

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş

Finansal Rapor Konsolide 2019 - 3. 3 Aylık Bildirim

Finansal Tablolara ilişkin Genel Açıklama

Konsolide Finansal Rapor (30.09.2019)

Finansal Durum Tablosu (Bilanço)

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 30.09.2019	Önceki Dönem 31.12.2018
Finansal Durum Tablosu (Bilanço)			
Varlıklar			
DÖNEN VARLIKLAR			
Nakit ve Nakit Benzerleri	4	9.923.004	7.947.707
Finansal Yatırımlar	5	7.336.534	966.086
Ticari Alacaklar		5.360.937	6.322.473
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	7, 18	213.414	520.186
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	7	5.147.523	5.802.287
Diğer Alacaklar		412.081	240.864
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	8	412.081	240.864
Stoklar	9	2.956.583	2.956.643
Peşin Ödenmiş Giderler		682.415	600.398
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar	17	656.009	607.416
Diğer Dönen Varlıklar	10	1.395.083	1.666.406
ARA TOPLAM		28.722.646	21.307.993
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR		28.722.646	21.307.993
DURAN VARLIKLAR			
Ticari Alacaklar		779.836	819.139
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	7	779.836	819.139
Diğer Alacaklar		400.054	373.407
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	8	400.054	373.407
Stoklar	9	1.159.264	974.850
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	11	60.785.090	68.190.090
Maddi Duran Varlıklar	12	1.468.966	1.415.381
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	13	25.911	23.570
Peşin Ödenmiş Giderler		23.258	23.258
Ertelenmiş Vergi Varlığı	17	183.202	169.086
TOPLAM DURAN VARLIKLAR		64.825.581	71.988.781
TOPLAM VARLIKLAR		93.548.227	93.296.774
KAYNAKLAR			
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			
Kısa Vadeli Borçlanmalar	6	0	0
Ticari Borçlar		3.276.329	2.734.669
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	7, 18	459.939	494.650
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	7	2.816.390	2.240.019
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	15	1.007.384	949.424
Diğer Borçlar		230.630	287.795
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	8	230.630	287.795
Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)		502.540	260.075
Kısa Vadeli Karşılıklar		2.640.548	2.623.154
Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar	16	2.640.548	2.623.154
ARA TOPLAM		7.657.431	6.855.117
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		7.657.431	6.855.117
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			
Uzun Vadeli Borçlanmalar	6	0	0
Diğer Borçlar		369.362	360.613
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	8	369.362	360.613
Uzun Vadeli Karşılıklar		7.651.672	8.018.247
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar		1.825.867	1.682.556
Diğer Uzun Vadeli Karşılıklar	16	5.825.805	6.335.691
TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		8.021.034	8.378.860
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER		15.678.465	15.233.977
ÖZKAYNAKLAR			
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		76.794.687	77.084.385
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)		-764.720	-742.737
Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		-764.720	-742.737

Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		-764.720	-742.737
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler		5.228.249	5.228.249
Geçmiş Yıllar Karları veya Zararları		-58.850.302	-67.315.219
Net Dönem Karı veya Zararı		-267.715	8.464.917
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		1.075.075	978.412
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR		77.869.762	78.062.797
TOPLAM KAYNAKLAR		93.548.227	93.296.774

Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide

	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		34.627.704	31.341.926	12.361.127	10.209.490
Satışların Maliyeti		-27.144.691	-24.101.260	-10.123.203	-7.800.836
TİCARİ FAALİYETLERDEN BRÜT KAR (ZARAR)		7.483.013	7.240.666	2.237.924	2.408.654
BRÜT KAR (ZARAR)		7.483.013	7.240.666	2.237.924	2.408.654
Genel Yönetim Giderleri		-7.202.667	-6.262.733	-1.990.658	-2.009.471
Pazarlama Giderleri		-742.072	-933.409	-189.786	-231.433
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	19	1.022.827	249.843	604.715	48.965
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	19	-2.073.274	-1.192.659	-532.588	-171.611
ESAS FAALİYET KARI (ZARARI)		-1.512.173	-898.292	129.607	45.104
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler		909.808	288.682	345.416	72.592
FİNANSMAN GELİRİ (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI (ZARARI)		-602.365	-609.610	475.023	117.696
Finansman Gelirleri	20	1.212.861	1.289.987	433.010	538.010
Finansman Giderleri	20	-4.035	-14.279	-3.195	-7.191
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI (ZARARI)		606.461	666.098	904.838	648.515
Sürdürülen Faaliyetler Vergi (Gideri) Geliri	17	-373.101	-313.262	-136.416	-130.499
Dönem Vergi (Gideri) Geliri	17	-360.852	-324.976	-84.538	-120.370
Ertelenmiş Vergi (Gideri) Geliri	17	-12.249	11.714	-51.878	-10.129
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI (ZARARI)		233.360	352.836	768.422	518.016
DÖNEM KARI (ZARARI)		233.360	352.836	768.422	518.016
Dönem Karının (Zararının) Dağılımı					
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		501.075	524.507	245.863	220.942
Ana Ortaklık Payları		-267.715	-171.671	522.559	297.074
Pay Başına Kazanç					
Pay Başına Kazanç					
Pay Başına Kazanç (Zarar)					
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç (Zarar)					
<i>Sürdürülen faaliyetlerden pay başına kazanç/(zarar)</i>		-0,00670000	-0,00430000	0,01310000	0,00740000
Sulandırılmış Pay Başına Kazanç (Zarar)					
DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI					
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		-73.660	-92.297	-179.907	32.066
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		-100.025	-102.972	-224.707	41.670
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Diğer Kapsamlı Gelire İlişkin Vergiler		26.365	10.675	44.800	-9.604
Ertelenmiş Vergi (Gideri) Geliri		26.365	10.675	44.800	-9.604
Kar veya Zarar Olarak Yeniden Sınıflandırılacaklar		0	0	0	0
DİĞER KAPSAMLI GELİR (GİDER)		-73.660	-92.297	-179.907	32.066
TOPLAM KAPSAMLI GELİR (GİDER)		159.700	260.539	588.515	550.082
Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı					
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		449.398	503.584	158.054	239.766
Ana Ortaklık Payları		-289.698	-243.045	430.461	310.316

Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide

	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		-6.760.171	-3.759.819
Dönem Karı (Zararı)		233.360	352.836
Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler		-343.046	-1.065.283
Amortisman ve İtfa Gideri İle İlgili Düzeltmeler	12, 13	82.380	82.304
Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler		1.271.696	-178.655
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar (İptali) ile İlgili Düzeltmeler		401.100	82.450
Sektörel Gereksinimler Çerçevesinde Ayrılan Karşılıklar (İptali) ile İlgili Düzeltmeler		870.596	-261.105
Faiz (Gelirleri) ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler	20	-1.211.655	-1.282.194
Vergi (Geliri) Gideri İle İlgili Düzeltmeler	17	373.101	313.262
Duran Varlıkların Elden Çıkarılmasından Kaynaklanan Kayıplar (Kazançlar) İle İlgili Düzeltmeler		-609.851	0
Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Elden Çıkarılmasından Kaynaklanan Kayıplar (Kazançlar) ile İlgili Düzeltmeler	19	-609.851	0
Kar (Zarar) Mutabakatı İle İlgili Diğer Düzeltmeler	19	-248.717	0
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		-4.520.135	904.815
Finansal Yatırımlardaki Azalış (Artış)		-6.370.447	1.095.327
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler		1.249.555	-1.603.682
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler		-586.703	142.660
Stoklardaki Azalışlar (Artışlar) İle İlgili Düzeltmeler		393.791	1.448.743
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		541.660	-461.679
Faaliyetler ile İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		9.544	580.416
Ertelenmiş Gelirlerdeki (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar) Artış (Azalış)		242.465	-296.970
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		-4.629.821	192.368
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar Kapsamında Yapılan Ödemeler		-357.816	-78.748
Vergi İadeleri (Ödemeleri)		-409.445	-465.717
Diğer Nakit Girişleri (Çıkışları)		-1.363.089	-3.407.722
YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		7.876.547	-77.418
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri		2.476	0
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları		-140.780	-77.418
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Satımından Kaynaklanan Nakit Girişleri		8.014.851	0
FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		875.549	910.786
Ödenen Temettüler		-352.735	-301.322
Alınan Faiz		1.228.284	1.212.108
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		1.991.925	-2.926.451
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		1.991.925	-2.926.451
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	4	7.853.327	10.539.204
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	4	9.845.252	7.612.753

Önceki Dönem
01.01.2018 - 30.09.2018

Özkaynaklar Değişim Tablosu

Özkaynaklar Değişim Tablosu											
Dönem Bağı Bakıyeler	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
Toplam Kapsamlı Gelir (Gider)			-71.374					-171.671	-243.045	503.584	260.000
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 Arttırımı											
Sermaye Azaltımı											
Sermaye Avansı											
Birleşme/Bölünme/Tasfiye Etkisi											
Ortak Kontrolde Tabii Teşebbüs veya İşletmeleri İçeren Birleşmelerin Etkisi											
Dönemde Ödenen Kar Payı Avansları											
Kar Payları										-301.322	-301.322
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 İle Artış (Azalış)											
Dönem Sonu Bakıyeler	40.000.000	91.449.175	-407.453			5.228.249	-67.315.219	-171.671	68.783.081	1.236.136	70.019.217

Özkaynaklar Değişim Tablosu

Özkaynaklar Değişim Tablosu											
Dönem Bağı Bakıyeler	40.000.000	91.449.175	-742.737			5.228.249	-67.315.219	8.464.917	77.084.385	978.412	78.062.797
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							8.464.917	-8.464.917	0	0	0
Toplam Kapsamlı Gelir (Gider)			-21.983					-267.715	-289.698	449.398	159.700
Dönem Karı (Zararı)			0					-267.715	-267.715	501.075	233.360
Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)			-21.983					0	-21.983	-51.677	-73.660
Sermaye Arttırımı											
Sermaye Azaltımı											
Sermaye Avansı											
Birleşme/Bölünme/Tasfiye Etkisi											
Ortak Kontrolde Tabii Teşebbüs veya İşletmeleri İçeren Birleşmelerin Etkisi											

Carı Dönem 01.01.2019 - 30.09.2019	Dönemde Ödenen Kar Payı Avantıları													
	Kar Payları												-352.735	-352.735
	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)													
	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 Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdün Başlangıç Maliyetine veya 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 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 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 Değerine Dahil Edilen Tutar													
	Diğer Değişiklikler Nedeni ile Artış (Azalış)													
	Dönem Sonu Bakiyeler		40.000.000	91.449.175	-764.720		5.228.249	-58.850.302	-267.715	76.794.687	1.075.075	77.869.762		