



**KAMUYU AYDINLATMA PLATFORMU**

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

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

**Finansal Tablolara ilişkin Genel Açıklama**

Solo Finansal Tablolar

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

## 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.

#### 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 esasları*

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

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 31.12.2016	Önceki Dönem 31.12.2015	Bir Önceki Dönem 31.12.2014
<b>Finansal Durum Tablosu (Bilanço)</b>				
<b>Varlıklar</b>				
<b>DÖNEN VARLIKLAR</b>				
Nakit ve Nakit Benzerleri	5	53.950	7.369	57.146
Finansal Yatırımlar		17.985.305	14.841.390	11.835.203
Kullanımı Kısıtlı Banka Bakiyeleri	6	17.985.305	14.841.390	11.835.203
Ticari Alacaklar		1.047.888	972.543	26.783
İlişkili Olmayan Taraplardan Ticari Alacaklar	8	1.047.888	972.543	26.783
Diğer Alacaklar		325.661	26.684	15.060
İlişkili Olmayan Taraplardan Diğer Alacaklar		325.661	26.684	15.060
Stoklar	9	18.871.222	27.031.977	44.838.167
Peşin Ödenmiş Giderler		437.911	463.021	391.683
Diğer Dönen Varlıklar	10	2.863.744	6.516.824	4.164.069
<b>ARA TOPLAM</b>		<b>41.585.681</b>	<b>49.859.808</b>	<b>61.328.111</b>
<b>TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR</b>		<b>41.585.681</b>	<b>49.859.808</b>	<b>61.328.111</b>
<b>DURAN VARLIKLAR</b>				
Finansal Yatırımlar	6	205.341	205.341	205.341
Diğer Alacaklar		45.079	48.253	28.628
İlişkili Olmayan Taraplardan Diğer Alacaklar		45.079	48.253	28.628
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	11	55.054.209	118.503.376	104.506.421
Maddi Duran Varlıklar	12	1.517.548	1.592.930	1.692.774
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	12	11.165	18.708	28.239
Peşin Ödenmiş Giderler		23.258	10.017	16.537
Diğer Duran Varlıklar			5.199.140	10.265.548
İlişkili Taraplara İlişkin Diğer Duran Varlıklar	10		5.199.140	10.265.548
<b>TOPLAM DURAN VARLIKLAR</b>		<b>56.856.600</b>	<b>125.577.765</b>	<b>116.743.488</b>
<b>TOPLAM VARLIKLAR</b>		<b>98.442.281</b>	<b>175.437.573</b>	<b>178.071.599</b>
<b>KAYNAKLAR</b>				
<b>KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER</b>				
Kısa Vadeli Borçlanmalar	7	18.178.321	84.191.945	86.867.630
Ticari Borçlar		1.021.373	837.727	1.805.480
İlişkili Taraplara Ticari Borçlar	8, 19	824.795	626.356	1.714.059
İlişkili Olmayan Taraplara Ticari Borçlar	8	196.578	211.371	91.421
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	14	129.786	52.475	241.679
Diğer Borçlar		184.667	63.957	85.094
İlişkili Olmayan Taraplara Diğer Borçlar	8	184.667	63.957	85.094
Ertelenmiş Gelirler	16	80.570	2.100.925	9.186.835
Kısa Vadeli Karşılıklar		8.801.674	8.686.516	5.615.521
Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar	17	8.801.674	8.686.516	5.615.521
Diğer Kısa Vadeli Yükümlülükler				22.344
<b>ARA TOPLAM</b>		<b>28.396.391</b>	<b>95.933.545</b>	<b>103.824.583</b>
<b>TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER</b>		<b>28.396.391</b>	<b>95.933.545</b>	<b>103.824.583</b>
<b>UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER</b>				
Uzun Vadeli Karşılıklar		8.114.416	8.158.542	8.643.635
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	15	505.749	490.818	519.673
Diğer Uzun Vadeli Karşılıklar	17	7.608.667	7.667.724	8.123.962
<b>TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER</b>		<b>8.114.416</b>	<b>8.158.542</b>	<b>8.643.635</b>
<b>TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER</b>		<b>36.510.807</b>	<b>104.092.087</b>	<b>112.468.218</b>
<b>ÖZKAYNAKLAR</b>				
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		61.931.474	71.345.486	65.603.381
Ödenmiş Sermaye	20	40.000.000	40.000.000	40.000.000
Sermaye Düzeltme Farkları	20	91.456.689	91.456.689	91.456.689
Ortak Kontrolde Tabi Teşebbüs veya İşletmeleri İçeren Birleşmelerin Etkisi	4	9.427.834	-5.697.172	-5.697.172
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler (Giderler)		-153.740	-132.193	-45.352
Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		-153.740	-132.193	-45.352
Diğer Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazançları (Kayıpları)	15, 20	-153.740	-132.193	-45.352
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	20	5.228.249	5.067.117	5.067.117

Geçmiş Yıllar Karları veya Zararları		-74.635.093	-65.177.901	-81.917.171
Net Dönem Karı veya Zararı		-9.392.465	5.828.946	16.739.270
<b>TOPLAM ÖZKAYNAKLAR</b>		<b>61.931.474</b>	<b>71.345.486</b>	<b>65.603.381</b>
<b>TOPLAM KAYNAKLAR</b>		<b>98.442.281</b>	<b>175.437.573</b>	<b>178.071.599</b>

## Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2016 - 31.12.2016	Önceki Dönem 01.01.2015 - 31.12.2015
<b>Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu</b>			
<b>KAR VEYA ZARAR KISMI</b>			
Hasılat	21	10.947.341	21.647.354
Satışların Maliyeti	21, 22	-7.804.438	-15.816.682
<b>TİCARİ FAALİYETLERDEN BRÜT KAR (ZARAR)</b>		<b>3.142.903</b>	<b>5.830.672</b>
<b>BRÜT KAR (ZARAR)</b>		<b>3.142.903</b>	<b>5.830.672</b>
Genel Yönetim Giderleri	22	-4.289.335	-3.559.899
Pazarlama Giderleri	22	-1.780.524	-1.165.834
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	23	3.139.028	29.270.583
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	23	-5.873.627	-12.418.121
<b>ESAS FAALİYET KARI (ZARARI)</b>		<b>-5.661.555</b>	<b>17.957.401</b>
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	24	301.761	241.009
<b>FİNANSMAN GELİRİ (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI (ZARARI)</b>		<b>-5.359.794</b>	<b>18.198.410</b>
Finansman Gelirleri	25	5.742.811	4.981.211
Finansman Giderleri	25	-7.869.995	-16.879.492
<b>SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI (ZARARI)</b>		<b>-7.486.978</b>	<b>6.300.129</b>
Sürdürülen Faaliyetler Vergi (Gideri) Geliri		-1.905.487	-471.183
Dönem Vergi (Gideri) Geliri	18	-1.905.487	-471.183
<b>SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI (ZARARI)</b>		<b>-9.392.465</b>	<b>5.828.946</b>
<b>DÖNEM KARI (ZARARI)</b>		<b>-9.392.465</b>	<b>5.828.946</b>
<b>Dönem Karının (Zararının) Dağılımı</b>			
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	0
Ana Ortaklık Payları		-9.392.465	5.828.946
<b>Pay Başına Kazanç</b>			
<b>Pay Başına Kazanç</b>			
<b>Pay Başına Kazanç (Zarar)</b>			
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç (Zarar)			
<i>Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç (Zarar)</i>	26	-0,23480000	0,14570000
<b>Sulandırılmış Pay Başına Kazanç (Zarar)</b>			
<b>DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI</b>			
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		-21.547	-86.841
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)	15, 20	-21.547	-86.841
Kar veya Zarar Olarak Yeniden Sınıflandırılacaklar		0	0
<b>DİĞER KAPSAMLI GELİR (GİDER)</b>		<b>-21.547</b>	<b>-86.841</b>
<b>TOPLAM KAPSAMLI GELİR (GİDER)</b>		<b>-9.414.012</b>	<b>5.742.105</b>
<b>Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı</b>			
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	0
Ana Ortaklık Payları		-9.414.012	5.742.105

## Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	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>7.883.955</b>	<b>14.022.316</b>
Dönem Karı (Zararı)		-9.392.465	5.828.947
<b>Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler</b>		<b>-1.582.786</b>	<b>-10.609.585</b>
Amortisman ve İtfa Gideri İle İlgili Düzeltmeler	12	104.527	118.405
Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler		-1.916.032	-4.507.577
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar (İptali) İle İlgili Düzeltmeler	15	26.966	-15.724
Sektörel Gereksinimler Çerçevesinde Ayrılan Karşılıklar (İptali) İle İlgili Düzeltmeler		-1.942.998	-4.491.853
Faiz (Gelirleri) ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler		2.020.718	7.878.997
Faiz Gelirleri İle İlgili Düzeltmeler	25	-1.878.681	-302.325
Faiz Giderleri İle İlgili Düzeltmeler	25	3.899.399	8.181.322
Gerçekleşmemiş Yabancı Para Çevrim Farkları İle İlgili Düzeltmeler		-35.715	1.693.717
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	11, 23	-1.756.284	-15.126.806
Kar (Zarar) Mutabakatı İle İlgili Diğer Düzeltmeler			-666.321
<b>İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler</b>		<b>17.014.107</b>	<b>18.600.602</b>
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) İle İlgili Düzeltmeler		-371.148	-674.684
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış) İle İlgili Düzeltmeler		8.864.089	2.648.835
Stoklardaki Azalışlar (Artışlar) İle İlgili Düzeltmeler		8.160.755	17.806.190
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) İle İlgili Düzeltmeler		182.900	-988.890
Faaliyetler İle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış) İle İlgili Düzeltmeler		177.511	-190.849
<b>Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları</b>		<b>6.038.856</b>	<b>13.819.964</b>
Alınan Faiz	25	1.878.681	302.325
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar Kapsamında Yapılan Ödemeler	15	-33.582	-99.973
<b>YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI</b>		<b>65.183.848</b>	<b>1.787.142</b>
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri			74.236
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları		-21.603	-83.266
Maddi Olmayan Duran Varlık Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	12	-21.603	-83.266
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Satımından Kaynaklanan Nakit Girişleri	11	65.205.451	1.796.172
<b>FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI</b>		<b>-73.021.222</b>	<b>-15.859.235</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	-157.424.560
Kredi Geri Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları		-203.476.548	-157.424.560
Ödenen Faiz		-9.381.122	-2.853.458
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		46.581	-49.777
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		46.581	-49.777
<b>DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ</b>	5	<b>7.369</b>	<b>57.146</b>
<b>DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ</b>	5	<b>53.950</b>	<b>7.369</b>



