

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş

Finansal Rapor Konsolide 2020 - 3. 3 Aylık Bildirim

Finansal Tablolara ilişkin Genel Açıklama

Konsolide Finansal Rapor (30.09.2020)

Finansal Durum Tablosu (Bilanço)

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 30.09.2020	Önceki Dönem 31.12.2019
Finansal Durum Tablosu (Bilanço)			
Varlıklar			
DÖNEN VARLIKLAR			
Nakit ve Nakit Benzerleri	4	12.117.771	10.674.494
Finansal Yatırımlar	5	16.154.384	15.025.486
Ticari Alacaklar		5.231.700	5.391.508
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	7, 20	74.727	81.796
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	7	5.156.973	5.309.712
Diğer Alacaklar		581.122	441.427
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	8	581.122	441.427
Stoklar	9	2.956.583	2.956.583
Peşin Ödenmiş Giderler		891.891	777.566
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar	17	674.436	697.855
Diğer Dönen Varlıklar	13	654.593	783.475
ARA TOPLAM		39.262.480	36.748.394
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR		39.262.480	36.748.394
DURAN VARLIKLAR			
Ticari Alacaklar		603.184	795.832
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	7	603.184	795.832
Diğer Alacaklar		376.061	401.197
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	8	376.061	401.197
Stoklar	9	1.387.953	1.206.310
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	10	53.763.000	56.308.000
Maddi Duran Varlıklar	12	1.445.580	1.470.013
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	12	15.361	16.090
Peşin Ödenmiş Giderler		0	23.258
Ertelenmiş Vergi Varlığı	17	256.554	214.884
TOPLAM DURAN VARLIKLAR		57.847.693	60.435.584
TOPLAM VARLIKLAR		97.110.173	97.183.978
KAYNAKLAR			
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			
Kısa Vadeli Borçlanmalar	6	0	0
Ticari Borçlar		3.384.985	3.823.489
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	7, 20	435.406	528.467
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	7	2.949.579	3.295.022
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	15	1.065.421	1.069.392
Diğer Borçlar		604.768	272.455
İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	8	273.849	0
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	8	330.919	272.455
Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)		909.927	274.102
Kısa Vadeli Karşılıklar		1.413.412	2.566.644
Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar	16	1.413.412	2.566.644
ARA TOPLAM		7.378.513	8.006.082
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		7.378.513	8.006.082
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			
Uzun Vadeli Borçlanmalar	6	0	0
Diğer Borçlar		369.362	369.364
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	8	369.362	369.364
Uzun Vadeli Karşılıklar		7.410.159	6.875.410
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar		2.000.249	2.030.806
Diğer Uzun Vadeli Karşılıklar	16	5.409.910	4.844.604
TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		7.779.521	7.244.774
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER		15.158.034	15.250.856
ÖZKAYNAKLAR			
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		80.522.394	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)		-796.930	-913.774

Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		-796.930	-913.774
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		-796.930	-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		-386.111	3.878.313
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		1.429.745	1.141.461
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR		81.952.139	81.933.122
TOPLAM KAYNAKLAR		97.110.173	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 - 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		37.066.665	34.627.704	12.166.381	12.361.127
Satışların Maliyeti		-28.996.098	-27.144.691	-9.250.687	-10.123.203
TİCARİ FAALİYETLERDEN BRÜT KAR (ZARAR)		8.070.567	7.483.013	2.915.694	2.237.924
BRÜT KAR (ZARAR)		8.070.567	7.483.013	2.915.694	2.237.924
Genel Yönetim Giderleri		-7.775.395	-7.202.667	-2.424.435	-1.990.658
Pazarlama Giderleri		-686.899	-742.072	-217.400	-189.786
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	18	688.035	1.022.827	-35.678	604.715
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	18	-2.215.435	-2.073.274	-739.943	-532.588
ESAS FAALİYET KARI (ZARARI)		-1.919.127	-1.512.173	-501.762	129.607
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler		1.123.153	909.808	346.543	345.416
FİNANSMAN GELİRİ (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI (ZARARI)		-795.974	-602.365	-155.219	475.023
Finansman Gelirleri	19	1.526.544	1.212.861	1.000.094	433.010
Finansman Giderleri	19	-34.528	-4.035	-1.451	-3.195
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI (ZARARI)		696.042	606.461	843.424	904.838
Sürdürülen Faaliyetler Vergi (Gideri) Geliri	17	-452.017	-373.101	-219.822	-136.416
Dönem Vergi (Gideri) Geliri	17	-505.564	-360.852	-214.893	-84.538
Ertelenmiş Vergi (Gideri) Geliri	17	53.547	-12.249	-4.929	-51.878
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI (ZARARI)		244.025	233.360	623.602	768.422
DÖNEM KARI (ZARARI)		244.025	233.360	623.602	768.422
Dönem Karının (Zararının) Dağılımı					
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		630.136	501.075	286.026	245.863
Ana Ortaklık Payları		-386.111	-267.715	337.576	522.559
Pay Başına Kazanç					
Pay Başına Kazanç					
Pay Başına Kazanç (Zarar)					
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç (Zarar)					
Sürdürülen faaliyetlerden pay başına kazanç/(zarar)		-0,00970000	-0,00670000	0,00840000	0,01310000
Sulandırılmış Pay Başına Kazanç (Zarar)					
DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI					
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		140.125	-73.660	99.584	-179.907
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		152.002	-100.025	117.352	-224.707
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Diğer Kapsamlı Gelire İlişkin Vergiler		-11.877	26.365	-17.768	44.800
Ertelenmiş Vergi (Gideri) Geliri		-11.877	26.365	-17.768	44.800
Kar veya Zarar Olarak Yeniden Sınıflandırılacaklar		0	0	0	0
DİĞER KAPSAMLI GELİR (GİDER)		140.125	-73.660	99.584	-179.907
TOPLAM KAPSAMLI GELİR (GİDER)		384.150	159.700	723.186	588.515
Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı					
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		653.416	449.398	320.853	158.054
Ana Ortaklık Payları		-269.266	-289.698	402.333	430.461

Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide

	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		-2.150.607	-6.760.171
Dönem Karı (Zararı)		244.025	233.360
Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler		595.591	-343.046
Amortisman ve İtfa Gideri İle İlgili Düzeltmeler	11, 12	96.013	82.380
Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler		1.309.844	1.271.696
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar (İptali) ile İlgili Düzeltmeler		380.519	401.100
Dava ve/veya Ceza Karşılıkları (İptali) ile İlgili Düzeltmeler	18	154.162	0
Sektörel Gereksinimler Çerçevesinde Ayrılan Karşılıklar (İptali) ile İlgili Düzeltmeler		775.163	870.596
Faiz (Gelirleri) ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler	19	-480.244	-1.211.655
Vergi (Geliri) Gideri İle İlgili Düzeltmeler	17	452.017	373.101
Duran Varlıkların Elden Çıkarılmasından Kaynaklanan Kayıplar (Kazançlar) İle İlgili Düzeltmeler		-730.774	-609.851
Maddi Duran Varlıkların Elden Çıkarılmasından Kaynaklanan Kayıplar (Kazançlar) ile İlgili Düzeltmeler	11	-137.160	0
Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Elden Çıkarılmasından Kaynaklanan Kayıplar (Kazançlar) ile İlgili Düzeltmeler	18	-593.614	-609.851
Kar (Zarar) Mutabakatı İle İlgili Diğer Düzeltmeler	18	-51.265	-248.717
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		-885.913	-4.520.135
Finansal Yatırımlardaki Azalış (Artış)	5	-1.128.898	-6.370.447
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler		249.560	1.249.555
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler		-76.744	-586.703
Stoklardaki Azalışlar (Artışlar) İle İlgili Düzeltmeler	8	-181.643	393.791
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler	7	-438.504	541.660
Faaliyetler ile İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		54.491	9.544
Ertelenmiş Gelirlerdeki (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar) Artış (Azalış)		635.825	242.465
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		-46.297	-4.629.821
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar Kapsamında Yapılan Ödemeler		-259.075	-357.816
Vergi İadeleri (Ödemeleri)		-482.146	-409.445
Diğer Nakit Girişleri (Çıkışları)		-1.363.089	-1.363.089
YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		3.204.923	7.876.547
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri	11, 12	137.830	2.476
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	11, 12	-71.521	-140.780
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Satımından Kaynaklanan Nakit Girişleri		3.138.614	8.014.851
FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		450.913	875.549
Ödenen Temettüler		-91.283	-352.735
Alınan Faiz		542.196	1.228.284
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		1.505.229	1.991.925
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		1.505.229	1.991.925
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	4	10.610.125	7.853.327
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	4	12.115.354	9.845.252

Dipnot Referans	Özkaynaklar								Kontrol Gücü Olmayan Paylar
	Ana Ortaklığa Alt Özkaynaklar								
	Ödenmiş Sermaye	Sermaye Düzeltme Farkları	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 Vedeğer	Birlikmiş Karlar		
			Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazanç / Kayıplar	Rikitten Korunma Kazanç / Kayıplar	Yeniden Değerleme ve Sınıflandırma Kazanç / Kayıplar		Geçmiş Yıllar Kar / Zararları	Net Dönem Karı Zararı	
			Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları/Kayıpları						

[illegible]

Carı Dönem 01.01.2020 - 30.09.2020	Dönemde �dlenen Kar Payı Avantıan													
	Kar Payları												-365.132	-365.132
	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 Değişikliklerine Bağlı Artış/Azalış													
	Kontrol Gücü Olmayan Pay Sahipleriyle Yapılan İşlemler													
	Pay Sahiplerinin Diğer Katkıları													
	Nakit Akış Riskinden Korunma Kazanışları (Kayıplar) 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 Değişiklikler 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 Bileşeninin Değerindeki Değişiklikler 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 Değişiklikler 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 Değişiklikler Nedeni ile Artış (Azalış)													
	Dönem Sonu Bakıyeleri		40.000.000	91.449.175	-796.930			5.228.249	-54.971.989	-386.111	80.522.394	1.429.745	81.952.139	