

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş

Finansal Rapor Konsolide Olmayan 2019 - 1. 3 Aylık Bildirim

Finansal Tablolara ilişkin Genel Açıklama

Solo Finansal Rapor

Finansal Durum Tablosu (Bilanço)

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 31.03.2019	Önceki Dönem 31.12.2018
Finansal Durum Tablosu (Bilanço)			
Varlıklar			
DÖNEN VARLIKLAR			
Nakit ve Nakit Benzerleri	4	7.533.400	6.990.461
Finansal Yatırımlar	5	3.230.444	966.086
Ticari Alacaklar		489.026	1.339.038
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	7	489.026	1.339.038
Diğer Alacaklar		988.372	558.244
İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar	7, 16	367.133	0
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	7	621.239	558.244
Stoklar	8	2.956.583	2.956.583
Peşin Ödenmiş Giderler		434.185	444.220
Diğer Dönen Varlıklar	9	1.602.734	1.666.406
ARA TOPLAM		17.234.744	14.921.038
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR		17.234.744	14.921.038
DURAN VARLIKLAR			
Finansal Yatırımlar	5	205.341	205.341
Ticari Alacaklar		723.223	819.139
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar		723.223	819.139
Diğer Alacaklar		34.603	35.024
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar		34.603	35.024
Stoklar	8	1.081.550	974.850
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	10	66.030.090	68.190.090
Maddi Duran Varlıklar	11	1.336.477	1.349.117
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	11	6.874	8.299
Peşin Ödenmiş Giderler		23.258	23.258
TOPLAM DURAN VARLIKLAR		69.441.416	71.605.118
TOPLAM VARLIKLAR		86.676.160	86.526.156
KAYNAKLAR			
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			
Kısa Vadeli Borçlanmalar	6	0	0
Ticari Borçlar		879.471	687.190
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	7, 16	626.692	479.621
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	7	252.779	207.569
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar		153.710	123.775
Diğer Borçlar		162.896	179.000
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	7	162.896	179.000
Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)	13	290.897	24.446
Kısa Vadeli Karşılıklar		2.665.870	2.623.154
Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar	14	2.665.870	2.623.154
ARA TOPLAM		4.152.844	3.637.565
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		4.152.844	3.637.565
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			
Uzun Vadeli Borçlanmalar	6	0	0
Uzun Vadeli Karşılıklar		7.488.770	7.233.858
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar		919.184	898.167
Diğer Uzun Vadeli Karşılıklar	14	6.569.586	6.335.691
TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		7.488.770	7.233.858
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER		11.641.614	10.871.423
ÖZKAYNAKLAR			
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		75.034.546	75.654.733
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)		-194.573	-255.374
Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		-194.573	-255.374

Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		-194.573	-255.374
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler		5.228.249	5.228.249
Geçmiş Yıllar Karları veya Zararları		-70.202.665	-78.405.527
Net Dönem Karı veya Zararı		-680.988	8.202.862
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR		75.034.546	75.654.733
TOPLAM KAYNAKLAR		86.676.160	86.526.156

Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2019 - 31.03.2019	Önceki Dönem 01.01.2018 - 31.03.2018
Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu			
KAR VEYA ZARAR KISMI			
Hasılat		856.169	1.746.529
Satışların Maliyeti		-50.513	-890.052
TİCARİ FAALİYETLERDEN BRÜT KAR (ZARAR)		805.656	856.477
BRÜT KAR (ZARAR)		805.656	856.477
Genel Yönetim Giderleri		-1.107.527	-804.679
Pazarlama Giderleri		-360.753	-420.784
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	17	117.312	179.909
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	17	-975.269	-512.365
ESAS FAALİYET KARI (ZARARI)		-1.520.581	-701.442
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	18	456.330	412.259
FİNANSMAN GELİRİ (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI (ZARARI)		-1.064.251	-289.183
Finansman Gelirleri	19	383.263	303.397
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI (ZARARI)		-680.988	14.214
Sürdürülen Faaliyetler Vergi (Gideri) Geliri		0	0
Dönem Vergi (Gideri) Geliri	15	0	0
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI (ZARARI)		-680.988	14.214
DÖNEM KARI (ZARARI)		-680.988	14.214
Dönem Karının (Zararının) Dağılımı			
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	0
Ana Ortaklık Payları		-680.988	14.214
Pay Başına Kazanç			
Pay Başına Kazanç			
Pay Başına Kazanç (Zarar)			
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç (Zarar)			
<i>Sürdürülen faaliyetlerden pay başına kazanç/(zarar)</i>		-0,01700000	0,00040000
Sulandırılmış Pay Başına Kazanç (Zarar)			
Diğer Kapsamlı Gelir Kismi			
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		60.801	19.286
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		60.801	19.286
Kar veya Zarar Olarak Yeniden Sınıflandırılacaklar		0	0
Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)		60.801	19.286
TOPLAM KAPSAMLI GELİR (GİDER)		-620.187	33.500
Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı			
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	0
Ana Ortaklık Payları		-620.187	33.500

Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

		Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2019 - 31.03.2019	Önceki Dönem 01.01.2018 - 31.03.2018
Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)				
İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI			-1.996.256	754.636
Dönem Karı (Zararı)			-680.988	14.214
Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler			5.641	-733.120
Amortisman ve İtfa Gideri İle İlgili Düzeltmeler	11		18.130	17.382
Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler			358.428	-447.105
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar (İptali) ile İlgili Düzeltmeler			81.817	32.804
Sektörel Gereksinimler Çerçevesinde Ayrılan Karşılıklar (İptali) ile İlgili Düzeltmeler			276.611	-479.909
Faiz (Gelirleri) ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler	19		-383.263	-303.397
Kar (Zarar) Mutabakatı İle İlgili Diğer Düzeltmeler			12.346	0
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler			-1.320.909	1.473.542
Finansal Yatırımlardaki Azalış (Artış)			-2.264.358	-98.638
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler			933.586	-63.496
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler			-934.145	481.562
Stoklardaki Azalışlar (Artışlar) İle İlgili Düzeltmeler			471.445	78.504
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler			192.281	124.148
Faaliyetler ile İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler			13.831	140.633
Ertelenmiş Gelirlerdeki (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar) Artış (Azalış)			266.451	810.829
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları			-1.996.256	754.636
YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI			2.155.932	-2.950
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıktıları	11		-4.068	-2.950
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Satımından Kaynaklanan Nakit Girişleri	10		2.160.000	0
FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI			419.964	256.780
Alınan Faiz			419.964	256.780
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)			579.640	1.008.466
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)			579.640	1.008.466
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	4		6.896.081	8.162.289
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	4		7.475.721	9.170.755

Dipnot Referansı	Özkaynaklar										Kontrol Gücü Olmayan Paylar
	Ana Ortaklığa Alt Özkaynaklar										
	Ödemiş Sermaye	Sermaye Düzeltme Farkları	Ortak Kontrolde Tabii Teşebbüs veya İşletmeleri İçeren Birleşmelerin Elkist	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 Yedekler	Birlikmiş Karlar			
				Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazanç / Kayıpları	Risken 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
01.01.2018 - 31.03.2018

Carı Döem 01.01.2019 - 31.03.2019	Dönemde Ödenen Kar Payı Avantları													
	Kar Payları													
	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 Çıkılması													
	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 Kazanları (Kayıplar) Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüden 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 Taahhüden 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 Taahhüden 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 Taahhüden Başlangıç Maliyetine veya Değerine Dahil Edilen Tutar													
	Diğer Değişiklikler Nedeni ile Artış (Azalış)													
	Dönem Sonu Bakiyeler		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	