

KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Finansal Rapor

Konsolide Olmayan

2021 - 3. 3 Aylık Bildirim

Finansal Tablolara ilişkin Genel Açıklama

KORAY GYO 30.09.2021 SOLO FİNANSAL RAPORLAR HK.



MERKEZİ KAYIT
İSTANBUL

Finansal Durum Tablosu (Bilanço)

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 30.09.2021	Önceki Dönem 31.12.2020
Finansal Durum Tablosu (Bilanço)			
Varlıklar			
DÖNEN VARLIKLAR			
Nakit ve Nakit Benzerleri	4	9.129.650	8.244.381
Finansal Yatırımlar	5	9.696.574	13.912.376
Ticari Alacaklar	7	1.476.722	380.457
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	7	1.476.722	380.457
Diğer Alacaklar		866.885	1.184.691
İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar	7,17		285.026
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	7	866.885	899.665
Stoklar	8		2.956.583
Peşin Ödenmiş Giderler		473.970	496.257
İlişkili Olmayan Taraplara Peşin Ödenmiş Giderler		473.970	496.257
Diğer Dönen Varlıklar	9	796.249	638.522
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Dönen Varlıklar	9	796.249	638.522
ARA TOPLAM		22.440.050	27.813.267
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR		22.440.050	27.813.267
DURAN VARLIKLAR			
Finansal Yatırımlar	5	205.341	205.341
Ticari Alacaklar		353.812	507.446
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	7	353.812	507.446
Diğer Alacaklar		21.659	21.869
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar		21.659	21.869
Stoklar	8	1.504.794	1.425.097
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	10	66.111.924	56.811.924
Maddi Duran Varlıklar	11	2.411.140	1.252.417
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	11	2.550	3.889
TOPLAM DURAN VARLIKLAR		70.611.220	60.227.983
TOPLAM VARLIKLAR		93.051.270	88.041.250
KAYNAKLAR			
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			
Kısa Vadeli Borçlanmalar	6	548.080	
İlişkili Taraflardan Kısa Vadeli Borçlanmalar		548.080	
Kiralama İşlemlerinden Borçlar	6	548.080	
Ticari Borçlar		239.808	622.749
İlişkili Taraplara Ticari Borçlar	7,17	17.501	556.798
İlişkili Olmayan Taraplara Ticari Borçlar	7	222.307	65.951
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	13	160.018	141.660
Diğer Borçlar		96.860	143.816
İlişkili Olmayan Taraplara Diğer Borçlar	7	96.860	143.816
Kısa Vadeli Karşılıklar		2.493.984	2.568.802
Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar	15	2.493.984	2.568.802
ARA TOPLAM		3.538.750	3.477.027
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		3.538.750	3.477.027
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			
Uzun Vadeli Borçlanmalar		1.853.254	
İlişkili Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmalar		1.853.254	
Kiralama İşlemlerinden Borçlar	6	1.853.254	
Uzun Vadeli Karşılıklar		2.223.549	4.210.419
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	14	70.554	1.091.805
Diğer Uzun Vadeli Karşılıklar	15	2.152.995	3.118.614
TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		4.076.803	4.210.419
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER		7.615.553	7.687.446
ÖZKAYNAKLAR			
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		85.435.717	80.353.804
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)		-400.289	-293.513
Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		-400.289	-293.513
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		-400.289	-293.513
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler		5.228.249	5.228.249
Geçmiş Yıllar Karları veya Zararları		-65.465.455	-66.693.355
Net Dönem Karı veya Zararı		5.188.689	1.227.900
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR		85.435.717	80.353.804
TOPLAM KAYNAKLAR		93.051.270	88.041.250

Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2021 - 30.09.2021	Önceki Dönem 01.01.2020 - 30.09.2020	Cari Dönem 3 Aylık 01.07.2021 - 30.09.2021	Önceki Dönem 3 Aylık 01.07.2020 - 30.09.2020
Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu					
KAR VEYA ZARAR KISMI					
Hasılat	19	5.791.991	1.962.692	893.873	718.527
Satışların Maliyeti	19	-3.087.124	-183.596	-101.161	-52.928
TİCARİ FAALİYETLERDEN BRÜT KAR (ZARAR)		2.704.867	1.779.096	792.712	665.599
BRÜT KAR (ZARAR)		2.704.867	1.779.096	792.712	665.599
Genel Yönetim Giderleri		-2.679.005	-3.120.858	-1.533.976	-924.670
Pazarlama Giderleri		-731.368	-823.893	-203.769	-261.835
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	20	4.487.432	674.586	4.410.844	-41.401
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	20	-2.571.544	-1.989.784	-366.265	-662.941
ESAS FAALİYET KARI (ZARARI)		1.210.382	-3.480.853	3.099.546	-1.225.248
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler		1.445.303	1.300.319	209.242	265.841
FİNANSMAN GELİRİ (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI (ZARARI)		2.655.685	-2.180.534	3.308.788	-959.407
Finansman Gelirleri	21	3.296.826	1.525.732	954.301	999.282
Finansman Giderleri	21	-763.822	-32.432	-397.576	
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI (ZARARI)		5.188.689	-687.234	3.865.513	39.875
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI (ZARARI)		5.188.689	-687.234	3.865.513	39.875
DÖNEM KARI (ZARARI)		5.188.689	-687.234	3.865.513	39.875
Dönem Karının (Zararının) Dağılımı					
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	0	0	0
Ana Ortaklık Payları		5.188.689	-687.234	3.865.513	39.875
Pay Başına Kazanç					
Pay Başına Kazanç					
Pay Başına Kazanç (Zarar)					
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç (Zarar)					
Pay Başına Kar(Zarar)	22	0,12970000	0,01720000	0,09660000	0,00100000
Sulandırılmış Pay Başına Kazanç (Zarar)					
DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI					
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		-106.776	92.615	-35.180	28.508
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)	14	-106.776	92.615	-35.180	28.508
Kar veya Zarar Olarak Yeniden Sınıflandırılacaklar		0			
DİĞER KAPSAMLI GELİR (GİDER)		-106.776	92.615	-35.180	28.508
TOPLAM KAPSAMLI GELİR (GİDER)		5.081.913	-594.619	3.830.333	68.383
Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı					
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	0	0	0
Ana Ortaklık Payları		5.081.913	-594.619	3.830.333	68.383

Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

		Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2021 - 30.09.2021	Önceki Dönem 01.01.2020 - 30.09.2020
Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)				
İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI			3.728.939	-4.022.372
Dönem Karı (Zararı)			5.188.689	-687.234
Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler			-5.432.394	-308.213
Amortisman ve İtfa Gideri İle İlgili Düzeltmeler	11		129.827	51.010
Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler			-131.339	902.724
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar (İptali) ile İlgili Düzeltmeler			-454.216	50.401
Dava ve/veya Ceza Karşılıkları (İptali) ile İlgili Düzeltmeler	20		224	77.160
Sektörel Gereksinimler Çerçevesinde Ayrılan Karşılıklar (İptali) ile İlgili Düzeltmeler			322.653	775.163
Faiz (Gelirleri) ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler			-1.020.467	-480.244
Faiz Gelirleri ile İlgili Düzeltmeler	21		-1.020.467	-480.244
Duran Varlıkların Elden Çıkarılmasından Kaynaklanan Kayıplar (Kazançlar) İle İlgili Düzeltmeler			-4.321.740	-730.438
Maddi Duran Varlıkların Elden Çıkarılmasından Kaynaklanan Kayıplar (Kazançlar) ile İlgili Düzeltmeler	11		-4.321.740	-136.824
Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Elden Çıkarılmasından Kaynaklanan Kayıplar (Kazançlar) ile İlgili Düzeltmeler	20			-593.614
Kar (Zarar) Mutabakatı İle İlgili Diğer Düzeltmeler	20		-88.675	-51.265
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler			6.009.544	-1.468.711
Finansal Yatırımlardaki Azalış (Artış)	5		4.215.802	-1.128.898
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler			-854.180	176.345
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler			182.574	-140.378
Stoklardaki Azalışlar (Artışlar) İle İlgili Düzeltmeler	8		2.876.887	-181.643
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler	7		-382.937	-113.838
Faaliyetler ile İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler			-28.602	-80.299
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları			5.765.839	-2.464.158
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar Kapsamında Yapılan Ödemeler			-673.811	-195.125
Diğer Nakit Girişleri (Çıkışları)			-1.363.089	-1.363.089
YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI			-3.833.781	3.275.438
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri	11		5.509.027	136.824
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	11		-42.808	
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Satımından Kaynaklanan Nakit Girişleri				3.138.614
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları			-9.300.000	
FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI			996.712	542.196
Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları			-95.000	
Alınan Faiz			1.091.712	542.196
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)			891.870	-204.738
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)			891.870	-204.738
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	4		8.236.782	8.142.287
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	4		9.128.652	7.937.549

Dipnot Referansı		Özkaynaklar											
		Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar									Kontrol Gücü Olmayan Paylar		
		Ödenmiş Sermaye	Sermaye Düzeltme Farkları	Ortak Kontrolde Tabi Teşebbüs veya İşletmeleri İçeren Birleşmelerin Etkisi	Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birlikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler	Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birlikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler	Kardan Ayrılan Kusurlanmış Yedekler	Birlikmiş Karlar					
					Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazanç / Kayıplar	Riskten Korunma Kazanç / Kayıplar	Yeniden Değerleme ve Sınıflandırma Kazanç / Kayıplar		Geçmiş Yıllar Kar / Zararları	Net Dönem Kar Zararı			
Önceki Dönem 01.01.2020 - 30.09.2020	Özkaynaklar Değişim Tablosu												
	Özkaynaklar Değişim Tablosu												
	Dönem Başı Bakıyeler		40.000.000	91.456.689	9.427.834	-332.039			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			
	Toplam Kapsamlı Gelir (Gider)					92.615					-687.234	-594.619	-594.619
	Dönem Karı (Zararı)										-687.234	-687.234	-687.234
	Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)					92.615						92.615	92.615
	Sermaye Artırımı												
	Sermaye Azaltımı												
	Sermaye Avansı												
	Birleşme/Bölünme/Tasfiye Etkisi												
	Ortak Kontrolde Tabi Teşebbüs veya İşletmeleri İçeren Birleşmelerin Etkisi												
	Dönemde Ödenen Kar Payı Avantıları												
	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 Çıkartılması												
	Bağlı Ortaklıklarda Kontrol Kaybı ile Sonuçlandırılan 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 (Yükümlülüğü) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanması 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 Uygulanması 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 Uygulanması 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 Uygulanması Kesin Taahhüdün Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar													
Diğer Değişiklikler Nedeni ile Artış (Azalış)													
Dönem Sonu Bakıyeler		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	
Önceki Dönem 01.01.2020 - 30.09.2020	Özkaynaklar Değişim Tablosu												
	Özkaynaklar Değişim Tablosu												
	Dönem Başı Bakıyeler		40.000.000	91.456.689	9.427.834	-239.513			5.228.249	-66.693.355	1.227.900	80.353.804	80.353.804
	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								1.227.900	-1.227.900			
	Toplam Kapsamlı Gelir (Gider)					-106.776					5.188.689	5.081.913	5.081.913
	Dönem Karı (Zararı)										5.188.689	5.188.689	5.188.689
	Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)					-106.776						-106.776	-106.776
	Sermaye Artırımı												
	Sermaye Azaltımı												
	Sermaye Avansı												
	Birleşme/Bölünme/Tasfiye Etkisi												
	Ortak Kontrolde Tabi Teşebbüs veya İşletmeleri İçeren Birleşmelerin Etkisi												
	Dönemde Ödenen Kar Payı Avantıları												
	Kar Payları												

Cari Dönem 01.01.2021 - 30.09.2021	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 Çıkarılması														
	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 Bakıyalar			40.000.000	91.456.689	9.427.834		-400.289			5.228.249	-65.465.455	5.188.689	85.435.717		85.435.717