

Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

**1 Ocak – 30 Haziran 2015 ara hesap dönemine ait özet
konsolide olmayan finansal tablolar ve bağımsız sınırlı
denetim raporu**

Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

İçindekiler

	<u>Sayfa</u>
Ara dönem özet konsolide olmayan finansal bilgilere ilişkin bağımsız sınırlı denetim raporu	1 - 2
Ara dönem özet konsolide olmayan finansal durum tablosu	3 -4
Ara dönem özet konsolide olmayan kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu	5
Ara dönem özet konsolide olmayan özkaynaklar değişim tablosu	6
Ara dönem özet konsolide olmayan nakit akış tablosu	7
Ara dönem özet konsolide olmayan finansal tablolara ait açıklayıcı dipnotlar	8- 44

1 Ocak - 30 Haziran 2015 ara hesap dönemine ait özet konsolide olmayan finansal bilgilere ilişkin sınırlı denetim raporu

Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi Yönetim Kurulu'na;

Giriş

Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin ("Şirket") 30 Haziran 2015 tarihli ilişikteki özet konsolide olmayan finansal durum tablosu ve aynı tarihte sona eren altı aylık dönemine ait özet konsolide olmayan kâr veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu, özet konsolide olmayan özkaynak değişim tablosu ve özet konsolide olmayan nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarının özetinin ve açıklayıcı dipnotlarının sınırlı denetimini yürütmüş bulunuyoruz. Şirket yönetimi, söz konusu ara dönem finansal bilgilerin Türkiye Muhasebe Standardı 34 "Ara Dönem Finansal Raporlama Standardı"na ("TMS 34") uygun olarak hazırlanmasından ve gerçeğe uygun bir biçimde sunumundan sorumludur. Sorumluluğumuz, yaptığımız sınırlı denetime dayanarak söz konusu ara dönem finansal bilgilere ilişkin bir sonuç bildirmektir.

Sınırlı Denetimin Kapsamı

Yaptığımız sınırlı denetim, Sınırlı Bağımsız Denetim Standardı (SBDS) 2410 "Ara Dönem Finansal Bilgilerin, İşletmenin Yıllık Finansal Tablolarının Bağımsız Denetimini Yürüten Denetçi Tarafından Sınırlı Bağımsız Denetimi"ne uygun olarak yürütülmüştür. Ara dönem finansal bilgilere ilişkin sınırlı denetim, başta finans ve muhasebe konularından sorumlu kişiler olmak üzere ilgili kişilerin sorgulanması ve analitik prosedürler ile diğer sınırlı denetim prosedürlerinin uygulanmasından oluşur. Ara dönem finansal bilgilerin sınırlı denetiminin kapsamı; Bağımsız Denetim Standartlarına uygun olarak yapılan ve amacı finansal tablolar hakkında bir görüş bildirmek olan bağımsız denetimin kapsamına kıyasla önemli ölçüde dardır. Sonuç olarak ara dönem finansal bilgilerin sınırlı denetimi, denetim şirketinin, bir bağımsız denetimde belirlenebilecek tüm önemli hususlara vâkıf olabileceğine ilişkin bir güvence sağlamamaktadır. Bu sebeple, bir bağımsız denetim görüşü bildirmemekteyiz.

Sonuç

Sınırlı denetimimize göre ilişikteki ara dönem konsolide olmayan finansal bilgilerin, tüm önemli yönleriyle, TMS 34'e uygun olarak hazırlanmadığı kanaatine varmamıza sebep olacak herhangi bir husus dikkatimizi çekmemiştir.

Muhasebe Esası

Görüşümüzü etkilememekle birlikte, konsolide olmayan finansal tabloların muhasebe esasını açıklayan 2.1.1 no'lu dipnotuna dikkatinizi çekeriz. 27 numaralı TMS uyarınca, bağlı ortaklıkları olan şirketlerin konsolide finansal tablolarının hazırlanması gerekmektedir. Dolayısıyla, Şirket, 30 Haziran 2015 tarihi itibarıyla konsolide finansal tablolarını hazırlamış olup sözkonusu finansal tablolar üzerinde 29 Temmuz 2015 tarihli bağımsız sınırlı denetim raporu düzenlenmiştir. İlişikteki ara dönem konsolide olmayan finansal tablolar ise, Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'ne, Sermaye Piyasası Kurulu ("SPK") tarafından getirilen raporlama yükümlülüğünü karşılamak üzere hazırlanmıştır. Bu sebeple, konsolide olmayan finansal tabloların kullanımı başka amaçlar için uygun olmayabilir.

Güney Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik Anonim Şirketi
A member firm of Ernst & Young Global Limited



29 Temmuz 2015
İstanbul, Türkiye

Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Haziran 2015 tarihi itibarıyla
özet konsolide olmayan finansal durum tablosu
(Para birimi Türk Lirası ("TL"))

		Bağımsız incelemeden geçmiş Cari dönem	Bağımsız denetimden geçmiş Önceki dönem
	Dipnot referansları	30 Haziran 2015	31 Aralık 2014
Dönen varlıklar		58.031.283	44.379.898
Nakit ve nakit benzerleri	4	9.070	54.994
Ticari alacaklar			
- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	7	487.207	26.629
Diğer alacaklar			
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar		7.229	15.060
Stoklar	8	35.847.982	27.892.260
Finansal yatırımlar	5	13.709.592	11.835.203
Peşin ödenmiş giderler		370.030	391.683
Diğer dönen varlıklar	9	7.600.173	4.164.069
Duran varlıklar		139.974.787	139.267.885
Diğer alacaklar			
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar		38.369	28.628
Finansal yatırımlar	5	55.945.341	55.945.341
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	10	80.105.431	79.439.111
Maddi duran varlıklar	11	1.723.385	1.692.774
Maddi olmayan duran varlıklar	11	28.488	28.239
Peşin ödenmiş giderler		16.518	16.537
Diğer duran varlıklar	9	2.117.255	2.117.255
Toplam varlıklar		198.006.070	183.647.783

Takip eden dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Haziran 2015 tarihi itibarıyla
özet konsolide olmayan finansal durum tablosu
(Para birimi Türk Lirası ("TL"))

		Bağımsız incelemeden geçmiş Cari dönem	Bağımsız denetimden geçmiş Önceki dönem
	Dipnot referansları	30 Haziran 2015	31 Aralık 2014
Kısa vadeli yükümlülükler		129.893.957	103.709.193
Kısa vadeli borçlanmalar	6	83.413.430	86.752.630
Ticari borçlar			
- İlişkili taraflara borçlar	7, 17	2.073.300	1.515.112
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	7	1.612.387	290.888
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	13	216.560	241.679
Diğer borçlar			
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar		74.823	84.184
Ertelenmiş gelirler	5	36.246.191	9.186.835
Kısa vadeli karşılıklar			
- Diğer kısa vadeli karşılıklar	15	5.714.818	5.615.521
Diğer kısa vadeli yükümlülükler		542.448	22.344
Uzun vadeli yükümlülükler		8.959.514	8.643.635
Uzun vadeli karşılıklar			
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar	14	508.752	519.673
- Diğer uzun vadeli karşılıklar	15	8.450.762	8.123.962
Özkaynaklar		59.152.599	71.294.955
Ödenmiş sermaye	18	40.000.000	40.000.000
Sermaye düzeltmesi farkları	18	91.456.689	91.456.689
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı giderler			
- Diğer kazanç/(kayıp)	18	(52.721)	(45.352)
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	18	9.098	9.098
Geçmiş yıllar zararları		(60.125.480)	(76.864.750)
Net dönem (zararı)/karı		(12.134.987)	16.739.270
Toplam özkaynaklar		198.006.070	183.647.783

Takip eden dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi**30 Haziran 2015 tarihinde sona eren altı aylık ara hesap dönemine ait özet konsolide olmayan kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu
(Para birimi Türk Lirası ("TL"))**

		Bağımsız incelemeden geçmiş	Bağımsız incelemeden geçmemiş	Bağımsız incelemeden geçmiş	Bağımsız incelemeden geçmemiş
	Dipnot referansları	1 Ocak - 30 Haziran 2015	1 Nisan - 30 Haziran 2015	1 Ocak - 30 Haziran 2014	1 Nisan - 30 Haziran 2014
Sürdürülen faaliyetler					
Hasılat	19	10.707.674	10.517.991	4.882.007	147.547
Satışların maliyeti (-)	19, 20	(7.820.394)	(7.757.938)	(4.558.360)	(89.801)
Brüt kar		2.887.280	2.760.053	323.647	57.746
Genel yönetim giderleri (-)		(1.094.955)	(468.856)	(1.633.552)	(524.833)
Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri (-)		(580.724)	(302.056)	(500.908)	(254.972)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	21	883.393	449.563	17.459	5.629
Esas faaliyetlerden diğer giderler(-)	21	(6.135.021)	(4.314.099)	(4.458.592)	(3.865.095)
Esas faaliyet zararı		(4.040.027)	(1.875.395)	(6.251.946)	(4.581.525)
Yatırım faaliyetlerinden gelirler		-	-	-	-
Finansman gideri öncesi faaliyet zararı		(4.040.027)	(1.875.395)	(6.251.946)	(4.581.525)
Finansman gelirleri	22	2.299.763	2.299.763	2.275.924	1.993.850
Finansman giderleri	22	(10.394.723)	(3.908.597)	(3.430.625)	(1.216.250)
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi karı /zararı		(12.134.987)	(3.484.229)	(7.406.647)	(3.803.925)
Sürdürülen faaliyetler vergi gideri		-	-	-	-
Dönem zararı		(12.134.987)	(3.484.229)	(7.406.647)	(3.803.925)
Pay başına zarar					
Sürdürülen faaliyetlerden hisse başına zarar	23	(0,3034)	(0,0871)	(0,1852)	(0,0951)
Diğer kapsamlı gelir					
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar		(7.370)	(11.987)	(58.379)	(54.966)
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları/kayıpları	14	(7.370)	(11.987)	(58.379)	(54.966)
Toplam kapsamlı zarar		(12.142.357)	(3.496.216)	(7.465.026)	(3.858.891)

Takip eden dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

1 Ocak – 30 Haziran 2015 tarihinde sona eren altı aylık ara hesap dönemine ait özete konsolide olmayan özkaynaklar değişim tablosu
(Para birimi Türk Lirası ("TL"))

	Ödenmiş sermaye	Sermaye düzeltilmesi farkları	Aktüeryal kayıplar	Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	Geçmiş yıllar zararları	Net dönem zararı	Toplam özkaynaklar
1 Ocak 2015	40.000.000	91.456.689	(45.352)	9.098	(76.864.750)	16.739.270	71.294.955
Transferler	-	-	-	-	16.739.270	(16.739.270)	-
Diğer kapsamlı gelir	-	-	(7.369)	-	-	-	(7.369)
Net dönem zararı	-	-	-	-	-	(12.134.987)	(12.134.987)
30 Haziran 2015	40.000.000	91.456.689	(52.721)	9.098	(60.125.480)	(12.134.987)	59.152.599
1 Ocak 2014	40.000.000	91.456.689	67.134	9.098	(55.128.849)	(21.735.901)	54.668.171
Transferler	-	-	-	-	(21.735.901)	21.735.901	-
Diğer kapsamlı gelir	-	-	(58.379)	-	-	-	(58.379)
Net dönem zararı	-	-	-	-	-	(7.406.647)	(7.406.647)
30 Haziran 2014	40.000.000	91.456.689	8.755	9.098	(76.864.750)	(7.406.647)	47.203.145

Takip eden dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

**1 Ocak – 30 Haziran 2015 tarihinde sonra eren altı aylık ara hesap dönemine ait
özet konsolide olmayan nakit akış tablosu
(Para birimi Türk Lirası (“TL”))**

		Bağımsız incelemeden geçmiş	Bağımsız incelemeden geçmiş
	Dipnot referansları	Cari dönem 1 Ocak- 30 Haziran 2015	Önceki dönem 1 Ocak- 30 Haziran 2014
İşletme faaliyetlerinden nakit akışları			
Dönem zararı		(12.134.987)	(7.406.647)
Dönem net zararı mutabakatı ile ilgili düzeltmeler			
Faiz gideri	22	4.237.724	1.593.155
İstanbul İstanbul taahhüt karşılığı	21	426.097	288.632
Yatırım amaçlı gayrimenkul gerçeğe uygun değer değişikliği, net	10	-	74.329
Amortisman ve itfa payları	11	51.860	42.242
Kıdem ve izin tazminatındaki (azalış) /artış	14	(10.921)	66.512
Faiz geliri		-	(195.794)
Gerçekleşmemiş kur farkı zararı/(karı)		1.169.851	(493.025)
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler			
Stoklardaki değişim		(7.955.720)	(356.914)
Alacaklardaki değişim		(462.488)	83.711
Borçlardaki değişim		1.870.326	907.210
Ödenen kıdem tazminatı	14	(5.165)	(17.459)
Diğer varlık ve yükümlülüklerdeki değişimler		23.471.385	1.793.620
Alınan faizler	22	143.699	-
		10.801.661	(3.620.428)
Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları			
Maddi ve maddi olmayan duran varlık satın alımı	11	(82.720)	(72.235)
Vadeli / bloke mevduat		-	147.145
		(82.720)	74.910
Finansman faaliyetlerinden nakit akışları			
Ödenen faizler		(2.347.955)	(1.087.551)
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri		123.239.665	80.909.397
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları		(131.656.575)	(76.118.027)
Finansman faaliyetlerinden sağlanan net nakit		(10.764.865)	3.703.819
Nakit ve nakit benzeri değerlerdeki net artış		(45.924)	158.301
Nakit ve nakit benzeri değerlerin dönem başı bakiyesi	4	54.994	14.862
Nakit ve nakit benzeri değerlerin dönem sonu bakiyesi	4	9.070	173.163

Takip eden dipnotlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Haziran 2015 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait
özet konsolide olmayan finansal tablolara ilişkin açıklayıcı 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. 30 Haziran 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.	0,24
Necdet Öztürk	0,01
Diğer (Halka açık kısım)	49,00
	100,00

Şirket, Yapı ve Kredi Bankası A.Ş. ile Koray Yapı Endüstrisi ve Ticaret A.Ş. tarafından birlikte kontrol edilen ortaklıktır.

Şirket'in 30 Haziran 2015 tarihi itibarıyla çalışan sayısı 17 kişidir (31 Aralık 2014: 17 kişi).

Finansal tabloların onaylanması

30 Haziran 2015 tarihi itibarıyla ve bu tarihte sona eren ara hesap dönemine ait olarak hazırlanan konsolide olmayan finansal tablolar, Yönetim Kurulu tarafından 29 Temmuz 2015 tarihinde onaylanmıştır. Genel Kurul ve belirli düzenleyici kurumlar onaylanan özet konsolide olmayan finansal tabloları değiştirme yetkisine sahiptir.

Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

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

2. Konsolide olmayan finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar

2.1 Sunuma ilişkin temel esaslar

2.1.1 Uygulanan muhasebe standartları

İlişikteki ara dönem finansal tablolar, Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK") 13 Haziran 2013 tarih ve 28676 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri II, 14.1 no'lu "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" ("Tebliğ") ve 28 Mayıs 2013 tarih ve 28660 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği" hükümlerine uygun olarak hazırlanmıştır.

SPK mevzuatına göre raporlama yapan şirketler Tebliğin 5. Maddesine göre Kamu Gözetimi Kurumu ("KGK") tarafından yayımlanan Türkiye Muhasebe Standartları'nı / Türkiye Finansal Raporlama Standartları ile bunlara ilişkin ek ve yorumları ("TMS/TFRS") uygularlar.

Şirket, 30 Haziran 2015 tarihinde sona eren ara döneme ilişkin özet konsolide olmayan finansal tablolarını Türkiye Muhasebe Standardı No.34 "Ara Dönem Finansal Raporlama Standardı"na uygun olarak hazırlamıştır.

Ara dönem özet konsolide olmayan finansal tablolar Şirket'in yasal kayıtlarına dayandırılmış ve TL cinsinden ifade edilmiş olup KGK tarafından yayınlanan TMS'ye göre Şirket'in durumunu layıkıyla arz edebilmek için bir takım düzeltme ve sınıflandırma değişikliklerine tabi tutularak hazırlanmıştır.

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. Şirket'in ara dönem özet konsolide olmayan finansal tabloları, bu karar çerçevesinde hazırlanmıştır.

2.1.2 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.

2.1.3 İşletmenin sürekliliği

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

Şirket'in 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. Şirket yönetiminin, Şirket'in 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	Mamul	35.419.809	2015 yılsonu
Ankara Ankara (Bilkent)	Mamul	428.173	2015 yılsonu
		35.847.982	

Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

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

2. Konsolide olmayan finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

Ayrıca stoklarda olmamakla beraber, Şirket yönetimi İstanbul İstanbul projesindeki 1285, 1286 ve 1283 numaralı parseller, proje satışının gerçekleştiği dönemde Şirket'in ya da ortaklarının tapulu malı veya birlikte hareket ettiği belde sakinlerinin şagil olduğu yerler olup bu kısımların Maliye Bakanlığı Milli Emlak Müdürlüğü tarafından Şirket'e 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.

Şirket, Ankara-Çankaya projesini tamamlamış ve konut kısmından, Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmesi ile sattığı 9 adet konuttan 6 tanesinin ev teslimatlarını 30 Haziran 2015 tarihi itibarıyla gerçekleştirmiştir. Projenin ticari kısmı ile ilgili olarak da; kiralama çalışmaları, rapor tarihi itibarıyla devam etmektedir.

2.1.4 İşlevsel ve raporlama para birimi

Şirket'in özet konsolide olmayan finansal tabloları, faaliyette bulunduğu temel ekonomik çevrede geçerli olan para birimi (işlevsel para birimi) ile sunulmuştur. İşletmenin finansal durumu ve faaliyet sonucu, Şirket'in geçerli para birimi olan ve finansal tablo için raporlama para birimi olan TL cinsinden ifade edilmiştir.

2.2 Önemli muhasebe politikalarının özeti

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

Şirket'in içinde bulunduğu sektör nedeniyle, ara dönem finansal tablolarını önemli ölçüde etkileyebilecek mevsimsel veya dönemsel özellikler taşıyan faaliyetleri bulunmamaktadır.

2.3 Muhasebe politikalarındaki değişiklikler

2.3.1 Standartlarda değişiklikler ve yorumlar

Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar

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

i) 1 Ocak 2015 tarihinden itibaren geçerli olan yeni standart, değişiklik ve yorumlar

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 işe, işletmelerin söz konusu katkıları hizmet dönemlerine yaymak yerine, hizmetin verildiği yılda hizmet maliyetinden düşerek muhasebeleştirilebileceklerini açıklığa kavuşturmuştur. Değişiklik, 1 Temmuz 2014 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geriye dönük olarak uygulanacaktır. Söz konusu değişikliğin Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerinde hiçbir etkisi olmayacaktır.

Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

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

2. Konsolide olmayan finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

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 yayınlanmıştır. 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.

TFRS 3 İşletme Birleşmeleri

Bir işletme birleşmesinde yükümlülük (veya varlık) olarak sınıflanan koşullu bedelin, TMS 39 Finansal Araçlar (veya TFRS 9, hangisi geçerliyse) kapsamında olsun ya da olmasın, sonraki dönemlerde gerçeğe uygun değeri kar veya zarara yansıtılan finansal araç olarak muhasebeleştirileceğine açıklık getirilmiştir. Değişiklik işletme birleşmeleri için ileriye dönük olarak uygulanacaktır.

TFRS 8 Faaliyet Bölümleri

Değişiklikler şu konulara açıklık getirmektedir: i) TFRS 8'e göre toplulaştırma/birleştirme kriterinin uygulanmasına ilişkin yönetimin yaptığı değerlendirme, birleştirilen faaliyet bölümlerinin kısa tanımlarının ve benzerliklerine ilişkin değerlendirme yapılırken kullanılan ekonomik karakteristiklerinin (örneğin satış ve brüt karları) belirtilmesini de içerecek şekilde açıklanmalıdır. ii) Faaliyet varlıklarının toplam varlıklar ile mutabakatı, bu mutabakat işletmenin faaliyetlere ilişkin karar almaya yetkili yöneticisine 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. Buna ilave olarak yönetici işletme kullanan bir şirketin yönetim hizmeti için katlandığı masrafları açıklaması gerekmektedir. 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.

Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

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

2. Konsolide olmayan finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

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 sınıflandırılmasında TFRS 3 ve TMS 40'un karşılıklı ilişkisini açıklığa kavuşturmuştur. Değişiklik ileriye dönük olarak uygulanacaktır.

Söz konusu değişikliklerin Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olması beklenmemektedir.

ii) Yayınlanan ama yürürlüğe girmemiş ve erken uygulamaya konulmayan standartlar

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

TFRS 9 Finansal Araçlar – Sınıflandırma ve Açıklama

Aralık 2012'de ve Nisan 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. Şirket, standardın finansal durumu ve performansı üzerine etkilerini standardın diğer sayfaları KGK tarafından kabul edildikten sonra değerlendirecektir.

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 Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerinde hiçbir etkisi olmayacaktır.

Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

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

2. Konsolide olmayan finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

TMS 16 ve TMS 38 – Kabuledilebilir 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 Şirket'in 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 geçemedikleri 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 Şirket için geçerli değildir ve Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde etkisi olmayacaktır.

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

Nisan 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. 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 Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

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

Nisan 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 teşkil eden varlıkların satışı veya katkısından kaynaklanan kazanç veya kayıpların tamamının yatırımcı tarafından muhasebeleştirilmesi gerektiği açıklığa kavuşturulmuştur.

Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

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

2. Konsolide olmayan finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

Eski bağlı ortaklıkta tutulan yatırımın gerçeğe uygun değerden yeniden ölçülmesinden kaynaklanan kazanç veya kayıplar, sadece ilişkisiz 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 Şirket'in 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)

Nisan 2015'de, TFRS 10 Konsolide olmayan 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 Şirket için geçerli değildir ve Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde etkisi olmayacaktır.

TMS 1: Açıklama İnisiyatifi (TMS 1'de Değişiklik)

Nisan 2015'de, TMS 1'de değişiklik yapmıştır. Bu değişiklikler; Önemlilik, Ayırıştırma 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 Şirket'in özet konsolide olmayan finansal tablo dipnotları üzerinde önemli bir etkisi olması beklenmemektedir.

TFRS Yıllık İyileştirmeler, 2012-2014 Dönemi

KGK, Nisan 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 Şirket'in 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. Şirket finansal tablolarında ve dipnotlarda gerekli değişiklikleri bu standart ve yorumlar TFRS'de yürürlüğe girdikten sonra yapacaktır.

Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

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

2. Konsolide olmayan finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

Yıllık İyileştirmeler - 2010–2012 Dönemi

TFRS 13 Gerçeğe Uygun Değer Ölçümü

Karar Gereçekleri'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 hasılatı uygulanan 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 Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

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. Şirket, standardın finansal durumu ve performansı üzerine etkilerini değerlendirmektedir.

3. Bölümlere göre raporlama

Şirket faaliyetlerini Türkiye'de, tek bir raporlanabilir bölümde ve gayrimenkul sektöründe sürdürmekte olduğundan bölüm raporlaması yapmamaktadır.

Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

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

4. Nakit ve nakit benzerleri

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

	30 Haziran 2015	31 Aralık 2014
Kasa	991	852
Banka		
- Vadesiz mevduat	8.050	54.113
- Yatırım fonları	29	29
	9.070	54.994

30 Haziran 2015 tarihi itibarıyla yatırım fonları B-tipi likit fonlardan oluşmaktadır.

5. Finansal yatırımlar

Kısa vadeli

Şirket, 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 oluşturulması öngörülmektedir. Bu konuyla ilgili olarak hukuki süreç gereği Şirket'in banka hesaplarında 5.082.080 ABD Doları karşılığı 13.651.992 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 olmayan finansal durum tablosunda finansal yatırım olarak sınıflanmıştır. Vadeli mevduatın faiz oranı %2,0'dir ve vadesi 14 Ekim 2015 tarihinde sona erecektir. 30 Haziran 2015 tarihi itibarıyla 21.442 ABD Doları karşılığı 57.600 TL faiz tahakkuk etmiştir ve vadeye kalan gün sayısı 106'dır (31 Aralık 2014 – 50.368 TL).

Uzun vadeli

	30 Haziran 2015	31 Aralık 2014
YKS Tesis Yönetim Hizmetleri A.Ş.	205.341	205.341
Gelişim Gayrimenkul ve Yatırım Ticaret A.Ş.	55.740.000	55.740.000
	55.945.341	55.945.341

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 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" arsalarının tamamı olan 223.823 m²'lik kısmı ile 255.815 m²'lik "Riva Doğu" arsalarının 207.088 m²'lik kısmını yasal olarak devretmiştir. 13 Aralık 2012 tarihindeki 2012/10 nolu Yönetim Kurulu'nda alınan karar ile Gelişim Gayrimenkul sermayesini 12.460.000 TL azaltıp 68.200.000 TL'den 55.740.000 TL'ye indirmek için gerekli prosedürleri tamamlamıştır. Riva Doğu arsalarında meydana gelen değer artışı nedeniyle Şirket'in konsolide olmayan finansal tablolarında Gelişim Gayrimenkul üzerindeki değer düşüklüğü ortadan kalkmıştır.

Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

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

5. Finansal yatırımlar (devamı)

Gelişim Gayrimenkul'ün 27 Mart.2015 tarihli Yönetim Kurulu toplantısında, Gelişim Gayrimenkul'e ait İstanbul ili, Beykoz İlçesi, Riva Göllü Köyü, Eskidamlar ve Sıtmapınarı mevkiilerinde bulunan toplam 16 parseldeki 223.823m² arsalarının ("Göllü Arsaları") Şirket'in 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 sermayesini 32.520.000 TL azaltıp, 55.740.000 TL'den 23.220.000 TL'ye indirmek için gerekli işlemlere başlamıştır. Konuya ilişkin Olağanüstü Genel Kurul toplantısını 5 Mayıs 2015 tarihinde gerçekleştirmiş olup, rapor tarihi itibarıyla ilgili sürecin tamamlanma işlemleri devam etmekte ve söz konusu sermaye azaltım tutarı olan 32.520.000 TL 30 Haziran 2015 tarihi itibarıyla özet konsolide olmayan finansal tablolarda ertelenmiş gelirler hesabında yer almaktadır. Ertelenmiş gelirler hesabında yer alan bakiyenin 3.700.000 TL tutarındaki kısmı ise Şirket'in Ankara Çankaya projesinde peşin satış yapıp ancak henüz teslimlerini gerçekleştirmediği konutlar için alınan tutarlardan ve kalan 26.191 TL'lik kısmı da diğer ertelenmiş gelirlerden oluşmaktadır (31 Aralık 2014 – 9.162.954 TL; 23.881 TL).

6. Kısa ve uzun vadeli borçlanmalar

	30 Haziran 2015			31 Aralık 2014		
	Faiz oranı (%)	Orijinal Para birimi	TL karşılığı	Faiz oranı (%)	Orijinal Para birimi	TL karşılığı
TL banka kredileri	10,70	7.808.734	7.808.734 (1)	11,42	3.078.990	3.078.990(7)
TL banka kredileri	10,70	7.808.734	7.808.734 (1)	11,37	7.168.842	7.168.842(7)
TL banka kredileri	10,70	3.101.854	3.101.854 (2)	11,20	20.534.789	20.534.789(7)
TL banka kredileri	10,70	20.480.753	20.480.753(3)	10,05	3.566.500	3.566.500(8)
TL banka kredileri	11,15	21.480.074	21.480.074(3)	10,20	222.000	222.000(8)
TL banka kredileri	11,85	8.088.734	8.088.734(4)	10,30	2.716.000	2.716.000(8)
TL banka kredileri	11,90	650.000	650.000 (5)	10,35	305.000	305.000(8)
TL banka kredileri	11,60	90.000	90.000(5)	-	30.918	30.919(8)
TL banka kredileri	-	31.970	31.970(5)	11,00	1.175.600	1.175.600(8)
ABD Doları banka kredileri	3,90	5.164.195	13.872.577(6)	3,88	15.568.483	36.101.756(9)
ABD Doları banka kredileri	-	-	-	2,76	5.111.145	11.852.234(10)
Toplam kısa vadeli finansal borçlar			83.413.430			86.752.630

- (1) 4 Şubat 2016 vadeli
(2) 1 Nisan 2016 vadeli erken kapama opsiyonluspot kredinin 1.000.000 TL tutarındaki kısmı 15.06.2015 tarihinde kapatılmıştır.
(3) 1 Nisan 2016 vadeli
(4) 20 Mayıs 2016 vadeli
(5) Rotatif
(6) 14 Ekim 2015 vadeli
(7) 31 Mart 2015 vadeli
(8) Rotatif
(9) 26 Haziran 2015 vadeli
(10) 14 Nisan 2015 vadeli

Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

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

7. Ticari alacaklar ve borçlar

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

Kısa vadeli ticari alacaklar:	30 Haziran 2015	31 Aralık 2014
İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar - Alıcılar	721.610	261.032
	721.610	261.032
Şüpheli ticari alacaklar karşılığı	(234.403)	(234.403)
Ticari alacaklar, net	487.207	26.629

30 Haziran 2015 ve 31 Aralık 2014 tarihleri itibarıyla ticari borçların detayları aşağıda verilmiştir:

Kısa vadeli ticari borçlar:	30 Haziran 2015	31 Aralık 2014
İlişkili taraflara ticari borçlar	2.073.300	1.515.112
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar - Satıcılar	1.612.387	290.888
	3.685.687	1.806.000

8. Stoklar

30 Haziran 2015 ve 31 Aralık 2014 tarihleri itibarıyla stokların detayları aşağıda verilmiştir:

	30 Haziran 2015	31 Aralık 2014
Yarı mamul	-	27.163.079
Mamul	35.847.982	729.181
	35.847.982	27.892.260

Yarı mamul:

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

	30 Haziran 2015	31 Aralık 2014
Ankara Çankaya	-	27.163.079
	-	27.163.079

Mamul:

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

	30 Haziran 2015	31 Aralık 2014
Ankara Çankaya	35.419.809	-
Ankara Ankara (Bilkent)	428.173	729.181
	35.847.982	729.181

Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

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

8. Stoklar (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'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 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'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. 30 Haziran 2015 tarihinde söz konusu davada Ankara Büyükşehir Belediyesi'nin temyiz başvurusunda bulunduğu bilgisi edinilmiş olup, rapor tarihi itibarıyla yeni bir gelişme olmamıştır.

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 kazandırılmış ve bu kapsamda projeye devam edilerek inşaat tamamlanmıştır.

Şirket, konut kısmının satılmasını ve ticari kısmın ise kiraya verilmesini öngören proje planı çerçevesinde ilerlemiş 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 finansal tablolarla başlamak üzere yatırım amaçlı gayrimenkullere sınıflamıştır.

Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

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

8. Stoklar (devamı)

30 Haziran 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). 30 Haziran 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.

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 30 Haziran 2015 tarihi itibarıyla 143 adet ünite Şirket tarafından hak sahiplerine teslim edilmiştir (31 Aralık 2014: 142).

Şirket, henüz teslim edilmeyen 2 daire ile ilgili olarak, Koray Yapı Endüstri ve Ticaret A.Ş. ile imzalanmış olan hasılat paylaşımı anlaşması gereğince, 30 Haziran 2015 tarihi itibarıyla sona eren mali tablolarında, 655.504 TL (31 Aralık 2014 – 655.504 TL) değer düşüklüğü karşılığı bulundurmaktadır.

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

30 Haziran 2015	Stok çeşidi	Stok taşınan değeri	Tahmini geri kazanılabilir tarih
Ankara Çankaya	Mamul	35.419.809	2015 yılsonu
Ankara Ankara (Bilkent)	Mamul	428.173	2015 yılsonu
		35.847.982	

9. Diğer dönen ve duran varlıklar

Diğer dönen varlıklar	30 Haziran 2015	31 Aralık 2014
Katma değer vergisi ("KDV") alacakları	7.221.927	3.620.825
İndirilecek KDV	378.246	543.244
	7.600.173	4.164.069
Diğer duran varlıklar	30 Haziran 2015	31 Aralık 2014
Katma değer vergisi ("KDV") alacakları	2.117.255	2.117.255
	2.117.255	2.117.255

Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

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

10. Yatırım amaçlı gayrimenkuller

30 Haziran 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	30 Haziran 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	31.725.859	666.321(*)	-	-	-	32.392.180
Riva Doğu	25.533.761	-	-	-	-	25.533.761
	79.439.111	666.321	-	-	-	80.105.431

(*) Ankara Çankaya Projesi'nde arsa sahipleriyle yapılan paylaşım protokolünde Şirket'in konut kısmından eksik aldığı anlaşılacak arsa payının telafisi için, "Gayrimenkul Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığında İnşaat Yapım Sözleşmesi"ne uygun olarak söz konusu eksik bölümün Ticari Kısma eklenmesi ile Şirket'in sahip olduğu Ticari Kısım'daki hisse oranı %46'dan yaklaşık %46,97'ye ulaşmıştır. İlave edilen bu pay ile Ankara Çankaya Projesi Ticari Kısım'nın değeri 666.321 TL artmıştır ve bu gelir esas faaliyetlerden diğer gelirler hesabı altında muhasebeleştirilmiştir (Not 21).

	1 Ocak 2014	İlaveler	Çıkışlar	Gerçeğe uygun değer değişimi(*)	Transferler	30 Haziran 2014
Elit Residence	2.709.137	-	-	(13.836)	-	2.695.301
Levent Loft Bahçe Projesi	6.685.850	-	-	-	-	6.685.850
Bomonti Apartman	6.121.769	-	-	-	-	6.121.769
Kağıthane Ofispark	3.815.750	-	-	-	-	3.815.750
Ankara Çankaya Projesi Ticari Kısım	11.844.904	-	-	(60.493)	-	11.784.411
	31.177.410	-	-	(74.329)	-	31.103.081

(*) Değerleme raporları döviz üzerinden olan yatırım amaçlı gayrimenkullerdeki döviz kuru etkisinden oluşmaktadır.

Elit Residence:

İstanbul Şişli ilçesi 1905 ada ve 48 numaralı parsel üzerinde inşaat edilmiş olan 40 katlı Elit Plaza konut projesinde, Şirket 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, Şirket 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

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

10. 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 30 Haziran 2015 tarihi itibarıyla yaklaşık %46,97'lik arsa payına sahiptir. Ankara Çankaya projesinin ticari kısmının tamamı için, 23 Aralık 2014 tarihindeki ekspertiz raporunda belirtilen değer 29.742.232 ABD Doları olup, Şirket'in sahip olduğu arsa payına düşen yaklaşık %46,97'lik kısmın değeri 13.968.770 ABD Doları'dır ve bu tutarın TL karşılığı olarak 32.392.180 TL piyasa değeri ile değerlendirilmiştir.

Riva Doğu

Riva Doğu arsaları, İstanbul İli, Beykoz İlçesi, Riva Bölgesinde bulunan 1164/1, 2993, 3017 ve 3028 numaralı parsellerden oluşmaktadır. Şirket yönetimi, 22 Aralık 2014 tarih ve 47 numaralı Yönetim Kurulu kararı ile Şirket finansal tablolarında 16.779.822 TL maliyetle taşınan Riva Doğu'da bulunan arsaların satılmasına yönelik hazırlıklara başlanılmasına karar vermiştir. 30 Haziran 2015 tarihi itibarıyla hazırlanan finansal tablolarda bu arsalar yatırım amaçlı gayrimenkul hesabına sınıflanmış ve değerlendirme raporlarına göre gerçeğe uygun değerlerinden taşınmışlardır. Riva Doğu arsaları, 24 Aralık 2014 tarihindeki ekspertiz raporunda belirtilmiş olan 25.533.761 TL piyasa değeri ile değerlendirilmiştir.

11. Maddi ve maddi olmayan duran varlıklar

30 Haziran 2015 tarihinde sona eren altı aylık ara hesap dönemi içinde alınan maddi ve maddi olmayan duran varlıkların tutarı 82.720 TL olup çıkış bulunmamaktadır (30 Haziran 2014 – 72.235 TL; Yoktur).

30 Haziran 2015 tarihinde sona eren altı aylık ara hesap dönemi içinde kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelirler tablosunda genel yönetim gideri hesabında giderleştirilen maddi ve maddi olmayan duran varlık amortisman tutarı 51.860TL'dir (30 Haziran 2014 – 42.242 TL).

Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

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

12. Karşılıklar, koşullu varlık ve yükümlükler

Şarta bağlı varlık ve yükümlülükler

a) 30 Haziran 2015 ve 31 Aralık 2014 tarihleri itibarıyla teminatlar ve taahhütler aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2015	31 Aralık 2014
Alınan teminatlar	10.342.277	10.707.374

Verilen teminat mektupları

b) 30 Haziran 2015 itibarıyla projeler bazında şerhler, hak ve yükümlülükler aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2015	31 Aralık 2014
Şirket tarafından verilen teminat, rehin ve ipotekler (TRİ)'ler		
A. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	5.714.718	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	-	-
Toplam	5.714.718	6.464.718

Şirket tarafından verilen TRİ'ler TL cinsindedir.

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 2 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 2 tanesi için mahkemeye toplamda 2.000.000 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.

Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

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

12. Karşılıklar, koşullu varlık ve yükümlükler (devamı)

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

Yukarıda bahsi geçen ve rapor tarihi itibarıyla süren davalar konusunda hukuki süreçler devam etmekte olup, Şirket avukatları bu davaların Şirket'in lehine sonuçlanacağı görüşünde olduğundan Şirket'e yansıtacak bir zararın oluşması beklenmemektedir.

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 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'nın karar düzeltmeye gitmemesi nedeniyle bu karar Şirket lehine kesinleşmiş ve ilgili dava tüm hukuki süreçlerini tamamlayarak Şirket lehine sonlanmıştır.

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.

30 Haziran 2015 tarihinde söz konusu davada Ankara Büyükşehir Belediyesi'nin temyiz başvurusunda bulunduğu bilgisi edinilmiş olup, rapor tarihi itibarıyla yeni bir gelişme olmamıştır.

30 Haziran 2015 tarihli finansal tabloların kamuya açıklanma tarihi itibarıyla konu ile ilgili sadece yukarıda belirtilen son dava konusunda hukuki süreç devam etmekte olup, Şirket avukatları bu davanın da Şirket lehine sonuçlanacağını düşünmekte, dolayısıyla söz konusu dava nedeniyle Şirket'e yansıtacak bir zararın oluşması beklenmemektedir ve dava sürecinde projeye devam edilerek inşaat tamamlanmıştır.

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.

Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

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

12. Karşılıklar, koşullu varlık ve yükümlükler (devamı)

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.

Not 26'da 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 iskontoılarak 14.165.580 TL tutarındaki karşılığı finansal tablolarına yansıtılmıştır (Not 15, Not 26).

13. Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar

30 Haziran 2015 ve 31 Aralık 2014 tarihleri itibarıyla çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar detayları aşağıda verilmiştir:

	30 Haziran 2015	31 Aralık 2014
Ödenecek vergi ve fonlar	140.028	188.748
Ödenecek sosyal güvenlik primleri	38.591	37.936
Personele borçlar	37.941	14.995
	216.560	241.679

14. Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar

30 Haziran 2015 ve 31 Aralık 2014 tarihleri itibarıyla çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar detayı aşağıda verilmiştir:

Uzun vadeli karşılıklar	30 Haziran 2015	31 Aralık 2014
İzin yükümlülüğü karşılığı	304.645	360.197
Kıdem tazminatı karşılığı	204.107	159.476
	508.752	519.673

Kıdem tazminatı karşılığı

Kıdem tazminatı karşılığı aşağıdaki açıklamalar çerçevesinde ayrılmaktadır.

Türk kanunlarına göre Şirket ve Bağlı Ortaklıklar'ı en az bir yıllık hizmeti tamamlayarak 25 yıllık çalışma hayatı ardından emekliye ayrılan (kadınlar için 58, erkekler için 60 yaş), iş ilişkisi kesilen, askerlik hizmetleri için çağrılan veya vefat eden her çalışanına kıdem tazminatı ödemek mecburiyetindedir. 23 Mayıs 2002 tarihi itibarıyla ilgili yasa değişikliğinden, emeklilikten önceki hizmet süresiyle bağlantılı, bazı geçiş süreci maddeleri çıkartılmıştır.

Ödenecek tazminat, her hizmet yılı için bir aylık maaş tutarı kadardır ve bu miktar, 30 Haziran 2015 itibarıyla 3.541 TL (31 Aralık 2014: 3.438 TL) ile sınırlandırılmıştır.

Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

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

14. Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar (devamı)

Kıdem tazminatı karşılığı herhangi bir fonlamaya tabi değildir ve herhangi bir fonlama şartı bulunmamaktadır.

Söz konusu karşılık, Şirket'in çalışanlarının emekli olmasından doğan gelecekteki olası yükümlülüğün bugünkü değerinin tahmini ile hesaplanır.

Tebliğ, Şirket'in kıdem tazminatı karşılığını tahmin etmek için aktüer değerlendirme yöntemlerinin geliştirilmesini öngörmektedir. Buna göre toplam yükümlülüğün hesaplanmasında aşağıda yer alan aktüer öngörüler kullanılmıştır:

	30 Haziran 2015	31 Aralık 2014
İskonto oranı (%)	8,2	8,2
Beklenen ücret/limit artışlar (%)	4,5	4,5

30 Haziran 2015 ve 2014 tarihlerinde sona eren dönemler içerisindeki kıdem tazminatı karşılığının hareketleri aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2015	30 Haziran 2014
1 Ocak	159.476	51.604
Faiz maliyeti	13.014	2.451
Hizmet maliyeti	29.412	5.682
Aktüeryal (kar)/zarar	7.370	58.379
Dönem içindeki ödemeler	(5.165)	(17.459)
	204.107	100.657

15. Diğer kısa ve uzun vadeli karşılıklar

30 Haziran 2015 ve 31 Aralık 2014 tarihleri itibarıyla kısa ve uzun vadeli karşılıklar altında bulunan diğer kısa ve uzun vadeli karşılıklar detayı aşağıda verilmiştir:

Diğer kısa vadeli karşılıklar	30 Haziran 2015	31 Aralık 2014
Istanbul – İstanbul taahhüt gider karşılığı (Not 12 ve 26)	5.714.818	5.615.521
	5.714.818	5.615.521
Diğer uzun vadeli karşılıklar	30 Haziran 2015	31 Aralık 2014
Istanbul – İstanbul taahhüt gider karşılığı (Not 12 ve 26)	8.450.762	8.123.962
	8.450.762	8.123.962

16. Vergi varlık ve yükümlülükleri

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 ilgili dönemlere ilişkin herhangi bir vergi yükümlülüğü mevcut değildir.

Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

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

17. İlişkili taraf açıklamaları

30 Haziran 2015 ve 31 Aralık 2014 tarihleri itibarıyla ilişkili taraflara borçlar ve ilişkili taraflarda bulunan nakit ve nakit benzeri değerlerin detayı aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2015	31 Aralık 2014
İlişkili taraflara borçlar		
Ortaklar		
Koray Yapı Endüstrisi A.Ş.	1.849.473	1.369.688
Bağlı ortaklıklar		
Gelişim Gayrimenkul ve Yatırım Ticaret A.Ş.	-	520
YKS Tesis Yönetim Hizmetleri A.Ş.	59.579	5.300
Diğer ilişkili kuruluşlar		
Zer A.Ş.	149.698	137.054
Koç Sistem Bilgi İletişim Hizm. A.Ş.	762	-
Opet Petrolcülük A.Ş.	2.920	2.444
Otokoç Otomotiv Ticaret ve San. A.Ş.	10.868	106
	2.073.300	1.515.112
Nakit ve nakit benzeri değerler		
Ortaklar		
Yapı Kredi Bankası A.Ş. (vadesiz mevduatlar)	5.177	53.458
	5.177	53.458
Yatırım fonları		
Ortaklar		
Yapı Kredi Bankası A.Ş. (vadesiz mevduatlar)	29	29
	29	29
İlişkili taraflardan alınan krediler		
Ortaklar		
Yapı Kredi Bankası A.Ş.	3.783.824	73.724.795
	3.783.824	73.724.795

30 Haziran 2015 ve 2014 tarihlerinde sona eren altı aylık dönemlere ait ilişkili taraflarla yapılan önemli işlemlerin özeti aşağıda verilmiştir:

Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

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

17. İlişkili taraf açıklamaları (devamı)

İlişkili taraflardan yapılan alımlar

	30 Haziran 2015	30 Haziran 2014
Ortaklar		
Koray Yapı Endüstrisi ve Ticaret A.Ş.	15.360.618	5.022.619
Bağlı ortaklıklar		
YKS Tesis Yönetim Hizmetleri A.Ş.	114.457	50.484
Zer A.Ş.	269.528	0
Koç Sistem Bilgi İletişim Hizm. A.Ş.	33.564	26.993
Opet Petrolcülük A.Ş.	28.968	29.811
Otokoç Otomotiv Ticaret ve San. A.Ş.	52.508	54.105
	15.859.643	5.184.012

İlişkili taraflardan elde edilen faiz gelirleri

	30 Haziran 2015	30 Haziran 2014
Ortaklar		
Yapı Kredi Bankası A.Ş.	2.343	1.248
	2.343	1.248

İlişkili taraflara faiz ve komisyon giderleri

	30 Haziran 2015	30 Haziran 2014
Ortaklar		
Yapı Kredi Bankası A.Ş.	1.911.281	1.146.501
	1.911.281	1.146.501

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.

30 Haziran 2015 tarihi itibarıyla Yönetim Kurulu üyelerine, genel müdür ve yardımcılarına sağlanan faydalar toplamı 488.487 TL'dir (30 Haziran 2014: 416.873 TL).

Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

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

18. Özkaynaklar

Şirket'in 30 Haziran 2015 ve 31 Aralık 2014 tarihleri itibarıyla enflasyona göre düzeltilmemiş kayıtlı sermayesi aşağıda belirtilmiştir:

	30 Haziran 2015	31 Aralık 2014
Kayıtlı sermaye limiti	100.000.000	100.000.000
Onaylanmış ve ödenmiş sermaye	40.000.000	40.000.000

Şirket'in 30 Haziran 2015 ve 31 Aralık 2014 tarihleri itibarıyla ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir:

Hissedarlar	30 Haziran 2015		31 Aralık 2014	
	Pay %	Tutar	Pay %	Tutar
Yapı ve Kredi Bankası A.Ş.	26,01	10.404.000	26,01	10.404.000
Koray Yapı Endüstrisi ve Ticaret A.Ş.	7,54	3.016.000	7,54	3.016.000
Murat Koray	5,00	2.000.000	5,00	2.000.000
Selim Koray	5,00	2.000.000	5,00	2.000.000
Semra Turgut	5,00	2.000.000	5,00	2.000.000
Mustafa Zeki Gönül	1,00	400.000	1,00	400.000
Süleyman Yerçil	0,80	320.000	0,80	320.000
Zeynel Abidin Erdoğan	0,40	160.000	0,40	160.000
Koray İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş.	0,24	100.000	0,24	100.000
Necdet Öztürk	0,01	0.01	0,01	0.01
Diğer (Halka açık kısım)	49,00	19.600.000	49,00	19.600.000
Toplam	100,00	40.000.000	100,00	40.000.000
Sermaye düzeltmesi		91.456.689		91.456.689
Toplam ödenmiş sermaye		131.456.689		131.456.689

Sermaye düzeltme farkları ödenmiş sermayeye yapılan nakit ve nakit benzeri ilavelerin enflasyona göre düzeltilmiş toplam tutarları ile enflasyon düzeltmesi öncesindeki tutarları arasındaki farkı ifade eder.

Şirket'in 40.000.000 TL tutarındaki yasal sermayesini oluşturan 40.000.000.000 adet 1., 2. ve 3. tertip hisse senetlerinin nama yazılı 20.400.000.000 adedi, A grubu; kalan hamiline yazılı 19.600.000.000 adedi ise B grubudur.

Türk Ticaret Kanunu'na göre, yasal yedekler birinci ve ikinci tertip yasal yedekler olmak üzere ikiye ayrılır. Türk Ticaret Kanunu'na göre birinci tertip yasal yedekler, şirketin ödenmiş sermayesinin %20'sine ulaşıncaya kadar, kanuni net karın %5'i olarak ayrılır. İkinci tertip yasal yedekler ise ödenmiş sermayenin %5'ini aşan dağıtılan karın %10'udur. Türk Ticaret Kanunu'na göre, yasal yedekler ödenmiş sermayenin %50'sini geçmediği sürece sadece zararları netleştirmek için kullanılabilir, bunun dışında herhangi bir şekilde kullanılması mümkün değildir.

Sermaye düzeltmesi farklarının sermayeye eklenmek dışında bir kullanımı yoktur.

Halka açık şirketler, kar payı dağıtımlarını SPK'nın II-19.1 no'lu Kâr Payı Tebliği'ne göre yaparlar.

Ortaklıklar, kârlarını genel kurulları tarafından belirlenecek kâr dağıtım politikaları çerçevesinde ve ilgili mevzuat hükümlerine uygun olarak genel kurul kararıyla dağıtır. Söz konusu tebliğ kapsamında, asgari bir dağıtım oranı tespit edilmemiştir. Şirketler esas sözleşmelerinde veya kar dağıtım politikalarında belirlenen şekilde kar payı öderler.

Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

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

18. Özkaynaklar (devamı)

Ayrıca, kar paylarının eşit veya farklı tutarlı taksitler halinde ödenebilecektir ve ara dönem özet konsolide olmayan finansal tablolarda yer alan kâr üzerinden nakden kâr payı avansı dağıtabilecektir.

TTK'ya göre ayrılması gereken yedek akçeler ile esas sözleşmede veya kâr dağıtım politikasında pay sahipleri için belirlenen kâr payı ayrılmadıkça; başka yedek akçe ayrılmasına, ertesi yıla kâr aktarılmasına ve intifa senedi sahiplerine, yönetim kurulu üyelerine, ortaklık çalışanlarına ve pay sahibi dışındaki kişilere kârdan pay dağıtılmasına karar verilemeyeceği gibi, pay sahipleri için belirlenen kâr payı nakden ödenmedikçe bu kişilere kârdan pay dağıtılamaz.

Ortaklıkların geçmiş yıllar zararlarının; geçmiş yıllar kârları, paylara ilişkin primler dahil genel kanuni yedek akçe, sermaye hariç özkaynak kalemlerinin enflasyon muhasebesine göre düzeltilmesinden kaynaklanan tutarların toplamını aşan kısmı, net dağıtılabılır dönem kârının hesaplanmasında indirim kalemi olarak dikkate alınır.

Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler 30 Haziran 2015 tarihi itibarıyla 9.098 TL'dir (31 Aralık 2014: 9.098 TL).

Diğer kapsamlı gelir tablosunda yer alan kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler hesabında yer alan diğer kazançların detayı aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2015	31 Aralık 2014
Aktüeryal kazanç	(52.721)	(45.352)
Toplam	(52.721)	(45.352)

19. Hasılat ve satışların maliyeti

	1 Ocak - 30 Haziran 2015	1 Nisan - 30 Haziran 2015	1 Ocak - 30 Haziran 2014	1 Nisan - 30 Haziran 2014
Hasılat	10.707.674	10.517.991	4.882.007	147.547
Hasılat	10.707.674	10.517.991	4.882.007	147.547
İadeler (-)	-	-	-	-
Net satışlar	10.707.674	10.517.991	4.882.007	147.547
Satışların maliyeti	(7.820.394)	(7.757.938)	(4.558.360)	(89.801)
Brüt kar	2.887.280	2.760.053	323.647	57.746

Hasılat detayı aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 30 Haziran 2015	1 Nisan - 30 Haziran 2015	1 Ocak - 30 Haziran 2014	1 Nisan - 30 Haziran 2014
Ticari mal satışları	10.344.065	10.344.065	4.600.000	-
Kira gelirleri	363.609	173.926	282.007	147.547
Hasılat	10.707.674	10.517.991	4.882.007	147.547

Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

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

20. Niteliklerine göre giderler

Satışların ve hizmetlerin maliyeti

	1 Ocak - 30 Haziran 2015	1 Nisan - 30 Haziran 2015	1 Ocak - 30 Haziran 2014	1 Nisan - 30 Haziran 2014
Satılan mal maliyeti	7.654.728	7.654.728	4.397.727	-
Diğer	165.666	103.210	160.633	89.801
	7.820.394	7.757.938	4.558.360	89.801

21. Esas faaliyetlerden diğer gelirler / (giderler)

	1 Ocak - 30 Haziran 2015	1 Nisan - 30 Haziran 2015	1 Ocak - 30 Haziran 2014	1 Nisan - 30 Haziran 2014
Konusu kalmayan karşılıklar	-	-	17.459	5.629
Yatırım amaçlı gayrimenkuller sahiplik oranındaki değişime ilişkin gelir (Not 10)	666.321	-	-	-
Diğer	217.072	449.563	-	-
	883.393	449.563	17.459	5.629

	1 Ocak - 30 Haziran 2015	1 Nisan - 30 Haziran 2015	1 Ocak - 30 Haziran 2014	1 Nisan - 30 Haziran 2014
Hukuki danışmanlık giderleri	(3.010.363)	(3.000.202)	(2.715.506)	(2.715.506)
Projelerle ilgili masraflar	(1.650.779)	(49.998)	(1.282.143)	(746.612)
Ankara Çankaya Projesi Konut kısmı tamamlanma ve tanıtım maliyetleri	(1.001.706)	(1.001.706)	-	-
İstanbul - İstanbul taahhüt karşılık gideri	(426.097)	(216.326)	(288.632)	(283.432)
İştirak değer düşüklüğü karşılığı	-	-	(82.354)	(82.354)
Diğer	(46.076)	(45.867)	(89.957)	(37.191)
	(6.135.021)	(4.314.099)	(4.458.592)	(3.865.095)

22. Finansman giderleri

30 Haziran 2015 ve 2014 tarihlerinde sona eren altı aylık dönemler için finansman gelirleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 30 Haziran 2015	1 Nisan - 30 Haziran 2015	1 Ocak - 30 Haziran 2014	1 Nisan - 30 Haziran 2014
Kur farkı geliri	2.155.994	2.155.994	2.275.924	1.993.850
Faiz geliri	143.699	143.699	-	-
Menkul kıymet satış karları	70	70	-	-
	2.299.763	2.299.763	2.275.924	1.993.850

30 Haziran 2015 ve 2014 tarihlerinde sona eren altı aylık dönemler için finansman giderleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 30 Haziran 2015	1 Nisan - 30 Haziran 2015	1 Ocak - 30 Haziran 2014	1 Nisan - 30 Haziran 2014
Kur farkı gideri	(6.156.999)	(1.868.478)	(1.837.470)	(400.856)
Faiz giderleri	(4.237.724)	(2.040.120)	(1.593.155)	(815.394)
	(10.394.723)	(3.908.597)	(3.430.625)	(1.216.250)

Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

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

23. Pay başına kazanç / kayıp

Pay başına zarar aşağıda verilmiştir:

	30 Haziran 2015	30 Haziran 2014
Net dönem zararı	(12.134.987)	(7.406.647)
Her biri 0,001 TL nominal değerli hisse sayısı	40.000.000	40.000.000
Pay başına zarar	(0,3034)	(0,1852)

24. Finansal araçlardan kaynaklanan risklerin niteliği ve düzeyi

Şirket, faaliyetlerinden dolayı, borç ve sermaye piyasası fiyatlarındaki, döviz kurları ile faiz oranlarındaki değişimlerin etkileri dahil çeşitli finansal risklere maruz kalmaktadır. Şirket'in toptan risk yönetim programı, mali piyasaların öngörülemezliğine odaklanmakta olup, Şirket'in mali performansı üzerindeki potansiyel olumsuz etkilerin en aza indirgenmesini amaçlamıştır.

Kredi riski

Şirket'in kredi riski esas olarak ticari alacaklarından doğabilmektedir. Ticari alacaklar, Şirket yönetimince geçmiş tecrübeler ve cari ekonomik durum göz önüne alınarak değerlendirilmekte ve uygun oranda şüpheli alacak karşılığı ayrıldıktan sonra finansal durum tablosunda net olarak gösterilmektedir.

30 Haziran 2015 ve 31 Aralık 2014 tarihlerinde finansal araç türleri itibarıyla Şirket'in maruz kaldığı kredi risklerini gösteren tablo aşağıda gösterilmiştir:

	30 Haziran 2015					
	Ticari alacaklar		Diğer alacaklar		Nakit ve nakit benzerleri ve finansal yatırımlar	
	İlişkili taraf	Diğer taraf	İlişkili taraf	Diğer taraf	İlişkili taraf	Diğer Taraf
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E)	-	487.207	-	7.229	5.177	13.713.485
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	-	487.207	-	7.229	5.177	13.713.485
B. Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan, aksi takdirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların defter değeri	-	-	-	-	-	-
C. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	-	-
- Teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	234.403	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	(234.403)	-	-	-	-
- Net değerinin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-
- Net değerinin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
E. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-	-

Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

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

24. Finansal araçlardan kaynaklanan risklerin niteliği ve düzeyi (devamı)

	31 Aralık 2014					
	Ticari alacaklar		Diğer alacaklar		Nakit ve nakit benzerleri ve finansal yatırımlar	
	İlişkili taraf	Diğer taraf	İlişkili taraf	Diğer taraf	İlişkili taraf	Diğer Taraf
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E)	-	26.629	-	15.060	53.487	11.836.710
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	-	26.629	-	15.060	53.487	11.836.710
B. Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan, aksi takdirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların defter değeri	-	-	-	-	-	-
C. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	-	-
- Teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	234.403	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	(234.403)	-	-	-	-
- Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-
- Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
E. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-	-

Likidite riski

İhtiyatlı likidite riski yönetimi, yeterli ölçüde nakit ve menkul kıymet tutmayı, yeterli miktarda kredi işlemleri ile fon kaynaklarının kullanılabilirliğini ve piyasa pozisyonlarını kapatabilme gücünü ifade eder.

Mevcut ve ilerideki muhtemel borç gereksinimlerinin fonlanabilme riski, yeterli sayıda ve yüksek kalitedeki kredi sağlayıcılarının erişilebilirliğinin sürekli kılınması suretiyle yönetilmektedir. Şirket yönetimi, likidite riskini yönetmek amacıyla, yatırım ihtiyacı ve geçmiş dönemdeki likidite pozisyonlarını da dikkate alarak banka kredisi kullanmıştır.

Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

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

24. Finansal araçlardan kaynaklanan risklerin niteliği ve düzeyi (devamı)

Şirket'in finansal yükümlülüklerinden kaynaklanan likidite riskini gösteren tablo aşağıdaki gibidir:

30 Haziran 2015							
	Defter değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı	3 aya kadar	3 ay 1 yıl arası	1 yıl 5 yıl arası	5 yıl 10 yıl arası	Vadesiz
Banka kredileri	83.413.430	83.413.430	14.505.341	68.908.089	-	-	-
Ticari borçlar							
-İlişkili taraf	2.073.300	2.073.300	2.073.300	-	-	-	-
-Diğer taraf	1.612.387	1.612.387	1.612.387	-	-	-	-
Diğer borçlar	74.823	74.823	74.823	-	-	-	-
Toplam kaynaklar	87.173.940	87.173.940	18.265.851	68.908.089	-	-	-

31 Aralık 2014							
	Defter değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı	3 aya kadar	3 ay 1 yıl arası	1 yıl 5 yıl arası	5 yıl 10 yıl arası	Vadesiz
Banka kredileri	86.752.630	88.360.151	39.630.844	48.729.307	-	-	-
Ticari borçlar							
-İlişkili taraf	1.515.112	1.515.112	1.515.112	-	-	-	-
-Diğer taraf	290.888	290.888	290.888	-	-	-	-
Diğer borçlar	14.065.346	16.061.251	325.863	5.664.740	10.070.648	-	-
Toplam kaynaklar	102.623.976	106.227.402	41.762.707	54.394.047	10.070.648		

Yabancı para pozisyonu riski

30 Haziran 2015 ve 31 Aralık 2014 tarihleri itibarıyla Şirket tarafından tutulan yabancı para varlıklar ve borçların TL karşılıkları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2015	31 Aralık 2014
Döviz cinsinden varlıklar	13.709.592	11.835.203
Döviz cinsinden yükümlülükler	(13.872.577)	(47.953.990)
Net döviz pozisyonu	(162.985)	(36.118.787)

Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

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

24. Finansal araçlardan kaynaklanan risklerin niteliği ve düzeyi (devamı)

30 Haziran 2015 ve 31 Aralık 2014 itibarıyla Şirket tarafından tutulan yabancı para varlıklar ve borçların TL karşılıkları aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2015			Döviz pozisyonu tablosu 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)	13.709.592	13.709.592	-	11.835.203	11.835.203	-
Ticari alacaklar	-	-	-	-	-	-
Toplam varlıklar	13.709.592	13.709.592	-	11.835.203	11.835.203	-
Kısa vadeli finansal yükümlülükler	(13.872.577)	(13.872.577)	-	(47.953.990)	(47.953.990)	-
Uzun vadeli finansal yükümlülükler	-	-	-	-	-	-
Diğer yükümlülükler	-	-	-	-	-	-
Toplam yükümlülükler	(13.872.577)	(13.872.577)	-	(47.953.990)	(47.953.990)	-
Net yabancı para varlıklar/ (yükümlülükler) pozisyonu	(162.985)	(162.985)	-	(36.118.787)	(36.118.787)	-

Şirket'in 30 Haziran 2015 ve 31 Aralık 2014 tarihleri itibari ile elinde bulundurduğu yabancı para cinsinden varlıkları ve yükümlülükleri sebebi ile döviz kurundaki değişimlere duyarlılığı aşağıdaki tabloda özetlenmiştir:

	30 Haziran 2015			
	Kar/(zarar)		Özkaynaklar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
ABD Doları'nın TL karşısında %10 değerlenmesi/değer kaybetmesi halinde				
1. ABD Doları net yükümlülük sebebi ile oluşan kar/(zarar)	16.299	(16.299)	16.299	(16.299)
2. ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
3. ABD Doları net etki (1+2)	16.299	(16.299)	16.299	(16.299)
Euro'nun TL karşısında %10 değerlenmesi/değer kaybetmesi halinde				
4. Euro net varlık sebebi ile oluşan kar/(zarar)	-	-	-	-
5. Euro riskinden korunan kısım	-	-	-	-
6. Euro net etki (4+5)	-	-	-	-
Toplam (3+6)	16.299	(16.299)	16.299	(16.299)

Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

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

24. Finansal araçlardan kaynaklanan risklerin niteliği ve düzeyi (devamı)

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

Faiz oranı riski:

Faiz oranı değişikliklerinin Şirket varlık ve yükümlülüklerine etkisi faiz oranı riski ile ifade edilir. Bu risk, faiz değişimlerinden etkilenen varlıkları aynı tipte yükümlülüklerle karşılamak suretiyle yönetilmektedir.

Şirket faiz oranına duyarlı finansal araçlarını gösteren tablo aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2015	31 Aralık 2014
Sabit faizli finansal araçlar		
Finansal varlıklar	13.709.592	11.835.203
Finansal yükümlülükler	(83.413.430)	(86.752.630)
Değişken faizli finansal araçlar		
Finansal varlıklar	-	-

30 Haziran 2015 ve 31 Aralık 2014 tarihleri itibarıyla Şirket'in finansal yükümlülükleri sabit faizli finansal araç olduğundan herhangi bir nakit akış faiz oranı riski bulunmamaktadır.

Sermaye yönetimi

Şirket, sermayesini ve alınan kredileri en iyi getiri sağlayacak şekilde yönetmeye çalışmaktadır. Şirket yönetimi finansal riskleri azaltan, Şirket'in kredibilitesini yükseltici, Şirket'in devamlılığını, büyümesini ve karlılığını artırıcı politikalar belirler ve izler. Şirket sermaye yapısı söz konusu politikaları destekleyici seviyede olmalıdır. Şirket yönetimi sermaye ihtiyacının karşılanması ile ilgili gerekli önlemleri alır. 30 Haziran 2015, 31 Aralık 2014 ve 2013 tarihleri itibarıyla amaçlarda, politikalarda ve süreçlerde bir değişiklik yapılmamıştır.

Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

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

24. Finansal araçlardan kaynaklanan risklerin niteliği ve düzeyi (devamı)

Sermaye yapısını korumak veya yeniden düzenlemek için Şirket ortaklara ödenen temettü tutarını SPK'nın temettü ile ilgili hükümlerine uygun şekilde değiştirebilir, sermayeyi hissedarlara iade edebilir, yeni hisseler çıkarabilir ve borçlanmayı azaltmak için varlıklarını satabilir.

Finansal araçların gerçeğe uygun değeri

Gerçeğe uygun (rayiç) değer, piyasa katılımcıları arasında ölçüm tarihinde olağan bir işlemde, bir varlığın satışından elde edilecek veya bir borcun devrinde ödenecek fiyattır.

Şirket, finansal araçların tahmini gerçeğe uygun değerlerini hâlihazırda mevcut piyasa bilgileri ve uygun değerlendirme yöntemlerini kullanarak belirlemiştir. Bununla birlikte, piyasa bilgilerini değerlendirip gerçeğe uygun değerleri tahmin edebilmek yorum ve muhakeme gerektirmektedir. Sonuç olarak burada sunulan tahminler, Şirket'in cari bir piyasa işleminde elde edebileceği miktarların göstergesi olamaz.

Gerçeğe uygun değerleri tahmin edilmesi pratikte mümkün olan finansal araçların gerçeğe uygun değerlerinin tahmini için aşağıdaki yöntem ve varsayımlar kullanılmıştır:

Finansal varlıklar:

Parasal varlıkların, rayiç değerleri taşıdıkları değere yaklaşmaktadır. Bu varlıklar, maliyet bedelleri ile finansal tablolarda yer alıp nakit ve nakit benzeri değerleri, bunların üzerindeki faiz tahakkuklarını ve diğer kısa vadeli finansal varlıkları içermektedir ve kısa vadeli ve yabancı para cinsinden olmalarından dolayı, rayiç değerlerinin taşınan değerlerine yakın olduğu düşünülmektedir. Ticari alacakların reeskont ve şüpheli alacaklar karşılığı düşüldükten sonraki taşınan değerlerinin rayiç değerlerine yakın olduğu düşünülmektedir.

Finansal yükümlülükler:

Parasal yükümlülükler, rayiç değerleri taşıdıkları değere yaklaşan parasal yükümlülüklerdir. Ticari borçların ve diğer parasal yükümlülüklerin kısa vadeli olmaları nedeniyle rayiç değerlerinin taşıdıkları değere yaklaştığı düşünülmektedir. Banka kredileri iskonto edilmiş maliyet ile ifade edilir ve işlem maliyetleri kredilerin ilk kayıt değerlerine eklenir. Finansal borçların kayıtlı değerinin dönem sonunda yürürlükte olan döviz kurundan çevrilmeleri ve kısa vadeli olmaları nedeniyle gerçeğe uygun değerine yakın olduğu varsayılmaktadır. Reeskont karşılığı düşüldükten sonra kalan ticari borçların rayiç değerlerinin taşıdıkları değere yakın olduğu öngörülmektedir.

Gerçeğe uygun değer ölçümleri:

Şirket'in gerçeğe uygun değere ilişkin sınıflandırmaları aşağıdaki şekilde gibidir:

Seviye 1: Özdeş varlıklar ya da borçlar için aktif piyasalardaki kayıtlı (düzeltilmemiş) fiyatlar.

Seviye 2: 1 inci seviyede yer alan kayıtlı fiyatlar dışında kalan ve varlıklar ya da borçlar açısından doğrudan (fiyatlar aracılığıyla) ya da dolaylı olarak (fiyatlardan türetilmek suretiyle) gözlemlenebilir nitelikteki veriler.

Seviye 3: Varlık ya da borçlara ilişkin olarak gözlemlenebilir piyasa verilerine dayanmayan veriler.

Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

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

24. Finansal araçlardan kaynaklanan risklerin niteliği ve düzeyi (devamı)

30 Haziran 2015 ve 31 Aralık 2014 tarihleri itibarıyla, Şirket'in gerçeğe uygun değer ile takip ettiği nakit ve nakit benzerleri içerisinde bulunan B tipi likit fonları gerçeğe uygun değerleriyle takip edilmekte ve Seviye 1' de sınıflandırılmaktadır.

30 Haziran 2015 tarihi itibarıyla Şirket'in tüm yatırım amaçlı gayrimenkullerinin değerlemesinde emsal karşılaştırma ve gelir indirgeme yöntemi kullanılmıştır.

25. Bilanço tarihinden sonraki olaylar

Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkuller hesabında, KDV Hariç 775.750 USD (1.796.172 TL) tutarındaki ekspertiz değeri ile yer alan; İstanbul ili, Şişli İlçesi, Levent Loft Bahçe'deki konutlarından 6. Kat 28 No.lu bağımsız bölümün KDV Hariç 880.000 USD (2.340.800 TL) bedelle satışı ve tapu devri 21 Temmuz 2015 tarihinde gerçekleşmiştir.

Şirket'in 01 Temmuz 2015 tarihli Yönetim Kurulu toplantısında; Şirket'in Genel Müdürü Sn. Erdem Tavas'ın 16.07.2015 tarihi itibarıyla kendi isteğiyle görevinden ayrılacak olması nedeniyle, yerine Sn. Ahmet Okay Karaata'nın 16.07.2015 tarihi itibarıyla Şirket'in Genel Müdürü olarak atanmasına karar verilmiştir.

Şirket'in 22 Temmuz 2015 tarihli Yönetim Kurulu toplantısında; Şirket'in Mali ve İdari İşler Genel Müdür Yardımcısı olarak görev yapan Sn. Hande Osma'nın 31 Temmuz 2015 tarihi itibarıyla kendi isteğiyle görevinden ayrılacak olması nedeniyle, aynı tarih itibarıyla yerine Sn. Bahar Tunçel Uslu'nun Mali ve İdari İşler Genel Müdür Yardımcısı olarak atanmasına ve kendisinin Kurumsal Yönetim Komitesi Üyesi olarak görevlendirilmesine karar verilmiştir.

26. 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.

Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

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

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

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. 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 yansıtacak 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 2 tanesi için mahkemeye toplamda 2.000.000 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.

30 Haziran 2015 tarihli ara dönem özet konsolide olmayan finansal tabloların kamuya açıklanma tarihi itibarıyla konu ile ilgili hukuki süreç devam etmektedir.

Istanbul 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 yasağı 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.

Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

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

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

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, yapılacak 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.

Şirket, 1. ve 2. fazları bitirirken, bu konutların kullanabileceği sosyal alanların da inşaatını bitirmiştir. 10.547,75 m²'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 takdirlirinin alınarak projede yer alan bağımsız bölüm sahiplerine hisseleri oranında devrinin yapılması kararlaştırılmıştır. Bu alanın 1.556,10 m²'lik kısmı 6292 sayılı kanun gereği bedelsiz olarak alınıp, kalan 8.991.65 m²'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 m² fiyatını 2.500 TL olarak açıklamış olup, 8.991 m²'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. Bu gecikme ile ilgili dile getirilen bir diğer tahmin de, arsanın bağlı bulunduğu Eyüp Belediyesi'nin bölgedeki diğer 2B kapsamındaki parseller ile beraber bu parseli yönelik de plan çalışması yapmasıdır. Ancak Eyüp Belediyesi'nin bu parsel ile ilgili yaptığı plan çalışmasının mevcut durumu dikkate alınması, ayrıca 1/5000 ölçekli plana uygun olmayan 1/1000 ölçekli plan oluşturması nedeni ile tarafımızdan ve Site Yönetimi tarafından gerek belediye, gerekse yargı nezdinde itiraz konusu edilmiştir.

Sonuçta, konuyla ilgili söz konusu 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 30 Haziran 2015 tarihi itibarıyla bu ödeme planına göre ödenmesi muhtemel olarak öngörülen tutarın net bugünkü değeri olan 14.165.580 TL karşılığı finansal tablolara yansıtılmıştır.

Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

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

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

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 m²) ise 2B arsası 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.

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 verdiği 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. 30 Haziran 2015 tarihinde söz konusu davada Ankara Büyükşehir Belediyesi'nin temyiz başvurusunda bulunduğu bilgisi edinilmiş olup, rapor tarihi itibarıyla yeni bir gelişme olmamıştır.

Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

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

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

Şirket tarafından Ankara-Çankaya Projesi'nin devam etmesine hukuki bakımdan mevcut durumda bir engel olmadığı görüldüğünden mevcut yapı ruhsatına Çankaya Belediyesi tarafından tekrar işlerlik kazandırılmış ve bu kapsamda projeye devam edilerek inşaat tamamlanmıştır.

Şirket, konut kısmının satılmasını ve ticari kısmın ise kiraya verilmesini öngören proje planı çerçevesinde ilerlemiş 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.

30 Haziran 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). 30 Haziran 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.

Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

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

27. Ek dipnot: Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü

Şirket, 30 Haziran 2015 tarihi itibarıyla, 13 Haziran 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 bilgiler niteliğindedir ve SPK'nın Seri: VI, No:11, "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Tebliği"nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çevresinde hazırlanmıştır.

	Konsolide Olmayan (Bireysel) Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	İlgili Düzenleme	30 Haziran 2015 (TL)	31 Aralık 2014 (TL)
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(b)	13.718.662	11.890.197
B	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(a)	117.435.547	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)	-	-
	Diğer Varlıklar		10.906.520	6.960.964
D	Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 3/(k)	198.006.070	183.647.783
E	Finansal Borçlar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 31	83.413.430	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	59.152.599	71.294.955
	Diğer Kaynaklar		55.440.041	25.600.198
D	Toplam Kaynaklar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 3/(k)	198.006.070	183.647.783
	Konsolide Olmayan (Bireysel) Diğer Finansal Bilgiler	İlgili Düzenleme	30 Haziran 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)	13.718.662	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	İşletmeciler Şirkete İştirak	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 28	205.341	205.341
J	Gayrinaklı Krediler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 31	5.714.718	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)	13.709.592	11.835.203

Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Haziran 2015 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait Konsolide olmayan finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

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

Portföy Sınırlamaları	İlgili Düzenleme	Hesaplama	Asgari/Azami Oran	30 Haziran 2015 (TL)	31 Aralık 2014 (TL)
1 Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyet ortaklığı 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	59%	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 İşletmeciler Şirkete İştirak	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 28	C2/D	Azami %10	0%	0%
7 Borçlanma Sınırı	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 31	(E+F+G+H+J)/I	Azami %500	151%	131%
8 Vadeli/Vadesiz TL/Döviz	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 22/(e)	(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/(f)	L/D	Azami %10	7%	6%