

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş

Finansal Rapor Konsolide Olmayan 2020 - 3. 3 Aylık Bildirim

Finansal Tablolara ilişkin Genel Açıklama

Solo Finansal Rapor (30.09.2020)

Finansal Durum Tablosu (Bilanço)

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 30.09.2020	Önceki Dönem 31.12.2019
Finansal Durum Tablosu (Bilanço)			
Varlıklar			
DÖNEN VARLIKLAR			
Nakit ve Nakit Benzerleri	4	7.939.968	8.206.656
Finansal Yatırımlar	5	16.154.384	15.025.486
Ticari Alacaklar		382.255	391.848
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	7	382.255	391.848
Diğer Alacaklar		1.180.721	823.891
İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar	7, 15	285.026	0
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	7	895.695	823.891
Stoklar	8	2.956.583	2.956.583
Peşin Ödenmiş Giderler		485.014	527.132
Diğer Dönen Varlıklar	9	654.593	783.475
ARA TOPLAM		29.753.518	28.715.071
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR		29.753.518	28.715.071
DURAN VARLIKLAR			
Finansal Yatırımlar	5	205.341	205.341
Ticari Alacaklar		603.184	795.832
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	7	603.184	795.832
Diğer Alacaklar		13.919	36.113
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar		13.919	36.113
Stoklar	8	1.387.953	1.206.310
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	10	53.763.000	56.308.000
Maddi Duran Varlıklar	11	1.268.603	1.318.337
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	11	4.318	5.594
Peşin Ödenmiş Giderler		0	23.258
TOPLAM DURAN VARLIKLAR		57.246.318	59.898.785
TOPLAM VARLIKLAR		86.999.836	88.613.856
KAYNAKLAR			
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			
Kısa Vadeli Borçlanmalar	6	0	0
Ticari Borçlar		513.992	627.830
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	7, 15	426.684	535.596
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	7	87.308	92.234
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar		116.612	125.771
Diğer Borçlar		123.366	194.506
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	7	123.366	194.506
Kısa Vadeli Karşılıklar		1.413.412	2.566.644
Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar	13	1.413.412	2.566.644
ARA TOPLAM		2.167.382	3.514.751
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		2.167.382	3.514.751
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			
Uzun Vadeli Borçlanmalar	6	0	0
Uzun Vadeli Karşılıklar		6.339.695	6.011.727
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar		929.785	1.167.123
Diğer Uzun Vadeli Karşılıklar	13	5.409.910	4.844.604
TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		6.339.695	6.011.727
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER		8.507.077	9.526.478
ÖZKAYNAKLAR			
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		78.492.759	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)		-239.424	-332.039
Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		-239.424	-332.039
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		-239.424	-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		-687.234	3.509.310
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR		78.492.759	79.087.378
TOPLAM KAYNAKLAR		86.999.836	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 - 30.09.2020	Önceki Dönem 01.01.2019 - 30.09.2019	Cari Dönem 3 Aylık 01.07.2020 - 30.09.2020	Önceki Dönem 3 Aylık 01.07.2019 - 30.09.2019
Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu					
KAR VEYA ZARAR KISMI					
Hasılat		1.962.692	2.695.682	718.527	882.474
Satışların Maliyeti		-183.596	-323.714	-52.928	-147.260
TİCARİ FAALİYETLERDEN BRÜT KAR (ZARAR)		1.779.096	2.371.968	665.599	735.214
BRÜT KAR (ZARAR)		1.779.096	2.371.968	665.599	735.214
Genel Yönetim Giderleri		-3.120.858	-3.136.691	-924.670	-976.434
Pazarlama Giderleri		-823.893	-823.346	-261.835	-215.102
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	16	674.586	991.889	-41.401	605.525
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	16	-1.989.784	-2.073.274	-662.941	-532.588
ESAS FAALİYET KARI (ZARARI)		-3.480.853	-2.669.454	-1.225.248	-383.385
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler		1.300.319	943.119	265.841	221.111
FİNANSMAN GELİRİ (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI (ZARARI)		-2.180.534	-1.726.335	-959.407	-162.274
Finansman Gelirleri	17	1.525.732	1.202.494	999.282	432.129
Finansman Giderleri	17	-32.432	-3.195	0	-3.195
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI (ZARARI)		-687.234	-527.036	39.875	266.660
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI (ZARARI)		-687.234	-527.036	39.875	266.660
DÖNEM KARI (ZARARI)		-687.234	-527.036	39.875	266.660
Dönem Karının (Zararının) Dağılımı					
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	0	0	0
Ana Ortaklık Payları		-687.234	-527.036	39.875	266.660
Pay Başına Kazanç					
Pay Başına Kazanç					
Pay Başına Kazanç (Zarar)					
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç (Zarar)					
<i>Sürdürülen faaliyetlerden pay başına kazanç/(zarar)</i>		-0,01710000	-0,01320000	0,00100000	0,00670000
Sulandırılmış Pay Başına Kazanç (Zarar)					
Diğer Kapsamlı Gelir Kısmı					
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		92.615	31.802	28.508	-705
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		92.615	31.802	28.508	-705
Kar veya Zarar Olarak Yeniden Sınıflandırılacaklar		0	0	0	0
Yabancı Para Çevrim Farkları		0	0	0	0
Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)		92.615	31.802	28.508	-705
TOPLAM KAPSAMLI GELİR (GİDER)		-594.619	-495.234	68.383	265.955
Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı					
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	0	0	0
Ana Ortaklık Payları		-594.619	-495.234	68.383	265.955

Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

		Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2020 - 30.09.2020	Önceki Dönem 01.01.2019 - 30.09.2019
Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)				
İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI			-4.022.370	-8.247.305
Dönem Karı (Zararı)			-687.234	-527.036
Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler			-308.213	-1.036.620
Amortisman ve İtfa Gideri İle İlgili Düzeltmeler	11		51.010	50.259
Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler			902.724	974.031
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar (İptali) ile İlgili Düzeltmeler			50.401	103.435
Dava ve/veya Ceza Karşılıkları (İptali) ile İlgili Düzeltmeler	16		77.160	0
Sektörel Gereksinimler Çerçevesinde Ayrılan Karşılıklar (İptali) ile İlgili Düzeltmeler			775.163	870.596
Faiz (Gelirleri) ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler	16		-480.244	-1.202.342
Duran Varlıkların Elden Çıkarılmasından Kaynaklanan Kayıplar (Kazançlar) İle İlgili Düzeltmeler			-730.438	-609.851
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	16		-593.614	-609.851
Kar (Zarar) Mutabakatı İle İlgili Diğer Düzeltmeler	16		-51.265	-248.717
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler			-1.468.709	-5.320.560
Finansal Yatırımlardaki Azalış (Artış)	5		-1.128.898	-6.370.448
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler			176.345	1.118.325
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler			-140.378	-523.321
Stoklardaki Azalışlar (Artışlar) İle İlgili Düzeltmeler	8		-181.643	393.731
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler	7		-113.838	-99.729
Faaliyetler ile İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler			-80.297	56.325
Ertelenmiş Gelirlerdeki (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar) Artış (Azalış)			0	104.557
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları			-2.464.156	-6.884.216
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar Kapsamında Yapılan Ödemeler			-195.125	0
Diğer Nakit Girişleri (Çıkışları)			-1.363.089	-1.363.089
YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI			3.275.438	8.000.050
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	-14.801
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Satımından Kaynaklanan Nakit Girişleri			3.138.614	8.014.851
FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI			542.196	1.218.971
Alınan Faiz			542.196	1.218.971
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)			-204.736	971.716
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)			-204.736	971.716
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	4		8.142.287	6.896.081
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	4		7.937.551	7.867.797

Önceki Dönem
01.01.2019 - 30.09.2019

Özkaynaklar Değişim Tablosu

Özkaynaklar Değişim Tablosu

Dönem Başı Baklıyolar		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)											-527.036	-495.234		-495.234
Dönem Karı (Zararı)											-527.036	-527.036		-527.036
Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)					31.802							-527.036		-527.036
Sermaye Artırımı											0	31.802		31.802
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 Çıkartılması														
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 Baklıyolar		40.000.000	91.456.689	9.427.834	-223.572				5.228.249	-70.202.665	-527.036	75.159.499		75.159.499

Özkaynaklar Değişim Tablosu

Özkaynaklar Değişim Tablosu

Dönem Başı Baklıyolar		40.000.000	91.456.689	9.427.834	-382.089				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)					92.615						-687.234	-594.619		-594.619
Dönem Karı (Zararı)					0						-687.234	-687.234		-687.234
Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)					92.615						0	92.615		92.615
Sermaye Artırımı														
Sermaye Azaltımı														
Sermaye Avansı														
Birleşme/Bölünme/Tasfiye Etkisi														
Ortak Kontrolde Tabi Teşebbüs veya İşletmeleri İçeren Birleşmelerin Etkisi														

Carı Dönem 01.01.2020 - 30.09.2020	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 Bakiyeler		40.000.000	91.456.689	9.427.834	-239.424			5.228.249	-66.693.355	-687.234	78.492.759	78.492.759	