

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş

Finansal Rapor Konsolide Olmayan 2019 - 3. 3 Aylık Bildirim

Finansal Tablolara ilişkin Genel Açıklama

Solo Finansal Rapor (30.09.2019)

Finansal Durum Tablosu (Bilanço)

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 30.09.2019	Önceki Dönem 31.12.2018
Finansal Durum Tablosu (Bilanço)			
Varlıklar			
DÖNEN VARLIKLAR			
Nakit ve Nakit Benzerleri	4	7.945.549	6.990.461
Finansal Yatırımlar	5	7.336.534	966.086
Ticari Alacaklar		508.735	1.339.038
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	7	508.735	1.339.038
Diğer Alacaklar		741.202	558.244
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	7	741.202	558.244
Stoklar	8	2.956.583	2.956.583
Peşin Ödenmiş Giderler		478.180	444.220
Diğer Dönen Varlıklar	9	1.395.083	1.666.406
ARA TOPLAM		21.361.866	14.921.038
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR		21.361.866	14.921.038
DURAN VARLIKLAR			
Finansal Yatırımlar	5	205.341	205.341
Ticari Alacaklar		779.836	819.139
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	7	779.836	819.139
Diğer Alacaklar		34.605	35.024
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar		34.605	35.024
Stoklar	8	1.159.264	974.850
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	10	60.785.090	68.190.090
Maddi Duran Varlıklar	11	1.307.929	1.349.117
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	11	14.028	8.299
Peşin Ödenmiş Giderler		23.258	23.258
TOPLAM DURAN VARLIKLAR		64.309.351	71.605.118
TOPLAM VARLIKLAR		85.671.217	86.526.156
KAYNAKLAR			
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			
Kısa Vadeli Borçlanmalar	6	0	0
Ticari Borçlar		587.461	687.190
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	7, 17	417.550	479.621
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	7	169.911	207.569
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar		128.438	123.775
Diğer Borçlar		230.662	179.000
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	7	230.662	179.000
Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)		129.003	24.446
Kısa Vadeli Karşılıklar		2.640.548	2.623.154
Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar	13	2.640.548	2.623.154
ARA TOPLAM		3.716.112	3.637.565
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		3.716.112	3.637.565
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			
Uzun Vadeli Borçlanmalar	6	0	0
Uzun Vadeli Karşılıklar		6.795.606	7.233.858
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar		969.801	898.167
Diğer Uzun Vadeli Karşılıklar	13	5.825.805	6.335.691
TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		6.795.606	7.233.858
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER		10.511.718	10.871.423
ÖZKAYNAKLAR			
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		75.159.499	75.654.733
Ödenmiş Sermaye		40.000.000	40.000.000
Sermaye Düzeltme Farkları		91.456.689	91.456.689
Ortak Kontrole Tabi Teşebbüs veya İşletmeleri İçeren Birleşmelerin Etkisi		9.427.834	9.427.834
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler (Giderler)		-223.572	-255.374
Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		-223.572	-255.374
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		-223.572	-255.374

Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler		5.228.249	5.228.249
Geçmiş Yıllar Karları veya Zararları		-70.202.665	-78.405.527
Net Dönem Karı veya Zararı		-527.036	8.202.862
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR		75.159.499	75.654.733
TOPLAM KAYNAKLAR		85.671.217	86.526.156

Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2019 - 30.09.2019	Önceki Dönem 01.01.2018 - 30.09.2018	Cari Dönem 3 Aylık 01.07.2019 - 30.09.2019	Önceki Dönem 3 Aylık 01.07.2018 - 30.09.2018
Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu					
KAR VEYA ZARAR KISMI					
Hasılat		2.695.682	4.435.270	882.474	871.526
Satışların Maliyeti		-323.714	-1.803.227	-147.260	-14.855
TİCARİ FAALİYETLERDEN BRÜT KAR (ZARAR)		2.371.968	2.632.043	735.214	856.671
BRÜT KAR (ZARAR)		2.371.968	2.632.043	735.214	856.671
Genel Yönetim Giderleri		-3.136.691	-2.668.454	-976.434	-862.818
Pazarlama Giderleri		-823.346	-998.023	-215.102	-252.508
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	16	991.889	248.115	605.525	47.237
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	16	-2.073.274	-1.151.494	-532.588	-171.610
ESAS FAALİYET KARI (ZARARI)		-2.669.454	-1.937.813	-383.385	-383.028
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler		943.119	446.669	221.111	13.794
FİNANSMAN GELİRİ (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI (ZARARI)		-1.726.335	-1.491.144	-162.274	-369.234
Finansman Gelirleri	17	1.202.494	1.097.501	432.129	436.350
Finansman Giderleri	17	-3.195	0	-3.195	0
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI (ZARARI)		-527.036	-393.643	266.660	67.116
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI (ZARARI)		-527.036	-393.643	266.660	67.116
DÖNEM KARI (ZARARI)		-527.036	-393.643	266.660	67.116
Dönem Karının (Zararının) Dağılımı					
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	0	0	0
Ana Ortaklık Payları		-527.036	-393.643	266.660	67.116
Pay Başına Kazanç					
Pay Başına Kazanç					
Pay Başına Kazanç (Zarar)					
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç (Zarar)					
<i>Sürdürülen faaliyetlerden pay başına kazanç/(zarar)</i>		-0,01320000	-0,00980000	0,00670000	0,00170000
Sulandırılmış Pay Başına Kazanç (Zarar)					
DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI					
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		31.802	-49.598	-705	-6.352
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		31.802	-49.598	-705	-6.352
Kar veya Zarar Olarak Yeniden Sınıflandırılacaklar		0	0	0	0
DİĞER KAPSAMLI GELİR (GİDER)		31.802	-49.598	-705	-6.352
TOPLAM KAPSAMLI GELİR (GİDER)		-495.234	-443.241	265.955	60.764
Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı					
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	0	0	0
Ana Ortaklık Payları		-495.234	-443.241	265.955	60.764

Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

		Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2019 - 30.09.2019	Önceki Dönem 01.01.2018 - 30.09.2018
Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)				
İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI			-8.247.305	-2.046.565
Dönem Karı (Zararı)			-527.036	-393.643
Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler			-1.036.620	-1.231.732
Amortisman ve İtfa Gideri İle İlgili Düzeltmeler	11		50.259	53.778
Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler			974.031	-188.009
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar (İptali) ile İlgili Düzeltmeler			103.435	73.096
Sektörel Gereksinimler Çerçevesinde Ayrılan Karşılıklar (İptali) ile İlgili Düzeltmeler			870.596	-261.105
Faiz (Gelirleri) ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler	17		-1.202.342	-1.097.501
Duran Varlıkların Elden Çıkarılmasından Kaynaklanan Kayıplar (Kazançlar) İle İlgili Düzeltmeler			-609.851	0
Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Elden Çıkarılmasından Kaynaklanan Kayıplar (Kazançlar) ile İlgili Düzeltmeler	16		-609.851	0
Kar (Zarar) Mutabakatı İle İlgili Diğer Düzeltmeler	16		-248.717	0
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler			-5.320.560	3.020.229
Finansal Yatırımlardaki Azalış (Artış)			-6.370.448	1.095.327
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler			1.118.325	370.412
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler			-523.321	357.330
Stoklardaki Azalışlar (Artışlar) İle İlgili Düzeltmeler			393.731	1.448.712
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler			-99.729	11.875
Faaliyetler ile İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler			56.325	100.125
Ertelenmiş Gelirlerdeki (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar) Artış (Azalış)			104.557	-363.552
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları			-6.884.216	1.394.854
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar Kapsamında Yapılan Ödemeler			0	-33.697
Diğer Nakit Girişleri (Çıkışları)			-1.363.089	-3.407.722
YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI			8.000.050	-26.400
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları			-14.801	-26.400
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Satımından Kaynaklanan Nakit Girişleri			8.014.851	0
FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI			1.218.971	1.027.416
Alınan Faiz			1.218.971	1.027.416
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)			971.716	-1.045.549
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)			971.716	-1.045.549
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	4		6.896.081	8.117.762
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	4		7.867.797	7.072.213

Dignot Referansı		Özkaynaklar													
		Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar										Kontrol Gücü Olmayan Paylar			
		Ödenmiş Sermaye	Sermaye Düzeltme Farkları	Ortak Kontrolde Tabi Teşebbüs veya İşletmeleri İçeren Birleşmelerin Etkisi	Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmıyacak Birlikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler	Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birlikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler		Karıdan Ayrılan Kısıtlanmış Tedeklar	Birlikmiş Karlar						
					Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazanç / Kayıplar	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										
Önceki Dönem 01.01.2018 - 30.09.2018	Özkaynaklar Değişim Tablosu														
	Özkaynaklar Değişim Tablosu														
	Dönem Başı Baklıyeler	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 Kapsamlı Gelir (Gider)				-49.598					-393.643	-443.241	-443.241			
	Dönem Karı (Zararı)				0					-393.643	-393.643	-393.643			
	Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)				-49.598										
	Sermaye Artırımı									0	-49.598	-49.598			
	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 Çıkarması														
	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 (Yükümlülüğünün) 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 (Yükümlülüğünün) 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 (Yükümlülüğünün) 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 (Yükümlülüğünün) 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 Baklıyeler		40.000.000	91.456.689	9.427.834	-228.418			5.228.249	-78.405.527	-393.643	67.085.184	67.085.184		
	Önceki Dönem 01.01.2018 - 30.09.2018	Özkaynaklar Değişim Tablosu													
		Özkaynaklar Değişim Tablosu													
		Dönem Başı Baklıyeler	40.000.000	91.456.689	9.427.834	-255.374			5.228.249	-78.405.527	8.202.862	75.654.733	75.654.733		
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									8.202.862	-8.202.862	0	0			
Toplam Kapsamlı Gelir (Gider)					31.802					-527.036	-495.234	-495.234			
Dönem Karı (Zararı)					0					-527.036	-527.036	-527.036			
Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)					31.802					0	31.802	31.802			
Sermaye Artırımı															
Sermaye Azaltımı															
Sermaye Avansı															
Birleşme/Bölünme/Tasfiye Etkisi															
Ortak Kontrolde Tabi Teşebbüs veya İşletmeleri İçeren Birleşmelerin Etkisi															

Carı Dönem 01.01.2019 - 30.09.2019	Dönemde Ödenen Kar Payı Avantları														
	Kar Payları														
	Kar Payı Harış Pay Sahiplerine Yapılan Diğer Ödemeler														
	Payların Geri Alım İşlemleri Nedeniyle Meydana Gelen Artış (Azalış)														
	Pay Bazlı İşlemler Nedeniyle Meydana Gelen Artış (Azalış)														
	Bağı Ortaklık Edinimi veya Elden Çıkartılması														
	Bağı 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 Gerçeğ e Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdüden Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar														
	Opsiyonların Zaman Değerindeki Değişiklikler Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçeğ e Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdüden Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar														
	Forward Sözleşmesinin Forward Bileşeninin Değerindeki Değişiklikler Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçeğ e Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdüden Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar														
	Yabancı Para Alım Satım Marjlarındaki Değişiklikler Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçeğ e Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdüden Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar														
	Diğer Değişiklikler Nedeni ile Artış (Azalış)														
	Dönem Sonu Bakiyeler		40.000.000	91.456.689	9.427.834	-223.572			5.228.249	-70.202.665	-527.036	75.159.499	75.159.499		