

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş

Finansal Rapor Konsolide Olmayan 2020 - 1. 3 Aylık Bildirim

Finansal Tablolara ilişkin Genel Açıklama

Solo Finansal Rapor (31.03.2020)

Finansal Durum Tablosu (Bilanço)

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 31.03.2020	Önceki Dönem 31.12.2019
Finansal Durum Tablosu (Bilanço)			
Varlıklar			
DÖNEN VARLIKLAR			
Nakit ve Nakit Benzerleri	4	7.159.643	8.206.656
Finansal Yatırımlar	5	16.062.679	15.025.486
Ticari Alacaklar		348.080	391.848
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	7	348.080	391.848
Diğer Alacaklar		1.207.562	823.891
İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar	7, 16	380.035	0
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	7	827.527	823.891
Stoklar	8	2.956.583	2.956.583
Peşin Ödenmiş Giderler		490.289	527.132
Diğer Dönen Varlıklar	9	701.503	783.475
ARA TOPLAM		28.926.339	28.715.071
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR		28.926.339	28.715.071
DURAN VARLIKLAR			
Finansal Yatırımlar	5	205.341	205.341
Ticari Alacaklar		769.479	795.832
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	7	769.479	795.832
Diğer Alacaklar		31.674	36.113
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar		31.674	36.113
Stoklar	8	1.245.745	1.206.310
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	10	56.308.000	56.308.000
Maddi Duran Varlıklar	11	1.300.945	1.318.337
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	11	5.170	5.594
Peşin Ödenmiş Giderler		23.258	23.258
TOPLAM DURAN VARLIKLAR		59.889.612	59.898.785
TOPLAM VARLIKLAR		88.815.951	88.613.856
KAYNAKLAR			
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			
Kısa Vadeli Borçlanmalar	6	0	0
Ticari Borçlar		785.962	627.830
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	7, 16	693.088	535.596
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	7	92.874	92.234
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar		120.195	125.771
Diğer Borçlar		190.602	194.506
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	7	190.602	194.506
Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)	13	70.000	0
Kısa Vadeli Karşılıklar		2.659.776	2.566.644
Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar	14	2.659.776	2.566.644
ARA TOPLAM		3.826.535	3.514.751
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		3.826.535	3.514.751
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			
Uzun Vadeli Borçlanmalar	6	0	0
Uzun Vadeli Karşılıklar		6.056.646	6.011.727
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar		1.031.171	1.167.123
Diğer Uzun Vadeli Karşılıklar	14	5.025.475	4.844.604
TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		6.056.646	6.011.727
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER		9.883.181	9.526.478
ÖZKAYNAKLAR			
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		78.932.770	79.087.378
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)		-215.432	-332.039
Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		-215.432	-332.039

Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		-215.432	-332.039
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler		5.228.249	5.228.249
Geçmiş Yıllar Karları veya Zararları		-66.693.355	-70.202.665
Net Dönem Karı veya Zararı		-271.215	3.509.310
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR		78.932.770	79.087.378
TOPLAM KAYNAKLAR		88.815.951	88.613.856

Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2020 - 31.03.2020	Önceki Dönem 01.01.2019 - 31.03.2019
Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu			
KAR VEYA ZARAR KISMI			
Hasılat		838.440	856.169
Satışların Maliyeti		-11.379	-50.513
TİCARİ FAALİYETLERDEN BRÜT KAR (ZARAR)		827.061	805.656
BRÜT KAR (ZARAR)		827.061	805.656
Genel Yönetim Giderleri		-1.110.073	-1.107.527
Pazarlama Giderleri		-322.430	-360.753
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	17	71.725	117.312
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	17	-725.451	-975.269
ESAS FAALİYET KARI (ZARARI)		-1.259.168	-1.520.581
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	18	756.344	456.330
FİNANSMAN GELİRİ (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI (ZARARI)		-502.824	-1.064.251
Finansman Gelirleri	19	231.609	383.263
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI (ZARARI)		-271.215	-680.988
Sürdürülen Faaliyetler Vergi (Gideri) Geliri		0	0
Dönem Vergi (Gideri) Geliri	15	0	0
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI (ZARARI)		-271.215	-680.988
DÖNEM KARI (ZARARI)		-271.215	-680.988
Dönem Karının (Zararının) Dağılımı			
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	0
Ana Ortaklık Payları		-271.215	-680.988
Pay Başına Kazanç			
Pay Başına Kazanç			
Pay Başına Kazanç (Zarar)			
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç (Zarar)			
<i>Sürdürülen faaliyetlerden pay başına kazanç (zarar)</i>		-0,00680000	-0,01700000
Sulandırılmış Pay Başına Kazanç (Zarar)			
Diğer Kapsamlı Gelir Kısmı			
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		116.607	60.801
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		116.607	60.801
Kar veya Zarar Olarak Yeniden Sınıflandırılacaklar		0	0
Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)		116.607	60.801
TOPLAM KAPSAMLI GELİR (GİDER)		-154.608	-620.187
Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı			
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	0
Ana Ortaklık Payları		-154.608	-620.187

Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

		Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2020 - 31.03.2020	Önceki Dönem 01.01.2019 - 31.03.2019
Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)				
İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI			-1.415.446	-2.063.979
Dönem Karı (Zararı)			-271.215	-680.988
Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler			-4.249	-62.082
Amortisman ve İtfa Gideri İle İlgili Düzeltmeler	11		17.815	18.130
Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler			404.032	358.428
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar (İptali) ile İlgili Düzeltmeler			102.769	81.817
Dava ve/veya Ceza Karşılıkları (İptali) ile İlgili Düzeltmeler	17		27.260	0
Sektörel Gereksinimler Çerçevesinde Ayrılan Karşılıklar (İptali) ile İlgili Düzeltmeler			274.003	276.611
Faiz (Gelirleri) ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler	19		-231.609	-383.263
Duran Varlıkların Elden Çıkarılmasından Kaynaklanan Kayıplar (Kazançlar) İle İlgili Düzeltmeler			-136.824	-67.723
Maddi Duran Varlıkların Elden Çıkarılmasından Kaynaklanan Kayıplar (Kazançlar) ile İlgili Düzeltmeler	11		-136.824	0
Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Elden Çıkarılmasından Kaynaklanan Kayıplar (Kazançlar) ile İlgili Düzeltmeler	17		0	-67.723
Kar (Zarar) Mutabakatı İle İlgili Diğer Düzeltmeler	17		-57.663	12.346
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler			-1.017.867	-1.320.909
Finansal Yatırımlardaki Azalış (Artış)	5		-1.037.193	-2.264.358
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler	7		100.526	933.586
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler			-260.417	-934.145
Stoklardaki Azalışlar (Artışlar) İle İlgili Düzeltmeler	8		-39.435	471.445
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler	7		158.132	192.281
Faaliyetler ile İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler			-9.480	13.831
Ertelenmiş Gelirlerdeki (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar) Artış (Azalış)			70.000	266.451
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları			-1.293.331	-2.063.979
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar Kapsamında Yapılan Ödemeler			-122.115	0
YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI			136.824	2.223.655
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri	11		136.824	0
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	11		0	-4.068
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Satımından Kaynaklanan Nakit Girişleri			0	2.227.723
FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI			238.605	419.964
Alınan Faiz			238.605	419.964
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)			-1.040.017	579.640
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)			-1.040.017	579.640
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	4		8.142.287	6.896.081
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	4		7.102.270	7.475.721

	Dignot Referansı	Özkaynaklar										
		Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar										
		Ödenmiş Sermaye	Sermaye Düzeltme Farkları	Ortak Kontrolde Tabi Teşebbüs veya İşletmeleri İçeren Birleşmelerin Etkisi	Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birlikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler	Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birlikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler		Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Tedeklar	Birlikmiş Karlar		Kontrol Gücü Olmayan Paylar	
					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 01.01.2019 - 31.03.2019	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)				60.801					-680.988	-620.187	-620.187
	Dönem Karı (Zararı)				0					-680.988	-680.988	-680.988
	Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)				60.801						60.801	60.801
	Sermaye Artırımı											
	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 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 ile Artış (Azalış)											
Dönem Sonu Baklıyeler		40.000.000	91.456.689	9.427.834	-194.573			5.228.249	-70.202.665	-680.988	75.034.546	75.034.546
	Özkaynaklar Değişim Tablosu											
	Özkaynaklar Değişim Tablosu											
	Dönem Başı Baklıyeler	40.000.000	91.456.689	9.427.834	-332.039			5.228.249	-70.202.665	3.509.310	79.087.378	79.087.378
	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								3.509.310	-3.509.310	0	0
	Toplam Kapsamlı Gelir (Gider)				116.607					-271.215	-154.608	-154.608
	Dönem Karı (Zararı)				0					-271.215	-271.215	-271.215
	Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)				116.607					0	116.607	116.607
	Sermaye Artırımı											
	Sermaye Azaltımı											
	Sermaye Avansı											
	Birleşme/Bölünme/Tasfiye Etkisi											
	Ortak Kontrolde Tabi Teşebbüs veya İşletmeleri İçeren Birleşmelerin Etkisi											

Carı Dönem 01.01.2020 - 31.03.2020	Dönemde �dlenen Kar Payı Avantıan													
	Kar Payıan													
	Kar Payı Harış Pay Sahiplerine Yapılan Diğer �demeler													
	Payların Geri Alım İşlemleri Nedeniyle Meydana Gelen Artış (Azalış)													
	Pay Bazılı İşlemler Nedeniyle Meydana Gelen Artış (Azalış)													
	Bağlı Ortaklık Edinimi veya Elden �ıkarılması													
	Bağlı Ortaklıklarda Kontrol Kaybı ile Sonuçlanmayan Pay Oranı Değişikliklerine Bağlı Artış/Azalış													
	Kontrol Gücü Olmayan Pay Sahipleriyle Yapılan İşlemler													
	Pay Sahiplerinin Diğer Katkıan													
	Nakit Akış Riskinden Korunma Kazan�an (Kayıplan) Kaleminden �ıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdün Başlangıç Maliyetine veya Değer Değerine Dahil Edilen Tutar													
	Opsiyonların Zaman Değerindeki Değişiklikler Kaleminden �ıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdün Başlangıç Maliyetine veya Değer Değerine Dahil Edilen Tutar													
	Forward Sözleşmesinin Forward Bileşeninin Değerindeki Değişiklikler Kaleminden �ıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdün Başlangıç Maliyetine veya Değer Değerine Dahil Edilen Tutar													
	Yabancı Para Alım Satım Marjlarındaki Değişiklikler Kaleminden �ıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdün Başlangıç Maliyetine veya Değer Değerine Dahil Edilen Tutar													
	Diğer Değişiklikler Nedeni ile Artış (Azalış)													
	Dönem Sonu Bakıyeler		40.000.000	91.456.689	9.427.834	-215.432			5.228.249	-66.693.355	-271.215	78.932.770		78.932.770