

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş

Finansal Rapor Konsolide Olmayan 2018 - 2. 3 Aylık Bildirim

Finansal Tablolara ilişkin Genel Açıklama

Solo Rapor (Önceki dönem Gelir ve Nakit Akım Tabloları 2017 yılında geriye dönük dönemler için yapılan düzeltmeleri karşılaştırmalı olarak yansıtabilmeleri amacıyla yeniden düzenlenmiştir.)

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

ARA DÖNEM KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL BİLGİLERE İLİŞKİN

SINIRLI DENETİM RAPORU

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

Giriş

1. Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin ("Şirket") 30 Haziran 2018 tarihli ilişikteki özet konsolide olmayan finansal durum tablosunun ve aynı tarihte sona eren altı aylık dönemine ait özet konsolide olmayan kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunun, konsolide olmayan özkaynak değişim tablosunun ve konsolide olmayan 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 konsolide olmayan 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 olmayan finansal bilgilerin sınırlı denetiminin kapsamı; Bağımsız Denetim Standartlarına uygun olarak yapılan ve amacı konsolide olmayan finansal tablolar hakkında bir görüş bildirmek olan bağımsız denetimin kapsamına kıyasla önemli ölçüde dardır. Sonuç olarak ara dönem konsolide olmayan 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 konsolide olmayan finansal bilgilerin, tüm önemli yönleriyle, TMS 34'e uygun olarak hazırlanmadığı kanaatine varmamıza sebep olacak herhangi bir husus dikkatimizi çekmemiştir.

Dikkat Çekilen Husus

Görüşümüzü etkilememekle birlikte, konsolide olmayan finansal tabloların muhasebe esasını açıklayan 2.1.1 no'lu dipnotuna dikkatinizi çekeriz. 27 numaralı TMS "Bireysel Finansal Tablolar" uyarınca, bağlı ortaklıkları olan şirketlerin konsolide finansal tablolarının hazırlanması gerekmektedir. Dolayısıyla, Şirket, 30 Haziran 2018 tarihi itibarıyla konsolide finansal tablolarını hazırlamış olup söz konusu finansal tablolar üzerinde 30 Temmuz 2018 tarihli sınırlı denetim raporu düzenlenmiş ve olumlu sonuç açıklanmıştır. İlişikteki ara dönem özet 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, ara dönem özet konsolide olmayan finansal tabloların kullanımı başka amaçlar için uygun olmayabilir.

Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.

Burak Özpoyraz, SMMM

Sorumlu Denetçi

İstanbul, 30 Temmuz 2018

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 30.06.2018	Önceki Dönem 31.12.2017
Finansal Durum Tablosu (Bilanço)			
Varlıklar			
DÖNEN VARLIKLAR			
Nakit ve Nakit Benzerleri	4	8.390.798	8.162.289
Finansal Yatırımlar	5		3.009.121
Ticari Alacaklar		195.015	572.208
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	7	195.015	572.208
Diğer Alacaklar		796.163	384.426
İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar	7, 17	313.621	0
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	7	482.542	384.426
Stoklar	8	5.932.596	7.699.671
Peşin Ödenmiş Giderler		403.239	1.272.880
Diğer Dönen Varlıklar	9	2.061.055	2.198.272
ARA TOPLAM		17.778.866	23.298.867
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR		17.778.866	23.298.867
DURAN VARLIKLAR			
Finansal Yatırımlar	5	205.341	205.341
Diğer Alacaklar		39.144	38.515
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar		39.144	38.515
Stoklar	8	877.084	0
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	10	57.665.385	57.665.385
Maddi Duran Varlıklar	11	1.379.593	1.397.559
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	11	11.579	5.842
Peşin Ödenmiş Giderler		23.258	23.258
TOPLAM DURAN VARLIKLAR		60.201.384	59.335.900
TOPLAM VARLIKLAR		77.980.250	82.634.767
KAYNAKLAR			
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			
Kısa Vadeli Borçlanmalar	6	0	0
Ticari Borçlar		728.870	504.888
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	7, 17	621.175	359.165
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	7	107.695	145.723
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	13	151.674	168.913
Diğer Borçlar		162.053	70.054
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	7	162.053	70.054
Ertelenmiş Gelirler		174.738	1.093.944
Kısa Vadeli Karşılıklar		2.068.540	5.219.640
Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar	15	2.068.540	5.219.640
ARA TOPLAM		3.285.875	7.057.439
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		3.285.875	7.057.439
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			
Uzun Vadeli Karşılıklar		7.669.955	8.048.903
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	14	755.255	669.009
Diğer Uzun Vadeli Karşılıklar	15	6.914.700	7.379.894
TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		7.669.955	8.048.903
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER		10.955.830	15.106.342
ÖZKAYNAKLAR			
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		67.024.420	67.528.425
Ödenmiş Sermaye		40.000.000	40.000.000
Sermaye Düzeltme Farkları		91.456.689	91.456.689
Ortak Kontrole Tabi Teşebbüs veya İşletmeleri İçeren Birleşmelerin Etkisi		9.427.834	9.427.834
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler (Giderler)		-222.066	-178.820
Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		-222.066	-178.820
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		-222.066	-178.820
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler		5.228.249	5.228.249
Geçmiş Yıllar Karları veya Zararları		-78.405.527	-79.720.402
Net Dönem Karı veya Zararı		-460.759	1.314.875

TOPLAM ÖZKAYNAKLAR		67.024.420	67.528.425
TOPLAM KAYNAKLAR		77.980.250	82.634.767

Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2018 - 30.06.2018	Önceki Dönem 01.01.2017 - 30.06.2017	Cari Dönem 3 Aylık 01.04.2018 - 30.06.2018	Önceki Dönem 3 Aylık 01.04.2017 - 30.06.2017
Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu					
KAR VEYA ZARAR KISMI					
Hasılat	19	3.563.744	9.032.470	1.817.215	3.715.671
Satışların Maliyeti	19	-1.788.372	-6.656.838	-898.320	-2.682.596
TİCARİ FAALİYETLERDEN BRÜT KAR (ZARAR)		1.775.372	2.375.632	918.895	1.033.075
BRÜT KAR (ZARAR)		1.775.372	2.375.632	918.895	1.033.075
Genel Yönetim Giderleri		-1.805.636	-1.595.004	-1.000.957	-794.609
Pazarlama Giderleri		-745.515	-969.570	-324.731	-517.966
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	20	200.878	636.381	20.969	102.937
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	20	-979.884	-1.053.618	-467.519	-400.466
ESAS FAALİYET KARI (ZARARI)		-1.554.785	-606.179	-853.343	-577.029
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler		432.875	318.884	20.616	0
FİNANSMAN GELİRİ (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI (ZARARI)		-1.121.910	-287.295	-832.727	-577.029
Finansman Gelirleri	21	661.151	1.380.263	357.754	577.581
Finansman Giderleri	21	0	-1.345.743	0	-555.948
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI (ZARARI)		-460.759	-252.775	-474.973	-555.396
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI (ZARARI)		-460.759	-252.775	-474.973	-555.396
DÖNEM KARI (ZARARI)		-460.759	-252.775	-474.973	-555.396
Dönem Karının (Zararının) Dağılımı					
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	0	0	0
Ana Ortaklık Payları		-460.759	-252.775	-474.973	-555.396
Pay Başına Kazanç					
Pay Başına Kazanç					
Pay Başına Kazanç (Zarar)					
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç (Zarar)					
<i>Sürdürülen faaliyetlerden pay başına kar/(zarar)</i>	22	-0,01150000	-0,00630000	-0,01190000	-0,01390000
Sulandırılmış Pay Başına Kazanç (Zarar)					
DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI					
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		-43.246	-1.657	-62.532	-24.565
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)	14	-43.246	-1.657	-62.532	-24.565
Kar veya Zarar Olarak Yeniden Sınıflandırılacaklar		0	0	0	0
DİĞER KAPSAMLI GELİR (GİDER)		-43.246	-1.657	-62.532	-24.565
TOPLAM KAPSAMLI GELİR (GİDER)		-504.005	-254.432	-537.505	-579.961
Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı					
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	0	0	0
Ana Ortaklık Payları		-504.005	-254.432	-537.505	-579.961

Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	Dipnot Referansı	Cari Dönem		Önceki Dönem
		01.01.2018 - 30.06.2018		01.01.2017 - 30.06.2017
Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)				
İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI			-409.716	23.614.414
Dönem Karı (Zararı)			-460.759	-252.775
Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler			-757.871	-143.594
Amortisman ve İtfa Gideri ile İlgili Düzeltmeler	11		35.155	39.329
Karşılıklar ile İlgili Düzeltmeler			-131.875	13.562
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar (İptali) ile İlgili Düzeltmeler			76.697	101.751
Sektörel Gereksinimler Çerçevesinde Ayrılan Karşılıklar (İptali) ile İlgili Düzeltmeler			-208.572	-88.189
Faiz (Gelirleri) ve Giderleri ile İlgili Düzeltmeler	21		-661.151	-196.485
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler			4.250.333	24.010.783
Finansal Yatırımlardaki Azalış (Artış)			3.009.121	17.985.305
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler			377.193	430.349
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler			16.347	-625.125
Stoklardaki Azalışlar (Artışlar) ile İlgili Düzeltmeler			1.468.136	6.636.981
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler			223.982	-364.060
Faaliyetler ile İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler			74.760	4.559
Ertelenmiş Gelirlerdeki Artış (Azalış)			-919.206	-57.226
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları			3.031.703	23.614.414
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar Kapsamında Yapılan Ödemeler			-33.697	0
Diğer Nakit Girişleri (Çıkışları)			-3.407.722	0
YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI			-22.926	49.564
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri			0	49.564
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları			-22.926	0
FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI			654.109	-18.036.249
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri			0	669.886
Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları			0	-18.699.742
Ödenen Faiz			0	-367.633
Alınan Faiz	21		654.109	361.240
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)			221.467	5.627.729
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)			221.467	5.627.729
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	4		8.117.762	53.950
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	4		8.339.229	5.681.679

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

Dipnot Referansı	Özkaynaklar										
	Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar										Kontrol Gücü Olmayan Paylar
	Ödenmiş Sermaye	Sermaye Düzeltme Farkları	Ortak Kontrolde Tabii Teşebbüs veya İşletmeleri İçeren Birleşmelerin Etkisi	Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birlikmiş Diğer Kapsamli Gelirler veya Giderler		Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birlikmiş Diğer Kapsamli Gelirler veya Giderler		Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler	Birlikmiş Karlar		
				Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazanç / Kayıpları		Riskten Korunma Kazanç / Kayıpları	Yeniden Değerleme ve Sınıflandırmaya Kazanç / Kayıpları		Geçmiş Yıllar Kar / Zararları	Net Dönem Karı Zararı	
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları/Kayıpları											

Özkaynaklar Değişim Tablosu												
Özkaynaklar Değişim Tablosu												
Dönem Başı Bakımları	40.000.000	91.456.689		9.427.834	-153.740			5.228.249	-70.644.489	-9.075.913	66.238.630	66.238.630
Muhasebe Politikalarındaki Değişikliklere İlişkin Düzeltmeler												
Muhasebe Politikalarındaki Zorunlu Değişikliklere İlişkin Düzeltmeler												
Muhasebe Politikalarındaki Gönüllü Değişikliklere İlişkin Düzeltmeler												
Hatalara İlişkin Düzeltmeler												
Diğer Düzeltmeler												
Düzeltmelerden Sonraki Tutar												
Transferler									-9.075.913	9.075.913		
Toplam Kapsamli Gelir (Gider)					-1.657					-252.775	-254.432	-254.432
Dönem Karı (Zararı)					0					-252.775	-252.775	-252.775
Diğer Kapsamli Gelir (Gider)					-1.657					0	-1.657	-1.657
Sermaye Artırımı												
Sermaye Azaltımı												
Sermaye Avansı												
Birleşme/Bölünme/Tasfiye Etkisi												
Ortak Kontrolde Tabii Teşebbüs veya İşletmeleri İçeren Birleşmelerin Etkisi												
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 Sahipleriyle Yapılan İşlemler												
Pay Sahiplerinin Diğer Katkıları												
Nakit Akış Riskinden Korunma Kazançları (Kayıpları) Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlıgın (Yükümlülüğün) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdün Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar												
Opsiyonlan Zaman Değerindeki Değişiklikler Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlıgın (Yükümlülüğün) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdün Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar												
Forward Süzleşmesinin Forward Bileşeninin Değerindeki Değişiklikler Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlıgın (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 Varlıgın (Yükümlülüğün) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdün Başlangıç Maliyetine veya Defter Değerine Dahil Edilen Tutar												
Diğer Değişiklikler Nedeni İle Artış (Azalış)												
Dönem Sonu Bakımları	40.000.000	91.456.689		9.427.834	-155.397			5.228.249	-79.720.402	-252.775	65.984.198	65.984.198

Özkaynaklar Değişim Tablosu												
Özkaynaklar Değişim Tablosu												
Dönem Başı Bakımları	40.000.000	91.456.689		9.427.834	-178.820			5.228.249	-79.720.402	1.314.875	67.528.425	67.528.425
Muhasebe Politikalarındaki Değişikliklere İlişkin Düzeltmeler												
Muhasebe Politikalarındaki Zorunlu Değişikliklere İlişkin Düzeltmeler												
Muhasebe Politikalarındaki Gönüllü Değişikliklere İlişkin Düzeltmeler												
Hatalara İlişkin Düzeltmeler												
Diğer Düzeltmeler												
Düzeltmelerden Sonraki Tutar												
Transferler									1.314.875	-1.314.875		
Toplam Kapsamli Gelir (Gider)					-43.246					-460.759	-504.005	-504.005
Dönem Karı (Zararı)					0					-460.759	-460.759	-460.759
Diğer Kapsamli Gelir (Gider)					-43.246					0	-43.246	-43.246
Sermaye Artırımı												
Sermaye Azaltımı												
Sermaye Avansı												
Birleşme/Bölünme/Tasfiye Etkisi												
Ortak Kontrolde Tabii Teşebbüs veya İşletmeleri İçeren Birleşmelerin Etkisi												

