

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

**1 Ocak – 30 Eylül 2013 ara hesap dönemine ait özet  
konsolide finansal tablolar ve bağımsız inceleme  
raporu**

## Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

### İçindekiler

	<u>Sayfa</u>
Ara dönem özet konsolide finansal durum tablosu	2 - 3
Ara dönem özet konsolide kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu	4
Ara dönem özet konsolide özkaynaklar değişim tablosu	5
Ara dönem özet konsolide nakit akış tablosu	6
Ara dönem özet konsolide finansal tablolara ait açıklayıcı dipnotlar	7 - 43

Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

30 Eylül 2013 tarihi itibarıyla  
özet konsolide finansal durum tablosu  
(Para birimi Türk Lirası ("TL"))

		Bağımsız incelemeden geçmemiş	Bağımsız denetimden geçmiş
	Dipnot referansları	Cari dönem 30 Eylül 2013	Önceki dönem 31 Aralık 2012
<b>Dönen varlıklar</b>		<b>82.749.286</b>	<b>71.432.350</b>
Nakit ve nakit benzerleri	4	259.803	173.096
Ticari alacaklar			
- İlişkili taraflardan ticari alacaklar	17	337.359	302.913
- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar		3.739.994	2.874.809
Diğer alacaklar			
- İlişkili taraflardan diğer alacaklar		-	-
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	7	145.988	100.974
Stoklar	8	65.935.309	65.663.339
Finansal yatırımlar	5	10.343.548	-
Peşin ödenmiş giderler		500.492	640.610
Diğer dönen varlıklar	9	1.486.793	1.676.609
<b>Duran varlıklar</b>		<b>28.876.670</b>	<b>32.447.560</b>
Ticari alacaklar			
- İlişkili taraflardan ticari alacaklar		-	-
- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar		6.728	6.624
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	10	18.413.345	21.999.227
Maddi duran varlıklar	11	1.724.994	1.761.405
Maddi olmayan duran varlıklar	12	118.366	88.283
Ertelenmiş vergi varlığı	16	51.991	20.114
Diğer duran varlıklar	9	8.561.246	8.571.907
<b>Toplam varlıklar</b>		<b>111.625.956</b>	<b>103.879.910</b>

Takip eden notlar özet konsolide finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

**Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.****30 Eylül 2013 tarihi itibarıyla  
özet konsolide finansal durum tablosu  
(Para birimi Türk Lirası ("TL"))**

	Dipnot referansları	Bağımsız incelemeden geçmemiş Cari dönem 30 Eylül 2013	Bağımsız denetimden geçmiş Önceki dönem 31 Aralık 2012
<b>Kısa vadeli yükümlülükler</b>		<b>42.542.775</b>	48.053.257
Kısa vadeli borçlanmalar	6	<b>34.060.702</b>	44.785.893
Ticari borçlar			
- İlişkili taraflara borçlar	17	<b>607.404</b>	343.496
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar		<b>1.861.355</b>	1.814.876
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	14	<b>883.858</b>	657.908
Diğer borçlar			
- İlişkili taraflara diğer borçlar		-	-
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	7	<b>363.402</b>	87.434
Ertelenmiş gelirler		<b>62.166</b>	78.161
Dönem karı vergi yükümlülüğü	16	<b>51.527</b>	-
Kısa vadeli karşılıklar			
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar		<b>326.645</b>	281.239
- Diğer kısa vadeli karşılıklar	15	<b>4.323.488</b>	-
Diğer kısa vadeli yükümlülükler		<b>2.228</b>	4.250
<b>Uzun vadeli yükümlülükler</b>		<b>39.140.298</b>	131.565
Uzun vadeli borçlanmalar	6	<b>30.175.830</b>	-
Ticari borçlar			
- İlişkili taraflara borçlar	17	<b>1.125</b>	-
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar		-	-
Diğer borçlar			
- İlişkili taraflara diğer borçlar		-	-
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar		<b>10.586</b>	8.205
Uzun vadeli karşılıklar			
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar		<b>136.310</b>	123.360
- Diğer uzun vadeli karşılıklar	15	<b>8.816.447</b>	-
<b>Özkaynaklar</b>		<b>29.942.883</b>	55.695.088
<b>Ana ortaklığa ait özkaynaklar</b>		<b>29.449.945</b>	55.274.381
Ödenmiş sermaye		<b>40.000.000</b>	40.000.000
Sermaye düzeltmesi farkları		<b>91.449.175</b>	91.449.175
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler		<b>144.424</b>	107.441
Geçmiş yıllar zararları		<b>(76.319.218)</b>	(69.212.455)
Net dönem zararı		<b>(25.824.436)</b>	(7.069.780)
<b>Kontrol gücü olmayan paylar</b>		<b>492.938</b>	420.707
<b>Toplam kaynaklar</b>		<b>111.625.956</b>	103.879.910

Takip eden notlar özet konsolide finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

30 Eylül 2013 tarihinde sona eren dokuz aylık ara hesap dönemine ait  
özet konsolide kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu  
(Para birimi Türk Lirası ("TL"))

	Dipnot referansları	Bağımsız	Bağımsız	Bağımsız	Bağımsız
		incelemeden geçmemiş	1 Temmuz - 30 Eylül 2013	1 Temmuz - 30 Eylül 2013	incelemeden geçmemiş
<b>Sürdürülen faaliyetler</b>					
Hasılat		26.232.339	8.422.883	18.899.508	6.726.102
Satışların maliyeti (-)		(23.240.387)	(7.507.176)	(16.598.239)	(5.917.719)
<b>Brüt kar</b>		<b>2.991.952</b>	<b>915.707</b>	2.301.269	808.383
Genel yönetim giderleri (-)		(4.795.360)	(1.782.451)	(3.399.489)	(1.063.835)
Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri (-)		(642.204)	(210.663)	(624.566)	(217.155)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	18	1.647.975	795.139	2.901.551	448.368
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	18	(15.523.762)	(289.329)	(1.281.724)	(171.951)
<b>Esas faaliyet zararı</b>		<b>(16.321.399)</b>	<b>(571.597)</b>	(102.959)	(196.190)
Finansman giderleri (-)	19	(9.086.522)	(4.089.943)	(2.535.264)	(758.969)
<b>Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi zararı</b>		<b>(25.407.921)</b>	<b>(4.661.540)</b>	(2.638.223)	(955.159)
<b>Sürdürülen faaliyetler vergi gideri</b>	16	<b>(158.676)</b>	<b>(75.531)</b>	(100.996)	(52.452)
Dönem vergi gideri	16	(190.553)	(43.593)	(103.930)	(50.495)
Ertelenmiş vergi gelir/(gideri)	16	31.877	(31.938)	2.934	(1.957)
<b>Sürdürülen faaliyetler dönem zararı</b>		<b>(25.566.597)</b>	<b>(4.737.071)</b>	(2.739.219)	(1.007.611)
Durdurulan faaliyetler dönem karı/(zararı)	20	(18.471)	1.387	-	-
<b>Dönem zararı</b>		<b>(25.585.068)</b>	<b>(4.735.684)</b>	(2.739.219)	(1.007.611)
<b>Dönem zararının dağılımı</b>					
Kontrol gücü olmayan paylar		239.368	141.744	194.258	(9.909)
Ana ortaklık payları		(25.824.436)	(4.877.428)	(2.933.477)	(997.702)
<b>Pay başına zarar</b>					
Sürdürülen faaliyetlerden hisse başına zarar		(0,6424)	(0,1217)	(0,0733)	(0,0249)
Durdurulan faaliyetlerden hisse başına zarar		(0,0005)	-	-	-
<b>Sulandırılmış pay başına zarar</b>					
Sürdürülen faaliyetlerden sulandırılmış hisse başına zarar		(0,6424)	(0,1217)	(0,0733)	(0,0249)
Durdurulan faaliyetlerden sulandırılmış hisse başına zarar		(0,0005)	-	-	-
<b>Dönem zararı</b>		<b>(25.585.068)</b>	<b>(4.735.684)</b>	(2.739.219)	(1.007.611)
<b>Diğer kapsamlı gelirler</b>		-	-	-	-
<b>Diğer kapsamlı gelir (vergi sonrası)</b>		-	-	-	-
<b>Toplam kapsamlı gelir</b>		<b>(25.585.068)</b>	<b>(4.735.684)</b>	(2.739.219)	(1.007.611)
<b>Toplam kapsamlı zararının dağılımı</b>					
Kontrol gücü olmayan paylar		239.368	141.744	194.258	(9.909)
Ana ortaklık payları		(25.824.436)	(4.877.428)	(2.933.477)	(997.702)

Takip eden notlar özet konsolide finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

1 Ocak – 30 Eylül 2013 tarihinde sona eren dokuz aylık ara hesap dönemine ait  
özet konsolide özkaynaklar değişim tablosu  
(Para birimi Türk Lirası (“TL”))

	Sermaye	Sermaye enflasyon düzeltmesi	Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	Geçmiş yıllar zararları	Net dönem zararı	Ana ortaklığa ait özkaynaklar	Kontrol gücü olmayan paylar	Toplam özkaynaklar
<b>1 Ocak 2013</b>	<b>40.000.000</b>	<b>91.449.175</b>	<b>107.441</b>	<b>(69.212.455)</b>	<b>(7.069.780)</b>	<b>55.274.381</b>	<b>420.707</b>	<b>55.695.088</b>
Transferler	-	-	36.983	(7.106.763)	7.069.780	-	-	-
Temettü ödemesi	-	-	-	-	-	-	(167.137)	(167.137)
Toplam kapsamlı dönem gideri	-	-	-	-	(25.824.436)	(25.824.436)	239.368	(25.585.068)
<b>30 Eylül 2013</b>	<b>40.000.000</b>	<b>91.449.175</b>	<b>144.424</b>	<b>(76.319.218)</b>	<b>(25.824.436)</b>	<b>29.449.945</b>	<b>492.938</b>	<b>29.942.883</b>
<b>1 Ocak 2012</b>	<b>40.000.000</b>	<b>91.449.175</b>	<b>82.804</b>	<b>(58.726.185)</b>	<b>(10.461.633)</b>	<b>62.344.161</b>	<b>393.396</b>	<b>62.737.557</b>
Transferler	-	-	24.637	(10.486.270)	10.461.633	-	-	-
Temettü ödemesi	-	-	-	-	-	-	(112.598)	(112.598)
Toplam kapsamlı dönem gideri	-	-	-	-	(2.933.477)	(2.933.477)	194.258	(2.739.219)
<b>30 Eylül 2012</b>	<b>40.000.000</b>	<b>91.449.175</b>	<b>107.441</b>	<b>(69.212.455)</b>	<b>(2.933.477)</b>	<b>59.410.684</b>	<b>475.056</b>	<b>59.885.740</b>

Takip eden notlar özet konsolide finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

**Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.****1 Ocak – 30 Eylül 2013 tarihinde sonra eren dokuz aylık ara hesap dönemine ait  
özet konsolide nakit akım tablosu  
(Para birimi Türk Lirası (“TL”))**

		<b>Bağımsız incelemeden geçmemiş</b>	<b>Bağımsız incelemeden geçmemiş</b>
		<b>Cari dönem</b>	<b>Önceki dönem</b>
		<b>1 Ocak-</b>	<b>1 Ocak-</b>
		<b>30 Eylül</b>	<b>30 Eylül</b>
	<b>Dipnot</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
	<b>referansları</b>		
<b>İşletme faaliyetlerinden nakit akışları</b>			
Dönem zararı		<b>(25.585.068)</b>	(2.638.223)
<b>Dönem net zararı mutabakatı ile ilgili düzeltmeler</b>			
Amortisman ve itfa payları	11, 12	<b>107.200</b>	90.411
İstanbul İstanbul taahhüt karşılığı		<b>13.139.935</b>	-
Kıdem tazminatındaki (azalış) /artış		<b>12.950</b>	12.637
Faiz geliri	18	<b>(126.770)</b>	(10.907)
Faiz gideri	19	<b>2.583.130</b>	1.865.163
Gerçekleşmemiş kur farkı zararı(kararı)		<b>6.236.649</b>	(2.290.157)
Vergi gideri/geliri ile ilgili düzeltmeler		<b>158.676</b>	-
Yatırım amaçlı gayrimenkul satışından kaynaklanan kar	10, 18	<b>(266.148)</b>	-
Şüpheli alacak karşılık gideri		<b>181.216</b>	11.934
Maddi duran varlık satış zararı		-	706
<b>İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler</b>			
Stoklardaki değişim		<b>(271.970)</b>	(243.679)
Ticari alacaklardaki değişim		<b>(1.080.951)</b>	(67.552)
Faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki (artış)/azalış		<b>295.581</b>	206.739
Ticari borçlardaki değişim		<b>311.512</b>	(259.977)
Faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış/(azalış)		<b>531.688</b>	(2.038.142)
Ödenen dava karşılıkları		-	(162.306)
Ödenen vergiler		<b>(139.026)</b>	(30.824)
Alınan faizler		<b>126.770</b>	10.907
		<b>(3.784.626)</b>	(5.543.270)
<b>Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları</b>			
Maddi ve maddi olmayan duran varlık satın alımı	11, 12	<b>(100.872)</b>	(76.988)
Yatırım amaçlı gayrimenkul satışından kaynaklanan nakit girişi	10	<b>3.852.030</b>	-
Vadeli / Bloke mevduat		<b>(10.343.548)</b>	-
		<b>(6.592.390)</b>	(76.988)
<b>Finansman faaliyetlerinden nakit akışları</b>			
Ödenen faizler		<b>(3.151.482)</b>	(1.383.853)
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri		<b>76.567.129</b>	39.104.057
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları		<b>(62.784.787)</b>	(32.120.540)
Ödenen temettüer		<b>(167.137)</b>	-
<b>Finansman faaliyetlerinden sağlanan net nakit</b>		<b>10.463.723</b>	5.599.664
<b>Nakit ve nakit benzeri değerlerdeki net azalış</b>		<b>86.707</b>	(20.594)
<b>Nakit ve nakit benzeri değerlerin dönem başı bakiyesi</b>	4	<b>173.096</b>	335.145
<b>Nakit ve nakit benzeri değerlerin dönem sonu bakiyesi</b>	4	<b>259.803</b>	314.551

Takip eden notlar özet konsolide finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

## Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

30 Eylül 2013 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait  
özet konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)

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

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

Şirket, Sermaye Piyasası Kurulu'na ("SPK") kayıtlıdır ve hisseleri 1998 yılından beri Borsa İstanbul A.Ş.'de ("BİST") işlem görmektedir. Şirket; SPK'nın faaliyet esasları, portföy yatırım politikaları ve yönetim sınırlamalarındaki düzenlemelerine ve ilgili mevzuata uymakla yükümlüdür. 30 Eylül 2013 tarihi itibarıyla, Şirket'in BİST'a kayıtlı %49 oranında hissesi mevcuttur ve Şirket'in hisselerinin çoğunluğunu elinde bulunduran hissedarlar ve hisse oranları aşağıdaki gibidir:

	%
Yapı ve Kredi Bankası A.Ş.	26,01
Koray Yapı Endüstrisi ve Ticaret A.Ş.	7,54
Murat Koray	5,00
Selim Koray	5,00
Semra Turgut	5,00
Mustafa Zeki Gönül	1,00
Süleyman Yerçil	0,80
Zeynel Abidin Erdoğan	0,40
Koray İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş.	0,24
Necdet Öztürk	0,01
Diğer (Halka açık kısım)	49,00
	<b>100,00</b>

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

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

Grup'un 30 Eylül 2013 tarihi itibarıyla çalışan sayısı 36 kişidir (31 Aralık 2012: 43 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 ve YKS Temizlik Hizmetleri Ticaret Limited Şirketi tarafından temizlik hizmeti sunmaktır.

30 Eylül 2013 tarihi itibarıyla ve bu tarihte sona eren ara hesap dönemine ait olarak hazırlanan özet konsolide finansal tablolar, Yönetim Kurulu tarafından 5 Kasım 2013 tarihinde onaylanmıştır. Genel Kurul ve bazı düzenleyici kurumlar onaylanan özet konsolide finansal tabloları değiştirme yetkisine sahiptir.

## Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

30 Eylül 2013 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait  
özet konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)

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

#### 2.1 Sunuma ilişkin temel esaslar

##### 2.1.1 Uygulanan muhasebe standartları

İlişikteki ara dönem 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 Tebliğin 5. Maddesine göre Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGGK") tarafından yayımlanan Türkiye Muhasebe Standartları'nı / Türkiye Finansal Raporlama Standartları ile bunlara ilişkin ek ve yorumları ("TMS/TFRS") uygularlar.

Grup, 30 Eylül 2013 tarihinde sona eren ara döneme ilişkin konsolide finansal tablolarını Türkiye Muhasebe Standardı No.34 "Ara Dönem Finansal Raporlama" ya uygun olarak hazırlamıştır.

Grup'un ara dönem konsolide özet finansal tabloları yıl sonu finansal tablolarını içermesi gerekli olan açıklama ve dipnotların tamamını içermemektedir ve bu sebeple Grup'un 31 Aralık 2012 tarihli finansal tabloları ile beraber okunmalıdır.

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 konsolide özet finansal tablolar Grup şirketlerinin yasal kayıtlarına dayandırılmış ve TL cinsinden ifade edilmiş olup, KGGK tarafından yayınlanan Türkiye Muhasebe Standartları'na göre Grup'un durumunu layıkıyla arz edebilmek için bir takım düzeltme ve sınıflandırma değişikliklerine tabi tutularak hazırlanmıştır.

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

##### 2.1.2 Konsolidasyon esasları

- (a) 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.
- (b) Bağlı Ortaklıklar, YK Koray'ın (a) doğrudan ve/veya dolaylı olarak kendisine ait olan hisseler neticesinde şirketlerdeki hisselerle ilgili oy kullanma hakkının %50'den fazlasını kullanma yetkisi kanalıyla; veya (b) YK Koray'ın bağlı ortaklıklarıyla olan ilişkisinden dolayı değişken getirilere maruz kaldığı veya bu getirilerde hak sahibi olduğu, aynı zamanda bu getirileri bağlı ortaklıkları üzerindeki gücüyle etkileme imkânına sahip olduğu durumda bağlı ortaklıklarını kontrol etme yetkisi ve gücüne sahiptir.

## Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

30 Eylül 2013 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)

30 Eylül 2013 ve 31 Aralık 2012 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 (%)
	30 Eylül 2013	31 Aralık 2012
YKS Tesis Yönetim Hizmetleri A.Ş.	51,00	51,00
Gelişim Gayrimenkul ve Yatırım Ticaret A.Ş.	100,00	100,00
YKS Temizlik Hizmetleri Ticaret Limited Şirketi	50,49	50,49

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

Şirket 14 Kasım 2008 tarihinde sermayesinin %99,90'ına iştirak ederek kurduğu Gelişim Gayrimenkul ve Yatırım Ticaret A.Ş.'ye ("Gelişim Gayrimenkul"), İstanbul, Beykoz'da bulunan, "Göllü" 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 2012'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 Ticaret A.Ş. sermayesini 12.460.000 TL azaltıp, 68.200.000 TL'den 55.740.000 TL'ye indirmek için gerekli prosedürleri tamamlamıştır.

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

Bağlı Ortaklıkların, bilançoları ve kapsamlı gelir tabloları tam konsolidasyon yöntemi kullanılarak konsolide edilmiş ve YK Koray'ın sahip olduğu Bağlı Ortaklıkların kayıtlı değeri ile öz sermayesi 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 kapsamlı gelir tablosu hesaplarından netleştirilmiştir.

- (c) Bağlı Ortaklıklarının faaliyet sonuçları, operasyon üzerindeki kontrolün Şirket'e transfer edildiği tarihten itibaren konsolide finansal tablolara dahil edilmiştir.
- (d) Bağlı Ortaklıklarının net varlıklarında ve faaliyet sonuçlarında ana ortaklık dışı paya sahip hissedarların payları, konsolide bilanço ve kapsamlı gelir tablosunda ana ortaklık dışı pay/azınlık payı olarak gösterilmektedir.

## Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

**30 Eylül 2013 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)

Not 23'te verilen "Ek Dipnot: Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü" başlıklı dipnotta yer verilen bilgiler Şirket'in konsolide olmayan verileridir ve bu veriler konsolide finansal tablolarda yer verilen bilgilerle örtüşmeyebilir.

#### 2.1.3 31 Aralık 2012 mali tablolarında yapılan sınıflamalar

SPK'nın 7 Haziran 2013 tarih ve 20/670 sayılı toplantısında alınan karar uyarınca Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği kapsamına giren sermaye piyasası kurumları için 31 Mart 2013 tarihinden sonra sona eren ara dönemlerden itibaren yürürlüğe giren finansal tablo örnekleri ve kullanım rehberi yayınlanmıştır. Yürürlüğe giren bu formatlar uyarınca Şirket'in bilançolarında çeşitli sınıflamalar yapılmıştır. Şirket'in 31 Aralık 2012 tarihli bilançosunda ve 30 Eylül 2012 tarihli kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir ile nakit akış tablosunda yapılan sınıflamalar şunlardır:

- diğer dönen varlıklar hesap grubunda gösterilen 326.872 TL tutarındaki peşin ödenmiş giderler bilançoda ayrı bir hesap olarak,
- diğer dönen varlıklar hesap grubunda gösterilen 313.738 TL tutarındaki verilen avanslar, peşin ödenmiş giderler hesabına,
- diğer dönen varlıklar hesap grubunda gösterilen 34.225 TL tutarındaki diğer alacaklar, 1.681 TL tutarındaki peşin ödenen vergi, 7.252 TL tutarındaki verilen iş avansları, ile 57.816 TL tutarındaki personele verilen avanslar bilançoda diğer alacaklar hesap grubuna,
- diğer kısa vadeli yükümlülükler hesap grubunda gösterilen 45.710 TL tutarındaki depozito ve teminatlar ile 40.617 TL tutarındaki diğer çeşitli borçlar, 1.107 TL tutarındaki gider tahakkukları diğer borçlar hesabına,
- diğer kısa vadeli yükümlülükler hesap grubunda gösterilen 815 TL tutarındaki diğer ticari borçlar, ticari borçlar altında ilişkili olmayan taraflara ticari borçlar hesabına,
- diğer kısa vadeli yükümlülükler hesap grubunda gösterilen 3.321 TL tutarındaki personele ödenecek borçlar, 389.830 TL tutarındaki ödenecek vergi ve fonlar ile 264.757 TL tutarındaki ödenecek sosyal güvenlik primleri, çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar hesabına,
- diğer kısa vadeli yükümlülükler hesap grubunda gösterilen 281.239 TL tutarındaki kullanılmamış izin yükümlülüğü, kısa vadeli karşılıklar altında çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar hesabına,
- diğer kısa vadeli yükümlülükler hesap grubunda gösterilen 24.402 TL tutarındaki ertelenmiş gelir bilançoda ayrı bir hesap olarak,
- diğer borçlar hesap grubunda gösterilen 53.760 TL tutarındaki kısa vadeli alınan sipariş avansları bilançoda ertelenmiş gelir hesabına sınıflandırılmıştır.
- finansal gelirler hesabında gösterilen 2.598.322 TL tutarındaki finansman faaliyetlerinden kaynaklanan gelirler esas faaliyetlerden diğer gelirlere sınıflanmıştır.
- ticari, diğer borçlar, borç karşılıkları ile kısa vadeli yükümlülüklerdeki değişim satırında gösterilen 259.977 TL ve 2.038.142 TL tutarındaki azalışlar nakit akış tablosunda sırasıyla ticari borçlardaki değişim ve faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış/(azalış) satırlarına sınıflanmıştır.
- diğer dönen varlıklardaki değişim satırında gösterilen 206.739 TL tutarındaki azalış nakit akış tablosunda faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki (artış)/azalış satırına sınıflanmıştır.

#### 2.1.4 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 A.Ş.

30 Eylül 2013 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)

#### 2.1.5 İşletmenin sürekliliği

Grup, 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
Riva projesi	Hammadde	39.788.485	2015
Ankara Çankaya	Yarı mamul	20.757.418	2015
Ankara Ankara (Bilkent)	Mamul	991.679	2014
Narmanlı Han	Ticari mal	4.397.727	2014
		<b>65.935.309</b>	

Ayrıca 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.

Grup, Ankara-Çankaya projesinin imar planları ve inşaat ruhsatı iptal davası ile yapı ruhsat iptal davaları Danıştay nezdinde Grup lehine sonuçlandığını ve hukuki sürecin sona ermesini beklediğini belirtmiştir. Mevcut durumda projeye devam etmenin önünde hukuki bir engel olmadığından projeyi bitirmek için gerekli çalışmalara başlanmıştır.

#### 2.1.5 Operasyonların sezona göre değişimi

Grup'un operasyonları sezona göre önemli bir değişim göstermemektedir.

### 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 2012 tarihli finansal tabloları ile birlikte değerlendirilmelidir.

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

## Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

30 Eylül 2013 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait  
özet konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)

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

### 2.3 Muhasebe politikalarındaki değişiklikler

#### 2.3.1 Standartlarda değişiklikler ve yorumlar

##### Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar

30 Eylül 2013 tarihi itibarıyla sona eren ara hesap dönemine ait ara dönem özet finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları aşağıda özetlenen 1 Ocak 2013 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.

**1 Ocak 2013 tarihinden itibaren geçerli olan yeni standart, değişiklik ve yorumlar aşağıdaki gibidir:**

#### **TFRS 7 Finansal Araçlar: Açıklamalar – Finansal Varlık ve Borçların Netleştirilmesi (Değişiklik)**

Değişiklik işletmenin finansal araçlarını netleştirmeye ilişkin hakları ve ilgili düzenlemeler (örnek teminat sözleşmeleri) konusunda bazı bilgileri açıklamasını gerektirmektedir. Getirilen açıklamalar finansal tablo kullanıcılarına

- i) Netleştirilen işlemlerin şirketin finansal durumuna etkilerinin ve muhtemel etkilerinin değerlendirilmesi için ve
- ii) TFRS'ye göre ve diğer genel kabul görmüş muhasebe ilkelerine göre hazırlanmış finansal tabloların karşılaştırılması ve analiz edilmesi için faydalı bilgiler sunmaktadır.

Yeni açıklamalar TMS 32 uyarınca bilançoda netleştirilen tüm finansal araçlar için verilmelidir. Söz konusu açıklamalar TMS 32 uyarınca bilançoda netleştirilememiş olsa dahi uygulanabilir ana netleştirme düzenlemesine veya benzer bir anlaşmaya tabi olan finansal araçlar için de geçerlidir. Değişiklik sadece açıklama esaslarını etkilemektedir ve Grup'un ara dönem finansal tabloları üzerinde bir etkisi olmamıştır.

#### **TMS 1 Finansal Tabloların Sunumu (Değişiklik) – Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu Unsurlarının Sunumu**

Yapılan değişiklikler diğer kapsamlı gelir tablosunda gösterilen kalemlerin sadece gruplamasını değiştirmektedir. Bundan sonra diğer kapsamlı gelir tablosunda ileriki bir tarihte gelir tablosuna sınıflanabilecek (veya geri döndürülebilecek) kalemlerin hiçbir zaman gelir tablosuna sınıflanamayacak kalemlerden ayrı gösterilmesi gerekmektedir. Değişiklik sadece sunum esaslarını etkilemiştir ve Grup'un finansal durumunu veya performansı üzerinde bir etkisi olmamıştır.

#### **TMS 19 Çalışanlara Sağlanan Faydalar (Değişiklik)**

Standartta yapılan değişiklik kapsamında birçok konuya açıklık getirilmiş veya uygulamada değişiklik yapılmıştır. Yapılan birçok değişiklikten en önemlileri tazminat yükümlülüğü aralığı mekanizması uygulamasının kaldırılması, tanımlanmış fayda planlarında aktüeryal kar/zararının diğer kapsamlı gelir altında yansıtılması ve kısa ve uzun vadeli personel sosyal hakları ayırımının artık personelin hak etmesi prensibine göre değil de yükümlülüğün tahmini ödeme tarihine göre belirlenmesidir. Grup, aktüeryal kazanç/kayıplarını tutarların Grup'un finansal durumu ve performansı üzerinde önemli bir etkisi bulunmadığından diğer kapsamlı gelir olarak yansıtmamıştır. Kısa ve uzun vadeli personel sosyal haklarının sunumunda oluşan değişiklik kapsamında da, Grup, kısa vadeli karşılıklar altında çalışanlara sağlanan faydalar ilişkin kısa vadeli karşılıklarda sunulan kullanılmamış izin karşılıklarının tamamını raporlama yapılan yılın sonundan itibaren bir yıl içinde kullanılacağını öngördüğünden, kullanılmamış izin karşılıklarını kısa vadeli olarak sınıflandırmaya devam etmektedir.

## Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

30 Eylül 2013 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait  
özet konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)

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

#### TMS 27 Bireysel Finansal Tablolar (Değişiklik)

TFRS 10'nun ve TFRS 12'nin yayınlanmasının sonucu olarak, KGK TMS 27'de de değişiklikler yapmıştır. Yapılan değişiklikler sonucunda, artık TMS 27 sadece bağlı ortaklık, müştereken kontrol edilen işletmeler ve iştiraklerin bireysel finansal tablolarda muhasebeleştirilmesi konularını içermektedir. Söz konusu değişikliğin Grup'un finansal durumunu veya performansı üzerinde bir etkisi olmamıştır.

#### TMS 28 İştiraklerdeki ve İş Ortaklıklarındaki Yatırımlar (Değişiklik)

TFRS 11'in ve TFRS 12'nin yayınlanmasının sonucu olarak, KGK TMS 28'de de değişiklikler yapmış ve standardın ismini TMS 28 İştiraklerdeki ve İş Ortaklıklarındaki Yatırımlar olarak değiştirmiştir. Yapılan değişiklikler ile iştiraklerin yanı sıra, iş ortaklıklarında da özkaynak yöntemi ile muhasebeleştirme getirilmiştir. Söz konusu standardın Grup' un finansal durumunu veya performansı üzerinde hiçbir etkisi olmamıştır.

#### TFRS 10 Konsolide Finansal Tablolar

TFRS 10 - TMS 27 Konsolide ve Bireysel Finansal Tablolar Standardının konsolidasyona ilişkin kısmının yerini almıştır. Hangi şirketlerin konsolide edileceğini belirlemede kullanılacak yeni bir "kontrol" tanımı yapılmıştır. Mali tablo hazırlayıcılarına karar vermeleri için daha fazla alan bırakan, ilke bazlı bir standarttır. Söz konusu standardın Grup'un finansal durumunu veya performansı üzerinde hiçbir etkisi olmamıştır.

#### TFRS 11 Müşterek Düzenlemeler

Standart müşterek yönetilen iş ortaklıklarının ve müşterek faaliyetlerin nasıl muhasebeleştirileceğini düzenlemektedir. Yeni standart kapsamında, artık iş ortaklıklarının oransal konsolidasyona tabi tutulmasına izin verilmemektedir. Söz konusu standardın Grup'un finansal durumu veya performansı üzerinde hiçbir etkisi olmamıştır.

#### TFRS 12 Diğer İşletmelerdeki Yatırımların Açıklamaları

TFRS 12 iştirakler, iş ortaklıkları, bağlı ortaklıklar ve yapısal işletmelere ilişkin verilmesi gereken tüm dipnot açıklama gerekliliklerini içermektedir. Ara dönemdeki önemli olaylar ve işlemler nedeniyle verilmesi gereken açıklamalar dışında, yeni standart kapsamında yapılması gereken açıklamaların hiçbiri ara dönemler için geçerli değildir dolayısıyla Grup ara dönemde bu açıklamaları sunmamıştır.

#### TFRS 13 Gerçeğe Uygun Değerin Ölçümü

Yeni standart gerçeğe uygun değer TFRS kapsamında nasıl ölçüleceğini açıklamakla beraber, gerçeğe uygun değer ne zaman kullanılabilirliği ve/veya kullanılması gerektiği konusunda bir değişiklik getirmemektedir. Tüm gerçeğe uygun değer ölçümleri için rehber niteliğindedir. Yeni standart ayrıca, gerçeğe uygun değer ölçümleri ile ilgili ek açıklama yükümlülükleri getirmektedir. Yeni açıklamaların sadece TFRS 13'ün uygulamaya başlandığı dönemden itibaren verilmesi gerekmektedir. Söz konusu açıklamaların finansal araçlara ilişkin olanlarının bazılarının TMS 34.16 A (j) uyarınca ara dönem özet finansal tablolarda da sunulması gerekmektedir. Standardın Grup'un ara dönem finansal tabloları üzerinde bir etkisi olmamıştır.

#### TFRYK 20 Yerüstü Maden İşletmelerinde Üretim Aşamasındaki Hafriyat (Dekapaj) Maliyetleri

Yorum, üretim aşamasındaki hafriyatların ne zaman ve hangi koşullarda varlık olarak muhasebeleşeceği, muhasebeleşen varlığın ilk kayda alma ve sonraki dönemlerde nasıl ölçüleceğine açıklık getirmektedir. Söz konusu yorum Grup için geçerli değildir ve Grup'un finansal durumu veya performansı üzerinde hiçbir etkisi olmamıştır.

## Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

30 Eylül 2013 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)

#### Uygulama Rehberi (TFRS 10, TFRS 11 ve TFRS 12 değişikliği)

Değişiklikler geriye dönük düzeltme yapma gerekliliğini ortadan kaldırmak amacıyla sadece uygulama rehberinde yapılmıştır. İlk uygulama tarihi "TFRS 10'un ilk defa uygulandığı yıllık hesap döneminin başlangıcı" olarak tanımlanmıştır. Kontrolün olup olmadığı değerlendirmesi karşılaştırmalı sunulan dönemin başı yerine ilk uygulama tarihinde yapılacaktır. Eğer TFRS 10'a göre kontrol değerlendirmesi TMS 27/TMSYK 12'ye göre yapılandan farklı ise geriye dönük düzeltme etkileri saptanmalıdır. Ancak, kontrol değerlendirmesi aynı ise geriye dönük düzeltme gerekmez. Eğer birden fazla karşılaştırmalı dönem sunuluyorsa, sadece bir dönemin geriye dönük düzeltilmesine izin verilmiştir. KGK, aynı sebeplerle TFRS 11 ve TFRS 12 uygulama rehberlerinde de değişiklik yapmış ve geçiş hükümlerini kolaylaştırmıştır. Değişikliğin Grup' un finansal durumu ve performansı üzerinde bir etkisi olmamıştır.

#### TFRS'deki iyileştirmeler

1 Ocak 2013 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerli olan ve aşağıda açıklanan 2009-2011 dönemi yıllık TFRS iyileştirmelerinin Grup' un finansal durumu veya performansı üzerinde bir etkisi olmamıştır.

##### *TMS 1 Finansal Tabloların Sunuşu:*

İhtiyari karşılaştırmalı ek bilgi ile asgari sunumu mecburi olan karşılaştırmalı bilgiler arasındaki farka açıklık getirilmiştir.

##### *TMS 16 Maddi Duran Varlıklar:*

Maddi duran varlık tanımına uyan yedek parça ve bakım ekipmanlarının stok olmadığı konusuna açıklık getirilmiştir.

##### *TMS 32 Finansal Araçlar: Sunum:*

Hisse senedi sahiplerine yapılan dağıtımların vergi etkisinin TMS 12 kapsamında muhasebeleştirilmesi gerektiğine açıklık getirilmiştir. Değişiklik, TMS 32'de bulun mevcut yükümlülükleri ortadan kaldırıp şirketlerin hisse senedi sahiplerine yaptığı dağıtımlardan doğan her türlü gelir vergisinin TMS 12 hükümleri çerçevesinde muhasebeleştirilmesini gerektirmektedir.

##### *TMS 34 Ara Dönem Finansal Raporlama:*

TMS 34'de her bir faaliyet bölümüne ilişkin toplam bölüm varlıkları ve borçları ile ilgili istenen açıklamalara açıklık getirilmiştir. Faaliyet bölümlerinin toplam varlıkları ve borçları sadece bu bilgiler işletmenin faaliyetlerine ilişkin karar almaya yetkili mercii düzenli olarak raporlanıyorsa ve açıklanan toplam tutarlarda bir önceki yıllık mali tablolara göre önemli değişiklik oluyorsa açıklanmalıdır.

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

Ara dönem 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 finansal tablolarını ve dipnotlarını etkileyecek gerekli değişiklikleri yapacaktır.

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

Değişiklik "muhasebeleştirilen tutarları netleştirme konusunda mevcut yasal bir hakkının bulunması" ifadesinin anlamına açıklık getirmekte ve TMS 32 netleştirme prensibinin eş zamanlı olarak gerçekleşmeyen ve brüt ödeme yapılan hesaplaşma (takas büroları gibi) sistemlerindeki uygulama alanına açıklık getirmektedir. Değişiklikler 1 Ocak 2014 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geriye dönük olarak uygulanacaktır. Söz konusu standardın Grup'un finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olması beklenmemektedir.

## Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

30 Eylül 2013 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 9 Finansal Araçlar – Sınıflandırma ve Açıklama

Aralık 2011 de yapılan değişiklikle yeni standart, 1 Ocak 2015 tarihi ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerli olacaktır. 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. Standardın erken uygulanmasına izin verilmektedir. Standardın, Grup'un finansal durumu ve performansı üzerinde bir etkisi olmamıştır.

#### 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. Ancak bu yeni standartlar, yorumlar ve değişiklikler henüz KGK tarafından TFRS'ye uyarlanmamıştır / yayınlanmamıştır ve bu sebeple TFRS'nin bir parçasını oluşturmazlar. Grup finansal tablolarında ve dipnotlarda gerekli değişiklikleri bu standart ve yorumlar TFRS'de yürürlüğe girdikten sonra yapacaktır.

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

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

#### UFRYK Yorum 21 Zorunlu Vergiler

Bu yorum, zorunlu vergiye ilişkin yükümlülüğün işletme tarafından, ödemeyi ortaya çıkaran eylemin ilgili yasalar çerçevesinde gerçekleştiği anda kaydedilmesi gerektiğine açıklık getirmektedir. Aynı zamanda bu yorum, zorunlu verginin sadece ilgili yasalar çerçevesinde ödemeyi ortaya çıkaran eylemin bir dönem içerisinde kademeli olarak gerçekleşmesi halinde kademeli olarak tahakkuk edebileceğine açıklık getirmektedir. Asgari bir eşik aşılması halinde ortaya çıkan bir zorunlu verginin, asgari eşik aşılmadan yükümlülük olarak kayıtlara alınamayacaktır. Bu yorum 1 Ocak 2014 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerli olup erken uygulamaya izin verilmektedir. Bu yorumun geçmişe dönük olarak uygulanması zorunludur. Söz konusu yorum Grup için geçerli değildir ve Grup'un finansal durumu veya performansı üzerinde bir etkisinin olması beklenmemektedir.

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

UMSK, UFRS 13 'Gerçeğe uygun değer ölçümlerine getirilen değişiklikten sonra UMS 36 Varlıklarda değer düşüklüğü standardındaki değer düşüklüğüne uğramış varlıkların geri kazanılabilir değerlerine ilişkin bazı açıklama hükümlerini değiştirmiştir. Değişiklik, değer düşüklüğüne uğramış varlıkların (ya da bir varlık grubunun) gerçeğe uygun değerinden elden çıkarma maliyetleri düşülmüş geri kazanılabilir tutarının ölçümü ile ilgili ek açıklama hükümlerini getirmiştir. Bu değişiklik, 1 Ocak 2014 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geriye dönük olarak uygulanacaktır. İşletme UFRS 13'ü uygulamışsa erken uygulamaya izin verilmektedir. Söz konusu değişiklik açıklama hükümlerini etkilemiştir ve Grup'un finansal durumu veya performansı üzerinde hiç bir etkisi olmayacaktır.

## Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

**30 Eylül 2013 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 39 Finansal Araçlar: Muhasebeleştirme ve Ölçme – Türev ürünlerin devri ve riskten korunma muhasebesinin devamlılığı (Değişiklik)**

UMSK, Haziran 2013'de UMS 39 Finansal Araçlar: Muhasebeleştirme ve Ölçme standardına getirilen değişiklikleri yayınlamıştır. Bu değişiklik, finansal riskten korunma aracının kanunen ya da düzenlemeler sonucunda merkezi bir karşı tarafa devredilmesi durumunda riskten korunma muhasebesinin durdurulmasını zorunlu kılan hükme dar bir istisna getirmektedir. Bu değişiklik, 1 Ocak 2014 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geriye dönük olarak uygulanacaktır. Söz konusu standardın Grup'un finansal durumu veya performansı üzerinde bir etkisi olmayacaktır.

#### **KGK tarafından yayınlanan ilke kararları**

Yukarıda belirtilenlere ek olarak KGK Türkiye Muhasebe Standartlarının Uygulanmasına yönelik aşağıdaki ilke kararlarını yayımlamıştır. "Finansal tablo örnekleri ve kullanım rehberi" yayınlanma tarihi itibarıyla geçerlilik kazanmıştır ancak diğer kararlar 31 Aralık 2012 tarihinden sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerli olmak üzere uygulanacaktır.

#### **2013-1 Finansal Tablo Örnekleri ve Kullanım Rehberi**

KGK, 20 Mayıs 2013 tarihinde finansal tablolarının yeknesak olmasını sağlamak ve denetimini kolaylaştırmak amacıyla "Finansal tablo örnekleri ve kullanım rehberi" yayınlamıştır. Bu düzenlemede yer alan finansal tablo örnekleri, bankacılık, sigortacılık, bireysel emeklilik veya sermaye piyasası faaliyetlerinde bulunmak üzere kurulan finansal kuruluşlar dışında TMS'yi uygulamakla yükümlü olan şirketlerin hazırlayacakları finansal tablolara örnek teşkil etmesi amacıyla yayınlanmıştır. Grup bu düzenlemenin gerekliliklerini yerine getirmek amacıyla Not 2.1.3'de belirtilen sınıflama değişikliklerini yapmıştır.

#### **2013-2 Ortak Kontrole Tabi İşletme Birleşmelerinin Muhasebeleştirilmesi**

Karara göre i) ortak kontrole tabi işletme birleşmelerinin hakların birleşmesi (pooling of interest) yöntemi ile muhasebeleştirilmesi gerektiği, ii) dolayısıyla finansal tablolarda şerefiyeye yer verilmemesi gerektiği ve iii) hakların birleştirilmesi yöntemi uygulanırken, ortak kontrolün olduğu raporlama döneminin başı itibarıyla birleşme gerçekleşmiş gibi finansal tabloların düzeltilmesi ve ortak kontrolün olduğu raporlama döneminin başından itibaren karşılaştırmalı olarak sunulması gerektiği hükme bağlanmıştır. Söz konusu kararların Grup'un finansal tablolarında bir etkisinin olması beklenmemektedir.

#### **2013-3 İntifa Senetlerinin Muhasebeleştirilmesi**

İntifa senedinin hangi durumlarda finansal bir borç hangi durumlarda ise özkaynağa dayalı finansal araç olarak muhasebeleştirilmesi gerektiği konusuna açıklık getirilmiştir. Söz konusu kararların Grup'un finansal tablolarında bir etkisinin olması beklenmemektedir.

#### **2013-4 Karşılıklı İştirak Yatırımlarının Muhasebeleştirilmesi**

Bir işletmenin iştirak yatırımı olan bir işletmede kendisine ait hisselerin bulunması durumu karşılıklı iştirak ilişkisi olarak tanımlanmış ve karşılıklı iştiraklerin muhasebeleştirilmesi konusu, yatırımın türüne ve uygulanan farklı muhasebeleştirme esaslarına bağlı olarak değerlendirilmiştir. Söz konusu ilke kararı ile konu aşağıdaki üç ana başlık altında değerlendirilmiş ve her birinin muhasebeleştirme esasları belirlenmiştir.

- i) Bağılı ortaklığın, ana ortaklığın özkaynağa dayalı finansal araçlarına sahip olması durumu,
- ii) İştiraklerin veya iş ortaklığının yatırımcı işletmenin özkaynağa dayalı finansal araçlarına sahip olması durumu

## Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

30 Eylül 2013 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) İşletmenin özkaynağa dayalı finansal araçlarına, TMS 39 ve TFRS 9 kapsamında muhasebeleştiği bir yatırımının bulunduğu işletme tarafından sahip olunması durumu.

Söz konusu kararların Grup'un finansal tablolarında bir etkisinin olması beklenmemektedir.

### 3. Bölümlere göre raporlama

30 Eylül 2013 tarihi itibarıyla bölümlere göre raporlama detayı aşağıdaki gibidir:

	Gayrimenkul geliştirme	Bina yönetimi hizmetleri	Temizlik hizmetleri		
	1 Ocak – 30 Eylül 2013	1 Ocak – 30 Eylül 2013	1 Ocak – 30 Eylül 2013	Eliminasyonlar	Toplam
Hasılat	351.418	26.006.690	10.000	(135.769)	26.232.339
Satışların maliyeti	(214.939)	(23.131.665)	-	106.217	(23.240.387)
Pazarlama, satış ve dağıtım ve genel yönetim giderleri	(3.032.490)	(2.434.628)	(1.462)	31.015	(5.437.565)
Esas faaliyetlerden diğer gelir / (gider)	(13.929.726)	353.259	(17.009)	(282.310)	(13.875.786)
Finansal gider	(9.185.354)	(26.527)	-	125.359	(9.086.522)
Bölüm (zararı) / karı	(26.011.091)	767.129	(8.471)	(155.488)	(25.407.921)
Toplam bölüm varlıkları	183.964.968	4.822.675	13.988	(77.175.675)	111.625.956
Toplam bölüm yükümlülükleri	78.489.554	3.489.825	29	(296.335)	81.683.073
<b>Nakit girişi/çıkışı yaratmayan önemli kalemler</b>					
Amortisman ve itfa payları	51.196	56.004	-	-	107.200
İstanbul taahhüt karşılığı	13.139.935	-	-	-	13.139.935
Şüpheli alacak karşılık gideri	-	181.216	-	-	181.216
Gerçekleşmemiş kur farkı zararı	6.236.649	-	-	-	6.236.649
Vergi gideri/geliri ile ilgili düzeltmeler	-	158.676	-	-	158.676
Yatırım amaçlı gayrimenkul satışından kaynaklanan kar	(266.148)	-	-	-	(266.148)
<b>Diğer bilgiler:</b>					
Maddi ve maddi olmayan duran varlık satın alımı	(20.712)	(80.160)	-	-	(100.872)

## Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

30 Eylül 2013 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)

30 Eylül 2012 tarihi itibarıyla bölümlere göre raporlama detayı aşağıdaki gibidir:

	Gayrimenkul geliştirme	Bina yönetimi hizmetleri	Temizlik hizmetleri		
	1 Ocak – 30 Eylül 2012	1 Ocak – 30 Eylül 2012	1 Ocak – 30 Eylül 2012	Eliminasyonlar	Toplam
Hasılat	322.460	17.676.360	1.513.231	(612.543)	18.899.508
Satışların maliyeti	(188.043)	(15.497.931)	(1.500.516)	588.251	(16.598.239)
Pazarlama, satış ve dağıtım ve genel yönetim giderleri	(2.056.205)	(1.973.346)	(18.796)	24.292	(4.024.055)
Esas faaliyetlerden diğer gelir / (gider)	1.555.199	275.752	86	(211.210)	1.619.827
Finansal gider	(2.564.370)	(64.718)	-	93.824	(2.535.264)
Bölüm (zararı) / karı	(2.930.959)	416.117	(5.995)	(117.386)	(2.638.223)
Toplam bölüm varlıkları	194.944.622	3.586.145	26.049	(93.184.951)	105.371.865
Toplam bölüm yükümlülükleri	44.317.672	2.410.047	3.321	(1.244.915)	45.486.125
<b>Nakit girişi/çıkışı yaratmayan önemli kalemler</b>					
Amortisman ve itfa payları	46.244	44.167	-	-	90.411
Şüpheli alacak karşılık gideri	-	11.934	-	-	11.934
Gerçekleşmemiş kur farkı zararı	(2.290.157)	-	-	-	(2.290.157)
<b>Diğer bilgiler:</b>					
Maddi ve maddi olmayan duran varlık satın alımı	(997)	(75.991)	-	-	(76.988)

30 Eylül 2013 tarihi itibarıyla, bina yönetimi hizmetleri bölümünde satışların %10'unu geçen tek müşteriden olan satış gelirleri 3.208.274 TL (30 Eylül 2012 – Yoktur) tutarındadır.

## Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

30 Eylül 2013 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait  
özet konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)

### 4. Nakit ve nakit benzerleri

30 Eylül 2013 ve 31 Aralık 2012 tarihleri itibariyle nakit ve benzerleri detayları aşağıda verilmiştir:

	30 Eylül 2013	31 Aralık 2012
Kasa	4.256	933
Banka		
- Vadesiz mevduat	255.547	105.166
Yatırım fonları	-	66.997
<b>Nakit akış tablosundaki nakit ve nakit benzerleri</b>	<b>259.803</b>	<b>173.096</b>

31 Aralık 2012 tarihi itibariyle yatırım fonları B-tipi likit fonlardan oluşmaktadır.

### 5. Finansal yatırımlar

30 Eylül 2013 tarihi itibariyle Grup' un finansal yatırımları 5.082.080 ABD Doları karşılığı 10.343.548 TL tutarında vadesi 3 aydan uzun mevduattan oluşmaktadır. Vadeli mevduatın faiz oranı %3,25'dir ve vadesi 14 Nisan 2014 tarihinde sona erecektir. 30 Eylül 2013 tarihi itibariyle vadeye kalan gün sayısı 196'dır (31 Aralık 2012 tarihi itibariyle vadeli mevduat bulunmamaktadır).

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 oluşturulması öngörmektedir. Bu konuyla ilgili olarak hukuki süreç gereği Grup' un banka hesaplarında 5.082.080 ABD Doları karşılığı 10.343.548 TL kadar blokeli vadeli mevduatı bulunmaktadır (31 Aralık 2012 – Yoktur).

### 6. Kısa ve uzun vadeli borçlanmalar

	30 Eylül 2013			31 Aralık 2012		
	Faiz oranı (%)	Orijinal yabancı para	TL	Faiz oranı (%)	Orijinal yabancı para	TL
TL banka kredileri	8,52	1.526.273	1.549.111 <sup>(1)</sup>	7,50	2.692.700	2.692.700 <sup>(6)</sup>
TL banka kredileri	10,80	2.047.100	2.047.100 <sup>(2)</sup>	10,25	3.062.455	3.062.455 <sup>(2)</sup>
TL banka kredileri	10,39	1.100.309	1.100.309 <sup>(2)</sup>	-	-	-
TL banka kredileri	7,40	1.027.755	1.027.755 <sup>(3)</sup>	10,00	50.000	50.000 <sup>(7)</sup>
TL banka kredileri	7,35	2.055.137	2.055.137 <sup>(3)</sup>	-	484.864	484.864 <sup>(7)</sup>
TL banka kredileri	9,15	2.612.337	2.612.337 <sup>(4)</sup>	-	-	-
USD banka kredileri	4,61	5.082.254	10.338.322 <sup>(5)</sup>	5,85	15.455.395	27.550.785 <sup>(8)</sup>
EUR banka kredileri	3,35	2.828.816	7.774.719 <sup>(6)</sup>	6,00	1.034.031	2.431.730 <sup>(9)</sup>
EUR banka kredileri	3,50	2.021.508	5.555.912 <sup>(6)</sup>	6,05	3.620.087	8.513.359 <sup>(9)</sup>
<b>Toplam kısa vadeli borçlanmalar</b>			<b>34.060.702</b>			<b>44.785.893</b>

(1) 14 Ocak 2014 vadeli

(2) 11 Ekim 2013 vadeli

(3) 5 Mayıs 2014 vadeli

(4) Rotatif, vadesiz

(5) 14 Nisan 2014 vadeli

(6) 5 Haziran 2014 vadeli

(7) Rotatif, 2 Ocak 2013 vadeli

(8) 27 Haziran 2013 vadeli

(9) 5 Haziran 2013 vadeli

## Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

30 Eylül 2013 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait  
özet konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)

### 6. Kısa ve uzun vadeli borçlanmalar (devamı)

	30 Eylül 2013			31 Aralık 2012		
	Faiz oranı (%)	Orijinal yabancı para	TL	Faiz oranı (%)	Orijinal yabancı para	TL
USD banka kredileri	3,88	14.834.249	30.175.830 <sup>(10)</sup>	-	-	-
<b>Toplam uzun vadeli borçlanmalar</b>			<b>30.175.830</b>			<b>-</b>

<sup>(10)</sup> 26 Haziran 2015 vadeli

### 7. Diğer alacaklar ve borçlar

30 Eylül 2013 ve 31 Aralık 2012 tarihleri itibarıyla diğer alacaklar ve borçlar detayları aşağıda verilmiştir:

<b>Diğer alacaklar</b>	<b>30 Eylül 2013</b>	<b>31 Aralık 2012</b>
Personele verilen avanslar	85.820	57.816
Diğer alacaklar	35.837	34.225
Verilen iş avansları	22.919	7.252
Peşin ödenen vergi	1.412	1.681
	<b>145.988</b>	<b>100.974</b>

<b>Diğer borçlar</b>	<b>30 Eylül 2013</b>	<b>31 Aralık 2012</b>
Gider tahakkukları	290.452	1.107
Depozito ve teminatlar	58.999	45.710
Diğer çeşitli borçlar	13.951	40.617
	<b>363.402</b>	<b>87.434</b>

### 8. Stoklar

	<b>30 Eylül 2013</b>	<b>31 Aralık 2012</b>
İlk madde ve malzeme	39.788.485	39.787.760
Yarı mamul	20.757.418	20.486.173
Mamul	991.679	991.679
Ticari mallar	4.397.727	4.397.727
	<b>65.935.309</b>	<b>65.663.339</b>

30 Eylül 2013 ve 31 Aralık 2012 tarihleri itibarıyla stokların detayları aşağıda verilmiştir:

## Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

**30 Eylül 2013 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait  
özet konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)**

### 8. Stoklar (devamı)

#### İlk madde ve malzeme:

30 Eylül 2013 ve 31 Aralık 2012 tarihleri itibariyle ilk madde ve malzeme detayları aşağıda verilmiştir:

	30 Eylül 2013	31 Aralık 2012
Riva projesi	39.788.485	39.787.760
	<b>39.788.485</b>	<b>39.787.760</b>

#### Riva projesi:

Riva projesi, 480.000 m<sup>2</sup> alanda kurulması tasarlanan konut projesidir. Şirket tarafından İstanbul İli, Beykoz İlçesi, Riva Bölgesinde bulunan arsaların üzerinde gerçekleştirilmesi planlanan projenin parsellerle ilgili uygulama yapılması için Riva Göllü'de bulunan arsalar için 1/5.000 ölçekteki nazım planı ile Riva Doğu'da bulunan arsaların 1/1.000 ölçekteki nazım planlarının Belediye tarafından hazırlanarak, Belediyeler ve ilgili kurumlar tarafından onaylanması beklenmektedir. Riva projesi ile ilgili arsaların 430.912,07 m<sup>2</sup>'lik kısmı Şirket'in bağlı ortaklığı olan ve %100'üne sahip olduğu Gelişim Gayrimenkul ve Yatırım Ticaret A.Ş.'ye 14 Kasım 2008 tarihinde yasal olarak devredilmiştir. Şirket, 30 Kasım 2012'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.

#### Yarı mamul:

30 Eylül 2013 ve 31 Aralık 2012 tarihleri itibariyle yarı mamul detayları aşağıda verilmiştir:

	30 Eylül 2013	31 Aralık 2012
Ankara Çankaya	20.757.418	20.486.173
	<b>20.757.418</b>	<b>20.486.173</b>

#### Ankara Çankaya projesi:

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

Çankaya Yerel Kalkınma ve Dayanışma Vakfı'nın Çankaya Belediye Başkanlığı ve T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığına aleyhine, Ankara 9.İdare Mahkemesi'nin 2006/2203E sayılı dosya üzerinden açılmış olan davada mahkeme, 30 Aralık 2004 tarihli imar durumu belgesinin, Çankaya Belediyesi Encümeni'nin 23 Aralık 2004 tarihli parsellerin tevhid 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 mahkemesine geri gönderilmiş ve 9. İdare Mahkemesi de Danıştay tarafından şirket lehine verilen kararı temyiz yolu açık olmak üzere onamıştır. Davacı taraf bu onama kararına karşı Danıştay İdari Kurul nezdinde temyiz yoluna başvurmuş olup, hukuki sürecin sona ermesi için Danıştay İdari Kurulu'nun kararı beklenmektedir.

## Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

**30 Eylül 2013 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait  
özet konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)**

### 8. Stoklar (devamı)

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

Ankara Bölge İdare Mahkemesi, 18 Aralık 2008 tarihli kararı ile inşaat ruhsatlarının iptaline karar vermiştir. Gerekçeli karar Şirket tarafından temyiz edilmiş olup, temyiz incelemesi, Danıştay 6. Dairesi nezdinde 2009/2706 E sayılı dosya üzerinden görüşülmüş ve Şirket lehine karar düzeltme yolu açık olmak üzere karar verilmiştir. 30 Haziran 2013 tarihi itibarıyla, davacı Ankara Büyükşehir Belediye Başkanlığı tarafından karar düzeltme yoluna gidilmesine karar verilmiş olup, Şirket davaya müdahil olarak katılmaktadır.

Şirket yönetimi söz konusu davaların lehte sonuçlanacağı kanaatinde olduğundan 30 Eylül 2013 tarihi itibarıyla bu dava ile ilgili herhangi bir karşılık ayırmamıştır. Şirket mevcut durumda projenin yapımı konusunda hukuki olarak bir engeli bulunmadığından; projenin tamamlanması ile ilgili faaliyetlerine başlamıştır.

30 Eylül 2013 ve 31 Aralık 2012 tarihleri itibarıyla Ankara Çankaya projesinin geri kazanılabilir tutarı, 24.478.256 TL olarak tahmin edilmekte olup, bu proje ile ilgili değer düşüklüğü bulunmamaktadır.

#### Mamul:

30 Eylül 2013 ve 31 Aralık 2012 tarihleri itibarıyla mamullerin detayları aşağıda verilmiştir:

	30 Eylül 2013	31 Aralık 2012
Ankara Ankara (Bilkent)	991.679	991.679
	991.679	991.679

#### 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 m<sup>2</sup> 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 141 adet ünite şirket tarafından hak sahiplerine teslim edilmiştir (31 Aralık 2012: 141).

Grup, henüz teslim edilmeyen 4 daire ile ilgili olarak, Koray Yapı Endüstri ve Ticaret A.Ş. ile imzalanmış olan hasılat paylaşımı anlaşması gereğince 30 Eylül 2013 tarihi itibarıyla sona eren dönemde, yıl sonunda ayrılmış olan 579.063 TL (31 Aralık 2012 – 579.063 TL) değer düşüklüğü karşılık tutarı aynen taşınmıştır.

## Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

30 Eylül 2013 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait  
özet konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)

### 8. Stoklar (devamı)

#### Ticari mallar:

30 Eylül 2013 ve 31 Aralık 2012 tarihleri itibariyle ticari mallar detayları aşağıda verilmiştir:

	30 Eylül 2013	31 Aralık 2012
Narmanlı Han	4.397.727	4.397.727
	<b>4.397.727</b>	<b>4.397.727</b>

Proje; İstanbul ili, Beyoğlu ilçesi, Asmalı Mescit Mahallesi, İstiklal Caddesi'nde bulunan Narmanlı Yurdu'nun tarihsel dönüşüm projesi çerçevesinde hayata geçirilmesidir. Bu kapsamda Şirket, 25 Mayıs 2001 tarihinde %60 Yapı Kredi Koray ve %40 Narmanlı ailesi hak sahipliği esasına göre bir "Gayrimenkul Hissesi Karşılığı'nda İnşaat Yapımı ve Satış Vaadi Sözleşmesi" imzalamış ve bu sözleşmeye istinaden ödediği 770.000 ABD Doları karşılığı 904.307 TL (enflasyona göre düzeltilmiş alım bedeli: 2.002.386 TL) bedelle söz konusu gayrimenkulün %15 hissesine sahip olmuştur. Bakiye; %45 hissenin %33'ü yapılacak inşaat karşılığında, %12'si ise ilgili gayrimenkulün boş olarak teslimiyle birlikte 600.000 ABD Doları'nın ödenmesiyle Grup'a devredilecektir. Narmanlı Han projesi ile ilgili olarak mal sahipleri tarafından Grup'a karşı açılan, Beyoğlu 1. Asliye ve Hukuk Mahkemesi'nin 2008/362 E. Sayılı dosyası ile görülen davada sözleşmenin feshi ve tapunun iadesi talep edilmiştir.

Sözleşmenin feshi ve tapunun iadesi talebi ile ilgili dava 22 Eylül 2012 tarihinde yapılan duruşmada temyiz yolu açık olmak üzere Grup aleyhine sonuçlanmıştır. Bu karar ile ilgili Grup avukatları temyiz işlemi için gerekli hukuki işlemleri yapmış ve Yargıtay 15. Hukuk Dairesi'nde 2011/7526E sayılı dosya ile görüşülen davada temyiz başvurusu talebi kabul edilerek, yerel mahkeme kararı Grup lehine bozulmuştur. Bozma kararına karşı karar düzeltme yoluna gidilmiş olup Yargıtay'ın karar düzeltme talebiyle ilgili vereceği karar beklenmektedir. Grup feshin haksız ve sözleşmenin halen yürürlükte olduğunu ve bu nedenle gelecekte bir tazminat ödemesinin olmayacağı görüşündedir.

30 Eylül 2013 tarihi itibariyle Narmanlı Han projesinin geri kazanılabilir tutarı, arsa hissesinin gerçeğe uygun değeri esas alınarak, 6.990.000 TL (31 Aralık 2012 – 6.990.000 TL) olarak tahmin edilmekte olup, bu proje ile ilgili değer düşüklüğü bulunmamaktadır (31 Aralık 2012: Yoktur).

Grup yönetimi, taşınan stok değerlerinin tümünü kısa vadeli olarak değerlendirmektedir. Ancak, raporlama döneminden 12 ay sonra geri kazanılabilecek stokların tutarı ve tahmini geri kazanım tarihleri aşağıdaki gibidir:

	Stok çeşidi	Stok taşınan değeri	Tahmini geri kazanılabilir tarih
Riva projesi	Hammadde	39.788.485	2015
Ankara Çankaya	Yarı mamul	20.757.418	2015
Ankara Ankara (Bilkent)	Mamul	991.679	2014
Narmanlı Han	Ticari mal	4.397.727	2014
		<b>65.935.309</b>	

## Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

30 Eylül 2013 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait  
özet konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)

### 9. Diğer dönen ve duran varlıklar

	30 Eylül 2013	31 Aralık 2012
Katma değer vergisi ("KDV") alacakları	1.486.793	1.676.609
	<b>1.486.793</b>	<b>1.676.609</b>

### Diğer duran varlıklar

	30 Eylül 2013	31 Aralık 2012
Katma değer vergisi ("KDV") alacakları	8.561.246	8.571.907
	<b>8.561.246</b>	<b>8.571.907</b>

Diğer duran varlıklar içerisinde yer alan uzun vadeli KDV alacakları için, Grup, 30 Eylül 2013 tarihi itibarıyla finansal tablolarında 1.720.574 TL (31 Aralık 2012 – 1.720.574 TL) tutarında değer düşüklüğü karşılığı taşımaktadır. Söz konusu KDV alacağı, Gelişim Şirketi üzerindeki Riva arsasının alımından kaynaklanmakta olup, arsanın net gerçekleştirilebilir değerinin maliyet bedelinin altında olması nedeniyle, Grup aradaki farkın satış yoluyla geri kazanılamayacağını öngördüğünden, bu farktan gelen KDV tutarı alacağı için değer düşüklüğü karşılığı ayrılmıştır.

### 10. Yatırım amaçlı gayrimenkuller

30 Eylül 2013 ve 2012 tarihlerinde sona eren dönemlere ait yatırım amaçlı gayrimenkullerde gerçekleşen hareketler aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak 2013	İlaveler	Çıkışlar	Gerçeğe uygun değer değişimi	Transferler	30 Eylül 2013
Elit Residence	2.601.000	-	-	-	-	2.601.000
Levent Loft Bahçe Projesi	6.176.000	-	-	-	-	6.176.000
Bomonti Apartman	6.002.005	-	-	-	-	6.002.005
Kağıthane OfisPark	7.220.222	-	(3.585.882)	-	-	3.634.340
	<b>21.999.227</b>	<b>-</b>	<b>(3.585.882)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>18.413.345</b>

(\*) Kağıthane OfisPark projesinde yer alan 6. kat, 31 no'lu ve ekspertiz değeri KDV hariç 1.996.927 USD olan, yatırım amaçlı alınmış bağımsız bölümün KDV hariç 2.100.000 USD (KDV Hariç 3.852.030 TL) bedelle Yanmaks Yangın Güvenliği Bina Teknolojileri Mühendislik San. ve Ticaret Ltd. Şirketi'ne satış işlemi yapılarak, bahsi geçen bağımsız bölümün tapu devri yapılmıştır.

	1 Ocak 2012	İlaveler	Çıkışlar	Makul değer değişimi	Transferler	30 Eylül 2012
Elit Residence	2.550.000	-	-	-	-	2.550.000
Levent Loft Bahçe Projesi	5.995.525	-	-	-	-	5.995.525
Bomonti Projesi	6.001.999	-	-	-	-	6.001.999
	<b>14.547.524</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>14.547.524</b>

Grup, 30 Eylül 2013 ve 2012 tarihleri itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerinin gerçeğe uygun değerleri için yaptığı analizler neticesinde ortaya çıkan gerçeğe uygun değer değişimlerinin, finansal tabloları etkileyecek önemlilik seviyesinde olmaması sebebiyle bu değişimleri finansal tablolarına yansıtılmamıştır.

## Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

30 Eylül 2013 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait  
özet konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)

### 10. 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, Grup tarafından satın alınan 30 numaralı bağımsız bölümden oluşmaktadır. Bu bölüm 30 Eylül 2013 tarihi itibarıyla, 10 Aralık 2012 tarihli ekspertiz raporunda belirtilmiş olan 2.601.000 TL piyasa değeri ile değerlendirilmiştir.

#### Levent Loft Projesi:

Levent Loft Bahçe, İstanbul ili, Şişli ilçesinde 1.759,63 metrekare yüzölçümüne sahip,90 no'lu parsel üzerinde 5 daireden oluşan bir projedir. Bu daireler 4 Aralık 2012 tarihindeki ekspertiz raporunda belirtilmiş olan 6.176.000 TL piyasa değeri ile değerlendirilmiştir.

#### Bomonti Projesi:

Bomonti projesi, İstanbul ili, Şişli-Bomonti ilçesinde bulunan 144 pafta, 980 ada,9 parsel no'lu 2.799,27 m2 yüzölçümüne sahip, Bomonti Apartman Projesinden alınan 9 daireden oluşan bir projedir. Bu daireler 3 Aralık 2012 tarihindeki ekspertiz raporunda belirtilmiş olan 6.002.005 TL piyasa değeri ile değerlendirilmiştir.

#### Kağıthane OfisPark

Kağıthane OfisPark, İstanbul ili, Kağıthane ilçesinde bulunan 12648 parsel üzerindeki Kağıthane Ofis Park projesi üzerinde yer alan 32 no'lu bağımsız bölümdür. Bu bölüm, 10 Aralık 2012 tarihindeki ekspertiz raporunda belirtilmiş olan 3.634.340 TL piyasa değeri ile değerlendirilmiştir.

### 11. Maddi duran varlıklar

30 Eylül 2013 tarihinde sona eren döneme ait maddi duran varlıklar ve ilgili amortismanlarında gerçekleşen hareketler aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak 2013	İlaveler	Çıkışlar	Transferler	30 Eylül 2013
<b>Maliyet</b>					
Arsa ve binalar	2.050.930	-	-	-	2.050.930
Makine, tesis ve cihazlar	61.082	-	(8.680)	-	52.402
Taşıt araçları	945	-	(945)	-	-
Döşeme ve demirbaşlar	886.964	44.064	(55.650)	-	875.378
Özel maliyetler	101.231	-	(82.541)	-	18.690
	<b>3.101.152</b>	<b>44.064</b>	<b>(147.816)</b>	<b>-</b>	<b>2.997.400</b>
<b>Birikmiş amortisman</b>					
Arsa ve binalar	(432.186)	(36.963)	-	-	(469.149)
Makine, tesis ve cihazlar	(60.404)	(384)	8.679	-	(52.109)
Taşıt araçları	(945)	-	945	-	-
Döşeme ve demirbaşlar	(749.595)	(38.910)	51.433	-	(737.072)
Özel maliyetler	(96.617)	-	82.541	-	(14.076)
	<b>(1.339.747)</b>	<b>(76.257)</b>	<b>143.598</b>	<b>-</b>	<b>(1.272.406)</b>
<b>Net kayıtlı değer</b>	<b>1.761.405</b>				<b>1.724.994</b>

## Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

30 Eylül 2013 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait  
özet konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)

### 11. Maddi duran varlıklar (devamı)

30 Eylül 2012 tarihinde sona eren döneme ait maddi duran varlıklar ve ilgili amortismanlarında gerçekleşen hareketler aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak 2012	İlaveler	Çıkışlar	Transferler	30 Eylül 2012
<b>Maliyet</b>					
Arsa ve binalar	2.050.930	-	-	-	2.050.930
Makine, tesis ve cihazlar	61.082	-	-	-	61.082
Taşıtlar	945	-	-	-	945
Döşeme ve demirbaşlar	852.888	10.941	(1.855)	-	861.974
Özel maliyetler	101.231	-	-	-	101.231
	<b>3.067.076</b>	<b>10.941</b>	<b>(1.855)</b>	<b>-</b>	<b>3.076.162</b>
<b>Birikmiş amortisman</b>					
Arsa ve binalar	(382.632)	(37.098)	-	-	(419.730)
Makine, tesis ve cihazlar	(59.889)	(368)	-	-	(60.257)
Taşıtlar	(945)	-	-	-	(945)
Döşeme ve demirbaşlar	(727.608)	(29.112)	1.149	-	(755.571)
Özel maliyetler	(93.809)	(2.113)	-	-	(95.922)
	<b>(1.264.883)</b>	<b>(68.691)</b>	<b>1.149</b>	<b>-</b>	<b>(1.332.425)</b>
<b>Net kayıtlı değer</b>	<b>1.802.193</b>				<b>1.743.737</b>

30 Eylül 2013 ve 30 Eylül 2012 tarihleri itibariyle maddi duran varlıklar üzerinde ipotek bulunmamaktadır (31 Aralık 2012: Yoktur).

30 Eylül 2013 tarihi itibariyle halen kullanımda olan tamamen amorti olmuş maddi varlıkların brüt değeri 701.188 TL'dir (31 Aralık 2012: 524.998 TL).

### 12. Maddi olmayan duran varlıklar

30 Eylül 2013 ve 2012 tarihlerinde sona eren dönemlere ait maddi olmayan duran varlıklar ve ilgili itfa paylarında gerçekleşen hareketler aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak 2013	İlaveler	Çıkışlar	30 Eylül 2013
<b>Maliyet</b>				
Haklar	20.887	-	-	20.887
Diğer maddi olmayan duran varlıklar	824.199	61.026	(12.363)	872.862
	<b>845.086</b>	<b>61.026</b>	<b>(12.363)</b>	<b>893.749</b>
<b>Birikmiş amortisman</b>				
Haklar	(20.887)	-	-	(20.887)
Diğer maddi olmayan duran varlıklar	(735.916)	(30.943)	12.363	(754.496)
	<b>(756.803)</b>	<b>(30.943)</b>	<b>12.363</b>	<b>(775.383)</b>
<b>Net kayıtlı değer</b>	<b>88.283</b>			<b>118.366</b>

**Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.**

**30 Eylül 2013 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait  
özet konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)**

**12. Maddi olmayan duran varlıklar (devamı)**

	1 Ocak 2012	İlaveler	Çıkışlar	30 Eylül 2012
<b>Maliyet</b>				
Haklar	57.113	-	(36.226)	20.887
Diğer maddi olmayan duran varlıklar	755.035	66.047	-	821.082
	812.148	66.047	(36.226)	841.969
<b>Birikmiş amortisman</b>				
Haklar	(57.113)	-	36.226	(20.887)
Diğer maddi olmayan duran varlıklar	(704.032)	(21.720)	-	(725.752)
	(761.145)	(21.720)	36.226	(746.639)
<b>Net kayıtlı değer</b>	51.003			95.330

**13. Karşılıklar, koşullu varlık ve yükümlükler**

**Şarta bağlı varlık ve yükümlülükler**

a) 30 Eylül 2013 ve 31 Aralık 2012 tarihleri itibariyle teminatlar ve taahhütler aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2013	31 Aralık 2012
Alınan teminatlar	7.121.729	7.445.061
<b>Verilen teminat mektupları</b>		
	30 Eylül 2013	31 Aralık 2012
<b>Şirket tarafından verilen teminat, rehin ve ipotekler (TRİ)'ler</b>		
A. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	3.174.718	6.661.096
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>3.174.718</b>	<b>6.661.096</b>

Grup tarafından verilen TRİ'ler 30 Eylül 2013 ve 31 Aralık 2012 tarihleri itibariyle TL cinsindedir.

## Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

**30 Eylül 2013 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait  
özet konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)**

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

b) 30 Eylül 2013 itibariyle projeler bazında şerhler, hak ve yükümlülükler aşağıdaki gibidir:

#### **Narmanlı Han**

Narmanlı Han'la ilgili mal sahipleri tarafından, Grup ile yapılmış olan gayrimenkul hissesi karşılığında inşaat yapımı ve satış vaadi sözleşmesinin feshi, tapu ve tescil - terkin iptalleri için, İstanbul 7.Asliye Hukuk Mahkemesinde, 2008/362 Esas No ile açılan dava temyiz yolu açık olmak üzere Grup aleyhine sonuçlanmıştır. Grup avukatları temyiz işlemi için gerekli hukuki işlemleri yerine getirerek Yargıtay 15 Hukuk Dairesine temyiz başvurusunda bulunmuşlardır.

Yargıtay 15. Hukuk Dairesi'nde 2011/7526E sayılı dosya ile görüşülen davada Grup tarafından yapılan temyiz başvurusu talebi kabul edilerek, yerel mahkeme kararı Grup lehine bozulmuştur. Bozma kararına karşı karar düzeltme yoluna gidilmiş olup Yargıtay'ın karar düzeltme talebiyle ilgili vereceği karar beklenmektedir.

30 Eylül 2013 tarihli konsolide finansal tabloların kamuya açıklanma tarihi itibarıyla konu ile ilgili hukuki süreç devam etmekte olup, Grup avukatları karar düzeltme talebinin kabul edileceğini tahmin etmekte ve Grup'a yansiyacak bir zararın söz konusu olmayacağını düşünmektedir.

#### **Ankara Çankaya projesi**

Ankara Çankaya projesi üzerinde, kat karşılığı inşaat sözleşmesi hakkı bulunmaktadır.

Çankaya Yerel Kalkınma ve Dayanışma Vakfı'nın Çankaya Belediye Başkanlığı ve T.C. Kültür ve Turizm bakanlığına karşı açtığı Ankara 9.İdare mahkemesinde 2006/2203E sayılı dosya üzerinden açılmış davada mahkeme 30.12.2004 tarihli imar durumu belgesinin, Çankaya Belediyesi Encümeni'nin 23.12.2004 tarihli parsellerin tevhidî kararının, Ankara Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulunun 16.04.2004 tarihli 9102 sayılı ve 13.11.1995 tarihli 4304 sayılı kararının iptaline karar vermiş ve ardından bu karar temyiz edilmiştir. Danıştay 6. Dairesi nezdinde 2008/10427E sayılı dosya üzerinde temyiz yargılaması sürmüş olan davada, Danıştay 6. Dairesi yerel mahkemenin iptal kararını hukuka aykırı bulmayarak onamıştır.

Bu onama kararının ardından Danıştay 6. Dairesi nezdinde karar düzeltme yoluna gidilmiş ve Grup tarafından yapılan karar düzeltme talebi ile ilgili, Danıştay 6. Dairesi tarafından 15.10.2012 tarihinde alınmış ve Grup yönetimine 05.04.2013 tarihinde tebliğ edilmiş karar ile, Danıştay 6. Dairesi'nde 2011/634 esas no ile görülen dosya konusunda Grup yönetimi tarafından yapılmış olan karar düzeltme isteği Grup lehine sonuçlanmıştır. Danıştay 6 Dairesi, Ankara 9. İdare Mahkemesi'nin 09/01/2008 gün, E:2006/2203 sayılı kararının bozulmasına karar vermiş ve ilgili dosya yeniden Ankara 9 idare mahkemesine geri gönderilmiştir. Ankara 9 İdare Mahkeme'si de Grup lehine olan Danıştay kararını onama yönünde karar almıştır. Çankaya Yerel Kalkınma ve Dayanışma Vakfı'nın, Ankara 9. İdare Mahkemesi'nin vermiş olduğu bozmaya uyma ile davanın reddi kararına karşı temyiz yoluna gitmiştir.

Söz konusu dava Çankaya Yerel Kalkınma ve Dayanışma Vakfının, Çankaya Belediye Başkanlığı ile Kültür ve Turizm Bakanlığı'na karşı açtığı dava olup, Grup davalı idareler yanında müdahil olarak katılmaktaydı. Dava, Ankara-Çankaya projesinin gerçekleştiği alanla ilgili olarak, 30.12.2004 tarihli imar durumu belgesinin, Çankaya Belediyesi Encümeni'nin 23.12.2004 tarihli parsellerin tevhidî kararının, Ankara Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu'nun 16.04.2004 tarihli 9102 sayılı ve 13.11.1995 tarihli 4304 sayılı kararının iptali istemiyle açılmış idi.

## Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

**30 Eylül 2013 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait  
özet konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)**

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

Ankara Belediyesi'nin Çankaya Belediyesi aleyhine açmış olduğu dava kapsamında, Ankara 9 İdare Mahkemesi'nin 2007/237E-2008/2183K sayılı kararıyla inşaat ruhsatlarının iptaline karar vermiş olup, davalı yanında müdahil sıfatıyla bu davaya katıldığı için, davalı Ankara Çankaya Belediyesi'nin temyizi sonrasında, Grup yönetimi tarafından da temyize gidilmiştir. Temyiz incelemesi Danıştay 6. Dairesi nezdinde 2009/2706E sayılı dosya üzerinde devam etmekte olup, Danıştay tarafından temyiz başvurusu Grup lehine sonuçlanmıştır. Söz konusu dava Ankara Büyükşehir Belediye Başkanlığı tarafından Çankaya Belediye Başkanlığı'na karşı açılmış olup, Grup davalı idare yanında müdahil olarak katılmaktaydı.

Dava, Ankara Çankaya, 6049 ada eski 3, 4 ve 5 (yeni 21) sayılı parsellere ilişkin olarak düzenlenen yapı ruhsatlarının iptali istemiyle açılmış olup, Ankara 9. İdare Mahkemesi'nin verdiği ruhsat iptal kararı Danıştay tarafından, karar düzeltme yolu açık olmak üzere oy birliği ile bozulmuştur. Ankara Büyükşehir Belediyesi karar düzeltme yoluna başvurmuş olup bu başvuruya ilgili Danıştay 6. Dairesi'nin kararı beklenmektedir.

Yapı Kredi Koray GYO ile mal sahibi %46 - %54 oranına göre, kat karşılığı esasına göre oluşacak bağımsız ve ticari bölümleri paylaşacaklardır.

Yukarıda bahsi geçen davalar Grup lehine sonuçlandığı için Ankara-Çankaya Projesi'nin devam etmesinde hukuki bakımdan bir engel olmadığı gerekçesiyle, Ankara-Çankaya Belediyesi tarafından, projeye ilgili düzenlenen yapı ruhsatının kalan 4 yıl, 2 aylık süresinin işlerlik kazanarak kullanılmasına karar verilmiş olup, projenin bitirilmesi için gerekli çalışmalara Grup yönetimi tarafından başlanmıştır.

30 Eylül 2013 tarihli konsolide finansal tabloların kamuya açıklanma tarihi itibarıyla konu ile ilgili her iki dava konusunda hukuki süreç devam etmekte olup, Grup avukatları her iki davanın da mevcut durumda olduğu gibi Grup lehine sonuçlanacağını tahmin etmekte olduğundan, bu davalar dolayısı ile Grup'a yansiyacak bir zararın söz konusu olmayacağı düşünülmektedir.

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

Ankara Ankara (Bilkent) projesi üzerinde, Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. lehine 1 TL bedelle 99 yıllığına kira şerhi ve projede satış sözleşmesi yapılmayan 4 daire üzerinde satış şerhi bulunmaktadır.

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

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

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

## Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

**30 Eylül 2013 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait  
özet konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)**

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

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 onamamıştır.

Çankaya Belediye Encümeninin 3510.25 sayılı yıkım kararına karşı Ankara 11. İdare Mahkemesinin 2011/325E. sayılı dosyası üzerinden açılmış iptal davası ile ilgili olarak, Ankara 11. İdare Mahkemesi davanın reddine karar vermiştir. Bu karara karşı, temyiz yoluna başvurulmuştur. Temyiz incelemesi sonucunda ilgili kararın bozulmasına, karar düzeltme yolu açık olmak üzere oy çokluğu ile Şirket lehine karar verilmiştir. Ankara Çankaya Belediyesi tarafından Danıştay da Şirket lehine sonuçlanan kararlar ilgili olarak Danıştay nezdinde karar düzeltme yoluna gidilmiştir.

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

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

Yukarıda belirtilen davalara istinaden ayrıca Ankara Ankara (Bilkent) sitesindeki kat malikleri tarafından Şirket aleyhine tüketici mahkemesinde açılmış davalar bulunmaktadır. Bu davalardan, Ankara 7. Tüketici Mahkemesinde devam eden 2 tanesi için mahkemeye toplamda 1.750.000 TL tutarında teminat mektubu verilmiştir.

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

30 Eylül 2013 tarihli konsolide finansal tabloların kamuya açıklanma tarihi itibarıyla yukarıda bahsi geçen davalarla ilgili hukuki süreçler devam etmekte olup, bu davaların Grup lehine sonuçlanması beklendiğinden, bu davalar dolayısı ile Grup'a yansiyacak bir zararın söz konusu olmayacağı düşünülmektedir.

#### **Elit Residence**

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

#### **Levent Loft**

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

## Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

30 Eylül 2013 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait  
özet konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)

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

#### İstanbul İstanbul projesi

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

Not 23'de detaylı olarak açıklandığı üzere, ilerleyen tarihlerde satın alımla ilgili tebligat site yönetimine ulaştığında İstanbul - İstanbul site yönetiminin arsanın satın alınmasını, Şirket'ten talep etmesi beklendiğinden dolayı, Şirket için yaklaşık olarak 15.735.388 TL'lik bir yükümlülük doğması muhtemeldir.

### 14. Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar

30 Eylül 2013 ve 31 Aralık 2012 tarihleri itibariyle çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar detayları aşağıda verilmiştir:

	30 Eylül 2013	31 Aralık 2012
Ödenecek vergi ve fonlar	501.974	389.830
Ödenecek sosyal güvenlik primleri	338.067	264.757
Personele borçlar	43.817	3.321
	<b>883.858</b>	<b>657.908</b>

### 15. Diğer kısa ve uzun vadeli karşılıklar

30 Eylül 2013 ve 31 Aralık 2012 tarihleri itibariyle kısa ve uzun vadeli karşılıklar altında bulunan diğer kısa ve uzun vadeli karşılıklar detayı aşağıda verilmiştir:

<b>Diğer kısa vadeli karşılıklar</b>	<b>30 Eylül 2013</b>	<b>31 Aralık 2012</b>
İstanbul – İstanbul taahhüt gider karşılığı (Not 18)	4.323.488	-
	<b>4.323.488</b>	<b>-</b>
<b>Diğer uzun vadeli karşılıklar</b>	<b>30 Eylül 2013</b>	<b>31 Aralık 2012</b>
İstanbul – İstanbul taahhüt gider karşılığı (Not 18)	8.816.447	-
	<b>8.816.447</b>	<b>-</b>

## Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

30 Eylül 2013 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait  
özet konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)

### 16. Vergi varlık ve yükümlülükleri

#### Ertelenen vergiler

	30 Eylül 2013	31 Aralık 2012
Ertelenen vergi varlıkları	51.991	20.114
<b>Ertelenen vergi varlıkları- net</b>	<b>51.991</b>	<b>20.114</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 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 2012: %20). 30 Eylül 2013 ve 31 Aralık 2012 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)	
	30 Eylül 2013	31 Aralık 2012	30 Eylül 2013	31 Aralık 2012
Şüpheli alacak karşılığı	226.914	43.697	45.383	8.740
Maddi ve maddi olmayan varlıklar üzerindeki geçici farklar	(42.962)	(35.524)	(8.592)	(7.105)
Kıdem tazminatı karşılığı	37.314	30.962	7.463	6.192
İzin yükümlülüğü karşılığı	28.803	-	5.761	-
Diğer	9.877	61.433	1.976	12.287
<b>Ertelenen vergi varlıkları</b>	<b>259.946</b>	<b>100.568</b>	<b>51.991</b>	<b>20.114</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 "0" 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., Gelişim Gayrimenkul ve Yatırım Ticaret A.Ş. ve YKS Temizlik Hizmetleri Ticaret Limited Şirketi, Türkiye'de yürürlükte bulunan vergi mevzuatı ve uygulamalarına tabidir.

## Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

**30 Eylül 2013 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait  
özet konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)**

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

Türkiye'de Kurumlar Vergisi Kanunu 13 Eylül 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 2013 yılı için %20'dir (2012: %20). Kurumlar vergisi oranı kurumların ticari kazancına vergi yasaları gereğince indirimi kabul edilmeyen giderlerin ilave edilmesi, vergi yasalarında yer alan istisna (iştirak kazançları istisnası, yatırım indirimi istisnası vb.) ve indirimlerin (ar-ge indirimi gibi) indirilmesi sonucu bulunacak vergi matrahına uygulanır. Kar dağıtılmadığı takdirde başka bir vergi ödenmemektedir (GVK Geçici 61. madde kapsamında yararlanılan yatırım indirimi istisnası olması halinde yararlanılan istisna tutarı üzerinden hesaplanıp ödenen %19,8 oranındaki stopaj hariç).

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

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

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

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

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

30 Eylül 2013 ve 2012 tarihinde sona eren hesap dönemlerine ait gelir tablosuna yansıtılmış vergi tutarları aşağıda özetlenmiştir:

	30 Eylül 2013		31 Aralık 2012	
Ödenecek kurumlar vergisi ve gelir vergisi	190.553		99.515	
Eksi: peşin ödenen vergiler	(139.026)		(99.515)	
<b>Ödenecek vergiler - net</b>	<b>51.527</b>		<b>-</b>	
	<b>1 Ocak – 30 Eylül 2013</b>	<b>1 Temmuz - 30 Eylül 2013</b>	<b>1 Ocak - 30 Eylül 2012</b>	<b>1 Temmuz - 30 Eylül 2012</b>
Cari yıl vergi gideri	190.553	43.593	103.930	50.495
Ertelenen vergi geliri/(gideri)	(31.887)	31.938	(2.934)	1.957
<b>Toplam vergi gideri</b>	<b>158.676</b>	<b>75.531</b>	<b>100.996</b>	<b>52.452</b>

## Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

30 Eylül 2013 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait  
özet konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)

### 17. İlişkili taraf açıklamaları

30 Eylül 2013 ve 31 Aralık 2012 tarihleri itibariyle ilişkili taraflardan alacaklar, ilişkili taraflara borçlar ve ilişkili taraflarda bulunan nakit ve nakit benzeri değerlerin detayı aşağıdaki gibidir:

#### İlişkili taraflardan alacaklar

	30 Eylül 2013	31 Aralık 2012
<b>Ortaklar</b>		
Yapı Kredi Bankası A.Ş.	128.229	186.448
Koray Yapı Endüstrisi A.Ş.	73.615	39.906
Koray İnşaat Sanayi Ticaret A.Ş.	33.840	11.502
<b>Diğer ilişkili kuruluşlar</b>		
Koray GYO A.Ş.	65.758	15.976
Yapı Kredi Emeklilik A.Ş.	23.378	19.224
Yapı Kredi Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	-	5.559
Diğer	12.539	24.298
	<b>337.359</b>	<b>302.913</b>

#### İlişkili taraflara borçlar

	30 Eylül 2013	31 Aralık 2012
<b>Ortaklar</b>		
Koray Yapı Endüstrisi A.Ş.	443.210	260.859
Yapı Kredi Bankası	923	923
<b>Diğer ilişkili kuruluşlar</b>		
Zer A.Ş.	110.324	-
Koray GYO A.Ş.	36.585	38.410
Koray Sigorta Aracılık Hizmetleri A.Ş.	14.472	11.080
Yapı Kredi Finansal Kiralama	1.197	-
Koray Sigorta A.Ş.	-	2.123
Diğer	1.818	30.101
	<b>608.529</b>	<b>343.496</b>

#### Nakit ve nakit benzeri değerler

<b>Ortaklar</b>		
Yapı Kredi Bankası A.Ş. vadesiz mevduatlar	254.808	102.378
	<b>254.808</b>	<b>102.378</b>

#### Yatırım fonları

<b>Ortaklar</b>		
Yapı Kredi Bankası A.Ş.	-	66.997
		<b>66.997</b>

#### İlişkili taraflardan alınan krediler

<b>Ortaklar</b>		
Yapı Kredi Bankası A.Ş.	46.070.063	36.135.582
	<b>46.070.063</b>	<b>36.135.582</b>

30 Eylül 2013 ve 2012 tarihlerinde sona eren altı aylık dönemlere ait ilişkili taraflarla yapılan önemli işlemlerin özeti aşağıda verilmiştir:

## Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

30 Eylül 2013 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait  
özet konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)

### 17. İlişkili taraf açıklamaları (devamı)

#### İlişkili taraflara yapılan satışlar

	30 Eylül 2013	30 Eylül 2012
<b>Ortaklar</b>		
Yapı Kredi Bankası A.Ş.	535.986	795.040
Koray Yapı Endüstrisi ve Ticaret A.Ş.	68.180	86.222
Koray İnşaat Sanayii ve Ticaret A.Ş.	48.375	63.256
<b>Diğer</b>		
Yapı Kredi Sigorta A.Ş.	495.770	505.123
Yapı Kredi Emeklilik A.Ş.	260.960	357.312
Yapı Kredi Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	247.740	259.683
Yapı Kredi Leasing A.Ş.	111.486	114.149
Yapı Kredi Portföy Yönetimi A.Ş.	72.492	84.420
Agro-San. Kimya San..Tic.A.Ş.	58.095	-
Yapı Kredi Faktoring A.Ş.	57.726	73.716
Koray Gayrimenkul Yatırım A.Ş.	50.521	93.134
Yapı Kredi B Tipi Yatırım Ortaklığı A.Ş.	6.993	-
Koray Sigorta A.Ş.	2.129	-
Diğer	-	63.539
	<b>2.016.453</b>	<b>2.495.594</b>

#### İlişkili taraflardan yapılan alımlar

	30 Eylül 2013	30 Eylül 2013
<b>Ortaklar</b>		
Koray Yapı Endüstrisi ve Ticaret A.Ş.	272.256	887.985
Yapı Kredi Bankası A.Ş.	-	36.494
<b>Diğer</b>		
Zer A.Ş.	914.622	714.744
Koray Sigorta Aracılık Hizmetleri A.Ş.	110.187	114.621
Koray Gayrimenkul Yatırım A.Ş.	68.397	75.905
Yapı Kredi Emeklilik A.Ş.	11.764	12.439
Yapı Kredi Yatırım A.Ş.	3.682	4.976
	<b>1.380.908</b>	<b>1.847.164</b>

#### İlişkili taraflara faiz ve komisyon giderleri

	30 Eylül 2013	30 Eylül 2012
<b>Ortaklar</b>		
Yapı Kredi Bankası A.Ş.	1.428.351	1.040.608
	<b>1.428.351</b>	<b>1.040.608</b>

#### İlişkili taraflardan faiz gelirleri

	30 Eylül 2013	30 Eylül 2012
<b>Ortaklar</b>		
Yapı Kredi Bankası A.Ş.	-	31.359
	-	<b>31.359</b>

## Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

**30 Eylül 2013 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait  
özet konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)**

### 17. İlişkili taraf açıklamaları (devamı)

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

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

30 Eylül 2013 tarihi itibarıyla Yönetim Kurulu üyelerine, genel müdür ve yardımcılarına sağlanan faydalar 571.334 TL'dir (30 Eylül 2012: 523.727 TL).

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

30 Eylül 2013 ve 2012 tarihlerinde sona eren altı aylık dönemler için esas faaliyetlerden diğer gelirler ve giderler aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 30 Eylül 2013	1 Temmuz - 30 Eylül 2013	1 Ocak - 30 Eylül 2012	1 Temmuz - 30 Eylül 2012
Kur farkı gelirleri	882.328	557.621	2.565.263	341.920
Kira geliri	270.536	94.516	265.155	86.178
Yatırım amaçlı gayrimenkuller makul değer değişimi	266.148	-	-	-
Faiz geliri	99.106	94.247	10.907	-
Menkul kıymet faiz geliri	27.664	13.962	22.152	9.939
Diğer	102.193	34.793	38.074	10.331
<b>Diğer faaliyet gelirleri</b>	<b>1.647.975</b>	<b>795.139</b>	<b>2.901.551</b>	<b>448.368</b>

	1 Ocak - 30 Eylül 2013	1 Temmuz - 30 Eylül 2013	1 Ocak - 30 Eylül 2012	1 Temmuz - 30 Eylül 2012
İstanbul İstanbul taahhüt karşılığı	(13.139.935)	(272.321)	-	-
Devam eden projelerle ilgili masraflar	(1.191.416)	(312.034)	(354.915)	(155.202)
Satış sonrası giderler	(1.187.437)	-	-	-
SPK idari para ceza karşılık gideri	-	300.000	-	-
Vergi cezası	-	-	(820.800)	-
Önceki dönemlere ait gider	-	-	(13.526)	-
Diğer	(4.974)	(4.974)	(92.483)	(16.749)
<b>Diğer faaliyet giderleri</b>	<b>(15.523.762)</b>	<b>(289.329)</b>	<b>(1.281.724)</b>	<b>(171.951)</b>

### 19. Finansman giderleri

30 Eylül 2012 ve 2011 tarihlerinde sona eren dokuz aylık dönemler için finansal giderler aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 30 Eylül 2013	1 Temmuz - 30 Eylül 2013	1 Ocak - 30 Eylül 2012	1 Temmuz - 30 Eylül 2012
Kur farkı gideri	6.503.392	3.295.292	670.101	155.404
Banka kredileri faiz giderleri	2.583.130	794.651	1.865.163	603.565
	<b>9.086.522</b>	<b>4.089.943</b>	<b>2.535.264</b>	<b>758.969</b>

## Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

30 Eylül 2013 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait  
özet konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)

### 20. Durdurulan faaliyetlere ilişkin zarar

30 Eylül 2013 ve 2012 tarihlerinde sona eren dönemlerde durdurulan faaliyetlere ilişkin gelir ve giderler aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 30 Eylül 2013	1 Ocak- 30 Eylül 2012
Hasılat	-	-
Satışların maliyeti (-)	-	-
<b>Brüt kar/(zarar)</b>	-	-
Genel yönetim giderleri (-)	(1.462)	-
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	4.614	-
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	(21.623)	-
<b>Esas faaliyet zararı</b>	<b>(18.471)</b>	-
<b>Dönem zararı</b>	<b>(18.471)</b>	-

### 21. Yabancı para pozisyonu

30 Eylül 2013 ve 31 Aralık 2012 tarihleri itibarıyla Grup tarafından tutulan yabancı para varlıklar ve borçların TL karşılıkları aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2013	31 Aralık 2012
Döviz cinsinden varlıklar	10.341.649	95.635
Döviz cinsinden yükümlülükler	(53.844.782)	(37.321.650)
<b>Net döviz pozisyonu</b>	<b>(43.503.133)</b>	<b>(37.226.015)</b>

30 Eylül 2013 ve 31 Aralık 2012 itibarıyla Grup tarafından tutulan yabancı para varlıklar ve borçların TL karşılıkları aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2013			Döviz pozisyonu tablosu 31 Aralık 2012		
	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)	10.341.649	10.341.649	-	-	-	-
Ticari alacaklar	-	-	-	95.635	95.635	-
<b>Toplam varlıklar</b>	<b>10.341.649</b>	<b>10.341.649</b>	-	<b>95.635</b>	<b>95.635</b>	-
Kısa vadeli finansal yükümlülükler	(23.668.952)	(10.338.322)	(13.330.630)	(37.321.650)	(26.739.000)	(10.582.650)
Uzun vadeli finansal yükümlülükler	(30.175.830)	(30.175.830)	-	-	-	-
<b>Toplam yükümlülükler</b>	<b>(53.844.782)</b>	<b>(40.514.152)</b>	<b>(13.330.630)</b>	<b>(37.321.650)</b>	<b>(26.739.000)</b>	<b>(10.582.650)</b>
<b>Net yabancı para varlıklar/ (yükümlülükler) pozisyonu</b>	<b>(43.503.133)</b>	<b>(30.172.503)</b>	<b>(13.330.630)</b>	<b>(37.226.015)</b>	<b>(26.643.365)</b>	<b>(10.582.650)</b>

## Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

30 Eylül 2013 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait  
özet konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)

### 21. Yabancı para pozisyonu (devamı)

Grup'un 30 Eylül 2013 ve 31 Aralık 2012 tarihleri itibari ile elinde bulundurduğu yabancı para cinsinden varlıkları ve yükümlükleri sebebi ile döviz kurundaki değişimlere duyarlılığı aşağıdaki tabloda özetlenmiştir:

	Kar/(zarar)		Özkaynaklar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
<b>30 Eylül 2013</b>				
<b>ABD Doları'nın TL karşısında %10 değerlenmesi/değer kaybetmesi halinde</b>				
1. ABD Doları net varlık sebebi ile oluşan kar/(zarar)	(3.017.250)	(3.017.250)	(3.017.250)	(3.017.250)
2. ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
<b>3. ABD Doları net etki (1+2)</b>	<b>(3.017.250)</b>	<b>(3.017.250)</b>	<b>(3.017.250)</b>	<b>(3.017.250)</b>
<b>Euro'nun TL karşısında %10 değerlenmesi/değer kaybetmesi halinde</b>				
4. Euro net varlık sebebi ile oluşan kar/(zarar)	(1.333.063)	(1.333.063)	(1.333.063)	(1.333.063)
5. Euro riskinden korunan kısım	-	-	-	-
<b>6. Euro net etki (4+5)</b>	<b>(1.333.063)</b>	<b>(1.333.063)</b>	<b>(1.333.063)</b>	<b>(1.333.063)</b>
<b>Toplam (3+6)</b>	<b>(4.350.313)</b>	<b>4.350.313</b>	<b>(4.350.313)</b>	<b>4.350.313</b>

	Kar/(zarar)		Özkaynaklar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
<b>31 Aralık 2012</b>				
<b>ABD Doları'nın TL karşısında %10 değerlenmesi/değer kaybetmesi halinde</b>				
1. ABD Doları net varlık sebebi ile oluşan kar/(zarar)	(2.664.337)	2.664.337	(2.664.337)	2.664.337
2. ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
<b>3. ABD Doları net etki (1+2)</b>	<b>(2.664.337)</b>	<b>2.664.337</b>	<b>(2.664.337)</b>	<b>2.664.337</b>
<b>Euro'nun TL karşısında %10 değerlenmesi/değer kaybetmesi halinde</b>				
4. Euro net varlık sebebi ile oluşan kar/(zarar)	(1.058.265)	1.058.265	(1.058.265)	1.058.265
5. Euro riskinden korunan kısım	-	-	-	-
<b>6. Euro net etki (4+5)</b>	<b>(1.058.265)</b>	<b>1.058.265</b>	<b>(1.058.265)</b>	<b>1.058.265</b>
<b>Toplam (3+6)</b>	<b>(3.722.602)</b>	<b>3.722.602</b>	<b>(3.722.602)</b>	<b>3.722.602</b>

### 22. Bilanço tarihinden sonraki olaylar

Yoktur.

## Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

**30 Eylül 2013 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait  
özet konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)**

### **23. 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 Başkanlığından inşaat ruhsatı almış olup söz konusu proje ile ilgili inşaatı tamamlamış ve satışı yapılan daireleri hak sahiplerine 2008 yılı içerisinde teslim etmiştir.

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

Ankara 7. İdare Mahkemesi'nin vermiş olduğu 10 Ekim 2008 tarih, 2007/867E.-2008/1680K. sayılı kararı ile Ankara Ankara (Bilkent) projesine ilişkin yapı izni (inşaat ruhsatı) ve bu iznin dayanağı olan 1/5000 ve 1/1000 ölçekli imar planlarını iptal etmesi üzerine, Çankaya Belediye Başkanlığı, Ankara 7. İdare Mahkemesi'nin söz konusu kararı uyarınca, inşaatın 13 Eylül 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 onamamıştır.

Çankaya Belediye Encümenininin 3510.25 sayılı yıkım kararına karşı Ankara 11. İdare Mahkemesininin 2011/325E. sayılı dosyası üzerinden açılmış iptal davası ile ilgili olarak, Ankara 11. İdare Mahkemesi davanın reddine karar vermiştir. Bu karara karşı, temyiz yoluna başvurulmuştur. Temyiz incelemesi sonucunda ilgili kararın bozulmasına, karar düzeltme yolu açık olmak üzere oy çokluğu ile Şirket lehine karar verilmiştir. Ankara Çankaya Belediyesi tarafından Danıştay da Şirket lehine sonuçlanan kararla ilgili olarak Danıştay nezdinde karar düzeltme yoluna gidilmiştir.

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

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

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

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

30 Eylül 2013 tarihli konsolide finansal tabloların kamuya açıklanma tarihi itibarıyla konu ile ilgili hukuki süreç ve davalar ile ilgili nihai sonuç üzerindeki belirsizlik devam etmektedir.

**30 Eylül 2013 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait  
özet konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)**

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

İstanbul İstanbul projesi:

Şirketin 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, Şirketimiz 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 parsellerle ilgili olarak şirketimizin bedelsiz olarak satın alması için gerekli hukuki zeminin olduğu belirtilerek, söz konusu parsellerin Şirket tarafından alınıp tapu ferağ takrirlerinin bağımsız bölüm sahiplerine hisseleri oranında devrinin gerektiği; 969 no'lu parsel ile ilgili olarak da site yönetiminin 2B yasası esasları dahilinde alım başvurusunu yapmış olduğu; bu alımla ilgili olarak söz konusu taahhüt kapsamındaki mali sorumluluğun Şirket tarafından yerine getirilmesi ve söz konusu parselin bağımsız bölüm sahiplerine hisseleri oranında devredilmesi; bu konuda yasal açıdan herhangi bir olumsuzluğun ortaya çıkması durumunda 1283, 1285, ve 1286 numaralı parsellere ortak tesislerin kaydırılması talep edilmekte ve bunlarla birlikte 1249 numaralı parsel konusunda da Şirket'in taahhüdünün gereğini yerine getirmesinin ise ayrıca isteneceği belirtilmektedir.

Şirket 2002 yılı başlarında Göktürk-Kemerburgaz semtinde yer alan ve 3 faz olarak planlanan İstanbul - İstanbul projesinin 2 fazını bitirip sahiplerine teslim etmiştir. Projenin 3. fazı başlarken; Hazine, bu arsanın orman arsası vasfını yitirmedikçe yola çıkarak 3. fazın gerçekleştirileceği 1571 ve 1572 parselleri kendi adına tescil ettirdiğinden projenin 3.fazı gerçekleşmemiştir. Mevcut projede yer alan sosyal alanlar, yapılacak düşünülen 3. fazın da göz önüne alınacak şekilde, sadece 1.ve 2. faz'daki 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 inşaatında olmasına karşın, mülkiyeti hazineye aittir. Konutların satışı esnasında Şirket tarafından verilen taahhüt kapsamında, gerekli hukuki zeminin oluşması durumunda bahsi geçen parselin tapu ferağ takdirlerinin alınarak projede yer alan bağımsız bölüm sahiplerine hisseleri oranında devrinin yapılması kararlaştırılmıştır. Bu alanın 1.556,10 m<sup>2</sup>'lik kısmı 6292 sayılı kanun gereği bedelsiz olarak alınıp kalan 8.991.65 m<sup>2</sup>'lik kısmı ise yasa çerçevesinde belirlenecek bedelin ödenmesi suretiyle alımı mümkün hale geldiğinde alımın gerçekleştirilmesi Şirket tarafından sağlanacaktır.

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

Hazine bu arazinin m<sup>2</sup> fiyatını 2.500 TL olarak açıklamış olup 8.991,65 m<sup>2</sup>'lik kısmın satın alma bedeli yaklaşık 22.479.125 TL olarak belirlenmiştir. Hazine'nin, tebligattan sonra 3 ay içinde ilgili araziye satın almayı kabul edenlere 6292 sayılı kanun gereği arsa bedeli üzerinden %30'luk indirim sağlayacağı ve bu durumda ödenecek olan miktar 22.479.125 TL'den 15.735.388 TL 'ye indirilecektir.

**Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.**

**30 Eylül 2013 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait  
özet konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)**

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

Şirket, satın almayla ilgili tebligatın 6292 sayılı kanun gereği tebligatın yapılması gerekli en son tarih 10 Ağustos 2013 olduğundan bu tarihe kadar site yönetimine ulaşacağını tahmin etmekte idi fakat rapor tarihi itibarıyla halen tebligat yapılmamıştır. Konuyla ilgili tebligatın site yönetimine yapılması beklenilmekte olup, tebligatın ulaşma tarihinden sonra 3 ay içerisinde Şirket, toplam tutarın %20'sini peşin (3.147.078 TL), kalan tutarı ise 5 yılda 10 eşit taksitte (1.235.831 TL / taksit) ödemeyi planlamaktadır. Şirket 30 Eylül 2013 tarihi itibarıyla bu ödeme planına göre ödenmesi muhtemel olarak öngörülen tutarın net bugünkü değeri olan 13.139.935 TL karşılığı finansal tablolarına yansıtılmıştır.

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

1283,1285 ve 1286 numaralı parsellerin kanun gereği Şirket'e ücretsiz devredilmesi beklenmekte olup halihazırda sitenin mülkiyetinde olmayan ancak fiili kullanımında bulunan 1249 numaralı parsel (brüt 746 m2) ise 2B arsası olarak ilan edilmediğinden mevcut durumda bu parsel konusunda yapılabilecek herhangi bir işlem bulunmamaktadır.

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

## Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

30 Eylül 2013 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait  
özet konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)

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

Şirket, 30 Eylül 2013 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 Seri: VI, No:11, "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Tebliği"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	30 Eylül 2013 (TL)	31 Aralık 2012 (TL)
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(b)	10.343.782	6.905
B	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(a)	61.942.517	65.280.934
C	İştirakler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(b)	40.105.638	52.553.531
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 23/(f)	-	-
	<b>Diğer Varlıklar</b>		<b>5.332.306</b>	<b>5.675.727</b>
D	<b>Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)</b>	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 3/(k)	<b>117.724.243</b>	<b>123.517.097</b>
E	Finansal Borçlar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 31	64.236.532	44.785.893
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	39.236.168	65.247.261
	<b>Diğer Kaynaklar</b>		<b>14.251.543</b>	<b>13.483.943</b>
D	<b>Toplam Kaynaklar</b>	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 3/(k)	<b>117.724.243</b>	<b>123.517.097</b>
	<b>Konsolide Olmayan (Bireysel) Diğer Finansal Bilgiler</b>	<b>İlgili Düzenleme</b>	<b>30 Eylül 2013 (TL)</b>	<b>31 Aralık 2012 (TL)</b>
A1	Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 yıllık Gayrimenkul Ödemeleri İçin Tutulan Kısmı	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(b)	-	-
A2	Vadeli/Vadesiz TL/Döviz	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(b)	10.343.782	6.905
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)	16.779.789	16.779.064
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	3.304.800	3.304.800
K	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 22/(e)	-	-

**Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.**

**30 Eylül 2013 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait  
özet konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)**

**24. Ek dipnot: Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü (devamı)**

	<b>Portföy Sınırlamaları</b>	<b>İlgili Düzenleme</b>	<b>Hesaplama</b>	<b>Asgari/Azami Oran</b>	<b>30 Eylül 2013 (TL)</b>	<b>31 Aralık 2012 (TL)</b>
1	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 22/(e)	K/D	Azami %10	<b>0%</b>	%0
2	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(a),(b)	(B+A1)/D	Asgari %51	<b>53%</b>	%53
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(b)	(A+C-A1)/D	Azami %49	<b>43%</b>	%43
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	<b>0%</b>	%0
5	Atıl Tutulan Arsa/Araziler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(c)	B2/D	Azami %20	<b>14%</b>	%14
6	İşletmeci Şirkete İştirak	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 28	C2/D	Azami %10	<b>0%</b>	%0
7	Borçlanma Sınırı	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 31	(E+F+G+H+J)/İ	Azami %500	<b>172%</b>	%74
8	Vadeli/Vadesiz TL/Döviz	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 22/(e)	(A2-A1)/D	Azami %10	<b>9%</b>	%0