

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

**1 Ocak – 31 Mart 2016 ara hesap dönemine ait özet  
konsolide finansal tablolar**

## Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

### İçindekiler

	<u>Sayfa</u>
Ara dönem özet konsolide finansal durum tablosu	1 - 2
Ara dönem özet konsolide kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu	3
Ara dönem özet konsolide özkaynaklar değişim tablosu	4
Ara dönem özet konsolide nakit akış tablosu	5
Ara dönem özet konsolide finansal tablolara ait açıklayıcı dipnotlar	6 - 42

Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2016 tarihi itibarıyla  
özet konsolide finansal durum tablosu  
(Para birimi Türk Lirası ("TL"))

		Bağımsız incelemeden geçmemiş	Bağımsız denetimden geçmiş
	Dipnot referansları	Cari dönem 31 Mart 2016	Önceki dönem 31 Aralık 2015
<b>Dönen varlıklar</b>		<b>83.732.850</b>	<b>55.989.957</b>
Nakit ve nakit benzerleri	4	36.804.364	209.260
Ticari alacaklar			
- İlişkili taraflardan ticari alacaklar	7, 19	704.573	687.653
- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	7	5.103.408	5.499.155
Diğer alacaklar			
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	8	1.073.247	602.645
Stoklar	9	25.023.255	27.033.693
Finansal yatırımlar	5	14.536.243	14.841.390
Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar	18	13.485	35.968
Peşin ödenmiş giderler		474.275	562.722
Diğer dönen varlıklar	10	-	6.517.471
<b>Duran varlıklar</b>		<b>55.127.241</b>	<b>125.549.756</b>
Diğer alacaklar			
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	8	128.881	119.960
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	11	53.297.925	118.503.376
Maddi duran varlıklar	12	1.573.343	1.596.940
Maddi olmayan duran varlıklar	13	46.732	56.598
Peşin ödenmiş giderler		8.361	10.018
Ertelenmiş vergi varlığı	18	71.999	64.370
Diğer duran varlıklar	10	-	5.198.494
<b>Toplam varlıklar</b>		<b>138.860.091</b>	<b>181.539.713</b>

Takip eden notlar özet konsolide finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2016 tarihi itibarıyla  
özet konsolide finansal durum tablosu  
(Para birimi Türk Lirası ("TL"))

		Bağımsız incelemeden geçmemiş	Bağımsız denetimden geçmiş
	Dipnot referansları	Cari dönem 31 Mart 2016	Önceki dönem 31 Aralık 2015
<b>Kısa vadeli yükümlülükler</b>		<b>62.660.733</b>	<b>100.288.964</b>
Kısa vadeli borçlanmalar	6	43.865.159	84.191.945
Ticari borçlar			
- İlişkili taraflara borçlar	7, 19	534.947	802.543
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	7	2.082.437	3.017.358
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	15	890.499	676.512
Diğer borçlar			
- İlişkili taraflara diğer borçlar	8	246.191	-
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	8	563.520	422.211
Ertelenmiş gelirler	16	3.947.501	2.491.879
Dönem karı vergi yükümlülüğü	18	1.834.071	-
Kısa vadeli karşılıklar			
- Diğer kısa vadeli karşılıklar	17, 24	8.686.192	8.686.516
Diğer kısa vadeli yükümlülükler		10.216	-
<b>Uzun vadeli yükümlülükler</b>		<b>8.451.551</b>	<b>8.409.680</b>
Diğer borçlar			
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	8	74.892	74.892
Uzun vadeli karşılıklar			
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar		709.946	667.059
- Diğer uzun vadeli karşılıklar	17, 24	7.666.713	7.667.729
<b>Özkaynaklar</b>		<b>67.747.807</b>	<b>72.841.069</b>
<b>Ana ortaklığa ait özkaynaklar</b>		<b>67.408.672</b>	<b>72.205.548</b>
Ödenmiş sermaye		40.000.000	40.000.000
Sermaye düzeltmesi farkları		91.449.175	91.449.175
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler			
- Diğer Kazanç/Kayıplar		(170.366)	(196.216)
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler		5.061.519	5.061.519
Geçmiş yıllar zararları		(64.108.930)	(69.953.783)
Net dönem karı/(zararı)		(4.822.726)	5.844.853
<b>Kontrol gücü olmayan paylar</b>		<b>339.135</b>	<b>635.521</b>
<b>Toplam kaynaklar</b>		<b>138.860.091</b>	<b>181.539.713</b>

Takip eden notlar özet konsolide finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

## Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

### 31 Mart 2016 ve 2015 tarihlerinde sona eren üç aylık ara hesap dönemine ait özet konsolide kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu (Para birimi Türk Lirası ("TL"))

	Dipnot referansları	Bağımsız incelemeden geçmemiş 1 Ocak - 31 Mart 2016	Bağımsız incelemeden geçmemiş 1 Ocak - 31 Mart 2015
<b>Sürdürülen faaliyetler</b>			
Hasılat		10.455.060	9.651.408
Satışların maliyeti (-)		(8.656.914)	(8.315.459)
<b>Brüt kar</b>		<b>1.798.146</b>	<b>1.335.949</b>
Genel yönetim giderleri (-)		(2.977.157)	(1.671.560)
Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri (-)		(605.027)	(272.432)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	20	684.315	11.620.092
Esas faaliyetlerden diğer giderler(-)	20	(625.902)	(1.824.913)
<b>Esas faaliyet karı/(zararı)</b>		<b>(1.725.625)</b>	<b>9.187.136</b>
Yatırım faaliyetlerinden gelirler		30.004	13.302
<b>Finansman gideri öncesi faaliyet karı/ (zararı)</b>		<b>(1.695.621)</b>	<b>9.200.438</b>
Finansman gelirleri	21	813.170	1.552.452
Finansman giderleri	21	(2.263.463)	(8.031.665)
<b>Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi karı/ (zararı)</b>		<b>(3.145.914)</b>	<b>2.721.225</b>
<b>Sürdürülen faaliyetler vergi gideri</b>		<b>(1.689.565)</b>	<b>(78.554)</b>
Dönem vergi gideri	18	(1.700.257)	(84.000)
Ertelenmiş vergi geliri/(gideri)	18	10.692	5.446
<b>Sürdürülen faaliyetler dönem karı/ (zararı)</b>		<b>(4.835.479)</b>	<b>2.642.671</b>
Durdurulan faaliyetler dönem zararı		-	(677)
<b>Dönem karı/ (zararı)</b>		<b>(4.835.479)</b>	<b>2.641.994</b>
<b>Dönem karının/ (zararının) dağılımı</b>			
Kontrol gücü olmayan paylar		(12.753)	51.686
Ana ortaklık payları		(4.822.726)	2.590.308
<b>Pay başına kar/ (zarar)</b>			
Sürdürülen faaliyetlerden hisse başına kar/ (zarar)		(0,1206)	0,0648
Durdurulan faaliyetlerden hisse başına zarar		-	(0,00002)
<b>Diğer kapsamlı gelir</b>			
<b>Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar</b>			
		31.853	46.845
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları/kayıpları		34.915	57.402
Ertelenmiş vergi etkisi		(3.062)	(10.557)
Kontrol gücü olmayan paylara transferler		(6.002)	(20.692)
<b>Toplam kapsamlı kar/ (zarar)</b>		<b>(4.803.626)</b>	<b>2.688.839</b>
<b>Toplam kapsamlı karının/ (zararının) dağılımı</b>			
Kontrol gücü olmayan paylar		(6.751)	72.378
Ana ortaklık payları		(4.796.875)	2.616.461

Takip eden notlar özet konsolide finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

1 Ocak – 31 Mart 2016 ve 2015 tarihlerinde sona eren üç aylık ara hesap dönemine ait  
özet konsolide öz kaynaklar değişim tablosu  
(Para birimi Türk Lirası (“TL”))

	Sermaye	Sermaye düzeltmesi farkları	Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelir/giderler	Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazanç/ (kayıpları)	Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	Birikmiş karlar/(zararlar)		Kontrol gücü olmayan paylar	Toplam öz kaynaklar
						Geçmiş yıllar zararları	Net dönem karı/(zararı)		
<b>1 Ocak 2016</b>	<b>40.000.000</b>	<b>91.449.175</b>	<b>(196.216)</b>	<b>5.061.519</b>	<b>(69.953.783)</b>	<b>5.844.853</b>	<b>72.205.548</b>	<b>635.521</b>	<b>72.841.069</b>
Transferler	-	-	-	-	-	5.844.853	(5.844.853)	-	-
Temettü ödemesi (Not 21)	-	-	-	-	-	-	-	(289.635)	(289.635)
Aktüeryal kayıp (Not 21)	-	-	25.850	-	-	-	25.850	6.002	31.852
Net dönem karı(zararı)	-	-	-	-	-	(4.822.726)	(4.822.726)	(12.753)	(4.835.479)
Toplam kapsamlı gider	-	-	25.850	-	-	(4.822.726)	(4.796.876)	(6.751)	(4.803.627)
<b>31 Mart 2016</b>	<b>40.000.000</b>	<b>91.449.175</b>	<b>(170.366)</b>	<b>5.061.519</b>	<b>(64.108.930)</b>	<b>(4.822.726)</b>	<b>67.408.672</b>	<b>339.135</b>	<b>67.747.807</b>
<b>1 Ocak 2015</b>	<b>40.000.000</b>	<b>91.449.175</b>	<b>(87.106)</b>	<b>5.061.519</b>	<b>(101.014.831)</b>	<b>31.061.048</b>	<b>66.469.805</b>	<b>627.210</b>	<b>67.097.015</b>
Transferler	-	-	-	-	-	31.061.048	(31.061.048)	-	-
Temettü ödemesi (Not 21)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Aktüeryal kayıp (Not 21)	-	-	26.153	-	-	-	26.153	20.692	46.845
Net dönem karı (zararı)	-	-	-	-	-	2.590.308	2.590.308	51.686	2.641.994
Toplam kapsamlı gelir	-	-	26.153	-	-	2.590.308	2.616.461	72.378	2.688.839
<b>31 Mart 2015</b>	<b>40.000.000</b>	<b>91.449.175</b>	<b>(60.953)</b>	<b>5.061.519</b>	<b>(69.953.783)</b>	<b>2.590.308</b>	<b>69.086.266</b>	<b>699.588</b>	<b>69.785.854</b>

Takip eden notlar özet konsolide finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

1 Ocak – 31 Mart 2016 ve 2015 tarihlerinde sonra eren üç aylık ara hesap dönemine ait  
özet konsolide nakit akış tablosu  
(Para birimi Türk Lirası (“TL”))

	Dipnot referansı	Bağımsız İncelemeden geçmemiş Cari dönem 1 Ocak-31 Mart 2016	Bağımsız İncelemeden geçmemiş Önceki dönem 1 Ocak-31 Mart 2015
<b>İşletme faaliyetlerinden nakit akışları</b>			
Dönem karı/(zararı)		(4.835.479)	2.641.994
<b>Dönem net karı/(zararı) mutabakatı ile ilgili düzeltmeler</b>			
Amortisman ve itfa payları	12,13	50.171	119.690
Değer Düşüklüğü/iptali ile ilgili düzeltmeler			
İstanbul İstanbul taahhüt karşılığı	20	(1.335)	209.771
Ankara Çankaya projesi satışları peşin avansları		(3.153.344)	-
Kıdem tazminatı ve izin karşılığında (azalış) /artış		77.797	102.853
Faiz gideri, net	21	1.886.373	2.197.604
Gerçekleşmemiş kur farkı zararı/(karı)		(6.723.882)	4.283.864
Yatırım amaçlı gayrimenkul gerçeğe uygun değer değişimi	11	-	(11.254.093)
Vergi gideri/geliri ile ilgili düzeltmeler		1.832.378	174.766
Şüpheli alacak karşılık gideri/(geliri)		-	-
<b>İşletme varlık ve yükümlülüklerindeki değişiklik öncesi işletme faaliyetlerinde kullanılan net nakit</b>		<b>(10.867.321)</b>	<b>(1.523.551)</b>
Stoklardaki değişim	9	2.010.438	(10.748.657)
Alacaklardaki değişim	7,8	(100.696)	(1.514.253)
Yatırım amaçlı gayri menkul satışı		65.205.450	-
Faaliyetlerle ilgili diğer varlıklardaki (artış)/azalış		11.806.068	(2.605.291)
Borçlardaki değişim	7,8,16	(815.017)	1.449.766
Faaliyetlerle ilgili diğer yükümlülüklerdeki artış/(azalış)		4.833.171	339.264
<b>Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları</b>		<b>82.939.414</b>	<b>(14.602.722)</b>
Ödenen vergiler	18	13.485	-
Alınan Faizler		426.540	72.008
<b>İşletme faaliyetlerinde kullanılan net nakit</b>		<b>72.512.118</b>	<b>(14.530.714)</b>
<b>Yatırım faaliyetlerinden nakit akışları</b>			
Maddi ve maddi olmayan duran varlık satın alımı	12,13	(16.708)	(148.957)
<b>Yatırım faaliyetlerinden (kullanılan)/ sağlanan net nakit</b>		<b>(16.708)</b>	<b>(148.957)</b>
<b>Finansman faaliyetlerinden nakit akışları</b>			
Ödenen faizler		3.238.829	(1.832.626)
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri		17.940.500	63.511.831
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları		(56.790.000)	(46.925.506)
Ödenen temettüer		(289.635)	-
<b>Finansman faaliyetlerinde sağlanan net nakit</b>		<b>(35.900.306)</b>	<b>14.753.699</b>
<b>Nakit ve nakit benzeri değerlerdeki net artış/(azalış)</b>		<b>36.595.104</b>	<b>74.028</b>
<b>Nakit ve nakit benzeri değerlerin dönem başı bakiyesi</b>		<b>4</b>	<b>209.260</b>
<b>Nakit ve nakit benzeri değerlerin dönem sonu bakiyesi</b>		<b>4</b>	<b>36.804.364</b>

Takip eden notlar özet konsolide finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

## Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

**31 Mart 2016 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait  
özet konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)  
(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, 19 Mayıs Mahallesi 19 Mayıs Cad. İsmet Öztürk Sokak No:3 Elit Residence Kat: 17 Daire 42 Şişli/İstanbul Türkiye adresinde kayıtlıdır.

Şirket, Sermaye Piyasası Kurulu'na ("SPK") kayıtlıdır ve hisseleri 1998 yılından beri Borsa İstanbul A.Ş.'de ("BİST") işlem görmektedir. Şirket; SPK'nın faaliyet esasları, portföy yatırım politikaları ve yönetim sınırlamalarındaki düzenlemelerine ve ilgili mevzuata uymakla yükümlüdür. 31 Mart 2016 tarihi itibarıyla, Şirket'in BİST'e kayıtlı %49 oranında hissesi mevcuttur ve Şirket'in hisselerinin çoğunluğunu elinde bulunduran hissedarlar ve hisse oranları aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2016 (%)	31 Aralık 2015 (%)
Yapı ve Kredi Bankası A.Ş.	26,01	26,01
Koray Gayrimenkul ve Yatırım A.Ş.	7,78	7,78
Murat Koray	5,00	5,00
Selim Koray	5,00	5,00
Semra Turgut	5,00	5,00
Süleyman Yerçil	0,80	0,80
Nurşin Gönül	0,34	-
Mustafa Ayhan Gönül	0,33	-
Mustafa Sinan Gönül	0,33	-
Burçin Bahadır Erdoğan	0,15	-
Burcu Erdoğan Gönül	0,15	-
Gülümser Erdoğan	0,10	-
Necdet Öztürk	0,01	0,01
Mustafa Zeki Gönül(*)	-	1,00
Zeynel Abidin Erdoğan(**)	-	0,40
Diğer (Halka açık kısım)	49,00	49,00
	<b>100,00</b>	<b>100,00</b>

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

(\*) Şirketimiz ortaklarından Mustafa Zeki Gönül'ün vefatı nedeniyle 400.000 TL nominal değerli hisseleri kanunu varisçileri olan, Nurşin Gönül, Mustafa Ayhan Gönül ve Mustafa Sinan Gönül'e devredilmiştir.

(\*\*) Şirketimiz ortaklarından Zeynel Abidin Erdoğan'ın vefatı nedeniyle 160.000 TL nominal değerli hisseleri kanunu varisçileri olan Burçin Bahadır Erdoğan, Burcu Erdoğan Gönül ve Gülümser Erdoğan'a devredilmiştir.

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

Grup'un 31 Mart 2016 tarihi itibarıyla çalışan sayısı 38 kişidir (31 Aralık 2015: 38 kişi).

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



## Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

**31 Mart 2016 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait  
özet konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)**

### 1. Şirket'in organizasyonu ve faaliyet konusu (devamı)

31 Mart 2016 tarihi itibarıyla ve bu tarihte sona eren ara hesap dönemine ait olarak hazırlanan özet konsolide finansal tablolar, Yönetim Kurulu tarafından 28 Nisan 2016 tarihinde onaylanmıştır. Genel Kurul ve bazı düzenleyici kurumlar onaylanan özet konsolide finansal tabloları değiştirme yetkisine sahiptir.

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

#### 2.1 Sunuma ilişkin temel esaslar

##### 2.1.1 Uygulanan muhasebe standartları

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

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

Grup, 31 Mart 2016 tarihinde sona eren ara döneme ilişkin özet konsolide finansal tablolarını Türkiye Muhasebe Standardı No.34 "Ara Dönem Finansal Raporlama"ya uygun olarak hazırlamıştır.

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

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

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

ile ilgilidir.

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

## Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2016 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait  
özet konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)

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

#### 2.1.2 Konsolidasyon esasları

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

31 Mart 2016 ve 31 Aralık 2015 tarihleri itibarıyla konsolidasyona tabi tutulan Bağlı Ortaklıklar ve kontrol oranları aşağıda gösterilmiştir:

	YK Koray'ın doğrudan ve dolaylı kontrolü (%)	YK Koray'ın doğrudan ve dolaylı kontrolü (%)
	31 Mart 2016	31 Aralık 2015
YKS Tesis Yönetim Hizmetleri A.Ş.	51,00	51,00
Gelişim Gayrimenkul ve Yatırım Ticaret A.Ş.	100,00	100,00

Şirket'in 31 Aralık 2004 tarihinde Yapı Kredi Bankası A.Ş.'den %43,65 ve Bayındırlık İşleri A.Ş.'den %7,35 oranlarında hisselerini alarak toplam %51 oranında iştirak ettiği bağlı ortaklığı, YKS Tesis Yönetim Hizmetleri A.Ş., 25 Ekim 1988 tarihinde kurulmuş olup faaliyet konusu Yapı Kredi Plaza ve diğer kompleks kuruluş ve sitelere yönetim-işletim hizmeti, danışmanlık ve proje hizmetleri vermektedir. Şirket'in 31 Mart 2016 itibarıyla çalışan sayısı 23 kişidir (31 Aralık 2015: 22 kişi).

Şirket 14 Kasım 2008 tarihinde sermayesinin %99,90'ına iştirak ederek kurduğu Gelişim Gayrimenkul ve Yatırım Ticaret A.Ş.'ye ("Gelişim Gayrimenkul"), İstanbul, Beykoz'da bulunan, "Göllü" arsasının tamamı olan 223.823 m<sup>2</sup>'lik kısmı ile 255.815 m<sup>2</sup>'lik "Riva" arsasının 207.088 m<sup>2</sup>'lik kısmını yasal olarak devretmiştir. Şirket, 30 Kasım 2013'de, F22C06A1A pafta, 1164 ada, 38.846,18 m<sup>2</sup> ile 1 nolu parsel ve 1-5 pafta, 24,524 m<sup>2</sup>, 2993 nolu parsellerde bulunan ve ekspertiz değerleri sırasıyla KDV dahil 9.076.021 TL ve KDV dahil 4.803.761 TL olan taşınmazların, Gelişim Gayrimenkul ve Yatırım Ticaret A.Ş.'den ekspertiz değerleriyle toplam KDV dahil 13.879.782 TL bedelle satın almıştır.

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 30 Eylül 2015 tarihi itibarıyla Şirket'in konsolide olmayan finansal tablolarında Gelişim Gayrimenkul üzerindeki değer düşüklüğü ortadan kalkmıştır.

## Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

**31 Mart 2016 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait  
özet konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)**

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

Gelişim Gayrimenkul'ün 27.03.2015 tarihli Yönetim Kurulu toplantısında, Gelişim Gayrimenkul'e ait İstanbul ili, Beykoz İlçesi, Riva Göllü Köyü, Eskidamlar ve Sıtmapınarımekiiilerinde bulunan toplam 16 parseldeki 223.823 m<sup>2</sup>arsalarının ("Göllü Arsaları") Grup'un çıkarları doğrultusunda en iyi şekilde değerlendirilmesi amacıyla, Eseyel Danışmanlık ve Dış Ticaret A.Ş.'ye 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 başlamış olup konuya ilişkin Olağanüstü Genel Kurul toplantısı 5 Mayıs 2015 tarihinde gerçekleştirilmiştir. Gelişim Gayrimenkul'ün sermaye indirimine gitmesi İstanbul Ticaret Sicil Müdürlüğü tarafından onaylanmış olup; Gelişim Gayrimenkul'ün, sermayesi 23.220.000 TL'ye inmiştir.

Grup yönetimi, Beykoz İlçesi, Riva Bölgesinde bulunan Yapı Kredi Koray A.Ş.'nin portföyündeki İstanbul İli, 1164/1, 2993, 3017 ve 3028 numaralı parseller ve Gelişim Gayrimenkul'ün portföyündeki 2989, 2991, 2994 ve 2992 numaralı parsellerden oluşmakta olan Riva Doğu arsalarının satılmasına yönelik hazırlıklara başlanmasına Yapı Kredi Koray A.Ş.'nin 22 Aralık 2014 tarih ve 47 numaralı Yönetim Kurulu kararı ve Gelişim Gayrimenkul'un 22 Aralık 2014 tarih ve 04 numaralı Yönetim Kurulu kararı ile karar vermiş, ilk kez 31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla hazırlanan finansal tablolarda bu arsalar yatırım amaçlı gayrimenkul hesabına sınıflanmış ve değerlendirme raporlarına göre gerçeğe uygun değerlerinden ilgili finansal tablolara taşınmışlardır. En son 16 Aralık 2015 tarihindeki ekspertiz raporunda belirtilmiş olan 63.216.104 TL piyasa değeri ile değerlendirilmiş olan söz konusu arsaların; 29 Şubat 2016 tarih ve 16 numaralı Yapı Kredi Koray A.Ş.Yönetim Kurulu kararı ve 29 Şubat 2016 tarih ve 04 numaralı Gelişim Gayrimenkul Yönetim Kurulu kararlarına istinaden 63.300.000 TL+ KDV tutar ile Grubumuzun nihai ana ortaklarından Temel Ticaret ve Yatırım A.Ş.'nin bağlı ortaklığı Sardes Gayrimenkul Yatırımcılığı ve Ticaret A.Ş.'ne satılmasına karar verilmiştir. Raporlama tarihi itibarıyla söz konu arsaların satış işlemleri tamamlanmıştır.

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

(c) Bağlı Ortaklıklarının faaliyet sonuçları, operasyon üzerindeki kontrolün Şirket'e transfer edildiği değişken getirilere haiz olduğu ve bu kontrol ile bu getirileri etkileyebileceği tarihten itibaren konsolide finansal tablolara dahil edilmiştir.

(d) Bağlı Ortaklıklarının net varlıklarında ve faaliyet sonuçlarında ana ortaklık dışı paya sahip hissedarların payları, konsolide finansal durum tablosu ve kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunda ana ortaklık dışı pay/kontrol gücü olmayan pay olarak gösterilmektedir.

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

#### 2.1.3 Netleştirme/Mahsup

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

## Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2016 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait  
özet konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)

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

#### 2.1.4 İşletmenin sürekliliği

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

Grup'un sürekliliği ile ilgili bir belirsizlik ortaya çıkması durumunda varlıkların satılması, Şirket ortaklarının ilave sermaye temin etmesi gibi alternatif yöntemler ile yeterli nakit akışını temin etmek suretiyle işletmenin sürekliliğini sağlamaya yönelik uygulamalar gerçekleştirilir. Grup yönetiminin,

Grup'un sahip olduğu stokların geri kazanılacak tutarları ve tahmini geri kazanım tarihleri ile ilgili beyanı aşağıdaki gibidir:

	Stok çeşidi	Stok taşınan değeri	Tahmini geri kazanılabilir tarih
Ankara Çankaya	Mamul	24.753.842	2016 sonu
Ankara Ankara (Bilkent)	Mamul	267.770	2016 sonu
Diğer stok	Diğer Stok	1.643	2016 sonu
		<b>25.023.255</b>	

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

Şirket, Ankara-Çankaya projesini tamamlamış ve konut kısmından, Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmesi ile sattığı 16 adet konuttan 14 tanesinin ev teslimatlarını 31 Mart 2016 tarihi itibarıyla gerçekleştirmiştir. Projenin ticari kısmı ile ilgili olarak da; kiralama çalışmaları, 31 Mart 2016 tarihi itibarıyla devam etmektedir.

#### 2.1.5 İşlevsel ve raporlama para birimi

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

#### 2.1.6 Karşılaştırmalı Bilgiler ve Önceki Dönem Tarihli Konsolide Finansal Tabloların Yeniden Düzenlenmesi

Finansal durum ve performans trendlerinin tespitine imkân vermek üzere, Şirket'in cari dönem finansal tabloları önceki dönemle karşılaştırmalı olarak hazırlanmaktadır. Cari dönem finansal tabloların sunumu ile uygunluk sağlanması açısından karşılaştırmalı bilgiler gerekli görüldüğünde yeniden düzenlenir veya sınıflandırılır.

## Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2016 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait  
özet konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)

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

#### 2.2 Önemli muhasebe politikalarının özeti

Grup'un ara dönem özet konsolide finansal tabloları yıl sonu finansal tabloların içermesi gerekli olan açıklama ve dipnotların tamamını içermemektedir ve bu sebeple Grup'un 31 Aralık 2015 tarihli finansal tabloları ile birlikte değerlendirilmelidir.

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

#### 2.3 Muhasebe politikalarındaki değişiklikler

##### Standartlarda değişiklikler ve yorumlar

##### Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar

31 Mart 2016 tarihi itibarıyla sona eren ara hesap dönemine ait özet konsolide 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 Grup'un mali durumu ve performansı üzerindeki etkileri ilgili paragraflarda açıklanmıştır.

##### i) 1 Ocak 2016 tarihinden itibaren geçerli olan yeni standart, değişiklik ve yorumlar

##### 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, edinilen işletme, TFRS 3 ve işletme birleşmeleri ile ilgili diğer TFRS'lerin gerektirdiği bilgileri açıklamalıdır. Söz konusu değişikliğin Grup'un finansal durumu ve performansı üzerinde hiçbir etkisi olmamıştır.

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

TMS 16 ve TMS 38'deki Değişiklikler, maddi duran varlıklar için hasıllata dayalı amortisman hesaplaması kullanımını yasaklamış ve maddi olmayan duran varlıklar için hasıllata dayalı amortisman hesaplaması kullanımını önemli ölçüde sınırlandırmıştır. Söz konusu değişikliğin Grup'un finansal durumu ve performansı üzerinde hiçbir etkisi olmamıştır.

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

TMS 16'da, "taşıyıcı bitkiler" in muhasebeleştirilmesine ilişkin bir değişiklik yapılmıştır. Yayınlanan değişiklikte üzüm asma, kauçuk ağacı ya da hurma ağacı gibi canlı varlık sınıfından olan taşıyıcı bitkilerin, olgunlaşma döneminden sonra bir dönemden fazla ürün verdiği ve işletmeler tarafından ürün verme ömrü süresince tutulduğu belirtilmektedir. Ancak taşıyıcı bitkiler, bir kere olgunlaştıktan sonra önemli biyolojik dönüşümden geçmedikleri için ve işlevleri imalat benzeri olduğu için, değişiklik taşıyıcı bitkilerin TMS 41 yerine TMS 16 kapsamında muhasebeleştirilmesi gerektiğini ortaya koymakta ve "maliyet modeli" ya da "yeniden değerlendirme modeli" ile değerlendirilmesine izin vermektedir. Taşıyıcı bitkilerdeki ürün ise TMS 41'deki satış maliyetleri düşülmüş gerçeğe uygun değer modeli ile

## Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2016 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait  
özet konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)

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

muhasebeleştirilecektir. Değişiklik Grup için geçerli değildir ve Grup'un finansal durumu veya performansı üzerinde etkisi olmamıştır.

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

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

- maliyet değeriyle
  - TFRS 9 uyarınca
- veya
- TMS 28'de tanımlanan özkaynak yöntemini kullanarak muhasebeleştirilmesi gerekmektedir.

İşletmelerin aynı muhasebeleştirmeyi her yatırım kategorisine uygulaması gerekmektedir. Bunun sonucu olarak TFRS 1 Uluslararası Finansal Raporlama Standartlarının İlk Kez Uygulanmasında da bir değişiklik yapılmıştır. TFRS 1'de yapılan değişiklik, ilk kez uygulama yapan işletmelerin, geçmişte gerçekleşen işletme birleşmeleri için yatırımın satın alınması sırasında TFRS 1 muafiyetini uygularken bireysel finansal tablolarında özkaynak yöntemini kullanarak yatırımlarını muhasebeleştirilmesine izin vermektedir. Değişiklik Grup için geçerli değildir ve Grup'un finansal durumu veya performansı üzerinde etkisi olmamıştır.

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

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 değişiklikyapmıştır. Bu değişiklik ile bir yatırımcı ile iştirak veya iş ortaklığı arasında, TFRS 3'te tanımlandığı şekli ile bir işletme teşki leden varlıkların satışı veya katkısından kaynaklanan kazanç veya kayıpların tamamının yatırımcı tarafından muhasebeleştirilmesi gerektiği açıklığa kavuşturulmuştur. Eski bağlı ortaklıkta tutulan yatırımın gerçeğe uygun değerden yeniden ölçülmesinden kaynaklanan kazanç veya kayıplar, sadece ilişkisiz yatırımcıların o eski bağlı ortaklıktaki payları ölçüsünde muhasebeleştirilmelidir. Değişiklikler Grup için geçerli değildir ve Grup'un finansal durumu veya performansı üzerinde etkisi olmamıştır.

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

Şubat 2015'de, TFRS 10 Konsolide Finansal Tablolar standardındaki yatırım işletmeleri istisnasının uygulanması sırasında ortaya çıkan konuları ele almak için TFRS 10, TFRS 12 ve TMS 28'de değişiklikler yapmıştır. Değişiklikler Grup için geçerli değildir ve Grup'un finansal durumu veya performansı üzerinde etkisi olmamıştır.

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

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. Değişikliklerin Grup'un ara dönem özet konsolide finansal tablo dipnotları üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

## Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

**31 Mart 2016 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait  
özet konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)**

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

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

KGK, "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 yöntemlerindeki değişikliklerin (satış veya ortaklara dağıtım yoluyla) yeni bir plan olarak değil, eski planın devamı olarak kabul edileceğine açıklık getirilmiştir
- TFRS 7 Finansal Araçlar: Açıklamalar–bir finansal varlığın devredilmesinde hizmet sözleşmelerinin değerlendirilmesine ve netleştirmeye ilişkin TFRS 7 açıklamalarının ara dönem özet finansal tablolar için zorunlu olmadığına ilişkin açıklık getirilmiştir
- TMS 19 Çalışanlara Sağlanan Faydalar – yüksek kaliteli kurumsal senetlerin pazar derinliğinin, borcun bulunduğu ülkede değil borcun taşındığı para biriminde değerlendirileceğine açıklık getirilmiştir
- TMS 34 Ara Dönem Finansal Raporlama –gerekli ara dönem açıklamalarının ya ara dönem finansal tablolarda yada ara dönem finansal tablolardan gönderme yapılarak sunulabileceğine açıklık getirilmiştir.

Söz konusu değişikliklerin Grup'un finansal durumu ve performansı üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

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

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

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

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

## Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2016 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait  
özet konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)

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

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

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

#### Yıllık İyileştirmeler - 2010–2012 Dönemi

##### TFRS 13 Gerçeğe Uygun Değer Ölçümü

Karar Gereççeleri'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 standardını yayınlamıştır. Standarttaki yeni beş aşamalı model, hasılatın muhasebeleştirme ve ölçüm ile ilgili gereklilikleri açıklamaktadır. Standart, müşterilerle yapılan sözleşmelerden doğan hasılatın uygulanacak olup bir işletmenin olağan faaliyetleri ile ilgili olmayan bazı finansal olmayan varlıkların (örneğin maddi duran varlık çıkışları) satışının muhasebeleştirilip ölçülmesi için model oluşturmaktadır. UFRS 15'in uygulama tarihi 1 Ocak 2018 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleridir. Erken uygulamaya izin verilmektedir. UFRS 15'e geçiş için iki alternatif uygulama sunulmuştur; tam geriye dönük uygulama veya modifiye edilmiş geriye dönük uygulama. Modifiye edilmiş geriye dönük uygulama tercih edildiğinde önceki dönemler yeniden düzenlenmeyecek ancak mali tablo dipnotlarında karşılaştırmalı rakamsal bilgi verilecektir. Söz konusu değişikliğin Grup'un finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

##### UFRS 15 - Müşterilerle Yapılan Sözleşmelerden Doğan Hasılat (Değişiklik)

UMSK, UFRS 15'deki bazı konulara açıklık getiren değişiklikleri Nisan 2016'da yayınlamıştır. Değişiklikler beş aşamalı modelin üçünü kapsamaktadır (edim yükümlülüğünün tanımlanması, asil ve vekil bedelleri ve lisanslama) ve sözleşme değişiklikleri ve tamamlanan sözleşmeler için bazı geçiş muafiyetleri getirmektedir. Değişiklikler, 1 Ocak 2018 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanacaktır. Erken uygulamaya izin verilmektedir. Söz konusu değişikliğin Grup'un finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.



## Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

**31 Mart 2016 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait  
özet konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)**

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

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

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

#### UFRS 16 Kiralama İşlemleri

UMSK Ocak 2016'da UFRS 16 "Kiralama İşlemleri" standardını yayınlamıştır. Yeni standart, faaliyet kiralaması ve finansal kiralama ayırımını ortadan kaldırarak kiracı durumundaki şirketler için birçok kiralamanın tek bir model altında bilançoya alınmasını gerektirmektedir. Kiralayan durumundaki şirketler için muhasebeleştirme büyük ölçüde değişmemiş olup faaliyet kiralaması ile finansal kiralama arasındaki fark devam etmektedir. UFRS 16, UMS 17 ve UMS 17 ile ilgili Yorumların yerine geçecek olup 1 Ocak 2019 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerlidir. UFRS 15 "Müşterilerle Yapılan Sözleşmelerden Doğan Hasılat" standardı da uygulandığı sürece UFRS 16 için erken uygulamaya izin verilmektedir. Grup, standardın finansal durumu ve performansı üzerine etkilerini değerlendirmektedir.

#### UMS 12 Gelir Vergileri: Gerçekleşmemiş Zararlar için Ertelenmiş Vergi Varlıklarının Muhasebeleştirilmesi (Değişiklikler)

UMSK Ocak 2016'da, UMS 12 Gelir Vergileri standardında değişikliklerini yayınlamıştır. Yapılan değişiklikler gerçeğe uygun değeri ile ölçülen borçlanma araçlarına ilişkin ertelenmiş vergi muhasebeleştirilmesi konusunda açıklık getirmektedir. Değişiklikler; gerçekleşmemiş zararlar için ertelenmiş vergi varlıklarının muhasebeleştirilmesi hükümleri konusunda, uygulamadaki mevcut farklılıkları gidermeyi amaçlamaktadır. Değişiklikler, 1 Ocak 2017 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geriye dönük olarak uygulanacaktır. Erken uygulamaya izin verilmektedir. Ancak, değişikliklerin ilk kez uygulandığı dönem, karşılaştırmalı sunulan ilk dönemin açılış özkaynaklarındaki etki, açılış geçmiş yıllar karları/zararları ve diğer özkaynak kalemleri arasında ayrıştırılmadan, açılış geçmiş yıllar karları/zararlarında (ya da uygun olması durumunda bir diğer özkaynak kaleminde) muhasebeleştirilebilecektir. Grup bu muafiyeti uygulaması durumunda, finansal tablo dipnotlarında açıklama yapacaktır. Söz konusu değişikliklerin Grup'un finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

## Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2016 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait  
özet konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)

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

#### UMS 7 Nakit Akış Tabloları (Değişiklikler)

UMSK Ocak 2016'da, UMS 7 Nakit Akış Tabloları standardında değişikliklerini yayınlamıştır. Değişiklikler, şirketin finansman faaliyetleri konusunda finansal tablo kullanıcılarına sağlanan bilgilerin iyileştirilmesi için UMS 7'ye açıklık getirilmesini amaçlamaktadır. Dipnot açıklamalarındaki iyileştirmeler, şirketlerin finansal borçlarındaki değişiklikler için bilgi sağlamasını gerektirmektedir. Değişiklikler, 1 Ocak 2017 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanacaktır. Erken uygulamaya izin verilmektedir. Şirket'in/Grup'un bu değişiklikleri ilk kez uygulamasında, önceki dönemlere ilişkin karşılaştırmalı bilgi sunulmasına gerek yoktur. Söz konusu değişikliklerin Grup'un finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

### 3. Bölümlere göre raporlama

31 Mart 2016 tarihi itibarıyla bölümlere göre raporlama detayı aşağıdaki gibidir:

	Gayrimenkul geliştirme	Bina yönetimi hizmetleri		
	1 Ocak – 31 Mart 2016	1 Ocak – 31 Mart 2016	Eliminasyonlar	Toplam
Hasılat	2.766.457	7.720.678	(32.075)	10.455.060
Satışların maliyeti	(1.876.163)	(6.791.442)	10.691	(8.656.914)
Pazarlama, satış ve dağıtım ve genel yönetim giderleri	(2.540.990)	(1.013.258)	(27.936)	(3.582.184)
Esas faaliyetlerden diğer gelir / (gider)	(537.045)	104.218	491.240	58.413
Yatırım faaliyetlerinden gelir / (gider)	2.131.416	30.004	(2.131.416)	30.004
Finansal gelir / (gider)	(1.517.620)	67.327	-	(1.450.293)
Sürdürülen faaliyetler bölüm (zararı) / karı	(3.238.699)	92.717	(1.689.497)	(4.835.479)
Diğer kapsamlı gelir / (gider)	19.603	12.250	(6.002)	25.851
Toplam kapsamlı gelir / (gider)	(3.219.096)	104.967	(1.689.497)	(4.803.626)
Toplam bölüm varlıkları	161.070.673	6.578.146	(28.788.728)	138.860.091
Toplam bölüm yükümlülükleri	71.112.325	5.294.939	(5.294.979)	71.112.285
<b>Nakit girişi/çıkışı yaratmayan önemli kalemler</b>				
Amortisman ve itfa payları	31.180	18.991	-	50.171
İstanbul taahhüt karşılığı	(1.335)	-	-	(1.335)
Gerçekleşmemiş kur farkı zararı	(6.723.881)	-	-	(6.723.881)
Vergi gideri/geliri ile ilgili düzeltmeler	1.664.755	24.810	-	1.689.565
<b>Diğer bilgiler:</b>				
Maddi ve maddi olmayan duran varlık satın alımı	(544)	(16.164)	-	(16.708)

31 Mart 2016 tarihi itibarıyla, bina yönetimi hizmetleri bölümünde hasılatın %10'unu geçen ve bir müşteriden olan satış gelirleri 855.280 TL (31 Mart 2015 – bina yönetimi bölümü 1.632.617 TL) tutarındadır.

## Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2016 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait  
özet konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)

### 3. Bölümlere göre raporlama (devamı)

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

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

### 4. Nakit ve nakit benzerleri

31 Mart 2016 ve 31 Aralık 2015 tarihleri itibarıyla nakit ve benzerleri detayları aşağıda verilmiştir:

	31 Mart 2016	31 Aralık 2015
Banka		
- vadesiz mevduat	129.828	209.231
- vadeli mevduat	36.674.507	-
Yatırım fonları (*)	29	29
	<b>36.804.364</b>	<b>209.260</b>

31 Mart 2016 ve 31 Aralık 2015 tarihleri itibarıyla yatırım fonları B-tipi likit fonlardan oluşmaktadır.

## Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

**31 Mart 2016 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait  
özet konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)**

### 5. Finansal yatırımlar

Grup, İstanbul ili Kemerburgaz bölgesinde 2B yasasıyla birlikte satışa çıkarılacak bir arsayla ilgili hukuki süreç başlatmış olup ilgili süreç neticesine bağlı olarak söz konusu arsayla ilgili bir aksiyon planı oluşturulmasını öngörmektedir. Bu konuyla ilgili olarak hukuki süreç gereği Grup'un banka hesaplarında 5.082.080 ABD Doları karşılığı 14.399.565 TL kadar blokeli vadeli mevduatı bulunmaktadır (31 Aralık 2015 – 14.776.656 TL). Söz konusu bloke vadeli mevduatın vadesi 3 aydan uzun olup ilişikteki ara dönem konsolide özet finansal durum tablosunda finansal yatırım olarak sınıflanmıştır. Vadeli mevduatın faiz oranı %2,05'dir ve vadesi 14 Nisan 2016 tarihinde sona erecektir. 31 Mart 2016 tarihi itibarıyla 48.238 ABD Doları karşılığı 136.678 TL faiz tahakkuk etmiştir (31 Aralık 2015 – 67.734 TL). 14 Nisan 2016 tarihinde vadesi dolan ilgili blokeli mevduat, bu tarihten itibaren yine 6 aylık olarak, 14 Ekim 2016 tarihine vadeli mevduat yapılmıştır.

### 6. Kısa ve uzun vadeli borçlanmalar

	31 Mart 2016			31 Aralık 2015		
	Faiz oranı (%)	Orijinal Para birimi	TL karşılığı	Faiz oranı (%)	Orijinal Para birimi	TL karşılığı
TL banka kredileri	10,88%	22.163.363	22.163.363 (1)	10,85%	8.230.813	8.230.813(6)
TL banka kredileri	11,34%	6.102.296	6.102.296 (2)	10,85%	8.230.813	8.230.813 (6)
TL banka kredileri	11,85%	564.997	564.997 (3)	10,85%	3.263.717	3.263.717(7)
TL banka kredileri	-	428.000	428.000 (4)	-	650.100	650.100(8)
TL banka kredileri	-	-	-	-	646.000	646.000(8)
TL banka kredileri	-	-	-	10,85%	21.587.938	21.587.938(9)
TL banka kredileri	-	-	-	11,31%	22.688.878	22.688.878(9)
TL banka kredileri	-	-	-	12,01%	4.021.634	4.021.634(10)
ABD Doları banka kredileri	3,13%	5.155.115	14.606.503 (5)	3,12%	5.114.889	14.872.052(11)
<b>Toplam kısa vadeli finansal borçlar</b>			<b>43.865.159</b>			<b>84.191.945</b>

(1) 1 Nisan 2016 vadeli

(2) 1 Nisan 2016 vadeli erken kapama opsiyonlu spot kredinin 17.094.400 TL tutarındaki kısmı 08.03.2016 tarihinde kapatılmıştır.

(3) 20 Mayıs 2016 vadeli erken kapama opsiyonlu spot kredinin 940.000 TL tutarındaki kısmı 30.09.2015 tarihinde, 922.000 TL tutarındaki kısmı 26.10.2015 tarihinde, 715.000 TL tutarındaki kısmı 28.10.2015 tarihinde ve 1.890.000 TL tutarındaki kısmı 11.11.2015 tarihinde, 575.000 TL tutarındaki kısmı 18.02.2016 tarihinde, 1.404.400 TL tutarındaki kısmı 19.02.2016 tarihinde, 1.553.600 TL tutarındaki kısmı 08.03.2016 tarihinde kapatılmıştır.

(4) Rotatif

(5) 14 Nisan 2016 vadeli.

(6) 4 Şubat 2016 vadeli

(7) 1 Nisan 2016 vadeli erken kapama opsiyonlu spot kredinin 1.000.000 TL tutarındaki kısmı 15.06.2015 tarihinde kapatılmıştır.

(8) Rotatif

(9) 1 Nisan 2016 vadeli.

(10) 20 Mayıs 2016 vadeli erken kapama opsiyonlu spot kredinin 940.000 TL tutarındaki kısmı 30.09.2015 tarihinde, 922.000 TL tutarındaki kısmı 26.10.2015 tarihinde, 715.000 TL tutarındaki kısmı 28.10.2015 tarihinde ve 1.890.000 TL tutarındaki kısmı 11.11.2015 tarihinde kapatılmıştır.

(11) 14 Nisan 2016 vadeli

## Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2016 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait  
özet konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)

### 7. Ticari alacaklar ve borçlar

31 Mart 2016 ve 31 Aralık 2015 tarihleri itibarıyla ticari alacakların detayları aşağıda verilmiştir:

<b>Kısa vadeli ticari alacaklar:</b>	<b>31 Mart 2016</b>	<b>31 Aralık 2015</b>
İlişkili taraflardan ticari alacaklar	<b>704.573</b>	687.653
İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar - Alıcılar	<b>5.556.301</b>	5.952.048
	<b>6.260.874</b>	6.639.701
Şüpheli ticari alacaklar karşılığı	<b>(452.893)</b>	(452.893)
<b>Ticari alacaklar, net</b>	<b>5.807.981</b>	6.186.808

31 Mart 2016 ve 31 Aralık 2015 tarihleri itibarıyla ticari borçların detayları aşağıda verilmiştir:

<b>Kısa vadeli ticari borçlar:</b>	<b>31 Mart 2016</b>	<b>31 Aralık 2015</b>
İlişkili taraflara ticari borçlar	<b>534.947</b>	802.543
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar - Satıcılar - Diğer ticari borçlar (*)	<b>1.984.282</b> <b>98.155</b>	2.975.301 42.057
	<b>2.617.384</b>	3.819.901

(\*) İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar, kiraya verilen dairelere istinaden alınmış olan depozitolardan oluşmaktadır.

### 8. Diğer alacaklar ve borçlar

31 Mart 2016 ve 31 Aralık 2015 tarihleri itibarıyla diğer alacaklar ve borçlar detayları aşağıda verilmiştir:

<b>Kısa vadeli diğer alacaklar</b>	<b>31 Mart 2016</b>	<b>31 Aralık 2015</b>
Verilen iş avansları	<b>748.226</b>	320.947
Tesis yönetim alacakları (*)	<b>162.270</b>	127.700
Personele verilen avanslar	<b>124.960</b>	126.139
Diğer alacaklar	<b>37.791</b>	27.859
	<b>1.073.247</b>	602.645

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

## Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2016 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait  
özet konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)

### 8. Diğer alacaklar ve borçlar (devamı)

<b>Uzun vadeli diğer alacaklar</b>	<b>31 Mart 2016</b>	<b>31 Aralık 2015</b>
Depozito ve teminatlar	<b>128.881</b>	119.960
	<b>128.881</b>	119.960
<b>Kısa vadeli diğer borçlar</b>	<b>31 Mart 2016</b>	<b>31 Aralık 2015</b>
İlişkili olmayan taraflara kısa vadeli diğer borçlar		
Depozito ve teminatlar	<b>60.489</b>	63.957
Diğer çeşitli borçlar (*)	<b>503.031</b>	358.254
İlişkili taraflara kısa vadeli diğer borçlar		
Ödenecek kar payı	<b>246.191</b>	-
	<b>809.711</b>	422.211

(\*) Diğer çeşitli borçlar, YKS Tesis Yönetim Hizmetleri A.Ş'nin bina yönetimi ile ilgili Yapı Kredi Plaza'ya olan borçlarından oluşmaktadır.

<b>Uzun vadeli diğer borçlar</b>	<b>31 Mart 2016</b>	<b>31 Aralık 2015</b>
Depozito ve teminatlar	<b>74.892</b>	74.892
	<b>74.892</b>	74.892

### 9. Stoklar

31 Mart 2016 ve 31 Aralık 2015 tarihleri itibarıyla stokların detayları aşağıda verilmiştir:

	<b>31 Mart 2016</b>	<b>31 Aralık 2015</b>
Mamul	<b>25.021.612</b>	27.031.977
Diğer stoklar	<b>1.643</b>	1.716
	<b>25.023.255</b>	27.033.693

#### Mamul:

31 Mart 2016 ve 31 Aralık 2015 tarihleri itibarıyla mamullerin detayları aşağıda verilmiştir:

	<b>31 Mart 2016</b>	<b>31 Aralık 2015</b>
Ankara Çankaya	<b>24.753.842</b>	26.410.289
Ankara Ankara (Bilkent)	<b>267.770</b>	621.688
Diğer stok	<b>1.643</b>	1.716
	<b>25.023.255</b>	27.033.693

## Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

**31 Mart 2016 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait  
özet konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)**

### 9. Stoklar (devamı)

#### Ankara Çankaya projesi:

Ankara Çankaya projesi; Ankara ili, Çankaya ilçesinde yapımına başlanmış konut ve ticari alan 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 mahkemesinin 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 Kurulunun 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 Grup lehine karar verilmiş olup; dosya, Ankara 9. İdare mahkemesine geri gönderilmiştir.

Ankara 9. İdare Mahkemesi, 2013/586E. - 2013/1089K sayılı Kararı ile Danıştay 6. Dairesi'nin bozma kararına uyma 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 Grup lehine onanmıştır. Bu süreçten sonra Çankaya Yerel Kalkınma ve Dayanışma Vakfı karar düzeltmeye gitmemesi nedeniyle bu karar Grupt lehine kesinleşmiş ve ilgili dava tüm hukuki süreçlerini tamamlayarak Grup lehine sonlanmıştır.

Ankara 9. İdare Mahkemesinin 2007/237E sayılı dosyası üzerinden, Davacı Ankara Büyükşehir Belediye Başkanlığı ile Davalı Çankaya Belediye Başkanlığı arasında görülmekte olan ve Grup'un 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 Grup tarafından Ankara Bölge İdare Mahkemesi nezdinde itiraz edilmiştir.

Ankara 9. İdare Mahkemesi, 18 Aralık 2008 tarihli kararı ile inşaat ruhsatlarının iptaline karar vermiştir. Gerekçeli karar Grup tarafından temyiz edilmiş olup, temyiz incelemesi, Danıştay 6. Dairesi nezdinde 2009/2706 E sayılı dosya üzerinden görüşülmüş ve Grup lehine karar düzeltme yolu açık olmak üzere karar verilmiştir. Bu gelişme sonrasında, davanın karar düzeltme aşaması da Grup lehine sonuçlanmış olup; daha sonra da Grup'un müdahil olarak katıldığı bu davada ilk derece mahkemesi, temyiz yolu açık olmak üzere, Şirket lehine davanın reddine karar vermiştir. 31 Mart 2015 tarihinde söz konusu davada Ankara Büyükşehir Belediyesi'nin temyiz başvurusunda bulunduğu, temyize cevap verildiği ve dosyanın Danıştay'da incelemede olduğu bilgisi edinilmiş olup, 31 Mart 2016 tarihi itibarıyla yeni bir gelişme olmamıştır.

Grup tarafından Ankara-Çankaya Projesi'nin devam etmesine hukuki bakımdan mevcut durumda bir engel olmadığı görüldüğünden mevcut yapı ruhsatına Ankara Çankaya Belediyesi tarafından tekrar işlerlik kazandırılmıştır ve bu kapsamda projeye devam edilerek inşaat tamamlanmıştır. 10 Eylül 2015 tarihi itibarıyla de yapı kullanma izin belgeleri alınmıştır.

Grup, 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 tablolara başlamak üzere yatırım amaçlı gayrimenkullere sınıflamıştır.

## Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2016 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait  
özet konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)

### 9. Stoklar (devamı)

31 Mart 2016 tarihi itibarıyla Ankara Çankaya projesinin konut kısmının Şirket'in hissesine düşen payının geri kazanılabilir tutarı 25.146.282 TL'dir. (31 Aralık 2015 – 28.296.044 TL). 31 Mart 2016 tarihi itibarıyla, arsa sahipleriyle yapılan "Gayrimenkul Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığında İnşaat Yapım Sözleşmesi" uyarınca projenin tamamlanmış kısmına istinaden Grup'un 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 31 Mart 2016 tarihi itibarıyla 144 adet ünite Grup tarafından hak sahiplerine teslim edilmiştir (31 Aralık 2015:143).

Grup yönetimi, taşınan stok değerlerinin tümünü kısa vadeli olarak değerlendirmektedir ve 2016 yılsonuna kadar geri kazanılabilecek stokların tutarı ve tahmini geri kazanım tarihleri aşağıdaki gibidir:

31 Mart 2016	Stok çeşidi	Stok taşınan değeri	Tahmini geri kazanılabilir tarih
Ankara Çankaya	Mamul	24.753.842	2016 yılsonu
Ankara Ankara (Bilkent)	Mamul	267.770	2016 yılsonu
Diğer stok	Mamul	1.643	2016 yılsonu
<b>25.023.255</b>			

31 Aralık 2015	Stok çeşidi	Stok taşınan değeri	Tahmini geri kazanılabilir tarih
Ankara Çankaya	Mamul	26.410.289	2016
Ankara Ankara (Bilkent)	Mamul	621.688	2016
Diğer stok	Mamul	1.716	2016
<b>27.033.693</b>			

### 10. Diğer dönen ve duran varlıklar

	31 Mart 2016	31 Aralık 2015
Katma değer vergisi ("KDV") alacakları	-	6.516.824
İndirilecek KDV	-	647
	-	6.517.471



## Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2016 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait  
özet konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)

### 10. Diğer dönen ve duran varlıklar (devamı)

#### Diğer duran varlıklar

	31 Mart 2016	31 Aralık 2015
Katma değer vergisi ("KDV") alacakları	-	10.265.548
	-	10.265.548

### 11. Yatırım amaçlı gayrimenkuller

31 Mart 2016 ve 2015 tarihlerinde sona eren dönemlere ait yatırım amaçlı gayrimenkullerde gerçekleşen hareketler aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak 2016	İlaveler	Çıkışlar	Gerçeğe uygundeğer değişimi	Transferler	31 Mart 2015
Elit Residence	3.400.000	-	-	-	-	3.400.000
Levent Loft Bahçe Projesi	7.009.244	-	(1.989.346)	-	-	5.019.898
Bomonti Apartman	7.602.699	-	-	-	-	7.602.699
KağıthaneOfispark	4.872.000	-	-	-	-	4.872.000
Ankara Çankaya Projesi Ticari Kısım	32.403.328	-	-	-	-	32.403.328
Riva Doğu	63.216.105	-	(63.216.105)	-	-	-
	118.503.376	-	65.205.451	-	-	53.297.925

  

	1 Ocak 2015	İlaveler	Çıkışlar	Gerçeğe uygundeğer değişimi	Transferler	31 Aralık 2015
Elit Residence	3.025.000	-	-	375.000	-	3.400.000
Levent Loft Bahçe Projesi	7.531.418	-	(1.796.172)	1.273.998	-	7.009.244
Bomonti Apartman	7.249.316	-	-	353.383	-	7.602.699
KağıthaneOfispark	4.373.756	-	-	498.244	-	4.872.000
Ankara Çankaya Projesi Ticari Kısım	31.725.860	666.321(*)	-	11.147	-	32.403.328
Riva Doğu	50.601.071	-	-	12.615.034	-	63.216.105
	104.506.421	666.321	(1.796.172)	15.126.806	-	118.503.376

(\*) Ankara Çankaya Projesi'nde arsa sahipleriyle yapılan paylaşım protokolünde Grup'un konut kısmından eksik aldığı anlaşılan arsa payının telafisi için, "Gayrimenkul Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığında İnşaat Yapım Sözleşmesi"ne uygun olarak söz konusu eksik bölümün Ticari Kısmına eklenmesi ile Grup'un sahip olduğu Ticari Kısım'daki hisse oranı %46'dan yaklaşık %46,97'ye ulaşmıştır. İlave edilen bu pay ile Ankara Çankaya Projesi Ticari Kısmı'nın değeri 666.321 TL artmıştır ve bu gelir esas faaliyetlerden diğer gelirler hesabında muhasebeleştirilmiştir (Not 20).

## Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

**31 Mart 2016 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait  
özet konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)**

### 11. Yatırım amaçlı gayrimenkuller (devamı)

#### 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 31 Mart 2016 tarihi itibarıyla, 29 Aralık 2015 tarihli ekspertiz raporunda belirtilmiş olan 3.400.000 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 oluşmakta iken; söz konusu 5 daireden, 28 no'lu bağımsız bölüm 21.07.2015 tarihinde ve 51 no'lu bağımsız bölüm 18.02.2016 tarihinde satılmıştır. 31 Mart 2016 tarihi itibarıyla Şirket'in projede 3 dairesi yer almaktadır. Bu daireler 30 Aralık 2015 tarihindeki ekspertiz raporunda belirtilmiş olan 5.019.898 TL piyasa değeri ile değerlendirilmiştir.

#### 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 30 Aralık 2015 tarihindeki ekspertiz raporunda belirtilmiş olan 7.602.699 TL piyasa değeri ile değerlendirilmiştir.

#### Kağıthane OfisPark

KağıthaneOfisPark, İstanbul ili, Kağıthane ilçesinde bulunan 12648 parsel üzerindeki Kağıthane Ofis Park projesi üzerinde yer alan 32 no'lu bağımsız bölümdür. Bu bölüm,30 Aralık 2015 tarihindeki ekspertiz raporunda belirtilmiş olan 4.872.000 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 m<sup>2</sup> büyüklüğünde arsada geliştirilen projenin A-B ve F bloklarından oluşmaktadır ve Şirket 31 Mart 2016 tarihi itibarıyla yaklaşık %46,97'lik arsa payına sahiptir. Ankara Çankaya projesinin ticari kısmının, Şirket'in sahip olduğu arsa payına düşen yaklaşık %46,97'lik kısmının değeri 7 Ekim 2015 tarihindeki ekspertiz raporundaki değeri 32.403.328 TL'dir

### 12. Maddi duran varlıklar

31 Mart 2016 tarihinde sona eren üç aylık ara hesap dönemi içinde alınan maddi duran varlıkların tutarı 14.164 TL'dir (31 Mart 2015 – 138.160 TL).

31 Mart 2016 tarihinde sona eren üç aylık ara hesap dönemi içinde kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelirler tablosunda genel yönetim gideri hesabında giderleştirilen maddi duran varlık amortisman tutarı 37.761 TL'dir (31 Mart 2015 –45.881 TL).

### 13. Maddi olmayan duran varlıklar

31 Mart 2016 tarihinde sona eren üç aylık ara hesap dönemi içinde alınan maddi olmayan duran varlıkların tutarı 2.544 TL'dir (31 Mart 2015 – 10.797 TL).

## Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2016 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait  
özet konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)

### 13. Maddi olmayan duran varlıklar (devamı)

31 Mart 2016 tarihinde sona eren üç aylık ara hesap dönemi içinde kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelirler tablosunda genel yönetim gideri hesabında giderleştirilen maddi olmayanduran varlık amortisman tutarı 12.410 TL'dir (31 Mart 2015 – 73.809 TL).

### 14. Karşılıklar, koşullu varlık ve yükümlülükler

#### Şarta bağlı varlık ve yükümlülükler

a) 31 Mart 2016 ve 31 Aralık 2015 tarihleri itibarıyla teminatlarve taahhütler aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2016	31 Aralık 2015
Alınan teminatlar	3.749.269	3.843.432
<b>Toplam</b>	<b>3.749.269</b>	<b>3.843.432</b>

#### Verilen teminat mektupları

	31 Mart 2016	31 Aralık 2015
<b>Şirket tarafından verilen teminat, rehin ve ipotekler (TRİ)'ler</b>		
A. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	4.714.718	4.714.718
B. Tam konsolidasyon kapsamına dahil edilen ortaklıklar lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
C. Olağan ticari faaliyetlerinin yürütülmesi amacıyla diğer 3. Kişilerin borcunu temin amacıyla vermiş olduğu	-	-
D. Diğer verilen TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
i. Ana ortak lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
ii. B ve C maddeleri kapsamına girmeyen diğer grup şirketleri lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
iii. C maddesi kapsamına girmeyen 3. kişiler lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
<b>Toplam</b>	<b>4.714.718</b>	<b>4.714.718</b>

Grup tarafından verilen TRİ'ler 31 Mart 2016 ve 31 Aralık 2015 tarihleri itibarıyla TL cinsindedir.

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

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

Ankara Ankara (Bilkent) sitesindeki kat malikleri tarafından Şirket aleyhine tüketici mahkemesinde açılmış davalar bulunmaktadır. Bu davalardan, Ankara 7. Tüketici Mahkemesinde devam eden 1 tanesi için mahkemeye toplamda 1.000.000 TL tutarında teminat mektubu verilmiştir.

Çankaya Belediye Encümeni'nin 3510/25 sayılı yıkım kararına karşı Ankara 11. İdare Mahkemesi'nin 2010/325E 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 olma 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.

## Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

**31 Mart 2016 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait  
özet konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)**

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

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. 29.12.2015 tarihinde, Danıştay 14. Mahkemesi, Çankaya Belediyesi'nin yapmış olduğu temyiz başvurusunu reddetmiş ve Şirketimiz lehine verilmiş kararı onamıştır. Danıştay'ın aldığı kararda imar planları ve inşaat ruhsatının iptali sonrası yıkım kararına gidilen süreçte Grup'un bir kusuru olmadığı ve yıkım işleminin tahsis edilmesinin idarenin (Belediyelerin) hizmet kusuru nedeniyle olduğu ve bu nedenle, ancak yıkıma konu taşınmaz bedeli ödendikten sonra yıkım uygulaması yapılabileceğine işaret edilmektedir.

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

Yukarıda bahsi geçen ve 31 Mart 2016 tarihi itibarıyla süren davalar konusunda hukuki süreçler devam etmekte olup, Grup avukatları bu davaların Grup'un lehine sonuçlanacağı görüşünde olduğundan Grup'a yansiyacak bir zararın oluşması beklenmemektedir.

Ancak Ankara Ankara (Bilkent) projesine istinaden önceki yıllarda açılmış olan tüketici davalarının bir kısmında Şirket lehine 2015 yılında kesin karar alınması sonrası, Şirket'in ilgili avukatlarına başarı primi ödenmesi beklendiğinden ve de yüksek mahkemede devam etmekte olan davalara ilişkin söz konusu avukat sözleşmesine istinaden ilgili avukata yapılması planlanan ödeme için Şirket 31 Mart 2016 itibarıyla toplam 2.660.830 TL tutarında karşılık ayırmıştır. (31 Aralık 2005- 2.660.830 TL)

### **Ankara Çankaya projesi**

Ankara Çankaya projesi; Ankara ili, Çankaya ilçesinde yapımına başlanmış konut ve ticari alan 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 uyma 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 9. 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 Grup'un müdahil olarak katıldığı bu davada ilk derece mahkemesi, temyiz yolu açık olmak üzere, Şirket lehine davanın reddine karar vermiştir.

## Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

**31 Mart 2016 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait  
özet konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)**

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

31 Mart 2015 tarihinde söz konusu davada Ankara Büyükşehir Belediyesi'nin temyiz başvurusunda bulunduğu, temyize cevap verildiği ve dosyanın Danıştay'da incelemede olduğu bilgisi edinilmiş olup, 31 Mart 2016 tarihi itibarıyla yeni bir gelişme olmamıştır.

31 Mart 2016 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. Dava sürecinde projeye devam edilerek inşaat tamamlanmış ve 10 Eylül 2015 tarihi itibarıyla ise yapı kullanma izin belgeleri alınmıştır.

2016 yılında yapılması muhtemel avukatlık ücretine istinaden Grup 62.500 TL tutarında karşılık yansıtılmıştır. (31.12.2015-62.500 TL). Raporlama tarihi itibarıyla söz konusu projede yer alan ve satış vaadi sözleşmesi yapılmış olan konutlara istinaden 2016 yılı içinde yapılacak tapu giderleri için de finansal tablolara 405.625 TL tutarında karşılık gideri yansıtılmıştır. (31 Aralık 2015: 405.625 TL)(Not 17).

#### **Elit Residence**

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

#### **Levent Loft**

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

#### **İstanbul İstanbul projesi**

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

İlerleyen tarihlerde kısmen satın alım kısmen bedelsiz iade ile 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 içerim oranı yöntemine göre bu yükümlülüğü iskontolayarak 12.534.820 TL tutarındaki karşılığı mali tablolarına yansıtılmıştır (31 Aralık 2015: 12.536.155 TL) (Not 17 ve 28).

#### **Diğer**

Şirket'in kısa vadeli finansal yatırım olarak sınıfladığı arsaya ilişkin devam etmekte olan davaya ilişkin olarak, Şirket tarafından 2016 yılında yapılması muhtemel avukatlık giderleri için toplam 270.380 TL karşılık ayrılmıştır. (31 Aralık 2015: 270.380 TL)

Yapı denetim firmasının sözleşmesinin feshi nedeniyle açılan bir davaya ilişkin yapılacak muhtemel hukuki danışmanlık giderlerine ilişkin olarak ise Şirket 31 Mart 2016 finansallarına toplam 418.750 TL karşılık ayırmıştır. (31 Aralık 2015: 418.750 TL)

## Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2016 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait  
özet konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)

### 15. Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar

31 Mart 2016 ve 31 Aralık 2015 tarihleri itibarıyla çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar detayları aşağıda verilmiştir:

	31 Mart 2016	31 Aralık 2015
Ödenecek vergi ve fonlar	378.819	327.074
Ödenecek sosyal güvenlik primleri	346.280	284.544
Personele borçlar	165.400	64.894
	<b>890.499</b>	<b>676.512</b>

### 16. Ertelenmiş gelirler

31 Mart 2016 ve 31 Aralık 2015 tarihleri itibarıyla ertelenmiş gelirler detayları aşağıda verilmiştir:

	31 Mart 2016	31 Aralık 2015
Kısa vadeli alınan sipariş avansları	3.803.763	2.329.485
Ertelenmiş gelir	143.738	162.394
	<b>3.947.501</b>	<b>2.491.879</b>

Alınan sipariş avansları içerisindeki 3.153.344 TL, Grup'un Ankara Çankaya projesinde peşin satış yaptıkları daireler için alınan tutarlardır. Daireler üzerindeki risk halen Grup üzerinde olduğu için TMS 18 kapsamında hasılat olarak muhasebeleşmemiştir.

### 17. Diğer kısa ve uzun vadeli karşılıklar

31 Mart 2016 ve 31 Aralık 2015 tarihleri itibarıyla kısa ve uzun vadeli karşılıklar altında bulunan diğer kısa ve uzun vadeli karşılıklar detayı aşağıda verilmiştir:

Diğer kısa vadeli karşılıklar	31 Mart 2016	31 Aralık 2015
İstanbul – İstanbul taahhüt gider karşılığı (Not 14 ve 24)	4.868.107	4.868.431
Dava Karşılıkları (Not 14)	3.412.460	3.412.460
Tapu gider karşılıkları (Not 14)	405.625	405.625
	<b>8.686.192</b>	<b>8.686.516</b>

Diğer uzun vadeli karşılıklar	31 Mart 2016	31 Aralık 2015
İstanbul – İstanbul taahhüt gider karşılığı (Not 12 ve 21)	7.666.713	7.667.729
	<b>7.666.713</b>	<b>7.667.729</b>

## Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2016 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait  
özet konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)

### 18. Vergi varlık ve yükümlülükleri

#### Ertelenen vergiler

	31 Mart 2016	31 Aralık 2015
Ertelenen vergi varlıkları	72.999	64.370
<b>Ertelenen vergi varlıkları- net</b>	<b>71.999</b>	<b>64.370</b>

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

Müteakip dönemlerde gerçekleşecek geçici farklar üzerinden yükümlülük metoduna göre hesaplanan ertelenen vergi varlıkları ve yükümlülükleri için uygulanacak oran %20'dir (31 Aralık 2015: %20). 31 Mart 2016 ve 31 Aralık 2015 tarihleri itibarıyla Grup ile ilgili birikmiş geçici farklar ve ertelenen vergi varlıklarının yürürlükteki vergi oranları kullanılarak hazırlanan dökümü aşağıdaki gibidir:

	Toplam geçici farklar		Ertelenen vergi varlıkları (yükümlülükleri)	
	31 Mart 2015	31 Aralık 2015	31 Mart 2015	31 Aralık 2015
Kıdem tazminatı karşılığı	170.869	149.877	34.174	29.975
İzin yükümlülüğü karşılığı	46.931	26.365	9.386	5.273
Şüpheli alacak karşılığı	156.763	156.763	31.353	31.353
Maddi ve maddi olmayan varlıklar üzerindeki geçici farklar	(36.256)	(32.848)	(7.251)	(6.570)
Diğer	21.691	21.691	4.337	4.339
<b>Ertelenen vergi varlıkları</b>	<b>359.998</b>	<b>321.848</b>	<b>71.999</b>	<b>64.370</b>

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

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

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

Türkiye'de Kurumlar Vergisi Kanunu 13 Haziran 2006 tarih ve 5520 sayılı yasa ile değişmiştir. Söz konusu 5520 sayılı yeni Kurumlar Vergisi Kanunu'nun pek çok hükmü 1 Ocak 2006 tarihinden geçerli olmak üzere yürürlüğe girmiştir. Buna göre Türkiye'de, kurumlar vergisi oranı 2015 yılı için %20'dir (2014: %20). Kurumlar vergisi oranı kurumların ticari kazancına vergi yasaları gereğince indirimi kabul edilmeyen giderlerin ilave edilmesi, vergi yasalarında yer alan istisna (iştirak kazançları istisnası, yatırım indirimi istisnası vb.) ve indirimlerin (ar-ge indirimi gibi) indirilmesi sonucu bulunacak vergi

## Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

**31 Mart 2016 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait  
özet konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)**

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

matrahına uygulanır.

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

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

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

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

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

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

31 Mart 2016 ve 31 Aralık 2015 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait ara dönem özet konsolide finansal durum tablosuna yansıtılmış vergi tutarları aşağıda özetlenmiştir:

	31 Mart 2016	31 Aralık 2015
Ödenecek kurumlar vergisi ve gelir vergisi	1.834.071	602.936
Eksi: peşin ödenen vergiler	(13.485)	(638.904)
<b>Ödenecek vergiler - net</b>	<b>1.820.586</b>	<b>(35.968)</b>

31 Mart 2016 ve 2015 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait ara dönem özet konsolide kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosuna yansıtılmış vergi tutarları aşağıda özetlenmiştir:

	31 Mart 2016	31 Aralık 2015
Cari yıl vergi gideri	1.700.257	602.936
Ertelenen vergi (geliri)/gideri	(10.692)	(24.755)
<b>Toplam vergi gideri</b>	<b>1.689.565</b>	<b>578.181</b>



## Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2016 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait  
özet konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)

### 19. İlişkili taraf açıklamaları

31 Mart 2016 ve 31 Aralık 2015 tarihleri itibarıyla ilişkili taraflardan alacaklar, ilişkili taraflara borçlar ve ilişkili taraflarda bulunan nakit ve nakit benzeri değerlerin detayı aşağıdaki gibidir:

<b>İlişkili taraflardan alacaklar</b>	<b>31 Mart 2016</b>	<b>31 Aralık 2015</b>
<b>Ortaklar</b>		
Yapı ve Kredi Bankası A.Ş.	<b>517.952</b>	555.894
Koray Gayrimenkul Yatırım A.Ş.	<b>97.390</b>	55.742
<b>Diğer ilişkili kuruluşlar</b>		
Koray İnşaat Sanayi Ticaret A.Ş.	<b>47.908</b>	39.140
Koray Yapı Endüstrisi A.Ş.	<b>40.049</b>	21.505
Yapı Kredi Faktoring	-	15.372
Diğer	<b>1.274</b>	-
	<b>704.573</b>	<b>687.653</b>

<b>İlişkili taraflara borçlar</b>	<b>31 Mart 2016</b>	<b>31 Aralık 2015</b>
<b>Ortaklar</b>		
Yapı ve Kredi Bankası	<b>88.247</b>	363.881
Koray Gayrimenkul Yatırım A.Ş.	<b>230.926</b>	140.679
<b>Diğer ilişkili kuruluşlar</b>		
Koray Yapı Endüstrisi A.Ş.	<b>124.027</b>	238.903
Koray Sigorta Aracılık Hizmetleri A.Ş.	<b>39.669</b>	1.987
Koray İnşaat Sanayi ve Tic. A.Ş.	<b>31.552</b>	31.552
Otokoç Otomotiv Ticaret ve San. A.Ş.	<b>11.335</b>	10.111
Zer A.Ş.	<b>1.754</b>	4.694
Opet Petrolcülük A.Ş.	-	2.136
Diğer	<b>253.628</b>	8.600
	<b>781.138</b>	<b>802.543</b>

## Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2016 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait  
özet konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)

### 19. İlişkili taraf açıklamaları (devamı)

<b>Nakit ve nakit benzeri değerler</b>	<b>31 Mart 2016</b>	<b>31 Aralık 2015</b>
<b>Ortaklar</b>		
Yapı ve Kredi Bankası A.Ş. (vadesiz mevduatlar)	36.798.622	206.542
	<b>36.798.622</b>	<b>206.542</b>
<b>Yatırım fonları</b>	<b>31 Mart 2016</b>	<b>31 Aralık 2015</b>
<b>Ortaklar</b>		
Yapı ve Kredi Bankası A.Ş. (vadesiz mevduatlar)	29	29
	<b>29</b>	<b>29</b>
<b>İlişkili taraflardan alınan krediler</b>	<b>31 Mart 2016</b>	<b>31 Aralık 2015</b>
<b>Ortaklar</b>		
Yapı ve Kredi Bankası A.Ş.	-	3.909.727
	<b>-</b>	<b>3.909.727</b>

31 Mart 2016 ve 2015 tarihlerinde sona eren üç aylık dönemlere ait ilişkili taraflarla yapılan önemli işlemlerin özeti aşağıda verilmiştir:

<b>İlişkili taraflara yapılan satışlar</b>	<b>31 Mart 2016</b>	<b>31 Mart 2015</b>
<b>Ortaklar</b>		
Yapı ve Kredi Bankası A.Ş.	434.631	337.278
Koray Gayrimenkul Yatırım A.Ş.	13.019	18.195
<b>Diğer</b>		
Yapı Kredi Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	118.780	107.190
Yapı Kredi Leasing A.Ş.	45.321	44.629.
Yapı Kredi Portföy Yönetimi A.Ş.	44.600	33.747
Yapı Kredi Faktoring A.Ş.	29.385	26.244
Koray Yapı Endüstrisi ve Ticaret A.Ş.	14.058	33.831
Koray İnşaat Sanayii ve Ticaret A.Ş.	5.829	14.530
Diğer	-	27.000
	<b>705.623</b>	<b>642.644</b>

## Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2016 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait  
özet konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)

### 19. İlişkili taraf açıklamaları (devamı)

<b>İlişkili taraflardan yapılan hizmet alımları</b>	<b>31 Mart 2016</b>	<b>31 Mart 2015</b>
<b>Ortaklar</b>		
Yapı ve Kredi Bankası A.Ş.	91.107	96.148
Koray Gayrimenkul Yatırım A.Ş.	37.647	41.651
<b>Diğer ilişkili kuruluşlar</b>		
Zer Merkezi Hizmetler A.Ş.	204.459	363.532
Koray Yapı Endüstrisi A.Ş.	80.551	10.328.012
Koray Sigorta Aracılık Hizmetleri A.Ş.	36.236	40.941
Otokoç Otomotiv Ticaret ve San. A.Ş.	29.145	25.651
Koç Sistem Bilgi İletişim Hizm. A.Ş.	16.016	18.654
Opet Petrolcülük A.Ş.	9.298	13.416
Yapı Kredi Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	2.086	1.420
Koray İnşaat San. Ve Tic. A.Ş.	-	10.337
	<b>506.544</b>	<b>10.939.762</b>

<b>İlişkili taraflardan elde edilen faiz geliri</b>	<b>31 Mart 2016</b>	<b>31 Mart 2015</b>
<b>Ortaklar</b>		
Yapı ve Kredi Bankası A.Ş.	324.447	13.495
Faiz geliri	294.473	193
Yatırım fonu geliri	30.004	13.302
	<b>324.447</b>	<b>13.495</b>

<b>İlişkili taraflara ödenen faiz ve komisyon giderleri</b>	<b>31 Mart 2016</b>	<b>31 Mart 2015</b>
<b>Ortaklar</b>		
Yapı ve Kredi Bankası A.Ş.	115.515	1.587.020
	<b>115.515</b>	<b>1.587.020</b>

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

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

31 Mart 2016 tarihi itibarıyla Yönetim Kurulu üyelerine, genel müdür ve yardımcılarına sağlanan faydalar 426.833 TL'dir (31 Mart 2015: 401.598 TL).

## Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2016 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait  
özet konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)

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

31 Mart 2016 ve 2015 tarihlerinde sona eren üç aylık dönemler için esas faaliyetlerden diğer gelirler ve giderler aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2016	31 Mart 2015
Yatırım amaçlı gayrimenkuller gerçeğe uygun değer değişimi	-	11.254.093
İstanbul-İstanbul taahhüt karşılık gideri	1.335	-
Yatırım amaçlı gayrimenkul satış karı	228.909	-
Tesis yönetim gelirleri	153.468	-
Emlak vergisi iadesi	290.592	-
Diğer	10.011	365.999
<b>Diğer faaliyet gelirleri</b>	<b>684.315</b>	<b>11.620.092</b>
	<b>31 Mart 2016</b>	<b>31 Mart 2015</b>
Devam eden projeler ile ilgili masraflar	-	(1.600.781)
Hukuki danışmanlık giderleri	-	(10.161)
Satış sonrası giderler	(420.158)	-
Ankara Çankaya projesi konut kısmı tamamlanma ve tanıtım maliyetleri	(205.744)	-
İstanbul-İstanbul taahhüt karşılık gideri	-	(209.771)
Diğer	-	(4.200)
<b>Diğer faaliyet giderleri</b>	<b>(625.902)</b>	<b>(1.824.913)</b>

### 21. Finansman giderleri

31 Mart 2016 ve 31 Mart 2015 tarihlerinde sona eren dönemler için finansman gelirleri aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2016	31 Mart 2015
Kur farkı geliri	386.630	1.480.514
Faiz geliri	426.540	71.938
<b>Finansman gelirleri</b>	<b>813.170</b>	<b>1.552.452</b>

31 Mart 2016 ve 2015 tarihlerinde sona eren üç aylık dönemler için finansman giderleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 31 Mart 2016	1 Ocak - 31 Mart 2015
Kur farkı gideri	(377.090)	(5.769.036)
Banka kredileri faiz giderleri	(1.886.373)	(2.262.629)
<b>Finansman giderleri</b>	<b>(2.263.463)</b>	<b>(8.031.665)</b>

## Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2016 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait  
özet konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)

### 22. Yabancı para pozisyonu

31 Mart 2016 ve 31 Aralık 2015 itibarıyla Grup tarafından tutulan yabancı para varlıklar ve borçların TL karşılıkları aşağıdaki gibidir:

	Döviz pozisyonu tablosu					
	31 Mart 2016			31 Aralık 2015		
	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)	14.536.243	14.536.243	-	14.841.390	14.841.390	-
Ticari alacaklar	-	-	-	-	-	-
<b>Toplam varlıklar</b>	<b>14.536.243</b>	<b>14.536.243</b>	<b>-</b>	<b>14.841.390</b>	<b>14.841.390</b>	<b>-</b>
Kısa vadeli finansal yükümlülükler	(14.606.503)	(14.606.503)	-	(14.872.051)	(14.872.051)	-
Uzun vadeli finansal yükümlülükler	-	-	-	-	-	-
Diğer yükümlülükler	-	-	-	-	-	-
<b>Toplam yükümlülükler</b>	<b>(14.606.503)</b>	<b>(14.606.503)</b>	<b>-</b>	<b>(14.872.051)</b>	<b>(14.872.051)</b>	<b>-</b>
<b>Net yabancı para varlıklar/ (yükümlülükler) pozisyonu</b>	<b>(70.260)</b>	<b>(70.260)</b>	<b>-</b>	<b>(30.661)</b>	<b>(30.661)</b>	<b>-</b>

Grup'un 31 Mart 2016 ve 31 Aralık 2015 tarihleri itibari ile elinde bulundurduğu yabancı para cinsinden varlıkları ve yükümlükleri sebebi ile döviz kurundaki değişimlere duyarlılığı aşağıdaki tabloda özetlenmiştir:

	31 Mart 2016			
	Kar/(zarar)		Özkaynaklar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
<b>ABD Doları'nın TL karşısında %10 değerlenmesi/değer kaybetmesi halinde</b>				
1. ABD Doları net yükümlülük sebebi ile oluşan kar/(zarar)	(7.026)	7.026	(7.026)	7.026
2. ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
<b>3. ABD Doları net etki (1+2)</b>	<b>(7.026)</b>	<b>7.026</b>	<b>(7.026)</b>	<b>7.026</b>
<b>Euro'nun TL karşısında %10 değerlenmesi/değer kaybetmesi halinde</b>				
4. Euro net varlık sebebi ile oluşan kar/(zarar)	-	-	-	-
5. Euro riskinden korunan kısım	-	-	-	-
<b>6. Euro net etki (4+5)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Toplam (3+6)</b>	<b>(7.026)</b>	<b>7.026</b>	<b>(7.026)</b>	<b>7.026</b>

## Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2016 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait  
özet konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)

### 22. Yabancı para pozisyonu (devamı)

	Kar/(zarar)			31 Aralık 2015
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması	Özkaynaklar Yabancı paranın değer kaybetmesi
ABD Doları'nın TL karşısında %10 değerlenmesi/değer kaybetmesi halinde				
1. ABD Doları net yükümlülük sebebi ile oluşan kar/(zarar)	(3.066)	3.066	(3.066)	3.066
2. ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
3. ABD Doları net etki (1+2)	(3.066)	3.066	(3.066)	3.066
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)	-	-	-	-
<b>Toplam (3+6)</b>	<b>(3.066)</b>	<b>3.066</b>	<b>(3.066)</b>	<b>3.066</b>

### 23. Bilanço tarihinden sonraki olaylar

Şirket Yönetim Kurulu 12.04.2016 tarihli toplantısında Şirket'in; sermayesine %100 oranında iştirak etmiş olduğu doğrudan bağlı ortaklığı Gelişim Gayrimenkul ve Yatırım Ticaret Anonim Şirketi'nin, 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu ("TTK")'nun 134'üncü ile 158'inci maddeleri ve ilgili diğer hükümleri; 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu("KVK")'nun 19 ve 20'nci maddeleri ile Sermaye Piyasası Kanunu'nun 23 ve 24'üncü maddeleri ile ilgili sair hükümleri ve Sermaye Piyasası Kurulu("SPK")'nun "Birleşme ve Bölünme Tebliği" ile "Önemli Nitelikteki İşlemlere İlişkin Ortak Esaslar ve Ayrılma Hakkı Tebliği" (II-23.1) ve ilgili diğer mevzuat hükümleri dahilinde, tüm aktif ve pasifinin bir bütün halinde Şirket tarafından "devir alınması" suretiyle, Şirket bünyesinde birleşmesine, Şirket'in devrolacak Gelişim Gayrimenkul ve Yatırım Ticaret Anonim Şirketi'nin oy hakkı veren paylarının tamamına sahip tek ortak olduğundan, Birleşme İşlemi'nin TTK'nun 155 ve 156'ncı maddeleri ile SPK'nın Birleşme ve Bölünme Tebliği (II-23.2)'nin 13'üncü maddesi kapsamında "kolaylaştırılmış usulde birleşme" hükümleri dahilinde yürütülmesine karar vermiş ve bu kapsamda birleşme işlemi ile ilgili çalışmalara başlanmıştır.

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

#### Ankara Ankara (Bilkent) projesi:

Şirket, Ankara İli-Çankaya İlçesi Lodumlu Mevkiinde (Ankara Ankara (Bilkent) projesi) 1/1000 ve 1/5000'lik imar planlarına dayanarak Çankaya Belediye Başkanlığı'ndan inşaat ruhsatı almış olup söz konusu proje ile ilgili inşaatı tamamlamış, yapı kullanım izin belgelerini almış 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 karar altına almıştır. Söz konusu karar Şirket ve Çankaya Belediye Başkanlığı tarafından temyiz

## Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

**31 Mart 2016 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait  
özet konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)**

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

edilmiş olup, temyiz incelemesi sonucunda mahkeme kararı Danıştay 6. Dairesi tarafından onanmıştır.

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

Çankaya Belediye Encümeni'nin 3510/25 sayılı yıkım kararına karşı Ankara 11. İdare Mahkemesi'nin 2010/325E. 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 karara da temyiz etmiştir. 29.12.2015 tarihinde, Danıştay 14. Dairesi Çankaya Belediyesi'nin yapmış olduğu temyiz başvurusunu reddetmiş ve Şirketimiz lehine verilmiş kararı onamıştır.

Danıştay'ın aldığı kararda imar planları ve inşaat ruhsatının iptali sonrası yıkım kararına gidilen süreçte Şirket'in bir kusuru olmadığı ve yıkım işlemine karar verilmesinin 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 1 tanesi için mahkemeye toplamda 1.000.000 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 iskân 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. Tüketici davalarından bir tanesi ile ilgili olarak 13 Mayıs 2015 tarihli duruşmaya, davacı tarafın katılmaması sebebiyle davanın açılmamış sayılmasına karar verilmiş ve karar kesinleşmiştir. Bir diğer tüketici davasında da hem tüketici mahkemesinde, hem de Yargıtay'da ret kararı alınarak dava lehimize 16.06.2015 tarihinde kesinleşmiştir.

## Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

**31 Mart 2016 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait  
özet konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)**

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

31 Mart 2016 tarihli ara dönem özet konsolide olmayan finansal tabloların kamuya açıklanma tarihi itibarıyla konu ile ilgili hukuki süreç devam etmektedir. Ancak Ankara Ankara (Bilkent) projesine istinaden önceki yıllarda açılmış olan tüketici davalarının bir kısmında Şirket lehine 2015 yılında kesin karar alınması sonrası, Şirket'in ilgili avukatlarına başarı primi ödenmesi beklendiğinden ve yüksek mahkemede devam etmekte olan davalara ilişkin söz konusu avukat sözleşmesine istinaden ilgili avukata yapılması planlanan ödeme için Şirket toplam 2.660.830 TL tutarında karşılık ayırmıştır. (31 Aralık 2015: 2.660.830 TL)

#### **İstanbul İstanbul projesi:**

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

Şirket 2002 yılı başlarında Göktürk-Kemerburgaz semtinde yer alan ve 3 faz olarak planlanan İstanbul - İstanbul projesinin 2 fazını bitirip sahiplerine teslim etmiştir. Projenin 3. fazı başlarken; Hazine, bu arsanın 6292 sayılı Yasa kapsamına girmediğinden yola çıkarak 3. fazın gerçekleştirileceği 1571 ve 1572 parselleri kendi adına tescil ettirdiğinden projenin 3. fazı gerçekleşmemiştir. Mevcut projede yer alan sosyal alanlar, yapılacağı düşünülen 3. fazın da göz önüne alınacak şekilde, sadece 1. ve 2. fazdaki konut sahiplerinin kullanacağı şekilde değil, 3. faz tamamlandığında buradaki konut sahiplerinin de faydalanacağı büyüklük ve kapasitede yapılmıştır.

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

25 Nisan 2012 tarihi itibarıyla "2B" yasası yürürlüğe girmiştir. Bu yasaya göre; Hazine, orman vasfını yitirmiş kendi arsalarının üzerinde yerleşik bulunan kişilere/şirketlere, bu arazileri satın alma hakkı tanımıştır. İstanbul-İstanbul projesindeki 969 no'lu parselin de bu yasaya tabi olarak satışa çıkarılması ve satış hakkının İstanbul - İstanbul yönetimine verilmesi beklenmektedir. Millî Emlak Müdürlüğü



## Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

**31 Mart 2016 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait  
özet konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)**

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

tarafından site yönetimine alımın yapılabileceği ile ilgili bir tebligat yapılması halinde bahsi geçen parselin alımı hukuki zemin üzerinde söz konusu olacaktır.

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

Satın almayla ilgili tebligatın 6292 sayılı kanun gereği yapılması gerekli en son tarih 10 Kasım 2013 olduğundan Şubat ayı itibarıyla tebligatın gelmesi beklenmekteydi, Ancak 1 Mart 2014 tarihinde Bakanlar Kurulu kararı ile 2B Kanununda hak sahiplerine başvuru süresi ile satış bedellerinin ödenmesiyle ilgili olarak 6 ay ek süre verildiğinden; ilgili tebligatın da 1 Eylül 2014 tarihinden sonraki 3 ay içinde (1 Aralık 2015 tarihine kadar) site yönetimine ulaşabileceği tahmin edilmesine rağmen, 31 Mart 2016 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 alınmaması, 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.

Konuyla ilgili tebligatın tebligatın site yönetimine ulaşma tarihinden sonra 3 ay içerisinde Şirket, toplam tutarın %20'sini peşin (3.147.078 TL), kalan tutarı ise 5 yılda 10 eşit taksitte (1.258.831 TL / taksit) ödemeyi planlamaktadır. Şirket 31 Mart 2016 tarihi itibarıyla bu ödeme planına göre ödenmesi muhtemel olarak öngörülen tutarın net bugünkü değeri olan 12.534.821 TL karşılığı finansal tablolara yansıtılmıştır (31 Aralık 2015: 12.536.155 TL).

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

1283, 1285 ve 1286 numaralı parsellerin kanun gereği Şirket'e ücretsiz devredilmesi beklenmekte olup, hâlihazırda sitenin mülkiyetinde olmayan ancak fiili kullanımında bulunan 1249 numaralı parsel (brüt 746 m<sup>2</sup>) ise 2B 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 gerçekleştirilebileceği 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 Çankaya projesi; Ankara ili, Çankaya ilçesinde yapımına başlanmış konut ve ticari alan 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

## Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

**31 Mart 2016 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait  
özet konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)**

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

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 uyma yönünde karar almıştır. Çankaya Yerel Kalkınma ve Dayanışma Vakfı, Ankara 9. İdare Mahkemesi'nin vermiş olduğu bozmaya uyma ile davanın reddi kararına karşı temyiz yoluna gitmiştir. Temyiz incelemesi karar düzeltme yolu açık olmak üzere Şirket lehine onanmıştır.

Bu süreçten sonra Çankaya Yerel Kalkınma ve Dayanışma Vakfı karar düzeltmeye gitmemesi nedeniyle bu karar Şirket lehine kesinleşmiş ve ilgili dava tüm hukuki süreçlerini tamamlayarak Şirket lehine sonlanmıştır.

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

Ankara 9. İdare Mahkemesi, 18 Aralık 2008 tarihli kararı ile inşaat ruhsatlarının iptaline karar vermiştir. Gerekçeli karar Şirket tarafından temyiz edilmiş olup, temyiz incelemesi, Danıştay 6. Dairesi nezdinde 2009/2706E sayılı dosya üzerinden görüşülmüş ve Şirket lehine karar düzeltme yolu açık olmak üzere karar verilmiştir. Bu gelişme sonrasında, davanın karar düzeltme aşaması da Şirket lehine sonuçlanmış olup; daha sonra da Şirket'in müdahil olarak katıldığı bu davada ilk derece mahkemesi, temyiz yolu açık olmak üzere, Şirket lehine davanın reddine karar vermiştir. 31 Mart 2015 tarihinde söz konusu davada Ankara Büyükşehir Belediyesinin temyiz başvurusunda bulunduğu, temyize cevap verildiği ve dosyanın Danıştay'da incelemede olduğu bilgisi edinilmiş olup, 31 Mart 2016 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 Çankaya Belediyesi tarafından tekrar işlerlik kazandırılmış ve bu kapsamda projeye devam edilerek inşaat tamamlanmıştır. 10 Eylül 2015 tarihi itibarıyla de yapı kullanma izin belgeleri alınmıştır.

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 tablolara başlamak üzere yatırım amaçlı gayrimenkullere sınıflamıştır.

31 Mart 2016 tarihi itibarıyla Ankara Çankaya projesinin konut kısmının Şirket'in hissesine düşen payının geri kazanılabilir tutarı 25.146.282 TL'dir. (31 Aralık 2015 – 28.296.044 TL). 31 Mart 2016 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.

2016 yılında yapılması muhtemel avukatlık ücretine istinaden Şirket'in yılsonu finansallarına 62.500 TL (31.12.2015- 62.500 TL )tutarında karşılık yansıtılmıştır. Raporlama tarihi itibarıyla söz konusu projede yer alan ve satış vaadi sözleşmesi yapılmış olan konutlara istinaden 2016 yılı içinde yapılacak tapu giderleri için de finansal tablolara 405.625 TL tutarında karşılık (31 Aralık 2015: 405.625 TL) gideri yansıtılmıştır.

## Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2016 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait  
özet konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)

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

Şirket, 31 Mart 2016 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 özet bilgiler niteliğindedir ve SPK'nın Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği (III-48.1) ile bu Tebliğ'de Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliği (III-48.1a)'nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır. Ayrıca, bu dipnotta yer verilen bilgiler Şirket'in konsolide olmayan verileridir ve bu veriler konsolide finansal tablolarda yer verilen bilgilerle örtüşmeyebilir.

	Konsolide Olmayan (Bireysel) Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	İlgili Düzenleme	31 Mart 2016 (TL)	31 Aralık 2015 (TL)
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(b)	14.553.924	14.847.263
B	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(a)	79.765.252	115.791.331
C	İştirakler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(b)	23.425.341	23.425.341
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 23/(f)	-	-
	<b>Diğer Varlıklar</b>		<b>6.642.220</b>	10.300.134
D	<b>Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)</b>	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 3/(k)	<b>124.386.737</b>	164.364.069
E	Finansal Borçlar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 31	43.865.159	83.545.945
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	59.936.574	60.917.983
	<b>Diğer Kaynaklar</b>		<b>20.585.004</b>	19.900.141
D	<b>Toplam Kaynaklar</b>	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 3/(k)	<b>124.386.737</b>	164.364.069
	Konsolide Olmayan (Bireysel) Diğer Finansal Bilgiler	İlgili Düzenleme	31 Mart 2016 (TL)	31 Aralık 2015 (TL)
A1	Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 yıllık Gayrimenkul Ödemeleri İçin Tutulan Kısmı	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(b)	14.536.243	14.841.390
A2	Vadeli/Vadesiz TL/Döviz	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(b)	14.553.924	14.847.263
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)	-	32.014.317
C1	Yabancı İştirakler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(d)	-	-
C2	İşletmeci Şirkete İştirak	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 28	205.341	205.341
J	Gayrinakdi Krediler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 31	4.714.718	4.714.718
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)	12.782	3.809

## Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

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

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

	Portföy Sınırlamaları	İlgili Düzenleme	Hesaplama	Asgari/Azami Oran	31 Mart 2016 (TL)	31 Aralık 2015 (TL)
1	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 22/(e)	K/D	Azami %10	0,0%	0,0%
2	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(a),(b)	(B+A1)/D	Asgari %51	75,8%	79,5%
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(b)	(A+C-A1)/D	Azami %49	18,8%	14,3%
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%	0,0%
5	Atıl Tutulan Arsa/Araziler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(c)	B2/D	Azami %20	0,0%	19,5%
6	İşletmeci Şirkete İştirak	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 28	C2/D	Azami %10	0,2%	0,1%
7	Borçlanma Sınırı	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 31	(E+F+G+H+J)/İ	Azami %500	81,1%	144,9%
8	Vadeli/Vadesiz TL/Döviz	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 22/(e)	(A2-A1)/D	Azami %10	0,0%	0,0%
9	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 22/(l)	L/D	Azami %10	0,0%	0,0%