



KAMUYU AYDINLATMA PLATFORMU

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş

**Financial Report
Consolidated
2016 - 4. 3 Monthly Notification**

General Information About Financial Statements

Independent Audit Company	GÜNEY BAĞIMSIZ DENETİM VE SERBEST MUHASEBECİ MALİ MÜŞAVİRLİK A.Ş.
Audit Type	Continuous
Audit Result	Positive

Konsolide finansal tablolar hakkında

bağımsız denetçi raporu

Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi Yönetim Kurulu'na

Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve bağlı ortaklıklarının (birlikte "Grup" olarak anılacaktır) 31 Aralık 2016 tarihli konsolide finansal durum tablosu ile aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait konsolide kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu, konsolide özkaynaklar değişim tablosu, konsolide nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarını özetleyen dipnotlar ve diğer açıklayıcı notlardan oluşan ilişikteki konsolide finansal tablolarını denetlemiş bulunuyoruz.

Yönetimin Finansal Tablolara İlişkin Sorumluluğu

Grup yönetimi bu konsolide finansal tabloların Türkiye Muhasebe Standartları'na ("TMS") uygun olarak hazırlanmasından, gerçeğe uygun bir biçimde sunumundan ve hata ve hile kaynaklı önemli yanlışlık içermeyen konsolide finansal tabloların hazırlanmasını sağlamak için gerekli gördüğü iç kontrolden sorumludur.

Bağımsız Denetçinin Sorumluluğu

Sorumluluğumuz, yaptığımız bağımsız denetime dayanarak bu konsolide finansal tablolar hakkında görüş bildirmektir. Yaptığımız bağımsız denetim, Sermaye Piyasası Kurulu'nca yayımlanan bağımsız denetim standartlarına ve Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yayımlanan Türkiye Denetim Standartları'nın bir parçası olan Bağımsız Denetim Standartları'na uygun olarak yürütülmüştür. Bu standartlar, etik hükümlere uygunluk sağlanmasını ve bağımsız denetimin, finansal tabloların önemli yanlışlık içerip içermediğine dair makul güvence elde etmek üzere planlanarak yürütülmesini gerektirmektedir.

Bağımsız denetim, konsolide finansal tablolardaki tutar ve açıklamalar hakkında denetim kanıtı elde etmek amacıyla denetim prosedürlerinin uygulanmasını içerir. Bu prosedürlerin seçimi, konsolide finansal tablolardaki, hata veya hileden kaynaklı "önemli yanlışlık" risklerinin değerlendirilmesi de dâhil, bağımsız denetçinin mesleki muhakemesine dayanır. Bağımsız denetçi risk değerlendirmelerini yaparken, şartlara uygun denetim prosedürlerini tasarlamak amacıyla, işletmenin konsolide finansal tablolarının hazırlanması ve gerçeğe uygun sunumuyla ilgili iç kontrolü değerlendirir, ancak bu değerlendirme, işletmenin iç kontrolünün etkinliğine ilişkin bir görüş verme amacı taşımaz. Bağımsız denetim, bir bütün olarak konsolide finansal tabloların sunumunun değerlendirilmesinin yanı sıra, işletme yönetimi tarafından kullanılan muhasebe politikalarının uygunluğunun ve yapılan muhasebe tahminlerinin makul olup olmadığının değerlendirilmesini de içerir.

Bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bağımsız denetim kanıtlarının, görüşümüzün oluşturulması için yeterli ve uygun bir dayanak oluşturduğuna inanıyoruz.

Görüşümüze göre, konsolide finansal tablolar, Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve bağlı ortaklıklarının 31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla finansal durumunu ve aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait finansal performansını ve nakit akışlarını, Türkiye Muhasebe Standartlarına uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır.

Mevzuattan kaynaklanan diğer yükümlülüklerle ilişkin rapor

1. 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun ("TTK") 398. Maddesi'nin dördüncü fıkrası uyarınca düzenlenen Riskin Erken Saptanması Sistemi ve Komitesi hakkındaki denetçi raporu 31 Ocak 2017 tarihi itibarıyla Grup'un Yönetim Kurulu'na sunulmuştur.

2. TTK'nın 402. Maddesi'nin dördüncü fıkrası uyarınca Şirketin 1 Ocak – 31 Aralık 2016 hesap döneminde defter tutma düzeninin, finansal tabloların, kanun ile Şirket esas sözleşmesinin finansal raporlamaya ilişkin hükümlerine uygun olmadığına dair önemli bir hususa rastlanmamıştır.

3. TTK'nın 402. Maddesi'nin dördüncü fıkrası uyarınca Yönetim Kurulu tarafımıza denetim kapsamında istenen açıklamaları yapmış ve talep edilen belgeleri vermiştir.

Güney Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik Anonim Şirketi

A member firm of Ernst&Young Global Limited

Yaşar Bivas, SMMM

Sorumlu Denetçi

31 Ocak 2017

İstanbul, Türkiye

Statement of Financial Position (Balance Sheet)

Presentation Currency	TL
Nature of Financial Statements	Consolidated

	Footnote Reference	Current Period 31.12.2016	Previous Period 31.12.2015
Statement of Financial Position (Balance Sheet)			
Assets [abstract]			
CURRENT ASSETS			
Cash and cash equivalents	4	1.208.871	209.260
Financial Investments		17.985.305	14.841.390
Restricted Bank Balances	5	17.985.305	14.841.390
Trade Receivables		5.750.609	6.186.808
Trade Receivables Due From Related Parties	7, 28	457.310	687.653
Trade Receivables Due From Unrelated Parties	7	5.293.299	5.499.155
Other Receivables		1.632.552	602.645
Other Receivables Due From Unrelated Parties	8	1.632.552	602.645
Inventories	9	18.871.761	27.033.693
Prepayments	15	559.694	562.722
Current Tax Assets	20	317.242	35.968
Other current assets	13	2.863.744	6.517.471
SUB-TOTAL		49.189.778	55.989.957
Total current assets		49.189.778	55.989.957
NON-CURRENT ASSETS			
Other Receivables		109.644	119.960
Other Receivables Due From Related Parties	8	109.644	119.960
Investment property	10	55.054.209	118.503.376
Property, plant and equipment	11	1.508.450	1.596.940
Intangible assets and goodwill	12	21.413	56.598
Prepayments	15	23.258	10.018
Deferred Tax Asset	20	51.980	64.370
Other Non-current Assets	13	0	5.198.494
Total non-current assets		56.768.954	125.549.756
Total assets		105.958.732	181.539.713
LIABILITIES AND EQUITY			
CURRENT LIABILITIES			
Current Borrowings	6	18.178.321	84.191.945
Trade Payables		3.618.492	3.819.901
Trade Payables to Related Parties	7, 28	880.643	809.623
Trade Payables to Unrelated Parties	7	2.737.849	3.010.278
Employee Benefit Obligations	16	1.200.894	676.512
Other Payables		601.511	422.211
Other Payables to Unrelated Parties	8	601.511	422.211
Deferred Income	18	1.230.333	2.491.879
Current provisions		8.801.674	8.686.516
Other current provisions	19	8.801.674	8.686.516
SUB-TOTAL		33.631.225	100.288.964
Total current liabilities		33.631.225	100.288.964
NON-CURRENT LIABILITIES			
Other Payables		81.606	74.892
Other Payables to Unrelated parties	8	81.606	74.892
Non-current provisions		8.340.344	8.334.788
Non-current provisions for employee benefits	17	731.677	667.059
Other non-current provisions	19	7.608.667	7.667.729
Total non-current liabilities		8.421.950	8.409.680
Total liabilities		42.053.175	108.698.644
EQUITY			
Equity attributable to owners of parent		63.093.754	72.205.548
Issued capital	21	40.000.000	40.000.000
Inflation Adjustments on Capital	21	91.449.175	91.449.175
Other Accumulated Comprehensive Income (Loss) that will not be Reclassified in Profit or Loss		-259.269	-196.216
Gains (Losses) on Revaluation and Remeasurement		-259.269	-196.216
Other Revaluation Increases (Decreases)	17	-259.269	-196.216
Restricted Reserves Appropriated From Profits	21	5.228.249	5.061.519
Prior Years' Profits or Losses		-64.275.660	-69.953.783

Current Period Net Profit Or Loss		-9.048.741	5.844.853
Non-controlling interests	21	811.803	635.521
Total equity		63.905.557	72.841.069
Total Liabilities and Equity		105.958.732	181.539.713

Statement of Profit or Loss and Other Comprehensive Income

Presentation Currency	TL
Nature of Financial Statements	Consolidated

	Footnote Reference	Current Period 01.01.2016 - 31.12.2016	Previous Period 01.01.2015 - 31.12.2015
Statement of Profit or Loss and Other Comprehensive Income			
PROFIT (LOSS)			
Revenue	22	44.044.018	56.943.555
Cost of sales	22, 23	-37.292.128	-47.263.989
GROSS PROFIT (LOSS) FROM COMMERCIAL OPERATIONS		6.751.890	9.679.566
GROSS PROFIT (LOSS)		6.751.890	9.679.566
General Administrative Expenses	23	-7.824.089	-7.475.446
Marketing Expenses	23	-1.705.366	-1.138.816
Other Income from Operating Activities	24	4.202.705	29.791.008
Other Expenses from Operating Activities	24	-5.874.379	-12.375.805
PROFIT (LOSS) FROM OPERATING ACTIVITIES		-4.449.239	18.480.507
Investment Activity Income	25	97.998	82.844
PROFIT (LOSS) BEFORE FINANCING INCOME (EXPENSE)		-4.351.241	18.563.351
Finance income	26	5.844.879	5.011.043
Finance costs	26	-7.900.271	-16.890.204
PROFIT (LOSS) FROM CONTINUING OPERATIONS, BEFORE TAX		-6.406.633	6.684.190
Tax (Expense) Income, Continuing Operations		-2.136.313	-578.181
Current Period Tax (Expense) Income	20	-2.103.577	-602.936
Deferred Tax (Expense) Income	20	-32.736	24.755
PROFIT (LOSS) FROM CONTINUING OPERATIONS		-8.542.946	6.106.009
PROFIT (LOSS)		-8.542.946	6.106.009
Profit (loss), attributable to [abstract]			
Non-controlling Interests		505.795	261.156
Owners of Parent		-9.048.741	5.844.853
Earnings per share [abstract]			
Earnings per share [line items]			
Basic earnings per share			
Basic Earnings (Loss) Per Share from Continuing Operations			
<i>Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç (Zarar)</i>	27	-0,22620000	0,14610000
Diluted Earnings Per Share			
OTHER COMPREHENSIVE INCOME			
Other Comprehensive Income that will not be Reclassified to Profit or Loss	21	-102.931	-130.504
Gains (Losses) on Remeasurements of Defined Benefit Plans	17	-123.277	-141.419
Taxes Relating To Components Of Other Comprehensive Income That Will Not Be Reclassified To Profit Or Loss		20.346	10.915
Deferred Tax (Expense) Income		20.346	10.915
Other Comprehensive Income That Will Be Reclassified to Profit or Loss		0	0
OTHER COMPREHENSIVE INCOME (LOSS)		-102.931	-130.504
TOTAL COMPREHENSIVE INCOME (LOSS)		-8.645.877	5.975.505
Total Comprehensive Income Attributable to			
Non-controlling Interests		465.917	239.762
Owners of Parent		-9.111.794	5.735.743

Statement of cash flows (Indirect Method)

Presentation Currency	TL
Nature of Financial Statements	Consolidated

	Footnote Reference	Current Period 01.01.2016 - 31.12.2016	Previous Period 01.01.2015 - 31.12.2015
Statement of cash flows (Indirect Method)			
CASH FLOWS FROM (USED IN) OPERATING ACTIVITIES			
Profit (Loss)		-8.542.946	6.106.009
Adjustments to Reconcile Profit (Loss)			
Adjustments for depreciation and amortisation expense	11, 12	169.348	200.169
Adjustments for provisions		-1.844.852	-4.499.152
Adjustments for (Reversal of) Provisions Related with Employee Benefits		98.146	-7.299
Adjustments for (Reversal of) Provisions Arised From Sectoral Requirements		-1.942.998	-4.491.853
Adjustments for Interest (Income) Expenses		1.950.404	7.892.822
Adjustments for Interest Income	26	-1.949.165	-329.449
Adjustments for interest expense	26	3.899.569	8.222.271
Adjustments for unrealised foreign exchange losses (gains)		-35.716	1.625.643
Adjustments for fair value losses (gains)		-1.756.284	-15.126.806
Adjustments for Fair Value Losses (Gains) of Investment Property	24	-1.756.284	-15.126.806
Adjustments for Tax (Income) Expenses	20	2.136.313	578.181
Other adjustments to reconcile profit (loss)	24	0	-666.321
Changes in Working Capital			
Adjustments for decrease (increase) in trade accounts receivable		-583.394	4.861.524
Adjustments for Decrease (Increase) in Other Receivables Related with Operations		8.842.010	2.577.812
Adjustments for decrease (increase) in inventories		8.161.932	17.804.474
Adjustments for increase (decrease) in trade accounts payable		-15.395	-1.145.754
Other Adjustments for Other Increase (Decrease) in Working Capital		1.261.936	-5.579.954
Increase (Decrease) in Other Payables Related with Operations		1.261.936	-5.579.954
Cash Flows from (used in) Operations			
Interest received	26	1.949.165	329.449
Payments Related with Provisions for Employee Benefits	17	-156.811	-99.974
Income taxes refund (paid)	20	-2.384.851	-602.386
CASH FLOWS FROM (USED IN) INVESTING ACTIVITIES			
Proceeds from sales of property, plant, equipment and intangible assets			79.188
Purchase of Property, Plant, Equipment and Intangible Assets	11, 12	-45.672	-120.177
Cash Inflows from Sale of Investment Property	10	65.205.451	1.796.172
CASH FLOWS FROM (USED IN) FINANCING ACTIVITIES			
Proceeds from borrowings		139.836.448	144.418.783
Proceeds from Loans		139.836.448	144.418.783
Repayments of borrowings		-203.476.548	-157.424.562
Loan Repayments		-203.476.548	-157.424.562
Dividends Paid	21	-289.635	-231.451
Interest paid		-9.381.292	-2.853.457
NET INCREASE (DECREASE) IN CASH AND CASH EQUIVALENTS BEFORE EFFECT OF EXCHANGE RATE CHANGES			
Net increase (decrease) in cash and cash equivalents		999.611	-79.768
CASH AND CASH EQUIVALENTS AT THE BEGINNING OF THE PERIOD			
	4	209.260	289.028
CASH AND CASH EQUIVALENTS AT THE END OF THE PERIOD			
	4	1.208.871	209.260

