

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş

Finansal Rapor Konsolide Olmayan 2018 - 1. 3 Aylık Bildirim

Finansal Tablolara ilişkin Genel Açıklama

Solo Rapor (Önceki dönem Gelir ve Nakit Akım Tabloları 2017 yılında geriye dönük dönemler için yapılan düzeltmeleri karşılaştırmalı olarak yansıtabilmeleri amacıyla yeniden düzenlenmiştir.)

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 31.03.2018	Önceki Dönem 31.12.2017
Finansal Durum Tablosu (Bilanço)			
Varlıklar			
DÖNEN VARLIKLAR			
Nakit ve Nakit Benzerleri	4	9.217.372	8.162.289
Finansal Yatırımlar	5	3.107.759	3.009.121
Ticari Alacaklar		635.704	572.208
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar		635.704	572.208
Diğer Alacaklar		743.243	384.426
İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar	7, 16	313.621	0
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	7	429.622	384.426
Stoklar	8	7.621.167	7.699.671
Peşin Ödenmiş Giderler		492.176	1.272.880
Diğer Dönen Varlıklar	9	2.136.733	2.198.272
ARA TOPLAM		23.954.154	23.298.867
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR		23.954.154	23.298.867
DURAN VARLIKLAR			
Finansal Yatırımlar	5	205.341	205.341
Diğer Alacaklar		40.379	38.515
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar		40.379	38.515
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	10	57.665.385	57.665.385
Maddi Duran Varlıklar	11	1.384.342	1.397.559
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	11	4.627	5.842
Peşin Ödenmiş Giderler		23.258	23.258
TOPLAM DURAN VARLIKLAR		59.323.332	59.335.900
TOPLAM VARLIKLAR		83.277.486	82.634.767
KAYNAKLAR			
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			
Kısa Vadeli Borçlanmalar	6	0	0
Ticari Borçlar		629.036	504.888
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	7, 16	497.888	359.165
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	7	131.148	145.723
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar		220.010	168.913
Diğer Borçlar		159.590	70.054
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	7	159.590	70.054
Ertelenmiş Gelirler	13	1.904.773	1.093.944
Kısa Vadeli Karşılıklar		4.473.988	5.219.640
Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar	14	4.473.988	5.219.640
ARA TOPLAM		7.387.397	7.057.439
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		7.387.397	7.057.439
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			
Uzun Vadeli Karşılıklar		8.328.164	8.048.903
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar		682.527	669.009
Diğer Uzun Vadeli Karşılıklar	14	7.645.637	7.379.894
TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		8.328.164	8.048.903
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER		15.715.561	15.106.342
ÖZKAYNAKLAR			
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		67.561.925	67.528.425
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)		-159.534	-178.820
Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		-159.534	-178.820
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		-159.534	-178.820
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler		5.228.249	5.228.249
Geçmiş Yıllar Karları veya Zararları		-78.405.527	-79.720.402
Net Dönem Karı veya Zararı		14.214	1.314.875
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR		67.561.925	67.528.425

Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	Dipnot Referansı	Cari Dönem	Önceki Dönem
		01.01.2018 - 31.03.2018	01.01.2017 - 31.03.2017
Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu			
KAR VEYA ZARAR KISMI			
Hasılat		1.746.529	5.316.799
Satışların Maliyeti		-890.052	-3.974.242
TİCARİ FAALİYETLERDEN BRÜT KAR (ZARAR)		856.477	1.342.557
BRÜT KAR (ZARAR)		856.477	1.342.557
Genel Yönetim Giderleri		-804.679	-800.395
Pazarlama Giderleri		-420.784	-451.604
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	17	179.909	533.444
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	17	-512.365	-653.152
ESAS FAALİYET KARI (ZARARI)		-701.442	-29.150
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	18	412.259	318.884
FİNANSMAN GELİRİ (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI (ZARARI)		-289.183	289.734
Finansman Gelirleri	19	303.397	802.682
Finansman Giderleri	19	0	-789.795
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI (ZARARI)		14.214	302.621
Sürdürülen Faaliyetler Vergi (Gideri) Geliri		0	0
Dönem Vergi (Gideri) Geliri	15	0	0
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI (ZARARI)		14.214	302.621
DÖNEM KARI (ZARARI)		14.214	302.621
Dönem Karının (Zararının) Dağılımı			
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	0
Ana Ortaklık Payları		14.214	302.621
Pay Başına Kazanç			
Pay Başına Kazanç			
Pay Başına Kazanç (Zarar)			
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç (Zarar)			
<i>Sürdürülen faaliyetlerden pay başına kar/(zarar)</i>		0,00040000	0,00760000
Sulandırılmış Pay Başına Kazanç (Zarar)			
DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI			
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		19.286	22.908
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		19.286	22.908
Kar veya Zarar Olarak Yeniden Sınıflandırılacaklar		0	0
DİĞER KAPSAMLI GELİR (GİDER)		19.286	22.908
TOPLAM KAPSAMLI GELİR (GİDER)		33.500	325.529
Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı			
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	0
Ana Ortaklık Payları		33.500	325.529

Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	Dipnot Referansı	Cari Dönem	Önceki Dönem
		01.01.2018 - 31.03.2018	01.01.2017 - 31.03.2017
Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)			
İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		754.636	6.009.915
Dönem Karı (Zararı)		14.214	302.621
Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler		-733.120	-106.385
Amortisman ve İtfa Gideri İle İlgili Düzeltmeler	11	17.382	21.160
Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler		-447.105	2.738
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar (İptali) İle İlgili Düzeltmeler		32.804	49.475
Sektörel Gereksinimler Çerçevesinde Ayrılan Karşılıklar (İptali) İle İlgili Düzeltmeler		-479.909	-46.737
Faiz (Gelirleri) ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler	19	-303.397	-12.887
Gerçekleşmemiş Yabancı Para Çevrim Farkları İle İlgili Düzeltmeler			-117.396
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		1.473.542	5.813.679
Finansal Yatırımlardaki Azalış (Artış)		-98.638	0
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) İle İlgili Düzeltmeler		-63.496	118.255
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış) İle İlgili Düzeltmeler		481.562	-40.375
Stoklardaki Azalışlar (Artışlar) İle İlgili Düzeltmeler		78.504	3.969.440
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) İle İlgili Düzeltmeler		124.148	-247.701
Faaliyetler İle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış) İle İlgili Düzeltmeler		140.633	-28.011
Ertelenmiş Gelirlerdeki Artış (Azalış)		810.829	2.042.071
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		754.636	6.009.915
YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		-2.950	49.564
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri			49.564
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıktıları	11	-2.950	
FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		256.780	24.319
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri			100.000
Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıktıları			-245.000
Ödenen Faiz			-538
Alınan Faiz		256.780	169.857
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		1.008.466	6.083.798
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		1.008.466	6.083.798
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	4	8.162.289	53.950
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	4	9.170.755	6.137.748

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

Dipnot Referansı	Özkaynaklar										
	Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar										Kontrol Gücü Olmayan Paylar
	Ödenmiş Sermaye	Sermaye Düzeltme Farkları	Ortak Kontrolde Tabii Teşebbüs veya İşletmeleri İçeren Birleşmelerin Etkisi	Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birlikmiş Diğer Kapsamli Gelirler veya Giderler		Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birlikmiş Diğer Kapsamli Gelirler veya Giderler		Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Birlikmiş Karlar		
				Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazanç / Kayıpları		Riskten Korunma Kazanç / Kayıpları	Yeniden Değerleme ve Sınıflandırma Kazanç / Kayıpları		Geçmiş Yıllar Kar / Zararları	Net Dönem Karı Zararı	
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları/Kayıpları											

Özkaynaklar Değişim Tablosu												
Özkaynaklar Değişim Tablosu												
Dönem Başyapıları	40.000.000	91.456.689	9.427.834	-153.740				5.228.249	-70.644.489	-9.075.913	66.238.630	66.238.630
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									-9.075.913	9.075.913		
Toplam Kapsamli Gelir (Gider)					22.908					302.621	325.529	325.529
Dönem Karı (Zararı)					0					302.621	302.621	302.621
Diğer Kapsamli Gelir (Gider)					22.908					0	22.908	22.908
Sermaye Artırımı												
Sermaye Azaltımı												
Sermaye Avansı												
Birleşme/Bölünme/Tasfiye Etkisi												
Ortak Kontrolde Tabii 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 (Kayıpları) Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlıgın (Yükümlülüğün) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüden Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar												
Opsiyonlan Zaman Değerindeki Değişiklikler Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlıgın (Yükümlülüğün) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüden Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar												
Forward Süleşmesinin Forward Bileşeninin Değerindeki Değişiklikler Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlıgın (Yükümlülüğün) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüden Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar												
Yabancı Para Alım Satım Marjlarındaki Değişiklikler Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlıgın (Yükümlülüğün) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüden Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar												
Diğer Değişiklikler Nedeniyle Artış (Azalış)												
Dönem Sonu Bakımları	40.000.000	91.456.689	9.427.834	-130.832				5.228.249	-79.720.402	302.621	66.564.159	66.564.159

Özkaynaklar Değişim Tablosu												
Özkaynaklar Değişim Tablosu												
Dönem Başyapıları	40.000.000	91.456.689	9.427.834	-178.820				5.228.249	-79.720.402	1.314.875	67.528.425	67.528.425
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									1.314.875	-1.314.875		
Toplam Kapsamli Gelir (Gider)					19.286					14.214	33.500	33.500
Dönem Karı (Zararı)					0					14.214	14.214	14.214
Diğer Kapsamli Gelir (Gider)					19.286					0	19.286	19.286
Sermaye Artırımı												
Sermaye Azaltımı												
Sermaye Avansı												
Birleşme/Bölünme/Tasfiye Etkisi												
Ortak Kontrolde Tabii Teşebbüs veya İşletmeleri İçeren Birleşmelerin Etkisi												

Cari Dönem 01.01.2018 - 31.03.2018	Dönemde Ödenen Kar Payı Avantları											
	Kar Payları											
	Kar Payı Harıç Pay Sahiplerine Yapılan Diğer Ödemeler											
	Payların Geri Alım İşlemleri Nedeniyle Meydana Gelen Artış (Azalış)											
	Pay Bazlı İşlemler Nedeniyle Meydana Gelen Artış (Azalış)											
	Bağı Ortaklık Edinimi veya Elden Çıkarılması											
	Bağı 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 (Kayıplar) Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüden 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 Taahhüden Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar											
	Forward Süleşmesinin Forward Bileşiminin Değerindeki Değişiklikler Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüden 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 Taahhüden Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar											
	Diğer Değişiklikler Nedeniyle Artış (Azalış)											
	Dönem Sonu Bakiyeler		40.000.000	91.456.689	9.427.834	-159.534		5.228.249	-78.405.527	14.214	67.561.925	67.561.925