

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş

Finansal Rapor Konsolide Olmayan 2019 - 2. 3 Aylık Bildirim

Finansal Tablolara ilişkin Genel Açıklama

Solo Finansal Rapor (30.06.2019)

Bağımsız Denetçi Görüşü

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

ARA DÖNEM ÖZET FİNANSAL BİLGİLERE İLİŞKİN SINIRLI DENETİM RAPORU

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

Giriş

Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin ("Şirket") 30 Haziran 2019 tarihli ilişikteki özet finansal durum tablosunun ve aynı tarihte sona eren altı aylık dönemine ait ilgili özet bireysel kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunun, bireysel özkaynak değişim tablosunun ve bireysel 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

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 finansal tablolar hakkında bir görüş bildirmek olan bağımsız denetimin kapsamına kıyasla önemli ölçüde dardır. Sonuç olarak ara dönem 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

Sınırlı denetimimize göre ilişikteki ara dönem özet 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.

Sorumlu Denetçi

İstanbul, 30 Temmuz 2019

Finansal Durum Tablosu (Bilanço)

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 30.06.2019	Önceki Dönem 31.12.2018
Finansal Durum Tablosu (Bilanço)			
Varlıklar			
DÖNEN VARLIKLAR			
Nakit ve Nakit Benzerleri	4	7.215.840	6.990.461
Finansal Yatırımlar	5	4.213.666	966.086
Ticari Alacaklar		413.178	1.339.038
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar	7	413.178	1.339.038
Diğer Alacaklar		1.030.723	558.244
İlişkili Taraflardan Diğer Alacaklar	7, 17	367.133	0
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar	7	663.590	558.244
Stoklar	8	2.956.583	2.956.583
Peşin Ödenmiş Giderler		406.994	444.220
Diğer Dönen Varlıklar	9	1.496.528	1.666.406
ARA TOPLAM		17.733.512	14.921.038
TOPLAM DÖNEN VARLIKLAR		17.733.512	14.921.038
DURAN VARLIKLAR			
Finansal Yatırımlar	5	205.341	205.341
Ticari Alacaklar		669.332	819.139
İlişkili Olmayan Taraflardan Ticari Alacaklar		669.332	819.139
Diğer Alacaklar		34.604	35.024
İlişkili Olmayan Taraflardan Diğer Alacaklar		34.604	35.024
Stoklar	8	1.139.264	974.850
Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller	10	63.925.090	68.190.090
Maddi Duran Varlıklar	11	1.321.140	1.349.117
Maddi Olmayan Duran Varlıklar	11	15.194	8.299
Peşin Ödenmiş Giderler		23.258	23.258
TOPLAM DURAN VARLIKLAR		67.333.223	71.605.118
TOPLAM VARLIKLAR		85.066.735	86.526.156
KAYNAKLAR			
KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			
Kısa Vadeli Borçlanmalar	6	0	0
Ticari Borçlar		436.665	687.190
İlişkili Taraflara Ticari Borçlar	7, 17	329.315	479.621
İlişkili Olmayan Taraflara Ticari Borçlar	7	107.350	207.569
Çalışanlara Sağlanan Faydalar Kapsamında Borçlar	13	187.122	123.775
Diğer Borçlar		234.097	179.000
İlişkili Olmayan Taraflara Diğer Borçlar	7	234.097	179.000
Ertelenmiş Gelirler (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar)	13	173.278	24.446
Kısa Vadeli Karşılıklar		2.546.412	2.623.154
Diğer Kısa Vadeli Karşılıklar	15	2.546.412	2.623.154
ARA TOPLAM		3.577.574	3.637.565
TOPLAM KISA VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		3.577.574	3.637.565
UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER			
Uzun Vadeli Borçlanmalar	6	0	0
Uzun Vadeli Karşılıklar		6.595.617	7.233.858
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Uzun Vadeli Karşılıklar	14	981.752	898.167
Diğer Uzun Vadeli Karşılıklar	15	5.613.865	6.335.691
TOPLAM UZUN VADELİ YÜKÜMLÜLÜKLER		6.595.617	7.233.858
TOPLAM YÜKÜMLÜLÜKLER		10.173.191	10.871.423
ÖZKAYNAKLAR			
Ana Ortaklığa Ait Özkaynaklar		74.893.544	75.654.733
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)		-222.867	-255.374
Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		-222.867	-255.374

Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)		-222.867	-255.374
Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler		5.228.249	5.228.249
Geçmiş Yıllar Karları veya Zararları		-70.202.665	-78.405.527
Net Dönem Karı veya Zararı		-793.696	8.202.862
TOPLAM ÖZKAYNAKLAR		74.893.544	75.654.733
TOPLAM KAYNAKLAR		85.066.735	86.526.156

Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

	Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2019 - 30.06.2019	Önceki Dönem 01.01.2018 - 30.06.2018	Cari Dönem 3 Aylık 01.04.2019 - 30.06.2019	Önceki Dönem 3 Aylık 01.04.2018 - 30.06.2018
Kar veya Zarar ve Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu					
KAR VEYA ZARAR KISMI					
Hasılat	19	1.813.208	3.563.744	957.039	1.817.215
Satışların Maliyeti	19	-176.454	-1.788.372	-125.941	-898.320
TİCARİ FAALİYETLERDEN BRÜT KAR (ZARAR)		1.636.754	1.775.372	831.098	918.895
BRÜT KAR (ZARAR)		1.636.754	1.775.372	831.098	918.895
Genel Yönetim Giderleri		-2.160.257	-1.805.636	-1.052.730	-1.000.957
Pazarlama Giderleri		-608.244	-745.515	-247.491	-324.731
Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	20	386.364	200.878	269.052	20.969
Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	20	-1.540.686	-979.884	-565.417	-467.519
ESAS FAALİYET KARI (ZARARI)		-2.286.069	-1.554.785	-765.488	-853.343
Yatırım Faaliyetlerinden Gelirler		722.008	432.875	265.678	20.616
FİNANSMAN GELİRİ (GİDERİ) ÖNCESİ FAALİYET KARI (ZARARI)		-1.564.061	-1.121.910	-499.810	-832.727
Finansman Gelirleri	21	770.365	661.151	387.102	357.754
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER VERGİ ÖNCESİ KARI (ZARARI)		-793.696	-460.759	-112.708	-474.973
SÜRDÜRÜLEN FAALİYETLER DÖNEM KARI (ZARARI)		-793.696	-460.759	-112.708	-474.973
DÖNEM KARI (ZARARI)		-793.696	-460.759	-112.708	-474.973
Dönem Karının (Zararının) Dağılımı					
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	0	0	0
Ana Ortaklık Payları		-793.696	-460.759	-112.708	-474.973
Pay Başına Kazanç					
Pay Başına Kazanç					
Pay Başına Kazanç (Zarar)					
Sürdürülen Faaliyetlerden Pay Başına Kazanç (Zarar)					
Sürdürülen faaliyetlerden pay başına kazanç/(zarar)	22	-0,01980000	-0,01150000	-0,00280000	-0,01190000
Sulandırılmış Pay Başına Kazanç (Zarar)					
DİĞER KAPSAMLI GELİR KISMI					
Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacaklar		32.507	-43.246	-28.294	-62.532
Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları (Kayıpları)	14	32.507	-43.246	-28.294	-62.532
Kar veya Zarar Olarak Yeniden Sınıflandırılacaklar		0	0	0	0
DİĞER KAPSAMLI GELİR (GİDER)		32.507	-43.246	-28.294	-62.532
TOPLAM KAPSAMLI GELİR (GİDER)		-761.189	-504.005	-141.002	-537.505
Toplam Kapsamlı Gelirin Dağılımı					
Kontrol Gücü Olmayan Paylar		0	0	0	0
Ana Ortaklık Payları		-761.189	-504.005	-141.002	-537.505

Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)

Sunum Para Birimi	TL
Finansal Tablo Niteliği	Konsolide Olmayan

		Dipnot Referansı	Cari Dönem 01.01.2019 - 30.06.2019	Önceki Dönem 01.01.2018 - 30.06.2018
Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)				
İŞLETME FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI			-5.036.933	-409.716
Dönem Karı (Zararı)			-793.696	-460.759
Dönem Net Karı (Zararı) Mutabakatı İle İlgili Düzeltmeler			-341.635	-757.871
Amortisman ve İtfa Gideri İle İlgili Düzeltmeler	11		33.931	35.155
Karşılıklar İle İlgili Düzeltmeler			680.611	-131.875
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar (İptali) ile İlgili Düzeltmeler			116.091	76.697
Sektörel Gereksinimler Çerçevesinde Ayrılan Karşılıklar (İptali) ile İlgili Düzeltmeler			564.520	-208.572
Faiz (Gelirleri) ve Giderleri İle İlgili Düzeltmeler	21		-770.213	-661.151
Duran Varlıkların Elden Çıkarılmasından Kaynaklanan Kayıplar (Kazançlar) İle İlgili Düzeltmeler			-239.950	
Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Elden Çıkarılmasından Kaynaklanan Kayıplar (Kazançlar) ile İlgili Düzeltmeler	20		-239.950	
Kar (Zarar) Mutabakatı İle İlgili Diğer Düzeltmeler	20		-46.014	0
İşletme Sermayesinde Gerçekleşen Değişimler			-2.538.513	4.250.333
Finansal Yatırımlardaki Azalış (Artış)			-3.247.580	3.009.121
Ticari Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler			1.121.685	377.193
Faaliyetlerle İlgili Diğer Alacaklardaki Azalış (Artış) ile İlgili Düzeltmeler			-843.100	16.347
Stoklardaki Azalışlar (Artışlar) İle İlgili Düzeltmeler			413.731	1.468.136
Ticari Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler			-250.525	223.982
Faaliyetler ile İlgili Diğer Borçlardaki Artış (Azalış) ile İlgili Düzeltmeler			118.444	74.760
Ertelenmiş Gelirlerdeki (Müşteri Sözleşmelerinden Doğan Yükümlülüklerin Dışında Kalanlar) Artış (Azalış)			148.832	-919.206
Faaliyetlerden Elde Edilen Nakit Akışları			-3.673.844	3.031.703
Çalışanlara Sağlanan Faydalara İlişkin Karşılıklar Kapsamında Yapılan Ödemeler			0	-33.697
Diğer Nakit Girişleri (Çıkışları)			-1.363.089	-3.407.722
YATIRIM FAALİYETLERİNDEN KAYNAKLANAN NAKİT AKIŞLARI			4.492.098	-22.926
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları			-12.852	-22.926
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Satımından Kaynaklanan Nakit Girişleri			4.504.950	0
FİNANSMAN FAALİYETLERİNDEN NAKİT AKIŞLARI			702.303	654.109
Alınan Faiz	21		702.303	654.109
YABANCI PARA ÇEVİRİM FARKLARININ ETKİSİNDEN ÖNCE NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)			157.468	221.467
NAKİT VE NAKİT BENZERLERİNDEKİ NET ARTIŞ (AZALIŞ)			157.468	221.467
DÖNEM BAŞI NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	4		6.896.081	8.117.762
DÖNEM SONU NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	4		7.053.549	8.339.229

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 Kapsamlı Gelirler veya Giderler	Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılacak Birlikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler		Kardan Ayrılan Kusullanmış Yedekler	Birlikmiş Karlar			
				Yeniden Değerleme ve Ölçüm Kazanç / Kayıpları	Riskten Korunuma Kazanç / Kayıpları	Yeniden Değerleme ve Sınıflandırma Kazanç / Kayıpları		Geçmiş Yıllar Kar / Zararları	Net Dönem Karı Zararı		
										Tanımlanmış Fayda Planları Yeniden Ölçüm Kazançları/Kayıpları	

Önceki Dönem
01.01.2018 - 30.06.2018

Carı Dönem 01.01.2019 - 30.06.2019	Dönemde �dlenen Kar Payı Avantıan													
	Kar Payıan													
	Kar Payı Harış Pay Sahiplerine Yapılan Diğer �demeler													
	Payların Geri Alım İşlemleri Nedeniyle Meydana Gelen Artış (Azalış)													
	Pay Bazlı İşlemler Nedeniyle Meydana Gelen Artış (Azalış)													
	Bağlı Ortaklık Edinimi veya Elden �ıkarılması													
	Bağlı Ortaklıklarda Kontrol Kaybı ile Sonuçlanmayan Pay Oranı Değişikliklerine Bağlı Artış/Azalış													
	Kontrol Gücü Olmayan Pay Sahipleriyle Yapılan İşlemler													
	Pay Sahiplerinin Diğer Katkıan													
	Nakit Akış Riskinden Korunma Kazan�an (Kayıplan) Kaleminden �ıkarılan 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 �ıkarılan 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 �ıkarılan 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 �ıkarılan 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 ile Artış (Azalış)													
	Dönem Sonu Bakıyeler		40.000.000	91.456.689	9.427.834	-222.867			5.228.249	-70.202.665	-793.696	74.893.544		74.893.544