



KAMUYU AYDINLATMA PLATFORMU

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş

Finansal Rapor
Konsolide Olmayan
2017 - 2. 3 Aylık Bildirim

Finansal Tablolara ilişkin Genel Açıklama
Konsolide olmayan



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

ARA DÖNEM BİREYSEL FİNANSAL BİLGİLERE İLİŞKİN SINIRLI DENETİM RAPORU

Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Yönetim Kurulu'na

Giriş

1. Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin ("Şirket") 30 Haziran 2017 tarihli ilişikteki özet bireysel finansal durum tablosunun ve aynı tarihte sona eren altı aylık dönemine ait özet bireysel kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunun, bireysel özkaynak değişim tablosunun ve bireysel nakit akış tablosunun sınırlı denetimini yürütmüş bulunuyoruz. Şirket yönetimi, söz konusu ara dönem finansal bilgilerin Türkiye Muhasebe Standardı 34'e ("TMS 34") "Ara Dönem Finansal Raporlama" uygun olarak hazırlanmasından ve gerçeğe uygun bir biçimde sunumundan sorumludur. Sorumluluğumuz, yaptığımız sınırlı denetime dayanarak söz konusu ara dönem finansal bilgilere ilişkin bir sonuç bildirmektir.

Sınırlı Denetimin Kapsamı

2. Yaptığımız sınırlı denetim, Sınırlı Bağımsız Denetim Standardı ("SBDS") 2410 "Ara Dönem Finansal Bilgilerin, İşletmenin Yıllık Finansal Tablolarının Bağımsız Denetimini Yürüten Denetçi Tarafından Sınırlı Bağımsız Denetimi"ne uygun olarak yürütülmüştür. Ara dönem bireysel finansal bilgilere ilişkin sınırlı denetim, başta finans ve muhasebe konularından sorumlu kişiler olmak üzere ilgili kişilerin sorgulanması ve analitik prosedürler ile diğer sınırlı denetim prosedürlerinin uygulanmasından oluşur. Ara dönem bireysel finansal bilgilerin sınırlı denetiminin kapsamı; Bağımsız Denetim Standartlarına uygun olarak yapılan ve amacı bireysel finansal tablolar hakkında bir görüş bildirmek olan bağımsız denetimin kapsamına kıyasla önemli ölçüde dardır. Sonuç olarak ara dönem bireysel finansal bilgilerin sınırlı denetimi, denetim şirketinin, bir bağımsız denetimde belirlenebilecek tüm önemli hususlara vakıf olabileceğine ilişkin bir güvence sağlamamaktadır. Bu sebeple, bir bağımsız denetim görüşü bildirmemekteyiz.

Sonuç

3. Sınırlı denetimimize göre ilişikteki ara dönem özet bireysel finansal bilgilerin, tüm önemli yönleriyle, TMS 34'e uygun olarak hazırlanmadığı kanaatine varmamıza sebep olacak herhangi bir husus dikkatimizi çekmemiştir.

Diğer Husus

4. Şirket'in 31 Aralık 2016 tarihinde sona eren yıla ait finansal tablolarının denetimi başka bir bağımsız denetim firması tarafından yapılmış, söz konusu bağımsız denetim firması tarafından hazırlanan 31 Ocak 2017 tarihli bağımsız denetim raporunda olumlu görüş verilmiştir.

PwC Bağımsız Denetim ve

Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.

Burak Özpoyraz, SMMM

Sorumlu Denetçi

İstanbul, 28 Temmuz 2017

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 30.06.2017	Önceki Dönem 31.12.2016	Bir Önceki Dönem 31.12.2015
Finansal Durum Tablosu (Bilanço)				
Varlıklar				
DÖNEN VARLIKLAR				
Nakit ve Nakit Benzerleri	5	5.736.092	53.950	
Finansal Yatırımlar		0	17.985.305	
Kullanımı Kısıtlı Banka Bakiyeleri	6	0	17.985.305	
Ticari Alacaklar		617.539	1.047.888	
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	8	617.539	1.047.888	
Diğer Alacaklar		720.682	325.661	
İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar	8, 18	318.884	0	
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	8	401.798	325.661	
Stoklar	9	12.234.241	18.871.222	
Peşin Ödenmiş Giderler		1.048.240	437.911	
Diğer Dönen Varlıklar	10	2.486.007	2.863.744	
ARA TOPLAM		22.842.801	41.585.681	
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR		22.842.801	41.585.681	
DURAN VARLIKLAR				
Finansal Yatırımlar	6	205.341	205.341	
Diğer Alacaklar		42.591	45.079	
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar		42.591	45.079	
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	11	55.054.209	55.054.209	
Maddi Duran Varlıklar	12	1.431.447	1.517.548	
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	12	8.373	11.165	
Peşin Ödenmiş Giderler		23.258	23.258	
TOPLAM DURAN VARLIKLAR		56.765.219	56.856.600	
TOPLAM VARLIKLAR		79.608.020	98.442.281	
KAYNAKLAR				
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER				
Kısa Vadeli Borçlanmalar	7	0	18.178.321	
Ticari Borçlar		657.313	1.021.373	
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	8, 18	493.255	824.795	
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	8	164.058	196.578	
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	14	133.530	129.786	
Diğer Borçlar		185.482	184.667	
İlişkili Taraflara Diğer Borçlar		0	0	
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar		185.482	184.667	
Ertelenmiş Gelirler		23.344	80.570	
Kısa Vadeli Karşılıklar		8.130.791	8.801.674	
Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar	16	8.130.791	8.801.674	
ARA TOPLAM		9.130.460	28.396.391	
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		9.130.460	28.396.391	
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER				
Uzun Vadeli Karşılıklar		8.214.261	8.114.416	
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	15	609.157	505.749	
Diğer Uzun Vadeli Karşılıklar	16	7.605.104	7.608.667	
TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		8.214.261	8.114.416	
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER		17.344.721	36.510.807	
ÖZKAYNAKLAR				
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		62.263.299	61.931.474	
Ödenmiş Sermaye	19	40.000.000	40.000.000	
Sermaye Düzeltme Farkları	19	91.456.689	91.456.689	
Ortak Kontrole Tabi Teşebbüs veya İşletmeleri İçeren Birleşmelerin Etkisi	4	9.427.834	9.427.834	
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler (Giderler)		-155.397	-153.740	
Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		-155.397	-153.740	
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)	19	-155.397	-153.740	
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	19	5.228.249	5.228.249	
Geçmiş Yıllar Karları veya Zararları		-84.027.558	-74.635.093	

Net Dönem Karı veya Zararı		333.482	-9.392.465
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR		62.263.299	61.931.474
TOPLAM KAYNAKLAR		79.608.020	98.442.281

Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2017 - 30.06.2017	Önceki Dönem 01.01.2016 - 30.06.2016	Cari Dönem 3 Aylık 01.04.2017 - 30.06.2017	Önceki Dönem 3 Aylık 01.04.2016 - 30.06.2016
Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu					
KAR VEYA ZARAR KISMI					
Hasılat	20	9.032.470	6.747.427	3.715.671	3.980.970
Satışların Maliyeti	20	-5.832.472	-4.883.289	-2.351.266	-3.007.126
TİCARİ FAALİYETLERDEN BRÜT KAR (ZARAR)		3.199.998	1.864.138	1.364.405	973.844
BRÜT KAR (ZARAR)		3.199.998	1.864.138	1.364.405	973.844
Genel Yönetim Giderleri		-1.580.842	-2.697.164	-787.710	-771.893
Pazarlama Giderleri		-983.732	-1.184.560	-524.865	-397.980
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	21	1.329.446	549.571	796.002	18.795
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	21	-1.984.792	-1.960.813	-731.796	-1.505.774
ESAS FAALİYET KARI (ZARARI)		-19.922	-3.428.828	116.036	-1.683.008
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler		318.884	301.761	0	277
FİNANSMAN GELİRİ (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI (ZARARI)		298.962	-3.127.067	116.036	-1.682.731
Finansman Gelirleri	22	1.380.263	2.020.744	577.581	1.274.929
Finansman Giderleri	22	-1.345.743	-3.833.772	-555.948	-1.570.309
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI (ZARARI)		333.482	-4.940.095	137.669	-1.978.111
Sürdürülen Faaliyetler Vergi (Gideri) Geliri		0	-1.840.349	0	-175.594
Dönem Vergi (Gideri) Geliri		0	-1.840.349	0	-175.594
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI (ZARARI)		333.482	-6.780.444	137.669	-2.153.705
DÖNEM KARI (ZARARI)		333.482	-6.780.444	137.669	-2.153.705
Dönem Karının (Zararının) Dağılımı					
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	0	0	0
Ana Ortaklık Payları		333.482	-6.780.444	137.669	-2.153.705
Pay Başına Kazanç					
Pay Başına Kazanç					
Pay Başına Kazanç (Zarar)					
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç (Zarar)					
<i>Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç (Zarar)</i>	15	0,00830000	-0,16950000	0,00340000	-0,05380000
Sulandırılmış Pay Başına Kazanç (Zarar)					
DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI					
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		-1.657	-2.570	-24.565	-22.173
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Diğer Kapsamlı Gelire İlişkin Vergiler		-1.657	-2.570	-24.565	-22.173
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları), Vergi Etkisi	15	-1.657	-2.570	-24.565	-22.173
Kar veya Zarar Olarak Yeniden Sınıflandırılacaklar		0	0	0	0
DİĞER KAPSAMLI GELİR (GİDER)		-1.657	-2.570	-24.565	-22.173
TOPLAM KAPSAMLI GELİR (GİDER)		331.825	-6.783.014	113.104	-2.175.878
Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı					
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	0	0	0
Ana Ortaklık Payları		331.825	-6.783.014	113.104	-2.175.878

Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	Dipnot Referansı	Cari Dönem		Önceki Dönem	
		01.01.2017 - 30.06.2017	01.01.2016 - 30.06.2016		
Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)					
İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		24.030.067	9.087.816		
Dönem Karı (Zararı)		333.482	-6.780.443		
Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler		-729.851	3.756.575		
Amortisman ve İtfa Gideri İle İlgili Düzeltmeler	12	39.329	56.544		
Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler		-572.695	94.544		
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar (İptali) İle İlgili Düzeltmeler		101.751	-10.148		
Sektörel Gereksinimler Çerçevesinde Ayrılan Karşılıklar (İptali) İle İlgili Düzeltmeler		-674.446	104.692		
Faiz (Gelirleri) ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler	22	-196.485	1.764.825		
Gerçekleşmemiş Yabancı Para Çevrim Farkları İle İlgili Düzeltmeler		0	313		
Vergi (Geliri) Gideri İle İlgili Düzeltmeler		0	1.840.349		
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		24.010.783	12.545.755		
Finansal Yatırımlardaki Azalış (Artış)		17.985.305	0		
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) İle İlgili Düzeltmeler		430.349	628.677		
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış) İle İlgili Düzeltmeler		-625.125	9.160.856		
Stoklardaki Azalışlar (Artışlar) İle İlgili Düzeltmeler		6.636.981	5.120.043		
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) İle İlgili Düzeltmeler		-364.060	-368.683		
Faaliyetler İle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış) İle İlgili Düzeltmeler		4.559	57.861		
Ertelenmiş Gelirlerdeki Artış (Azalış)		-57.226	-2.052.999		
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		23.614.414	9.521.887		
Alınan Faiz	22	415.653	1.335.405		
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar Kapsamında Yapılan Ödemeler		0	-33.583		
Vergi İadeleri (Ödemeleri)		0	-1.735.893		
YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		49.564	65.195.925		
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri		49.564	0		
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları		0	-9.526		
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Satımından Kaynaklanan Nakit Girişleri	11	0	65.205.451		
FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		-18.397.489	-43.394.329		
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri		669.886	34.139.556		
Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları		-18.699.742	-69.734.660		
Ödenen Faiz		-367.633	-7.799.225		
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		5.682.142	30.889.412		
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		5.682.142	30.889.412		
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	5	53.950	7.369		
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	5	5.736.092	30.896.781		

Cari Dönem 01.01.2017 - 30.06.2017	Ortak Kontrolde Tabii Teğebbüs veya İşletmeleri İçeren Birleşmelerin Etkisi																	
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10								
Dönemde Ödenen Kar Payı Avansları																		
Kar Payları																		
Kar Payı Hariç Pay Sahiplerine Yapılan Diğer Ödemeler																		
Payların Geri Alım İşlemleri Nedeniyle Meydana Gelen Artış (Azalış)																		
Pay Bazlı İşlemler Nedeniyle Meydana Gelen Artış (Azalış)																		
Bağlı Ortaklık Edinimi veya Elden Çıkartılması																		
Bağlı Ortaklıklarda Kontrol Kaybı ile Sonuçlanmayan Pay Oranı Değişikliklerine Bağlı Artış/Azalış																		
Kontrol Gücü Olmayan Pay Sahiplerine Yapılan İşlemler																		
Pay Sahiplerinin Diğer Katkıları																		
Nakit Akış Riskinden Korunma Kazançları (Kayıpları) Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdün Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar																		
Opsiyonların Zaman Değerindeki Değişiklikler Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdün Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar																		
Forward Sözleşmesinin Forward Bileşeninin Değerindeki Değişiklikler Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdün Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar																		
Yabancı Para Alım Satım Marjlarındaki Değişiklikler Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdün Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar																		
Diğer Değişiklikler Nedeniyle Artış (Azalış)																		
Dönem Sonu Bakiyeler	40.000.000	91.456.689			9.427.834			-155.397			5.228.249			84.027.558		333.482	62.263.299	62.263.299