

# **Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi**

**1 Ocak – 31 Mart 2015 ara hesap dönemine ait özet  
konsolide finansal tablolar**

## Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

### İçindekiler

	<u>Sayfa</u>
Ara dönem özet konsolide finansal durum tablosu	1 - 2
Ara dönem özet konsolide kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu	3
Ara dönem özet konsolide özkaynaklar değişim tablosu	4
Ara dönem özet konsolide nakit akış tablosu	5
Ara dönem özet konsolide finansal tablolara ait açıklayıcı dipnotlar	6 - 41

Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2015 tarihi itibariyle  
özet konsolide finansal durum tablosu  
(Para birimi Türk Lirası ("TL"))

		Bağımsız incelemeden geçmemiş	Bağımsız denetimden geçmiş
	Dipnot referansları	Cari dönem 31 Mart 2015	Önceki dönem 31 Aralık 2014
<b>Dönen varlıklar</b>		<b>67.517.970</b>	67.950.503
Nakit ve nakit benzerleri	4	363.056	289.028
Ticari alacaklar			
- İlişkili taraflardan ticari alacaklar	7, 19	668.915	314.449
- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	7	6.391.227	5.620.002
Diğer alacaklar			
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	8	798.166	437.672
Stoklar	9	38.640.917	44.838.167
Finansal yatırımlar	5	13.387.358	11.835.203
Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar	18	-	36.518
Peşin ödenmiş giderler		971.026	414.946
Diğer dönen varlıklar	10	6.297.305	4.164.518
<b>Duran varlıklar</b>		<b>144.899.696</b>	116.658.108
Diğer alacaklar			
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	8	38.369	28.628
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	11	132.706.421	104.506.421
Maddi duran varlıklar	12	1.803.559	1.711.280
Maddi olmayan duran varlıklar	13	38.426	101.438
Peşin ödenmiş giderler		16.518	16.542
Ertelenmiş vergi varlığı	18	30.855	28.700
Diğer duran varlıklar	10	10.265.548	10.265.099
<b>Toplam varlıklar</b>		<b>212.417.666</b>	184.608.611

Takip eden notlar özet konsolide finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

**Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi****31 Mart 2015 tarihi itibariyle  
özet konsolide finansal durum tablosu  
(Para birimi Türk Lirası ("TL"))**

		<b>Bağımsız incelemeden geçmemiş</b>	<b>Bağımsız denetimden geçmiş</b>
	<b>Dipnot referansları</b>	<b>Cari dönem 31 Mart 2015</b>	<b>Önceki dönem 31 Aralık 2014</b>
<b>Kısa vadeli yükümlülükler</b>		<b>133.644.783</b>	<b>108.737.778</b>
Kısa vadeli borçlanmalar	6	<b>109.726.960</b>	86.867.630
Ticari borçlar			
- İlişkili taraflara borçlar	7, 19	<b>2.581.536</b>	1.614.452
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	7	<b>3.663.172</b>	3.676.004
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	15	<b>945.017</b>	1.443.720
Diğer borçlar			
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	8	<b>637.062</b>	159.483
Ertelenmiş gelirler	16	<b>10.177.515</b>	9.338.625
Dönem karı vergi yükümlülüğü	18	<b>227.695</b>	-
Kısa vadeli karşılıklar			
- Diğer kısa vadeli karşılıklar	17, 24	<b>5.664.406</b>	5.615.521
Diğer kısa vadeli yükümlülükler		<b>21.420</b>	22.343
<b>Uzun vadeli yükümlülükler</b>		<b>8.987.029</b>	<b>8.773.818</b>
Uzun vadeli borçlanmalar	6	-	-
Diğer borçlar			
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	8	<b>10.194</b>	10.586
Uzun vadeli karşılıklar			
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar		<b>691.986</b>	639.270
- Diğer uzun vadeli karşılıklar	17, 24	<b>8.284.849</b>	8.123.962
<b>Özkaynaklar</b>		<b>69.785.854</b>	<b>67.097.015</b>
<b>Ana ortaklığa ait özkaynaklar</b>		<b>69.086.266</b>	<b>66.469.805</b>
Ödenmiş sermaye		<b>40.000.000</b>	40.000.000
Sermaye düzeltmesi farkları		<b>91.449.175</b>	91.449.175
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler			
- Diğer Kazanç/Kayıplar		<b>(60.953)</b>	(87.106)
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler		<b>197.659</b>	197.659
Geçmiş yıllar zararları		<b>(65.089.923)</b>	(96.150.971)
Net dönem karı/(zararı)		<b>2.590.308</b>	31.061.048
<b>Kontrol gücü olmayan paylar</b>		<b>699.588</b>	<b>627.210</b>
<b>Toplam kaynaklar</b>		<b>212.417.666</b>	<b>184.608.611</b>

Takip eden notlar özet konsolide finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2015 ve 2014 tarihlerinde sona eren üç aylık ara hesap dönemine ait  
özet konsolide kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu  
(Para birimi Türk Lirası ("TL"))

	Dipnot referansları	Bağımsız incelemeden geçmemiş 1 Ocak - 31 Mart 2015	Bağımsız incelemeden geçmemiş 1 Ocak - 31 Mart 2014
<b>Sürdürülen faaliyetler</b>			
Hasılat		9.651.408	14.171.274
Satışların maliyeti (-)		(8.315.459)	(12.642.601))
<b>Brüt kar</b>		<b>1.335.949</b>	<b>1.528.673</b>
Genel yönetim giderleri (-)		(1.671.560)	(1.845.137)
Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri (-)		(272.432)	(240.364)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	20	11.620.092	53.454
Esas faaliyetlerden diğer giderler(-)	20	(1.824.913)	(566.407)
<b>Esas faaliyet karı/(zararı)</b>		<b>9.187.136</b>	<b>(1.069.781)</b>
Yatırım faaliyetlerinden gelirler		-	-
<b>Finansman gideri öncesi faaliyet karı/ (zararı)</b>		<b>9.187.136</b>	<b>(1.069.781)</b>
Finansman gelirleri	21	13.302	-
Finansman giderleri	21	(6.479.213)	(1.906.512)
<b>Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi karı/ (zararı)</b>		<b>2.721.225</b>	<b>(2.976.293)</b>
<b>Sürdürülen faaliyetler vergi gideri</b>		<b>(78.554)</b>	<b>(113.587)</b>
Dönem vergi gideri	18	(84.000)	(111.589)
Ertelenmiş vergi geliri/(gideri)	18	5.446	(1.998)
<b>Sürdürülen faaliyetler dönem karı/ (zararı)</b>		<b>2.642.671</b>	<b>(3.089.880)</b>
Durdurulan faaliyetler dönem zararı		(677)	(12.404)
<b>Dönem karı/ (zararı)</b>		<b>2.641.994</b>	<b>(3.102.284)</b>
<b>Dönem karının/ (zararının) dağılımı</b>			
Kontrol gücü olmayan paylar		51.686	400.576
Ana ortaklık payları		2.590.308	(3.502.860)
<b>Pay başına kar/ (zarar)</b>			
Sürdürülen faaliyetlerden hisse başına kar/ (zarar)		0,0648	(0,0876)
Durdurulan faaliyetlerden hisse başına zarar		(0,00002)	(0,00031)
<b>Diğer kapsamlı gelir</b>			
<b>Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar</b>		<b>26.153</b>	<b>2.061</b>
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları/kayıpları		57.402	(9.973)
Ertelenmiş vergi etkisi		(10.557)	1.312
Kontrol gücü olmayan paylara transferler		(20.692)	10.722
<b>Toplam kapsamlı kar/ (zarar)</b>		<b>2.688.839</b>	<b>(3.110.945)</b>
<b>Toplam kapsamlı karının/ (zararının) dağılımı</b>			
Kontrol gücü olmayan paylar		72.378	389.854
Ana ortaklık payları		2.616.461	(3.500.799)

Takip eden notlar özet konsolide finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

## Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

1 Ocak – 31 Mart 2015 ve 2014 tarihlerinde sona eren üç aylık ara hesap dönemine ait  
özet konsolide özkaynaklar değişim tablosu  
(Para birimi Türk Lirası (“TL”))

	Sermaye	Sermaye enflasyon düzeltmesi	Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	Aktüeryal kazanç/ kayıp	Geçmiş yıllar zararları	Net dönem zararı	Ana ortaklığa ait özkaynaklar	Kontrol gücü olmayan paylar	Toplam özkaynaklar
<b>1 Ocak 2015</b>	<b>40.000.000</b>	<b>91.449.175</b>	<b>197.659</b>	<b>(87.106)</b>	<b>(96.150.971)</b>	<b>31.061.048</b>	<b>66.469.805</b>	<b>627.210</b>	<b>67.097.015</b>
Transferler	-	-	-	-	31.061.048	(31.061.048)	-	-	-
Temettü ödemesi	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<i>Diğer kapsamlı gelir</i>	-	-	-	26.153	-	-	26.153	20.692	46.845
<i>Net dönem karı</i>	-	-	-	-	-	2.590.308	2.590.308	51.686	2.641.994
<b>Toplam kapsamlı dönem geliri / (gideri)</b>	-	-	-	<b>(68.339)</b>	-	<b>2.590.308</b>	<b>2.616.461</b>	<b>72.378</b>	<b>2.688.839</b>
<b>31 Mart 2015</b>	<b>40.000.000</b>	<b>91.449.175</b>	<b>197.659</b>	<b>(60.953)</b>	<b>(65.089.923)</b>	<b>2.590.308</b>	<b>69.086.266</b>	<b>699.588</b>	<b>69.785.854</b>
<b>1 Ocak 2014</b>	<b>40.000.000</b>	<b>91.449.175</b>	<b>144.424</b>	<b>58.651</b>	<b>(76.319.218)</b>	<b>(19.778.518)</b>	<b>35.554.514</b>	<b>586.690</b>	<b>36.141.204</b>
Transferler	-	-	-	-	(19.778.518)	19.778.518	-	-	-
Temettü ödemesi	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<i>Diğer kapsamlı gelir</i>	-	-	-	2.061	-	-	2.061	(10.722)	(8.661)
<i>Net dönem zararı</i>	-	-	-	-	-	(3.502.860)	(3.502.860)	400.576	(3.102.284)
<b>Toplam kapsamlı dönem geliri / (gideri)</b>	-	-	-	-	-	<b>(3.502.860)</b>	<b>(3.500.799)</b>	<b>389.854</b>	<b>(3.110.945)</b>
<b>31 Mart 2014</b>	<b>40.000.000</b>	<b>91.449.175</b>	<b>144.424</b>	<b>60.712</b>	<b>(96.097.736)</b>	<b>(3.502.860)</b>	<b>32.053.715</b>	<b>976.544</b>	<b>33.030.259</b>

Takip eden notlar özet konsolide finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

1 Ocak – 31 Mart 2015 ve 2014 tarihlerinde sonra eren üç aylık ara hesap dönemine ait  
özet konsolide nakit akış tablosu  
(Para birimi Türk Lirası (“TL”))

		Bağımsız İncelemeden geçmemiş	Bağımsız İncelemeden geçmemiş
	Dipnot referansı	Cari dönem 1 Ocak- 31 Mart 2015	Önceki dönem 1 Ocak- 31 Mart 2014
<b>İşletme faaliyetlerinden nakit akışları</b>			
Dönem karı/(zararı)		2.641.994	(3.102.285)
<b>Dönem net karı/(zararı) mutabakatı ile ilgili düzeltmeler</b>			
Amortisman ve itfa payları	12,13	119.690	36.950
Değer Düşüklüğü/iptali ile ilgili düzeltmeler			
İstanbul İstanbul taahhüt karşılığı	20	209.771	(5.200)
Ankara Çankaya projesi satışları peşin avansları			
Kıdem tazminatı ve izin karşılığındaki (azalış) /artış		102.853	16.664
Faiz gideri, net	21	2.197.604	851.775
Gerçekleşmemiş kur farkı zararı/(karı)		4.283.864	1.463.185
Yatırım amaçlı gayri menkulgerçeğe uygun değer değişimi	11	(11.254.093)	-
Vergi gideri/geliri ile ilgili düzeltmeler		174.766	113.587
Şüpheli alacak karşılık gideri/(geliri)		-	15.972
<b>İşletme varlık ve yükümlülüklerindeki değişiklik öncesi işletme faaliyetlerinde kullanılan net nakit</b>		<b>(1.523.551)</b>	<b>(609.352)</b>
Stoklardaki değişim	9	(10.748.657)	3.864.484
Alacaklardaki değişim	7,8	(1.514.253)	(2.315.852)
Faaliyetlerle ilgili diğer varlıklardaki (artış)/azalış		(2.605.291)	(259.545)
Borçlardaki değişim	7,8,16	1.449.766	26.508
Faaliyetlerle ilgili diğer yükümlülüklerdeki artış/(azalış)		339.264	247.223
Alınan Faizler		72.008	93.469
<b>Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları</b>		<b>(14.530.714)</b>	<b>1.046.935</b>
Ödenen vergiler	18	-	(12.950)
<b>İşletme faaliyetlerinde kullanılan net nakit</b>		<b>(14.530.714)</b>	<b>1.033.985</b>
<b>Yatırım faaliyetlerinden nakit akışları</b>			
Maddi ve maddi olmayan duran varlık satın alımı	12,13	(148.957)	(54.302)
<b>Yatırım faaliyetlerinden (kullanılan)/ sağlanan net nakit</b>		<b>(148.957)</b>	<b>(54.302)</b>
<b>Finansman faaliyetlerinden nakit akışları</b>			
Ödenen faizler		(1.832.626)	(95.324)
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri		63.511.831	13.085.717
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları		(46.925.506)	(13.968.894)
<b>Finansman faaliyetlerinde sağlanan net nakit</b>		<b>14.753.699</b>	<b>(978.501)</b>
<b>Nakit ve nakit benzeri değerlerdeki net artış/(azalış)</b>		<b>74.028</b>	<b>1.182</b>
<b>Nakit ve nakit benzeri değerlerin dönem başı bakiyesi</b>		<b>4</b>	<b>289.028</b>
<b>Nakit ve nakit benzeri değerlerin dönem sonu bakiyesi</b>		<b>4</b>	<b>363.056</b>

Takip eden notlar özet konsolide finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

## Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

**31 Mart 2015 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait  
özet konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)**

### 1. Şirket'in organizasyonu ve faaliyet konusu

Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ("YK Koray" veya "Şirket")'in ana faaliyet konusu gayrimenkul portföyü oluşturmak ve bunu geliştirmek ve gayrimenkule dayalı sermaye piyasası araçlarına yatırım yapmaktır. Şirket, 25 Aralık 1996 tarihinde kurulmuştur. Şirket'in merkez ofisi, Meşrutiyet Mahallesi 19 Mayıs Cad. İsmet Öztürk Sokak No:3 Elit Residence Kat: 17 Daire 42 Şişli/İstanbul Türkiye adresinde kayıtlıdır.

Şirket, Sermaye Piyasası Kurulu'na ("SPK") kayıtlıdır ve hisseleri 1998 yılından beri Borsa İstanbul A.Ş.'de ("BİST") işlem görmektedir. Şirket; SPK'nın faaliyet esasları, portföy yatırım politikaları ve yönetim sınırlamalarındaki düzenlemelerine ve ilgili mevzuata uymakla yükümlüdür. 31 Mart 2015 tarihi itibarıyla, Şirket'in BİST'e kayıtlı %49 oranında hissesi mevcuttur ve Şirket'in hisselerinin çoğunluğunu elinde bulunduran hissedarlar ve hisse oranları aşağıdaki gibidir:

	%
Yapı ve Kredi Bankası A.Ş.	26,01
Koray Yapı Endüstrisi ve Ticaret A.Ş.	7,54
Murat Koray	5,00
Selim Koray	5,00
Semra Turgut	5,00
Mustafa Zeki Gönül	1,00
Süleyman Yerçil	0,80
Zeynel Abidin Erdoğan	0,40
Koray İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş.	0,25
Necdet Öztürk	0,00
Diğer (Halka açık kısım)	49,00
	<b>100,00</b>

Şirket, Yapı ve Kredi Bankası A.Ş. ile Koray Grup'u tarafından birlikte kontrol edilen ortaklıktır.

Şirket'in bağlı ortaklıkları ("Grup") Dipnot 2'de açıklanmıştır.

Grup'un 31 Mart 2015 tarihi itibarıyla çalışan sayısı 42 kişidir (31 Aralık 2014: 46 kişi).

Grup'un ana faaliyet konusu gayrimenkul yönetimi hizmetleri sunmak ve ayrıca bağlı ortaklıklarından YKS Tesis Yönetim Hizmetleri A.Ş. tarafından bina yönetimi hizmeti, Gelişim Gayrimenkul ve Yatırım Ticaret A.Ş. tarafından gayrimenkul yönetimi hizmeti sunmaktır.

31 Mart 2015 tarihi itibarıyla ve bu tarihte sona eren ara hesap dönemine ait olarak hazırlanan özet konsolide finansal tablolar, Yönetim Kurulu tarafından 6 Mayıs 2015 tarihinde onaylanmıştır. Genel Kurul ve bazı düzenleyici kurumlar onaylanan özet konsolide finansal tabloları değiştirme yetkisine sahiptir.



## Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

**31 Mart 2015 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait  
özet konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)**

### 2. Özet konsolide finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar

#### 2.1 Sunuma ilişkin temel esaslar

##### 2.1.1 Uygulanan muhasebe standartları

İlişikteki ara dönem özet konsolide finansal tablolar Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK") 13 Haziran 2013 tarih ve 28676 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanan Seri II, 14.1 no'lu "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" ("Tebliğ") hükümlerine uygun olarak hazırlanmıştır.

SPK mevzuatına göre raporlama yapan şirketler Tebliğ'in 5. Maddesi'ne göre Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGGK") tarafından yayımlanan Türkiye Muhasebe Standartları'nı / Türkiye Finansal Raporlama Standartları ile bunlara ilişkin ek ve yorumları ("TMS/TFRS") uygularlar.

Grup, 31 Mart 2015 tarihinde sona eren ara döneme ilişkin özet konsolide finansal tablolarını Türkiye Muhasebe Standardı No.34 "Ara Dönem Finansal Raporlama"ya uygun olarak hazırlamıştır.

Şirket'in ve konsolidasyona dahil edilen şirketlerin işlevsel (geçerli) para birimi Türk Lirası ("TL")'dır ve muhasebe kayıtlarını Türkiye'de geçerli olan ticari mevzuat, mali mevzuat ve Maliye Bakanlığı'nca yayımlanan Tek Düzen Hesap Planı gereklerine göre TL olarak tutmaktadır.

Ara dönem özet konsolide finansal tablolar Grup şirketlerinin yasal kayıtlarına dayandırılmış ve TL cinsinden ifade edilmiş olup KGGK tarafından yayınlanan TMS'ye göre Grup'un durumunu layıkıyla arz edebilmek için bir takım düzeltme ve sınıflandırma değişikliklerine tabi tutularak hazırlanmıştır. Bu düzeltme sınıflamalar genel olarak;

- Çalışanlara sağlanan faydalar,
- Şüpheli alacak karşılığı,
- Stok değer düşüklükleri,
- Gerçeğe uygun değer düzeltmesi,
- Ertelenmiş vergi,
- Konsolidasyon

İle ilgilidir.

SPK, 17 Mart 2005 tarihinde almış olduğu bir kararla, Türkiye'de faaliyette bulunan şirketler için, 1 Ocak 2005 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere enflasyon muhasebesi uygulamasının gerekli olmadığını ilan etmiştir. Grup'un ara dönem özet konsolide finansal tabloları, bu karar çerçevesinde hazırlanmıştır.

##### 2.1.2 Konsolidasyon esasları

- (a) Ara dönem özet konsolide finansal tablolar ana ortaklık YK Koray ve Bağlı Ortaklıkları'nın (hepsi birlikte "Grup" olarak adlandırılmıştır) aşağıdaki (b)'den (d)'nin sonuna kadar olan maddelerde belirtilen esaslara göre hazırlanan hesaplarını kapsamaktadır. Konsolidasyona dâhil edilen şirketlerin finansal tablolarının hazırlanması sırasında, yasal kayıtlarına Tebliğ'e uygunluk ve Grup tarafından uygulanan muhasebe politikalarına ve sunum biçimlerine uyumluluk açısından gerekli düzeltmeler ve sınıflandırmalar yapılmıştır.
- (b) YK Koray (a) doğrudan ve/veya dolaylı olarak kendisine ait olan hisseler neticesinde şirketlerdeki hisselerle ilgili oy kullanma hakkının %50'den fazlasını kullanma yetkisi kanalıyla; ve (b) bağlı ortaklıklarıyla olan ilişkisinden dolayı değişken getirilere maruz kaldığı ve bu getirilerde hak sahibi olduğu, aynı zamanda bu getirileri bağlı ortaklıkları üzerindeki gücüyle etkileme imkânına sahip olduğu durumda bağlı ortaklıklarını kontrol etme yetkisi ve gücüne sahiptir.

## Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

**31 Mart 2015 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait  
özet konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)

### 2. Özet konsolide finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

31 Mart 2015 ve 31 Aralık 2014 tarihleri itibarıyla konsolidasyona tabi tutulan Bağlı Ortaklıklar ve kontrol oranları aşağıda gösterilmiştir:

	YK Koray'ın doğrudan ve dolaylı kontrolü (%)	YK Koray'ın doğrudan ve dolaylı kontrolü (%)
	31 Mart 2015	31 Aralık 2014
YKS Tesis Yönetim Hizmetleri A.Ş.	51,00	51,00
Gelişim Gayrimenkul ve Yatırım Ticaret A.Ş.	100,00	100,00

Şirket'in 31 Aralık 2004 tarihinde Yapı Kredi Bankası A.Ş.'den %43,65 ve Bayındırlık İşleri A.Ş.'den %7,35 oranlarında hisselerini alarak toplam %51 oranında iştirak ettiği bağlı ortaklığı, YKS Tesis Yönetim Hizmetleri A.Ş., 25 Ekim 1988 tarihinde kurulmuş olup faaliyet konusu Yapı Kredi Plaza ve diğer kompleks kuruluş ve sitelere yönetim-işletim hizmeti, danışmanlık ve proje hizmetleri vermektedir. Şirket'in 31 Mart 2015 itibarıyla çalışan sayısı 26 kişidir (31 Aralık 2014: 26 kişi).

Şirket 14 Kasım 2008 tarihinde sermayesinin %99,90'ına iştirak ederek kurduğu Gelişim Gayrimenkul ve Yatırım Ticaret A.Ş.'ye ("Gelişim Gayrimenkul"), İstanbul, Beykoz'da bulunan, "Göllü" arsasının tamamı olan 223.823 m<sup>2</sup>'lik kısmı ile 255.815 m<sup>2</sup>'lik "Riva" arsasının 207.088 m<sup>2</sup>'lik kısmını yasal olarak devretmiştir. Şirket, 30 Kasım 2013'de, F22C06A1A pafta, 1164 ada, 38.846,18 m<sup>2</sup> ile 1 nolu parsel ve 1-5 pafta, 24.524 m<sup>2</sup>, 2993 nolu parsellerde bulunan ve ekspertiz değerleri sırasıyla KDV dahil 9.076.021 TL ve KDV dahil 4.803.761 TL olan taşınmazların, Gelişim Gayrimenkul ve Yatırım Ticaret A.Ş.'den ekspertiz değerleriyle toplam KDV dahil 13.879.782 TL bedelle satın almıştır.

Şirket'in %50,49 oranında iştirak ettiği dolaylı bağlı ortaklığı, YKS Temizlik Hizmetleri Ticaret Limited Şirketi 18 Ağustos 2011 tarihinde kurulmuş olup; faaliyet konusu iş merkezleri, alışveriş merkezleri, residence ve konut sitelerinde ortak alanlarda temizlik hizmetleri vermektir. 2011 yılından itibaren operasyonların aktif hale gelmesiyle konsolidasyon kapsamına alınmıştır. Şirket'in faaliyetine devam etmesinde fayda görülmediğinden Yönetim Kurulu tarafından 30 Nisan 2013 tarihinde tasfiye kararı alınmış ve bu karar 15 Mayıs 2013 tarihinde tescil edilmiştir. 7 Haziran 2013 tarihli 8337 sayılı ticaret sicil gazetesinde 3. kez yayımlanan ilanla Şirket'in borçlu ve alacaklarının ellerindeki belgelerle birlikte bir yıl içinde Levent Mah. Cömert Sk. No:1 YapıKredi Plaza C Blok Giriş Kat Beşiktaş adresinde bulunan tasfiye memurluğuna müracaatları ilan edilmiştir. 30 Haziran 2014 tarihi itibarıyla tasfiye gerçekleşmiştir.

Bağlı Ortaklıkların, finansal durum tabloları ve kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tabloları tam konsolidasyon yöntemi kullanılarak konsolide edilmiş ve YK Koray'ın sahip olduğu Bağlı Ortaklıkların kayıtlı değeri ile öz sermayeleri karşılıklı olarak netleştirilmiştir. Şirket ile Bağlı Ortaklıklar arasındaki grup içi işlemler ve bakiyeler konsolidasyon sırasında mahsup edilmiştir. Şirket'in sahip olduğu hisselerin kayıtlı değerleri ve bunlardan kaynaklanan temettüleri, ilgili özsermaye ve kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu hesaplarından netleştirilmiştir.

- (c) Bağlı Ortaklıklarının faaliyet sonuçları, operasyon üzerindeki kontrolün Şirket'e transfer edildiği değişken getirilere haiz olduğu ve bu kontrol ile bu getirileri etkileyebileceği tarihten itibaren konsolide finansal tablolara dahil edilmiştir.
- (d) Bağlı Ortaklıklarının net varlıklarında ve faaliyet sonuçlarında ana ortaklık dışı paya sahip hissedarların payları, konsolide finansal durum tablosu ve kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunda ana ortaklık dışı pay/kontrol gücü olmayan pay olarak gösterilmektedir.

Not 25'te verilen "Ek Dipnot: Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü" başlıklı dipnotta yer verilen bilgiler Şirket'in konsolide olmayan verileridir ve bu veriler ara dönem özet konsolide finansal tablolarda yer verilen bilgilerle örtüşmeyebilir.

## Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2015 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait  
özet konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)

### 2. Özet konsolide finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

#### 2.1.3 Netleştirme/Mahsup

Finansal varlık ve yükümlülükler, mevcut yasal hakkın bulunması, söz konusu varlık ve yükümlülükleri net olarak değerlendirmeye niyet olması veya varlıkların elde edilmesi ile yükümlülüklerin yerine getirilmesinin eşzamanlı olması durumlarında net olarak gösterilirler.

#### 2.1.4 İşletmenin sürekliliği

Grup, ara dönem özet konsolide finansal tablolarını işletmenin sürekliliği ilkesine göre hazırlamıştır.

Grup'un sürekliliği ile ilgili bir belirsizlik ortaya çıkması durumunda varlıkların satılması, Şirket ortaklarının ilave sermaye temin etmesi gibi alternatif yöntemler ile yeterli nakit akışını temin etmek suretiyle işletmenin sürekliliğini sağlamaya yönelik uygulamalar gerçekleştirilir. Grup yönetiminin, Grup'un sahip olduğu stokların geri kazanılacak tutarları ve tahmini geri kazanım tarihleri ile ilgili beyanı aşağıdaki gibidir:

	Stok çeşidi	Stok taşınan değeri	Tahmini geri kazanılabilir tarih
Ankara Çankaya	Yarı mamul	37.911.736	2015 yılsonu
Ankara Ankara (Bilkent)	Mamul	729.181	2015 yılsonu
		<b>38.640.917</b>	

Ayrıca stoklarda olmamakla beraber, Grup yönetimi İstanbul İstanbul projesindeki 1285, 1286 ve 1283 numaralı parseller, proje satışının gerçekleştiği dönemde Grup'un ya da ortaklarının tapulu malı veya birlikte hareket ettiği belde sakinlerinin şagil olduğu yerler olup, bu kısımların Maliye Bakanlığı Milli Emlak Müdürlüğü tarafından Grup'a bedelsiz olarak verileceğini, 1571 ve 1572 numaralı parsellerin ihale yoluyla satışı için ihaleye katılacağını ve bu parsellerin de alınması durumunda sitenin üçüncü fazının yapılacağını ifade etmektedir.

Ankara-Çankaya Belediyesi tarafından, projeye ilgili düzenlenen yapı ruhsatının kalan süresinin işlerlik kazanarak kullanılması için Şirket tarafından yapılan başvuru onaylanmıştır ve yapı ruhsatının kalan kısmının kullanılmasına olanak sağlayan bu onay ile Şirket, Ankara-Çankaya projesini bitirmek için gerekli çalışmalara başlamıştır. 31 Mart 2015 tarihi itibarıyla, söz konusu projenin büyük bölümü tamamlanmış olup; Nisan ayından itibaren konut teslimatlarına başlanması öngörülmektedir.

#### 2.1.5 İşlevsel ve raporlama para birimi

Grup'un ara dönem özet finansal tabloları, faaliyette bulunduğu temel ekonomik çevrede geçerli olan para birimi (işlevsel para birimi) ile sunulmuştur. İşletmenin finansal durumu ve faaliyet sonucu, Grup'un geçerli para birimi olan ve finansal tablo için raporlama para birimi olan TL cinsinden ifade edilmiştir. Bağlı ortaklıkların da işlevsel para birimi Türk Lirası'dır.

### 2.2 Önemli muhasebe politikalarının özeti

Grup'un ara dönem özet konsolide finansal tabloları yıl sonu finansal tabloların içermesi gerekli olan açıklama ve dipnotların tamamını içermemektedir ve bu sebeple Grup'un 31 Aralık 2014 tarihli finansal tabloları ile birlikte değerlendirilmelidir.

Grup'un içinde bulunduğu sektör nedeniyle, ara dönem özet konsolide finansal tablolarını önemli ölçüde etkileyebilecek mevsimsel veya dönemsel özellikler taşıyan faaliyetleri bulunmamaktadır.

## Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2015 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait  
özet konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)

### 2. Özet konsolide finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

#### 2.3 Muhasebe politikalarındaki değişiklikler

##### Standartlarda değişiklikler ve yorumlar

##### Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar

31 Mart 2015 tarihi itibarıyla sona eren ara hesap dönemine ait özet konsolide finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları aşağıda özetlenen 1 Ocak 2014 tarihi itibarıyla geçerli yeni ve değiştirilmiş TFRS standartları ve TFRYK yorumları dışında önceki yılda kullanılanlar ile tutarlı olarak uygulanmıştır. Bu standartların ve yorumların Grup'un mali durumu ve performansı üzerindeki etkileri ilgili paragraflarda açıklanmıştır.

##### i) 1 Ocak 2014 tarihinden itibaren geçerli olan yeni standart, değişiklik ve yorumlar

##### TMS 32 Finansal Araçlar: Sunum - Finansal Varlık ve Borçların Netleştirilmesi (Değişiklik)

Değişiklik "muhasebeleştirilen tutarları netleştirme konusunda mevcut yasal bir hakkının bulunması" ifadesinin anlamına açıklık getirmekte ve TMS 32 netleştirme prensibinin eş zamanlı olarak gerçekleşmeyen ve brüt ödeme yapılan hesaplaşma (takas büroları gibi) sistemlerindeki uygulama alanına açıklık getirmektedir. Söz konusu standardın Grup'un finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

##### TFRS Yorum 21 Vergi ve Vergi Benzeri Yükümlülükler

Bu yorum, vergi ve vergi benzeri yükümlülüğün işletme tarafından, ödemeyi ortaya çıkaran eylemin ilgili yasalar çerçevesinde gerçekleştiği anda kaydedilmesi gerektiğine açıklık getirmektedir. Aynı zamanda bu yorum, vergi ve vergi benzeri yükümlülüğün sadece ilgili yasalar çerçevesinde ödemeyi ortaya çıkaran eylemin bir dönem içerisinde kademeli olarak gerçekleşmesi halinde kademeli olarak tahakkuk edebileceğine açıklık getirmektedir. Asgari bir eşiğin aşılması halinde ortaya çıkan bir vergi ve vergi benzeri yükümlülük, asgari eşik aşılmadan yükümlülük olarak kayıtlara alınamayacaktır. Söz konusu yorum Grup için geçerli değildir ve Grup'un finansal durumu veya performansı üzerinde hiçbir etkisi olmamıştır.

##### TMS 36 Varlıklarda Değer Düşüklüğü - Finansal olmayan varlıklar için geri kazanılabilir değer açıklamaları (Değişiklik)

TFRS 13 'Gerçeğe uygun değer ölçümleri'ne getirilen değişiklikten sonra TMS 36 Varlıklarda değer düşüklüğü standardındaki değer düşüklüğüne uğramış varlıkların geri kazanılabilir değerlerine ilişkin bazı açıklama hükümleri değiştirilmiştir. Değişiklik, değer düşüklüğüne uğramış varlıkların (ya da bir varlık grubunun) gerçeğe uygun değerinden elden çıkarma maliyetleri düşülmüş geri kazanılabilir tutarının ölçümü ile ilgili ek açıklama hükümleri getirmiştir. Söz konusu standardın Grup'un finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

##### TMS 39 Finansal Araçlar: Muhasebeleştirme ve Ölçme – Türev ürünlerin devri ve riskten korunma muhasebesinin devamlılığı (Değişiklik)

Standartta getirilen değişiklik, finansal riskten korunma aracının kanunen ya da düzenlemeler sonucunda merkezi bir karşı tarafa devredilmesi durumunda riskten korunma muhasebesinin durdurulmasını zorunlu kılan hükme dar bir istisna getirmektedir. Söz konusu standardın Grup'un finansal durumu veya performansı üzerinde bir etkisi olmamıştır.

## Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

**31 Mart 2015 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait  
özet konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)**

### 2. Öznet konsolide finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

#### TFRS 10 Konsolide Finansal Tablolar (Değişiklik)

TFRS 10 standardı yatırım şirketi tanımına uyan şirketlerin konsolidasyon hükümlerinden muaf tutulmasına ilişkin bir istisna getirmek için değiştirilmiştir. Konsolidasyon hükümlerine getirilen istisna ile yatırım şirketlerinin bağlı ortaklıklarını TFRS 9 Finansal Araçlar standardı hükümleri çerçevesinde gerçeğe uygun değerden muhasebeleştirmeleri gerekmektedir. Söz konusu değişikliğin Grup'un finansal durumu ve performansı üzerinde hiçbir etkisi olmamıştır.

#### ii) Yayınlanan ama yürürlüğe girmemiş ve erken uygulamaya konulmayan standartlar

Ara dönem özet konsolide finansal tabloların onaylanma tarihi itibarıyla yayımlanmış fakat cari raporlama dönemi için henüz yürürlüğe girmemiş ve Grup tarafından erken uygulamaya başlanmamış yeni standartlar, yorumlar ve değişiklikler aşağıdaki gibidir. Grup aksi belirtilmedikçe yeni standart ve yorumların yürürlüğe girmesinden sonra konsolide finansal tablolarını ve dipnotlarını etkileyecek gerekli değişiklikleri yapacaktır.

#### TFRS 9 Finansal Araçlar – Sınıflandırma ve Açıklama

Aralık 2012'de ve Şubat 2015'de yapılan değişikliklerle yeni standart, 1 Ocak 2018 tarihi ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerli olacaktır, erken uygulamaya izin verilmektedir. TFRS 9 Finansal Araçlar standardının ilk safhası finansal varlıkların ve yükümlülüklerin ölçülmesi ve sınıflandırılmasına ilişkin yeni hükümler getirmektedir. TFRS 9'a yapılan değişiklikler esas olarak finansal varlıkların sınıflama ve ölçümünü ve gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılarak ölçülen olarak sınıflandırılan finansal yükümlülüklerin ölçümünü etkileyecektir ve bu tür finansal yükümlülüklerin gerçeğe uygun değer değişikliklerinin kredi riskine ilişkin olan kısmının diğer kapsamlı gelir tablosunda sunumunu gerektirmektedir. Grup, standardın finansal durumu ve performansı üzerine etkilerini standardın diğer safhaları KGK tarafından kabul edildikten sonra değerlendirecektir.

#### TMS 19 – Tanımlanmış Fayda Planları: Çalışan Katkıları (Değişiklik)

TMS 19'a göre tanımlanmış fayda planları muhasebeleştirilirken çalışan ya da üçüncü taraf katkıları göz önüne alınmalıdır. Değişiklik, katkı tutarı hizmet verilen yıl sayısından bağımsız ise, işletmelerin söz konusu katkıları hizmet dönemlerine yaymak yerine, hizmetin verildiği yılda hizmet maliyetinden düşerek muhasebeleştirebileceklerini açıklığa kavuşturmuştur. Değişiklik, 1 Temmuz 2014 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geriye dönük olarak uygulanacaktır. Söz konusu değişikliğin Grup'un finansal durumu ve performansı üzerinde hiçbir etkisi olmayacaktır.

#### TFRS 11 – Müşterek Faaliyetlerde Hisse Edinimi (Değişiklikler)

TFRS 11, faaliyeti bir işletme teşkil eden müşterek faaliyetlerde ortaklık payı edinimi muhasebesi ile ilgili rehberlik etmesi için değiştirilmiştir. Bu değişiklik, TFRS 3 İşletme Birleşmeleri'nde belirtildiği şekilde faaliyeti bir işletme teşkil eden bir müşterek faaliyette ortaklık payı edinen işletmenin, bu TFRS'de belirtilen rehberlik ile ters düşenler hariç, TFRS 3 ve diğer TFRS'lerde yer alan işletme birleşmeleri muhasebesine ilişkin tüm ilkeleri uygulamasını gerektirmektedir. Buna ek olarak, edinen işletme, TFRS 3 ve işletme birleşmeleri ile ilgili diğer TFRS'lerin gerektirdiği bilgileri açıklamalıdır. Değişiklikler, 1 Ocak 2016 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için ileriye dönük olarak uygulanacaktır. Erken uygulamaya izin verilmektedir. Söz konusu değişikliğin Grup'un finansal durumu ve performansı üzerinde hiçbir etkisi olmayacaktır.

## Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2015 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait  
özet konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)

### 2. Özet konsolide finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

#### TMS 16 ve TMS 38 – Kabul edilebilir Amortisman ve İtfa Yöntemlerinin Açıklığa Kavuşturulması (TMS 16 ve TMS 38'deki Değişiklikler)

TMS 16 ve TMS 38'deki Değişiklikler, maddi duran varlıklar için hasıllata dayalı amortisman hesaplaması kullanımını yasaklamış ve maddi olmayan duran varlıklar için hasıllata dayalı amortisman hesaplaması kullanımını önemli ölçüde sınırlandırmıştır. Değişiklikler, 1 Ocak 2016 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için ileriye dönük olarak uygulanacaktır. Erken uygulamaya izin verilmektedir. Söz konusu değişikliğin Grup'un finansal durumu ve performansı üzerinde hiçbir etkisi olmayacaktır.

#### TMS 16 Maddi Duran Varlıklar ve TMS 41 Tarımsal Faaliyetler: Taşıyıcı Bitkiler (Değişiklikler)

TMS 16'da, "taşıyıcı bitkiler" in muhasebeleştirilmesine ilişkin bir değişiklik yapılmıştır. Yayınlanan değişiklikte üzüm asma, kauçuk ağacı ya da hurma ağacı gibi canlı varlık sınıfından olan taşıyıcı bitkilerin, olgunlaşma döneminden sonra bir dönemden fazla ürün verdiği ve işletmeler tarafından ürün verme ömrü süresince tutulduğu belirtilmektedir. Ancak taşıyıcı bitkiler, bir kere olgunlaştıktan sonra önemli biyolojik dönüşümden geçmedikleri için ve işlevleri imalat benzeri olduğu için, değişiklik taşıyıcı bitkilerin TMS 41 yerine TMS 16 kapsamında muhasebeleştirilmesi gerektiğini ortaya koymakta ve "maliyet modeli" ya da "yeniden değerlendirme modeli" ile değerlendirilmesine izin vermektedir. Taşıyıcı bitkilerdeki ürün ise TMS 41'deki satış maliyetleri düşülmüş gerçeğe uygun değer modeli ile muhasebeleştirilecektir. Değişiklikler, 1 Ocak 2016 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için ileriye dönük olarak uygulanacaktır. Erken uygulamaya izin verilmektedir. Değişiklik Grup için geçerli değildir ve Grup'un finansal durumu veya performansı üzerinde etkisi olmayacaktır.

#### TMS 27 – Bireysel Mali Tablolarda Özkaynak Yöntemi (TMS 27'de Değişiklik)

Şubat 2015'de Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu (KGK), işletmelerin bireysel finansal tablolarında bağlı ortaklıklar ve iştiraklerdeki yatırımların muhasebeleştirilmesinde özkaynak yönteminin kullanılması seçeneğini yeniden sunmak için TMS 27'de değişiklik yapmıştır. Buna göre işletmelerin bu yatırımları:

- maliyet değeriyle
  - TFRS 9 uyarınca
- veya
- TMS 28'de

tanımlanan özkaynak yöntemini kullanarak muhasebeleştirilmesi gerekmektedir. İşletmelerin aynı muhasebeleştirmeyi her yatırım kategorisine uygulaması gerekmektedir. Bunun sonucu olarak TFRS 1 Uluslararası Finansal Raporlama Standartlarının İlk Kez Uygulanmasında da bir değişiklik yapılmıştır. TFRS 1'de yapılan değişiklik, ilk kez uygulama yapan işletmelerin, geçmişte gerçekleşen işletme birleşmeleri için yatırımın satın alınması sırasında TFRS 1 muafiyetin uygularken bireysel finansal tablolarında özkaynak yöntemini kullanarak yatırımlarını muhasebeleştirilmesine izin vermektedir. Bu değişiklik 1 Ocak 2016 ve sonrasında başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerli olup, geçmişe dönük olarak uygulanmalıdır. Erken uygulamaya izin verilmekte olup, erken uygulama açıklanmalıdır. Söz konusu değişikliğin Grup'un finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

## Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

**31 Mart 2015 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait  
özet konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)**

### 2. Özet konsolide finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

#### **TFRS 10 ve TMS 28: Yatırımcı İşletmenin İştirak veya İş Ortaklığına Yaptığı Varlık Satışları veya Katkıları - Değişiklikler**

Şubat 2015'de, TFRS 10 ve TMS 28'deki bir iştirak veya iş ortaklığına verilen bir bağlı ortaklığın kontrol kaybını ele almadaki gereklilikler arasındaki tutarsızlığı gidermek için TFRS 10 ve TMS 28'de değişiklik yapmıştır. Bu değişiklik ile bir yatırımcı ile iştirak veya iş ortaklığı arasında, TFRS 3'te tanımlandığı şekli ile bir işletme teşkileden varlıkların satışı veya katkısından kaynaklanan kazanç veya kayıpların tamamının yatırımcı tarafından muhasebeleştirilmesi gerektiği açıklığa kavuşturulmuştur. Eski bağlı ortaklıkta tutulan yatırımın gerçeğe uygun değerden yeniden ölçülmesinden kaynaklanan kazanç veya kayıplar, sadece ilişiksiz yatırımcıların o eski bağlı ortaklıktaki payları ölçüsünde muhasebeleştirilmelidir. İşletmelerin bu değişikliği, 1 Ocak 2016 veya sonrasında başlayan yıllık raporlama dönemleri için ileriye dönük olarak uygulamaları gerekmektedir. Erken uygulamaya izin verilmektedir. Söz konusu değişikliğin Grup'un finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

#### **TFRS 10, TFRS 12 ve TMS 28: Yatırım İşletmeleri: Konsolidasyon istisnasının uygulanması (TFRS 10 ve TMS 28'de Değişiklik)**

Şubat 2015'de, TFRS 10 Konsolide Finansal Tablolar standardındaki yatırım işletmeleri istisnasının uygulanması sırasında ortaya çıkan konuları ele almak için TFRS 10, TFRS 12 ve TMS 28'de değişiklikler yapmıştır: Değişiklikler 1 Ocak 2016 veya sonrasında başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir. Erken uygulamaya izin verilmektedir. Değişiklikler Grup için geçerli değildir ve Grup'un finansal durumu veya performansı üzerinde etkisi olmayacaktır.

#### **TMS 1: Açıklama İnisyatifi (TMS 1'de Değişiklik)**

Şubat 2015'de, TMS 1'de değişiklik yapmıştır. Bu değişiklikler; Önemlilik, Ayrıştırma ve alt toplamlar, Dipnot yapısı, Muhasebe politikaları açıklamaları, Özkaynakta muhasebeleştirilen yatırımlardan kaynaklanan diğer kapsamlı gelir kalemlerinin sunumu alanlarında dar odaklı iyileştirmeler içermektedir. Bu değişiklikler 1 Ocak 2016 veya sonrasında başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir. Erken uygulamaya izin verilmektedir. Değişikliklerin Grup'un konsolide finansal tablo dipnotları üzerinde önemli bir etkisi olması beklenmemektedir.

#### **TMS/TFRS'lerde Yıllık iyileştirmeler**

KGK, Eylül 2014'de "2010-2012 Dönemine İlişkin Yıllık İyileştirmeler" ve "2011-2013 Dönemine İlişkin Yıllık İyileştirmeler" ile ilgili olarak aşağıdaki standart değişikliklerini yayınlamıştır. Değişiklikler 1 Temmuz 2014'den itibaren geçerlidir.

#### **Yıllık iyileştirmeler - 2010–2012 Dönemi**

TFRS 2 Hisse Bazlı Ödemeler:

Hakediş koşulları ile ilgili tanımlar değişmiş olup sorunları gidermek için performans koşulu ve hizmet koşulu tanımlanmıştır. Değişiklik ileriye dönük olarak uygulanacaktır.

## Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

**31 Mart 2015 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait  
özet konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)**

### 2. Özet konsolide finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

#### TFRS 3 İşletme Birleşmeleri

Bir işletme birleşmesindeki özkaynak olarak sınıflanmayan koşullu bedel, UFRS 9 Finansal Araçlar kapsamında olsun ya da olmasın sonraki dönemlerde gerçeğe uygun değerinden ölçülerek kar veya zararda muhasebeleşir. Değişiklik işletme birleşmeleri için ileriye dönük olarak uygulanacaktır.

#### TFRS 8 Faaliyet Bölümleri

Değişiklikler şu şekildedir: i) Faaliyet bölümleri standardın ana ilkeleri ile tutarlı olarak birleştirilebilir/ toplulaştırılabilir. ii) Faaliyet varlıklarının toplam varlıklar ile mutabakatı, bu mutabakat işletmenin faaliyetlere ilişkin karar almaya yetkili yönetici'sine raporlanıyorsa açıklanmalıdır. Değişiklikler geriye dönük olarak uygulanacaktır.

#### TMS 16 Maddi Duran Varlıklar ve TMS 38 Maddi Olmayan Duran Varlıklar

TMS 16.35(a) ve TMS 38.80(a)'daki değişiklik yeniden değerlemenin aşağıdaki şekilde yapılabileceğini açıklığa kavuşturmuştur i) Varlığın brüt defter değeri piyasa değerine getirilecek şekilde düzeltilir veya ii) varlığın net defter değerinin piyasa değeri belirlenir, net defter değeri piyasa değerine gelecek şekilde brüt defter değeri oransal olarak düzeltilir. Değişiklik geriye dönük olarak uygulanacaktır.

#### TMS 24 İlişkili Taraf Açıklamaları

Değişiklik, kilit yönetici personeli hizmeti veren yönetici işletmenin ilişkili taraf açıklamalarına tabi ilişkili bir taraf olduğunu açıklığa kavuşturmuştur. Değişiklik geriye dönük olarak uygulanacaktır.

### Yıllık İyileştirmeler - 2011–2013 Dönemi

#### TFRS 3 İşletme Birleşmeleri

Değişiklik ile i) sadece iş ortaklıklarının değil müşterek anlaşmaların da TFRS 3'ün kapsamında olmadığı ve ii) bu kapsam istisnasının sadece müşterek anlaşmanın finansal tablolarındaki muhasebeleşmeye uygulanabilir olduğu açıklığa kavuşturulmuştur. Değişiklik ileriye dönük olarak uygulanacaktır.

#### TFRS 13 Gerçeğe Uygun Değer Ölçümü Karar Gerekçeleri

TFRS 13'deki portföy istisnasının sadece finansal varlık, finansal yükümlülükler değil TMS 39 kapsamındaki diğer sözleşmelere de uygulanabileceği açıklanmıştır. Değişiklik ileriye dönük olarak uygulanacaktır.

#### TMS 40 Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller

Gayrimenkulün yatırım amaçlı gayrimenkul ve sahibi tarafından kullanılan gayrimenkul olarak sınıflanmasında TFRS 3 ve TMS 40'un karşılıklı ilişkisini açıklığa kavuşturmuştur. Değişiklik ileriye dönük olarak uygulanacaktır.

Söz konusu değişikliklerin Grup'un finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olması beklenmemektedir.



## Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2015 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait  
özet konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)

### 2. Özet konsolide finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

#### TFRS Yıllık İyileştirmeler, 2012-2014 Dönemi

KGK, Şubat 2015'de "TFRS Yıllık İyileştirmeler, 2012-2014 Dönemi"ni yayınlamıştır. Doküman, değişikliklerin sonucu olarak değişikliğe uğrayan standartlar ve ilgili gerekçeler hariç, dört standarda beş değişiklik getirmektedir. Etkilenen standartlar ve değişikliklerin konuları aşağıdaki gibidir:

- TFRS 5 Satış Amaçlı Elde Tutulan Duran Varlıklar ve Durdurulan Faaliyetler – elden çıkarma yöntemlerinde değişiklik
- TFRS 7 Finansal Araçlar: Açıklamalar – bir finansal varlığın devredilmesinde hizmet sözleşmelerinin değerlendirilmesine ilişkin açıklama
- TMS 19 Çalışanlara Sağlanan Faydalar – iskonto oranına ilişkin bölgesel pazar sorunu
- TMS 34 Ara Dönem Finansal Raporlama – bilginin 'ara dönem finansal raporda başka bir bölümde' açıklanması

Bu değişiklik 1 Ocak 2016 ve sonrasında başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerli olup, erken uygulamaya izin verilmektedir. Söz konusu değişikliklerin Grup'un finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

#### Uluslararası Muhasebe Standartları Kurumu (UMSK) tarafından yayınlanmış fakat KGK tarafından yayınlanmamış yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar

Aşağıda listelenen yeni standartlar, yorumlar ve mevcut UFRS standartlarındaki değişiklikler UMSK tarafından yayınlanmış fakat cari raporlama dönemi için henüz yürürlüğe girmemiştir. Fakat bu yeni standartlar, yorumlar ve değişiklikler henüz KGK tarafından TFRS'ye uyarlanmamıştır / yayınlanmamıştır ve bu sebeple TFRS'nin bir parçasını oluşturmazlar. Grup konsolide finansal tablolarında ve dipnotlarda gerekli değişiklikleri bu standart ve yorumlar TFRS'de yürürlüğe girdikten sonra yapacaktır.

#### Yıllık İyileştirmeler - 2010–2012 Dönemi

##### TFRS 13 Gerçeğe Uygun Değer Ölçümü

Karar Gerekçeleri'nde açıklandığı üzere, üzerlerinde faiz oranı belirtilmeyen kısa vadeli ticari alacak ve borçlar, iskonto etkisinin önemsiz olduğu durumlarda, fatura tutarından gösterilebilecektir. Değişiklikler derhal uygulanacaktır.

#### Yıllık İyileştirmeler - 2011–2013 Dönemi

##### UFRS 15 - Müşterilerle Yapılan Sözleşmelerden Doğan Hasılat

UMSK Mayıs 2014'de UFRS 15 Müşterilerle Yapılan Sözleşmelerden Doğan Hasılat ortak standardını yayınlamıştır. Standarttaki yeni beş aşamalı model, hasılatın muhasebeleştirme ve ölçüm ile ilgili gereklilikleri açıklamaktadır. Standart, müşterilerle yapılan sözleşmelerden doğan hasılatın uygulanacak olup bir işletmenin olağan faaliyetleri ile ilgili olmayan bazı finansal olmayan varlıkların (örneğin maddi duran varlık çıkışları) satışının muhasebeleştirilip ölçülmesi için model oluşturmaktadır. UFRS 15, 1 Ocak 2017 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanacaktır. UFRS 15'e geçiş için iki alternatif uygulama sunulmuştur; tam geriye dönük uygulama veya modifiye edilmiş geriye dönük uygulama. Modifiye edilmiş geriye dönük uygulama tercih edildiğinde önceki dönemler yeniden düzenlenmeyecek ancak mali tablo dipnotlarında karşılaştırmalı rakamsal bilgi verilecektir. Söz konusu değişikliğin Grup'un finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

## Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2015 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait  
özet konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)

### 2. Özet konsolide finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

#### UFRS 9 Finansal Araçlar – Nihai Standart (2014)

UMSK, Temmuz 2014'te UMS 39 Finansal Araçlar: Muhasebeleştirme ve Ölçme standardının yerine geçecek olan ve sınıflandırma ve ölçme, değer düşüklüğü ve finansal riskten korunma muhasebesi aşamalarından oluşan projesi UFRS 9 Finansal Araçlar'ı nihai olarak yayınlamıştır. UFRS 9 finansal varlıkların içinde yönetildikleri iş modelini ve nakit akım özelliklerini yansıtan akılcı, tek bir sınıflama ve ölçüm yaklaşımına dayanmaktadır. Bunun üzerine, kredi kayıplarının daha zamanında muhasebeleştirilebilmesini sağlayacak ileriye yönelik bir beklenen kredi kaybı modeli ile değer düşüklüğü muhasebesine tabi olan tüm finansal araçlara uygulanabilen tek bir model kurulmuştur. Buna ek olarak, UFRS 9, banka ve diğer işletmelerin, finansal borçlarını gerçeğe uygun değeri ile ölçme opsiyonun seçtikleri durumlarda, kendi kredi değerliliklerindeki düşüşe bağlı olarak finansal borcun gerçeğe uygun değerindeki azalmadan dolayı kar veya zarar tablosunda gelir kaydetmeleri sonucunu doğuran "kendi kredi riski" denilen sorunu ele almaktadır. Standart ayrıca, risk yönetimi ekonomisini muhasebe uygulamaları ile daha iyi ilişkilendirebilmek için geliştirilmiş bir finansal riskten korunma modeli içermektedir. UFRS 9, 1 Ocak 2018 veya sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerlidir; ancak, erken uygulamaya izin verilmektedir. Ayrıca, finansal araçların muhasebesi değiştirilmeden 'kendi kredi riski' ile ilgili değişikliklerinin tek başına erken uygulanmasına izin verilmektedir. Grup, standardın finansal durumu ve performansı üzerine etkilerini değerlendirmektedir.

### 3. Bölümlere göre raporlama

31 Mart 2015 tarihi itibarıyla bölümlere göre raporlama detayı aşağıdaki gibidir:

	Gayrimenkul geliştirme 1 Ocak – 31 Mart 2015	Bina yönetimi hizmetleri 1 Ocak – 31 Mart 2015	Eliminasyonlar	Toplam
Hasılat	189.683	9.485.676	(23.951)	9.651.408
Satışların maliyeti	(62.456)	(8.264.482)	11.479	(8.315.459)
Pazarlama, satış ve dağıtım ve genel yönetim giderleri	(968.366)	(988.775)	13.149	(1.943.992)
Esas faaliyetlerden diğer gelir / (gider)	(1.387.092)	(67.830)	11.250.098	9.795.176
Yatırım faaliyetlerinden gelir / (gider)	-	-	-	-
Finansal gelir / (gider)	(6.489.348)	23.438	(13.303)	(6.479.213)
Sürdürülen faaliyetler bölüm (zararı) / karı	(8.717.579)	105.482	11.254.765	2.642.668
Diğer kapsamlı gelir / (gider)	4.617	42.228	(20.692)	26.153
Toplam kapsamlı gelir / (gider)	(8.712.962)	147.710	11.181.710	2.616.458
Toplam bölüm varlıkları	254.453.453	7.515.665	(49.551.453)	212.417.665
Toplam bölüm yükümlülükleri	138.165.021	5.600.574	(1.133.783)	142.631.812
<i>Nakit girişi/çıkışı yaratmayan önemli kalemler</i>				
Amortisman ve itfa payları	26.043	93.647	-	119.690
İstanbul taahhüt karşılığı	209.771	-	-	209.771
Gerçekleşmemiş kur farkı zararı	1.419.918	-	-	1.419.918
Vergi gideri/geliri ile ilgili düzeltmeler	-	174.766	-	174.766
Yatırım amaçlı gayrimenkul satışından kaynaklanan kar	(11.254.093)	-	-	(11.254.093)
<i>Diğer bilgiler:</i>				
Maddi ve maddi olmayan duran varlık satın alımı	(68.524)	(80.433)	-	(148.957)

31 Mart 2015 tarihi itibarıyla, bina yönetimi hizmetleri bölümünde hasılatın %10'unu geçen ve bir müşteriden olan satış gelirleri 1.632.617 TL (31 Mart 2014 – bina yönetimi bölümü 1.320.514 TL) tutarındadır.

## Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

**31 Mart 2015 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait  
özet konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)**

### 3. Bölümlere göre raporlama (devamı)

31 Mart 2014 tarihi itibarıyla bölümlere göre raporlama detayı aşağıdaki gibidir:

	Gayrimenkul geliştirme 1 Ocak – 31 Mart 2014	Bina yönetimi hizmetleri 1 Ocak – 31 Mart 2014	Temizlik hizmetleri 1 Ocak – 31 Mart 2014	Eliminasyonlar	Toplam
Hasılat	4.734.460	9.445.929	10.000	(19.115)	14.171.274
Satışların maliyeti	(4.468.559)	(8.182.632)	-	8.590	(12.642.601)
Pazarlama, satış ve dağıtım ve genel yönetim giderleri	(1.371.182)	(697.753)	(2.616)	(13.950)	(2.085.501)
Esas faaliyetlerden diğer gelir / (gider)	(554.576)	39.504	(7.668)	9.787	(512.953)
Yatırım faaliyetlerinden gelir / (gider)	-	-	-	-	-
Finansal gelir / (gider)	(1.874.309)	(32.203)	-	-	(1.906.512)
Sürdürülen faaliyetler bölüm (zararı) / karı	(3.534.166)	459.258	(284)	(14.688)	(3.089.880)
Diğer kapsamlı gelir / (gider)	(3.413)	(5.248)	-	10.722	2.061
Toplam kapsamlı gelir / (gider)	(3.537.579)	454.010	(568)	(16.086)	(3.100.223)
Toplam bölüm varlıkları	192.555.492	5.854.379	10.867	(76.902.088)	121.518.650
Toplam bölüm yükümlülükleri	84.638.309	3.874.726	1.800	(26.444)	88.488.391
<i>Nakit girişi/çıkışı yaratmayan önemli kalemler</i>					
Amortisman ve itfa payları	25.572	11.378	-	-	36.950
İstanbul taahhüt karşılığı	(5.200)	-	-	-	(5.200)
Gerçekleşmemiş kur farkı zararı	1.463.185	-	-	-	1.463.185
Vergi gideri/geliri ile ilgili düzeltmeler	-	-	-	-	-
Yatırım amaçlı gayrimenkul satışından kaynaklanan kar	-	-	-	-	-
<i>Diğer bilgiler:</i>					
Maddi ve maddi olmayan duran varlık satın alımı	41.596	12.706	-	-	54.302

### 4. Nakit ve nakit benzerleri

31 Mart 2015 ve 31 Aralık 2014 tarihleri itibarıyla nakit ve benzerleri detayları aşağıda verilmiştir:

	31 Mart 2015	31 Aralık 2014
Kasa	27.020	852
Banka		
- vadesiz mevduat	133.180	287.147
- vadeli mevduat	202.827	1.000
Yatırım fonları	29	29
	<b>363.056</b>	<b>289.028</b>

31 Mart 2015 ve 31 Aralık 2014 tarihleri itibarıyla yatırım fonları B-tipi likit fonlardan oluşmaktadır.

## Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2015 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait  
özet konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)

### 5. Finansal yatırımlar

Grup, İstanbul ili Kemerburgaz bölgesinde 2B yasasıyla birlikte satışa çıkarılacak bir arsayla ilgili hukuki süreç başlatmış olup ilgili süreç neticesine bağlı olarak söz konusu arsayla ilgili bir aksiyon planı oluşturulmasını öngörmektedir. Bu konuyla ilgili olarak hukuki süreç gereği Grup'un banka hesaplarında 5.082.080 ABD Doları karşılığı 13.265.245 TL kadar blokeli vadeli mevduatı bulunmaktadır (31 Aralık 2014 – 11.784.835 TL). Söz konusu bloke vadeli mevduatın vadesi 3 aydan uzun olup ilişikteki ara dönem konsolide özet finansal durum tablosunda finansal yatırım olarak sınıflanmıştır. Vadeli mevduatın faiz oranı %2'dir ve vadesi 14 Nisan 2015 tarihinde sona erecektir. 31 Mart 2015 tarihi itibarıyla 46.783 ABD Doları karşılığı 122.113 TL faiz tahakkuk etmiştir (31 Aralık 2014 – 50.368 TL). 14 Nisan 2015 tarihinde vadesi dolan ilgili blokeli mevduat; bu tarihten itibaren yine 6 aylık olarak, 14 Ekim 2015 tarihine vadeli mevduat yapılmıştır.

### 6. Kısa ve uzun vadeli borçlanmalar

	31 Mart 2015			31 Aralık 2014		
	Faiz oranı (%)	Orijinal Para birimi	TL karşılığı	Faiz oranı (%)	Orijinal Para birimi	TL karşılığı
TL banka kredileri	10,70	7.608.058	7.608.058(1)	11,42	3.078.990	3.078.990(6)
TL banka kredileri	10,70	7.608.058	7.608.058(1)	11,37	7.168.842	7.168.842(6)
TL banka kredileri	10,70	3.994.267	3.994.267(2)	11,20	20.534.789	20.534.789(6)
TL banka kredileri	10,70	170.000	170.000(3)	10,05	3.566.500	3.566.500(7)
TL banka kredileri	10,40	33.350.000	33.350.000(3)	10,20	222.000	222.000(7)
TL banka kredileri	10,40	2.050.000	2.050.000(3)	10,30	2.716.000	2.716.000(7)
TL banka kredileri	-	32.342	32.342(3)	10,35	305.000	305.000(7)
TL banka kredileri	-	188.500	188.500(3)	-	30.918	30.918(7)
TL banka kredileri	-	-	-	11,00	1.175.600	1.175.600(7)
TL banka kredileri	-	-	-	-	115.000	115.000(7)
ABD Doları banka kredileri	3,90	15.717.308	41.025.318(4)	3,88	15.568.483	36.101.756(8)
ABD Doları banka kredileri	2,70	5.248.800	13.700.417(5)	2,76	5.111.145	11.852.234(9)
<b>Toplam kısa vadeli finansal borçlar</b>			<b>109.726.960</b>			<b>86.867.630</b>

- (1) 4 Şubat 2016 vadeli  
(2) 31 Mart 2016 vadeli  
(3) Rotatif  
(4) 26 Haziran 2015 vadeli  
(5) 14 Nisan 2015 vadeli  
(6) 31 Mart 2015 vadeli  
(7) Rotatif  
(8) 26 Haziran 2015 vadeli  
(9) 14 Nisan 2015 vadeli

### 7. Ticari alacaklar ve borçlar

31 Mart 2015 ve 31 Aralık 2014 tarihleri itibarıyla ticari alacakların detayları aşağıda verilmiştir:

Kısa vadeli ticari alacaklar:	31 Mart 2015	31 Aralık 2014
İlişkili taraflardan ticari alacaklar	668.915	314.449
İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar - Alıcılar	6.691.651	5.920.426
	<b>7.360.566</b>	<b>6.234.875</b>
Şüpheli ticari alacaklar karşılığı	<b>(300.424)</b>	<b>(300.424)</b>
<b>Ticari alacaklar, net</b>	<b>7.060.142</b>	<b>5.934.451</b>

## Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2015 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait  
özet konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)

### 7. Ticari alacaklar ve borçlar (devamı)

31 Mart 2015 ve 31 Aralık 2014 tarihleri itibariyle ticari borçların detayları aşağıda verilmiştir:

<b>Kısa vadeli ticari borçlar:</b>	<b>31 Mart 2015</b>	<b>31 Aralık 2014</b>
İlişkili taraflara ticari borçlar	<b>2.581.536</b>	1.614.452
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar		
- Satıcılar	<b>3.583.839</b>	3.671.981
- Gider tahakkukları	<b>79.302</b>	-
- Diğer ticari borçlar	<b>31</b>	4.023
	<b>6.244.708</b>	5.290.456

### 8. Diğer alacaklar ve borçlar

31 Mart 2015 ve 31 Aralık 2013 tarihleri itibariyle diğer alacaklar ve borçlar detayları aşağıda verilmiştir:

<b>Kısa vadeli diğer alacaklar</b>	<b>31 Mart 2015</b>	<b>31 Aralık 2014</b>
Tesis yönetim alacakları (*)	<b>278.390</b>	286.294
Personele verilen avanslar	<b>299.732</b>	133.219
Verilen iş avansları	<b>216.466</b>	6.824
Diğer alacaklar	<b>3.578</b>	11.335
	<b>798.166</b>	437.672

(\*) YKS Tesis Yönetim Hizmetleri A.Ş.'nin yönettiği tesislerde tahmini olarak hesaplayıp müşterilerine faturaladığı tesis genel giderleri ile gerçekleşen tutarlar arasındaki farktan kaynaklanan alacaklardır.

<b>Uzun vadeli diğer alacaklar</b>	<b>31 Mart 2015</b>	<b>31 Aralık 2014</b>
Depozito ve teminatlar	<b>38.369</b>	28.628
	<b>38.369</b>	28.628

<b>Kısa vadeli diğer borçlar</b>		
Depozito ve teminatlar	<b>70.054</b>	70.233
Diğer çeşitli borçlar	<b>561.008</b>	89.250
	<b>637.062</b>	159.483

<b>Uzun vadeli diğer borçlar:</b>		
Depozito ve teminatlar	<b>10.194</b>	10.586
	<b>10.194</b>	10.586

## Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2015 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait  
özet konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)

### 9. Stoklar

	31 Mart 2015	31 Aralık 2014
İlk madde ve malzeme	-	16.945.907
Yarı mamul	37.911.736	27.163.079
Mamul	729.181	729.181
	<b>38.640.917</b>	<b>44.838.167</b>

31 Mart 2015 ve 31 Aralık 2014 tarihleri itibariyle stokların detayları aşağıda verilmiştir:

#### İlk madde ve malzeme:

31 Mart 2015 ve 31 Aralık 2014 tarihleri itibariyle ilk madde ve malzeme detayları aşağıda verilmiştir:

	31 Mart 2015	31 Aralık 2014
Riva projesi	-	16.945.907
	-	16.945.907

#### Riva projesi:

Riva projesi, 480.000 m<sup>2</sup> alanda kurulması tasarlanan konut projesi olarak yer almıştır. Şirket tarafından İstanbul İli, Beykoz İlçesi, Riva Bölgesinde bulunan arsaların üzerinde gerçekleştirilmesi planlanan projenin parsellerle ilgili uygulama yapılması için, Riva Göllü'de bulunan arsalar için 1/5.000 ölçekli koruma amaçlı revizyon nazım imar planı ile 1/1.000 ölçekli koruma amaçlı uygulama imar planının ilçe belediyesi tarafından hazırlanarak İstanbul 2 no'lu Tabiat Varlıklarını Koruma Komisyonu ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Tabiat Varlıklarını Koruma Genel Müdürlüğü'nce onaylanması beklenmektedir. Riva Doğu'da bulunan arsalar için ise hazırlanan teklifte yer alan 1/1.000 ölçekli koruma amaçlı imar planının İstanbul 2 no'lu Tabiat Varlıklarını Koruma Komisyonu ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Tabiat Varlıklarını Koruma Genel Müdürlüğü'nce onaylanması beklenmektedir. Riva projesi ile ilgili arsaların 430.912,07 m<sup>2</sup>'lik kısmı Şirket'in bağlı ortaklığı olan ve %100'üne sahip olduğu Gelişim Gayrimenkul ve Yatırım Ticaret A.Ş.'ye 14 Kasım 2008 tarihinde yasal olarak devredilmiştir. Şirket, 30 Kasım 2013'de, F22C06A1A pafta, 1164 ada, 38.846,18 m<sup>2</sup> ile 1 nolu parsel ve 1-5 pafta, 24,524 m<sup>2</sup>, 2993 nolu parsellerde bulunan ve ekspertiz değerleri sırasıyla KDV dahil 9.076.021 TL ve KDV dahil 4.803.761 TL olan taşınmazların, Gelişim Gayrimenkul ve Yatırım Ticaret A.Ş.'den ekspertiz değerleriyle toplam KDV dahil 13.879.782 TL bedelle satın almıştır.

Grup yönetiminin, 27 Mart 2014 tarih ve 47 numaralı Yönetim Kurulu kararı ile Gelişim Gayrimenkul ve Yatırım Ticaret A.Ş.'ye ait İstanbul ili, Beykoz İlçesi, Riva Göllü Köyü, Eskidamlar ve Sıtmapınarı mevkiilerinde bulunan toplam 16 parseldeki 223.823,63 m<sup>2</sup> arsaların ("Göllü Arsaları") Grup'un çıkarları doğrultusunda en iyi şekilde değerlendirilmesi amacıyla, Eseyel Danışmanlık ve Dış Ticaret A.Ş.'ne 28.200.000 TL+KDV bedelle satılmasına karar verilmiştir. Satış işlemi 1 Nisan 2015 tarihinde tamamlanmıştır. Gelişim Gayrimenkul ve Yatırım Ticaret A.Ş.'ye ait satışa konu Göllü Arsaları Grup'un 31.12.2014 tarihli konsolide finansal durum tablosunda stoklar hesabında 16.945.907 TL olan maliyet değeri ile izlenmekte iken, 31 Mart 2015 tarihi itibariyle hazırlanan konsolide finansal tablolarda bu arsalar yatırım amaçlı gayrimenkul hesabına, satış değeriyle sınıflanmıştır. Söz konusu işlemle ilgili olarak esas faaliyetlerden diğer gelirler hesabında 11.254.093 TL gerçeğe uygun değer artışı kaydedilmiştir (Not 11 ve Not 20).

## Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2015 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait  
özet konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)

### 9. Stoklar (devamı)

#### Yarı mamul:

31 Mart 2015 ve 31 Aralık 2014 tarihleri itibarıyla yarı mamul detayları aşağıda verilmiştir:

	31 Mart 2015	31 Aralık 2014
Ankara Çankaya	37.911.736	27.163.079
	<b>37.911.736</b>	<b>27.163.079</b>

#### Ankara Çankaya projesi:

Ankara Çankaya projesi; Ankara ili, Çankaya ilçesinde yapımına başlanmış konut projesidir. Proje toplam 62 daire ve alışveriş merkezinden oluşmaktadır.

Çankaya Yerel Kalkınma ve Dayanışma Vakfı'nın Çankaya Belediye Başkanlığı ve T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığına aleyhine, Ankara 9. İdare Mahkemesi'nin 2006/2203E sayılı dosya üzerinden açılmış olan davada mahkeme, 30 Aralık 2004 tarihli imar durumu belgesinin, Çankaya Belediyesi Encümeni'nin 23 Aralık 2004 tarihli parsellerin tevhidî kararının, Ankara Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu'nun 16 Nisan 2004 tarihli 9102 sayılı ve 13 Kasım 1995 tarihli 4304 sayılı kararının iptaline karar vermiştir. Mahkeme kararı yürütmeyi durdurma ve duruşma talepli olarak temyiz edilmiştir. Danıştay 6. Dairesi mahkeme kararını onamıştır. Bunun üzerine, yine Danıştay 6. Dairesi nezdinde karar düzeltme yoluna başvuru yapılmış ve Danıştay tarafından Şirket lehine karar verilmiş olup; dosya, Ankara 9. İdare Mahkemesi'ne geri gönderilmiştir.

Ankara 9. İdare Mahkemesi, 2013/586E. - 2013/1089K sayılı Kararı ile Danıştay 6. Dairesi'nin bozma kararına onama yönünde karar almıştır. Çankaya Yerel Kalkınma ve Dayanışma Vakfı'nın, Ankara 9. İdare Mahkemesi'nin vermiş olduğu bozmaya uyma ile davanın reddi kararına karşı temyiz yoluna gitmiştir. Temyiz incelemesi karar düzeltme yolu açık olmak üzere Şirket lehine onanmıştır. Bu süreçten sonra Çankaya Yerel Kalkınma ve Dayanışma Vakfı karar düzeltmeye gitmemesi nedeniyle bu karar Şirket lehine kesinleşmiş ve ilgili dava tüm hukuki süreçlerini tamamlayarak Şirket lehine sonlanmıştır.

Ankara 9. İdare Mahkemesi'nin 2007/237E sayılı dosyası üzerinden, Davacı Ankara Büyükşehir Belediye Başkanlığı ile Davalı Çankaya Belediye Başkanlığı arasında görülmekte olan ve Şirket'in davalı Çankaya Belediye Başkanlığı yanında "Müdahil" sıfatı ile dahil olduğu Ankara Çankaya projesi ile ilgili arsanın park ve rekreasyon alanı kullanımında ve Kavaklıdere Vadisi doğal sit alanı içerisinde kalması nedeniyle "imar çapı ve ruhsatın iptali" konulu davaya ilişkin olarak verilen 27 Mayıs 2008 tarihli yürütmenin durdurulma kararına 12 Ağustos 2008 tarihinde Şirket tarafından Ankara Bölge İdare Mahkemesi nezdinde itiraz edilmiştir.

Ankara Bölge İdare Mahkemesi, 18 Aralık 2008 tarihli kararı ile inşaat ruhsatlarının iptaline karar vermiştir. Gerekçeli karar Şirket tarafından temyiz edilmiş olup, temyiz incelemesi, Danıştay 6. Dairesi nezdinde 2009/2706E sayılı dosya üzerinden görüşülmüş ve Şirket lehine karar düzeltme yolu açık olmak üzere karar verilmiştir. Bu gelişme sonrasında, davanın karar düzeltme aşaması da Şirket lehine sonuçlanmış olup; daha sonra da Şirket'in müdahil olarak katıldığı bu davada ilk derece mahkemesi, temyiz yolu açık olmak üzere, Şirket lehine davanın reddine karar vermiştir. 31 Mart 2015 tarihi itibarıyla, söz konusu davada Ankara Büyükşehir Belediyesi'nin temyiz başvurusunda bulunduğu bilgisi edinilmiştir.

Şirket tarafından Ankara-Çankaya Projesi'nin devam etmesine hukuki bakımdan mevcut durumda bir engel olmadığı görüldüğünden mevcut yapı ruhsatına Ankara Çankaya Belediyesi tarafından tekrar işlerlik kazandırılmıştır. Bu kapsamda projeyi tamamlamak için çalışmalara devam edilmiştir.

## Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

**31 Mart 2015 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait  
özet konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)**

### 9. Stoklar (devamı)

Şirket, konut kısmının satılmasını ve ticari kısmın ise kiraya verilmesini öngören proje planı çerçevesinde çalışmalara başlamış olup bu kapsamda projenin ticari kısmını oluşturan ve daha önce yarı mamuller altında muhasebeleştirilen 5.214.909 TL tutarındaki ticari üniteyi ilk defa 31 Aralık 2013 tarihli konsolide finansal tablolarla başlamak üzere yatırım amaçlı gayrimenkullere sınıflamıştır.

31 Mart 2015 tarihi itibarıyla Ankara Çankaya projesinin konut kısmının geri kazanılabilir tutarı 32.234.768 ABD Doları (31 Aralık 2014 – 32.234.768 ABD Doları) olup, Şirket'in hissesine düşen pay ise 14.827.993 ABD Doları'dır (31 Aralık 2014 – 14.827.993 ABD Doları). 31 Mart 2015 tarihi itibarıyla, arsa sahipleriyle yapılan "Gayrimenkul Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığında İnşaat Yapım Sözleşmesi" uyarınca projenin tamamlanmış kısmına istinaden Şirket'in payı %46'ya ulaşarak ilgili pay paylaşımının tümü tamamlanmıştır.

#### Mamul:

31 Mart 2015 ve 31 Aralık 2014 tarihleri itibarıyla mamullerin detayları aşağıda verilmiştir:

	31 Mart 2015	31 Aralık 2014
Ankara Ankara (Bilkent)	729.181	1.011.594
	<b>729.181</b>	<b>1.011.594</b>

#### Ankara Ankara (Bilkent) projesi:

Ankara Ankara projesi; Ankara İli, Çankaya İlçesi'nde mülkiyeti Koray Yapı Endüstrisi ve Ticaret A.Ş.'ye ait olan 17.952 m2 alan üzerinde geliştirdiği projedir ve 20 Temmuz 2006 tarihinde inşaatına başlanmıştır. Proje toplam 184 daire ve sosyal tesislerden oluşmaktadır (Sözleşme gereği 39 adet daire arsa karşılığı inşaat firmasına devredilmiştir). 24 Nisan 2006 tarihinde ön satışına başlanan projede 142 adet ünite Şirket tarafından hak sahiplerine teslim edilmiştir (31 Aralık 2014: 142).

Grup, henüz teslim edilmeyen 3 daire ile ilgili olarak, Koray Yapı Endüstri ve Ticaret A.Ş. ile imzalanmış olan hasılat paylaşımı anlaşması gereğince 31 Mart 2015 tarihi itibarıyla sona eren mali tablolarında, 655.504 TL (31 Aralık 2014 – 655.504 TL) değer düşüklüğü karşılığı bulunmaktadır.

Grup yönetimi, taşınan stok değerlerinin tümünü kısa vadeli olarak değerlendirmektedir ve 2015 yılsonuna kadar geri kazanılabilecek stokların tutarı ve tahmini geri kazanım tarihleri aşağıdaki gibidir:

31 Mart 2015	Stok çeşidi	Stok taşınan değeri	Tahmini geri kazanılabilir tarih
Ankara Çankaya	Yarı mamul	37.911.736	2015 yılsonu
Ankara Ankara (Bilkent)	Mamul	729.181	2015 yılsonu
		<b>38.640.917</b>	



## Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2015 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait  
özet konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)

### 9. Stoklar (devamı)

31 Aralık 2014	Stok çeşidi	Stok taşınan değeri	Tahmini geri kazanılabilir tarih
Riva projesi	İlk madde ve malzeme	16.945.907	2015
Ankara Çankaya	Yarı mamul	27.163.079	2015
Ankara Ankara (Bilkent)	Mamul	729.181	2015
		<b>44.838.167</b>	

### 10. Diğer dönen ve duran varlıklar

	31 Mart 2015	31 Aralık 2014
Katma değer vergisi ("KDV") alacakları	<b>6.052.229</b>	3.620.825
İndirilecek KDV	<b>245.076</b>	543.693
	<b>6.297.305</b>	4.164.518

#### Diğer duran varlıklar

	31 Mart 2015	31 Aralık 2014
Katma değer vergisi ("KDV") alacakları	<b>10.265.548</b>	10.265.099
	<b>10.265.548</b>	10.265.099

Diğer duran varlıklar içerisinde yer alan uzun vadeli KDV alacakları için, Grup, 31 Mart 2015 tarihi itibarıyla finansal tablolarında 23.972 TL (31 Aralık 2014 – 23.972 TL) tutarında değer düşüklüğü karşılığı taşımaktadır. Söz konusu KDV alacağı, Gelişim Gayrimenkul ve Yatırım Ticaret A.Ş. üzerindeki Riva arsasının alımından kaynaklanmakta olup, arsanın net gerçekleşebilir değerinin maliyet bedelinin altında olması nedeniyle, Grup aradaki farkın satış yoluyla geri kazanılamayacağını öngördüğünden, bu farktan gelen KDV tutarı alacağı için değer düşüklüğü karşılığı ayrılmıştır.

## Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

**31 Mart 2015 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait  
özet konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)**

### 11. Yatırım amaçlı gayrimenkuller

31 Mart 2015 ve 2014 tarihlerinde sona eren dönemlere ait yatırım amaçlı gayrimenkullerde gerçekleşen hareketler aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak 2015	İlaveler	Çıkışlar	Gerçeğe uygun değer değişimi	Transferler	31 Mart 2015
Elit Residence	3.025.000	-	-	-	-	3.025.000
Levent Loft Bahçe Projesi	7.531.418	-	-	-	-	7.531.418
Bomonti Apartman	7.249.316	-	-	-	-	7.249.316
Kağıthane Ofispark	4.373.756	-	-	-	-	4.373.756
Ankara Çankaya Projesi Ticari Kısım	31.725.860	-	-	-	-	31.725.860
Riva Doğu	50.601.071	-	-	-	-	50.601.071
Riva Göllü	-	-	-	11.254.093	16.945.907(1)	28.200.000
	<b>104.506.421</b>	-	-	<b>11.254.093</b>	<b>16.945.907</b>	<b>132.706.421</b>

- (1) Grup yönetimince, 27 Mart 2014 tarih ve 47 numaralı Yönetim Kurulu kararı ile Şirket'in %100 oranında sahip olduğu bağlı ortaklığı Gelişim Gayrimenkul ve Yatırım Ticaret A.Ş.'ye ait İstanbul ili, Beykoz İlçesi, Riva Göllü Köyü, Eskidamlar ve Sıtmapınarı mevkiilerinde bulunan toplam 16 parseldeki 223.823,63 m2 arsaların ("Göllü Arsaları") Grup'un çıkarları doğrultusunda en iyi şekilde değerlendirilmesi amacıyla, Eseyel Danışmanlık ve Dış Ticaret A.Ş.'ne 28.200.000 TL+KDV bedelle satılmasına karar verilmiştir. Satış işlemi 1 Nisan 2015 tarihinde tamamlanmıştır. Gelişim Gayrimenkul ve Yatırım Ticaret A.Ş.'ye ait satışa konu Göllü Arsaları Grup'un 31.12.2014 tarihli konsolide finansal durum tablosunda stoklar hesabında 16.945.907 TL olan maliyet değeri ile izlenmekte iken, 31 Mart 2015 tarihi itibarıyla hazırlanan konsolide finansal tablolarda bu arsalar yatırım amaçlı gayrimenkul hesabına, satış değeriyle sınıflanmıştır. Söz konusu işlemle ilgili olarak esas faaliyetlerden diğer gelirler hesabında 11.254.093 TL gerçeğe uygun değer artışı kaydedilmiştir (Not 9 ve Not 20).

	1 Ocak 2014	İlaveler	Çıkışlar	Gerçeğe Uygun Değer Değişimi	Transferler	31Mart 2014
Elit Residence	2.709.137	-	-	-	-	2.709.137
Levent Loft Bahçe Projesi	6.685.850	-	-	-	-	6.685.850
Bomonti Apartman	6.121.769	-	-	-	-	6.121.769
Kağıthane Ofispark	3815.750	-	-	-	-	3815.750
	<b>31.177.410</b>	-	-	-	-	<b>31.177.410</b>

#### Elit Residence:

İstanbul Şişli ilçesi 1905 ada ve 48 numaralı parsel üzerinde inşaat edilmiş olan 40 katlı Elit Plaza konut projesinde, Grup tarafından satın alınan 30 numaralı bağımsız bölümden oluşmaktadır. Bu bölüm, 24 Aralık 2014 tarihli ekspertiz raporunda belirtilmiş olan 3.025.000 TL piyasa değeri ile değerlendirilmiştir.

#### Levent Loft Projesi:

Levent Loft Bahçe, İstanbul ili, Şişli ilçesinde 1.759 metrekare yüzölçümüne sahip, 90 no'lu parsel üzerinde 23 katlı konut projesinde, Grup tarafından satın alınan 5 daireden oluşmaktadır. Bu daireler 23 Aralık 2014 tarihindeki ekspertiz raporunda belirtilmiş olan 7.531.418 TL piyasa değeri ile değerlendirilmiştir.

## Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

**31 Mart 2015 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait  
özet konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)**

### 11. Yatırım amaçlı gayrimenkuller (devamı)

#### Bomonti Projesi:

Bomonti projesi, İstanbul ili, Şişli-Bomonti ilçesinde bulunan 144 pafta, 980 ada, 9 parsel no'lu 2.799 m2 yüzölçümüne sahip, Bomonti Apartman projesinden alınan 9 daireden oluşan bir projedir. Bu daireler 23 Aralık 2014 tarihindeki ekspertiz raporunda belirtilmiş olan 7.249.316 TL piyasa değeri ile değerlendirilmiştir.

#### Kağıthane Ofispark

Kağıthane Ofispark, İstanbul ili, Kağıthane ilçesinde bulunan 12648 parsel üzerindeki Kağıthane Ofispark projesi üzerinde yer alan 32 no'lu bağımsız bölümdür. Bu bölüm, 23 Aralık 2014 tarihindeki ekspertiz raporunda belirtilmiş olan 4.373.756 TL piyasa değeri ile değerlendirilmiştir.

#### Ankara Çankaya Projesi Ticari Kısım

Ankara Çankaya Projesi ticari kısmı, Ankara İli, Çankaya İlçesi, 6049 ada, 21 parselde kayıtlı 10.264 m2 büyüklüğünde arsada geliştirilen projenin A-B ve F bloklarından oluşmaktadır ve Şirket 31 Mart 2015 tarihi itibarıyla %46'lık arsa payına sahiptir. Ankara Çankaya projesinin ticari kısmı, 23 Aralık 2014 tarihindeki ekspertiz raporunda belirtilmiş olan 29.742.232 ABD Doları (Şirket'in sahip olduğu arsa payına düşen %46'lık kısmın değeri) karşılığı 31.725.860 TL piyasa değeri ile değerlendirilmiştir.

### 12. Maddi duran varlıklar

31 Mart 2015 tarihinde sona eren üç aylık ara hesap dönemi içinde alınan maddi duran varlıkların tutarı 138.160 TL'dir (31 Mart 2014 – 26.050 TL).

31 Mart 2015 tarihinde sona eren üç aylık ara hesap dönemi içinde kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelirler tablosunda genel yönetim gideri hesabında giderleştirilen maddi duran varlık amortisman tutarı 45.881 TL'dir (31 Mart 2014 – 25.123 TL).

### 13. Maddi olmayan duran varlıklar

31 Mart 2015 tarihinde sona eren üç aylık ara hesap dönemi içinde alınan maddi olmayan duran varlıkların tutarı 10.797 TL'dir (31 Mart 2014 – 28.252 TL).

31 Mart 2015 tarihinde sona eren üç aylık ara hesap dönemi içinde kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelirler tablosunda genel yönetim gideri hesabında giderleştirilen maddi olmayanduran varlık amortisman tutarı 73.809 TL'dir (31 Mart 2014 – 11.827 TL).

### 14. Karşılıklar, koşullu varlık ve yükümlülükler

#### **Şarta bağlı varlık ve yükümlülükler**

a) 31 Mart 2015 ve 31 Aralık 2014 tarihleri itibarıyla teminatlar ve taahhütler aşağıdaki gibidir:

	<b>31 Mart 2015</b>	31 Aralık 2014
Alınan teminatlar	<b>11.942.471</b>	10.707.374

## Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2015 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait  
özet konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)

### 14. Karşılıklar, koşullu varlık ve yükümlükler (devamı)

#### Verilen teminat mektupları

	31 Mart 2015	31 Aralık 2014
<b>Şirket tarafından verilen teminat, rehin ve ipotekler (TRİ)'ler</b>		
A. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	6.464.718	6.464.718
B. Tam konsolidasyon kapsamına dahil edilen ortaklıklar lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
C. Olağan ticari faaliyetlerinin yürütülmesi amacıyla diğer 3. Kişilerin borcunu temin amacıyla vermiş olduğu	-	-
D. Diğer verilen TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
i. Ana ortak lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
ii. B ve C maddeleri kapsamına girmeyen diğer grup şirketleri lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
iii. C maddesi kapsamına girmeyen 3. kişiler lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
<b>Toplam</b>	<b>6.464.718</b>	<b>6.464.718</b>

Grup tarafından verilen TRİ'ler 31 Mart 2015 ve 31 Aralık 2014 tarihleri itibariyle TL cinsindedir.

b) 31 Mart 2015 tarihi itibariyle projeler bazında şerhler, hak ve yükümlülükler aşağıdaki gibidir:

#### **Ankara Ankara (Bilkent) projesi**

Ankara Ankara projesi üzerinde, Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. lehine 1 TL bedelle 99 yıllığına kira şerhi ve projede satış sözleşmesi yapılmayan 3 daire üzerinde satış şerhi bulunmaktadır.

Ankara Ankara (Bilkent) sitesindeki kat malikleri tarafından Şirket aleyhine tüketici mahkemesinde açılmış davalar bulunmaktadır. Bu davalardan, Ankara 7. Tüketici Mahkemesi'nde devam eden 3 tanesi için mahkemeye toplamda 2.750.000 TL tutarında teminat mektubu verilmiştir.

Çankaya Belediye Encümeni'nin 3510/25 sayılı yıkım kararına karşı Ankara 11. İdare Mahkemesi'nin 2011/325E. sayılı dosyası üzerinden açılmış iptal davası ile ilgili olarak, Ankara 11. İdare Mahkemesi davanın reddine karar vermiştir. Şirket bu karara karşı, temyiz yoluna başvurmuştur. Temyiz incelemesi sonucunda ilgili kararın bozulmasına, karar düzeltme yolu açık olmak üzere oy çokluğu ile Şirket lehine karar verilmiştir. Çankaya Belediyesi tarafından Danıştay'da lehimize sonuçlanan kararlar ilgili olarak Danıştay nezdinde yapılan karar düzeltme de lehimize sonuçlanmış olup, Danıştay 14. Dairesi tarafından lehimize sonuçlanan dava onama için Ankara 11. İdare Mahkemesi'ne geri gönderilmiştir. Ankara 11. İdare Mahkemesi de, Danıştay 14. Dairesi'nin bozma yönündeki kararına temyiz yolu açık olmak üzere Şirket lehine uyma kararı almıştır. Çankaya Belediyesi bu kararı da temyiz etmiştir. Danıştay'ın aldığı kararda imar planları ve inşaat ruhsatının iptali sonrası yıkım kararına gidilen süreçte Şirket'in bir kusuru olmadığı ve yıkım işleminin tahsis edilmesinin idarenin (Belediyelerin) hizmet kusuru nedeniyle olduğu ve bu nedenle, ancak yıkıma konu taşınmaz bedeli ödendikten sonra yıkım uygulaması yapılabileceğine işaret edilmektedir.

Bu koşullar altında, Ankara-Ankara projesiyle ilgili idarenin aldığı yıkım kararının, taşınmaz bedelleri ödenmeden uygulanamayacağı, dolayısıyla mevcut durumda Şirket'e yansiyacak bir zararın söz konusu olmayacağı düşünülmektedir.

Yukarıda bahsi geçen süren davalar konusunda hukuki süreçler devam etmekte olup, Grup avukatları bu davaların Şirket'in lehine sonuçlanacağını düşünmekte ve bu nedenle Grup'a yansiyacak bir zararın oluşması beklenmemektedir.

## Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

**31 Mart 2015 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait  
özet konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)**

### 14. Karşılıklar, koşullu varlık ve yükümlükler (devamı)

#### **Ankara Çankaya projesi**

Ankara Çankaya projesi; Ankara ili, Çankaya ilçesinde yapımına başlanmış konut projesidir. Proje toplam 62 daire ve alışveriş merkezinden oluşmaktadır.

Çankaya Yerel Kalkınma ve Dayanışma Vakfı, Çankaya Belediye Başkanlığı ve T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı aleyhine, Ankara 9. İdare Mahkemesi'nde dava açmıştır. Açılmış olan bu davada mahkeme, 30 Aralık 2004 tarihli imar durumu belgesinin, Çankaya Belediyesi Encümeni'nin 23 Aralık 2004 tarihli parsellerin tevhidini kararının, Ankara Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu'nun 16 Nisan 2004 tarihli 9102 sayılı ve 13 Kasım 1995 tarihli 4304 sayılı kararının iptaline karar vermiştir. Mahkeme kararı yürütmeyi durdurma ve duruşma talepli olarak temyiz edilmiştir. Danıştay 6. Dairesi mahkeme kararını onamıştır. Bunun üzerine, yine Danıştay 6. Dairesi nezdinde karar düzeltme yoluna başvuru yapılmış ve Danıştay tarafından Şirket lehine karar verilmiş olup; dosya, Ankara 9. İdare Mahkemesi'ne geri gönderilmiştir. Ankara 9. İdare Mahkemesi, 2013/586E. - 2013/1089K sayılı Kararı ile Danıştay 6. Dairesi'nin bozma kararına onama yönünde karar almıştır. Çankaya Yerel Kalkınma ve Dayanışma Vakfı, Ankara 9. İdare Mahkemesi'nin vermiş olduğu bozmaya uyma ile davanın reddi kararına karşı temyiz yoluna gitmiştir. Temyiz incelemesi karar düzeltme yolu açık olmak üzere Şirket lehine onanmıştır. Bu süreçten sonra Çankaya Yerel Kalkınma ve Dayanışma Vakfı'nın karar düzeltmeye gitmemesi nedeniyle bu karar Şirket lehine kesinleşmiş ve ilgili dava tüm hukuki süreçlerini tamamlayarak Şirket lehine sonlanmıştır.

Ankara Çankaya projesi üzerinde, kat karşılığı inşaat sözleşmesi hakkı bulunmaktadır. Ankara Bölge İdare Mahkemesi, 18 Aralık 2008 tarihli kararı ile inşaat ruhsatlarının iptaline karar vermiştir. Gerekçeli karar Şirket tarafından temyiz edilmiş olup, temyiz incelemesi, Danıştay 6. Dairesi nezdinde 2009/2706 E sayılı dosya üzerinden görüşülmüş ve Şirket lehine karar düzeltme yolu açık olmak üzere karar verilmiştir. Bu gelişme sonrasında, davanın karar düzeltme aşaması da Şirket lehine sonuçlanmış olup; daha sonra da Şirket'in müdahil olarak katıldığı bu davada ilk derece mahkemesi, temyiz yolu açık olmak üzere, Şirket lehine davanın reddine karar vermiştir. 31 Mart 2015 tarihi itibarıyla, söz konusu davada Ankara Büyükşehir Belediyesi'nin temyiz başvurusunda bulunduğu bilgisi edinilmiştir.

31 Mart 2015 tarihli ara dönem özet konsolide finansal tabloların kamuya açıklanma tarihi itibarıyla konu ile ilgili sadece yukarıda belirtilen son dava konusunda hukuki süreç devam etmekte olup, Grup avukatları bu davanın da Grup lehine sonuçlanacağını düşünmekte, dolayısıyla söz konusu davalar nedeniyle Grup'a yansıtacak bir zararın oluşması beklenmemektedir ve projenin bitirilmesi için gerekli çalışmalara devam edilmiştir.

#### **Elit Residence**

Elit Residence üzerinde, Boğaziçi Elektrik Dağıtım A.Ş. lehine kira şerhi bulunmaktadır.

#### **Levent Loft**

Levent Loft üzerinde, Boğaziçi Elektrik Dağıtım A.Ş. lehine 1 TL bedelle 99 yıllığına kira şerhi bulunmaktadır.

#### **İstanbul İstanbul projesi**

2001 yılında bitirilerek bağımsız bölüm sahiplerine teslimi yapılan İstanbul-İstanbul projesinin mevcut 1. ve 2. fazlarının satışı esnasında Şirket tarafından verilen taahhütname kapsamında, proje kapsamında yer alan ancak mülkiyetleri site sakinlerine devredilmemiş olan 1283-1285-1286-1249 ve 969 numaralı parsellerin gerekli hukuki zeminin oluşması durumunda tapu ferağ takdirleri alınarak site sakinlerine hisse şerhi oranında devredilmesi söz konusudur.

## Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2015 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait  
özet konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)

### 14. Karşılıklar, koşullu varlık ve yükümlükler (devamı)

Not 24'de detaylı olarak açıklandığı üzere, ilerleyen tarihlerde satın alımla ilgili tebligat site yönetimine ulaştığında İstanbul - İstanbul site yönetiminin arsanın satın alınmasını, Şirket'ten talep etmesi beklendiğinden dolayı, Şirket için yaklaşık olarak 15.735.388 TL'lik bir yükümlülük doğması muhtemeldir. Şirket içverim oranı yöntemine göre bu yükümlülüğü iskonto yaparak 13.949.255 TL tutarındaki karşılığı mali tablolarına yansıtmıştır (Not 17, Not 24).

### 15. Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar

31 Mart 2015 ve 31 Aralık 2014 tarihleri itibariyle çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar detayları aşağıda verilmiştir:

	31 Mart 2015	31 Aralık 2014
Ödenecek vergi ve fonlar	491.611	627.492
Ödenecek sosyal güvenlik primleri	361.047	387.233
Personele borçlar	92.359	428.995
	<b>945.017</b>	<b>1.443.720</b>

### 16. Ertelenmiş gelirler

31 Mart 2015 ve 31 Aralık 2014 tarihleri itibariyle ertelenmiş gelirler detayları aşağıda verilmiştir:

	31 Mart 2015	31 Aralık 2014
Kısa vadeli alınan sipariş avansları	10.073.195	9.225.269
Ertelenmiş gelir	104.320	113.356
	<b>10.177.515</b>	<b>9.338.625</b>

Alınan sipariş avansları içerisindeki 9.820.000 TL, Grup'un Ankara Çankaya projesinde peşin satış yaptıkları daireler için alınan tutarlardır. Daireler üzerindeki risk halen Grup üzerinde olduğu için TMS 18 kapsamında hasılat olarak muhasebeleşmemiştir.

### 17. Diğer kısa ve uzun vadeli karşılıklar

31 Mart 2015 ve 31 Aralık 2014 tarihleri itibariyle kısa ve uzun vadeli karşılıklar altında bulunan diğer kısa ve uzun vadeli karşılıklar detayı aşağıda verilmiştir:

Diğer kısa vadeli karşılıklar	31 Mart 2015	31 Aralık 2014
İstanbul – İstanbul taahhüt gider karşılığı (Not 24)	5.664.406	5.615.521
	<b>5.664.406</b>	<b>5.615.521</b>
Diğer uzun vadeli karşılıklar	31 Mart 2015	31 Aralık 2014
İstanbul – İstanbul taahhüt gider karşılığı (Not 24)	8.284.849	8.123.962
	<b>8.284.849</b>	<b>8.123.962</b>

## Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2015 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait  
özet konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)

### 18. Vergi varlık ve yükümlülükleri

#### Ertelenen vergiler

	31 Mart 2015	31 Aralık 2014
Ertelenen vergi varlıkları	30.855	28.700
<b>Ertelenen vergi varlıkları- net</b>	<b>30.855</b>	<b>28.700</b>

Ertelenen vergi varlığı ve yükümlülüğü, varlıkların veya yükümlülüklerin finansal tablolarda gösterilen değerleri ile yasal vergi matrahı hesabında dikkate alınan tutarları arasındaki "geçici farkların" bilanço yöntemine göre vergi etkilerinin yasallaşmış vergi oranları ile hesaplanmasıyla belirlenmektedir. Ertelenen vergi varlığı ve yükümlülüğü, söz konusu geçici farkların ortadan kalkacağı ilerdeki dönemlerde ödenecek vergi tutarında yapacakları tahmin edilen artış ve azalış oranında ara dönem özet konsolide finansal tablolara yansıtılmaktadır.

Müteakip dönemlerde gerçekleşecek geçici farklar üzerinden yükümlülük metoduna göre hesaplanan ertelenen vergi varlıkları ve yükümlülükleri için uygulanacak oran %20'dir (31 Aralık 2014: %20). 31 Mart 2015 ve 31 Aralık 2014 tarihleri itibarıyla Grup ile ilgili birikmiş geçici farklar ve ertelenen vergi varlıklarının yürürlükteki vergi oranları kullanılarak hazırlanan dökümü aşağıdaki gibidir:

	Toplam geçici farklar		Ertelenen vergi varlıkları (yükümlülükleri)	
	31 Mart 2015	31 Aralık 2014	31 Mart 2015	31 Aralık 2014
Kıdem tazminatı karşılığı	69.760	59.275	13.952	11.855
İzin yükümlülüğü karşılığı	64.524	60.322-	12.905	12.064
Şüpheli alacak karşılığı	52.236	8.539	10.447	1.708
Maddi ve maddi olmayan varlıklar üzerindeki geçici farklar	(50.479)	(56.774)	(10.096)	(11.355)
Diğer	18.234	72.138	3.647	14.428
<b>Ertelenen vergi varlıkları</b>	<b>154.275</b>	<b>143.500</b>	<b>30.855</b>	<b>28.700</b>

Türk vergi mevzuatı, ana ortaklık olan şirketin bağlı ortaklıkları ve iştiraklerini konsolide ettiği finansal tabloları üzerinden vergi beyannamesi vermesine olanak tanımamaktadır. Bu sebeple; konsolide finansal tablolara yansıtılan vergi karşılıkları, tam konsolidasyon kapsamına alınan tüm şirketler için ayrı ayrı hesaplanmıştır.

Şirket, Kurumlar Vergisi Kanunu'na göre Kurumlar Vergisi'nden muaftır. Gelir Vergisi Kanunu'na göre ise gayrimenkul yatırım ortaklıklarının kazançları stopaja tabi tutulmuş olmakla birlikte, 93/5148 sayılı Bakanlar Kurulu kararı ile stopaj oranı sıfır olarak belirlenmiştir. Bu nedenle Şirket'in ve ilgili dönemlere ilişkin herhangi bir vergi yükümlülüğü mevcut değildir.

Bununla birlikte Şirket'in bağlı ortaklıklarından YKS Tesis Yönetim Hizmetleri A.Ş. ve Gelişim Gayrimenkul ve Yatırım Ticaret A.Ş., Türkiye'de yürürlükte bulunan vergi mevzuatı ve uygulamalarına tabidir.

Türkiye'de Kurumlar Vergisi Kanunu 13 Haziran 2006 tarih ve 5520 sayılı yasa ile değişmiştir. Söz konusu 5520 sayılı yeni Kurumlar Vergisi Kanunu'nun pek çok hükmü 1 Ocak 2006 tarihinden geçerli olmak üzere yürürlüğe girmiştir.

## Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

**31 Mart 2015 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait  
özet konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)**

### 18. Vergi varlık ve yükümlülükleri (devamı)

Buna göre Türkiye'de, kurumlar vergisi oranı 2015 yılı için %20'dir (2014: %20). Kurumlar vergisi oranı kurumların ticari kazancına vergi yasaları gereğince indirimi kabul edilmeyen giderlerin ilave edilmesi, vergi yasalarında yer alan istisna (iştirak kazançları istisnası, yatırım indirimi istisnası vb.) ve indirimlerin (ar-ge indirimi gibi) indirilmesi sonucu bulunacak vergi matrahına uygulanır.

Kar dağıtılmadığı takdirde başka bir vergi ödenmemektedir (GVK Geçici 61. Madde kapsamında yararlanılan yatırım indirimi istisnası olması halinde yararlanılan istisna tutarı üzerinden hesaplanıp ödenen %19,8 oranındaki stopaj hariç).

Türkiye'deki bir işyeri ya da daimi temsilcisi aracılığı ile gelir elde eden dar mükellef kurumlar ile Türkiye'de yerleşik kurumlara ödenen kar paylarından (temettü) stopaj yapılmaz. Bunların dışında kalan kişi ve kurumlara yapılan temettü ödemeleri %15 oranında stopaja tabidir. Karın sermayeye ilavesi, kar dağıtımını sayılmaz.

Şirketler üçer aylık finansal karları üzerinden %20 oranında geçici vergi hesaplar ve o dönemi izleyen ikinci ayın 14 üncü gününe kadar beyan edip 17 inci günü akşamına kadar öderler. Yıl içinde ödenen geçici vergi o yıla ait olup izleyen yıl verilecek kurumlar vergisi beyannamesi üzerinden hesaplanacak kurumlar vergisinden mahsup edilir. Mahsuba rağmen ödenmiş geçici vergi tutarı kalmış ise bu tutar nakden iade alınabileceği gibi devlete karşı olan herhangi bir başka finansal borca da mahsup edilebilir.

Türkiye'de ödenecek vergiler konusunda vergi otoritesi ile mutabakat sağlamak gibi bir uygulama bulunmamaktadır. Kurumlar vergisi beyannameleri hesap döneminin kapandığı ayı takip eden dördüncü ayın 25'inci günü akşamına kadar bağlı bulunulan vergi dairesine verilir.

Vergi incelemesine yetkili makamlar beş yıl zarfında muhasebe kayıtlarını inceleyebilir ve hatalı işlem tespit edilirse yapılacak vergi tarhiyatı nedeniyle ödenecek vergi miktarları değişebilir.

Türk vergi mevzuatına göre beyanname üzerinde gösterilen finansal zararlar 5 yılı aşmamak kaydıyla dönem kurum kazancından indirilebilirler. Ancak, finansal zararlar, geçmiş yıl karlarından mahsup edilemez.

31 Mart 2015 ve 31 Aralık 2014 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait ara dönem özetkonsolide finansal durum tablosuna yansıtılmış vergi tutarları aşağıda özetlenmiştir:

	31 Mart 2015	31 Aralık 2014
Ödenecek kurumlar vergisi ve gelir vergisi	84.000	143.695
Eksi: peşin ödenen vergiler	143.695	(180.213)
<b>Ödenecek vergiler - net</b>	<b>227.695</b>	<b>(36.518)</b>

31 Mart 2015 ve 2014 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait ara dönem özet konsolide kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosuna yansıtılmış vergi tutarları aşağıda özetlenmiştir:

	31 Mart 2015	31 Aralık 2014
Cari yıl vergi gideri	84.000	143.695
Ertelenen vergi geliri/(gideri)	(5.546)	7.194
<b>Toplam vergi gideri</b>	<b>78.554</b>	<b>150.889</b>



## Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2015 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait  
özet konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)

### 19. İlişkili taraf açıklamaları

31 Mart 2015 ve 31 Aralık 2014 tarihleri itibariyle ilişkili taraflardan alacaklar, ilişkili taraflara borçlar ve ilişkili taraflarda bulunan nakit ve nakit benzeri değerlerin detayı aşağıdaki gibidir:

#### İlişkili taraflardan alacaklar

	31 Mart 2015	31 Aralık 2014
<b>Ortaklar</b>		
Yapı Kredi Bankası A.Ş.	423.876	217.115
Koray İnşaat Sanayi Ticaret A.Ş.	35.638	38.737
Koray Yapı Endüstrisi A.Ş.	76.372	42.533
<b>Diğer ilişkili kuruluşlar</b>		
Koray GYO A.Ş.	59.368	16.064
Diğer	73.661	-
	<b>668.915</b>	<b>314.449</b>

#### İlişkili taraflara borçlar

	31 Mart 2015	31 Aralık 2014
<b>Ortaklar</b>		
Yapı Kredi Bankası	923	923
Koray Yapı Endüstrisi A.Ş.	2.414.279	1.369.688
<b>Diğer ilişkili kuruluşlar</b>		
Zer A.Ş.	70.731	232.877
Koray Gayrimenkul ve Yatırım A.Ş.	54.586	10.964
Koray Sigorta A.Ş.	40.941	-
Diğer	76	-
	<b>2.581.536</b>	<b>1.614.452</b>

#### Nakit ve nakit benzeri değerler

<b>Ortaklar</b>		
Yapı Kredi Bankası A.Ş. (vadesiz mevduatlar)	333.830	285.182
	<b>333.830</b>	<b>285.182</b>

#### Yatırım fonları

<b>Ortaklar</b>		
Yapı Kredi Bankası A.Ş.	29	29
	<b>29</b>	<b>59.992</b>

#### İlişkili taraflardan alınan krediler

<b>Ortaklar</b>		
Yapı Kredi Bankası A.Ş.	78.760.428	73.839.795
	<b>78.760.428</b>	<b>73.839.795</b>

## Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2015 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait  
özet konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)

### 19. İlişkili taraf açıklamaları (devamı)

31 Mart 2015 ve 2014 tarihlerinde sona eren üç aylık dönemlere ait ilişkili taraflarla yapılan önemli işlemlerin özeti aşağıda verilmiştir:

#### İlişkili taraflara yapılan satışlar

	31 Mart 2015	31 Mart 2014
<b>Ortaklar</b>		
Yapı Kredi Bankası A.Ş.	337.278	236.924
Koray Yapı Endüstrisi A.Ş.	33.831	34.339
Koray İnşaat San. ve Tic. A.Ş.	14.530	28.762
<b>Diğer ilişkili kuruluşlar</b>		
Yapı Kredi Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	107.190	90.299
Yapı Kredi Portföy Yönetimi A.Ş.	33.747	30.748
Yapı Kredi Factoring A.Ş.	26.244	24.817
Yapı Kredi Leasing A.Ş.	44.629	42.530
Koray Gayrimenkul Yatırım A.Ş.	18.195	-
Diğer	27.000	40.363
	<b>642.644</b>	<b>528.782</b>

#### İlişkili taraflardan yapılan alımlar

	31 Mart 2015	31 Mart 2014
<b>Ortaklar</b>		
Yapı Kredi Bankası A.Ş.	17.055	-
Koray Yapı Endüstrisi A.Ş.	10.328.012	786.894
Koray İnşaat San. Ve Tic. A.Ş.	10.337	-
<b>Diğer ilişkili kuruluşlar</b>		
Zer A.Ş.	363.532	348.000
Koray Sigorta Aracılık Hizmetleri A.Ş.	40.941	7.451
Koray Gayrimenkul Yatırım A.Ş.	41.651	-
Yapı Kredi Yatırım	1.420	1.223
Diğer	-	35.423
	<b>10.802.948</b>	<b>1.178.991</b>

#### İlişkili taraflardan elde edilen faiz geliri

	31 Mart 2015	31 Mart 2014
<b>Ortaklar</b>		
Yapı Kredi Bankası A.Ş.	13.495	-
Faiz geliri	193	-
Yatırım fonu geliri	13.302	-
	<b>13.495</b>	<b>-</b>

## Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2015 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait  
özet konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)

### 19. İlişkili taraf açıklamaları (devamı)

#### İlişkili taraflardan faiz gelirleri

	31 Mart 2015	31 Mart 2014
<b>Ortaklar</b>		
Yapı Kredi Bankası A.Ş.	1.587.020	546.692
	<b>1.587.020</b>	<b>546.692</b>

Şirket üst düzey yönetim kadrosunu, yönetim kurulu üyeleri, genel müdür ve genel müdür yardımcılarını olarak belirlemiştir.

Üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar tutarı, maaş, primler, SGK işveren primi, işsizlik işveren primi ile yönetim kurulu üyelerine ödenen huzur hakkını içermektedir.

31 Mart 2015 tarihi itibarıyla Yönetim Kurulu üyelerine, genel müdür ve yardımcısına sağlanan faydalar 401.598 TL'dir (31 Mart 2014: 441.479 TL).

### 20. Esas faaliyetlerden diğer gelirler / (giderler)

31 Mart 2015 ve 2014 tarihlerinde sona eren üç aylık dönemler için esas faaliyetlerden diğer gelirler ve giderler aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 31 Mart 2015	1 Ocak - 31 Mart 2014
Yatırım amaçlı gayrimenkuller gerçeğe uygun değer değişimi (Not 11)	11.254.093	-
Tesis Yönetim geliri	-	53.454
Diğer	365.999	-
<b>Diğer faaliyet gelirleri</b>	<b>11.620.092</b>	<b>53.454</b>
	1 Ocak - 31 Mart 2015	1 Ocak - 31 Mart 2014
İstanbul-İstanbul taahhüt gider karşılığı	(209.771)	(5.200)
Devam eden projelerle ilgili masraflar	(1.600.781)	(535.531)
Hukuki danışmanlık giderleri	(10.161)	-
Diğer	(4.200)	(25.676)
<b>Diğer faaliyet giderleri</b>	<b>(1.824.913)</b>	<b>(566.407)</b>

## Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2015 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait  
özet konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)

### 21. Finansman giderleri

31 Mart 2015 ve 2014 tarihlerinde sona eren üç aylık dönemler için finansman gelirleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 31 Mart 2015	1 Ocak - 31 Mart 2014
Menkul kıymet satış karı	13.302	-
<b>Menkul kıymet satış karı</b>	<b>13.302</b>	<b>-</b>

31 Mart 2015 ve 2014 tarihlerinde sona eren üç aylık dönemler için finansman giderleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 31 Mart 2015	1 Ocak - 31 Mart 2014
Kur farkı gideri	(4.281.539)	(1.155.192)
Banka kredileri faiz giderleri	(2.197.674)	(751.320)
<b>Finansman giderleri</b>	<b>(6.479.213)</b>	<b>(1.906.512)</b>

### 22. Yabancı para pozisyonu

31 Mart 2015 ve 31 Aralık 2014 itibariyle Grup tarafından tutulan yabancı para varlıklar ve borçların TL karşılıkları aşağıdaki gibidir:

	Döviz pozisyonu tablosu					
	31 Mart 2015			31 Aralık 2014		
	TL Karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	ABD Doları (TL karşılığı)	Avro (TL karşılığı)	TL Karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	ABD Doları (TL Karşılığı)	Avro (TL karşılığı)
Parasal finansal varlıklar (Kasa, Banka hesapları dahil)	13.265.245	13.265.245	-	11.835.203	11.835.203	-
<b>Toplam varlıklar</b>	<b>13.265.245</b>	<b>13.265.245</b>	<b>-</b>	<b>11.835.203</b>	<b>11.835.203</b>	<b>-</b>
Kısa vadeli finansal yükümlülükler	(51.635.185)	(51.635.185)	-	(47.953.990)	(47.953.990)	-
Uzun vadeli finansal yükümlülükler	-	-	-	-	-	-
Diğer yükümlülükler	-	-	-	-	-	-
<b>Toplam yükümlülükler</b>	<b>(51.635.185)</b>	<b>(51.635.185)</b>	<b>-</b>	<b>(47.953.990)</b>	<b>(47.953.990)</b>	<b>-</b>
<b>Net yabancı para varlıklar/ (yükümlülükler) pozisyonu</b>	<b>(38.369.940)</b>	<b>(38.369.940)</b>	<b>-</b>	<b>(36.118.787)</b>	<b>(36.118.787)</b>	<b>-</b>

## Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2015 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait  
özet konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)

### 22. Yabancı para pozisyonu (devamı)

Grup'un 31 Mart 2015 ve 31 Aralık 2014 tarihleri itibari ile elinde bulundurduğu yabancı para cinsinden varlıkları ve yükümlükleri sebebi ile döviz kurundaki değişimlere duyarlılığı aşağıdaki tabloda özetlenmiştir:

31 Mart 2015				
	Kar/(zarar)		Özkaynaklar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
<b>ABD Doları'nın TL karşısında %10 değerlenmesi/değer kaybetmesi halinde</b>				
1. ABD Doları net yükümlülük sebebi ile oluşan kar/(zarar)	(3.836.994)	3.836.994	(3.836.994)	3.836.994
2. ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
<b>3. ABD Doları net etki (1+2)</b>	<b>(3.836.994)</b>	<b>3.836.994</b>	<b>(3.836.994)</b>	<b>3.836.994</b>
<b>Euro'nun TL karşısında %10 değerlenmesi/değer kaybetmesi halinde</b>				
4. Euro net varlık sebebi ile oluşan kar/(zarar)	-	-	-	-
5. Euro riskinden korunan kısım	-	-	-	-
<b>6. Euro net etki (4+5)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Toplam (3+6)</b>	<b>(3.836.994)</b>	<b>3.836.994</b>	<b>(3.836.994)</b>	<b>3.836.994</b>
31 Aralık 2014				
	Kar/(zarar)		Özkaynaklar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
<b>ABD Doları'nın TL karşısında %10 değerlenmesi/değer kaybetmesi halinde</b>				
1. ABD Doları net yükümlülük sebebi ile oluşan kar/(zarar)	(3.611.879)	3.611.879	(3.611.879)	3.611.879
2. ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
<b>3. ABD Doları net etki (1+2)</b>	<b>(3.611.879)</b>	<b>3.611.879</b>	<b>(3.611.879)</b>	<b>3.611.879</b>
<b>Avro'nun TL karşısında %10 değerlenmesi/değer kaybetmesi halinde</b>				
4. Avro net yükümlülük sebebi ile oluşan kar/(zarar)	-	-	-	-
5. Avro riskinden korunan kısım	-	-	-	-
<b>6. Avro net etki (4+5)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Toplam (3+6)</b>	<b>(3.611.879)</b>	<b>3.611.879</b>	<b>(3.611.879)</b>	<b>3.611.879</b>

## Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

**31 Mart 2015 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait  
özet konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)**

### 23. Bilanço tarihinden sonraki olaylar

Şirket'in %100 oranında sahip olduğu bağlı ortaklığı Gelişim Gayrimenkul ve Yatırım Ticaret A.Ş.'nin 27.03.2015 tarihli Yönetim Kurulu toplantısında, Gelişim Gayrimenkul ve Yatırım Ticaret A.Ş.'ye ait İstanbul ili, Beykoz İlçesi, Riva Göllü Köyü, Eskidamlar ve Sıtmapınarı mevkiilerinde bulunan toplam 16 parseldeki 223.823,63 m2 arsalarının ("Göllü Arsaları") Grup'un çıkarları doğrultusunda en iyi şekilde değerlendirilmesi amacıyla, Eseyel Danışmanlık ve Dış Ticaret A.Ş.'ne 28.200.000 TL+KDV bedelle satılmasına karar verilmiş olup, ilgili satış ve tapu devir işlemleri 1 Nisan 2015 tarihi itibarıyla tamamlanmıştır.

Bu satış işlemi sonrasında Gelişim Gayrimenkul ve Yatırım Ticaret A.Ş. sermayesini 32.520.000 TL azaltıp, 55.740.000 TL'den 23.220.000 TL'ye indirmek için gerekli işlemlere başlamış olup; konuya ilişkin Olağanüstü Genel Kurul toplantısını 5 Mayıs 2015 tarihinde gerçekleştirme kararı almıştır.

Şirket'in, vade tarihi 26.06.2015 olan iki yıl vadeli, faizleri hariç 14.700.000 ABD Doları tutarındaki döviz kredisi 3 Nisan 2015 tarihi itibarıyla vadesinden önce kapatılarak; yerine %11,15 sabit faizli ve erken kapama opsiyonlu, 20.956.000 TL tutarında 1 yıl vadeli spot kredi ile %10,70 sabit faizli ve erken kapama opsiyonlu, 20.000.000 TL tutarında 1 yıl vadeli spot kredinin kullanılmasına karar verilmiştir. Her iki kredinin de vade tarihi 01.04.2016 olup, ilgili kredilerin anapara ve faiz ödemeleri vade sonunda yapılacaktır. Bu işlemle Şirket'in taşıdığı açık döviz pozisyonu kapatılmıştır.

### 24. Finansal tabloları önemli ölçüde etkileyen ya da mali tabloların açık, yorumlanabilir ve anlaşılabilir olması açısından açıklanması gerekli olan diğer hususlar

Ankara Ankara (Bilkent) projesi:

Şirket, Ankara İli-Çankaya İlçesi Lodumlu Mevkiinde (Ankara Ankara (Bilkent) projesi) 1/1000 ve 1/5000'lik imar planlarına dayanarak Çankaya Belediye Başkanlığı'ndan inşaat ruhsatı almış olup söz konusu proje ile ilgili inşaatı tamamlamış ve satışı yapılan daireleri hak sahiplerine 2008 yılı içerisinde teslim etmiştir.

Ankara Ankara (Bilkent) projesi ile ilgili olarak komşu parsel sahipleri tarafından Ankara Büyükşehir Belediyesi ve Çankaya Belediye Başkanlıklarına açılan ve Şirket'in müdahil olarak katıldığı 1/1000 ve 1/5000 ölçekli imar planlarının iptal talepli dava ile ilgili olarak Ankara 7. İdare Mahkemesi 10 Ekim 2008 tarihli karar ile 1/1000 ve 1/5000'lik planların ve buna bağlı alınan ruhsatların iptal edilmesini kararlaştırmıştır. Söz konusu karar Şirket ve Çankaya Belediye Başkanlığı tarafından temyiz edilmiş olup, temyiz incelemesi sonucunda mahkeme kararı Danıştay 6. Dairesi tarafından onanmıştır.

Ankara 7. İdare Mahkemesi'nin vermiş olduğu 10 Ekim 2008 tarih, 2007/867E.-2008/1680K. sayılı kararı ile Ankara Ankara (Bilkent) projesine ilişkin yapı izni (inşaat ruhsatı) ve bu iznin dayanağı olan 1/5000 ve 1/1000 ölçekli imar planlarını iptal etmesi üzerine, Çankaya Belediye Başkanlığı, Ankara 7. İdare Mahkemesi'nin söz konusu kararı uyarınca, inşaatın 13 Haziran 2008 tarih ve 385 sayılı yapı kullanma iznini iptal etmiştir. Çankaya Belediye Başkanlığı'nın işbu iptal işleminin iptali için, Şirket tarafından 29 Ocak 2009 tarihinde, yürütmeyi durdurma ve duruşma talepli olarak dava açılmıştır. Dava, Şirket aleyhine sonuçlanmış ve mahkeme, davanın reddine karar vermiştir. Davanın reddi kararı, temyiz incelemesi sonucunda onanmış ve onama kararına karşı, yürütmeyi durdurma talepli olarak karar düzeltme yoluna başvuru yapılmış olup, Danıştay 6. Dairesi karar düzeltme talebini reddetmiştir.

Çankaya Belediye Encümeni'nin 3510/25 sayılı yıkım kararına karşı Ankara 11. İdare Mahkemesi'nin 2011/325E. sayılı dosyası üzerinden açılmış iptal davası ile ilgili olarak, Ankara 11. İdare Mahkemesi davanın reddine karar vermiştir. Bu karara karşı, temyiz yoluna başvurulmuştur. Temyiz incelemesi sonucunda ilgili kararın bozulmasına, karar düzeltme yolu açık olmak üzere oy çokluğu ile Şirket lehine karar verilmiştir. Ankara Çankaya Belediyesi tarafından Danıştay'da lehimize sonuçlanan kararlar ilgili olarak Danıştay nezdinde yapılan karar düzeltme de lehimize sonuçlanmış olup, Danıştay 14. Dairesi tarafından lehimize sonuçlanan dava onama için Ankara 11. İdare Mahkemesi'ne geri gönderilmiştir.

## Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

**31 Mart 2015 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait  
özet konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)**

### **24. Finansal tabloları önemli ölçüde etkileyen ya da mali tabloların açık, yorumlanabilir ve anlaşılabilir olması açısından açıklanması gerekli olan diğer hususlar (devamı)**

Ankara 11. İdare Mahkemesi 2014/431E.- 2014/439K. sayılı kararı ile Danıştay 14. Dairesi'nin bozma yönündeki kararına, temyiz yolu açık olmak üzere, Şirket lehine uyma kararı almıştır. Çankaya Belediyesi bu kararı da temyiz etmiştir.

Danıştay'ın aldığı kararda imar planları ve inşaat ruhsatının iptali sonrası yıkım kararına gidilen süreçte Şirket'in bir kusuru olmadığı ve yıkım işleminin tahsis edilmesinin idarenin (Belediyelerin) hizmet kusuru nedeniyle olduğu, bu nedenle, ancak yıkıma konu taşınmaz bedeli ödendikten sonra yıkım uygulaması yapılabileceğine işaret edilmektedir.

Bu koşullar altında, Ankara-Ankara projesiyle ilgili idarenin aldığı yıkım kararının, taşınmaz bedelleri ödenmeden uygulanamayacağı, dolayısıyla mevcut durumda Şirket'e yansiyacak bir zararın söz konusu olmayacağı düşünülmektedir.

Yukarıda belirtilen davalara istinaden ayrıca Ankara Ankara (Bilkent) sitesindeki kat malikleri tarafından Şirket aleyhine tüketici mahkemesinde açılmış davalar bulunmaktadır. Bu davalardan, Ankara 7. Tüketici Mahkemesi'nde devam eden 3 tanesi için mahkemeye toplamda 2.750.000 TL tutarında teminat mektubu verilmiştir.

Ayrıca Danıştay'ın aldığı bu karar, Şirket'e karşı Ankara-Ankara projesiyle ilgili olarak tüketici mahkemeleri nezdinde açılmış olan davalarda da, Şirket'in avukatları tarafından ilgili mahkemelere sunulmakta olup; Şirket'in imar planları ve iskan iptali ile yıkıma giden süreçte bir kusuru olmadığı ve ortada idarenin hizmet kusurunun bulunduğu Danıştay 14. Dairesi'nin bozma kararı ile açıkça ortaya konulmuş olduğuna dikkat çekilmektedir. Bu itibarla, söz konusu bozma kararının, Şirket aleyhine açılmış olan tüketici davalarını Şirket lehine etkileyeceği ve Şirket'in kusursuzluğunu ortaya koyacağı düşünülmektedir.

31 Mart 2015 tarihli ara dönem konsolide olmayan özet finansal tabloların kamuya açıklanma tarihi itibarıyla konu ile ilgili hukuki süreç ve davalar ile ilgili nihai sonuç üzerindeki belirsizlik devam etmektedir.

**İstanbul İstanbul projesi:**

Şirket'in 2001 yılında teslimatını gerçekleştirdiği İstanbul-İstanbul projesiyle ilgili olarak İstanbul-İstanbul site yönetiminden alınan 29 Temmuz 2013 tarihli yazıda özetle; İstanbul-İstanbul projesinin 1. ve 2. fazlarında yer alan konutların satışı esnasında, Şirket tarafından proje kapsamında taahhüt edilen ama henüz site sakinlerine devredilmemiş olan 1283, 1285, 1286, 1249 ve 969 numaralı parsellerle ilgili olarak; 6292 sayılı kanun gereği 1283,1285 ve 1286 parsellerine ilişkin Şirket'in bedelsiz olarak satın alması için gerekli hukuki zeminin olduğu belirtilerek, söz konusu parsellerin Şirket tarafından alınıp tapu ferağ takrirlerinin bağımsız bölüm sahiplerine hisseleri oranında devrinin gerektiği; 969 no'lu parsel ile ilgili olarak da site yönetiminin 2B yasası esasları dâhilinde alım başvurusunu yapmış olduğu; bu alımla ilgili olarak söz konusu taahhüt kapsamındaki mali sorumluluğun Şirket tarafından yerine getirilmesi ve söz konusu parselin bağımsız bölüm sahiplerine hisseleri oranında devredilmesi; bu konuda yasal açıdan herhangi bir olumsuzluğun ortaya çıkması durumunda 1283, 1285 ve 1286 numaralı parsellere ortak tesislerin kaydırılması talep edilmekte ve bunlarla birlikte 1249 numaralı parsel konusunda da Şirket'in taahhüdünün gereğini yerine getirmesinin ise ayrıca isteneceği belirtilmektedir.

Şirket 2002 yılı başlarında Göktürk-Kemerburgaz semtinde yer alan ve 3 faz olarak planlanan İstanbul - İstanbul projesinin 2 fazını bitirip sahiplerine teslim etmiştir. Projenin 3. fazı başlarken; Hazine, bu arsanın orman arsası vasfını yitirmedikçe yola çıkarak 3. fazın gerçekleştirileceği 1571 ve 1572 parselleri kendi adına tescil ettirdiğinden projenin 3. fazı gerçekleşmemiştir. Mevcut projede yer alan sosyal alanlar, yapılacağı düşünülen 3. fazın da göz önüne alınacak şekilde, sadece 1. ve 2. fazdaki konut sahiplerinin kullanacağı şekilde değil, 3. faz tamamlandığında buradaki konut sahiplerinin de faydalanacağı büyüklük ve kapasitede yapılmıştır.

## Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

**31 Mart 2015 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait  
özet konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)**

### **24. Finansal tabloları önemli ölçüde etkileyen ya da mali tabloların açık, yorumlanabilir ve anlaşılabilir olması açısından açıklanması gerekli olan diğer hususlar (devamı)**

Şirket, 1. ve 2. fazları bitirirken, bu konutların kullanabileceği sosyal alanların da inşaatını bitirmiştir. 10.547,75 m<sup>2</sup>'ye yayılan bu sosyal alan arazisinin (yeni parsel numarasıyla 157 ada 8 parsel) kullanım hakkı mevcut durumda İstanbul – İstanbul sitesinin inisiyatifinde olmasına karşın, mülkiyeti Hazine'ye aittir. Konutların satışı esnasında Şirket tarafından verilen taahhüt kapsamında, gerekli hukuki zeminin oluşması durumunda bahsi geçen parselin tapu ferağ takdirlerinin alınarak projede yer alan bağımsız bölüm sahiplerine hisseleri oranında devrinin yapılması kararlaştırılmıştır. Bu alanın 1.556,10 m<sup>2</sup>'lik kısmı 6292 sayılı kanun gereği bedelsiz olarak alınıp, kalan 8.991.65 m<sup>2</sup>'lik kısmı ise yasa çerçevesinde belirlenecek bedelin ödenmesi suretiyle alımı mümkün hale geldiğinde alımın gerçekleştirilmesi Şirket tarafından sağlanacaktır.

25 Nisan 2012 tarihi itibarıyla "2B" yasası yürürlüğe girmiştir. Bu yasaya göre; Hazine, orman vasfını yitirmiş kendi arsalarının üzerinde yerleşik bulunan kişilere/şirketlere, bu arazileri satın alma hakkı tanımıştır. İstanbul-İstanbul projesindeki 969 no'lu parselin de bu yasaya tabi olarak satışa çıkarılması ve satış hakkının İstanbul - İstanbul yönetimine verilmesi beklenmektedir. Milli Emlak Müdürlüğü tarafından site yönetimine alımın yapılabileceği ile bir tebligat yapılması halinde bahsi geçen parselin alımı hukuki zemin üzerinde söz konusu olacaktır.

Hazine bu arazinin m<sup>2</sup> fiyatını 2.500 TL olarak açıklamış olup, 8.991 m<sup>2</sup>'lik kısmın satın alma bedeli yaklaşık 22.479.125 TL olarak belirlenmiştir. Hazine, tebligattan sonra 3 ay içinde ilgili araziye satın almayı kabul edenlere 6292 sayılı kanun gereği arsa bedeli üzerinden %30'luk indirim sağlayacak ve bu durumda ödenecek olan miktar 22.479.125 TL'den 15.735.388 TL'ye inecektir.

Satın almayla ilgili tebligatın 6292 sayılı kanun gereği yapılması gerekli en son tarih 10 Kasım 2013 olduğundan Şubat ayı itibarıyla tebligatın gelmesi beklenmekteydi, ancak 1 Mart 2014 tarihinde Bakanlar Kurulu kararı ile 2B Kanununda hak sahiplerine başvuru süresi ile satış bedellerinin ödenmesiyle ilgili olarak 6 ay ek süre verildiğinden; ilgili tebligatın da 1 Eylül 2014 tarihinden sonraki 3 ay içinde (1 Aralık 2014 tarihine kadar) site yönetimine ulaşabileceği tahmin edilmesine rağmen, rapor tarihi itibarıyla söz konusu tebligat site yönetimine henüz iletilmemiştir. Bedelsiz iade edilecek parseller ile satın alınacak parseller iç içe geçtiğinden, bedelsiz iade edilecek parsellerin Milli Emlak'ça yapılan yazışmalarının devam etmesi nedeni ile satın alınacak kısım ile ilgili tebligatın geciktiği düşünülmektedir. Konuyla ilgili tebligatın site yönetimine ulaşma tarihinden sonra 3 ay içerisinde Şirket, toplam tutarın %20'sini peşin (3.147.078 TL), kalan tutarı ise 5 yılda 10 eşit taksitte (1.258.831 TL / taksit) ödemeyi planlamaktadır. Şirket 31 Mart 2015 tarihi itibarıyla bu ödeme planına göre ödenmesi muhtemel olarak öngörülen tutarın net bugünkü değeri olan 13.949.255 TL karşılığı finansal tablolara yansıtılmıştır.

969 parselin alımı için gerekli hukuki zeminin oluşmaması halinde ise bu parselde yer alan sosyal tesisler 1283, 1285 ve 1286 numaralı parsellere kaydırılacaktır.

1283, 1285 ve 1286 numaralı parsellerin kanun gereği Şirket'e ücretsiz devredilmesi beklenmekte olup, hâlihazırda sitenin mülkiyetinde olmayan ancak fiili kullanımında bulunan 1249 numaralı parsel (brüt 746 m<sup>2</sup>) ise 2B arsa olarak ilan edilmediğinden mevcut durumda bu parsel konusunda yapılabilecek herhangi bir işlem bulunmamaktadır.

Şirket'in yapacağı bu alım ile projenin 3. fazının yapılması düşünülen 1571 ve 1572 parsellerin (mevcut durumda Hazine adına tescilli olarak görünmektedir) ihale yoluyla alımının mümkün olması halinde bu parseller üzerinde gerçekleştirebileceği 3. faz projesindeki bağımsız bölüm sahipleri için yeni sosyal tesis ve alanlar yapmak zorunda kalınmayacağından projenin gerçekleştirilmesi halinde maliyetlerin optimizasyonu Şirket'in yararına olacaktır.



## Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

**31 Mart 2015 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait  
özet konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)**

### **24. Finansal tabloları önemli ölçüde etkileyen ya da mali tabloların açık, yorumlanabilir ve anlaşılabilir olması açısından açıklanması gerekli olan diğer hususlar (devamı)**

Ankara Çankaya projesi:

Ankara ili, Çankaya ilçesinde yapımına başlanmış konut projesidir. Proje toplam 62 daire ve alışveriş merkezinden oluşmaktadır.

Çankaya Yerel Kalkınma ve Dayanışma Vakfı'nın Çankaya Belediye Başkanlığı ve T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığına aleyhine, Ankara 9. İdare Mahkemesi'nin 2006/2203E sayılı dosya üzerinden açılmış olan davada mahkeme, 30 Aralık 2004 tarihli imar durumu belgesinin, Çankaya Belediyesi Encümeni'nin 23 Aralık 2004 tarihli parsellerin tevhidî kararının, Ankara Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu'nun 16 Nisan 2004 tarihli 9102 sayılı ve 13 Kasım 1995 tarihli 4304 sayılı kararının iptaline karar vermiştir. Mahkeme kararı yürütmeyi durdurma ve duruşma talepli olarak temyiz edilmiştir. Danıştay 6. Dairesi mahkeme kararını onamıştır. Bunun üzerine, yine Danıştay 6. Dairesi nezdinde karar düzeltme yoluna başvuru yapılmış ve Danıştay tarafından Şirket lehine karar verilmiş olup; dosya, Ankara 9. İdare Mahkemesi'ne geri gönderilmiştir. Ankara 9. İdare Mahkemesi, 2013/586E. - 2013/1089K sayılı kararı ile Danıştay 6. Dairesi'nin bozma kararına onama yönünde karar almıştır. Çankaya Yerel Kalkınma ve Dayanışma Vakfı, Ankara 9. İdare Mahkemesi'nin vermiş olduğu bozmaya uyma ile davanın reddi kararına karşı temyiz yoluna gitmiştir. Temyiz incelemesi karar düzeltme yolu açık olmak üzere Şirket lehine onanmıştır. Bu süreçten sonra Çankaya Yerel Kalkınma ve Dayanışma Vakfı karar düzeltmeye gitmemesi nedeniyle bu karar Şirket lehine kesinleşmiş ve ilgili dava tüm hukuki süreçlerini tamamlayarak Şirket lehine sonlanmıştır.

Ankara 9. İdare Mahkemesi'nin 2007/237E sayılı dosyası üzerinden, Davacı Ankara Büyükşehir Belediye Başkanlığı ile Davalı Çankaya Belediye Başkanlığı arasında görülmekte olan ve Şirket'in davalı Çankaya Belediye Başkanlığı yanında "Müdahil" sıfatı ile dahil olduğu Ankara Çankaya projesi ile ilgili arsanın park ve rekreasyon alanı kullanımında ve Kavaklıdere Vadisi doğal sit alanı içerisinde kalması nedeniyle "imar çapı ve ruhsatın iptali" konulu davaya ilişkin olarak verilen 27 Mayıs 2008 tarihli yürütmenin durdurulma kararına 12 Ağustos 2008 tarihinde Şirket tarafından Ankara Bölge İdare Mahkemesi nezdinde itiraz edilmiştir.

Ankara Bölge İdare Mahkemesi, 18 Aralık 2008 tarihli kararı ile inşaat ruhsatlarının iptaline karar vermiştir. Gerekçeli karar Şirket tarafından temyiz edilmiş olup, temyiz incelemesi, Danıştay 6. Dairesi nezdinde 2009/2706E sayılı dosya üzerinden görüşülmüş ve Şirket lehine karar düzeltme yolu açık olmak üzere karar verilmiştir. Bu gelişme sonrasında, davanın karar düzeltme aşaması da Şirket lehine sonuçlanmış olup; daha sonra da Şirket'in müdahil olarak katıldığı bu davada ilk derece mahkemesi, temyiz yolu açık olmak üzere, Şirket lehine davanın reddine karar vermiştir. 31 Mart 2015 tarihi itibarıyla, söz konusu davada Ankara Büyükşehir Belediyesi'nin temyiz başvurusunda bulunduğu bilgisi edinilmiştir.

Şirket tarafından Ankara-Çankaya Projesi'nin devam etmesine hukuki bakımdan mevcut durumda bir engel olmadığı görüldüğünden mevcut yapı ruhsatına Çankaya Belediyesi tarafından tekrar işlerlik kazandırılmıştır. Bu kapsamda projeyi tamamlamak için çalışmalara devam edilmiştir.

Şirket, konut kısmının satılmasını ve ticari kısmın ise kiraya verilmesini öngören proje planı çerçevesinde çalışmalara başlamış olup, bu kapsamda projenin ticari kısmını oluşturan ve daha önce yarı mamuller altında muhasebeleştirilen 5.214.909 TL tutarındaki ticari üniteyi ilk defa 31 Aralık 2013 tarihli konsolide finansal tablolara başlamak üzere yatırım amaçlı gayrimenkullere sınıflamıştır.

31 Mart 2015 tarihi itibarıyla Ankara Çankaya projesinin konut kısmının geri kazanılabilir tutarı 32.234.768 ABD Doları (31 Aralık 2014 – 32.234.768 ABD Doları) olup, Şirket'in hissesine düşen pay ise 14.827.993 ABD Doları'dır (31 Aralık 2014 – 14.827.993 ABD Doları). 31 Mart 2015 tarihi itibarıyla arsa sahipleriyle yapılan "Gayrimenkul Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığında İnşaat Yapım Sözleşmesi" uyarınca projenin tamamlanmış kısmına istinaden Şirket'in payı %46'ya ulaşarak ilgili pay paylaşımının tümü tamamlanmıştır (31 Aralık 2014 – Şirket'in payı %46'ya ulaşmıştır).

## Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2015 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait  
özet konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)

### 25. Ek dipnot: Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü

Şirket, 31 Mart 2015 tarihi itibarıyla, 13 Eylül 2013 tarih ve 28676 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanan Seri II, 14.1 no'lu "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği"nin 16. Maddesi uyarınca finansal tablolarının dipnotlarına "Ek Dipnot: Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü" başlıklı ayrı bir dipnot maddesi eklemiştir. Söz konusu dipnotta yer verilen bilgiler SPK'nın Seri:II, 14.1 no'lu "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği"nin 16. Maddesi uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğindedir ve SPK'nın Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği (III-48.1) ile bu Tebliğ'de Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliği (III-48.1a)'nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır. Ayrıca, bu dipnotta yer verilen bilgiler Şirket'in konsolide olmayan verileridir ve bu veriler konsolide finansal tablolarda yer verilen bilgilerle örtüşmeyebilir.

	Konsolide Olmayan (Bireysel) Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	İlgili Düzenleme	31 Mart 2015 (TL)	31 Aralık 2014 (TL)
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(b)	13.594.235	11.890.197
B	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(a)	119.574.213	108.851.281
C	İştirakler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(b)	55.945.341	55.945.341
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 23/(f)	-	-
	<b>Diğer Varlıklar</b>		<b>10.379.760</b>	<b>6.960.964</b>
D	<b>Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)</b>	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 3/(p)	<b>183.647.783</b>	<b>183.647.783</b>
E	Finansal Borçlar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 31	86.752.630	86.752.630
F	Diğer Finansal Yükümlülükler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 31	-	-
G	Finansal Kiralama Borçları	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 31	-	-
H	İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 23/(f)	-	-
I	Özkaynaklar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 31	71.294.955	71.294.955
	<b>Diğer Kaynaklar</b>		<b>25.600.198</b>	<b>25.600.198</b>
D	<b>Toplam Kaynaklar</b>	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 3/(p)	<b>199.493.550</b>	<b>183.647.783</b>
	Konsolide Olmayan (Bireysel) Diğer Finansal Bilgiler	İlgili Düzenleme	31 Mart 2015 (TL)	31 Aralık 2014 (TL)
A1	Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 yıllık Gayrimenkul Ödemeleri İçin Tutulan Kısmı	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(b)	-	-
A2	Vadeli/Vadesiz TL/Döviz	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(b)	13.594.235	11.890.197
A3	Yabancı Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(d)	-	-
B1	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(d)	-	-
B2	Atıl Tutulan Arsa/Araziler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(c)	25.533.761	25.533.761
C1	Yabancı İştirakler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(d)	-	-
C2	İşletmeci Şirkete İştirak	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 28(1a)	205.341	205.341
J	Gayrinakdi Krediler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 31	6.464.718	6.464.718
K	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 22/(e)	-	-
L	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 22/(l)	13.387.358	11.835.203

Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2015 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait  
özet konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

25. Ek dipnot: Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü (devamı)

	Portföy Sınırlamaları	İlgili Düzenleme	Hesaplama	Asgari/Azami Oran	31 Mart 2015	31 Aralık 2014
1	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 22/(e)	K/D	Azami %10	0%	0%
2	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(a),(b)	(B+A1)/D	Asgari %51	60%	59%
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(b)	(A+C-A1)/D	Azami %49	35%	37%
4	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(d)	(A3+B1+C1)/D	Azami %49	0%	0%
5	Atıl Tutulan Arsa/Araziler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(c)	B2/D	Azami %20	13%	14%
6	İşletmeci Şirkete İştirak	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 28/1(a)	C2/D	Azami %10	0%	0%
7	Borçlanma Sınırı	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 31	(E+F+G+H+J)/İ	Azami %500	185%	131%
8	Vadeli/Vadesiz TL/Döviz	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(b)	(A2-A1)/D	Azami %10	7%	6%
9	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 22/(l)	L/D	Azami %10	7%	6%