



KAMUYU AYDINLATMA PLATFORMU

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş

Finansal Rapor
Konsolide
2017 - 2. 3 Aylık Bildirim

Finansal Tablolara ilişkin Genel Açıklama

Konsolide rapor



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

ARA DÖNEM KONSOLİDE 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. ("Şirket") ve Bağlı Ortaklıklar'ının (birlikte "Grup" olarak anılacaktır) 30 Haziran 2017 tarihli ilişikteki özet konsolide finansal durum tablosunun ve aynı tarihte sona eren altı aylık dönemine ait özet konsolide kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunun, konsolide özkaynak değişim tablosunun ve konsolide nakit akış tablosunun sınırlı denetimini yürütmüş bulunuyoruz. Grup 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 konsolide 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 konsolide finansal bilgilerin sınırlı denetiminin kapsamı; Bağımsız Denetim Standartlarına uygun olarak yapılan ve amacı konsolide finansal tablolar hakkında bir görüş bildirmek olan bağımsız denetimin kapsamına kıyasla önemli ölçüde dardır. Sonuç olarak ara dönem konsolide 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 bildirmekteyiz.

Sonuç

3. Sınırlı denetimimize göre ilişikteki ara dönem özet konsolide 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

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 30.06.2017	Önceki Dönem 31.12.2016
Finansal Durum Tablosu (Bilanço)			
Varlıklar			
DÖNEN VARLIKLAR			
Nakit ve Nakit Benzerleri	4	6.341.599	1.208.871
Finansal Yatırımlar		0	17.985.305
Kullanımı Kısıtlı Banka Bakiyeleri	5	0	17.985.305
Ticari Alacaklar		6.821.262	5.750.609
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	7, 18	768.080	457.310
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	7	6.053.182	5.293.299
Diğer Alacaklar		362.104	1.632.552
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	8	362.104	1.632.552
Stoklar	9	12.234.722	18.871.761
Peşin Ödenmiş Giderler		1.188.948	559.694
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar	17	298.728	317.242
Diğer Dönen Varlıklar	10	2.629.086	2.863.744
ARA TOPLAM		29.876.449	49.189.778
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR		29.876.449	49.189.778
DURAN VARLIKLAR			
Diğer Alacaklar		317.137	109.644
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	8	317.137	109.644
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	11	55.054.209	55.054.209
Maddi Duran Varlıklar	12	1.421.149	1.508.450
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	13	15.969	21.413
Peşin Ödenmiş Giderler		23.258	23.258
Ertelenmiş Vergi Varlığı	17	76.990	51.980
TOPLAM DURAN VARLIKLAR		56.908.712	56.768.954
TOPLAM VARLIKLAR		86.785.161	105.958.732
KAYNAKLAR			
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			
Kısa Vadeli Borçlanmalar	6	0	18.178.321
Ticari Borçlar		3.254.105	3.618.492
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	7, 18	587.049	880.643
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	7	2.667.056	2.737.849
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	15	937.239	1.200.894
Diğer Borçlar		935.076	601.511
İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	8	260.422	0
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	8	674.654	601.511
Ertelenmiş Gelirler		357.828	1.230.333
Kısa Vadeli Karşılıklar		8.247.949	8.801.674
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar		117.158	0
Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar	16	8.130.791	8.801.674
ARA TOPLAM		13.732.197	33.631.225
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		13.732.197	33.631.225
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			
Diğer Borçlar		291.584	81.606
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	8	291.584	81.606
Uzun Vadeli Karşılıklar		8.577.004	8.340.344
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar		971.900	731.677
Diğer Uzun Vadeli Karşılıklar	16	7.605.104	7.608.667
TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		8.868.588	8.421.950
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER		22.600.785	42.053.175
ÖZKAYNAKLAR			
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		63.415.290	63.093.754
Ödenmiş Sermaye		40.000.000	40.000.000
Sermaye Düzeltme Farkları		91.449.175	91.449.175
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler (Giderler)		-280.733	-259.269
Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		-280.733	-259.269

Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		-280.733	-259.269
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler		5.228.249	5.228.249
Geçmiş Yıllar Karları veya Zararları		-73.324.401	-64.275.660
Net Dönem Karı veya Zararı		343.000	-9.048.741
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		769.086	811.803
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR		64.184.376	63.905.557
TOPLAM KAYNAKLAR		86.785.161	105.958.732

Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide

	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		28.218.712	22.002.612	14.045.696	11.547.552
Satışların Maliyeti		-22.222.684	-18.032.514	-11.301.966	-9.490.782
TİCARİ FAALİYETLERDEN BRÜT KAR (ZARAR)		5.996.028	3.970.098	2.743.730	2.056.770
BRÜT KAR (ZARAR)		5.996.028	3.970.098	2.743.730	2.056.770
Genel Yönetim Giderleri		-3.671.176	-4.421.076	-1.889.345	-1.443.919
Pazarlama Giderleri		-945.997	-1.165.286	-506.757	-389.397
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	19	1.359.882	729.363	899.147	160.230
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	19	-2.057.505	-1.961.212	-804.509	-1.506.172
ESAS FAALİYET KARI (ZARARI)		681.232	-2.848.113	442.266	-1.122.488
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler		55.218	54.192	29.188	24.188
FİNANSMAN GELİRİ (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI (ZARARI)		736.450	-2.793.921	471.454	-1.098.300
Finansman Gelirleri	20	1.414.939	2.102.927	602.288	1.289.757
Finansman Giderleri	20	-1.347.587	-3.863.947	-557.328	-1.600.484
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI (ZARARI)		803.802	-4.554.941	516.414	-1.409.027
Sürdürülen Faaliyetler Vergi (Gideri) Geliri	17	-178.112	-1.944.610	-78.376	-255.045
Dönem Vergi (Gideri) Geliri	17	-193.414	-1.937.642	-87.713	-237.385
Ertelenmiş Vergi (Gideri) Geliri	17	15.302	-6.968	9.337	-17.660
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI (ZARARI)		625.690	-6.499.551	438.038	-1.664.072
DÖNEM KARI (ZARARI)		625.690	-6.499.551	438.038	-1.664.072
Dönem Karının (Zararının) Dağılımı					
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		282.690	227.167	147.181	239.920
Ana Ortaklık Payları		343.000	-6.726.718	290.857	-1.903.992
Pay Başına Kazanç					
Pay Başına Kazanç					
Pay Başına Kazanç (Zarar)					
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç (Zarar)					
<i>Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç (Zarar)</i>		0,00860000	-0,16820000	0,00730000	-0,04760000
Durdurulan Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç (Zarar)					
<i>Durdurulan Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç (Zarar)</i>		0,00000000	0,00000000	0,00000000	0,00000000
Sulandırılmış Pay Başına Kazanç (Zarar)					
DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI					
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		-40.493	-22.180	-58.455	-54.033
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		-50.202	-27.083	-66.927	-61.998
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Diğer Kapsamlı Gelire İlişkin Vergiler		9.709	4.903	8.472	7.965
Ertelenmiş Vergi (Gideri) Geliri		9.709	4.903	8.472	7.965
Kar veya Zarar Olarak Yeniden Sınıflandırılacaklar		0	0	0	0
DİĞER KAPSAMLI GELİR (GİDER)		-40.493	-22.180	-58.455	-54.033
TOPLAM KAPSAMLI GELİR (GİDER)		585.197	-6.521.731	379.583	-1.718.105
Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı					
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		263.661	217.557	130.576	224.308
Ana Ortaklık Payları		321.536	-6.739.288	249.007	-1.942.413

Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide

	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		23.805.809	9.453.324
Dönem Karı (Zararı)		625.690	-6.499.551
Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler		-321.335	3.916.453
Amortisman ve İtfa Gideri İle İlgili Düzeltmeler	12, 13	61.960	91.822
Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler		-345.148	175.006
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar (İptali) İle İlgili Düzeltmeler		329.298	70.314
Sektörel Gereksinimler Çerçevesinde Ayrılan Karşılıklar (İptali) İle İlgili Düzeltmeler		-674.446	104.692
Faiz (Gelirleri) ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler	20	-216.259	1.704.702
Gerçekleşmemiş Yabancı Para Çevrim Farkları İle İlgili Düzeltmeler		0	313
Vergi (Geliri) Gideri İle İlgili Düzeltmeler		178.112	1.944.610
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		23.263.046	12.481.776
Finansal Yatırımlardaki Azalış (Artış)		17.985.305	0
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) İle İlgili Düzeltmeler		-1.070.653	-1.354.696
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış) İle İlgili Düzeltmeler		668.359	9.226.175
Stoklardaki Azalışlar (Artışlar) İle İlgili Düzeltmeler		6.637.039	5.119.716
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) İle İlgili Düzeltmeler		-364.387	485.777
Faaliyetler İle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış) İle İlgili Düzeltmeler		279.888	1.057.804
Ertelenmiş Gelirlerdeki Artış (Azalış)		-872.505	-2.053.000
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Diğer Artış (Azalış) İle İlgili Düzeltmeler		0	0
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		23.567.401	9.898.678
Alınan Faiz	20	435.427	1.395.528
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar Kapsamında Yapılan Ödemeler		-22.119	-33.583
Vergi İadeleri (Ödemeleri)	17	-174.900	-1.807.299
YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		30.785	65.179.762
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri	12, 13	49.565	0
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	12, 13	-18.780	-25.689
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Satımından Kaynaklanan Nakit Girişleri	11	0	65.205.451
FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		-18.703.866	-43.683.964
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri		669.886	34.139.556
Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları		-18.699.741	-69.734.660
Ödenen Temettüpler		-306.378	-289.635
Ödenen Faiz		-367.633	-7.799.225
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		5.132.728	30.949.122
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		5.132.728	30.949.122
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	4	1.208.871	209.260
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	4	6.341.599	31.158.382

