

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş

Finansal Rapor Konsolide Olmayan 2018 - 3. 3 Aylık Bildirim

Finansal Tablolara ilişkin Genel Açıklama

Solo Rapor (Önceki dönem Gelir ve Nakit Akım Tabloları 2017 yılında geriye dönük dönemler için yapılan düzeltmeleri karşılaştırmalı olarak yansıtabilmeleri amacıyla yeniden düzenlenmiştir.)

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	4	7.186.825	8.162.289
Finansal Yatırımlar	5	1.913.794	3.009.121
Ticari Alacaklar		201.796	572.208
İlişkili Olmayan Taraplardan Ticari Alacaklar	7	201.796	572.208
Diğer Alacaklar		536.729	384.426
İlişkili Olmayan Taraplardan Diğer Alacaklar	7	536.729	384.426
Stoklar	8	5.932.596	7.699.671
Peşin Ödenmiş Giderler		412.523	1.272.880
Diğer Dönen Varlıklar	9	1.971.520	2.198.272
ARA TOPLAM		18.155.783	23.298.867
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR		18.155.783	23.298.867
DURAN VARLIKLAR			
Finansal Yatırımlar	5	205.341	205.341
Diğer Alacaklar		37.846	38.515
İlişkili Olmayan Taraplardan Diğer Alacaklar		37.846	38.515
Stoklar	8	896.508	0
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	10	57.665.385	57.665.385
Maddi Duran Varlıklar	11	1.366.085	1.397.559
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	11	9.939	5.842
Peşin Ödenmiş Giderler		23.258	23.258
TOPLAM DURAN VARLIKLAR		60.204.362	59.335.900
TOPLAM VARLIKLAR		78.360.145	82.634.767
KAYNAKLAR			
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			
Kısa Vadeli Borçlanmalar	6	0	0
Ticari Borçlar		516.764	504.888
İlişkili Taraplara Ticari Borçlar	7, 17	367.799	359.165
İlişkili Olmayan Taraplara Ticari Borçlar	7	148.965	145.723
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar		176.118	168.913
Diğer Borçlar		162.974	70.054
İlişkili Olmayan Taraplara Diğer Borçlar	7	162.974	70.054
Ertelenmiş Gelirler		730.392	1.093.944
Kısa Vadeli Karşılıklar		2.071.883	5.219.640
Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar	13	2.071.883	5.219.640
ARA TOPLAM		3.658.131	7.057.439
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		3.658.131	7.057.439
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			
Uzun Vadeli Karşılıklar		7.616.830	8.048.903
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar		758.006	669.009
Diğer Uzun Vadeli Karşılıklar	13	6.858.824	7.379.894
TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		7.616.830	8.048.903
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER		11.274.961	15.106.342
ÖZKAYNAKLAR			
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		67.085.184	67.528.425
Ödenmiş Sermaye		40.000.000	40.000.000
Sermaye Düzeltme Farkları		91.456.689	91.456.689
Ortak Kontrolde Tabi Teşebbüs veya İşletmeleri İçeren Birleşmelerin Etkisi		9.427.834	9.427.834
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler (Giderler)		-228.418	-178.820
Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		-228.418	-178.820
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		-228.418	-178.820
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler		5.228.249	5.228.249
Geçmiş Yıllar Karları veya Zararları		-78.405.527	-79.720.402
Net Dönem Karı veya Zararı		-393.643	1.314.875
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR		67.085.184	67.528.425

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		4.435.270	13.198.729	871.526	4.166.259
Satışların Maliyeti		-1.803.227	-9.812.886	-14.855	-3.156.048
TİCARİ FAALİYETLERDEN BRÜT KAR (ZARAR)		2.632.043	3.385.843	856.671	1.010.211
BRÜT KAR (ZARAR)		2.632.043	3.385.843	856.671	1.010.211
Genel Yönetim Giderleri		-2.668.454	-2.338.419	-862.818	-743.415
Pazarlama Giderleri		-998.023	-1.412.471	-252.508	-442.901
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	16	248.115	636.437	47.237	56
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	16	-1.151.494	-1.709.502	-171.610	-655.884
ESAS FAALİYET KARI (ZARARI)		-1.937.813	-1.438.112	-383.028	-831.933
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler		446.669	318.884	13.794	0
FİNANSMAN GELİRİ (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI (ZARARI)		-1.491.144	-1.119.228	-369.234	-831.933
Finansman Gelirleri	17	1.097.501	1.703.152	436.350	322.889
Finansman Giderleri	17	0	-1.358.773	0	-13.030
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI (ZARARI)		-393.643	-774.849	67.116	-522.074
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI (ZARARI)		-393.643	-774.849	67.116	-522.074
DÖNEM KARI (ZARARI)		-393.643	-774.849	67.116	-522.074
Dönem Karının (Zararının) Dağılımı					
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	0	0	0
Ana Ortaklık Payları		-393.643	-774.849	67.116	-522.074
Pay Başına Kazanç					
Pay Başına Kazanç					
Pay Başına Kazanç (Zarar)					
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç (Zarar)					
<i>Sürdürülen faaliyetlerden pay başına kar/(zarar)</i>		-0,00980000	-0,01940000	0,00170000	-0,01310000
Sulandırılmış Pay Başına Kazanç (Zarar)					
DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI					
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		-49.598	-8.591	-6.352	-6.934
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		-49.598	-8.591	-6.352	-6.934
Kar veya Zarar Olarak Yeniden Sınıflandırılacaklar		0	0	0	0
DİĞER KAPSAMLI GELİR (GİDER)		-49.598	-8.591	-6.352	-6.934
TOPLAM KAPSAMLI GELİR (GİDER)		-443.241	-783.440	60.764	-529.008
Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı					
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	0	0	0
Ana Ortaklık Payları		-443.241	-783.440	60.764	-529.008

Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	Dipnot Referansı	Cari Dönem		Önceki Dönem
		01.01.2018 - 30.09.2018	01.01.2017 - 30.09.2017	
Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)				
İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		-2.046.565	26.874.148	
Dönem Karı (Zararı)		-393.643	-774.849	
Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler		-1.231.732	-484.134	
Amortisman ve İtfa Gideri İle İlgili Düzeltmeler	11	53.778	57.683	
Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler		-188.009	-22.443	
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar (İptali) İle İlgili Düzeltmeler		73.096	80.408	
Sektörel Gereksinimler Çerçevesinde Ayrılan Karşılıklar (İptali) İle İlgili Düzeltmeler		-261.105	-102.851	
Faiz (Gelirleri) ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler	17	-1.097.501	-519.374	
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		3.020.229	28.133.131	
Finansal Yatırımlardaki Azalış (Artış)		1.095.327	17.985.305	
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) İle İlgili Düzeltmeler		370.412	887.145	
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış) İle İlgili Düzeltmeler		357.330	64.194	
Stoklardaki Azalışlar (Artışlar) İle İlgili Düzeltmeler		1.448.712	9.787.288	
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) İle İlgili Düzeltmeler		11.875	-567.943	
Faaliyetler İle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış) İle İlgili Düzeltmeler		100.125	52.991	
Ertelenmiş Gelirlerdeki Artış (Azalış)		-363.552	-75.849	
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		1.394.854	26.874.148	
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar Kapsamında Yapılan Ödemeler		-33.697	0	
Diğer Nakit Girişleri (Çıkışları)		-3.407.722	0	
YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		-26.400	49.565	
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri	11	0	49.565	
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	11	-26.400	0	
FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		1.027.416	-17.727.314	
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri		0	669.886	
Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları		0	-18.699.742	
Ödenen Faiz		0	-367.633	
Alınan Faiz	17	1.027.416	670.175	
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		-1.045.549	9.196.399	
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		-1.045.549	9.196.399	
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	4	8.117.762	53.950	
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	4	7.072.213	9.250.349	

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

Dipnot Referansı	Özkaynaklar										
	Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar										Kontrol Gücü Olmayan Paylar
	Ödenmiş Sermaye	Sermaye Düzeltme Farkları	Ortak Kontrolde Tabii Teşebbüs veya İşletmeleri İçeren Birleşmelerin Etkisi	Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birlikmiş Diğer Kapsamli Gelirler veya Giderler		Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birlikmiş Diğer Kapsamli 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	Net Dönem Karı Zararı	
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları/Kayıpları											

Özkaynaklar Değişim Tablosu											
Özkaynaklar Değişim Tablosu											
Dönem Başı Bakımları	40.000.000	91.456.689	9.427.834	-153.740			5.228.249	-70.644.489	-9.075.913	66.238.630	66.238.630
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								-9.075.913	9.075.913	0	0
Toplam Kapsamli Gelir (Gider)					-8.591				-774.849	-783.440	-783.440
Dönem Karı (Zararı)					0				-774.849	-774.849	-774.849
Diğer Kapsamli Gelir (Gider)					-8.591				0	-8.591	-8.591
Sermaye Artırımı											
Sermaye Azaltımı											
Sermaye Avansı											
Birleşme/Bölünme/Tasfiye Etkisi											
Ortak Kontrolde Tabii 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 Varlıgın (Yükümlülüğün) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdün Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar											
Opsiyonlan Zaman Değerindeki Değişiklikler Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlıgın (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 Varlıgın (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 Varlıgın (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	91.456.689	9.427.834	-162.331			5.228.249	-79.720.402	-774.849	65.455.190	65.455.190

Özkaynaklar Değişim Tablosu											
Özkaynaklar Değişim Tablosu											
Dönem Başı Bakımları	40.000.000	91.456.689	9.427.834	-178.820			5.228.249	-79.720.402	1.314.875	67.528.425	67.528.425
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								1.314.875	-1.314.875	0	0
Toplam Kapsamli Gelir (Gider)					-49.598				-393.643	-443.241	-443.241
Dönem Karı (Zararı)					0				-393.643	-393.643	-393.643
Diğer Kapsamli Gelir (Gider)					-49.598				0	-49.598	-49.598
Sermaye Artırımı											
Sermaye Azaltımı											
Sermaye Avansı											
Birleşme/Bölünme/Tasfiye Etkisi											
Ortak Kontrolde Tabii Teşebbüs veya İşletmeleri İçeren Birleşmelerin Etkisi											

