



**KAMUYU AYDINLATMA PLATFORMU**

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

**Finansal Rapor**  
**Konsolide Olmayan**  
**2017 - 1. 3 Aylık Bildirim**

**Finansal Tablolara ilişkin Genel Açıklama**

Konsolide Olmayan Finansal Rapor\_31.03.2017

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 31.03.2017	Önceki Dönem 31.12.2016	Bir Önceki Dönem 31.12.2015
<b>Finansal Durum Tablosu (Bilanço)</b>				
<b>Varlıklar</b>				
<b>DÖNEN VARLIKLAR</b>				
Nakit ve Nakit Benzerleri	5	6.163.774	53.950	
Finansal Yatırımlar		18.709.503	17.985.305	
Kullanımı Kısıtlı Banka Bakiyeleri	6	18.709.503	17.985.305	
Ticari Alacaklar		929.630	1.047.888	
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	8	929.630	1.047.888	
Diğer Alacaklar		652.413	325.661	
İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar	8	318.884		
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	8	333.529	325.661	
Stoklar	9	14.901.782	18.871.222	
Peşin Ödenmiş Giderler		421.938	437.911	
Diğer Dönen Varlıklar	10	2.595.829	2.863.744	
<b>ARA TOPLAM</b>		<b>44.374.869</b>	<b>41.585.681</b>	
<b>TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR</b>		<b>44.374.869</b>	<b>41.585.681</b>	
<b>DURAN VARLIKLAR</b>				
Finansal Yatırımlar	6	205.341	205.341	
Diğer Alacaklar		42.590	45.079	
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar		42.590	45.079	
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	11	55.054.209	55.054.209	
Maddi Duran Varlıklar	12	1.448.337	1.517.548	
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	12	9.652	11.165	
Peşin Ödenmiş Giderler		23.258	23.258	
<b>TOPLAM DURAN VARLIKLAR</b>		<b>56.783.387</b>	<b>56.856.600</b>	
<b>TOPLAM VARLIKLAR</b>		<b>101.158.256</b>	<b>98.442.281</b>	
<b>KAYNAKLAR</b>				
<b>KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER</b>				
Kısa Vadeli Borçlanmalar	7	18.822.579	18.178.321	
Ticari Borçlar		773.672	1.021.373	
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	8, 19	466.557	824.795	
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	8	307.115	196.578	
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar		102.998	129.786	
Diğer Borçlar		183.444	184.667	
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	8	183.444	184.667	
Ertelenmiş Gelirler	14	2.122.641	80.570	
Kısa Vadeli Karşılıklar		8.864.933	8.801.674	
Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar	15	8.864.933	8.801.674	
<b>ARA TOPLAM</b>		<b>30.870.267</b>	<b>28.396.391</b>	
<b>TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER</b>		<b>30.870.267</b>	<b>28.396.391</b>	
<b>UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER</b>				
Uzun Vadeli Karşılıklar		8.137.794	8.114.416	
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar		532.316	505.749	
Diğer Uzun Vadeli Karşılıklar	15	7.605.478	7.608.667	
<b>TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER</b>		<b>8.137.794</b>	<b>8.114.416</b>	
<b>TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER</b>		<b>39.008.061</b>	<b>36.510.807</b>	
<b>ÖZKAYNAKLAR</b>				
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		62.150.195	61.931.474	
Ödenmiş Sermaye		40.000.000	40.000.000	
Sermaye Düzeltme Farkları		91.456.689	91.456.689	
Ortak Kontrolde Tabi Teşebbüs veya İşletmeleri İçeren Birleşmelerin Etkisi	4	9.427.834	9.427.834	
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler (Giderler)		-130.832	-153.740	
Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		-130.832	-153.740	
Diğer Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		-130.832	-153.740	
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler		5.228.249	5.228.249	
Geçmiş Yıllar Karları veya Zararları		-84.027.558	-74.635.093	
Net Dönem Karı veya Zararı		195.813	-9.392.465	

TOPLAM ÖZKAYNAKLAR		62.150.195	61.931.474
TOPLAM KAYNAKLAR		101.158.256	98.442.281

## Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	Dipnot Referansı	Cari Dönem	Önceki Dönem
		01.01.2017 - 31.03.2017	01.01.2016 - 31.03.2016
<b>Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu</b>			
<b>KAR VEYA ZARAR KISMI</b>			
Hasılat		5.316.799	2.766.457
Satışların Maliyeti		-3.481.206	-1.876.163
<b>TİCARİ FAALİYETLERDEN BRÜT KAR (ZARAR)</b>		<b>1.835.593</b>	<b>890.294</b>
<b>BRÜT KAR (ZARAR)</b>		<b>1.835.593</b>	<b>890.294</b>
Genel Yönetim Giderleri		-793.132	-1.925.271
Pazarlama Giderleri		-322.064	-615.718
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	18	533.444	530.776
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	18	-1.389.799	-625.901
<b>ESAS FAALİYET KARI (ZARARI)</b>		<b>-135.958</b>	<b>-1.745.820</b>
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler	19	318.884	301.484
<b>FİNANSMAN GELİRİ (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI (ZARARI)</b>		<b>182.926</b>	<b>-1.444.336</b>
Finansman Gelirleri	20	802.682	745.815
Finansman Giderleri	20	-789.795	-2.263.463
<b>SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI (ZARARI)</b>		<b>195.813</b>	<b>-2.961.984</b>
Sürdürülen Faaliyetler Vergi (Gideri) Geliri		0	-1.664.755
Dönem Vergi (Gideri) Geliri	16		-1.664.755
Ertelenmiş Vergi (Gideri) Geliri	16	0	0
<b>SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI (ZARARI)</b>		<b>195.813</b>	<b>-4.626.739</b>
<b>DÖNEM KARI (ZARARI)</b>		<b>195.813</b>	<b>-4.626.739</b>
<b>Dönem Karının (Zararının) Dağılımı</b>			
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	0
Ana Ortaklık Payları		195.813	-4.626.739
<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>		0,00490000	-0,11570000
<b>Sulandırılmış Pay Başına Kazanç (Zarar)</b>			
<b>DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI</b>			
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		22.908	19.603
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		22.908	19.603
Kar veya Zarar Olarak Yeniden Sınıflandırılacaklar		0	0
<b>DİĞER KAPSAMLI GELİR (GİDER)</b>		<b>22.908</b>	<b>19.603</b>
<b>TOPLAM KAPSAMLI GELİR (GİDER)</b>		<b>218.721</b>	<b>-4.607.136</b>
<b>Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı</b>			
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	0
Ana Ortaklık Payları		218.721	-4.607.136

## Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	Dipnot Referansı	Cari Dönem		Önceki Dönem
		01.01.2017 - 31.03.2017	01.01.2016 - 31.03.2016	
<b>Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)</b>				
<b>İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI</b>		<b>6.125.014</b>	<b>7.090.584</b>	
Dönem Karı (Zararı)		195.813	-4.626.738	
<b>Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler</b>		<b>1.973.387</b>	<b>-2.015.931</b>	
Amortisman ve İtfa Gideri İle İlgili Düzeltmeler	12	-59.624	31.180	
Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler		2.163.294	1.116.596	
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar (İptali) İle İlgili Düzeltmeler		49.475	20.931	
Sektörel Gereksinimler Çerçevesinde Ayrılan Karşılıklar (İptali) İle İlgili Düzeltmeler		2.113.819	1.095.665	
Faiz (Gelirleri) ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler		-12.887	1.519.956	
Faiz Gelirleri İle İlgili Düzeltmeler	20	-195.882	-366.417	
Faiz Giderleri İle İlgili Düzeltmeler	20	182.995	1.886.373	
Gerçekleşmemiş Yabancı Para Çevrim Farkları İle İlgili Düzeltmeler		-117.396	-6.348.132	
Vergi (Geliri) Gideri İle İlgili Düzeltmeler			1.664.469	
<b>İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler</b>		<b>3.759.932</b>	<b>13.353.351</b>	
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) İle İlgili Düzeltmeler		112.879	247.151	
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış) İle İlgili Düzeltmeler		-34.996	8.967.094	
Stoklardaki Azalışlar (Artışlar) İle İlgili Düzeltmeler		3.969.440	2.010.365	
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) İle İlgili Düzeltmeler		-248.925	-411.742	
Faaliyetler İle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış) İle İlgili Düzeltmeler		-38.466	2.540.483	
<b>Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları</b>		<b>5.929.132</b>	<b>6.710.682</b>	
Alınan Faiz	20	195.882	366.417	
Vergi İadeleri (Ödemeleri)		0	13.485	
<b>YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI</b>		<b>130.348</b>	<b>65.204.906</b>	
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri	12	130.348	0	
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	12	0	-544	
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Satımından Kaynaklanan Nakit Girişleri	11	0	65.205.450	
<b>FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI</b>		<b>-145.538</b>	<b>-35.610.670</b>	
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri		100.000	17.940.500	
Kredilerden Nakit Girişleri		100.000	17.940.500	
Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları		-245.000	-56.790.000	
Kredi Geri Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları		-245.000	-56.790.000	
Ödenen Faiz		-538	3.238.830	
<b>YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)</b>		<b>6.109.824</b>	<b>36.684.820</b>	
<b>NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)</b>		<b>6.109.824</b>	<b>36.684.820</b>	
<b>DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ</b>	5	<b>53.950</b>	<b>7.369</b>	
<b>DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ</b>	5	<b>6.163.774</b>	<b>36.692.189</b>	



