

# **YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş**

## **Finansal Rapor Konsolide 2018 - 3. 3 Aylık Bildirim**

### **Finansal Tablolara ilişkin Genel Açıklama**

Konsolide 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

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 30.09.2018	Önceki Dönem 31.12.2017
<b>Finansal Durum Tablosu (Bilanço)</b>			
<b>Varlıklar</b>			
<b>DÖNEN VARLIKLAR</b>			
Nakit ve Nakit Benzerleri	4	7.727.365	10.583.731
Finansal Yatırımlar	5	1.913.794	3.009.121
Ticari Alacaklar		6.307.687	4.704.003
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	7, 18	591.517	337.349
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	7	5.716.170	4.366.654
Diğer Alacaklar		497.612	155.480
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	8	497.612	155.480
Stoklar	9	5.932.656	7.699.762
Peşin Ödenmiş Giderler		498.118	1.343.884
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar	17	413.284	272.544
Diğer Dönen Varlıklar	10	1.971.520	2.198.272
<b>ARA TOPLAM</b>		<b>25.262.036</b>	<b>29.966.797</b>
<b>TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR</b>		<b>25.262.036</b>	<b>29.966.797</b>
<b>DURAN VARLIKLAR</b>			
Diğer Alacaklar		323.284	313.703
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	8	323.284	313.703
Stoklar	9	896.508	0
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	11	57.665.385	57.665.385
Maddi Duran Varlıklar	12	1.435.923	1.442.852
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	13	25.931	23.888
Peşin Ödenmiş Giderler		23.258	23.258
Ertelenmiş Vergi Varlığı	17	98.039	75.650
<b>TOPLAM DURAN VARLIKLAR</b>		<b>60.468.328</b>	<b>59.544.736</b>
<b>TOPLAM VARLIKLAR</b>		<b>85.730.364</b>	<b>89.511.533</b>
<b>KAYNAKLAR</b>			
<b>KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER</b>			
Kısa Vadeli Borçlanmalar	6	0	0
Ticari Borçlar		2.665.372	3.127.051
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	7, 18	420.614	506.908
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	7	2.244.758	2.620.143
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	15	1.248.821	936.545
Diğer Borçlar		547.561	295.872
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	8	547.561	295.872
Ertelenmiş Gelirler		850.105	1.147.075
Kısa Vadeli Karşılıklar		2.071.883	5.299.105
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar		0	79.465
Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar	16	2.071.883	5.219.640
<b>ARA TOPLAM</b>		<b>7.383.742</b>	<b>10.805.648</b>
<b>TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER</b>		<b>7.383.742</b>	<b>10.805.648</b>
<b>UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER</b>			
Diğer Borçlar		307.668	291.217
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	8	307.668	291.217
Uzun Vadeli Karşılıklar		8.019.737	8.354.668
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar		1.160.913	974.774
Diğer Uzun Vadeli Karşılıklar	16	6.858.824	7.379.894
<b>TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER</b>		<b>8.327.405</b>	<b>8.645.885</b>
<b>TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER</b>		<b>15.711.147</b>	<b>19.451.533</b>
<b>ÖZKAYNAKLAR</b>			
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		68.783.081	69.026.126
Ödenmiş Sermaye		40.000.000	40.000.000
Sermaye Düzeltme Farkları		91.449.175	91.449.175
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler (Giderler)		-407.453	-336.079
Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		-407.453	-336.079
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		-407.453	-336.079

Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler		5.228.249	5.228.249
Geçmiş Yıllar Karları veya Zararları		-67.315.219	-69.017.245
Net Dönem Karı veya Zararı		-171.671	1.702.026
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		1.236.136	1.033.874
<b>TOPLAM ÖZKAYNAKLAR</b>		<b>70.019.217</b>	<b>70.060.000</b>
<b>TOPLAM KAYNAKLAR</b>		<b>85.730.364</b>	<b>89.511.533</b>

## Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide

	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
<b>Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu</b>					
<b>KAR VEYA ZARAR KISMI</b>					
Hasılat		31.341.926	40.661.452	10.209.490	12.533.928
Satışların Maliyeti		-24.101.260	-32.755.441	-7.800.836	-9.975.059
TİCARİ FAALİYETLERDEN BRÜT KAR (ZARAR)		7.240.666	7.906.011	2.408.654	2.558.869
BRÜT KAR (ZARAR)		7.240.666	7.906.011	2.408.654	2.558.869
Genel Yönetim Giderleri		-6.262.733	-5.802.637	-2.009.471	-1.941.819
Pazarlama Giderleri		-933.409	-1.355.973	-231.433	-424.138
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	19	249.843	666.879	48.965	62
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	19	-1.192.659	-1.782.215	-171.611	-655.884
ESAS FAALİYET KARI (ZARARI)		-898.292	-367.935	45.104	-462.910
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler		288.682	90.444	72.592	35.226
FİNANSMAN GELİRİ (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI (ZARARI)		-609.610	-277.491	117.696	-427.684
Finansman Gelirleri	20	1.289.987	1.769.183	538.010	354.244
Finansman Giderleri	20	-14.279	-1.361.654	-7.191	-14.067
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI (ZARARI)		666.098	130.038	648.515	-87.507
Sürdürülen Faaliyetler Vergi (Gideri) Geliri	17	-313.262	-310.183	-130.499	-132.071
Dönem Vergi (Gideri) Geliri	17	-324.976	-314.748	-120.370	-121.334
Ertelenmiş Vergi (Gideri) Geliri	17	11.714	4.565	-10.129	-10.737
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI (ZARARI)		352.836	-180.145	518.016	-219.578
DÖNEM KARI (ZARARI)		352.836	-180.145	518.016	-219.578
<b>Dönem Karının (Zararının) Dağılımı</b>					
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		524.507	430.914	220.942	148.224
Ana Ortaklık Payları		-171.671	-611.059	297.074	-367.802
<b>Pay Başına Kazanç</b>					
<b>Pay Başına Kazanç</b>					
<b>Pay Başına Kazanç (Zarar)</b>					
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç (Zarar)					
<i>Sürdürülen faaliyetlerden pay başına kar/(zarar)</i>		-0,00430000	-0,01530000	0,00740000	-0,00920000
<b>Sulandırılmış Pay Başına Kazanç (Zarar)</b>					
<b>DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI</b>					
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		-92.297	-52.639	32.066	-12.146
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		-102.972	-63.651	41.670	-13.449
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Diğer Kapsamlı Gelire İlişkin Vergiler		10.675	11.012	-9.604	1.303
Ertelenmiş Vergi (Gideri) Geliri		10.675	11.012	-9.604	1.303
Kar veya Zarar Olarak Yeniden Sınıflandırılacaklar		0	0	0	0
<b>DİĞER KAPSAMLI GELİR (GİDER)</b>		<b>-92.297</b>	<b>-52.639</b>	<b>32.066</b>	<b>-12.146</b>
<b>TOPLAM KAPSAMLI GELİR (GİDER)</b>		<b>260.539</b>	<b>-232.784</b>	<b>550.082</b>	<b>-231.724</b>
<b>Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı</b>					
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		503.584	409.330	239.766	145.669
Ana Ortaklık Payları		-243.045	-642.114	310.316	-377.393

## Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide

	Dipnot Referansı	Cari Dönem	Önceki Dönem
		01.01.2018 - 30.09.2018	01.01.2017 - 30.09.2017
<b>Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)</b>			
<b>İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI</b>		<b>-3.759.819</b>	<b>26.541.480</b>
Dönem Karı (Zararı)		352.836	-180.145
<b>Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler</b>		<b>-1.065.283</b>	<b>102.485</b>
Amortisman ve İtfa Gideri İle İlgili Düzeltmeler	12, 13	82.304	90.108
Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler		-178.655	271.786
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar (İptali) İle İlgili Düzeltmeler		82.450	374.637
Sektörel Gereksinimler Çerçevesinde Ayrılan Karşılıklar (İptali) İle İlgili Düzeltmeler		-261.105	-102.851
Faiz (Gelirleri) ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler	20	-1.282.194	-569.592
Vergi (Geliri) Gideri İle İlgili Düzeltmeler	17	313.262	310.183
<b>İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler</b>		<b>904.815</b>	<b>27.003.941</b>
Finansal Yatırımlardaki Azalış (Artış)		1.095.327	17.985.305
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) İle İlgili Düzeltmeler		-1.603.682	-287.758
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış) İle İlgili Düzeltmeler		142.660	1.061.024
Stoklardaki Azalışlar (Artışlar) İle İlgili Düzeltmeler		1.448.743	9.787.346
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) İle İlgili Düzeltmeler		-461.679	-465.263
Faaliyetler İle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış) İle İlgili Düzeltmeler		580.416	36.503
Ertelenmiş Gelirlerdeki Artış (Azalış)		-296.970	-1.113.216
<b>Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları</b>		<b>192.368</b>	<b>26.926.281</b>
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar Kapsamında Yapılan Ödemeler		-78.748	-53.924
Vergi İadeleri (Ödemeleri)	17	-465.717	-330.877
Diğer Nakit Girişleri (Çıkışları)		-3.407.722	0
<b>YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI</b>		<b>-77.418</b>	<b>27.999</b>
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri	12, 13	0	49.565
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	12, 13	-77.418	-21.566
<b>FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI</b>		<b>910.786</b>	<b>-17.983.473</b>
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri		0	669.886
Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları		0	-18.699.741
Ödenen Temettüleri		-301.322	-306.378
Ödenen Faiz			-367.633
Alınan Faiz		1.212.108	720.393
<b>YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)</b>		<b>-2.926.451</b>	<b>8.586.006</b>
<b>NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)</b>		<b>-2.926.451</b>	<b>8.586.006</b>
<b>DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ</b>	4	<b>10.539.204</b>	<b>1.208.871</b>
<b>DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ</b>	4	<b>7.612.753</b>	<b>9.794.877</b>

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide

Dipnot Referansı	Özkaynaklar											
	Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar										Kontrol Gücü Olmayan Paylar	
	Ödenmiş Sermaye	Sermaye Düzeltme Farkları	Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birlikte Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler		Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birlikte Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler		Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Birlikte 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												
<b>Özkaynaklar Değişim Tablosu</b>												
<b>Özkaynaklar Değişim Tablosu</b>												
<b>Dönem Başı Bakımlar</b>	40.000.000	91.449.175		-259.269			5.228.249	-60.285.056	-8.732.189	67.400.910	811.803	68.212.713
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								-8.732.189	8.732.189			
<b>Toplam Kapsamlı Gelir (Gider)</b>				-31.055					-611.059	-642.114	409.330	-232.784
Dönem Karı (Zararı)				0					-611.059	-611.059	430.914	-180.145
Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)				-31.055					0	-31.055	-21.584	-52.639
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											-306.378	-306.378
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 Süzleşmesinin 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)												
<b>Dönem Sonu Bakımlar</b>	40.000.000	91.449.175		-290.324			5.228.249	-69.017.245	-611.059	66.758.796	914.755	67.673.551
<b>Özkaynaklar Değişim Tablosu</b>												
<b>Özkaynaklar Değişim Tablosu</b>												
<b>Dönem Başı Bakımlar</b>	40.000.000	91.449.175		-336.079			5.228.249	-69.017.245	1.702.026	69.026.126	1.033.874	70.060.000
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								1.702.026	-1.702.026	0	0	0
<b>Toplam Kapsamlı Gelir (Gider)</b>				-71.374					-171.671	-243.045	503.584	260.539
Dönem Karı (Zararı)				0					-171.671	-171.671	524.507	352.836
Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)				-71.374					0	-71.374	-20.923	-92.297
Sermaye Artırımı												
Sermaye Azaltımı												
Sermaye Avansı												
Birleşme/Bölünme/Tasfiye Etkisi												
Ortak Kontrolde Tabii Teşebbüs veya İşletmeler İçeren Birleşmelerin Etkisi												

