



KAMUYU AYDINLATMA PLATFORMU

KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. Finansal Rapor Konsolide 2022 - 1. 3 Aylık Bildirim

Finansal Tablolara ilişkin Genel Açıklama

Koray GYO 2022 1Q Konsolide Finansal Raporlar Hk.



MERKEZİ KAYIT
İSTANBUL

Finansal Durum Tablosu (Bilanço)

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 31.03.2022	Önceki Dönem 31.12.2021
Finansal Durum Tablosu (Bilanço)			
Varlıklar			
DÖNEN VARLIKLAR			
Nakit ve Nakit Benzerleri	4	16.476.563	17.545.438
Finansal Yatırımlar	5	15.586.822	15.975.726
Ticari Alacaklar		7.646.449	4.288.475
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	7,20	60.786	2.526
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	7	7.585.663	4.285.949
Diğer Alacaklar		2.456.956	730.175
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	8	2.456.956	730.175
Stoklar	9	2.602	619
Peşin Ödenmiş Giderler		597.479	1.082.229
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar	16	790.174	579.328
Diğer Dönen Varlıklar		858.634	873.615
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Dönen Varlıklar		858.634	873.615
ARA TOPLAM		44.415.679	41.075.605
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR		44.415.679	41.075.605
DURAN VARLIKLAR			
Ticari Alacaklar	7	238.455	297.163
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	7	238.455	297.163
Diğer Alacaklar	8	298.674	274.085
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	8	298.674	274.085
Stoklar	9	1.504.794	1.504.794
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	10	74.875.827	74.875.827
Maddi Duran Varlıklar	12	1.884.613	1.953.541
Kullanım Hakkı Varlıkları	11	2.220.305	2.345.983
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	13	273.975	164.782
Ertelenmiş Vergi Varlığı	16	523.153	499.241
TOPLAM DURAN VARLIKLAR		81.819.796	81.915.416
TOPLAM VARLIKLAR		126.235.475	122.991.021
KAYNAKLAR			
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			
Kısa Vadeli Borçlanmalar	6	520.020	225.207
İlişkili Taraflardan Kısa Vadeli Borçlanmalar	6	519.748	225.207
Kiralama İşlemlerinden Borçlar	6	519.748	225.207
İlişkili Olmayan Taraflardan Kısa Vadeli Borçlanmalar		272	
Kiralama İşlemlerinden Borçlar		272	
Ticari Borçlar		6.399.645	4.860.592
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	7,20	17.200	594
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	7	6.382.445	4.859.998
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar		1.524.267	1.237.616
Diğer Borçlar	8	827.636	332.163
İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	8	730.665	
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	8	96.971	332.163
Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)		671.299	327.576
İlişkili Olmayan Taraflardan Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)		671.299	327.576
Dönem Karı Vergi Yükümlülüğü	16	305.290	
Kısa Vadeli Karşılıklar	15	2.626.259	2.495.535
Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar	15	2.626.259	2.495.535
ARA TOPLAM		12.874.416	9.478.689
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		12.874.416	9.478.689
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			
Uzun Vadeli Borçlanmalar	6	1.929.284	2.265.112
İlişkili Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmalar	6	1.929.284	2.265.112
Kiralama İşlemlerinden Borçlar	6	1.929.284	2.265.112
Diğer Borçlar	8	281.499	284.868
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	8	281.499	284.868
Uzun Vadeli Karşılıklar		3.341.891	3.198.329

Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar		2.183.654	2.081.329
Diğer Uzun Vadeli Karşılıklar	15	1.158.237	1.117.000
TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		5.552.674	5.748.309
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER		18.427.090	15.226.998
ÖZKAYNAKLAR			
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		106.414.614	106.101.271
Ödenmiş Sermaye	17	40.000.000	40.000.000
Sermaye Düzeltme Farkları	17	91.449.175	91.449.175
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler (Giderler)		-1.240.109	-1.245.909
Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		-1.240.109	-1.245.909
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		-1.240.109	-1.245.909
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	17	5.228.249	5.228.249
Geçmiş Yıllar Karları veya Zararları		-29.330.244	-53.431.593
Net Dönem Karı veya Zararı		307.543	24.101.349
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		1.393.771	1.662.752
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR		107.808.385	107.764.023
TOPLAM KAYNAKLAR		126.235.475	122.991.021

Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2022 - 31.03.2022	Önceki Dönem 01.01.2021 - 31.03.2021
Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu			
KAR VEYA ZARAR KISMI			
Hasılat	18	24.058.630	16.315.983
Satışların Maliyeti	18	-19.617.086	-13.005.896
TİCARİ FAALİYETLERDEN BRÜT KAR (ZARAR)		4.441.544	3.310.087
BRÜT KAR (ZARAR)		4.441.544	3.310.087
Genel Yönetim Giderleri		-5.018.959	-2.921.498
Pazarlama Giderleri		-22.354	-189.306
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler		182.416	88.357
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler		-493.433	-796.400
ESAS FAALİYET KARI (ZARARI)		-910.786	-508.760
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler		270.722	719.133
FİNANSMAN GELİRİ (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI (ZARARI)		-640.064	210.373
Finansman Gelirleri		1.790.261	1.085.518
Finansman Giderleri		-137.752	-19.217
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI (ZARARI)		1.012.445	1.276.674
Sürdürülen Faaliyetler Vergi (Gideri) Geliri		-268.485	-143.377
Dönem Vergi (Gideri) Geliri		-305.290	-148.229
Ertelenmiş Vergi (Gideri) Geliri		36.805	4.852
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI (ZARARI)		743.960	1.133.297
DÖNEM KARI (ZARARI)		743.960	1.133.297
Dönem Karının (Zararının) Dağılımı			
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		436.417	-13.718
Ana Ortaklık Payları		307.543	1.147.015
Pay Başına Kazanç			
Pay Başına Kazanç			
Pay Başına Kazanç (Zarar)			
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç (Zarar)			
Pay Başına kazanç		0,01860000	0,02870000
Sulandırılmış Pay Başına Kazanç (Zarar)			
DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI			
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		31.067	159.275
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		43.958	170.743
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Diğer Kapsamlı Gelire İlişkin Vergiler		-12.891	-11.468
Ertelenmiş Vergi (Gideri) Geliri		-12.891	-11.468
Kar veya Zarar Olarak Yeniden Sınıflandırılacaklar		0	
DİĞER KAPSAMLI GELİR (GİDER)		31.067	159.275
TOPLAM KAPSAMLI GELİR (GİDER)		775.027	1.292.572
Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı			
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		461.684	8.759
Ana Ortaklık Payları		313.343	1.283.813

Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2022 - 31.03.2022	Önceki Dönem 01.01.2021 - 31.03.2021
Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)			
İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		-1.195.429	-223.404
Dönem Karı (Zararı)		743.960	1.133.297
Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler		211.903	674.850
Amortisman ve İtfa Gideri İle İlgili Düzeltmeler	11-12-13	262.692	32.004
Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler	14	318.244	439.431
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar (İptali) ile İlgili Düzeltmeler		146.283	303.142
Dava ve/veya Ceza Karşılıkları (İptali) ile İlgili Düzeltmeler		0	2.298
Sektörel Gereksinimler Çerçevesinde Ayrılan Karşılıklar (İptali) ile İlgili Düzeltmeler		171.961	133.991
Faiz (Gelirleri) ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler	5	-345.119	-76.301
Faiz Gelirleri ile İlgili Düzeltmeler		-345.119	-76.301
Vergi (Geliri) Gideri İle İlgili Düzeltmeler	16	-23.914	143.377
Kar (Zarar) Mutabakatı İle İlgili Diğer Düzeltmeler		0	136.339
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		-2.245.736	-1.659.093
Finansal Yatırımlardaki Azalış (Artış)	5	388.904	-1.722.840
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler	7	-3.299.266	-3.314.296
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler	8	-1.266.619	72.468
Stoklardaki Azalışlar (Artışlar) İle İlgili Düzeltmeler	9	-1.983	2.944.246
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler	7	1.539.053	-150.968
Faaliyetler ile İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler	8	394.175	-24.750
Ertelenmiş Gelirlerdeki (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar) Artış (Azalış)		0	537.047
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		-1.289.873	149.054
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar Kapsamında Yapılan Ödemeler		0	-276.065
Vergi İadeleri (Ödemeleri)	16	94.444	-96.393
YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		-177.278	-2.084
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	13	-177.278	-2.084
FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		293.939	-195.707
Kira Sözleşmelerinden Kaynaklanan Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları		-142.500	0
Ödenen Temettüler	19	0	-273.849
Alınan Faiz		436.439	78.142
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)	4	-1.078.768	-421.195
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		-1.078.768	-421.195
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ		17.544.377	13.572.694
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ		16.465.609	13.151.499

[illegible]

Carı Dönem 01.01.2022 - 31.03.2022	Dönemde Ödenen Kar Payı Avantları													
	Kar Payları												-730.665	-730.665
	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	1.240.109		5.228.249	-29.330.244	307.543	106.414.614	1.393.771	107.808.385		