

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş

Finansal Rapor Konsolide 2021 - 1. 3 Aylık Bildirim

Finansal Tablolara ilişkin Genel Açıklama

Konsolide Finansal Rapor (31.03.2021)

Finansal Durum Tablosu (Bilanço)

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 31.03.2021	Önceki Dönem 31.12.2020
Finansal Durum Tablosu (Bilanço)			
Varlıklar			
DÖNEN VARLIKLAR			
Nakit ve Nakit Benzerleri	4	13.157.256	13.580.293
Finansal Yatırımlar	5	15.635.216	13.912.376
Ticari Alacaklar		7.068.391	3.828.709
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	6, 18	74.156	56.424
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	6	6.994.235	3.772.285
Diğer Alacaklar		876.278	166.160
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	7	876.278	166.160
Stoklar	8	0	2.956.583
Peşin Ödenmiş Giderler		532.590	610.103
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar	17	752.397	804.233
Diğer Dönen Varlıklar	9	18.682	638.522
ARA TOPLAM		38.040.810	36.496.979
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR		38.040.810	36.496.979
DURAN VARLIKLAR			
Ticari Alacaklar		443.425	507.446
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	6	443.425	507.446
Diğer Alacaklar		275.587	360.820
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	7	275.587	360.820
Stoklar	8	1.437.434	1.425.097
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	10	56.811.924	56.811.924
Maddi Duran Varlıklar	11	1.386.721	1.414.466
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	12	13.090	15.265
Ertelenmiş Vergi Varlığı	17	361.627	368.243
TOPLAM DURAN VARLIKLAR		60.729.808	60.903.261
TOPLAM VARLIKLAR		98.770.618	97.400.240
KAYNAKLAR			
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			
Ticari Borçlar		3.258.985	3.409.953
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	6, 18	172.290	577.176
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	6	3.086.695	2.832.777
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	14	1.041.454	1.094.671
Diğer Borçlar		853.861	489.818
İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	7	609.425	273.849
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	7	244.436	215.969
Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)	15	887.742	350.695
Kısa Vadeli Karşılıklar		2.587.664	2.568.802
Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar	16	2.587.664	2.568.802
ARA TOPLAM		8.629.706	7.913.939
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		8.629.706	7.913.939
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			
Diğer Borçlar		369.361	369.361
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	7	369.361	369.361
Uzun Vadeli Karşılıklar		5.322.606	5.351.142
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar		2.088.863	2.232.528
Diğer Uzun Vadeli Karşılıklar	16	3.233.743	3.118.614
TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		5.691.967	5.720.503
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER		14.321.673	13.634.442
ÖZKAYNAKLAR			
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		83.643.085	82.359.271
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)		-749.761	-886.560
Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		-749.761	-886.560
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		-749.761	-886.560

Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler		5.228.249	5.228.249
Geçmiş Yıllar Karları veya Zararları		-53.431.593	-54.971.989
Net Dönem Karı veya Zararı		1.147.015	1.540.396
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		805.860	1.406.527
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR		84.448.945	83.765.798
TOPLAM KAYNAKLAR		98.770.618	97.400.240

Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2021 - 31.03.2021	Önceki Dönem 01.01.2020 - 31.03.2020
Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu			
KAR VEYA ZARAR KISMI			
Hasılat		16.315.983	13.485.845
Satışların Maliyeti		-13.005.896	-10.583.561
TİCARİ FAALİYETLERDEN BRÜT KAR (ZARAR)		3.310.087	2.902.284
BRÜT KAR (ZARAR)		3.310.087	2.902.284
Genel Yönetim Giderleri		-2.921.498	-2.831.510
Pazarlama Giderleri		-189.306	-274.088
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	19	88.357	72.334
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	19	-796.400	-846.840
ESAS FAALİYET KARI (ZARARI)		-508.760	-977.820
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler		719.133	439.532
FİNANSMAN GELİRİ (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI (ZARARI)		210.373	-538.288
Finansman Gelirleri	20	1.085.518	231.609
Finansman Giderleri	20	-19.217	-344
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI (ZARARI)		1.276.674	-307.023
Sürdürülen Faaliyetler Vergi (Gideri) Geliri		-143.377	-117.209
Dönem Vergi (Gideri) Geliri	17	-148.229	-165.949
Ertelenmiş Vergi (Gideri) Geliri	17	4.852	48.740
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI (ZARARI)		1.133.297	-424.232
DÖNEM KARI (ZARARI)		1.133.297	-424.232
Dönem Karının (Zararının) Dağılımı			
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		-13.718	98.842
Ana Ortaklık Payları		1.147.015	-523.074
Pay Başına Kazanç			
Pay Başına Kazanç			
Pay Başına Kazanç (Zarar)			
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç (Zarar)			
<i>Sürdürülen faaliyetlerden pay başına kazanç (zarar)</i>		0,02870000	-0,01310000
Sulandırılmış Pay Başına Kazanç (Zarar)			
DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI			
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		159.275	144.838
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		170.743	151.896
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Diğer Kapsamlı Gelire İlişkin Vergiler		-11.468	-7.058
Ertelenmiş Vergi (Gideri) Geliri		-11.468	-7.058
Kar veya Zarar Olarak Yeniden Sınıflandırılacaklar		0	0
DİĞER KAPSAMLI GELİR (GİDER)		159.275	144.838
TOPLAM KAPSAMLI GELİR (GİDER)		1.292.572	-279.394
Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı			
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		8.759	112.675
Ana Ortaklık Payları		1.283.813	-392.069

Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide

		Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2021 - 31.03.2021	Önceki Dönem 01.01.2020 - 31.03.2020
Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)				
İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI			-223.404	-1.409.873
Dönem Karı (Zararı)			1.133.297	-424.232
Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler			674.850	399.013
Amortisman ve İtfa Gideri İle İlgili Düzeltmeler	11, 12		32.004	31.222
Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler			439.431	677.014
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar (İptali) ile İlgili Düzeltmeler			303.142	375.751
Dava ve/veya Ceza Karşılıkları (İptali) ile İlgili Düzeltmeler	19		2.298	27.260
Sektörel Gereksinimler Çerçevesinde Ayrılan Karşılıklar (İptali) ile İlgili Düzeltmeler			133.991	274.003
Faiz (Gelirleri) ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler	20		-76.301	-231.609
Vergi (Geliri) Gideri İle İlgili Düzeltmeler			143.377	117.209
Duran Varlıkların Elden Çıkarılmasından Kaynaklanan Kayıplar (Kazançlar) İle İlgili Düzeltmeler			0	-137.160
Maddi Duran Varlıkların Elden Çıkarılmasından Kaynaklanan Kayıplar (Kazançlar) ile İlgili Düzeltmeler	11		0	-137.160
Kar (Zarar) Mutabakatı İle İlgili Diğer Düzeltmeler	19		136.339	-57.663
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler			-1.659.093	-1.102.908
Finansal Yatırımlardaki Azalış (Artış)	5		-1.722.840	-1.037.193
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler	6		-3.314.296	-917.339
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler			72.468	-450.164
Stoklardaki Azalışlar (Artışlar) İle İlgili Düzeltmeler	8		2.944.246	-39.435
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler	6		-150.968	634.292
Faaliyetler ile İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler			-24.750	470.973
Ertelenmiş Gelirlerdeki (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar) Artış (Azalış)			537.047	235.958
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları			149.054	-1.128.127
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar Kapsamında Yapılan Ödemeler			-276.065	-151.627
Vergi İadeleri (Ödemeleri)			-96.393	-130.119
YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI			-2.084	113.407
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri	11, 12		0	137.830
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	11, 12		-2.084	-24.423
FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI			-195.707	238.605
Ödenen Temettüler			-273.849	0
Alınan Faiz			78.142	238.605
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)			-421.195	-1.057.861
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)			-421.195	-1.057.861
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	4		13.572.694	10.610.125
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	4		13.151.499	9.552.264

Oncaki Dönem
01.01.2020 - 31.03.2020

Özkaynaklar Değişim Tablosu					
Özkaynaklar Değişim Tablosu					
Dönem Bağı Bakıyeler		40.000.000	91.449.145	-913.774	
Muhasebe Politikalarındaki Değişikliklere İlişkin Düzeltilmeler					
Muhasebe Politikalarındaki Zorunlu Değişikliklere İlişkin Düzeltilmeler					
Muhasebe Politikalarındaki Gönüllü Değişikliklere İlişkin Düzeltilmeler					
Hatalara İlişkin Düzeltilmeler					
Diğer Düzeltilmeler					
Düzeltilmelerden Sonrakı Tutar					
Transferler					3.878.313
Toplam Kapsamlı Gelir (Gider)				131.004	
Dönem Karı (Zararı)				0	
Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)				131.004	
Sermaye Artırımı					
Sermaye Azaltımı					
Sermaye Avantısı					
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 Çıkartılması					
Bağlı Ortaklıklarda Kontrol Kaybı ile Sonuçlanmayan Pay Oranı Değişiklerine Bağlı Artış/Azalış					
Kontrol Gücü Olmayan Pay Sahipleriyle Yapılan İşlemler					
Pay Sahiplerinin Diğer Katkıları					
Nakit Akışı Riskinden Korunma Kazançları (Kayıplar) Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğü) 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 (Yükümlülüğü) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdün Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar					
Forward Sözleşmesinin Forward Bileşenin Değerindeki Değişiklikler Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğü) 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 (Yükümlülüğü) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdün Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar					
Diğer Değişiklikler Nedeni ile Artış (Azalış)					0
Dönem Sonu Bakıyeler		40.000.000	91.449.145	-782.770	5.228.249

Özkaynaklar Değişim Tablosu					
Özkaynaklar Değişim Tablosu					
Dönem Bağı Bakıyeler		40.000.000	91.449.145	-886.560	5.228.249
Muhasebe Politikalarındaki Değişikliklere İlişkin Düzeltilmeler					
Muhasebe Politikalarındaki Zorunlu Değişikliklere İlişkin Düzeltilmeler					
Muhasebe Politikalarındaki Gönüllü Değişikliklere İlişkin Düzeltilmeler					
Hatalara İlişkin Düzeltilmeler					
Diğer Düzeltilmeler					
Düzeltilmelerden Sonrakı Tutar					
Transferler					1.540.396
Toplam Kapsamlı Gelir (Gider)				136.799	
Dönem Karı (Zararı)				0	
Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)				136.799	
Sermaye Artırımı					
Sermaye Azaltımı					
Sermaye Avantısı					
Birleşme/Bölünme/Tasfiye Etkisi					
Ortak Kontrolde Tabi Teşebbüs veya İşletmeleri İçeren Birleşmelerin Etkisi					

Carı Dönem 01.01.2021 - 31.03.2021	Dönemde �dlenen Kar Payı Avantıan													
	Kar Payıan												-609.425	-609.425
	Kar Payı Harış Pay Sahiplerine Yapılan Diğer �demeler													
	Payların Geri Alım İşlemleri Nedeniyle Meydana Gelen Artış (Azalış)													
	Pay Bazlı İşlemler Nedeniyle Meydana Gelen Artış (Azalış)													
	Bağlı Ortaklık Edinimi veya Elden �kanılması													
	Bağlı Ortaklıklarda Kontrol Kaybı ile Sonuçlanmayan Pay Oranı Değişliklerine Bağlı Artış/Azalış													
	Kontrol Gücü Olmayan Pay Sahipleriyle Yapılan İşlemler													
	Pay Sahiplerinin Diğer Katkıan													
	Nakit Akış Riskinden Korunma Kazan�an (Kayıplan) Kaleminden �kanılan 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 Değişlikler Kaleminden �kanılan 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 Bileşiminin Değerindeki Değişlikler Kaleminden �kanılan 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 Değişlikler Kaleminden �kanılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdün Başlangıç Maliyetine veya Değer Değerine Dahil Edilen Tutar													
	Diğer Değişlikler Nedeni ile Artış (Azalış)													
	Dönem Sonu Bakıyeler		40.000.000	91.449.145	-749.761			5.228.249	-53.431.593	1.147.015	83.643.085	805.860	84.448.945	