ARA TOPLAM		107.610.046	105.309.403
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR		107.610.046	105.309.403
DURAN VARLIKLAR			
Diğer Alacaklar		50.000	50.000
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar		50.000	50.000
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	7	63.600.000	63.600.000
Maddi Duran Varlıklar		1.165.415	1.223.839
Taşıtlar	8	927.435	981.990
Mobilya ve Demirbaşlar	8	237.980	241.849
Kullanım Hakkı Varlıkları	10	809.208	900.367
Maddi Olmayan Duran Varlıklar		7.446	8.067
Bilgisayar Yazılımları	9	7.446	8.067
Peşin Ödenmiş Giderler		16.257	0
İlişkili Olmayan Taraplara Peşin Ödenmiş Giderler		16.257	0
Diğer Duran Varlıklar		13.517.089	13.988.589
İlişkili Olmayan Taraplara İlişkin Diğer Duran Varlıklar	13	13.517.089	13.988.589
TOPLAM DURAN VARLIKLAR		79.165.415	79.770.862
TOPLAM VARLIKLAR		186.775.461	185.080.265
KAYNAKLAR			
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			
Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları		251.361	328.398
İlişkili Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmaların Kısa Vadeli Kısımları		251.361	328.398
Kiralama İşlemlerinden Borçlar	11	251.361	328.398
Ticari Borçlar		11.992.900	11.973.573
İlişkili Olmayan Taraplara Ticari Borçlar	5	11.992.900	11.973.573
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar		58.357	39.685
Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)		10.745.477	9.593.945
İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)	14	10.745.477	9.593.945
Kısa Vadeli Karşılıklar		77.126	134.937
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar	12	77.126	134.937
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler		80.658	88.530
İlişkili Olmayan Taraplara Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler	13	80.658	88.530
ARA TOPLAM		23.205.879	22.159.068
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		23.205.879	22.159.068
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			
Uzun Vadeli Borçlanmalar		600.560	600.560
İlişkili Olmayan Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmalar		600.560	600.560
Kiralama İşlemlerinden Borçlar	11	600.560	600.560
Ticari Borçlar		6.576.746	9.306.957
İlişkili Olmayan Taraplara Ticari Borçlar	5	6.576.746	9.306.957
Diğer Borçlar		462.160	424.346

İlişkili Olmayan Taraplara Diğer Borçlar		462.160	424.346
Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)		9.800.887	7.625.680
İlişkili Olmayan Taraplardan Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)	14	9.800.887	7.625.680
Uzun Vadeli Karşılıklar		792.566	570.575
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	12	792.566	570.575
TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		18.232.919	18.528.118
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER		41.438.798	40.687.186
ÖZKAYNAKLAR			
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		145.336.663	144.393.079
Ödenmiş Sermaye	15	66.000.000	66.000.000
Sermaye Düzeltme Farkları	15	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)		-208.070	-224.456
Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		-208.070	-224.456
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		-208.070	-224.456
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler		4.281.432	4.281.432
Yasal Yedekler		4.281.432	4.281.432
Geçmiş Yıllar Karları veya Zararları		70.262.488	45.859.667
Net Dönem Karı veya Zararı		927.198	24.402.821
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR		145.336.663	144.393.079
TOPLAM KAYNAKLAR		186.775.461	185.080.265

Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2022 - 31.03.2022	Önceki Dönem 01.01.2021 - 31.03.2021
Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu			
KAR VEYA ZARAR KISMI			
Hasılat	16	5.395.680	4.373.906
Satışların Maliyeti	16	-1.355.360	-1.274.359
TİCARİ FAALİYETLERDEN BRÜT KAR (ZARAR)		4.040.320	3.099.547
BRÜT KAR (ZARAR)		4.040.320	3.099.547
Genel Yönetim Giderleri	17	-2.075.959	-1.029.676
Pazarlama Giderleri	17	-2.629.956	-1.391.383
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	18	100.202	16.354
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	18	-403.537	-605.924
ESAS FAALİYET KARI (ZARARI)		-968.930	88.918
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	19	1.935.547	1.247.471
FİNANSMAN GELİRİ (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI (ZARARI)		966.617	1.336.389
Finansman Giderleri	20	-39.419	0
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI (ZARARI)		927.198	1.336.389
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI (ZARARI)		927.198	1.336.389
DÖNEM KARI (ZARARI)		927.198	1.336.389
Dönem Karının (Zararının) Dağılımı			
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	0
Ana Ortaklık Payları		927.198	1.336.389
Pay Başına Kazanç			
Pay Başına Kazanç			
Pay Başına Kazanç (Zarar)			
Sulandırılmış Pay Başına Kazanç (Zarar)			
DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI			
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		16.386	27.313
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)	12	16.386	27.313
Kar veya Zarar Olarak Yeniden Sınıflandırılacaklar		0	0
DİĞER KAPSAMLI GELİR (GİDER)		16.386	27.313
TOPLAM KAPSAMLI GELİR (GİDER)		943.584	1.363.702
Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı			
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	0
Ana Ortaklık Payları		943.584	1.363.702

Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

		Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2022 - 31.03.2022	Önceki Dönem 01.01.2021 - 31.03.2021
Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)				
İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI			-3.646.762	-3.569.894
Dönem Karı (Zararı)			927.198	1.336.389
Sürdürülen Faaliyetlerden Dönem Karı (Zararı)			927.198	1.336.389
Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler			-1.581.296	-1.216.972
Amortisman ve İtfa Gideri İle İlgili Düzeltmeler	8,9,10		159.468	2.142
Değer Düşüklüğü (İptali) İle İlgili Düzeltmeler			-100.202	-16.354
Stok Değer Düşüklüğü (İptali) ile İlgili Düzeltmeler	6		-100.202	-16.354
Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler			180.566	7.211
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar (İptali) ile İlgili Düzeltmeler	12		180.566	7.211
Katılım (Kar) Payı ve Diğer Finansal Araçlardan (Gelirler) Giderler ile İlgili Düzeltmeler	19		-3.782	-2.671
Faiz (Gelirleri) ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler			39.419	0
Faiz Giderleri ile İlgili Düzeltmeler	20		39.419	0
Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) İle İlgili Düzeltmeler			-1.856.765	-1.207.300
Finansal Varlıkların Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) ile İlgili Düzeltmeler	4		-1.856.765	-1.207.300
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler			-2.992.467	-3.689.174
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler			429.779	-242.354
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış)			429.779	-242.354
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler			-5.367.851	-3.631.129
İlişkili Olmayan Taraflardan Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış)			-5.367.851	-3.631.129
Stoklardaki Azalışlar (Artışlar) İle İlgili Düzeltmeler			1.281.136	1.228.991
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler			-2.673.070	-2.520.627
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlardaki Artış (Azalış)			-2.673.070	-2.520.627
Faaliyetler ile İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler			3.337.539	1.475.945
İlişkili Olmayan Taraflara Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış)			3.337.539	1.475.945
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları			-3.646.565	-3.569.757
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar Kapsamında Yapılan Ödemeler			0	0
Vergi İadeleri (Ödemeleri)			-197	-137
YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI			3.382.886	3.726.169
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları			-9.264	-10.805
Maddi Duran Varlık Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	8,9		-9.264	-10.805
Katılım (Kar) Payı ve Diğer Finansal Araçlardan Nakit Çıkışları				0
Katılım (Kar) Payı ve Diğer Finansal Araçlardan Nakit Girişleri			3.392.150	3.736.974
FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI			-116.456	0
Kira Sözleşmelerinden Kaynaklanan Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları	11		-116.456	0
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)			-380.332	156.275
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)			-380.332	156.275
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	3		1.654.085	530.522
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	3		1.273.753	686.797

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

Önceki Dönem
01.01.2021 - 31.03.2021

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 Birlikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler	Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birlikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler	Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Birlikmiş Karlar					
				Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazanç / Kayıpları	Riskten Korunma Kazanç / Kayıpları	Yeniden Değerleme ve Sınıflandırma Kazanç / Kayıpları		Geçmiş Yıllar Kar / Zararları	Het Dönem Karı Zararı			
Özkaynaklar Değişim Tablosu												
Özkaynaklar Değişim Tablosu												
Dönem Başı Baklıyolar		66.000.000	2.373.208	1.700.407	-196.671			4.141.316	39.722.164	6.277.619	120.018.943	120.018.043
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								6.277.619	-6.277.619	0		0
Toplam Kapsamlı Gelir (Gider)					27.313				1.336.389	1.363.702		1.363.702
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	-169.358			4.141.316	45.999.783	1.336.389	121.381.745	121.381.745

Özkaynaklar Değişim Tablosu

Özkaynaklar Değişim Tablosu

Dönem Başı Baklıyolar	66.000.000	2.373.208	1.700.407	-224.456			4.281.432	45.859.667	24.402.821	144.393.079	144.393.079
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								24.402.821	-24.402.821	0	0
Toplam Kapsamlı Gelir (Gider)					16.386				927.198	943.584	943.584
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 01.01.2022 - 31.03.2022	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		-208.070			4.281.432	70.262.488	927.198	145.336.663		145.336.663