



KAMUYU AYDINLATMA PLATFORMU

KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Finansal Rapor
Konsolide
2022 - 3. 3 Aylık Bildirim

Finansal Tablolara ilişkin Genel Açıklama

KORAY GYO 2022/Q3 KONSOLİDE FİNANSAL RAPORLAR



Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 30.09.2022	Önceki Dönem 31.12.2021
Finansal Durum Tablosu (Bilanço)			
Varlıklar			
DÖNEN VARLIKLAR			
Nakit ve Nakit Benzerleri	5	27.383.711	17.545.438
Finansal Yatırımlar	6	0	15.975.726
Ticari Alacaklar		9.009.837	4.288.475
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	8-23	1.049.963	2.526
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	8	7.959.874	4.285.949
Diğer Alacaklar		1.332.726	730.175
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	9	1.332.726	730.175
Stoklar	10	2.602	619
Peşin Ödenmiş Giderler		2.803.874	1.082.229
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar	18	846.122	579.328
Diğer Dönen Varlıklar		754.443	873.615
ARA TOPLAM		42.133.315	41.075.605
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR		42.133.315	41.075.605
DURAN VARLIKLAR			
Ticari Alacaklar		112.697	297.163
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	8	112.697	297.163
Diğer Alacaklar		274.086	274.086
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	9	274.086	274.086
Stoklar		439.215.435	1.504.794
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	11	125.444.235	74.875.827
Maddi Duran Varlıklar	13	1.798.181	1.953.541
Kullanım Hakkı Varlıkları	12	1.968.950	2.345.982
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	14	251.105	164.782
Ertelenmiş Vergi Varlığı	18	616.576	499.241
TOPLAM DURAN VARLIKLAR		569.681.265	81.915.416
TOPLAM VARLIKLAR		611.814.580	122.991.021
KAYNAKLAR			
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			
Kısa Vadeli Borçlanmalar		514.809	225.207
İlişkili Taraflardan Kısa Vadeli Borçlanmalar		514.809	225.207
Kiralama İşlemlerinden Borçlar	7	514.809	225.207
Ticari Borçlar		13.700.332	4.860.592
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	8-23	4.477.491	594
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	8	9.222.841	4.859.998
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar		1.779.968	1.237.616
Diğer Borçlar		155.339	332.163
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	9	155.339	332.163
Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)		172.342	327.576
Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü		260.704	0
Kısa Vadeli Karşılıklar		2.493.984	2.495.535
Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar	17	2.493.984	2.495.535
ARA TOPLAM		19.077.478	9.478.689
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		19.077.478	9.478.689
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			
Uzun Vadeli Borçlanmalar		1.833.430	2.265.112
İlişkili Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmalar		1.833.430	2.265.112
Kiralama İşlemlerinden Borçlar	7	1.833.430	2.265.112
Ticari Borçlar		489.706.527	
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	8-23	296.348.762	
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	8	193.357.765	
Diğer Borçlar		281.499	284.868
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	9	281.499	284.868
Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)	16	30.000.000	0
Uzun Vadeli Karşılıklar		2.881.203	3.198.329
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar		2.881.203	2.081.329

Diğer Uzun Vadeli Karşılıklar	17	0	1.117.000
TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		524.702.659	5.748.309
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER		543.780.137	15.226.998
ÖZKAYNAKLAR			
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		66.315.416	106.101.271
Ödenmiş Sermaye	19	40.000.000	40.000.000
Sermaye Düzeltme Farkları	19	91.449.175	91.449.175
Sermaye Avansı	19	25.900.000	0
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler (Giderler)	19	-1.699.856	-1.245.909
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	19	5.228.249	5.228.249
Geçmiş Yıllar Karları veya Zararları		-29.330.244	-53.431.593
Net Dönem Karı veya Zararı		-65.231.908	24.101.349
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		1.719.027	1.662.752
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR		68.034.443	107.764.023
TOPLAM KAYNAKLAR		611.814.580	122.991.021

Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2022 - 30.09.2022	Önceki Dönem 01.01.2021 - 30.09.2021	Cari Dönem 3 Aylık 01.07.2022 - 30.09.2022	Önceki Dönem 3 Aylık 01.07.2021 - 30.09.2021
Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu					
KAR VEYA ZARAR KISMI					
Hasılat	20	82.848.507	31.945.727	43.957.635	14.831.901
Satışların Maliyeti	20	-69.888.415	-26.947.725	-34.841.196	-12.092.988
TİCARİ FAALİYETLERDEN BRÜT KAR (ZARAR)		12.960.092	4.998.002	9.116.439	2.738.913
BRÜT KAR (ZARAR)		12.960.092	4.998.002	9.116.439	2.738.913
Genel Yönetim Giderleri		-18.547.178	-6.935.608	-7.514.458	-3.206.835
Pazarlama Giderleri		-243.840	-71.263	-564.260	-151.578
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	21	51.190.533	200.030	4.509.709	4.412.661
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	21	-114.461.078	-54.444.538	-2.538.920	-366.265
ESAS FAALİYET KARI (ZARARI)		-69.101.471	-56.253.377	3.008.510	3.426.896
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler		1.090.824	231.653	1.449.728	424.350
FİNANSMAN GELİRİ (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI (ZARARI)		-68.010.647	-56.021.724	4.458.238	3.851.246
Finansman Gelirleri	22	5.034.135	1.911.825	3.297.163	954.300
Finansman Giderleri	22	-444.123	-103.973	-774.680	-397.576
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI (ZARARI)		-63.420.635	-54.213.872	6.980.721	4.407.970
Sürdürülen Faaliyetler Vergi (Gideri) Geliri		-677.823	-254.325	-634.710	-238.330
Dönem Vergi (Gideri) Geliri	18	-618.369	-251.921	-624.085	-259.679
Ertelenmiş Vergi (Gideri) Geliri	18	-59.454	-2.404	-10.625	21.349
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI (ZARARI)		-64.098.458	-54.468.197	6.346.011	4.169.640
DÖNEM KARI (ZARARI)		-64.098.458	-54.468.197	6.346.011	4.169.640
Dönem Karının (Zararının) Dağılımı					
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		1.133.450	412.335	877.894	393.313
Ana Ortaklık Payları		-65.231.908	-54.880.532	5.468.117	3.776.327
Pay Başına Kazanç					
Pay Başına Kazanç					
Pay Başına Kazanç (Zarar)					
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç (Zarar)					
Pay Başına Kar/Zarar		-1,60251000	-1,36170000	0,15870000	0,10420000
Sulandırılmış Pay Başına Kazanç (Zarar)					
DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI					
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		-800.457	-47.859	-410.856	810.842
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		-977.248	-50.405	-486.876	1.022.347
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Diğer Kapsamlı Gelire İlişkin Vergiler		176.791	2.546	76.020	-211.505
Ertelenmiş Vergi (Gideri) Geliri		176.791	2.546	76.020	-211.505
Kar veya Zarar Olarak Yeniden Sınıflandırılacaklar		0			
DİĞER KAPSAMLI GELİR (GİDER)		-800.457	-47.859	-410.856	810.842
TOPLAM KAPSAMLI GELİR (GİDER)		-64.898.915	-54.516.056	5.935.155	4.980.482
Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı					
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		786.940	65.825	728.895	807.863
Ana Ortaklık Payları		-65.685.855	-54.581.881	5.206.260	4.172.619

Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2022 - 30.09.2022	Önceki Dönem 01.01.2021 - 30.09.2021
Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)			
İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI			
Dönem Karı (Zararı)		-15.879.145	4.864.579
Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler		60.893.426	-4.465.974
Amortisman ve İtfa Gideri İle İlgili Düzeltmeler	12-13-14	801.506	182.661
Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler	15	-650.039	147.661
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar (İptali) İle İlgili Düzeltmeler		468.513	-175.216
Dava ve/veya Ceza Karşılıkları (İptali) İle İlgili Düzeltmeler		0	224
Sektörel Gereksinimler Çerçevesinde Ayrılan Karşılıklar (İptali) İle İlgili Düzeltmeler		-1.118.552	322.653
Faiz (Gelirleri) ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler	5-8	7.463.281	-1.020.591
Faiz Gelirleri İle İlgili Düzeltmeler		7.463.281	-1.020.591
Gerçekleşmemiş Yabancı Para Çevrim Farkları İle İlgili Düzeltmeler		103.783.867	0
Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) İle İlgili Düzeltmeler		-50.568.407	0
Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) İle İlgili Düzeltmeler		-50.568.407	0
Vergi (Geliri) Gideri İle İlgili Düzeltmeler	18	59.454	634.710
Duran Varlıkların Elden Çıkarılmasından Kaynaklanan Kayıplar (Kazançlar) İle İlgili Düzeltmeler		0	-4.321.740
Maddi Duran Varlıkların Elden Çıkarılmasından Kaynaklanan Kayıplar (Kazançlar) İle İlgili Düzeltmeler		0	-4.321.740
Kar (Zarar) Mutabakatı İle İlgili Diğer Düzeltmeler		3.764	-88.675
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		-12.022.134	5.752.812
Finansal Yatırımlardaki Azalış (Artış)	6	15.975.726	4.215.802
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) İle İlgili Düzeltmeler	8	-4.536.896	-1.692.583
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış) İle İlgili Düzeltmeler	9	-2.205.024	-655.889
Stoklardaki Azalışlar (Artışlar) İle İlgili Düzeltmeler	10	-55.901.983	2.872.619
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) İle İlgili Düzeltmeler	8	4.439.118	572.940
Faaliyetler İle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış) İle İlgili Düzeltmeler	9	362.159	-164.252
Ertelenmiş Gelirlerdeki (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar) Artış (Azalış)		29.844.766	604.175
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		-15.227.166	7.632.849
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar Kapsamında Yapılan Ödemeler		-645.889	-933.773
Vergi İadeleri (Ödemeleri)	18	-6.090	-471.408
Diğer Nakit Girişleri (Çıkışları)		0	-1.363.089
YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		-355.437	-3.875.418
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri		0	5.509.027
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	13-14	-355.437	-84.445
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları		0	-9.300.000
FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		25.966.290	387.411
Sermaye Avanslarından Nakit Girişleri	19	25.900.000	0
Kira Sözleşmelerinden Kaynaklanan Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları	7	-441.750	-95.000
Ödenen Temettüleri		-730.665	-609.425
Alınan Faiz		1.238.705	1.091.836
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		9.731.708	1.376.572
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)	5	9.731.708	1.376.572
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ		17.544.377	13.572.694
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ		27.276.085	14.949.266

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide

Dipnot Referansı	Özkaynaklar									
	Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar									
	Ödenmiş Sermaye	Sermaye Düzeltme Farkları	Sermaye Avansı	Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birlikte Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler		Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birlikte Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler		Birlikte Karlar		Kontrol Gücü Olmayan Paylar
				Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazanç / Kayıplar	Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları/Kayıpları	Riskten Korunma Kazanç / Kayıplar	Yeniden Değerleme ve Sınıflandırma Kazanç / Kayıplar	Kardan Ayrılan Karstlanım Yedekler	Geçmiş Yıllar Kar / Zararları	

Özkaynaklar Değişim Tablosu												
Özkaynaklar Değişim Tablosu												
Dönem Başı Bakımları	40.000.000	91.449.175		-886.560			5.228.249	-54.971.989	1.540.396	82.359.271	1.406.527	83.765.798
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								1.540.396	-1.540.396			
Toplam Kapsamlı Gelir (Gider)				-261.857				5.468.117	5.206.260		728.895	5.935.155
Dönem Karı (Zararı)								5.468.117	5.468.117		877.894	6.346.011
Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)				-261.857					-261.857		-148.999	-410.856
Sermaye Artırımı												
Sermaye Azaltımı												
Sermaye Avansı												
Birleşme/Bölünme/Tasfiye Etkisi												
Ortak Kontrolde Tabii Teşebbüs veya İşletmeler İçeren Birleşmelerin Etkisi												
Dönemde Ödenen Kar Payı Avansları												
Kar Payları											-609.425	-609.425
Kar Payı Hariç Kar 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												
Opsiyonlanma 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 Süleşmesinin 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 Bakımları	40.000.000	91.449.175		-1.148.417			5.228.249	-53.431.593	5.468.117	87.565.531	1.525.997	89.091.528

Özkaynaklar Değişim Tablosu												
Özkaynaklar Değişim Tablosu												
Dönem Başı Bakımları	40.000.000	91.449.175		-1.245.909			5.228.249	-53.431.593	24.101.349	106.101.271	1.662.752	107.764.023
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								24.101.349				
Toplam Kapsamlı Gelir (Gider)				-453.947				-65.231.908	-65.685.855		786.940	-64.898.915
Dönem Karı (Zararı)								-65.231.908	-65.231.908		1.133.450	-64.098.458
Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)				-453.947					-453.947		-346.510	-800.457
Sermaye Artırımı												
Sermaye Azaltımı												
Sermaye Avansı			25.900.000							25.900.000		25.900.000
Birleşme/Bölünme/Tasfiye Etkisi												
Ortak Kontrolde Tabii Teşebbüs veya İşletmeler İçeren Birleşmelerin Etkisi												

