

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş

Finansal Rapor Konsolide 2018 - 2. 3 Aylık Bildirim

Finansal Tablolara ilişkin Genel Açıklama

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

Bağımsız Denetçi Görüşü

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. Genel Kurulu'na

Giriş

1. Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ("Şirket") ve Bağlı Ortaklıkları'nın (birlikte "Grup" olarak anılacaktır) 30 Haziran 2018 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 bildirmemekteyiz.

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.

PwC Bağımsız Denetim ve

Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.

Burak Özpoyraz, SMMM

Sorumlu Denetçi

İstanbul, 30 Temmuz 2018

Finansal Durum Tablosu (Bilanço)

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 30.06.2018	Önceki Dönem 31.12.2017
Finansal Durum Tablosu (Bilanço)			
Varlıklar			
DÖNEN VARLIKLAR			
Nakit ve Nakit Benzerleri	4	9.736.571	10.583.731
Finansal Yatırımlar	5	0	3.009.121
Ticari Alacaklar		6.037.304	4.704.003
İlişkili Taraflardan Ticari Alacaklar	7, 18	625.973	337.349
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	7	5.411.331	4.366.654
Diğer Alacaklar		280.717	155.480
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	8	280.717	155.480
Stoklar	9	5.932.655	7.699.762
Peşin Ödenmiş Giderler		686.670	1.343.884
Cari Dönem Vergisiyle İlgili Varlıklar	17	374.837	272.544
Diğer Dönen Varlıklar	10	2.061.055	2.198.272
ARA TOPLAM		25.109.809	29.966.797
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR		25.109.809	29.966.797
DURAN VARLIKLAR			
Diğer Alacaklar		315.835	313.703
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	8	315.835	313.703
Stoklar	9	877.084	0
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	11	57.665.385	57.665.385
Maddi Duran Varlıklar	12	1.443.262	1.442.852
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	13	27.511	23.888
Peşin Ödenmiş Giderler		23.258	23.258
Ertelenmiş Vergi Varlığı	17	117.772	75.650
TOPLAM DURAN VARLIKLAR		60.470.107	59.544.736
TOPLAM VARLIKLAR		85.579.916	89.511.533
KAYNAKLAR			
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			
Kısa Vadeli Borçlanmalar	6	0	0
Ticari Borçlar		3.015.792	3.127.051
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	7, 18	834.480	506.908
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	7	2.181.312	2.620.143
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	15	1.097.116	936.545
Diğer Borçlar		1.100.824	295.872
İlişkili Taraflara Diğer Borçlar	8	301.322	0
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	8	799.502	295.872
Ertelenmiş Gelirler		357.431	1.147.075
Kısa Vadeli Karşılıklar		2.068.540	5.299.105
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Kısa Vadeli Karşılıklar		0	79.465
Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar	16	2.068.540	5.219.640
ARA TOPLAM		7.639.703	10.805.648
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		7.639.703	10.805.648
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			
Diğer Borçlar		307.669	291.217
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	8	307.669	291.217
Uzun Vadeli Karşılıklar		8.163.409	8.354.668
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar		1.248.709	974.774
Genel Karşılıklar			
Diğer Uzun Vadeli Karşılıklar	16	6.914.700	7.379.894
TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		8.471.078	8.645.885
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER		16.110.781	19.451.533
ÖZKAYNAKLAR			
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		68.472.765	69.026.126
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)		-420.695	-336.079
Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		-420.695	-336.079

Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		-420.695	-336.079
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler		5.228.249	5.228.249
Geçmiş Yıllar Karları veya Zararları		-67.315.219	-69.017.245
Net Dönem Karı veya Zararı		-468.745	1.702.026
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		996.370	1.033.874
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR		69.469.135	70.060.000
TOPLAM KAYNAKLAR		85.579.916	89.511.533

Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide

	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		21.132.436	28.127.524	10.299.679	14.002.112
Satışların Maliyeti		-16.300.424	-22.780.382	-7.786.361	-11.503.212
TİCARİ FAALİYETLERDEN BRÜT KAR (ZARAR)		4.832.012	5.347.142	2.513.318	2.498.900
BRÜT KAR (ZARAR)		4.832.012	5.347.142	2.513.318	2.498.900
Genel Yönetim Giderleri		-4.253.262	-3.860.818	-2.222.563	-1.982.744
Pazarlama Giderleri		-701.976	-931.835	-303.524	-499.858
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	19	200.878	666.817	20.656	206.082
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	19	-1.021.048	-1.126.331	-431.084	-473.179
ESAS FAALİYET KARI (ZARARI)		-943.396	94.975	-423.197	-250.799
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler		216.090	55.218	75.263	29.188
FİNANSMAN GELİRİ (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI (ZARARI)		-727.306	150.193	-347.934	-221.611
Finansman Gelirleri	20	751.977	1.414.939	395.003	602.288
Finansman Giderleri	20	-7.088	-1.347.587	-7.040	-557.328
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI (ZARARI)		17.583	217.545	40.029	-176.651
Sürdürülen Faaliyetler Vergi (Gideri) Geliri	17	-182.763	-178.112	-101.999	-78.376
Dönem Vergi (Gideri) Geliri	17	-204.606	-193.414	-113.912	-87.713
Ertelenmiş Vergi (Gideri) Geliri	17	21.843	15.302	11.913	9.337
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI (ZARARI)		-165.180	39.433	-61.970	-255.027
DÖNEM KARI (ZARARI)		-165.180	39.433	-61.970	-255.027
Dönem Karının (Zararının) Dağılımı					
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		303.565	282.690	202.371	147.181
Ana Ortaklık Payları		-468.745	-243.257	-264.341	-402.208
Pay Başına Kazanç					
Pay Başına Kazanç					
Pay Başına Kazanç (Zarar)					
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç (Zarar)					
<i>Sürdürülen faaliyetlerden pay başına kar/(zarar)</i>		-0,01170000	-0,00610000	-0,00660000	-0,01010000
Sulandırılmış Pay Başına Kazanç (Zarar)					
DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI					
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		-124.363	-40.493	-158.660	-58.455
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		-144.642	-50.202	-182.692	-66.927
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Diğer Kapsamlı Gelire İlişkin Vergiler		20.279	9.709	24.032	8.472
Ertelenmiş Vergi (Gideri) Geliri		20.279	9.709	24.032	8.472
Kar veya Zarar Olarak Yeniden Sınıflandırılacaklar		0	0	0	0
DİĞER KAPSAMLI GELİR (GİDER)		-124.363	-40.493	-158.660	-58.455
TOPLAM KAPSAMLI GELİR (GİDER)		-289.543	-1.060	-220.630	-313.482
Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı					
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		263.818	263.661	155.269	130.576
Ana Ortaklık Payları		-553.361	-264.721	-375.899	-444.058

Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2018 - 30.06.2018	Önceki Dönem 01.01.2017 - 30.06.2017
Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)			
İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		-1.238.554	23.370.382
Dönem Karı (Zararı)		-165.180	39.433
Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler		-596.910	264.922
Amortisman ve İtfa Gideri İle İlgili Düzeltmeler	12, 13	53.081	61.960
Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler		-82.924	241.109
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar (İptali) İle İlgili Düzeltmeler		125.649	329.298
Sektörel Gereksinimler Çerçevesinde Ayrılan Karşılıklar (İptali) İle İlgili Düzeltmeler		-208.573	-88.189
Faiz (Gelirleri) ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler	20	-749.830	-216.259
Vergi (Geliri) Gideri İle İlgili Düzeltmeler	17	182.763	178.112
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler		3.313.977	23.263.046
Finansal Yatırımlardaki Azalış (Artış)		3.009.121	17.985.305
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) İle İlgili Düzeltmeler		-1.333.301	-1.070.653
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış) İle İlgili Düzeltmeler		88.917	668.359
Stoklardaki Azalışlar (Artışlar) İle İlgili Düzeltmeler		1.468.168	6.637.039
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) İle İlgili Düzeltmeler		-111.259	-364.387
Faaliyetler İle İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış) İle İlgili Düzeltmeler		981.975	279.888
Ertelenmiş Gelirlerdeki Artış (Azalış)		-789.644	-872.505
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları		2.551.887	23.567.401
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar Kapsamında Yapılan Ödemeler		-75.820	-22.119
Vergi İadeleri (Ödemeleri)		-306.899	-174.900
Diğer Nakit Girişleri (Çıkışları)		-3.407.722	0
YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI		-57.114	30.785
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri	12, 13	0	49.565
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	12, 13	-57.114	-18.780
FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI		441.466	-18.322.852
Borçlanmadan Kaynaklanan Nakit Girişleri		0	669.886
Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları		0	-18.699.741
Ödenen Temettüler		-301.322	-306.378
Ödenen Faiz			-367.633
Alınan Faiz		742.788	381.014
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		-854.202	5.078.315
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)		-854.202	5.078.315
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	4	10.539.204	1.208.871
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	4	9.685.002	6.287.186

Önceki Dönem
01.01.2017 - 30.06.2017

Özkaynaklar Değişim Tablosu

Özkaynaklar Değişim Tablosu

Dönem Bağı Bakıyeler	40.000.000	91.449.175	-259.269			5.228.249	-60.285.056	-8.732.189	67.400.910	811.809	68.212.713
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							-8.732.189	8.732.189	0		0
Toplam Kapsamlı Gelir (Gider)			-21.464					-243.257	-264.721	263.661	-1.060
Dönem Karı (Zararı)			0					-243.257	-243.257	282.690	39.433
Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)			-21.464					0	-21.464	-19.029	-40.493
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										-306.378	-306.378
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 Çıkarılması											
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 (Kayıplar) 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 Süzleşmesinin 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 Nedeni İle Artış (Azalış)											
Dönem Sonu Bakıyeler	40.000.000	91.449.175	-280.733			5.228.249	-69.017.245	-243.257	67.136.189	769.086	67.905.275

Özkaynaklar Değişim Tablosu

Özkaynaklar Değişim Tablosu

Dönem Bağı Bakıyeler	40.000.000	91.449.175	-336.079			5.228.249	-69.017.245	1.702.026	69.026.126	1.033.874	70.060.000
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							1.702.026	-1.702.026	0	0	0
Toplam Kapsamlı Gelir (Gider)			-84.616					-468.745	-553.361	263.818	-289.543
Dönem Karı (Zararı)			0					-468.745	-468.745	303.565	-165.180
Diğer Kapsamlı Gelir (Gider)			-84.616					0	-84.616	-39.747	-124.363
Sermaye Artırımı											
Sermaye Azaltımı											
Sermaye Avansı											
Birleşme/Bölünme/Tasfiye Etkisi											
Ortak Kontrolde Tabii Teşebbüs veya İşletmeleri İçeren Birleşmelerin Etkisi											

Carı Dönem 01.01.2018 – 30.06.2018	Dönemde Ödenen Kar Payı Avantıları													
	Kar Payları												-301.322	-301.322
	Kar Payı Harıç Pay Sahiplerine Yapılan Diğer Ödemeler													
	Payların Geri Alım İşlemleri Nedeniyle Meydana Gelen Artış (Azalış)													
	Pay Bazlı İşlemler Nedeniyle Meydana Gelen Artış (Azalış)													
	Bağı Ortaklık Edinimi veya Elden Çıkartılması													
	Bağı 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 (Kayıplar) Kaleminden Çıkarılan ve Finansal Olmayan Varlığın (Yükümlülüğün) veya Gerçeğe Uygun Değer Riskinden Korunma Muhasebesi Uygulanan Kesin Taahhüdün Başlangıç Maliyetine veya 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 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 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 Değerine Dahil Edilen Tutar													
	Diğer Değişiklikler Nedeni ile Artış (Azalış)													
	Dönem Sonu Bakiyeler		40.000.000	91.449.175	-420.695			5.228.249	-67.315.219	-468.745	68.472.765	996.370	69.469.135	