

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş

Finansal Rapor Konsolide 2020 - 1. 3 Aylık Bildirim

Finansal Tablolara ilişkin Genel Açıklama

Konsolide Finansal Rapor (31.03.2020)

Finansal Durum Tablosu (Bilanço)

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 31.03.2020	Önceki Dönem 31.12.2019
Finansal Durum Tablosu (Bilanço)			
Varlıklar			
DÖNEN VARLIKLAR			
Nakit ve Nakit Benzerleri	4	9.609.637	10.674.494
Finansal Yatırımlar	5	16.062.679	15.025.486
Ticari Alacaklar		6.365.604	5.391.508
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	7, 19	205.533	81.796
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	7	6.160.071	5.309.712
Diğer Alacaklar		811.386	441.427
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	8	811.386	441.427
Stoklar	9	2.956.583	2.956.583
Peşin Ödenmiş Giderler		943.969	777.566
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar	18	662.023	697.855
Diğer Dönen Varlıklar	10	701.503	783.475
ARA TOPLAM		38.113.384	36.748.394
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR		38.113.384	36.748.394
DURAN VARLIKLAR			
Ticari Alacaklar		769.479	795.832
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	7	769.479	795.832
Diğer Alacaklar		396.971	401.197
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	8	396.971	401.197
Stoklar	9	1.245.745	1.206.310
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	11	56.308.000	56.308.000
Maddi Duran Varlıklar	12	1.458.959	1.470.013
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	13	19.676	16.090
Peşin Ödenmiş Giderler		23.258	23.258
Ertelenmiş Vergi Varlığı	18	256.566	214.884
TOPLAM DURAN VARLIKLAR		60.478.654	60.435.584
TOPLAM VARLIKLAR		98.592.038	97.183.978
KAYNAKLAR			
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			
Kısa Vadeli Borçlanmalar	6	0	0
Ticari Borçlar		4.457.781	3.823.489
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	7, 19	755.872	528.467
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	7	3.701.909	3.295.022
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	15	1.318.407	1.069.392
Diğer Borçlar		859.546	272.455
İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	8	365.132	0
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	8	494.414	272.455
Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)	16	510.060	274.102
Kısa Vadeli Karşılıklar		2.659.776	2.566.644
Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar	17	2.659.776	2.566.644
ARA TOPLAM		9.805.570	8.006.082
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		9.805.570	8.006.082
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			
Uzun Vadeli Borçlanmalar	6	0	0
Diğer Borçlar		369.363	369.364
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	8	369.363	369.364
Uzun Vadeli Karşılıklar		7.128.510	6.875.410
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar		2.103.035	2.030.806
Diğer Uzun Vadeli Karşılıklar	17	5.025.475	4.844.604
TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		7.497.873	7.244.774
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER		17.303.443	15.250.856
ÖZKAYNAKLAR			
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		80.399.591	80.791.661
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)		-782.770	-913.774

Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		-782.770	-913.774
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		-782.770	-913.774
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler		5.228.249	5.228.249
Geçmiş Yıllar Karları veya Zararları		-54.971.989	-58.850.302
Net Dönem Karı veya Zararı		-523.074	3.878.313
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		889.004	1.141.461
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR		81.288.595	81.933.122
TOPLAM KAYNAKLAR		98.592.038	97.183.978

Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide

	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		13.485.845	10.880.996
Satışların Maliyeti		-10.583.561	-8.371.285
TİCARİ FAALİYETLERDEN BRÜT KAR (ZARAR)		2.902.284	2.509.711
BRÜT KAR (ZARAR)		2.902.284	2.509.711
Genel Yönetim Giderleri		-2.831.510	-2.555.655
Pazarlama Giderleri		-274.088	-329.501
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	20	72.334	135.674
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	20	-846.840	-975.269
ESAS FAALİYET KARI (ZARARI)		-977.820	-1.215.040
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler		439.532	166.914
FİNANSMAN GELİRİ (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI (ZARARI)		-538.288	-1.048.126
Finansman Gelirleri	21	231.609	387.539
Finansman Giderleri	21	-344	0
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI (ZARARI)		-307.023	-660.587
Sürdürülen Faaliyetler Vergi (Gideri) Geliri		-117.209	-88.486
Dönem Vergi (Gideri) Geliri	18	-165.949	-105.511
Ertelenmiş Vergi (Gideri) Geliri	18	48.740	17.025
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI (ZARARI)		-424.232	-749.073
DÖNEM KARI (ZARARI)		-424.232	-749.073
Dönem Karının (Zararının) Dağılımı			
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		98.842	95.119
Ana Ortaklık Payları		-523.074	-844.192
Pay Başına Kazanç			
Pay Başına Kazanç			
Pay Başına Kazanç (Zarar)			
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç (Zarar)			
<i>Sürdürülen faaliyetlerden pay başına kazanç (zarar)</i>		-0,01310000	-0,02110000
Sulandırılmış Pay Başına Kazanç (Zarar)			
DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI			
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		144.838	210.564
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		151.896	248.005
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Diğer Kapsamlı Gelire İlişkin Vergiler		-7.058	-37.441
Ertelenmiş Vergi (Gideri) Geliri		-7.058	-37.441
Kar veya Zarar Olarak Yeniden Sınıflandırılacaklar		0	0
DİĞER KAPSAMLI GELİR (GİDER)		144.838	210.564
TOPLAM KAPSAMLI GELİR (GİDER)		-279.394	-538.509
Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı			
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		112.675	168.503
Ana Ortaklık Payları		-392.069	-707.012

Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide

	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		-1.409.873	-1.004.174
Dönem Karı (Zararı)		-424.232	-749.073
Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler		399.013	234.813
Amortisman ve İtfa Gideri İle İlgili Düzeltmeler	12, 13	31.222	25.897
Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler		677.014	563.323
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar (İptali) ile İlgili Düzeltmeler		375.751	286.712
Dava ve/veya Ceza Karşılıkları (İptali) ile İlgili Düzeltmeler	20	27.260	0
Sektörel Gereksinimler Çerçevesinde Ayrılan Karşılıklar (İptali) ile İlgili Düzeltmeler		274.003	276.611
Faiz (Gelirleri) ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler	21	-231.609	-387.516
Vergi (Geliri) Gideri İle İlgili Düzeltmeler		117.209	88.486
Duran Varlıkların Elden Çıkarılmasından Kaynaklanan Kayıplar (Kazançlar) İle İlgili Düzeltmeler		-137.160	-67.723
Maddi Duran Varlıkların Elden Çıkarılmasından Kaynaklanan Kayıplar (Kazançlar) ile İlgili Düzeltmeler	12	-137.160	0
Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Elden Çıkarılmasından Kaynaklanan Kayıplar (Kazançlar) ile İlgili Düzeltmeler	20	0	-67.723
Kar (Zarar) Mutabakatı İle İlgili Diğer Düzeltmeler	20	-57.663	12.346
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		-1.102.908	-308.354
Finansal Yatırımlardaki Azalış (Artış)	5	-1.037.193	-2.264.358
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler	7	-917.339	986.584
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler		-450.164	-742.921
Stoklardaki Azalışlar (Artışlar) İle İlgili Düzeltmeler	9	-39.435	471.445
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler	7	634.292	584.053
Faaliyetler ile İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		470.973	383.340
Ertelenmiş Gelirlerdeki (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar) Artış (Azalış)		235.958	273.503
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		-1.128.127	-822.614
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar Kapsamında Yapılan Ödemeler		-151.627	-117.480
Vergi İadeleri (Ödemeleri)		-130.119	-64.080
YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		113.407	2.221.067
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri	12, 13	137.830	2.476
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	12, 13	-24.423	-9.132
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Satımından Kaynaklanan Nakit Girişleri		0	2.227.723
FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		238.605	424.217
Alınan Faiz		238.605	424.217
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		-1.057.861	1.641.110
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		-1.057.861	1.641.110
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	4	10.610.125	7.853.327
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	4	9.552.264	9.494.437

[illegible]

Carı Dönem 01.01.2020 - 31.03.2020	Dönemde Ödenen Kar Payı Avantları													
	Kar Payları												-365.132	-365.132
	Kar Payı Harıç 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	-762.770		5.228.249	-54.971.989	-523.074	80.399.591	889.004	81.288.595		