



**KAMUYU AYDINLATMA PLATFORMU**

**YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş**

**Finansal Rapor**  
**Konsolide**  
**2016 - 4. 3 Aylık Bildirim**

**Finansal Tablolara ilişkin Genel Açıklama**

Konsolide Finansal Tablolar 31122016

|                           |   |
|---------------------------|---|
| Bağımsız Denetim Kuruluşu | GÜNEY BAĞIMSIZ DENETİM VE SERBEST MUHASEBECİ MALİ MÜŞAVİRLİK A.Ş. |
| Denetim Türü              | Sürekli   |
| Denetim Sonucu            | Olumlu  |

## 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

|                         |           |
|-------------------------|-----------|
| Sunum Para Birimi       | TL        |
| Finansal Tablo Niteliği | Konsolide |

|   | Dipnot Referansı | Cari Dönem<br>31.12.2016 | Önceki Dönem<br>31.12.2015 |
|---|------------------|--------------------------|----------------------------|
| <b>Finansal Durum Tablosu (Bilanço)</b>   |                  |                          |                            |
| <b>Varlıklar</b>  |                  |                          |                            |
| <b>DÖNEN VARLIKLAR</b>  |                  |                          |                            |
| Nakit ve Nakit Benzerleri   | 4                | 1.208.871                | 209.260                    |
| Finansal Yatırımlar   |                  | 17.985.305               | 14.841.390                 |
| Kullanımı Kısıtlı Banka Bakiyeleri  | 5                | 17.985.305               | 14.841.390                 |
| Ticari Alacaklar  |                  | 5.750.609                | 6.186.808                  |
| İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar   | 7, 28            | 457.310                  | 687.653                    |
| İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar   | 7                | 5.293.299                | 5.499.155                  |
| Diğer Alacaklar   |                  | 1.632.552                | 602.645                    |
| İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar  | 8                | 1.632.552                | 602.645                    |
| Stoklar   | 9                | 18.871.761               | 27.033.693                 |
| Peşin Ödenmiş Giderler  | 15               | 559.694                  | 562.722                    |
| Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar  | 20               | 317.242                  | 35.968                     |
| Diğer Dönen Varlıklar   | 13               | 2.863.744                | 6.517.471                  |
| <b>ARA TOPLAM</b>   |                  | <b>49.189.778</b>        | <b>55.989.957</b>          |
| <b>TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR</b>   |                  | <b>49.189.778</b>        | <b>55.989.957</b>          |
| <b>DURAN VARLIKLAR</b>  |                  |                          |                            |
| Diğer Alacaklar   |                  | 109.644                  | 119.960                    |
| İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar  | 8                | 109.644                  | 119.960                    |
| Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller   | 10               | 55.054.209               | 118.503.376                |
| Maddi Duran Varlıklar   | 11               | 1.508.450                | 1.596.940                  |
| Maddi Olmayan Duran Varlıklar   | 12               | 21.413                   | 56.598                     |
| Peşin Ödenmiş Giderler  | 15               | 23.258                   | 10.018                     |
| Ertelenmiş Vergi Varlığı  | 20               | 51.980                   | 64.370                     |
| Diğer Duran Varlıklar   | 13               | 0                        | 5.198.494                  |
| <b>TOPLAM DURAN VARLIKLAR</b>   |                  | <b>56.768.954</b>        | <b>125.549.756</b>         |
| <b>TOPLAM VARLIKLAR</b>   |                  | <b>105.958.732</b>       | <b>181.539.713</b>         |
| <b>KAYNAKLAR</b>  |                  |                          |                            |
| <b>KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER</b>  |                  |                          |                            |
| Kısa Vadeli Borçlanmalar  | 6                | 18.178.321               | 84.191.945                 |
| Ticari Borçlar  |                  | 3.618.492                | 3.819.901                  |
| İlişkili Taraflara Ticari Borçlar   | 7, 28            | 880.643                  | 809.623                    |
| İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar   | 7                | 2.737.849                | 3.010.278                  |
| Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar  | 16               | 1.200.894                | 676.512                    |
| Diğer Borçlar   |                  | 601.511                  | 422.211                    |
| İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar  | 8                | 601.511                  | 422.211                    |
| Ertelenmiş Gelirler   | 18               | 1.230.333                | 2.491.879                  |
| Kısa Vadeli Karşılıklar   |                  | 8.801.674                | 8.686.516                  |
| Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar   | 19               | 8.801.674                | 8.686.516                  |
| <b>ARA TOPLAM</b>   |                  | <b>33.631.225</b>        | <b>100.288.964</b>         |
| <b>TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER</b>   |                  | <b>33.631.225</b>        | <b>100.288.964</b>         |
| <b>UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER</b>  |                  |                          |                            |
| Diğer Borçlar   |                  | 81.606                   | 74.892                     |
| İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar  | 8                | 81.606                   | 74.892                     |
| Uzun Vadeli Karşılıklar   |                  | 8.340.344                | 8.334.788                  |
| Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar                            | 17               | 731.677                  | 667.059                    |
| Diğer Uzun Vadeli Karşılıklar   | 19               | 7.608.667                | 7.667.729                  |
| <b>TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER</b>   |                  | <b>8.421.950</b>         | <b>8.409.680</b>           |
| <b>TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER</b>   |                  | <b>42.053.175</b>        | <b>108.698.644</b>         |
| <b>ÖZKAYNAKLAR</b>  |                  |                          |                            |
| Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar   |                  | 63.093.754               | 72.205.548                 |
| Ödenmiş Sermaye   | 21               | 40.000.000               | 40.000.000                 |
| Sermaye Düzeltme Farkları   | 21               | 91.449.175               | 91.449.175                 |
| Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler (Giderler) |                  | -259.269                 | -196.216                   |
| Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazançları (Kayıpları)   |                  | -259.269                 | -196.216                   |
| Diğer Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazançları (Kayıpları)                                   | 17               | -259.269                 | -196.216                   |
| Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler   | 21               | 5.228.249                | 5.061.519                  |

|                                      |    |                    |                    |
|--------------------------------------|----|--------------------|--------------------|
| Geçmiş Yıllar Karları veya Zararları |    | -64.275.660        | -69.953.783        |
| Net Dönem Karı veya Zararı           |    | -9.048.741         | 5.844.853          |
| Kontrol Gücü Olmayan Paylar          | 21 | 811.803            | 635.521            |
| <b>TOPLAM ÖZKAYNAKLAR</b>            |    | <b>63.905.557</b>  | <b>72.841.069</b>  |
| <b>TOPLAM KAYNAKLAR</b>              |    | <b>105.958.732</b> | <b>181.539.713</b> |

## Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu

|                         |           |
|-------------------------|-----------|
| Sunum Para Birimi       | TL        |
| Finansal Tablo Niteliği | Konsolide |

| Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu                                       | Dipnot Referansı | Cari Dönem              | Önceki Dönem            |
|--|------------------|-------------------------|-------------------------|
|  |                  | 01.01.2016 - 31.12.2016 | 01.01.2015 - 31.12.2015 |
| <b>KAR VEYA ZARAR KISMI</b>  |                  |                         |                         |
| Hasılat  | 22               | 44.044.018              | 56.943.555              |
| Satışların Maliyeti  | 22, 23           | -37.292.128             | -47.263.989             |
| TİCARİ FAALİYETLERDEN BRÜT KAR (ZARAR)   |                  | 6.751.890               | 9.679.566               |
| BRÜT KAR (ZARAR)   |                  | 6.751.890               | 9.679.566               |
| Genel Yönetim Giderleri  | 23               | -7.824.089              | -7.475.446              |
| Pazarlama Giderleri  | 23               | -1.705.366              | -1.138.816              |
| Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler   | 24               | 4.202.705               | 29.791.008              |
| Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler   | 24               | -5.874.379              | -12.375.805             |
| ESAS FAALİYET KARI (ZARARI)  |                  | -4.449.239              | 18.480.507              |
| Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler  | 25               | 97.998                  | 82.844                  |
| FİNANSMAN GELİRİ (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI (ZARARI)                              |                  | -4.351.241              | 18.563.351              |
| Finansman Gelirleri  | 26               | 5.844.879               | 5.011.043               |
| Finansman Giderleri  | 26               | -7.900.271              | -16.890.204             |
| SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI (ZARARI)                                    |                  | -6.406.633              | 6.684.190               |
| Sürdürülen Faaliyetler Vergi (Gideri) Geliri   |                  | -2.136.313              | -578.181                |
| Dönem Vergi (Gideri) Geliri  | 20               | -2.103.577              | -602.936                |
| Ertelenmiş Vergi (Gideri) Geliri   | 20               | -32.736                 | 24.755                  |
| SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI (ZARARI)   |                  | -8.542.946              | 6.106.009               |
| DÖNEM KARI (ZARARI)  |                  | -8.542.946              | 6.106.009               |
| <b>Dönem Karının (Zararının) Dağılımı</b>  |                  |                         |                         |
| Kontrol Gücü Olmayan Paylar  |                  | 505.795                 | 261.156                 |
| Ana Ortaklık Payları   |                  | -9.048.741              | 5.844.853               |
| <b>Pay Başına Kazanç</b>   |                  |                         |                         |
| <b>Pay Başına Kazanç</b>   |                  |                         |                         |
| <b>Pay Başına Kazanç (Zarar)</b>   |                  |                         |                         |
| Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç (Zarar)                                  |                  |                         |                         |
| Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç (Zarar)                                  | 27               | -0,22620000             | 0,14610000              |
| <b>Sulandırılmış Pay Başına Kazanç (Zarar)</b>                                       |                  |                         |                         |
| <b>DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI</b>  |                  |                         |                         |
| Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar                                     | 21               | -102.931                | -130.504                |
| Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)                      | 17               | -123.277                | -141.419                |
| Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Diğer Kapsamlı Gelire İlişkin Vergiler |                  | 20.346                  | 10.915                  |
| Ertelenmiş Vergi (Gideri) Geliri   |                  | 20.346                  | 10.915                  |
| Kar veya Zarar Olarak Yeniden Sınıflandırılacaklar                                   |                  | 0                       | 0                       |
| <b>DİĞER KAPSAMLI GELİR (GİDER)</b>  |                  | <b>-102.931</b>         | <b>-130.504</b>         |
| <b>TOPLAM KAPSAMLI GELİR (GİDER)</b>   |                  | <b>-8.645.877</b>       | <b>5.975.505</b>        |
| <b>Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı</b>  |                  |                         |                         |
| Kontrol Gücü Olmayan Paylar  |                  | 465.917                 | 239.762                 |
| Ana Ortaklık Payları   |                  | -9.111.794              | 5.735.743               |

## Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)

|                         |           |
|-------------------------|-----------|
| Sunum Para Birimi       | TL        |
| Finansal Tablo Niteliği | Konsolide |

|   | Dipnot Referansı | Cari Dönem              | Önceki Dönem            |
|---|------------------|-------------------------|-------------------------|
|   |                  | 01.01.2016 - 31.12.2016 | 01.01.2015 - 31.12.2015 |
| <b>Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)</b>  |                  |                         |                         |
| <b>İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI</b>  |                  | <b>9.150.859</b>        | <b>14.255.736</b>       |
| Dönem Karı (Zararı)   |                  | -8.542.946              | 6.106.009               |
| <b>Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler</b>  |                  | <b>619.213</b>          | <b>-9.995.464</b>       |
| Amortisman ve İtfa Gideri İle İlgili Düzeltmeler  | 11, 12           | 169.348                 | 200.169                 |
| Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler  |                  | -1.844.852              | -4.499.152              |
| Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar (İptali) İle İlgili Düzeltmeler                        |                  | 98.146                  | -7.299                  |
| Sektörel Gereksinimler Çerçevesinde Ayrılan Karşılıklar (İptali) İle İlgili Düzeltmeler                   |                  | -1.942.998              | -4.491.853              |
| Faiz (Gelirleri) ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler  |                  | 1.950.404               | 7.892.822               |
| Faiz Gelirleri İle İlgili Düzeltmeler   | 26               | -1.949.165              | -329.449                |
| Faiz Giderleri İle İlgili Düzeltmeler   | 26               | 3.899.569               | 8.222.271               |
| Gerçekleşmemiş Yabancı Para Çevrim Farkları İle İlgili Düzeltmeler  |                  | -35.716                 | 1.625.643               |
| Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) İle İlgili Düzeltmeler   |                  | -1.756.284              | -15.126.806             |
| Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) İle İlgili Düzeltmeler         | 24               | -1.756.284              | -15.126.806             |
| Vergi (Geliri) Gideri İle İlgili Düzeltmeler  | 20               | 2.136.313               | 578.181                 |
| Kar (Zarar) Mutabakatı İle İlgili Diğer Düzeltmeler   | 24               | 0                       | -666.321                |
| <b>İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler</b>  |                  | <b>17.667.089</b>       | <b>18.518.102</b>       |
| Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) İle İlgili Düzeltmeler  |                  | -583.394                | 4.861.524               |
| Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış) İle İlgili Düzeltmeler                            |                  | 8.842.010               | 2.577.812               |
| Stoklardaki Azalışlar (Artışlar) İle İlgili Düzeltmeler   |                  | 8.161.932               | 17.804.474              |
| Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) İle İlgili Düzeltmeler  |                  | -15.395                 | -1.145.754              |
| İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış (Azalış) İle İlgili Düzeltmeler                              |                  | 1.261.936               | -5.579.954              |
| Faaliyetlerle İlgili Diğer Yükümlülüklerdeki Artış (Azalış)   |                  | 1.261.936               | -5.579.954              |
| <b>Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları</b>  |                  | <b>9.743.356</b>        | <b>14.628.647</b>       |
| Alınan Faiz   | 26               | 1.949.165               | 329.449                 |
| Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar Kapsamında Yapılan Ödemeler                            | 17               | -156.811                | -99.974                 |
| Vergi İadeleri (Ödemeleri)  | 20               | -2.384.851              | -602.386                |
| <b>YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI</b>  |                  | <b>65.159.779</b>       | <b>1.755.183</b>        |
| Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri                           |                  |                         | 79.188                  |
| Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları                            | 11, 12           | -45.672                 | -120.177                |
| Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Satımından Kaynaklanan Nakit Girişleri   | 10               | 65.205.451              | 1.796.172               |
| <b>FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI</b>  |                  | <b>-73.311.027</b>      | <b>-16.090.687</b>      |
| Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri  |                  | 139.836.448             | 144.418.783             |
| Kredilerden Nakit Girişleri   |                  | 139.836.448             | 144.418.783             |
| Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları  |                  | -203.476.548            | -157.424.562            |
| Kredi Geri Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları  |                  | -203.476.548            | -157.424.562            |
| Ödenen Temettümler  | 21               | -289.635                | -231.451                |
| Ödenen Faiz   |                  | -9.381.292              | -2.853.457              |
| <b>YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)</b> |                  | <b>999.611</b>          | <b>-79.768</b>          |
| <b>NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)</b>  |                  | <b>999.611</b>          | <b>-79.768</b>          |
| <b>DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ</b>   | <b>4</b>         | <b>209.260</b>          | <b>289.028</b>          |
| <b>DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ</b>   | <b>4</b>         | <b>1.208.871</b>        | <b>209.260</b>          |



