



KAMUYU AYDINLATMA PLATFORMU

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş

**Financial Report
Unconsolidated
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 olmayan 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'nin ("Şirket") 31 Aralık 2016 tarihli finansal durum tablosu ile aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu, özkaynaklar değişim tablosu, nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarını özetleyen dipnotlar ve diğer açıklayıcı notlardan oluşan ilişikteki finansal tablolarını denetlemiştir bulunuyoruz.

Yönetimin Finansal Tablolara İlişkin Sorumluluğu

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

Bağımsız Denetçinin Sorumluluğu

Sorumluluğumuz, yaptığımız bağımsız denetime dayanarak bu 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, finansal tablolardaki tutar ve açıklamalar hakkında denetim kanıtı elde etmek amacıyla denetim prosedürlerinin uygulanmasını içerir. Bu prosedürlerin seçimi, 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 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 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, ilişikteki konsolide olmayan finansal tablolar, Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin 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. Maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca düzenlenen Riskin Erken Saptanması Sistemi ve Komitesi hakkındaki denetçi raporu 31 Ocak 2017 tarihi itibarıyla Şirket'in Yönetim Kurulu'na sunulmuştur.

2. TTK'nın 402'nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca Şirket'in 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'nci maddesinin dördüncü fıkrası uyarınca Yönetim Kurulu tarafımıza denetim kapsamında istenen açıklamaları yapmış ve talep edilen belgeleri vermiştir.

Muhasebe esası

Görüşümüze etkilememekle birlikte, konsolide olmayan finansal tabloların muhasebe esasını açıklayan 2.1.1 no'lu dipnotuna dikkatinizi çekeriz. 27 numaralı TMS uyarınca, bağlı ortaklıkları olan şirketlerin konsolide finansal tablolarının hazırlanması gerekmektedir. Dolayısıyla, Şirket, 31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla konsolide finansal tablolarını hazırlamış olup sözkonusu finansal tablolar üzerinde 31 Ocak 2017 tarihli denetim raporu düzenlenmiş ve olumlu görüş açıklanmıştır. İlişikteki konsolide olmayan finansal tablolar ise, Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'ne, Sermaye Piyasası Kurulu ("SPK") tarafından getirilen raporlama yükümlülüğünü karşılamak üzere hazırlanmıştır. Bu sebeple, konsolide olmayan finansal tabloların kullanımı başka amaçlar için uygun olmayabilir.

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	Unconsolidated

	Footnote Reference	Current Period 31.12.2016	Previous Period 31.12.2015	Pre-Previous Period 31.12.2014
Statement of Financial Position (Balance Sheet)				
Assets [abstract]				
CURRENT ASSETS				
Cash and cash equivalents	5	53.950	7.369	57.146
Financial Investments		17.985.305	14.841.390	11.835.203
Restricted Bank Balances	6	17.985.305	14.841.390	11.835.203
Trade Receivables		1.047.888	972.543	26.783
Trade Receivables Due From Unrelated Parties	8	1.047.888	972.543	26.783
Other Receivables		325.661	26.684	15.060
Other Receivables Due From Unrelated Parties		325.661	26.684	15.060
Inventories	9	18.871.222	27.031.977	44.838.167
Prepayments		437.911	463.021	391.683
Other current assets	10	2.863.744	6.516.824	4.164.069
SUB-TOTAL		41.585.681	49.859.808	61.328.111
Total current assets		41.585.681	49.859.808	61.328.111
NON-CURRENT ASSETS				
Financial Investments	6	205.341	205.341	205.341
Other Receivables		45.079	48.253	28.628
Other Receivables Due From Unrelated Parties		45.079	48.253	28.628
Investment property	11	55.054.209	118.503.376	104.506.421
Property, plant and equipment	12	1.517.548	1.592.930	1.692.774
Intangible assets and goodwill	12	11.165	18.708	28.239
Prepayments		23.258	10.017	16.537
Other Non-current Assets			5.199.140	10.265.548
Other Non-Current Assets Due From Related Parties	10		5.199.140	10.265.548
Total non-current assets		56.856.600	125.577.765	116.743.488
Total assets		98.442.281	175.437.573	178.071.599
LIABILITIES AND EQUITY				
CURRENT LIABILITIES				
Current Borrowings	7	18.178.321	84.191.945	86.867.630
Trade Payables		1.021.373	837.727	1.805.480
Trade Payables to Related Parties	8, 19	824.795	626.356	1.714.059
Trade Payables to Unrelated Parties	8	196.578	211.371	91.421
Employee Benefit Obligations	14	129.786	52.475	241.679
Other Payables		184.667	63.957	85.094
Other Payables to Unrelated Parties	8	184.667	63.957	85.094
Deferred Income	16	80.570	2.100.925	9.186.835
Current provisions		8.801.674	8.686.516	5.615.521
Other current provisions	17	8.801.674	8.686.516	5.615.521
Other Current Liabilities				22.344
SUB-TOTAL		28.396.391	95.933.545	103.824.583
Total current liabilities		28.396.391	95.933.545	103.824.583
NON-CURRENT LIABILITIES				
Non-current provisions		8.114.416	8.158.542	8.643.635
Non-current provisions for employee benefits	15	505.749	490.818	519.673
Other non-current provisions	17	7.608.667	7.667.724	8.123.962
Total non-current liabilities		8.114.416	8.158.542	8.643.635
Total liabilities		36.510.807	104.092.087	112.468.218
EQUITY				
Equity attributable to owners of parent		61.931.474	71.345.486	65.603.381
Issued capital	20	40.000.000	40.000.000	40.000.000
Inflation Adjustments on Capital	20	91.456.689	91.456.689	91.456.689
Effects of Business Combinations Under Common Control	4	9.427.834	-5.697.172	-5.697.172
Other Accumulated Comprehensive Income (Loss) that will not be Reclassified in Profit or Loss		-153.740	-132.193	-45.352
Gains (Losses) on Revaluation and Remeasurement		-153.740	-132.193	-45.352
Other Revaluation Increases (Decreases)	15, 20	-153.740	-132.193	-45.352
Restricted Reserves Appropriated From Profits	20	5.228.249	5.067.117	5.067.117
Prior Years' Profits or Losses		-74.635.093	-65.177.901	-81.917.171

Current Period Net Profit Or Loss		-9.392.465	5.828.946	16.739.270
Total equity		61.931.474	71.345.486	65.603.381
Total Liabilities and Equity		98.442.281	175.437.573	178.071.599

Statement of Profit or Loss and Other Comprehensive Income

Presentation Currency	TL
Nature of Financial Statements	Unconsolidated

	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	21	10.947.341	21.647.354
Cost of sales	21, 22	-7.804.438	-15.816.682
GROSS PROFIT (LOSS) FROM COMMERCIAL OPERATIONS		3.142.903	5.830.672
GROSS PROFIT (LOSS)		3.142.903	5.830.672
General Administrative Expenses	22	-4.289.335	-3.559.899
Marketing Expenses	22	-1.780.524	-1.165.834
Other Income from Operating Activities	23	3.139.028	29.270.583
Other Expenses from Operating Activities	23	-5.873.627	-12.418.121
PROFIT (LOSS) FROM OPERATING ACTIVITIES		-5.661.555	17.957.401
Investment Activity Income	24	301.761	241.009
PROFIT (LOSS) BEFORE FINANCING INCOME (EXPENSE)		-5.359.794	18.198.410
Finance income	25	5.742.811	4.981.211
Finance costs	25	-7.869.995	-16.879.492
PROFIT (LOSS) FROM CONTINUING OPERATIONS, BEFORE TAX		-7.486.978	6.300.129
Tax (Expense) Income, Continuing Operations		-1.905.487	-471.183
Current Period Tax (Expense) Income	18	-1.905.487	-471.183
PROFIT (LOSS) FROM CONTINUING OPERATIONS		-9.392.465	5.828.946
PROFIT (LOSS)		-9.392.465	5.828.946
Profit (loss), attributable to [abstract]			
Non-controlling Interests		0	0
Owners of Parent		-9.392.465	5.828.946
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>	26	-0,23480000	0,14570000
Diluted Earnings Per Share			
OTHER COMPREHENSIVE INCOME			
Other Comprehensive Income that will not be Reclassified to Profit or Loss		-21.547	-86.841
Gains (Losses) on Remeasurements of Defined Benefit Plans	15, 20	-21.547	-86.841
Other Comprehensive Income That Will Be Reclassified to Profit or Loss		0	0
OTHER COMPREHENSIVE INCOME (LOSS)		-21.547	-86.841
TOTAL COMPREHENSIVE INCOME (LOSS)		-9.414.012	5.742.105
Total Comprehensive Income Attributable to			
Non-controlling Interests		0	0
Owners of Parent		-9.414.012	5.742.105

Statement of cash flows (Indirect Method)

Presentation Currency	TL
Nature of Financial Statements	Unconsolidated

	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)		7.883.955	14.022.316
Adjustments to Reconcile Profit (Loss)		-1.582.786	-10.609.585
Adjustments for depreciation and amortisation expense	12	104.527	118.405
Adjustments for provisions		-1.916.032	-4.507.577
Adjustments for (Reversal of) Provisions Related with Employee Benefits	15	26.966	-15.724
Adjustments for (Reversal of) Provisions Arised From Sectoral Requirements		-1.942.998	-4.491.853
Adjustments for Interest (Income) Expenses		2.020.718	7.878.997
Adjustments for Interest Income	25	-1.878.681	-302.325
Adjustments for interest expense	25	3.899.399	8.181.322
Adjustments for unrealised foreign exchange losses (gains)		-35.715	1.693.717
Adjustments for fair value losses (gains)		-1.756.284	-15.126.806
Adjustments for Fair Value Losses (Gains) of Investment Property	11, 23	-1.756.284	-15.126.806
Other adjustments to reconcile profit (loss)			-666.321
Changes in Working Capital		17.014.107	18.600.602
Adjustments for decrease (increase) in trade accounts receivable		-371.148	-674.684
Adjustments for Decrease (Increase) in Other Receivables Related with Operations		8.864.089	2.648.835
Adjustments for decrease (increase) in inventories		8.160.755	17.806.190
Adjustments for increase (decrease) in trade accounts payable		182.900	-988.890
Adjustments for increase (decrease) in other operating payables		177.511	-190.849
Cash Flows from (used in) Operations		6.038.856	13.819.964
Interest received	25	1.878.681	302.325
Payments Related with Provisions for Employee Benefits	15	-33.582	-99.973
CASH FLOWS FROM (USED IN) INVESTING ACTIVITIES		65.183.848	1.787.142
Proceeds from sales of property, plant, equipment and intangible assets			74.236
Purchase of Property, Plant, Equipment and Intangible Assets		-21.603	-83.266
Purchase of intangible assets	12	-21.603	-83.266
Cash Inflows from Sale of Investment Property	11	65.205.451	1.796.172
CASH FLOWS FROM (USED IN) FINANCING ACTIVITIES		-73.021.222	-15.859.235
Proceeds from borrowings		139.836.448	144.418.783
Proceeds from Loans		139.836.448	144.418.783
Repayments of borrowings		-203.476.548	-157.424.560
Loan Repayments		-203.476.548	-157.424.560
Interest paid		-9.381.122	-2.853.458
NET INCREASE (DECREASE) IN CASH AND CASH EQUIVALENTS BEFORE EFFECT OF EXCHANGE RATE CHANGES		46.581	-49.777
Net increase (decrease) in cash and cash equivalents		46.581	-49.777
CASH AND CASH EQUIVALENTS AT THE BEGINNING OF THE PERIOD	5	7.369	57.146
CASH AND CASH EQUIVALENTS AT THE END OF THE PERIOD	5	53.950	7.369

