

KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

Finansal Rapor

Konsolide

2021 - 3. 3 Aylık Bildirim

Finansal Tablolara ilişkin Genel Açıklama

KORAY GYO 30.09.2021 KONSOLİDE FİNANSAL RAPORLAR HK.

Finansal Durum Tablosu (Bilanço)

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 30.09.2021	Önceki Dönem 31.12.2020
Finansal Durum Tablosu (Bilanço)			
Varlıklar			
DÖNEN VARLIKLAR			
Nakit ve Nakit Benzerleri	4	14.950.264	13.580.293
Finansal Yatırımlar	5	9.696.574	13.912.376
Ticari Alacaklar	7,20	5.763.376	3.828.709
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	7,20	1.152	56.424
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	7	5.762.224	3.772.285
Diğer Alacaklar	8	747.768	166.160
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	8	747.768	166.160
Stoklar	9	4.267	2.956.583
Peşin Ödenmiş Giderler		613.390	610.103
İlişkili Olmayan Taraplara Peşin Ödenmiş Giderler		613.390	610.103
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar	17	656.893	804.233
Diğer Dönen Varlıklar	13	796.250	638.522
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Dönen Varlıklar	13	796.250	638.522
ARA TOPLAM		33.228.782	36.496.979
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR		33.228.782	36.496.979
DURAN VARLIKLAR			
Ticari Alacaklar	7	353.812	507.446
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	7	353.812	507.446
Diğer Alacaklar	8	274.086	360.820
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	8	274.086	360.820
Stoklar	9	1.504.794	1.425.097
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	10	66.111.924	56.811.924
Maddi Duran Varlıklar	11	2.567.224	1.414.466
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	12	8.695	15.265
Ertelenmiş Vergi Varlığı	17	433.638	368.243
TOPLAM DURAN VARLIKLAR		71.254.173	60.903.261
TOPLAM VARLIKLAR		104.482.955	97.400.240
KAYNAKLAR			
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			
Kısa Vadeli Borçlanmalar		548.080	
İlişkili Taraflardan Kısa Vadeli Borçlanmalar		548.080	
Kiralama İşlemlerinden Borçlar	6	548.080	
Ticari Borçlar		3.982.893	3.409.953
İlişkili Taraplara Ticari Borçlar	7,20	4.232	577.176
İlişkili Olmayan Taraplara Ticari Borçlar	7	3.978.661	2.832.777
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	15	1.181.928	1.094.671
Diğer Borçlar		243.115	489.818
İlişkili Taraplara Diğer Borçlar	8,20		273.849
İlişkili Olmayan Taraplara Diğer Borçlar		243.115	215.969
Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)		954.870	350.695
Kısa Vadeli Karşılıklar	16	2.493.984	2.568.802
Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar	16	2.493.984	2.568.802
ARA TOPLAM		9.404.870	7.913.939
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		9.404.870	7.913.939
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			
Uzun Vadeli Borçlanmalar		1.853.254	
İlişkili Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmalar		1.853.254	
Kiralama İşlemlerinden Borçlar	6	1.853.254	
Diğer Borçlar	8	369.893	369.361
İlişkili Olmayan Taraplara Diğer Borçlar	8	369.893	369.361
Uzun Vadeli Karşılıklar		3.763.410	5.351.142
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar		1.610.415	2.232.528
Diğer Uzun Vadeli Karşılıklar		2.152.995	3.118.614
TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		5.986.557	5.720.503
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER		15.391.427	13.634.442
ÖZKAYNAKLAR			

Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		87.565.531	82.359.271
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)		-1.148.417	-886.560
Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		-1.148.417	-886.560
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		-1.148.417	-886.560
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler		5.228.249	5.228.249
Geçmiş Yıllar Karları veya Zararları		-53.431.593	-54.971.989
Net Dönem Karı veya Zararı		5.468.117	1.540.396
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		1.525.997	1.406.527
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR		89.091.528	83.765.798
TOPLAM KAYNAKLAR		104.482.955	97.400.240

Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide

	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		43.957.635	37.203.659	14.831.901	12.303.375
Satışların Maliyeti		-34.841.196	-28.996.098	-12.092.988	-9.250.687
TİCARİ FAALİYETLERDEN BRÜT KAR (ZARAR)		9.116.439	8.207.561	2.738.913	3.052.688
BRÜT KAR (ZARAR)		9.116.439	8.207.561	2.738.913	3.052.688
Genel Yönetim Giderleri		-7.514.458	-7.775.395	-3.206.835	-2.424.435
Pazarlama Giderleri		-564.260	-823.893	-151.578	-354.394
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	18	4.509.709	688.035	4.412.661	-35.678
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	18	-2.538.920	-2.215.435	-366.265	-739.943
ESAS FAALİYET KARI (ZARARI)		3.008.510	-1.919.127	3.426.896	-501.762
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler		1.449.728	1.123.153	424.350	346.543
FİNANSMAN GELİRİ (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI (ZARARI)		4.458.238	-795.974	3.851.246	-155.219
Finansman Gelirleri	19	3.297.163	1.526.544	954.300	1.000.094
Finansman Giderleri	19	-774.680	-34.528	-397.576	-1.451
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI (ZARARI)		6.980.721	696.042	4.407.970	843.424
Sürdürülen Faaliyetler Vergi (Gideri) Geliri		-634.710	-452.017	-238.330	-219.822
Dönem Vergi (Gideri) Geliri	17	-624.085	-505.564	-259.679	-214.893
Ertelenmiş Vergi (Gideri) Geliri	17	-10.625	53.547	21.349	-4.929
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI (ZARARI)		6.346.011	244.025	4.169.640	623.602
DÖNEM KARI (ZARARI)		6.346.011	244.025	4.169.640	623.602
Dönem Karının (Zararının) Dağılımı					
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		877.894	630.136	393.313	286.026
Ana Ortaklık Payları		5.468.117	-386.111	3.776.327	337.576
Pay Başına Kazanç					
Pay Başına Kazanç					
Pay Başına Kazanç (Zarar)					
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç (Zarar)					
Pay Başına Kar(Zarar)		0,13670000	0,10800000	0,00970000	0,00840000
Sulandırılmış Pay Başına Kazanç (Zarar)					
DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI					
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		-410.856	140.125	810.842	99.584
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		-486.876	152.002	1.022.347	117.352
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Diğer Kapsamlı Gelire İlişkin Vergiler		76.020	-11.877	-211.505	-17.768
Ertelenmiş Vergi (Gideri) Geliri		76.020	-11.877	-211.505	-17.768
Kar veya Zarar Olarak Yeniden Sınıflandırılacaklar		0			
DİĞER KAPSAMLI GELİR (GİDER)		-410.856	140.125	810.842	99.584
TOPLAM KAPSAMLI GELİR (GİDER)		5.935.155	384.150	4.980.482	723.186
Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı					
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		728.895	653.416	807.863	320.853
Ana Ortaklık Payları		5.206.260	-269.266	4.172.619	402.333

Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide

	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		4.864.579	-2.150.607
Dönem Karı (Zararı)		6.346.011	244.025
Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler		-4.465.974	595.591
Amortisman ve İtfa Gideri İle İlgili Düzeltmeler	11,12	182.661	96.013
Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler		147.661	1.309.844
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar (İptali) ile İlgili Düzeltmeler		-175.216	380.519
Dava ve/veya Ceza Karşılıkları (İptali) ile İlgili Düzeltmeler	18	224	154.162
Sektörel Gereksinimler Çerçevesinde Ayrılan Karşılıklar (İptali) ile İlgili Düzeltmeler		322.653	775.163
Faiz (Gelirleri) ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler	19	-1.020.591	-480.244
Faiz Giderleri ile İlgili Düzeltmeler	19	-1.020.591	-480.244
Vergi (Geliri) Gideri İle İlgili Düzeltmeler	17	634.710	452.017
Duran Varlıkların Elden Çıkarılmasından Kaynaklanan Kayıplar (Kazançlar) İle İlgili Düzeltmeler	11	-4.321.740	-730.774
Maddi Duran Varlıkların Elden Çıkarılmasından Kaynaklanan Kayıplar (Kazançlar) ile İlgili Düzeltmeler	11	-4.321.740	-137.160
Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Elden Çıkarılmasından Kaynaklanan Kayıplar (Kazançlar) ile İlgili Düzeltmeler	18		-593.614
Kar (Zarar) Mutabakatı İle İlgili Diğer Düzeltmeler	18	-88.675	-51.265
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		5.752.812	-885.913
Finansal Yatırımlardaki Azalış (Artış)	5	4.215.802	-1.128.898
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler		-1.692.583	249.560
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış)		-1.692.583	249.560
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler		-655.889	-76.744
İlişkili Olmayan Taraflardan Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış)		-655.889	-76.744
Stoklardaki Azalışlar (Artışlar) İle İlgili Düzeltmeler		2.872.619	-181.643
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		572.940	-438.504
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlardaki Artış (Azalış)		572.940	-438.504
Faaliyetler ile İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		-164.252	54.491
İlişkili Olmayan Taraflara Faaliyetlerle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış)		-164.252	54.491
Ertelenmiş Gelirlerdeki (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar) Artış (Azalış)		604.175	635.825
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		7.632.849	-46.297
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar Kapsamında Yapılan Ödemeler		-933.773	-259.075
Vergi İadeleri (Ödemeleri)		-471.408	-482.146
Diğer Nakit Girişleri (Çıkışları)		-1.363.089	-1.363.089
YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		-3.875.418	3.204.923
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri	11,12	5.509.027	137.830
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	11,12	-84.445	-71.521
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Satımından Kaynaklanan Nakit Girişleri			3.138.614
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları		-9.300.000	
FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		387.411	450.913
Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları		-95.000	
Diğer Finansal Borç Ödemelerinden Nakit Çıkışları		-95.000	
Ödenen Temettüler		-609.425	-91.283
Alınan Faiz		1.091.836	542.196
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		1.376.572	1.505.229
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		1.376.572	1.505.229
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ		13.572.694	10.610.125
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ		14.949.266	12.115.354

		Dipnot Referansı	Özkaynaklar											
			Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar									Kontrol Gücü Olmayan Paylar		
			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 Ayırılan Kısıtlanmış Yedekler	Birlikmiş Karlar				
				Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazanç / Kayıplar		Risikten Korunma Kazanç / Kayıplar	Yeniden Değerleme ve Sınıflandırma Kazanç / Kayıplar			Geçmiş Yıllar Kar / Zararları	Net Dönem Karı Zararı			
Önceki Dönem 01.01.2020 - 30.09.2020	Özkaynaklar Değişim Tablosu													
	Özkaynaklar Değişim Tablosu													
	Dönem Başı Baklıyolar		40.000.000	91.449.175		-913.174			5.228.249	-58.850.302	3.878.313	80.791.661	1.141.461	81.933.122
	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									3.878.313	-3.878.313			
	Toplam Kapsamlı Gelir (Gider)					116.844						-386.111	-269.267	653.416 384.149
	Dönem Karı (Zararı)											-386.111	-386.111	630.136 244.025
	Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)					116.844						116.844	23.280	140.124
	Sermaye Arttırımı													
	Sermaye Azaltımı													
	Sermaye Avansı													
	Birleşme/Bölünme/Tasfiye Etkisi													
	Ortak Kontrolde Tabii Teşebbüs veya İşletmeleri İçeren Birleşmelerin Etkisi													
	Dönemde Ödenen Kar Payı Avansları													
	Kar Payları													-365.132 -365.132
	Kar Payı Hariç Pay Sahiplerine Yapılan Diğer Ödemeler													
	Payların Geri Alım İşlemleri Nedeniyle Meydana Gelen Artış (Azalış)													
	Pay Bazılı İşlemler Nedeniyle Meydana Gelen Artış (Azalış)													
	Bağlı Ortaklık Edinimi veya Elden Çıkarması													
	Bağlı Ortaklıklarda Kontrol Kaybı ile Sonuçlanmayan Pay Oranı Değişikliklerine Bağlı Artış/Azalış													
	Kontrol Gücü Olmayan Pay Sahiplerine Yapılan İşlemler													
	Pay Sahiplerinin Diğer Katkıları													
	Nakit Akış Riskinden Korunma Kazançları (Kayıpları) Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğü) 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 (Yükümlülüğü) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan 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 Uygulanan 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 Uygulanan Kesin Taahhüdün Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar														
Diğer Değişiklikler Nedeni ile Artış (Azalış)														
Dönem Sonu Baklıyolar			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
Önceki Dönem 01.01.2020 - 30.09.2020	Özkaynaklar Değişim Tablosu													
	Özkaynaklar Değişim Tablosu													
	Dönem Başı Baklıyolar		40.000.000	91.449.175		-886.560			5.228.249	-54.971.989	1.540.396	82.359.271	1.406.527	83.765.798
	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									1.540.396	-1.540.396			
	Toplam Kapsamlı Gelir (Gider)					-261.857					5.468.117	5.206.260	728.895	5.935.155
	Dönem Karı (Zararı)										5.468.117	5.468.117	877.894	6.346.011
	Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)					-261.857						-261.857	-148.999	-410.856
	Sermaye Arttırımı													
	Sermaye Azaltımı													
	Sermaye Avansı													
	Birleşme/Bölünme/Tasfiye Etkisi													
	Ortak Kontrolde Tabii Teşebbüs veya İşletmeleri İçeren Birleşmelerin Etkisi													
	Dönemde Ödenen Kar Payı Avansları													
	Kar Payları													-609.425 -609.425

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 Bakiyeler			40.000.000	91.449.175		-1.148.417			5.228.249	-53.431.593	5.468.117	87.565.531	1.525.997	89.091.528