

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş

Finansal Rapor Konsolide Olmayan 2021 - 1. 3 Aylık Bildirim

Finansal Tablolara ilişkin Genel Açıklama

Konsolide Olmayan Finansal Rapor (31.03.2021)

Finansal Durum Tablosu (Bilanço)

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 31.03.2021	Önceki Dönem 31.12.2020
Finansal Durum Tablosu (Bilanço)			
Varlıklar			
DÖNEN VARLIKLAR			
Nakit ve Nakit Benzerleri	4	8.414.685	8.244.381
Finansal Yatırımlar	5	15.635.216	13.912.376
Ticari Alacaklar		2.707.639	380.457
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	6	2.707.639	380.457
Diğer Alacaklar		1.558.299	1.184.691
İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar	6	634.299	285.026
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	6	924.000	899.665
Stoklar	7	0	2.956.583
Peşin Ödenmiş Giderler		441.123	496.257
Diğer Dönen Varlıklar	8	18.679	638.522
ARA TOPLAM		28.775.641	27.813.267
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR		28.775.641	27.813.267
DURAN VARLIKLAR			
Finansal Yatırımlar	5	205.341	205.341
Ticari Alacaklar		443.425	507.446
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	6	443.425	507.446
Diğer Alacaklar		21.660	21.869
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar		21.660	21.869
Stoklar	7	1.437.434	1.425.097
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	9	56.811.924	56.811.924
Maddi Duran Varlıklar	10	1.237.095	1.252.417
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	10	3.470	3.889
TOPLAM DURAN VARLIKLAR		60.160.349	60.227.983
TOPLAM VARLIKLAR		88.935.990	88.041.250
KAYNAKLAR			
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			
Ticari Borçlar		162.765	622.749
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	6, 14	64.849	556.798
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	6	97.916	65.951
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar		127.407	141.660
Diğer Borçlar		155.418	143.816
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	6	155.418	143.816
Kısa Vadeli Karşılıklar		2.587.664	2.568.802
Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar	12	2.587.664	2.568.802
ARA TOPLAM		3.033.254	3.477.027
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		3.033.254	3.477.027
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			
Uzun Vadeli Karşılıklar		4.138.493	4.210.419
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar		904.750	1.091.805
Diğer Uzun Vadeli Karşılıklar	12	3.233.743	3.118.614
TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		4.138.493	4.210.419
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER		7.171.747	7.687.446
ÖZKAYNAKLAR			
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		81.764.243	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)		-180.108	-293.513
Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		-180.108	-293.513
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		-180.108	-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		1.297.034	1.227.900
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR		81.764.243	80.353.804

TOPLAM KAYNAKLAR		88.935.990	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 - 31.03.2021	Önceki Dönem 01.01.2020 - 31.03.2020
Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu			
KAR VEYA ZARAR KISMI			
Hasılat		4.186.135	838.440
Satışların Maliyeti		-2.970.903	-11.379
TİCARİ FAALİYETLERDEN BRÜT KAR (ZARAR)		1.215.232	827.061
BRÜT KAR (ZARAR)		1.215.232	827.061
Genel Yönetim Giderleri		-1.167.342	-1.110.073
Pazarlama Giderleri		-251.173	-322.430
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	15	73.266	71.725
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	15	-796.400	-725.451
ESAS FAALİYET KARI (ZARARI)		-926.417	-1.259.168
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	16	1.157.209	756.344
FİNANSMAN GELİRİ (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI (ZARARI)		230.792	-502.824
Finansman Gelirleri	17	1.085.180	231.609
Finansman Giderleri	17	-18.938	0
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI (ZARARI)		1.297.034	-271.215
Sürdürülen Faaliyetler Vergi (Gideri) Geliri		0	0
Dönem Vergi (Gideri) Geliri	13	0	0
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI (ZARARI)		1.297.034	-271.215
DÖNEM KARI (ZARARI)		1.297.034	-271.215
Dönem Karının (Zararının) Dağılımı			
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	0
Ana Ortaklık Payları		1.297.034	-271.215
Pay Başına Kazanç			
Pay Başına Kazanç			
Pay Başına Kazanç (Zarar)			
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç (Zarar)			
Pay başına kazanç		0,03240000	-0,00680000
Sulandırılmış Pay Başına Kazanç (Zarar)			
DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI			
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		113.405	116.607
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		113.405	116.607
Kar veya Zarar Olarak Yeniden Sınıflandırılacaklar		0	0
DİĞER KAPSAMLI GELİR (GİDER)		113.405	116.607
TOPLAM KAPSAMLI GELİR (GİDER)		1.410.439	-154.608
Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı			
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	0
Ana Ortaklık Payları		1.410.439	-154.608

Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2021 - 31.03.2021	Önceki Dönem 01.01.2020 - 31.03.2020
Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)			
İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		94.129	-1.415.446
Dönem Karı (Zararı)		1.297.034	-271.215
Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler		241.966	-4.249
Amortisman ve İtfa Gideri İle İlgili Düzeltmeler	10	15.741	17.815
Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler		166.062	404.032
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar (İptali) ile İlgili Düzeltmeler		29.773	102.769
Dava ve/veya Ceza Karşılıkları (İptali) ile İlgili Düzeltmeler	15	2.298	27.260
Sektörel Gereksinimler Çerçevesinde Ayrılan Karşılıklar (İptali) ile İlgili Düzeltmeler		133.991	274.003
Faiz (Gelirleri) ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler	17	-76.176	-231.609
Duran Varlıkların Elden Çıkarılmasından Kaynaklanan Kayıplar (Kazançlar) İle İlgili Düzeltmeler		0	-136.824
Maddi Duran Varlıkların Elden Çıkarılmasından Kaynaklanan Kayıplar (Kazançlar) ile İlgili Düzeltmeler	10	0	-136.824
Kar (Zarar) Mutabakatı İle İlgili Diğer Düzeltmeler	15	136.339	-57.663
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		-1.341.448	-1.017.867
Finansal Yatırımlardaki Azalış (Artış)	5	-1.722.840	-1.037.193
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler	6	-2.401.797	100.526
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler		301.578	-260.417
Stoklardaki Azalışlar (Artışlar) İle İlgili Düzeltmeler	7	2.944.246	-39.435
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler	6	-459.984	158.132
Faaliyetler ile İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler		-2.651	-9.480
Ertelenmiş Gelirlerdeki (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar) Artış (Azalış)		0	70.000
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		197.552	-1.293.331
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar Kapsamında Yapılan Ödemeler		-103.423	-122.115
YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		0	136.824
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri	10	0	136.824
FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		78.017	238.605
Alınan Faiz		78.017	238.605
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		172.146	-1.040.017
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		172.146	-1.040.017
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	4	8.236.782	8.142.287
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	4	8.408.928	7.102.270

Önceki Dönem
01.01.2020 - 31.03.2020

Özkaynaklar Değişim Tablosu

Özkaynaklar Değişim Tablosu

Dönem Başı Baklıyolar		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	0		0
Toplam Kapsamlı Gelir (Gider)					116.607					-271.215	-154.608		-154.608
Dönem Karı (Zararı)					0					-271.215	-271.215		-271.215
Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)					116.607					0	116.607		116.607
Sermaye Artırımı													
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	-215.432			5.228.249	-66.693.355	-271.215	78.932.770		78.932.770

Özkaynaklar Değişim Tablosu

Özkaynaklar Değişim Tablosu

Dönem Başı Baklıyolar		40.000.000	91.456.689	9.427.834	-293.513			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	0		0
Toplam Kapsamlı Gelir (Gider)					113.405					1.297.034	1.410.439		1.410.439
Dönem Karı (Zararı)					0					1.297.034	1.297.034		1.297.034
Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)					113.405					0	113.405		113.405
Sermaye Artırımı													
Sermaye Azaltımı													
Sermaye Avansı													
Birleşme/Bölünme/Tasfiye Etkisi													
Ortak Kontrolde Tabi Teşebbüs veya İşletmeleri İçeren Birleşmelerin Etkisi													

Carı Dönem 01.01.2021 - 31.03.2021	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 Bazlı 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 Katkıları													
	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	-180.108			5.228.249	-65.465.455	1.297.034	81.764.243		81.764.243