

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

**1 Ocak – 31 Aralık 2015 tarihli hesap dönemine ait  
konsolide finansal tablolar ve bağımsız denetim raporu**

## Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

### İçindekiler

	<u>Sayfa</u>
Bağımsız denetim raporu	1-2
Konsolide finansal durum tablosu	3-4
Konsolide kapsamlı kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu	5
Konsolide özkaynaklar değişim tablosu	6
Konsolide nakit akış tablosu	7
Konsolide finansal tablolara ait açıklayıcı dipnotlar	8-69

## **Konsolide finansal tablolar hakkında bağımsız denetçi raporu**

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

Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve bağlı ortaklıklarının (birlikte "Grup" olarak anılacaktır) 31 Aralık 2015 tarihli konsolide finansal durum tablosu ile aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait konsolide kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu, konsolide özkaynaklar değişim tablosu, konsolide nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarını özetleyen dipnotlar ve diğer açıklayıcı notlardan oluşan ilişikteki konsolide finansal tablolarını denetlemiş bulunuyoruz.

#### *Yönetimin Finansal Tablolara İlişkin Sorumluluğu*

Grup yönetimi bu konsolide finansal tabloların Türkiye Muhasebe Standartları'na ("TMS") uygun olarak hazırlanmasından, gerçeğe uygun bir biçimde sunumundan ve hata ve hile kaynaklı önemli yanlışlık içermeyen konsolide finansal tabloların hazırlanmasını sağlamak için gerekli gördüğü iç kontrolden sorumludur.

#### *Bağımsız Denetçinin Sorumluluğu*

Sorumluluğumuz, yaptığımız bağımsız denetime dayanarak bu konsolide finansal tablolar hakkında görüş bildirmektir. Yaptığımız bağımsız denetim, Sermaye Piyasası Kurulu'nca yayımlanan bağımsız denetim standartlarına ve Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yayımlanan Türkiye Denetim Standartları'nın bir parçası olan Bağımsız Denetim Standartları'na uygun olarak yürütülmüştür. Bu standartlar, etik hükümlere uygunluk sağlanmasını ve bağımsız denetimin, finansal tabloların önemli yanlışlık içerip içermediğine dair makul güvence elde etmek üzere planlanarak yürütülmesini gerektirmektedir.

Bağımsız denetim, konsolide finansal tablolardaki tutar ve açıklamalar hakkında denetim kanıtı elde etmek amacıyla denetim prosedürlerinin uygulanmasını içerir. Bu prosedürlerin seçimi, konsolide finansal tablolardaki, hata veya hileden kaynaklı "önemli yanlışlık" risklerinin değerlendirilmesi de dâhil, bağımsız denetçinin mesleki muhakemesine dayanır. Bağımsız denetçi risk değerlendirmelerini yaparken, şartlara uygun denetim prosedürlerini tasarlamak amacıyla, işletmenin konsolide finansal tablolarının hazırlanması ve gerçeğe uygun sunumuyla ilgili iç kontrolü değerlendirir, ancak bu değerlendirme, işletmenin iç kontrolünün etkinliğine ilişkin bir görüş verme amacı taşımaz. Bağımsız denetim, bir bütün olarak konsolide finansal tabloların sunumunun değerlendirilmesinin yanı sıra, işletme yönetimi tarafından kullanılan muhasebe politikalarının uygunluğunun ve yapılan muhasebe tahminlerinin makul olup olmadığının değerlendirilmesini de içerir.

Bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bağımsız denetim kanıtlarının, görüşümüzün oluşturulması için yeterli ve uygun bir dayanak oluşturduğuna inanıyoruz.

## Görüş

Görüşümüze göre, konsolide finansal tablolar, Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve bağlı ortaklıklarının 31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla finansal durumunu ve aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait finansal performansını ve nakit akışlarını, Türkiye Muhasebe Standartlarına uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır.

### *Mevzuattan kaynaklanan diğer yükümlülüklerle ilişkin rapor*

1. 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun ("TTK") 398. Maddesi'nin dördüncü fıkrası uyarınca düzenlenen Riskin Erken Saptanması Sistemi ve Komitesi hakkındaki denetçi raporu 1 Şubat 2016 tarihi itibarıyla Grup'un Yönetim Kurulu'na sunulmuştur.
2. TTK'nın 402. Maddesi'nin dördüncü fıkrası uyarınca Şirketin 1 Ocak – 31 Aralık 2015 hesap döneminde defter tutma düzeninin, finansal tabloların, kanun ile Şirket esas sözleşmesinin finansal raporlamaya ilişkin hükümlerine uygun olmadığına dair önemli bir hususa rastlanmamıştır.
3. TTK'nın 402. Maddesi'nin dördüncü fıkrası uyarınca Yönetim Kurulu tarafımıza denetim kapsamında istenen açıklamaları yapmış ve talep edilen belgeleri vermiştir.

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

Yaşar Bivas, SMMM  
Sorumlu Denetçi

1 Şubat 2016  
İstanbul, Türkiye

Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla

konsolide finansal durum tablosu

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)

		Bağımsız denetimden geçmiş	Bağımsız denetimden geçmiş
	Dipnot referansları	Cari dönem 31 Aralık 2015	Önceki dönem 31 Aralık 2014
<b>Dönen varlıklar</b>		<b>55.989.957</b>	67.950.503
Nakit ve nakit benzerleri	4	209.260	289.028
Ticari alacaklar			
- İlişkili taraflardan ticari alacaklar	7, 28	687.653	314.449
- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	7	5.499.155	5.620.002
Diğer alacaklar			
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	8	602.645	437.672
Stoklar	9	27.033.693	44.838.167
Finansal yatırımlar	5	14.841.390	11.835.203
Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar	20	35.968	36.518
Peşin ödenmiş giderler	15	562.722	414.946
Diğer dönen varlıklar	13	6.517.471	4.164.518
<b>Duran varlıklar</b>		<b>125.549.756</b>	116.658.108
Diğer alacaklar			
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	8	119.960	28.628
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	10	118.503.376	104.506.421
Maddi duran varlıklar	11	1.596.940	1.711.280
Maddi olmayan duran varlıklar	12	56.598	101.438
Peşin ödenmiş giderler	15	10.018	16.542
Ertelenmiş vergi varlığı	20	64.370	28.700
Diğer duran varlıklar	13	5.198.494	10.265.099
<b>Toplam varlıklar</b>		<b>181.539.713</b>	184.608.611

Sayfa 8 ile 69 arasında yer alan dipnotlar bu konsolide finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

**Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi****31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla****konsolide finansal durum tablosu**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)

		<b>Bağımsız denetimden geçmiş</b>	Bağımsız denetimden geçmiş
	<b>Dipnot referansları</b>	<b>Cari dönem 31 Aralık 2015</b>	Önceki dönem 31 Aralık 2014
<b>Kısa vadeli yükümlülükler</b>		<b>100.288.964</b>	108.737.778
Kısa vadeli borçlanmalar	6	<b>84.191.945</b>	86.867.630
Ticari borçlar			
- İlişkili taraflara borçlar	7, 28	<b>802.543</b>	1.945.735
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	7	<b>3.017.358</b>	3.344.721
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	16	<b>676.512</b>	1.443.720
Diğer borçlar			
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	8	<b>422.211</b>	159.483
Ertelenmiş gelirler	18	<b>2.491.879</b>	9.338.625
Dönem karı vergi yükümlülüğü	20	-	-
Kısa vadeli karşılıklar			
- Diğer kısa vadeli karşılıklar	19	<b>8.686.516</b>	5.615.521
Diğer kısa vadeli yükümlülükler		-	22.343
<b>Uzun vadeli yükümlülükler</b>		<b>8.409.680</b>	8.773.818
Diğer borçlar			
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	8	<b>74.892</b>	10.586
Uzun vadeli karşılıklar			
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar	17	<b>667.059</b>	639.270
- Diğer uzun vadeli karşılıklar	19	<b>7.667.729</b>	8.123.962
<b>Özkaynaklar</b>		<b>72.841.069</b>	67.097.015
<b>Ana ortaklığa ait özkaynaklar</b>		<b>72.205.548</b>	66.469.805
Ödenmiş sermaye	21	<b>40.000.000</b>	40.000.000
Sermaye düzeltmesi farkları	21	<b>91.449.175</b>	91.449.175
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler			
- Diğer Kazanç / (Kayıplar)		<b>(196.216)</b>	(87.106)
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	21	<b>5.061.519</b>	5.061.519
Geçmiş yıllar zararları		<b>(69.953.783)</b>	(101.014.831)
Net dönem karı / (zararı)		<b>5.844.853</b>	31.061.048
<b>Kontrol gücü olmayan paylar</b>	21	<b>635.521</b>	627.210
<b>Toplam kaynaklar</b>		<b>181.539.713</b>	184.608.611

Sayfa 8 ile 69 arasında yer alan dipnotlar bu konsolide finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2015 tarihinde sona eren hesap dönemine ait  
konsolidekar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)

	Dipnot referansları	Bağımsız denetimden geçmiş Cari dönem 1 Ocak - 31 Aralık 2015	Bağımsız denetimden geçmiş Önceki dönem 1 Ocak - 31 Aralık 2014
<b>Sürdürülen faaliyetler</b>			
Hasılat	22	56.943.555	43.614.800
Satışların maliyeti (-)	22, 23	(47.263.989)	(38.633.412)
<b>Brüt kar</b>		<b>9.679.566</b>	4.981.388
Genel yönetim giderleri (-)	23	(7.475.446)	(6.504.661)
Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri (-)	23	(1.138.816)	(1.134.377)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	24	29.791.008	47.155.136
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	24	(12.375.805)	(5.929.535)
<b>Esas faaliyet karı/(zararı)</b>		<b>18.480.507</b>	38.567.951
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	25	82.844	61.400
<b>Finansman gideri öncesi faaliyet karı/(zararı)</b>		<b>18.563.351</b>	38.629.351
Finansman gelirleri	26	5.011.043	3.598.626
Finansman giderleri (-)	26	(16.890.204)	(10.704.072)
<b>Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi karı/(zararı)</b>		<b>6.684.190</b>	31.523.905
<b>Sürdürülen faaliyetler vergi gideri</b>		<b>(578.181)</b>	(150.889)
Dönem vergi gideri	20	(602.936)	(143.695)
Ertelenmiş vergi gideri	20	24.755	(7.194)
<b>Sürdürülen faaliyetler dönem karı/(zararı)</b>		<b>6.106.009</b>	31.373.016
Durdurulan faaliyetler dönem karı/(zararı)		-	(677)
<b>Dönem karı/(zararı)</b>		<b>6.106.009</b>	31.372.339
<b>Dönem karının/(zararının) dağılımı</b>			
Kontrol gücü olmayan paylar		261.156	311.291
Ana ortaklık payları		5.844.853	31.061.048
<b>Pay başına kar/(zarar)</b>			
Sürdürülen faaliyetlerden pay başına kar / (zarar)	27	0,1461	0,7765
Durdurulan faaliyetlerden pay başına zarar		-	(0.00002)
<b>Diğer kapsamlı gelir/(gider)</b>			
<b>Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar</b>	21	<b>(130.504)</b>	(177.722)
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları/kayıpları		(141.419)	(194.031)
Ertelenmiş vergi etkisi		10.915	16.309
<b>Kontrol gücü olmayan paylara transferler</b>		<b>21.394</b>	31.965
<b>Toplam kapsamlı kar/(zarar)</b>		<b>5.975.505</b>	31.194.617
<b>Toplam kapsamlı gelirin/(giderin) dağılımı</b>			
Kontrol gücü olmayan paylar		239.762	279.326
Ana ortaklık payları		5.735.743	30.915.291

Sayfa 8 ile 69 arasında yer alan dipnotlar bu konsolide finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2015 tarihinde sona eren hesap dönemine ait  
konsolide özkaynaklar değişim tablosu  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir)

	Sermaye	Sermaye düzeltmesi farkları	Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelir/giderler	Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazanç/(kayıpları)	Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	Birikmiş karlar/(zararlar)		Kontrol gücü olmayan paylar	Toplam özkaynaklar
						Geçmiş yıllar zararları	Net dönem karı/(zararı)		
<b>1 Ocak 2015</b>	<b>40.000.000</b>	<b>91.449.175</b>	<b>(87.106)</b>	<b>5.061.519</b>	<b>(101.014.831)</b>	<b>31.061.048</b>	<b>66.469.805</b>	<b>627.210</b>	<b>67.097.015</b>
Transferler	-	-	-	-	-	31.061.048	(31.061.048)	-	-
Temettü ödemesi (Not 21)	-	-	-	-	-	-	-	(231.451)	(231.451)
Aktüeryal kayıp (Not 21)	-	-	(109.110)	-	-	-	(109.110)	(21.394)	(130.504)
Net dönem karı (zararı)	-	-	-	-	-	5.844.853	5.844.853	261.156	6.106.009
Toplam kapsamlı gider	-	-	(109.110)	-	-	5.844.853	5.735.743	239.762	5.975.505
<b>31 Aralık 2015</b>	<b>40.000.000</b>	<b>91.449.175</b>	<b>(196.216)</b>	<b>5.061.519</b>	<b>(69.953.783)</b>	<b>5.844.853</b>	<b>72.205.548</b>	<b>635.521</b>	<b>72.841.069</b>
1 Ocak 2014	40.000.000	91.449.175	58.651	5.061.519	(81.236.313)	(19.778.518)	35.554.514	586.690	36.141.204
Transferler	-	-	-	-	(19.778.518)	19.778.518	-	-	-
Temettü ödemesi (Not 21)	-	-	-	-	-	-	-	(238.806)	(238.806)
Aktüeryal kayıp (Not 21)	-	-	(145.757)	-	-	-	(145.757)	(31.965)	(177.722)
Net dönem karı (zararı)	-	-	-	-	-	31.061.048	31.061.048	311.291	31.372.339
Toplam kapsamlı gelir	-	-	(145.757)	-	-	31.061.048	30.915.291	279.326	31.194.617
<b>31 Aralık 2014</b>	<b>40.000.000</b>	<b>91.449.175</b>	<b>(87.106)</b>	<b>5.061.519</b>	<b>(101.014.831)</b>	<b>31.061.048</b>	<b>66.469.805</b>	<b>627.210</b>	<b>67.097.015</b>

Sayfa 8 ile 69 arasında yer alan dipnotlar bu konsolide finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.



Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2015 tarihinde sona eren hesap dönemine ait  
konsolide nakit akış tablosu  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası("TL") olarak ifade edilmiştir)

	Dipnot referansı	Bağımsız denetimden geçmiş Cari dönem 31 Aralık 2015	Bağımsız denetimden geçmiş Geçmiş dönem 31 Aralık 2014
<b>İşletme faaliyetlerinden nakit akışları</b>			
Dönem karı		6.106.009	31.372.339
<b>Dönem net karı/(zararı) mutabakatı ile ilgili düzeltmeler</b>			
Amortisman ve itfa payları	11, 12, 23	200.169	184.747
İstanbul İstanbul taahhüt karşılığı	19, 24	(1.203.328)	1.072.363
Tapu karşılık giderlerindeki değişim	24	405.625	-
Dava karşılık giderlerindeki değişim	24	3.412.460	-
Ankara Çankaya projesi satışları peşin avansları	18	(2.056.344)	9.162.954
Kidem tazminatı ve izin karşılığındaki (azalış) /artış		(7.299)	109.431
Faiz gideri	26	8.222.271	4.657.226
Gerçekleşmemiş kur farkı zararı/(karı)		1.625.643	1.285.146
Yatırım amaçlı gayrimenkul gerçeğe uygun değer değişimi	10, 24	(15.126.806)	(46.700.222)
Vergi gideri/geliri ile ilgili düzeltmeler	20	578.181	150.889
Yatırım amaçlı gayrimenkul sahiplik oranındaki değişime ilişkin gelir	10, 24	(666.321)	-
Şüpheli alacak karşılık gideri/(geliri)	7	-	24.512
Maddi duran varlık satış zararı/(karı)	25	-	(3.368)
<b>İşletme varlık ve yükümlülüklerindeki değişiklik öncesi işletme faaliyetlerinde kullanılan net nakit</b>		<b>1.490.260</b>	<b>1.316.017</b>
Stoklardaki değişim	9	17.804.474	(10.162.828)
Alacaklardaki değişim	7, 8	(542.396)	(1.597.410)
Faaliyetlerle ilgili diğer varlıklardaki (artış)/azalış		2.638.534	(2.630.036)
Yatırım amaçlı gayrimenkul satışı	10	1.796.172	-
Borçlardaki değişim	7, 8	(1.145.754)	2.114.426
Faaliyetlerle ilgili diğer yükümlülüklerdeki artış/(azalış)		(5.579.954)	639.187
<b>Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları</b>		<b>16.461.336</b>	<b>(11.636.661)</b>
Ödenen vergiler	20	(638.904)	(196.974)
Ödenen kıdem tazminatı	17	(99.974)	(93.130)
Alınan faizler		329.451	318.568
<b>İşletme faaliyetlerinde kullanılan net nakit</b>		<b>16.051.909</b>	<b>(10.292.180)</b>
<b>Yatırım faaliyetlerinden nakit akışları</b>			
Maddi ve maddi olmayan duran varlık satın alımı	11, 12	(120.176)	(181.894)
Maddi ve maddi olmayan duran varlık satışı		79.187	23.648
Vadeli / bloke mevduat		-	41.383
<b>Yatırım faaliyetlerinden (kullanılan)/sağlanan net nakit</b>		<b>(40.989)</b>	<b>(116.863)</b>
<b>Finansman faaliyetlerinden nakit akışları</b>			
Ödenen faizler		(2.853.457)	(2.111.848)
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri		144.418.782	158.859.511
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları		(157.424.562)	(145.907.635)
Ödenen temettüer	21	(231.451)	(238.806)
<b>Finansman faaliyetlerinde sağlanan net nakit</b>		<b>(16.090.688)</b>	<b>10.601.222</b>
<b>Nakit ve nakit benzeri değerlerdeki net artış/(azalış)</b>		<b>(79.768)</b>	<b>192.179</b>
<b>Nakit ve nakit benzeri değerlerin dönem başı bakiyesi</b>		<b>4 289.028</b>	<b>96.849</b>
<b>Nakit ve nakit benzeri değerlerin dönem sonu bakiyesi</b>		<b>4 209.260</b>	<b>289.028</b>

Sayfa 8 ile 69 arasında yer alan dipnotlar bu konsolide finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

## Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

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

### 1. Grup'un organizasyonu ve faaliyet konusu

Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ("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. Grup'un 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 İstanbul Menkul Kıymetler Borsası'nda ("İMKB") işlem görmektedir. Şirket; SPK'nın faaliyet esasları, portföy yatırım politikaları ve yönetim sınırlamalarındaki düzenlemelerine ve ilgili mevzuata uymakla yükümlüdür. 31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla, Grup'un BİST'e kayıtlı %49 oranında hissesi mevcuttur ve Grup'un hisselerinin çoğunluğunu elinde bulunduran hissedarlar ve hisse oranları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2015 (%)	31 Aralık 2014 (%)
Yapı ve Kredi Bankası A.Ş.	26,01	26,01
Koray Gayrimenkul ve Yatırım A.Ş.(*)	7,78	-
Murat Koray	5,00	5,00
Selim Koray	5,00	5,00
Semra Turgut	5,00	5,00
Mustafa Zeki Gönül	1,00	1,00
Süleyman Yerçil	0,80	0,80
Zeynel Abidin Erdoğan	0,40	0,40
Necdet Öztürk	0,01	0,01
Koray İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş. (*)	-	0,24
Koray Yapı Endüstrisi ve Tic. A.Ş.(*)	-	7,54
Diğer (Halka açık kısım)	49,00	49,00
	<b>100,00</b>	<b>100,00</b>

(\*) 22 Ekim 2015 tarihinde Koray Gayrimenkul ve Yatırım A.Ş. tarafından Şirket'in dolaşımında olmayan A grubu paylarından; Koray Yapı Endüstrisi A.Ş.'ye ait 3.015.999,98 adet hisse ile Koray İnşaat Sanayii ve Tic. A.Ş.'ye ait 100.000,00 adet hisse satın alınmış olup; bu işlemle birlikte 22 Ekim 2015 tarihi itibarıyla Koray Gayrimenkul ve Yatırım A.Ş.'nin Şirket sermayesindeki payı 3.115.999,98 adet (%7,78) olmuştur.

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

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

Grup'un 31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla çalışan sayısı 38 kişidir (31 Aralık 2014: 46 kişi).

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

31 Aralık 2015 tarihi ve bu tarihte sona eren hesap dönemine ait olarak hazırlanan konsolide finansal tablolar, Yönetim Kurulu tarafından 1 Şubat 2016 tarihinde onaylanmıştır. Genel Kurul ve bazı düzenleyici kurumlar onaylanan konsolide finansal tabloları değiştirme yetkisine sahiptir.

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

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

### 2. Konsolide finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar

#### 2.1 Sunuma ilişkin temel esaslar

##### 2.1.1 Uygulanan muhasebe standartları

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

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

Şirket'in ve konsolidasyona dâhil 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.

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

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

ile ilgilidir.

SPK, 17 Mart 2005 tarihinde almış olduğu bir kararla, Türkiye'de faaliyette bulunan şirketler için, 1 Ocak 2005 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere enflasyon muhasebesi uygulamasının gerekli olmadığını ilan etmiştir. Grup' un 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. Konsolidasyona dâhil edilen şirketlerin finansal tablolarının hazırlanması sırasında, yasal kayıtlarına Tebliğ'e uygunluk ve Grup tarafından uygulanan muhasebe politikalarına ve sunum biçimlerine uyumluluk açısından gerekli düzeltmeler ve sınıflandırmalar yapılmıştır.

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

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

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

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

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

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

Grup'un 31 Aralık 2004 tarihinde Yapı Kredi Bankası A.Ş.'den %43,65 ve Bayındırlık İşleri A.Ş.'den %7,35 oranlarında hisselerini alarak toplam %51 oranında iştirak ettiği bağlı ortaklığı, YKS Tesis Yönetim Hizmetleri A.Ş. 25 Ekim 1988 tarihinde kurulmuş olup faaliyet konusu Yapı Kredi Plaza ve diğer kompleks kuruluş ve sitelere yönetim-işletim hizmeti, danışmanlık ve proje hizmetleri vermektedir. Şirket'in 31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla çalışan sayısı 22 kişidir (31 Aralık 2014: 26 kişi).

Şirket 14 Kasım 2008 tarihinde sermayesinin %99,90'ına iştirak ederek kurduğu Gelişim Gayrimenkul ve Yatırım Ticaret A.Ş.'ye ("Gelişim Gayrimenkul"), İstanbul, Beykoz'da bulunan, "Göllü" arsasının tamamı olan 223.823 m<sup>2</sup>'lik kısmı ile 255.815 m<sup>2</sup>'lik "Riva" arsasının 207.088 m<sup>2</sup>'lik kısmını yasal olarak devretmiştir. Şirket, 30 Kasım 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 sermayesini 12.460.000 TL azaltıp 68.200.000 TL'den 55.740.000 TL'ye indirmek için gerekli prosedürleri tamamlamıştır. Riva Doğu arsalarında meydana gelen değer artışı nedeniyle 30 Eylül 2015 tarihi itibarıyla Şirket'in konsolide olmayan finansal tablolarında Gelişim Gayrimenkul üzerindeki değer düşüklüğü ortadan kalkmıştır.

Gelişim Gayrimenkul'ün 27.03.2015 tarihli Yönetim Kurulu toplantısında, Gelişim Gayrimenkul'e ait İstanbul ili, Beykoz İlçesi, Riva Göllü Köyü, Eskidamlar ve Sitmapınarımekvkiilerinde bulunan toplam 16 parseldeki 223.823 m<sup>2</sup>arsalarının ("Göllü Arsaları") Grup'un çıkarları doğrultusunda en iyi şekilde değerlendirilmesi amacıyla, Eseyel Danışmanlık ve Dış Ticaret A.Ş.'ye 28.200.000 TL+KDV bedelle satılmasına karar verilmiş olup, ilgili satış ve tapu devir işlemleri 1 Nisan 2015 tarihi itibarıyla tamamlanmıştır.

Bu satış işlemi sonrasında Gelişim Gayrimenkul sermayesini 32.520.000 TL azaltıp, 55.740.000 TL'den 23.220.000 TL'ye indirmek için gerekli işlemlere başlamış olup konuya ilişkin Olağanüstü Genel Kurul toplantısı 5 Mayıs 2015 tarihinde gerçekleştirilmiştir. Gelişim Gayrimenkul'ün sermaye indirimine gitmesi İstanbul Ticaret Sicil Müdürlüğü tarafından onaylanmış olup; Gelişim Gayrimenkul'ün, sermayesi 23.220.000 TL'ye inmiştir.

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

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

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

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

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

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

Not 32'de 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.

#### Netleştirme/Mahsup

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

#### 2.1.4 İşletmenin sürekliliği

Grup, konsolide finansal tablolarını işletmenin sürekliliği ilkesine göre hazırlamıştır.

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

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

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

Şirket, Ankara-Çankaya projesini tamamlamış ve konut kısmından, Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmesi ile sattığı 14 adet konuttan 13 tanesinin ev teslimatlarını 31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla gerçekleştirmiştir. Projenin ticari kısmı ile ilgili olarak da; kiralama çalışmaları, 31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla devam etmektedir.

#### 2.1.5 İşlevsel ve raporlama para birimi

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

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

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

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

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

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

### 2.2 Standartlarda değişiklikler ve yorumlar

#### Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar

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

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

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

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

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

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

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

###### *TFRS 2 Hisse Bazlı Ödemeler:*

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

###### *TFRS 3 İşletme Birleşmeleri*

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

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

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

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

#### *TFRS 8 Faaliyet Bölümleri*

Değişiklikler şu konulara açıklık getirmektedir i) TFRS 8'e göre toplulaştırma/birleştirme kriterinin uygulanmasına ilişkin yönetimin yaptığı değerlendirme, birleştirilen faaliyet bölümlerinin kısa tanımlarının ve benzerliklerine ilişkin değerlendirme yapılırken kullanılan ekonomik karakteristiklerinin (örneğin satış ve brüt karları) belirtilmesini de içerecek şekilde açıklanmalıdır. ii) Faaliyet varlıklarının toplam varlıklar ile mutabakatı, bu mutabakat işletmenin faaliyetlere ilişkin karar almaya yetkili yöneticisine raporlanıyorsa açıklanmalıdır. Değişiklikler geriye dönük olarak uygulanacaktır.

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

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

#### *TMS 24 İlişkili Taraf Açıklamaları*

Değişiklik, kilit yönetici personeli hizmeti veren yönetici işletmenin ilişkili taraf açıklamalarına tabi ilişkili bir taraf olduğunu açıklığa kavuşturmuştur. Buna ilave olarak yönetici işletme kullanan bir şirketin yönetim hizmeti için katlandığı masrafları açıklaması gerekmektedir. Değişiklik geriye dönük olarak uygulanacaktır.

### Yıllık İyileştirmeler - 2011–2013 Dönemi

#### *TFRS 3 İşletme Birleşmeleri*

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

#### *TFRS 13 Gerçeğe Uygun Değer Ölçümü Karar Gereçleri*

TFRS 13'deki portföy istisnasının sadece finansal varlık, finansal yükümlülükler değil TMS 39 (veya TFRS 9, hangisi geçerliyse) kapsamındaki diğer sözleşmelere de uygulanabileceği açıklanmıştır. Değişiklik ileriye dönük olarak uygulanacaktır.

#### *TMS 40 Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller*

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

İşletmelerin aynı muhasebeleştirmeyi her yatırım kategorisine uygulaması gerekmektedir. Bu değişiklik 1 Ocak 2016 ve sonrasında başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerli olup, geçmişe dönük olarak uygulanmalıdır. Erken uygulamaya izin verilmekte olup, erken uygulama açıklanmalıdır. Söz konusu değişikliğin Grup’un finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

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

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

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

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

#### TMS 1: Açıklama İnisiyatifi (TMS 1’de Değişiklik)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### Yıllık İyileştirmeler - 2010–2012 Dönemi

##### TFRS 13 Gerçeğe Uygun Değer Ölçümü

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

#### Yıllık İyileştirmeler - 2011–2013 Dönemi

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

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

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

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

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

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

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

#### UFRS 16 Kiralama İşlemleri

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

### 2.3 Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahmin ve Varsayımları

Konsolide finansal tabloların hazırlanması, finansal durum tablosu tarihi itibarıyla raporlanan aktif ve pasiflerin ya da açıklanan koşullu varlık ve yükümlülüklerin tutarlarını ve ilgili dönem içerisinde olduğu raporlanan gelir ve giderlerin tutarlarını etkileyen tahmin ve varsayımların yapılmasını gerektirir. Bu tahminler yönetimin en iyi kanaat ve bilgilerine dayanmakla birlikte, gerçek sonuçlar bu tahminlerden farklılık gösterebilir.

- a) Grup, alınan gayrimenkullerin, yatırım amaçlı gayrimenkuller veya stok olarak sınıflandırılmasında değerlendirmelerini aşağıdaki şekilde yapar:
- Mal ve hizmetlerin üretiminde kullanılmak veya idari maksatlarla veya işlerin normal seyri esnasında satılmak yerine, kira elde etmek veya değer kazanımı amacıyla veya her ikisi için tutulan araziler ve binalar yatırım amaçlı gayrimenkuller olarak sınıflandırılır ve gerçeğe uygun değer yöntemi ile değerlendirilir.

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

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

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

- Grup tarafından satış amaçlı konut inşa etmek için elde tutulan arsalar, ilk madde ve malzeme giderleri, işçilik ve uygun miktardaki genel üretim giderlerinden (normal faaliyet kapasitelerinin temel oluşturduğu) oluşmaktadır. Konut inşaatı için alınmış olan ve henüz inşaatına başlanmamış projelerle ilgili arsalar ve bu projeler için oluşmuş maliyetler "ilk madde ve malzeme" kalemi altında, inşaatına başlanmış ancak yapım aşamasında olan projelerle ilgili arsa maliyetleri ve proje maliyetleri "yarı mamul" kalemi altında, Grup tarafından inşa ettirilmiş ve inşaatı tamamlanmış projeler ise "mamul" kalemi altında sınıflandırılmaktadır. Grup'un elinde bulunan ve üçüncü kişilerden satın almış olduğu tamamlanmış projeler "ticari mal" kalemi altında sınıflandırılır. Stokların maliyeti gerçek maliyet yönteminin kullanılmasıyla hesaplanmaktadır.
- b) Grup yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer hesaplamasında emsal karşılaştırma ve gelir yaklaşımı yöntemleriyle oluşan değerleri finansal tablolarına yansıtmıştır. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değeri SPK tarafından onaylı "Gayrimenkul Değerleme Firmaları" listesi içerisinde yer alan şirketler tarafından yapılmaktadır. Değerleme şirketi, yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerini yapılan incelemeleri, coğrafik konumu, alanı, fiziksel koşulları, pazar koşullarını, gelecekte oluşacak geliri ve devam eden davaları göz önünde bulundurarak belirlemiştir.
- c) Grup yönetimi, taşınan stok değerlerinin tümünü kısa vadeli olarak değerlendirmektedir. Ancak, raporlama döneminden 12 ay sonra geri kazanılabilecek stokların tutarı ve tahmini tarihleri Not 9'da belirtilmektedir.

Yukarıda belirtilenler dışında, finansal tablolara yansıtılan tutarlar üzerinde önemli derecede etkisi olabilecek yorumlar ve finansal durum tablosu tarihinde var olan veya ileride gerçekleşebilecek tahminlerin esas kaynakları göz önünde bulundurularak yapılan varsayımlar aşağıdadır:

- a) Kıdem tazminatı yükümlülüğü, iskonto oranları, gelecekteki maaş artışları ve çalışanların ayrılma oranlarını içeren birtakım varsayımlara dayalı aktüeryal hesaplamalar ile belirlenmektedir. Bu planların uzun vadeli olması sebebiyle, söz konusu varsayımlar önemli belirsizlikler içerir. Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıkların detayları Not 17'de yer almaktadır.
- b) Varlıkların değer düşüklüğü, kayıtlı değerleri ile net gerçekleşebilir değerlerin karşılaştırılması yoluyla yapılmaktadır ve ilgili dipnotlarda açıklanmaktadır (Not 10).
- c) Dava karşılıkları, Grup yönetiminin finansal durum tablosu tarihi itibarıyla var olan ve devam eden davaların incelenmesi ve avukatların görüşü alınarak, kaybedilmesi muhtemel olanlar için ve de lehe sonuçlanması beklenen davalar için avukatlara ödenecek olan başarı primlerinden oluşan tahmin edilen tutarlardır. Dava karşılıklarına ilişkin karşılıkların detayları Not 14'te yer almaktadır. Grup yönetimi stoklarla ilgili devam eden davalara, hukuki süreci devam etmekte olan ve detayı kısa vadeli finansal yatırımlar kısmında verilen bir arsaya ilişkin yürütülen davaya ve de teknik yapı firmasının sözleşme feshine ilişkin açılan diğer bir davaya ilişkin olarak 2016 yılı içinde avukatlık masrafı niteliğinde nakit çıkışı öngördüğünden ötürü 31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla bu davalarla ilişkin olarak 3.412.460 TL tutarında karşılık ayırmıştır (31.12.2014: Yoktur). Stoklarda olmayan İstanbul İstanbul projesine ait hukuki durum göz önüne alınmış ve bununla ilgili karşılık iskontolanarak finansal tablolara yansıtılmıştır (Not 14, 19 ve 31).
- d) Grup yönetimi maddi ve maddi olmayan duran varlıkların faydalı ekonomik ömürlerinin belirlenmesinde teknik ekibinin tecrübeleri doğrultusunda önemli varsayımlarda bulunmuştur. (Not 11 ve 12).

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

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

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

Grup, finansal tablolarını işletmenin sürekliliği ilkesine göre hazırlamıştır. Stoklar ile ilgili davaların sonuçlanmasını takiben projelerin tamamlanması ve satışı ile ilgili faaliyetlere devam edileceği öngörülmektedir.

#### 2.4 Muhasebe Tahminlerindeki Değişiklikler ve Hatalar

Tespit edilen önemli muhasebe hataları geriye dönük olarak düzeltilir ve önceki dönem finansal tabloları yeniden düzenlenir.

Tahminler ve tahminlerin temelini teşkil eden varsayımlar sürekli olarak gözden geçirilmektedir. Muhasebe tahminlerindeki güncellemeler tahminlerin güncellemesinin yapıldığı dönemde ve bu güncellemelerden etkilenen müteakip dönemlerde kayıtlara alınır.

Muhasebe tahminlerindeki değişiklikler, yalnızca bir döneme ilişkin ise, değişikliğin yapıldığı cari dönemde, gelecek dönemlere ilişkin ise, hem değişikliğin yapıldığı dönemde hem de gelecek dönemlerde, ileriye yönelik olarak uygulanır.

#### 2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti

Finansal tabloların hazırlanmasında izlenen önemli muhasebe politikaları aşağıda özetlenmiştir:

##### Nakit ve nakit benzeri değerler

Nakit ve nakit benzeri değerler, eldeki nakit, banka mevduatları ile tutarı belirli, nakde kolayca çevrilebilen kısa vadeli ve yüksek likiditeye sahip ve değerindeki değişim riski önemsiz olan orijinal vadesi 3 ay veya daha kısa olan yatırımları içermektedir.

##### İlişkili taraflar

(a) Bir kişi veya bu kişinin yakın ailesinin bir üyesi, aşağıdaki durumlarda Grup ile ilişkili sayılır:

Söz konusu kişinin,

- (i) Grup üzerinde kontrol veya müşterek kontrol gücüne sahip olması durumunda,
- (ii) Grup üzerinde önemli etkiye sahip olması durumunda,
- (iii) Grup'un veya Grup'un bir ana ortaklığının kilit yönetici personelinin bir üyesi olması durumunda.

(b) Aşağıdaki koşullardan herhangi birinin mevcut olması halinde işletme Grup ile ilişkili sayılır:

- (i) İşletme ve Şirket'in aynı grubun üyesi olması halinde.
- (ii) İşletmenin, diğer işletmenin (veya diğer işletmenin de üyesi olduğu bir grubun üyesinin) iştiraki ya da iş ortaklığı olması halinde.
- (iii) Her iki işletmenin de aynı bir üçüncü tarafın iş ortaklığı olması halinde.
- (iv) İşletmelerden birinin üçüncü bir işletmenin iş ortaklığı olması ve diğer işletmenin söz konusu üçüncü işletmenin iştiraki olması halinde.
- (v) İşletmenin, Grup'un ya da Grup ile ilişkili olan bir işletmenin çalışanlarına ilişkin olarak işten ayrılma sonrasında sağlanan fayda plânlarının olması halinde. Grup'un kendisinin böyle bir plânının olması halinde, sponsor olan işverenler de Grup ile ilişkilidir.
- (vi) İşletmenin (a) maddesinde tanımlanan bir kişi tarafından kontrol veya müştereken kontrol edilmesi halinde.
- (vii) (a) maddesinin (i) bendinde tanımlanan bir kişinin işletme üzerinde önemli etkisinin bulunması veya söz konusu işletmenin (ya da bu işletmenin ana ortaklığının) kilit yönetici personelinin bir üyesi olması halinde.

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

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

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

İlişkili taraflarla yapılan işlem, ilişkili taraflar arasında kaynaklarının, hizmetlerin ya da yükümlülüklerin bir bedel karşılığı olup olmadığına bakılmaksızın transferidir.

#### Faiz gelir ve giderleri

Faiz gelir ve giderleri etkin faiz yöntemi kullanılarak tahakkuk esasına göre muhasebeleştirilmektedir.

#### Yabancı para işlemleri

Dönem içinde gerçekleşen dövizli işlemler, işlem tarihlerinde geçerli olan döviz kurları üzerinden çevrilmiştir. Dövizde dayalı parasal varlık ve yükümlülükler, dönem sonunda geçerli olan TCMB döviz alış kurları üzerinden TL'ye çevrilmiştir. Dövizde dayalı parasal varlık ve yükümlülüklerin çevrimlerinden doğan kur kazancı veya zararları, konsolide kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosuna yansıtılmıştır. 31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla ABD doları işlemlerinde kullanılan dönem sonu kuru 2,9076 TL, Avro işlemlerinde kullanılan dönem sonu kuru ise 3,1776 TL'dir (2014: 1 ABD doları 2,3189 TL, 1 Avro 2,8207 TL).

#### Ticari alacaklar

Grup tarafından bir alıcıya ürün veya hizmet sağlanması sonucunda oluşan ticari alacaklar ertelenmiş finansman gelirinden netleştirilmiş olarak gösterilirler. Belirlenmiş faiz oranı olmayan kısa vadeli alacaklar, faiz tahakkuk etkisinin çok büyük olmaması durumunda, orijinal fatura değerleri üzerinden gösterilmiştir.

Grup, tahsil imkânının kalmadığına dair objektif bir delil olduğu takdirde, ilgili ticari alacak için şüpheli alacak karşılığı ayırmaktadır. Söz konusu bu karşılığın tutarı, alacağın kayıtlı değeri ile tahsili mümkün tutar arasındaki farktır. Tahsili mümkün tutar; teminatlardan ve güvencelerden tahsil edilebilecek meblağlar dâhil olmak üzere tüm nakit akışlarının, oluşan ticari alacağın orijinal etkin faiz oranı esas alınarak iskonto edilen değeridir.

Şüpheli alacak tutarına karşılık ayrılmasını takiben, şüpheli alacak tutarının tamamının veya bir kısmının tahsil edilmesi durumunda, tahsil edilen tutar ayrılan şüpheli alacak karşılığından düşülerek kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosuna gelir olarak kaydedilir. Tahsili tamamen mümkün olmayan alacaklar tespit edildikleri durumlarda tamamen silinirler.

#### Stoklar

Stoklar, geri kazanılabilir değer ya da maliyet bedelinden düşük olanı ile değerlendirilir. Stoklara dahil edilen maliyet unsurları Grup tarafından satış amaçlı konut inşa etmek için elde tutulan arsalar, ilk madde ve malzeme giderleri, işçilik ve uygun miktardaki genel üretim giderlerinden (normal faaliyet kapasitelerinin temel oluşturduğu) oluşmaktadır. Konut inşaatı için alınmış olan ve henüz inşaatına başlanmamış projelerle ilgili arsalar ve bu ilgili projeler için oluşmuş maliyetler "ilk madde ve malzeme" kalemi altında, inşaatına başlanmış ancak yapım aşamasında olan projelerle ilgili arsa maliyetleri ve proje maliyetleri "yarı mamul" kalemi altında, Grup tarafından inşa ettirilmiş ve inşaatı tamamlanmış projeler ise "mamul" kalemi altında sınıflandırılmaktadır. Grup'un elinde bulunan ve üçüncü kişilerden satın almış olduğu tamamlanmış projeler "ticari mal" kalemi altında sınıflandırılır. Stokların maliyeti gerçek maliyet yönteminin kullanılmasıyla hesaplanmaktadır.

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

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

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

#### Maddi duran varlıklar

Maddi duran varlıklar içinde yer alan, 1 Ocak 2005 tarihinden önce satın alınan kalemler, 31 Aralık 2004 tarihi itibarıyla enflasyonun etkilerine göre düzeltilmiş maliyet değerlerinden ve 1 Ocak 2005 tarihinden sonra alınan kalemler ise satın alım maliyet değerlerinden, birikmiş amortismanın düşülmesi suretiyle gösterilmektedir. Amortisman, maddi duran varlıkların değerleri üzerinden faydalı ömürleri esas alınarak doğrusal amortisman yöntemi ile ayrılmaktadır.

Söz konusu varlıkların tahmini faydalı ömürlerini gösteren maddi duran varlık amortisman süreleri aşağıdaki gibidir:

	Yıllar
Binalar	42
Makine, tesis ve cihazlar	4-10
Döşeme ve demirbaşlar	4-10
Taşıt araçları	5
Özel maliyetler	2-5

Bir varlığın kayıtlı değeri, varlığın geri kazanılabilir değerinden daha yüksekse, karşılık ayırmak suretiyle kayıtlı değer geri kazanılabilir değerine indirilir. İndirilen karşılık tutarı, oluştuğu dönemde kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosuna gider olarak dâhil edilir.

Maddi duran varlıkların elden çıkartılması sonucu oluşan kar veya zarar, net finansal durum tablosu değeri ile tahsil olunan tutarların karşılaştırılması ile belirlenir ve cari dönemde ilgili gelir ve gider hesaplarına yansıtılır.

#### Yatırım amaçlı gayrimenkuller

Mal ve hizmetlerin üretiminde kullanılmak veya idari maksatlarla veya işlerin normal seyri esnasında satılmak yerine, kira elde etmek veya değer kazanımı amacıyla veya her ikisi için tutulan araziler ve binalar yatırım amaçlı gayrimenkuller olarak sınıflandırılır ve gerçeğe uygun değer yöntemi ile değerlendirilir. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerindeki bir değişiklikten kaynaklanan kazanç veya zarar, oluştuğu dönemde kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosuna dâhil edilir.

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin kayıtlardan çıkarılması, elden çıkarılmalarıyla, ya da bir yatırım amaçlı gayrimenkulün kullanımdan çekilmesiyle ve bunun elden çıkarılmasından ileriye dönük hiçbir ekonomik fayda beklenmiyorsa gerçekleşir. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin elden çıkarılması sonucu oluşan kar veya zararı elden çıkarma işleminin gerçekleştiği dönemde ilgili gelir ve gider hesaplarına yansıtılır.

Yatırım amaçlı gayrimenkullere yapılan transferler sadece, gayrimenkulün mülk sahibince kullanımın sona ermesi, başka bir tarafa faaliyet kiralaması çerçevesinde kiraya verilmesi ya da yatırım çalışmalarının sonlanması neticesinde, gayrimenkulün kullanım amacında değişiklik olmasıyla mümkündür. Yatırım amaçlı gayrimenkullerden yapılan transferler ise, gayrimenkulün mülk sahibince kullanılmaya başlaması ya da satışına yönelik yatırım çalışmalarının başlaması halinde kullanım amacında değişiklik olmasıyla gerçekleşir.

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

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

### **2. Konsolide finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)**

#### **Maddi olmayan duran varlıklar**

Maddi olmayan duran varlıklar, iktisap edilmiş kullanım hakları, bilgisayar programları, yazılımlar ve diğer tanımlanabilir hakları içerir. 1 Ocak 2005 tarihinden önce satın alınan kalemler, 31 Aralık 2004 tarihi itibarıyla enflasyonun etkilerine göre düzeltilmiş maliyet değerlerinden ve 1 Ocak 2005 tarihinden sonra alınan kalemler ise satın alım maliyet değerlerinden gösterilir ve iktisap edildikleri tarihten sonraki 5 yılı geçmeyen bir süre için tahmini faydalı ömürleri üzerinden doğrusal amortisman yöntemi ile itfa edilirler. Değer düşüklüğünün olması durumunda maddi olmayan duran varlıkların kayıtlı değeri, geri kazanılabilir tutarlarına indirilir. Değer düşüklüğü tutarı, olduğu dönemde kapsamlı gelir tablosuna gider olarak dâhil edilir.

#### **Ticari borçlar**

Ticari borçlar gerçekleşmiş mal ve hizmet alımları ile ilgili faturalanmış ya da faturalanmamış tutarları ihtiva etmekte olup, indirgenmiş net değerleri ile taşınmaktadır.

#### **Finansal varlık ve yükümlülüklerin kayda alınması ve çıkarılması**

Grup, finansal varlık veya yükümlülükleri, ilgili finansal araç sözleşmelerine taraf olduğu takdirde finansal durum tablosuna yansıtmaktadır. Grup finansal varlığın tamamını veya bir kısmını, sadece söz konusu varlıkların konu olduğu sözleşmeden doğan haklar üzerindeki kontrolünü kaybettiği zaman kayıttan çıkarır. Grup finansal yükümlülükleri ancak sözleşmede tanımlanan yükümlülüğü ortadan kalkar, iptal edilir veya zaman aşımına uğrar ise kayıttan çıkarır.

Bütün normal finansal varlık alım ve satımları işlem tarihinde, yani Grup'un varlığı almayı veya satmayı taahhüt ettiği tarihte kayıtlara yansıtılır. Söz konusu alım ve satımlar genellikle piyasada oluşan genel teamül ve düzenlemelerle belirlenen zaman dilimi içerisinde finansal varlığın teslimini gerektiren alım satımlardır.

#### **Finansal olmayan varlıklarda değer düşüklüğü**

Grup, her finansal durum tablosu tarihinde, bir varlığa ilişkin değer kaybının olduğuna dair herhangi bir gösterge olup olmadığını değerlendirir. Böyle bir gösterge mevcutsa, o varlığın geri kazanılabilir tutarı tahmin edilir.

Eğer söz konusu varlığın veya o varlığa ait nakit üreten herhangi bir biriminin kayıtlı değeri, kullanım veya satış yoluyla geri kazanılacak tutarından yüksekse, değer düşüklüğü meydana gelmiştir. Geri kazanılabilir tutar varlığın net satış fiyatı ile kullanım değerinden yüksek olanı seçilerek bulunur.

Kullanım değeri, bir varlığın sürekli kullanımından ve faydalı ömrü sonunda elden çıkarılmasından elde edilmesi beklenen nakit akımlarının tahmin edilen bugünkü değeridir. Değer düşüklüğü kayıpları kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunda muhasebeleştirilir. Bir varlıkta oluşan değer düşüklüğü kaybı, o varlığın geri kazanılabilir tutarındaki müteakip artışın, değer düşüklüğünün kayıtlara alınmalarını izleyen dönemlerde ortaya çıkan bir olayla ilişkilendirilebilmesi durumunda daha önce değer düşüklüğü ayrılan tutarı geçmeyecek şekilde geri çevrilir.



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

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

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

#### Ertelenen vergi

Ertelenen vergi; yükümlülük yöntemi kullanılarak, varlık ve yükümlülüklerin finansal tablolarda yer alan kayıtlı değerleri ile vergi değerleri arasındaki geçici farklar üzerinden hesaplanır. Ertelenen vergi hesaplanmasında yürürlükteki vergi mevzuatı uyarınca finansal durum tablosu tarihi itibarıyla geçerli bulunan vergi oranları kullanılır.

Ertelenen vergi yükümlülüğü vergilendirilebilir geçici farkların tümü için hesaplanırken; indirilebilir geçici farklardan oluşan ertelenen vergi varlıkları, gelecekte vergiye tabi kar elde etmek suretiyle bu farklardan yararlanmanın kuvvetle muhtemel olması şartıyla hesaplanmaktadır.

Aynı ülkenin vergi mevzuatına tabi olmak ve aynı işletmeye ilişkin olmak şartıyla ve cari vergi varlıklarının cari vergi yükümlülüklerinden mahsup edilmesi konusunda yasal olarak uygulanabilir bir hakkın bulunması durumunda ertelenen vergi varlıkları ve ertelenen vergi yükümlülükleri, karşılıklı olarak birbirinden mahsup edilir.

#### Çalışanlara sağlanan faydalar / kıdem tazminatları

##### *Tanımlanan fayda planı*

Grup, mevcut iş kanunu gereğince, emeklilik nedeni ile işten ayrılan veya istifa ve kötü davranış dışındaki nedenlerle işine son verilen ve en az bir yıl hizmet vermiş personele belirli miktarda kıdem tazminatı ödemekle yükümlüdür.

Grup, ilişikteki finansal tablolarda kıdem tazminatı karşılığını "Projeksiyon Metodu"nu kullanarak ve Grup'un personel hizmet süresini tamamlama ve kıdem tazminatına hak kazanma konularında geçmiş yıllarda kazandığı deneyimlerini baz alarak hesaplamış ve finansal durum tablosu tarihinde devlet tahvilleri kazanç oranı ile iskonto etmiştir. Hesaplanan tüm aktüer kazançlar ve kayıplar diğer kapsamlı gelir tablosuna yansıtılmıştır.

##### *Tanımlanan katkı planı*

Grup, Sosyal Sigortalar Kurumu'na zorunlu olarak sosyal sigortalar primi ödemektedir. Grup'un bu primleri ödediği sürece başka yükümlülüğü kalmamaktadır. Bu primler tahakkuk ettikleri dönemde personel giderlerine yansıtılmaktadır.

#### Kiralama işlemleri

##### *Operasyonel kiralama işlemleri-kiracı olarak*

Kiraya veren tarafın kiralanan varlığın tüm risk ve menfaatlerini kendinde tuttuğu kiralamalar operasyonel kiralama olarak sınıflandırılır. Operasyonel kiralamada kira bedelleri, kira süresi boyunca eşit olarak giderleştirilir.

#### Gelirlerin kaydedilmesi

Gelirler, faaliyetlerinden dolayı Grup'a ekonomik getiri sağlanması olasılığı olduğu ve gelirin güvenilir olarak ölçülebilmesinin mümkün olduğu zaman muhasebeleştirilir. Gelirler, katma değer vergisi ve satış vergileri düşüldükten sonra net olarak gösterilir. Gelirin oluşması için aşağıdaki kriterlerin gerçekleşmesi koşulu aranmaktadır:

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

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

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

#### *Gayrimenkulün satışı*

Satılan gayrimenkulün, riskinin ve faydasının alıcıya transfer olduğu ve gelir tutarının güvenilir bir şekilde hesaplanabildiği durumda, tapu devri gerçekleştiğinde, gelir oluşmuş sayılır. Gelir, bu işlemle ilgili oluşan ekonomik faydaların Grup'a girişi mümkün görülüyorsa ve bu gelirin miktarı güvenilir bir şekilde ölçülebiliyorsa gerçekleşir.

#### *Gayrimenkul kiralamalarından elde edilen kira gelirleri*

Kiralanan gayrimenkullerden elde edilen kira gelirleri, kiralama süresi boyunca doğrusal olarak tahakkuk esasına göre kaydedilmektedir. Eğer Grup'un kiracılarına sağladığı menfaatler varsa, bunlar da kiralama süresi boyunca kira gelirini azaltacak şekilde kaydedilir.

#### *Hizmet gelirleri*

Hizmet satışından doğan gelir, ölçülebilir bir tamamlanma derecesine ulaştığı zaman oluşmuş sayılır. Yapılan anlaşmadan elde edilen gelirin güvenilir bir şekilde ölçülemediği durumlarda gelir, katlanılan giderlerin geri kazanılabilecek tutarı kadar kabul edilir.

#### *Faiz gelirleri*

Tahsilatın şüpheli olmadığı durumlarda tahakkuk esasına göre gelir kazanılmış kabul edilir.

#### **Banka kredileri**

Bütün banka kredileri, ilk kayıt anında rayiç değerlerini de yansıttığı düşünülen ve ihraç maliyetini içeren maliyet bedeli ile kaydedilir. İlk kayda alımdan sonra krediler, etkin faiz oranı yöntemiyle indirgenmiş net değerleri ile gösterilir. İndirgenmiş değer hesaplanırken ilk ihraç anındaki maliyetler ve geri ödeme sırasındaki indirimler ve primler göz önünde bulundurulur.

#### **Borçlanma maliyetleri**

Borçlanma maliyetleri özellikli bir varlığın satın alınması, inşaatı veya üretimi ile doğrudan ilişkisi kurulabildiği takdirde, ilgili özellikli varlığın maliyetinin bir unsuru olarak aktifleştirilir. Bu tür maliyetler güvenilir bir biçimde ölçülebilmeleri ve gelecekte ekonomik yararlarından işletmenin faydalanabilmesinin muhtemel olması durumunda, varlığın maliyetine dâhil edilir. Bu kapsamda olmayan borçlanma maliyetleri ise oluştuğu tarihte giderleştirilir.

#### **Finansal varlıklar**

TMS 39 kapsamındaki finansal varlıklar, gerçeğe uygun değer (rayiç değer) farkı kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklar, kredi ve alacaklar, vadeye kadar elde tutulacak yatırımlar ve satılmaya hazır finansal varlıklar olarak sınıflandırılır. Finansal varlıklar, ilk olarak, gerçeğe uygun değerlerinden ve finansal varlıkların rayiç değerlerinin kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu ile ilişkilendirilmemesi durumunda, birbir ilişkilendirilebilen işlem maliyetleri dâhil olmak üzere kayda alınırlar.

Grup, finansal varlıklarının sınıflandırılmasına ilk kayda alımdan sonra karar vermektedir ve izin verildiği ve uygun olduğu sürece, her mali dönem sonunda bunu yeniden değerlendirmektedir. Bütün olağan finansal varlık alım ve satım işlemleri Grup'un ilgili varlığı almayı taahhüt ettiği işlem tarihinde kayıtlara yansıtılır. Söz konusu alım ve satımlar genellikle piyasada oluşan genel teamül ve düzenlemelerle belirlenen zaman dilimleri içerisinde finansal varlığın teslimini gerektiren alım ve satımlardır.

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

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

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

Grup'un finansal durum tablosunda yansıtılan finansal varlıkları, nakit ve nakit benzerleri, ticari ve diğer alacaklar ile finansal yatırımlar olarak sınıflandırılan bankalardaki vadeli mevduatı içermekte olup bunlar kredi ve alacaklar olarak sınıflanmakta ve ilk kayda alımdan sonra itfa edilmiş maliyetlerinden varsa değer düşüklüğü karşılığı düşüldükten sonraki değerleri ile yansıtılmaktadır.

#### Finansal araçların gerçeğe uygun değeri

Gerçeğe uygun (rayiç) değer, piyasa katılımcıları arasında ölçüm tarihinde olağan bir işlemde, bir varlığın satışından elde edilecek veya bir borcun devrinde ödenecek fiyattır. Mevcut olması durumunda kote edilmiş piyasa fiyatı gerçeğe uygun değeri en iyi biçimde yansıtır.

#### Karşılıklar

Karşılıklar; Grup'un finansal durum tablosu tarihi itibarıyla mevcut bulunan ve geçmişten kaynaklanan yasal veya yapısal bir yükümlülüğün bulunması, yükümlülüğü yerine getirmek için ekonomik fayda sağlayan kaynakların çıkışının gerçekleşme olasılığının olması ve yükümlülük tutarı konusunda güvenilir bir tahminin yapılabildiği durumlarda muhasebeleştirilmektedir.

#### Koşullu varlık ve yükümlülükler

Geçmiş olaylardan kaynaklanan ve mevcudiyeti işletmenin tam olarak kontrolünde bulunmayan gelecekteki bir veya daha fazla kesin olmayan olayın gerçekleşip gerçekleşmemesi ile teyit edilebilmesi mümkün yükümlülükler ve varlıklar finansal tablolara alınmamakta ve şarta bağlı yükümlülükler ve varlıklar olarak değerlendirilmektedir.

#### Nakit akış raporlaması

Nakit akış tablosunda, döneme ilişkin nakit akımları esas, yatırım ve finansman faaliyetlerine dayalı bir biçimde sınıflandırılarak raporlanır. Konsolide nakit akış tablosunda yer alan nakit ve nakit benzeri değerler, kasa ve bankalarda bulunan nakit ve orijinal vadesi 3 ay veya daha kısa vade vadeli yüksek likiditeye sahip yatırımlarla teminat niteliğinde olmayan mevduatları içermektedir.

#### Paybaşına kar / zarar

Konsolide kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunda belirtilen pay başına kar/zarar, ana ortaklığa ait net kar/zararın ilgili dönem içinde mevcut hisselerin ağırlıklı ortalama adedine bölünmesi ile tespit edilir.

Türkiye'deki şirketler; mevcut hissedarlara, birikmiş karlardan ve yeniden değerlendirme fonundan hisseleri oranında hisse dağıtarak ("bedelsiz hisseler") sermayelerini arttırabilir. Pay başına kar/zarar hesaplanırken, bu bedelsiz hisse ihracı çıkarılmış hisseler olarak sayılır. Dolayısıyla pay başına kar/zarar hesaplamasında kullanılan ağırlıklı hisse adedi ortalaması, hisselerin bedelsiz olarak çıkarılmasını geriye dönük olarak uygulamak suretiyle elde edilir. Dönem içinde dağıtılan bedelsiz hisse yoktur.

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

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

### 3. Bölümlere göre raporlama

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

	Gayrimenkul geliştirme	Bina yönetimi hizmetleri		
	1 Ocak – 31 Aralık 2015	1 Ocak – 31 Aralık 2015	Eliminasyonlar	Toplam
Hasılat	21.647.354	35.396.828	(100.627)	56.943.555
Satışların maliyeti	(15.816.683)	(31.483.896)	36.590	(47.263.989)
Pazarlama, satış ve dağıtım ve genel yönetim giderleri	(4.725.732)	(3.645.108)	(243.422)	(8.614.262)
Esas faaliyetlerden diğer gelir / (gider)	13.636.370	255.284	3.523.549	17.415.203
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	-	82.844	-	82.844
Finansman geliri / (gideri)	(11.898.169)	19.008	-	(11.879.161)
Sürdürülen faaliyetler bölüm (zararı) / karı	2.612.856	517.963	2.975.190	6.106.009
Diğer kapsamlı gelir / (gider)	(86.843)	(43.661)	21.394	(109.110)
Toplam kapsamlı gelir/(gider)	2.526.013	474.302	2.975.190	5.975.505
Toplam bölüm varlıkları	199.099.467	6.380.776	(23.940.530)	181.539.713
Toplam bölüm yükümlülükleri	104.092.061	4.611.442	(4.859)	108.698.644
<b>Nakit girişi/çıkışı yaratmayan önemli kalemler</b>				
Amortisman ve itfa payları	118.404	81.765	-	200.169
İstanbul İstanbul taahhüt karşılığı	(1.203.328)	-	-	(1.203.328)
Tapu karşılık giderleri	405.625	-	-	405.625
Dava karşılık giderleri	3.412.460	-	-	3.412.460
Gerçekleşmemiş kur farkı zararı	1.625.643	-	-	1.625.643
Vergi gideri/geliri ile ilgili düzeltmeler	482.319	95.862	-	578.181
Yatırım amaçlı gayrimenkul makul değer karları	(15.126.806)	-	-	(15.126.806)
<b>Diğer bilgiler:</b>				
Maddi ve maddi olmayan duran varlık satın alımı	(83.266)	(36.911)	-	(120.177)

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

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

### 3. Bölümlere göre raporlama (devamı)

31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla, bina yönetimi hizmetleri bölümünde bir müşteriden olan satış gelirleri 4.620.745 TL'dir (31 Aralık 201 - 4.530.309 TL).

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

	Gayrimenkul geliştirme	Bina yönetimi hizmetleri		
	1 Ocak – 31 Aralık 2014	1 Ocak – 31 Aralık 2014	Eliminasyonlar	Toplam
Hasılat	5.946.986	37.775.620	(107.806)	43.614.800
Satışların maliyeti	(4.925.205)	(33.770.594)	62.387	(38.633.412)
Pazarlama, satış ve dağıtım ve genel yönetim giderleri	(4.185.549)	(3.481.772)	28.283	(7.639.038)
Esas faaliyetlerden diğer gelir / (gider)	28.389.746	376.690	12.459.165	41.225.601
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	253.682	56.271	(248.553)	61.400
Finansal gelir / (gider)	(7.094.454)	(10.992)	-	(7.105.446)
Sürdürülen faaliyetler bölüm (zararı) / karı	18.385.206	794.333	12.193.477	31.373.016
Diğer kapsamlı gelir / (gider)	(112.486)	(65.236)	31.965	(145.757)
Toplam kapsamlı gelir/(gider)	18.272.720	729.097	12.192.800	31.194.617
Toplam bölüm varlıkları	237.469.458	6.816.085	(59.676.932)	184.608.611
Toplam bölüm yükümlülükleri	112.468.064	5.048.704	(5.172)	117.511.596

#### **Nakit girişi/çıkışı yaratmayan önemli kalemler**

Amortisman ve itfa payları	97.203	87.544	-	184.747
İstanbul İstanbul taahhüt karşılığı	1.072.363	-	-	1.072.363
Ankara Çankaya satışı ertelenen geliri	9.225.269	-	-	9.225.269
Gerçekleşmemiş kur farkı zararı	1.285.146	-	-	1.285.146
Vergi gideri/geliri ile ilgili düzeltmeler	-	150.889	-	150.889
Yatırım amaçlı gayrimenkul makul değer karları	(46.700.222)	-	-	(46.700.222)

#### **Diğer bilgiler:**

Maddi ve maddi olmayan duran varlık satın alımı	(128.411)	(53.483)	-	(181.894)
---	-----------	----------	---	-----------

### 4. Nakit ve nakit benzerleri

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

	31 Aralık 2015	31 Aralık 2014
Kasa	-	852
Banka		
- vadesiz mevduat	209.231	287.147
- vadeli mevduat	-	1.000
Yatırım fonları (*)	29	29
	<b>209.260</b>	<b>289.028</b>

(\*) 31 Aralık 2015 ve 31 Aralık 2014 tarihleri itibarıyla yatırım fonları B-tipi likit fonlardan oluşmaktadır.

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

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

### 5. Finansal yatırımlar

Grup, İstanbul ili Kemerburgaz bölgesinde 2B yasasıyla birlikte satışa çıkarılacak bir arsayla ilgili hukuki süreç başlatmış olup ilgili süreç neticesine bağlı olarak söz konusu arsayla ilgili bir aksiyon planı oluşturulması öngörmektedir. Bu konuyla ilgili olarak hukuki süreç gereği Grup' un banka hesaplarında 5.082.080 ABD Doları karşılığı 14.776.656 TL kadar blokeli vadeli mevduatı bulunmaktadır (31 Aralık 2014 – 11.784.835 TL). Söz konusu bloke vadeli mevduatın vadesi 3 aydan kısa olup ilişikteki konsolide finansal durum tablosunda finansal yatırım olarak sınıflanmıştır. Vadeli mevduatın faiz oranı %2,05'dir ve vadesi 14 Nisan 2016 tarihinde sona erecektir. 31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla 22.264 ABD Doları karşılığı 64.734 TL faiz tahakkuk etmiştir ve vadeye kalan gün sayısı 105'dir (31 Aralık 2014 – 50.368 TL).

### 6. Kısa ve uzun vadeli borçlanmalar

	31 Aralık 2015			31 Aralık 2014		
	Faiz oranı (%)	Orijinal Para birimi	TL karşılığı	Faiz oranı (%)	Orijinal Para birimi	TL karşılığı
TL banka kredileri	10,85%	8.230.813	8.230.813(1)	11,42	3.078.990	3.078.990(7)
TL banka kredileri	10,85%	8.230.813	8.230.813(1)	11,37	7.168.842	7.168.842(7)
TL banka kredileri	10,85%	3.263.717	3.263.717(2)	11,20	20.534.789	20.534.789(7)
TL banka kredileri	-	650.100	650.100(3)	10,05	3.566.500	3.566.500(8)
TL banka kredileri	-	646.000	646.000(3)	-	115.000	115.000(8)
TL banka kredileri	10,85%	21.587.938	21.587.938(4)	10,20	222.000	222.000(8)
TL banka kredileri	11,31%	22.688.878	22.688.878(4)	10,30	2.716.000	2.716.000(8)
TL banka kredileri	12,01%	4.021.634	4.021.634(5)	10,35	305.000	305.000(8)
TL banka kredileri	-	-	-	-	30.919	30.919(8)
TL banka kredileri	-	-	-	11,00	1.175.600	1.175.600(8)
ABD Doları banka kredileri	-	-	-	3,88	15.568.483	36.101.756(9)
ABD Doları banka kredileri	3,12%	5.114.889	14.872.052(6)	2,76	5.111.145	11.852.234(10)
<b>Toplam kısa vadeli finansal borçlar</b>			<b>84.191.945</b>			<b>86.867.630</b>

(1) 4 Şubat 2016 vadeli

(2) 1 Nisan 2016 vadeli erken kapama opsiyonlu spot kredinin 1.000.000 TL tutarındaki kısmı 15.06.2015 tarihinde kapatılmıştır.

(3) Rotatif

(4) 1 Nisan 2016 vadeli

(5) 20 Mayıs 2016 vadeli erken kapama opsiyonlu spot kredinin 940.000 TL tutarındaki kısmı 30.09.2015 tarihinde, 922.000 TL tutarındaki kısmı 26.10.2015 tarihinde, 715.000 TL tutarındaki kısmı 28.10.2015 tarihinde ve 1.890.000 TL tutarındaki kısmı 11.11.2015 tarihinde kapatılmıştır

(6) 14 Nisan 2016 vadeli

(7) 31 Mart 2015 vadeli

(8) Rotatif

(9) 26 Haziran 2015 vadeli

(10) 14 Nisan 2015 vadeli

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

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

### 7. Ticari alacak ve borçlar

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

<b>Kısa vadeli ticari alacaklar:</b>	<b>31 Aralık 2015</b>	<b>31 Aralık 2014</b>
İlişkili taraflardan ticari alacaklar	<b>687.653</b>	314.449
İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar - Alıcılar	<b>5.952.048</b>	5.920.426
	<b>6.639.701</b>	6.234.875
Şüpheli ticari alacaklar karşılığı	<b>(452.893)</b>	(300.424)
<b>Ticari alacaklar, net</b>	<b>6.186.808</b>	5.934.451

31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla 1.477.244 TL tutarındaki (31 Aralık 2014: 1.879.182 TL) ticari alacak vadesi geçmiş olmasına rağmen şüpheli alacak olarak değerlendirilmemiştir. Vadesi geçmiş alacakların mevcut durumu sektörün özelliklerinden kaynaklanmaktadır ve önceki dönemlerde de buna benzerdir. Söz konusu alacakların yaşlandırma tablosu Not 29'da verilmiştir.

31 Aralık 2015 ve 31 Aralık 2014 tarihleri itibarıyla şüpheli alacaklara ayrılan karşılıkların dönem içindeki hareketi aşağıdaki gibidir:

	<b>31 Aralık 2015</b>	<b>31 Aralık 2014</b>
1 Ocak	<b>300.424</b>	275.912
Dönem içinde ayrılan karşılıklar	<b>152.469</b>	24.512
<b>31 Aralık itibarıyla</b>	<b>452.893</b>	300.424

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

<b>Kısa vadeli ticari borçlar:</b>	<b>31 Aralık 2015</b>	<b>31 Aralık 2014</b>
İlişkili taraflara ticari borçlar	<b>802.543</b>	1.945.735
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar - Satıcılar - Diğer ticari borçlar (*)	<b>2.975.301</b> <b>42.057</b>	3.340.698 4.023
	<b>3.819.901</b>	5.290.456

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

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

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

### 8. Diğer alacak ve borçlar

31 Aralık 2015 ve 31 Aralık 2014 tarihleri itibarıyla diğer alacaklar ve borçlar detayları aşağıda verilmiştir:

<b>Kısa vadeli diğer alacaklar</b>	<b>31 Aralık 2015</b>	<b>31 Aralık 2014</b>
Verilen iş avansları	<b>320.947</b>	6.824
Tesis yönetim alacakları (*)	<b>127.700</b>	286.294
Personele verilen avanslar	<b>126.139</b>	133.219
Diğer alacaklar	<b>27.859</b>	11.335
	<b>602.645</b>	437.672

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

<b>Uzun vadeli diğer alacaklar</b>	<b>31 Aralık 2015</b>	<b>31 Aralık 2014</b>
Depozito ve teminatlar	<b>119.960</b>	28.628
	<b>119.960</b>	28.628

(\*) Resmi kurumlara verilen güvence bedellerinden oluşmaktadır.

<b>Kısa vadeli diğer borçlar</b>	<b>31 Aralık 2015</b>	<b>31 Aralık 2014</b>
Depozito ve teminatlar	<b>63.957</b>	70.233
Diğer çeşitli borçlar (*)	<b>358.254</b>	89.250
	<b>422.211</b>	159.483

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

<b>Uzun vadeli diğer borçlar</b>	<b>31 Aralık 2015</b>	<b>31 Aralık 2014</b>
Depozito ve teminatlar	<b>74.892</b>	10.586
	<b>74.892</b>	10.586

### 9. Stoklar

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

	<b>31 Aralık 2015</b>	<b>31 Aralık 2014</b>
İlk madde ve malzeme	-	16.945.907
Yarı mamul	-	27.163.079
Mamul	<b>27.031.977</b>	729.181
Diğer stoklar	<b>1.716</b>	-
	<b>27.033.693</b>	44.838.167



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

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

### 9. Stoklar (devamı)

İlk madde ve malzeme:

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

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

Riva projesi:

Riva projesi, önceki yıllarda 480.000 m<sup>2</sup> alanda kurulması tasarlanan konut projesi olarak yer almıştı. Grup tarafından İstanbul İli, Beykoz İlçesi, Riva Bölgesinde bulunan arsaların üzerinde gerçekleştirilmesi planlanan projenin parsellerle ilgili uygulama yapılması için, Riva Gölü'de bulunan arsalar için 1/5.000 ölçekli koruma amaçlı revizyon nazım imar planı ile 1/1.000 ölçekli koruma amaçlı uygulama imar planının ilçe belediyesi tarafından hazırlanarak İstanbul 2 no'lu Tabiat Varlıklarını Koruma Komisyonu ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Tabiat Varlıklarını Koruma Genel Müdürlüğü'nce onaylanması beklenmişti. Riva Doğu'da bulunan arsalar için ise hazırlanan teklifte yer alan 1/1.000 ölçekli koruma amaçlı imar planının İstanbul 2 no'lu Tabiat Varlıklarını Koruma Komisyonu ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Tabiat Varlıklarını Koruma Genel Müdürlüğü'nce onaylanması halen beklenmekte olup; Grup'un 30 Eylül 2015 tarihli finansal tablolarında yatırım amaçlı gayrimenkuller olarak sınıflanan Riva Doğu arsalarına ilişkin bu imar izinlerinin de alınmasını takiben, söz konusu arsaların satılarak önemli ölçüde nakit girişi sağlanması planlanmıştır.

Riva projesi ile ilgili arsaların 430.912,07 m<sup>2</sup>'lik kısmı Grup'un bağlı ortaklığı olan ve %100'üne sahip olduğu Gelişim Gayrimenkul ve Yatırım Ticaret A.Ş. ("Gelişim Gayrimenkul")'e 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 dâhil 9.076.021 TL ve KDV dâhil 4.803.761 TL olan taşınmazların, Gelişim Gayrimenkul ve Yatırım Ticaret A.Ş.'den ekspertiz değerleriyle toplam KDV dâhil 13.879.782 TL bedelle satın almıştır.

Grup'un 22 Aralık 2014 tarih ve 47 numaralı, Gelişim Gayrimenkul'un 22 Aralık 2014 tarih ve 4 numaralı Yönetim Kurulu kararları ile finansal tablolarında sırasıyla 10.471.902 TL ve 12.370.676 TL maliyetle taşınan Riva Doğu'da bulunan arsaların satılmasına yönelik hazırlıklara başlanılmasına karar vermiştir. 31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla hazırlanan konsolide finansal tablolarda bu arsalar yatırım amaçlı gayrimenkul hesabına sınıflanmış ve değerlendirme raporlarına göre gerçeğe uygun değerlerinden taşınmışlardır. Grup'un 31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla konsolide finansal tablolarında Riva Gölü'de bulunan arsalar maliyet bedelleri ile stok olarak durmaktadırlar.

Grup yönetimi, Gelişim Gayrimenkul'ün 27 Mart 2015 tarihli ve 7 numaralı Yönetim Kurulu kararı ile Gelişim Gayrimenkul'e ait İstanbul ili, Beykoz İlçesi, Riva Gölü Köyü, Eskidamlar ve Sıtmapınarı mevkiilerinde bulunan toplam 16 parseldeki 223.823,63 m<sup>2</sup> arsaların ("Göllü Arsaları") Grup'un çıkarları doğrultusunda en iyi şekilde değerlendirilmesi amacıyla, Eseyel Danışmanlık ve Dış Ticaret A.Ş.'ye 28.200.000 TL+KDV bedelle satılmasına karar verilmiştir. Satış işlemi 1 Nisan 2015 tarihinde tamamlanmıştır. Gelişim Gayrimenkul'e ait satışa konu Göllü Arsaları Grup'un 31 Aralık 2014 tarihli konsolide finansal durum tablosunda stoklar hesabında 16.945.907 TL olan maliyet değeri ile izlenmekte iken, 1 Nisan 2015 tarihi itibarıyla satış işlemi tamamlandığından 31 Aralık 2015 tarihli finansal tablolarda esas faaliyetlerden diğer gelirler hesabında 11.254.093 TL stok satış karı olarak kaydedilmiştir (Not 24).

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

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

### 9. Stoklar (devamı)

Yarı mamul:

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

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

Mmul:

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

	31 Aralık 2015	31 Aralık 2014
Ankara Çankaya	26.410.289	-
Ankara Ankara (Bilkent)	621.688	729.181
Diğer stok	1.716	-
	27.033.693	729.181

#### Ankara Çankaya projesi:

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

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

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

Ankara 9. İdare Mahkemesi'nin 2007/237E sayılı dosyası üzerinden, Davacı Ankara Büyükşehir Belediye Başkanlığı ile Davalı Çankaya Belediye Başkanlığı arasında görülmekte olan ve Grup'un davalı Çankaya Belediye Başkanlığı yanında "Müdâhil" sıfatı ile dâhil 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.

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

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

### 9. Stoklar (devamı)

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

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

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

31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla Ankara Çankaya projesinin konut kısmının Grup'un hissesine düşen payının geri kazanılabilir tutarı 28.296.044 TL'dir. (31 Aralık 2014 – 34.332.735 TL). 31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla, arsa sahipleriyle yapılan "Gayrimenkul Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığında İnşaat Yapım Sözleşmesi" uyarınca projenin tamamlanmış kısmına istinaden Grup'un payı %46'ya ulaşarak ilgili pay paylaşımının tümü tamamlanmıştır.

#### Ankara Ankara (Bilkent) projesi:

Ankara Ankara projesi; Ankara İli, Çankaya İlçesi'nde mülkiyeti Koray Yapı Endüstrisi ve Ticaret A.Ş.'ye ait olan 17.952 m2 alan üzerinde geliştirdiği projedir ve 20 Temmuz 2006 tarihinde inşaatına başlanmıştır. Proje toplam 184 daire ve sosyal tesislerden oluşmaktadır (Sözleşme gereği 39 adet daire arsa karşılığı inşaat firmasına devredilmiştir). 24 Nisan 2006 tarihinde ön satışına başlanan projede 143 adet ünite Grup tarafından hak sahiplerine teslim edilmiştir (31 Aralık 2014: 142).

Grup'un, henüz teslim edilmeyen 2 daire ile ilgili olarak, Koray Yapı Endüstri ve Ticaret A.Ş. ile imzalanmış olan hasılat paylaşımı anlaşması gereğince 31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla sona eren mali tablolarında, 205.368 TL (31 Aralık 2014 – 655.505 TL) değer düşüklüğü karşılığı bulunmaktadır.

31 Aralık 2015 tarihi dönemleri itibarıyla stok değer düşüklüğü karşılığının dönem içindeki hareketi aşağıdaki gibidir:

<b>Ankara-Ankara (Bilkent) projesi</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
<b>1 Ocak</b>	<b>655.505</b>	977.584
Dönem içerisindeki artışlar	-	-
Dönem içerisindeki azalışlar (*)	<b>(450.137)</b>	(322.079)
<b>31 Aralık</b>	<b>205.368</b>	655.505

(\*) Grup Ankara Ankara projesinde 31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla elinde kalan 3 daireden birini 2015 yılı içerisinde KDV hariç 694.915 TL bedelle satmış olup bu döneme ilişkin değer düşüklüğü olan 450.137 TL'yi konsolide finansal tablolarında ters çevirmiştir.

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

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

### 9. Stoklar (devamı)

Grup yönetimi, stoklarda taşınan mamullerinin tümünü kısa vadeli olarak değerlendirmektedir ve 2016 yılında geri kazanılabilecek stokların tutarı ve tahmini geri kazanım tarihleri aşağıdaki gibidir:

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

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

### 10. Yatırım amaçlı gayrimenkuller

31 Aralık 2015 tarihinde sona eren yıla ait yatırım amaçlı gayrimenkullerde gerçekleşen hareketler aşağıdaki gibidir:

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

(\*) Ankara Çankaya Projesi'nde arsa sahipleriyle yapılan paylaşım protokolünde Grup'un konut kısmından eksik aldığı anlaşılabilir arsa payının telafisi için, "Gayrimenkul Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığında İnşaat Yapım Sözleşmesi"ne uygun olarak söz konusu eksik bölümün Ticari Kısmı eklenmesi ile Grup'un sahip olduğu Ticari Kısım'daki hisse oranı %46'dan yaklaşık %46,97'ye ulaşmıştır. İlave edilen bu pay ile Ankara Çankaya Projesi Ticari Kısım'ındaki değeri 666.321 TL artmıştır ve bu gelir esas faaliyetlerden diğer gelirler hesabında muhasebeleştirilmiştir (Not 24).

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

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

#### 10. Yatırım amaçlı gayrimenkuller (devamı)

31 Aralık 2014 tarihinde sona eren yıla ait yatırım amaçlı gayrimenkullerde gerçekleşen hareketler aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak 2014	İlaveler	Çıkışlar	Gerçeğe uygun değer değişimi	Transferler	31 Aralık 2014
Elit Residence	2.709.137	-	-	315.863	-	3.025.000
Levent Loft Bahçe Projesi	6.685.850	-	-	845.568	-	7.531.418
Bomonti Apartman	6.121.769	-	-	1.127.547	-	7.249.316
KağıthaneOfisPark	3.815.750	-	-	558.006	-	4.373.756
Ankara Çankaya Projesi Ticari Kısım	11.844.904	3.786.210(1)	-	16.094.746	-	31.725.860
Riva Doğu	-	-	-	27.758.492	22.842.579(2)	50.601.071
	31.177.410	3.786.210	-	46.700.222	22.842.579	104.506.421

1. Devam etmekte olan Ankara Çankaya projesi ticari kısım için katlanılan masrafları ifade etmektedir.
2. Grup yönetimi, 22 Aralık 2014 tarih ve 47 numaralı Yönetim Kurulu kararı ile Şirket ve Gelişim Gayrimenkul finansal tablolarında sırasıyla 10.471.902 TL ve 12.370.676 TL maliyetle taşınan Riva Doğu'da bulunan arsaların satılmasına yönelik hazırlıklara başlanılmasına karar vermiştir. 31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla hazırlanan konsolide finansal tablolarda bu arsalar yatırım amaçlı gayrimenkul hesabına sınıflanmış ve değerlendirme raporlarına göre gerçeğe uygun değerlerinden taşınmışlardır. Söz konusu işlemle ilgili olarak esas faaliyetlerden diğer gelirler hesabında 27.758.492 TL gerçeğe uygun değer artışı kaydedilmiştir. Grup'un 31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla konsolide finansal tablolarında Riva Gollü'de bulunan arsalar maliyet bedelleri ile stok olarak durmaktadır (Not 9)

31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla, Grup'un elinde bulundurduğu yatırım amaçlı gayrimenkuller (Riva Doğu arsa hariç) üzerindeki sigorta tutarı 50.085.358 TL'dir (31 Aralık 2014: 56.130.160 TL'dir).

#### 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 31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla, 29 Aralık 2015 tarihli ekspertiz raporunda belirtilmiş olan 3.400.000 TL piyasa değeri ile değerlendirilmiştir.

#### Levent Loft Projesi:

Levent Loft Bahçe, İstanbul ili, Şişli ilçesinde 1.759 metrekare yüzölçümüne sahip, 90 no'lu parsel üzerinde 23 katlı konut projesinde, Grup tarafından satın alınan 5 daireden oluşmakta iken; söz konusu 5 daireden, 28 no'lu bağımsız bölüm 21.07.2015 tarihinde satılmıştır. 31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla Grup'un projede 4 dairesi yer almaktadır. Bu daireler 30 Aralık 2015 tarihindeki ekspertiz raporunda belirtilmiş olan 7.009.244 TL piyasa değeri ile değerlendirilmiştir.

#### Bomonti Projesi:

Bomonti projesi, İstanbul ili, Şişli-Bomonti ilçesinde bulunan 144 pafta, 980 ada, 9 parsel no'lu 2.799 m2 yüzölçümüne sahip, Bomonti Apartman Projesinden alınan 9 daireden oluşan bir projedir. Bu daireler 30 Aralık 2015 tarihindeki ekspertiz raporunda belirtilmiş olan 7.602.699 TL piyasa değeri ile değerlendirilmiştir.

#### Kağıthane OfisPark

Kağıthane OfisPark, İstanbul ili, Kağıthane ilçesinde bulunan 12648 parsel üzerindeki Kağıthane Ofis Park projesi üzerinde yer alan 32 no'lu bağımsız bölümdür. Bu bölüm, 30 Aralık 2015 tarihindeki ekspertiz raporunda belirtilmiş olan 4.872.000 TL piyasa değeri ile değerlendirilmiştir.

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

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

### 10. Yatırım amaçlı gayrimenkuller (devamı)

#### Ankara Çankaya Projesi Ticari Kısım

Ankara Çankaya Projesi ticari kısmı, Ankara İli, Çankaya İlçesi, 6049 ada, 21 parselde kayıtlı 10.264 m<sup>2</sup> büyüklüğünde arsada geliştirilen projenin A-B ve F bloklarından oluşmaktadır ve Grup 31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla yaklaşık %46,97'lik arsa payına sahiptir. Ankara Çankaya projesinin ticari kısmının, Grup'un sahip olduğu arsa payına düşen yaklaşık %46,97'lik kısmının değeri 7 Ekim 2015 tarihindeki ekspertiz raporundaki değeri 32.403.328 TL'dir.

#### Riva Doğu

Riva Doğu arsaları, İstanbul İli, Beykoz İlçesi, Riva Bölgesinde bulunan Şirket üzerindeki 1164/1, 2993, 3017 ve 3028 numaralı parsellerden ve Gelişim Gayrimenkul üzerindeki 2989, 2991, 2992, 2994 numaralı parsellerden oluşmaktadır. Grup yönetimi, 22 Aralık 2014 tarih ve 47 numaralı Yönetim Kurulu kararı ile Şirket ve Gelişim Gayrimenkul finansal tablolarında sırasıyla 10.471.902 TL ve 12.370.676 TL maliyetle taşınan Riva Doğu'da bulunan arsaların satılmasına yönelik hazırlıklara başlanılmasına karar vermiştir. 31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla hazırlanan konsolide finansal tablolarda bu arsalar yatırım amaçlı gayrimenkul hesabına sınıflanmış ve değerlendirme raporlarına göre gerçeğe uygun değerlerinden taşınmışlardır. 31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla ise, Riva Doğu arsaları, 16 Aralık 2015 tarihindeki ekspertiz raporunda belirtilmiş olan 63.216.105 TL piyasa değeri ile değerlendirilmiştir.

Grup'un elinde bulundurduğu yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri lisanslı gayrimenkul değerlendirme şirketlerince hazırlanan ekspertiz raporları çerçevesinde ve mevcut ekonomik şartlardaki muhtemel satış fiyatları baz alınarak "emsal karşılaştırma" değerlendirme yöntemiyle belirlenmektedir. 31 Aralık 2015 tarihinde sona eren yılda, yatırım amaçlı gayrimenkullerde meydana gelen 15.126.806TL tutarındaki gerçeğe uygun değer değişimi "Esas faaliyetlerden diğer gelirler" içerisinde gelir olarak muhasebeleştirilmiştir (31 Aralık 2014- 46.700.222 TL tutarındaki gerçeğe uygun değer değişimi "Esas faaliyetlerden diğer gelirler" içerisinde gelir olarak muhasebeleştirilmiştir).

31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla, Grup'un elinde bulundurduğu yatırım amaçlı gayrimenkullerden elde ettiği kira geliri 670.039 TL (31 Aralık 2014 – 605.460 TL) ve söz konusu geliri elde etmek için yapılan harcamalar tutarı 465.005 TL'dir (31 Aralık 2014 – 310.916 TL).

### 11. Maddi duran varlıklar

31 Aralık 2015 ve 31 Aralık 2014 tarihlerinde sona eren dönemlere ait maddi duran varlıklar ve ilgili amortismanlarında gerçekleşen hareketler aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak 2015	İlaveler	Çıkışlar	Transferler	31 Aralık 2015
<b>Maliyet</b>					
Binalar	2.050.930	-	-	-	2.050.930
Makine, tesis ve cihazlar	69.001	-	-	-	69.001
Döşemeve demirbaşlar	800.799	100.290	(297.898)	-	603.191
Özel maliyetler	99.682	4.951	-	-	104.633
	<b>3.020.412</b>	<b>105.241</b>	<b>(297.898)</b>	-	<b>2.827.755</b>
<b>Birikmiş Amortisman</b>					
Binalar	(531.020)	(49.419)	-	-	(580.439)
Makine, tesis ve cihazlar	(54.306)	(2.588)	-	-	(56.894)
Döşeme ve demirbaşlar	(685.034)	(61.239)	223.662	-	(522.611)
Özel maliyetler	(38.772)	(32.099)	-	-	(70.871)
	<b>(1.309.132)</b>	<b>(145.345)</b>	<b>223.662</b>	-	<b>(1.230.815)</b>
<b>Net kayıtlı değer</b>	<b>1.711.280</b>				<b>1.596.940</b>

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

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

### 11. Maddi duran varlıklar (devamı)

31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla maddi duran varlıklar üzerinde ipotek bulunmamaktadır (31 Aralık 2014: Yoktur).

31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla halen kullanımda olan tamamen amorti olmuş maddi varlıkların brüt değeri 473.354 TL'dir (31 Aralık 2014: 749.606TL).

	1 Ocak 2014	İlaveler	Çıkışlar	Transferler	31 Aralık 2014
<b>Maliyet</b>					
Binalar	2.050.930	-	-	-	2.050.930
Makine, tesis ve cihazlar	52.402	16.599	-	-	69.001
Döşemeve demirbaşlar	875.585	62.220	(137.006)	-	800.799
Özel maliyetler	45.933	53.749	-	-	99.682
	3.024.850	132.568	(137.006)	-	3.020.412
<b>Birikmiş Amortisman</b>					
Binalar	(481.605)	(49.415)	-	-	(531.020)
Makine, tesis ve cihazlar	(52.238)	(2.068)	-	-	(54.306)
Döşeme ve demirbaşlar	(748.079)	(53.681)	116.726	-	(685.034)
Özel maliyetler	(14.076)	(24.696)	-	-	(38.772)
	(1.295.998)	(129.860)	116.726	-	(1.309.132)
<b>Net kayıtlı değer</b>	1.728.852				1.711.280

### 12. Maddi olmayan duran varlıklar

31 Aralık 2015 ve 31 Aralık 2014 tarihlerinde sona eren yıllara ait maddi olmayan duran varlıklar ve ilgili itfa paylarında gerçekleşen hareketler aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak 2015	İlaveler	Çıkışlar	31 Aralık 2015
<b>Maliyet</b>				
Haklar	20.887	-	-	20.887
Diğer maddi olmayan duran varlıklar	922.188	14.935	(7.956)	929.167
	943.075	14.935	(7.956)	950.054
<b>Birikmiş amortisman</b>				
Haklar	(20.887)	-	-	(20.887)
Diğer maddi olmayan duran varlıklar	(820.750)	(54.823)	3.004	(872.569)
	(841.637)	(54.823)	3.004	(893.456)
<b>Net kayıtlı değer</b>	101.438			56.598

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

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

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

	1 Ocak 2014	İlaveler	Çıkışlar	31 Aralık 2014
<b>Maliyet</b>				
Haklar	20.887	-	-	20.887
Diğer maddi olmayan duran varlıklar	872.862	49.326	-	922.188
	893.749	49.326	-	943.075
<b>Birikmiş amortisman</b>				
Haklar	(20.887)	-	-	(20.887)
Diğer maddi olmayan duran varlıklar	(765.863)	(54.887)	-	(820.750)
	(786.750)	(54.887)	-	(841.637)
<b>Net kayıtlı değer</b>	106.999			101.438

**13. Diğer dönen ve duran varlıklar**

**Diğer dönen varlıklar**

	31 Aralık 2015	31 Aralık 2014
Katma değer vergisi ("KDV") alacakları	6.516.824	3.620.825
İndirilecek KDV	647	543.693
	6.517.471	4.164.518

**Diğer duran varlıklar**

	31 Aralık 2015	31 Aralık 2014
Katma değer vergisi ("KDV") alacakları	5.198.494	10.265.099
	5.198.494	10.265.099



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

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

### 14. Karşılıklar, koşullu varlık ve yükümlükler

#### Şarta bağlı varlık ve yükümlülükler

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

	31 Aralık 2015	31 Aralık 2014
Alınan teminatlar	3.843.432	10.707.374
<b>Toplam</b>	<b>3.843.432</b>	<b>10.707.374</b>

#### Verilen teminat mektupları

	31 Aralık 2015	31 Aralık 2014
<b>Grup tarafından verilen teminat, rehin ve ipotekler (TRİ)'ler</b>		
A. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	4.714.718	6.464.718
B. Tam konsolidasyon kapsamına dâhil edilen ortaklıklar lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
C. Olağan ticari faaliyetlerinin yürütülmesi amacıyla diğer 3. Kişilerin borcunu temin amacıyla vermiş olduğu	-	-
D. Diğer verilen TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
i. Ana ortak lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
ii. B ve C maddeleri kapsamına girmeyen diğer grup şirketleri lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
iii. C maddesi kapsamına girmeyen 3. kişiler lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
<b>Toplam</b>	<b>4.714.718</b>	<b>6.464.718</b>

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

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

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

Ankara Ankara projesi üzerinde, Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. lehine 1 TL bedelle 99 yıllığına kira şerhi ve projede satış sözleşmesi yapılmayan 2 daire üzerinde satış şerhi bulunmaktadır.

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

Çankaya Belediye Encümeni'nin 3510/25 sayılı yıkım kararına karşı Ankara 11. İdare Mahkemesi'nin 2010/325E sayılı dosyası üzerinden açılmış iptal davası ile ilgili olarak, Ankara 11. İdare Mahkemesi davanın reddine karar vermiştir. Şirket bu karara karşı, temyiz yoluna başvurmuştur. Temyiz incelemesi sonucunda ilgili kararın bozulmasına, karar düzeltme yolu açık olmak üzere oy çokluğu ile Şirket lehine karar verilmiştir. Çankaya Belediyesi tarafından Danıştay'da lehimize sonuçlanan kararlar ilgili olarak Danıştay nezdinde yapılan karar düzeltme de lehimize sonuçlanmış olup, Danıştay 14. Dairesi tarafından lehimize sonuçlanan dava onama için Ankara 11. İdare Mahkemesi'ne geri gönderilmiştir. Ankara 11. İdare Mahkemesi de, Danıştay 14. Dairesi'nin bozma yönündeki kararına temyiz yolu açık olmak üzere Şirket lehine uyma kararı almıştır. Çankaya Belediyesi bu karara da temyiz etmiştir. Danıştay'ın aldığı kararda imar planları ve inşaat ruhsatının iptali sonrası yıkım kararına gidilen süreçte Grup'un bir kusuru olmadığı ve yıkım işleminin tahsis edilmesinin idarenin (Belediyelerin) hizmet kusuru nedeniyle olduğu ve bu nedenle, ancak yıkıma konu taşınmaz bedeli ödendikten sonra yıkım uygulaması yapılabileceğine işaret edilmektedir.

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

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

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

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

Yukarıda bahsi geçen ve 31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla süren davalar konusunda hukuki süreçler devam etmekte olup, Grup avukatları bu davaların Grup'un lehine sonuçlanacağını düşünmekte ve bu nedenle Grup'a yansıtacak bir zararın oluşması beklenmemektedir.

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

#### **Ankara Çankaya projesi**

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

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

Ankara Bölge İdare Mahkemesi, 18 Aralık 2008 tarihli kararı ile inşaat ruhsatlarının iptaline karar vermiştir. Gereğçeli karar Şirket tarafından temyiz edilmiş olup, temyiz incelemesi, Danıştay 6. Dairesi nezdinde 2009/2706 E sayılı dosya üzerinden görüşülmüş ve Şirket lehine karar düzeltme yolu açık olmak üzere karar verilmiştir. Bu gelişme sonrasında, davanın karar düzeltme aşaması da Şirket lehine sonuçlanmış olup; daha sonra da Grup'un müdahil olarak katıldığı bu davada ilk derece mahkemesi, temyiz yolu açık olmak üzere, Şirket lehine davanın reddine karar vermiştir.

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

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

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

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

31 Aralık 2015 tarihli konsolide finansal tabloların kamuya açıklanma tarihi itibarıyla konu ile ilgili sadece yukarıda belirtilen son dava konusunda hukuki süreç devam etmekte olup, Grup avukatları bu davanın da Grup lehine sonuçlanacağını düşünmekte, dolayısıyla söz konusu davalar nedeniyle Grup'a yansiyacak bir zararın oluşması beklenmemektedir. Dava sürecinde projeye devam edilerek inşaat tamamlanmış ve 10 Eylül 2015 tarihi itibarıyla de yapı kullanma izin belgeleri alınmıştır.

2016 yılında yapılması muhtemel avukatlık ücretine istinaden Grup'un yılsonu finansallarına 62.500 TL tutarında karşılık yansıtılmıştır. Raporlama tarihi itibarıyla söz konusu projede yer alan ve satış vaadi sözleşmesi yapılmış olan konutlara istinaden 2016 yılı içinde yapılacak tapu giderleri için de finansal tablolara 405.625 TL tutarında karşılık gideri yansıtılmıştır.

#### **Elit Residence**

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

#### **Levent Loft**

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

#### **İstanbul İstanbul projesi**

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

Not 31'de detaylı olarak açıklandığı üzere, ilerleyen tarihlerde satın alımla ilgili tebligat site yönetimine ulaştığında İstanbul - İstanbul site yönetiminin arsanın satın alınmasını, Şirket'ten talep etmesi beklendiğinden dolayı, Şirket için yaklaşık olarak 15.735.388 TL'lik bir yükümlülük doğması muhtemeldir. Şirket içverim oranı yöntemine göre bu yükümlülüğü iskontolayarak 12.536.155 TL tutarındaki karşılığı mali tablolarına yansıtılmıştır (31 Aralık 2014: 13.739.483 TL) (Not 19).

#### **Diğer**

Not 5'te yer alan ve Grup'ın kısa vadeli finansal yatırım olarak sınıfladığı arsaya ilişkin devam etmekte olan davaya ilişkin olarak, Grup tarafından 2016 yılında yapılması muhtemel avukatlık giderleri için toplam 270.380 TL karşılık ayrılmıştır.

Yapı denetim firmasının sözleşmesinin feshi nedeniyle açılan bir davaya ilişkin yapılacak muhtemel hukuki danışmanlık giderlerine ilişkin olarak ise Grup 2015 yılsonu finansallarına toplam 418.750 TL karşılık ayırmıştır.

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

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

**15. Peşin ödenmiş giderler**

	<b>31 Aralık 2015</b>	31 Aralık 2014
<b>Kısa vadeli peşin ödenmiş giderler</b>		
Verilen sipariş avansları	<b>381.764</b>	350.215
Peşin ödenmiş sigorta giderleri	<b>180.958</b>	64.731
	<b>562.722</b>	414.946
<b>Uzun vadeli peşin ödenmiş giderler</b>		
Peşin ödenmiş kira giderleri	<b>10.018</b>	16.542
	<b>10.018</b>	16.542

**16. Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar**

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

	<b>31 Aralık 2015</b>	31 Aralık 2014
Ödenecek vergi ve fonlar	<b>327.074</b>	627.492
Ödenecek sosyal güvenlik primleri	<b>284.544</b>	387.233
Personele borçlar	<b>64.894</b>	428.995
	<b>676.512</b>	1.443.720

**17. Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar**

	<b>31 Aralık 2015</b>	31 Aralık 2014
<b>Uzun vadeli yükümlülükler</b>		
Kıdem tazminatı karşılığı	<b>343.167</b>	218.751
İzin yükümlülüğü karşılığı	<b>323.892</b>	420.519
	<b>667.059</b>	639.270

**Kıdem tazminatı karşılığı**

Kıdem tazminatı karşılığı aşağıdaki açıklamalar çerçevesinde ayrılmaktadır.

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

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

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

### 17. Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar (devamı)

Ödenecek tazminat, her hizmet yılı için bir aylık maaş tutarı kadardır ve bu miktar, 31 Aralık 2015 itibarıyla 3.828 TL (31 Aralık 2014: 3.438 TL) ile sınırlandırılmıştır.

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

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

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

	31 Aralık 2015	31 Aralık 2014
İskonto oranı (%)	10,5	8,16
Beklenen ücret/limit artışlar (%)	6,0	4,5

31 Aralık tarihlerinde sona eren yıl içerisindeki kıdem tazminatı karşılığının hareketleri aşağıdaki gibidir:

	2015	2014
<b>1 Ocak</b>	<b>218.751</b>	94.009
Faiz maliyeti	22.969	7.671
Hizmet maliyeti	60.002	16.170
Aktüeryal (kar)/zarar	141.419	194.031
Dönem içindeki ödemeler	(99.974)	(93.130)
<b>31 Aralık</b>	<b>343.167</b>	218.751

### 18. Ertelenmiş gelirler

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

	31 Aralık 2015	31 Aralık 2014
Kısa vadeli alınan sipariş avansları (*)	2.329.485	9.225.269
Ertelenmiş gelir	162.394	113.356
	<b>2.491.879</b>	9.338.625

(\*) Alınan sipariş avansları içerisindeki 2.056.344 TL, Grup'un Ankara Çankaya projesinde peşin satış yaptıkları daireler için alınan tutarlardır. Daireler üzerindeki risk halen Grup üzerinde olduğu için TMS 18 kapsamında hasılat olarak muhasebeleşmemiştir.

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

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

### 19. Diğer kısa ve uzun vadeli karşılıklar

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

<b>Diğer kısa vadeli karşılıklar</b>	<b>31 Aralık 2015</b>	<b>31 Aralık 2014</b>
İstanbul – İstanbul taahhüt gider karşılığı (Not 31)	<b>4.868.431</b>	5.615.521
Dava Karşılıkları	<b>3.412.460</b>	-
Tapu gider karşılıkları	<b>405.625</b>	-
	<b>8.686.516</b>	5.615.521

  

<b>Diğer uzun vadeli karşılıklar</b>	<b>31 Aralık 2015</b>	<b>31 Aralık 2014</b>
İstanbul – İstanbul taahhüt gider karşılığı (Not 31)	<b>7.667.729</b>	8.123.962
	<b>7.667.729</b>	8.123.962

### 20. Vergi varlık ve yükümlülükleri

#### Ertelenen vergiler

	<b>31 Aralık 2015</b>	<b>31 Aralık 2014</b>
Ertelenen vergi varlıkları	<b>64.370</b>	28.700
<b>Ertelenen vergi varlıkları- net</b>	<b>64.370</b>	28.700

Ertelenen vergi varlığı ve yükümlülüğü, varlıkların veya yükümlülüklerin finansal tablolarda gösterilen değerleri ile yasal vergi matrahı hesabında dikkate alınan tutarları arasındaki "geçici farkların" finansal durum tablosu 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 2014: %20). 31 Aralık 2015 ve 31 Aralık 2014 tarihleri itibarıyla Grup ile ilgili birikmiş geçici farklar ve ertelenen vergi varlıklarının yürürlükteki vergi oranları kullanılarak hazırlanan dökümü aşağıdaki gibidir:

	<b>Toplam geçici farklar</b>		<b>Ertelenen vergi varlıkları (yükümlülükleri)</b>	
	<b>31 Aralık 2015</b>	<b>31 Aralık 2014</b>	<b>31 Aralık 2015</b>	<b>31 Aralık 2014</b>
Kıdem tazminatı karşılığı	<b>149.877</b>	59.275	<b>29.975</b>	11.855
İzin yükümlülüğü karşılığı	<b>26.365</b>	60.322	<b>5.273</b>	12.064
Şüpheli alacak karşılığı	<b>156.763</b>	8.539	<b>31.353</b>	1.708
Maddi ve maddi olmayan varlıklar üzerindeki geçici farklar	<b>(32.848)</b>	(56.774)	<b>(6.570)</b>	(11.355)
Diğer	<b>21.691</b>	72.138	<b>4.339</b>	14.428
<b>Ertelenen vergi varlıkları</b>	<b>321.848</b>	143.500	<b>64.370</b>	28.700

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

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

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

31 Aralık tarihlerinde sona eren yıl içerisindeki ertelenen vergi varlıkları hareketleri aşağıdaki gibidir:

	2015	2014
<b>1 Ocak</b>	<b>28.700</b>	19.585
Kar veya zarar tablosu	<b>24.755</b>	(7.194)
Özkaynaklar	<b>10.915</b>	16.309
<b>31 Aralık</b>	<b>64.370</b>	28.700

Türk vergi mevzuatı, ana ortaklık olan şirketin bağlı ortaklıklarını 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 Grup'un ilgili dönemlere ilişkin herhangi bir vergi yükümlülüğü mevcut değildir.

Bununla birlikte Grup'un 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.

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 2015 yılı için %20'dir (2014: %20). Kurumlar vergisi oranı kurumların ticari kazancına vergi yasaları gereğince indirimi kabul edilmeyen giderlerin ilave edilmesi, vergi yasalarında yer alan istisna (iştirak kazançları istisnası, yatırım indirimi istisnası vb.) ve indirimlerin (ar-ge indirimi gibi) indirilmesi sonucu bulunacak vergi matrahına uygulanır. Kar dağıtılmadığı takdirde başka bir vergi ödenmemektedir (GVK Geçici 61. madde kapsamında yararlanılan yatırım indirimi istisnası olması halinde yararlanılan istisna tutarı üzerinden hesaplanıp ödenen %19,8 oranındaki stopaj hariç).

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

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

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

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

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

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

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

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

31 Aralık 2015 ve 31 Aralık 2014 tarihinde sona eren hesap dönemlerine ait kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosuna yansıtılmış vergi tutarları aşağıda özetlenmiştir:

	31 Aralık 2015	31 Aralık 2014
Ödenecek kurumlar vergisi ve gelir vergisi	602.936	143.695
Eksi: peşin ödenen vergiler	(638.904)	(180.213)
<b>Ödenecek vergiler / (vergi varlığı) - net</b>	<b>(35.968)</b>	<b>(36.518)</b>

	31 Aralık 2015	31 Aralık 2014
Cari yıl vergi gideri	602.936	143.695
Ertelenen vergi geliri/(gideri)	(24.755)	7.194
<b>Toplam vergi gideri</b>	<b>578.181</b>	<b>150.889</b>

31 Aralık 2015 ve 31 Aralık 2014 tarihinde sona eren hesap dönemlerine ait vergi öncesi dönem zararının vergi gideri ile mutabakatı aşağıda sunulmuştur:

	31 Aralık 2015	31 Aralık 2014
Vergi öncesi dönem karı	6.684.190	31.523.905
Beklenen vergi geliri/(gideri)	(1.336.838)	(6.304.781)
Kurumlar vergisinden muaf tutar	1.639.660	5.831.992
Vergiye konu olmayan giderler/(gelirler) ve istisnalar, net	275.359	623.678
<b>Toplam vergi gideri</b>	<b>578.181</b>	<b>150.889</b>

### 21. Özkaynaklar

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

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



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

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

### 21. Özkaynaklar (devamı)

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

Hissedarlar	31 Aralık 2015		31 Aralık 2014	
	Pay %	Tutar	Pay %	Tutar
Yapı ve Kredi Bankası A.Ş.	26,01	10.404.000	26,01	10.404.000
Koray Gayrimenkul ve Yatırım A.Ş.(*)	7,78	3.116.000	-	-
Murat Koray	5,00	2.000.000	5,00	2.000.000
Selim Koray	5,00	2.000.000	5,00	2.000.000
Semra Turgut	5,00	2.000.000	5,00	2.000.000
Mustafa Zeki Gönül	1,00	400.000	1,00	400.000
Süleyman Yerçil	0,80	320.000	0,80	320.000
Zeynel Abidin Erdoğan	0,40	160.000	0,40	160.000
Koray İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş.(*)	-	-	0,24	100.000
Koray Yapı Endüstrisi ve Tic. A.Ş.(*)	-	-	7,54	3.016.000
Necdet Öztürk	0,01	0.01	0,01	0.01
Diğer (Halka açık kısım)	49,00	19.600.000	49,00	19.600.000
<b>Toplam</b>	<b>100,00</b>	<b>40.000.000</b>	<b>100,00</b>	<b>40.000.000</b>
Sermaye düzeltmesi		91.449.175		91.449.175
<b>Toplam ödenmiş sermaye</b>		<b>131.449.175</b>		<b>131.449.175</b>

(\*) 22 Ekim 2015 tarihinde Koray Gayrimenkul ve Yatırım A.Ş. tarafından Şirket'in dolaşımında olmayan A grubu paylarından; Koray Yapı Endüstrisi A.Ş.'ye ait 3.015.999,98 adet hisse ile Koray İnşaat Sanayii ve Tic. A.Ş.'ye ait 100.000,00 adet hisse satın alınmış olup; bu işlemle birlikte 22 Ekim 2015 tarihi itibarıyla Koray Gayrimenkul ve Yatırım A.Ş.'nin Şirket sermayesindeki payı 3.115.999,98 adet (%7,78) olmuştur.

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

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

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

Sermaye düzeltmesi farklarının sermayeye eklenmek dışında bir kullanımı yoktur.

Halka açık şirketler, kar payı dağıtımlarını SPK'nın 1 Şubat 2014 tarihinden itibaren yürürlüğe giren II-19.1 no'lu Kâr Payı Tebliği'ne göre yaparlar.

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

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

### 21. Özkaynaklar (devamı)

Ortaklıklar, kârlarını genel kurulları tarafından belirlenecek kâr dağıtım politikaları çerçevesinde ve ilgili mevzuat hükümlerine uygun olarak genel kurul kararıyla dağıtır. Söz konusu tebliğ kapsamında, asgari bir dağıtım oranı tespit edilmemiştir. Şirketler esas sözleşmelerinde veya kar dağıtım politikalarında belirlenen şekilde kar payı öderler. Ayrıca, kar paylarının eşit veya farklı tutarlı taksitler halinde ödenebilecektir ve ara dönem finansal tablolarda yer alan kâr üzerinden nakden kâr payı avansı dağıtabilecektir.

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

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

Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler önceki dönemlerin karından, kanun veya sözleşme kaynaklı zorunluluklar nedeniyle veya kar dağıtım dışındaki belli amaçlar (örneğin iştirak satış kazançlarından vergi avantajı elde edebilmek) için ayrılmış yedeklerdir. Bu yedekler, yasal kayıtlardaki tutarları üzerinden gösterilecek olup, TMS çerçevesinde yapılan değerlemelerde ortaya çıkan farklılıklar geçmiş yıllar kar/zararıyla ilişkilendirilir. Sermaye Piyasası Kurulu'nun 2013 / 19 no'lu bülteninde belirtilen bu maddeye istinaden önceki dönem ve bu dönem yasal yedek rakamı da kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler rakamına ilave edilerek gösterilmiştir. Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler 31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla 5.061.519 TL'dir (31 Aralık 2014: 5.061.519 TL).

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

	31 Aralık 2015	31 Aralık 2014
Aktüeryal kazanç (Not 17)	(141.419)	(194.031)
Ertelenmiş vergi (Not 20)	10.915	16.309
<b>Toplam</b>	<b>(130.504)</b>	<b>(177.722)</b>

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

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

### 21. Özkaynaklar (devamı)

Kontrol gücü olmayan payların hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	2015	2014
<b>1 Ocak</b>	<b>627.210</b>	586.690
Temettü	(231.451)	(238.806)
Kar veya zarar tablosu – azınlık payları	261.156	311.291
Diğer kapsamlı gelir/(gider) tablosu	(21.394)	(31.965)
<b>31 Aralık</b>	<b>635.521</b>	627.210

### 22. Hasılat ve satışların maliyeti

31 Aralık 2015 ve 31 Aralık 2014 tarihlerinde sona eren yıllara ait hasılat ve satışların maliyeti aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2015	31 Aralık 2014
Hasılat	56.959.399	43.617.648
<b>Brüt satışlar</b>	<b>56.959.399</b>	43.617.648
İadeler (-)	(15.844)	(2.848)
<b>Net satışlar</b>	<b>56.943.555</b>	43.614.800
Satışların maliyeti	(47.263.989)	(38.633.412)
<b>Brüt kar</b>	<b>9.679.566</b>	4.981.388

31 Aralık 2015 ve 31 Aralık 2014 tarihlerinde sona eren yıllara ait satışların ve hizmet gelirlerinin detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2015	31 Aralık 2014
Bina yönetimi hizmet geliri	25.737.144	26.786.974
Ticari mal ve mamul satışı	20.976.165	5.341.525
Bordro taşeronluğu gelirleri	5.141.871	8.520.058
Yatırım harcamaları gelirleri	1.926.296	592.580
Teknik hizmet gelirleri	822.477	432.877
Kira gelirleri	670.039	605.461
Temizlik hizmet gelirleri	546.152	332.100
Güvenlik hizmet gelirleri	407.760	383.639
Danışmanlık hizmet gelirleri	246.500	209.502
Diğer satışlar	469.151	410.084
<b>Yurtiçi satışlar</b>	<b>56.943.555</b>	43.614.800

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

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

**23. Niteliklerine göre giderler**

31 Aralık 2015 ve 31 Aralık 2014 tarihlerinde sona eren yıllara ait satılan malın maliyeti, pazarlama, satış ve dağıtım giderleri ve genel yönetim giderlerinin niteliklerine göre dağılımı aşağıdaki gibidir:

**Satışların ve hizmetlerin maliyeti**

	<b>31 Aralık 2015</b>	<b>31 Aralık 2014</b>
Satılan mal maliyeti	<b>15.351.677</b>	4.656.708
Dışarıdan sağlanan fayda ve hizmetler	<b>14.557.825</b>	13.547.568
Personel giderleri	<b>12.953.864</b>	15.529.527
Diğer	<b>4.400.623</b>	4.899.609
	<b>47.263.989</b>	38.633.412

**Satış ve pazarlama giderleri**

	<b>31 Aralık 2015</b>	<b>31 Aralık 2014</b>
Personel giderleri	<b>649.563</b>	811.693
Aidat ve yönetim giderleri	<b>123.434</b>	
Reklam ilan giderleri	<b>100.283</b>	132.380
Danışmanlık giderleri	<b>59.794</b>	51.355
Amortisman giderleri	<b>51.762</b>	-
Haberleşme giderleri	<b>32.289</b>	15.010
Kira giderleri	<b>27.299</b>	43.557
Vergi, resim ve harçlar	<b>10.074</b>	15.965
Elektrik giderleri	<b>2.774</b>	6.222
Su giderleri	<b>5.295</b>	2.993
Diğer	<b>76.249</b>	55.202
	<b>1.138.816</b>	1.134.377

**Genel yönetim giderleri**

	<b>31 Aralık 2015</b>	<b>31 Aralık 2014</b>
Personel giderleri	<b>4.531.258</b>	4.527.584
Danışmanlık giderleri	<b>923.875</b>	622.385
Vergi, resim ve harçlar	<b>792.377</b>	214.941
Kira giderleri	<b>369.844</b>	155.605
Amortisman giderleri	<b>148.406</b>	101.724
Haberleşme giderleri	<b>87.869</b>	114.037
Temizlik ve bakım giderleri	<b>40.039</b>	188.768
Seyahat giderleri	<b>38.555</b>	290.522
Diğer	<b>543.223</b>	289.095
	<b>7.475.446</b>	6.504.661

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

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

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

31 Aralık 2015 ve 31 Aralık 2014 tarihlerinde sona eren yıllar için esas faaliyetlerden diğer gelirler ve giderler aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2015	31 Aralık 2014
Yatırım amaçlı gayrimenkuller gerçeğe uygun değer değişimi (Not 10)	15.126.806	46.700.222
Stok satış karı	11.254.093	-
İstanbul-İstanbul taahhüt karşılık gideri	1.203.328	-
Yatırım Amaçlı gayrimenkuller sahiplik oranındaki değişime ilişkin gelir (Not 10)	666.321	-
Yatırım amaçlı gayrimenkul satış karı	544.628	-
Tesis yönetim gelirleri	514.417	405.296
Diğer	481.415	49.618
<b>Diğer faaliyet gelirleri</b>	<b>29.791.008</b>	<b>47.155.136</b>

	31 Aralık 2015	31 Aralık 2014
Dava karşılık giderleri	(3.412.460)	-
Hukuki danışmanlık giderleri	(3.091.898)	(4.855.271)
Satış sonrası giderler	(3.267.287)	-
Ankara Çankaya projesi konut kısmı tamamlanma ve tanıtım maliyetleri	(2.120.760)	-
İstanbul-İstanbul taahhüt karşılık gideri	-	(1.072.363)
Tapu gider karşılıkları	(405.625)	-
Diğer	(77.775)	(1.901)
<b>Diğer faaliyet giderleri</b>	<b>(12.375.805)</b>	<b>(5.929.535)</b>

### 25. Yatırım faaliyetlerinden gelirler

31 Aralık 2015 ve 31 Aralık 2014 tarihlerinde sona eren yıllar için yatırım faaliyetlerinden gelirler aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2015	31 Aralık 2014
Yatırım fonu gelirleri	82.844	58.032
Sabit kıymet satış karı	-	3.368
<b>Yatırım faaliyetlerinden gelirler</b>	<b>82.844</b>	<b>61.400</b>

### 26. Finansman giderleri

31 Aralık 2015 ve 31 Aralık 2014 tarihlerinde sona eren dönemler için finansman gelirleri aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2015	31 Aralık 2014
Kur farkı geliri	4.681.594	3.280.058
Faiz geliri	329.449	318.568
<b>Finansman gelirleri</b>	<b>5.011.043</b>	<b>3.598.626</b>

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

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

### 26. Finansman giderleri (devamı)

31 Aralık 2015 ve 31 Aralık 2014 tarihlerinde sona eren yıllar için finansman giderleri aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2015	31 Aralık 2014
Kur farkı gideri	(8.667.933)	(5.728.278)
Banka kredileri faiz giderleri	(8.222.271)	(4.975.794)
<b>Finansman giderleri</b>	<b>(16.890.204)</b>	<b>(10.704.072)</b>

### 27. Pay başına kazanç / (kayıp)

Pay başına zarar aşağıda verilmiştir:

	31 Aralık 2015	31 Aralık 2014
Ana ortaklığa ait net dönem karı/(zararı)	5.844.853	31.061.048
Her biri 0,001 TL nominal değerli hisse sayısı	40.000.000	40.000.000
<b>Pay başına kazanç/(kayıp)</b>	<b>0,1461</b>	<b>0,7765</b>

### 28. İlişkili taraf açıklamaları

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

İlişkili taraflardan alacaklar	31 Aralık 2015	31 Aralık 2014
<b>Ortaklar</b>		
Yapı Kredi Bankası A.Ş.	555.894	217.115
Koray Gayrimenkul Yatırım A.Ş.	55.742	16.064
<b>Diğer ilişkili kuruluşlar</b>		
Koray İnşaat Sanayi Ticaret A.Ş.	39.140	38.737
Koray Yapı Endüstrisi A.Ş.	21.505	42.533
Yapı Kredi Faktoring	15.372	-
	<b>687.653</b>	<b>314.449</b>
İlişkili taraflara borçlar	31 Aralık 2015	31 Aralık 2014
<b>Ortaklar</b>		
Yapı Kredi Bankası	363.881	192.602
Koray Gayrimenkul Yatırım A.Ş.	140.679	10.964
<b>Diğer ilişkili kuruluşlar</b>		
Koray Yapı Endüstrisi A.Ş.	238.903	1.369.688
Koray İnşaat Sanayi ve Tic. A.Ş.	31.552	-
Koray Sigorta Aracılık Hizmetleri A.Ş.	1.987	-
Zer A.Ş.	4.694	369.931
Opet Petrolcülük A.Ş.	2.136	-
Otokoç Otomotiv Ticaret ve San. A.Ş.	10.111	106
Diğer	8.600	2444
	<b>802.543</b>	<b>1.945.735</b>

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

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

**28. İlişkili taraf açıklamaları (devamı)**

<b>Nakit ve nakit benzeri değerler</b>	<b>31 Aralık 2015</b>	<b>31 Aralık 2014</b>
<b>Ortaklar</b>		
Yapı Kredi Bankası A.Ş. vadesiz mevduatlar	<b>206.542</b>	285.182
	<b>206.542</b>	285.182
<b>Yatırım fonları</b>	<b>31 Aralık 2015</b>	<b>31 Aralık 2014</b>
<b>Ortaklar</b>		
Yapı Kredi Bankası A.Ş.	<b>29</b>	29
	<b>29</b>	29
<b>İlişkili taraflardan alınan krediler</b>	<b>31 Aralık 2015</b>	<b>31 Aralık 2014</b>
<b>Ortaklar</b>		
Yapı Kredi Bankası A.Ş.	<b>3.909.717</b>	73.839.795
	<b>3.909.717</b>	73.839.795
<p>31 Aralık 2015 ve 31 Aralık 2014 tarihlerinde sona eren yıllara ait ilişkili taraflarla yapılan önemli işlemlerin özeti aşağıda verilmiştir:</p>		
<b>İlişkili taraflara yapılan satışlar</b>	<b>31 Aralık 2015</b>	<b>31 Aralık 2014</b>
<b>Ortaklar</b>		
Yapı Kredi Bankası A.Ş.	<b>2.247.035</b>	1.583.792
Koray Gayrimenkul Yatırım A.Ş.	<b>100.641</b>	76.943
<b>Diğer</b>		
Koray Yapı Endüstrisi ve Ticaret A.Ş.	<b>99.527</b>	146.964
Koray İnşaat Sanayii ve Ticaret A.Ş.	<b>50.128</b>	116.925
Yapı Kredi Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	<b>563.318</b>	498.458
Yapı Kredi Leasing A.Ş.	<b>176.537</b>	204.043
Yapı Kredi Portföy Yönetimi A.Ş.	<b>153.195</b>	150.951
Yapı Kredi Faktoring A.Ş.	<b>102.804</b>	114.916
Diğer	<b>108.001</b>	109.944
	<b>3.601.186</b>	3.002.936

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

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

### 28. İlişkili taraf açıklamaları (devamı)

İlişkili taraflardan yapılan hizmet alımları	31 Aralık 2015	31 Aralık 2014
<b>Ortaklar</b>		
Yapı Kredi Bankası A.Ş.	403.093	153.980
Koray Gayrimenkul Yatırım A.Ş.	190.100	188.940
<b>Diğer ilişkili kuruluşlar</b>		
Koray Yapı Endüstrisi A.Ş.	16.685.022	16.797.701
Koray İnşaat San. Ve Tic. A.Ş.	13.225	15.946
Zer Merkezi Hizmetler A.Ş.	1.509.345	1.419.398
Koray Sigorta Aracılık Hizmetleri A.Ş.	66.412	43.238
Koç Sistem Bilgi İletişim Hizm. A.Ş.	66.311	56.564
Opet Petrolcülük A.Ş.	50.943	61.186
Otokoç Otomotiv Ticaret ve San. A.Ş.	108.901	105.905
Yapı Kredi Yatırım	7.426	5.951
	<b>19.100.778</b>	<b>18.848.809</b>
<b>İlişkili taraflardan elde edilen faiz geliri</b>	<b>31 Aralık 2015</b>	<b>31 Aralık 2014</b>
<b>Ortaklar</b>		
Yapı Kredi Bankası A.Ş.	86.750	57.590
Faiz geliri	3.906	1.284
Yatırım fonu geliri	82.844	56.306
	<b>86.750</b>	<b>57.590</b>
<b>İlişkili taraflara ödenen faiz ve komisyon giderleri</b>	<b>31 Aralık 2015</b>	<b>31 Aralık 2014</b>
<b>Ortaklar</b>		
Yapı Kredi Bankası A.Ş.	2.502.051	3.302.007
	<b>2.502.051</b>	<b>3.302.007</b>

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

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

31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla Yönetim Kurulu üyelerine, genel müdür ve yardımcılarının sağlanan faydalar 1.807.045 TL'dir (31 Aralık 2014: 1.667.887 TL).



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

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

### 29. Finansal araçlardan kaynaklanan risklerin niteliği ve düzeyi

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

#### Kredi riski

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

31 Aralık 2015 ve 31 Aralık 2014 tarihlerinde finansal araç türleri itibarıyla Grup'un maruz kaldığı kredi risklerini gösteren tablo aşağıda gösterilmiştir:

	Ticari alacaklar		Diğer alacaklar		31 Aralık 2015 Nakit ve nakit benzerleri ve finansal yatırımlar	
	İlişkili taraf	Diğer taraf	İlişkili taraf	Diğer taraf	İlişkili taraf	Diğer Taraf
<b>Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E)</b>	687.653	5.499.155	-	638.613	206.571	14.844.079
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	587.719	4.121.846	-	638.613	206.571	14.844.079
B. Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan, aksi takdirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların defter değeri	-	-	-	-	-	-
C. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	99.934	1.377.309	-	-	-	-
- Teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	452.893	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	(452.893)	-	-	-	-
- Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-
- Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
E. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-	-

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

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

**29. Finansal araçlardan kaynaklanan risklerin niteliği ve düzeyi (devamı)**

	31 Aralık 2014					
	Nakit ve nakit benzerleri ve finansal yatırımlar					
	Ticari alacaklar		Diğer alacaklar		İlişkili taraf	Diğer Taraf
İlişkili taraf	Diğer taraf	İlişkili taraf	Diğer taraf			
<b>Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E)</b>	314.449	5.620.002	-	466.300	285.211	11.839.020
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	314.449	3.740.820	-	466.300	285.211	11.839.020
B. Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan, aksi takdirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların defter değeri	-	-	-	-	-	-
C. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	1.879.182	-	-	-	-
- Teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	300.424	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	(300.424)	-	-	-	-
- Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-
- Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
E. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-	-

Grup'un vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıklarının yaşlandırması aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2015	
	Alacaklar	Diğer alacaklar
	İlişkili taraflardan alacaklar	Diğer alacaklar
Vadesi üzerinden 1-30 gün geçmiş	45.547	665.288
Vadesi üzerinden 1-2 ay geçmiş	28.831	297.518
Vadesi üzerinden 2 aydan fazla geçmiş	25.556	414.503
<b>Toplam vadesi geçmiş</b>	<b>99.934</b>	<b>1.377.309</b>
Teminat, vs ile güvence altına alınmış kısım	-	-

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

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

### 29. Finansal araçlardan kaynaklanan risklerin niteliği ve düzeyi (devamı)

	31 Aralık 2014	
	İlişkili taraflardan alacaklar	Diğer alacaklar
Vadesi üzerinden 1-30 gün geçmiş	-	1.075.322
Vadesi üzerinden 1-2 ay geçmiş	-	549.805
Vadesi üzerinden 2 aydan fazla geçmiş	-	254.055
<b>Toplam vadesi geçmiş</b>	-	<b>1.879.182</b>
Teminat, vs ile güvence altına alınmış kısım	-	-

#### Likidite riski

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

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

Grup'un finansal yükümlülüklerinden kaynaklanan likidite riskini gösteren tablo aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2015						
	Defter değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı	3 aya kadar	3 ay 1 yıl arası	1 yıl 5 yıl arası	5 yıl 10 yıl arası	Vadesiz
Banka kredileri	84.191.945	85.305.155	17.532.349	67.772.806	-	-	-
Ticari borçlar							
-İlişkili taraf	802.543	802.543	802.543	-	-	-	-
-Diğer taraf	3.017.359	3.017.359	3.017.359	-	-	-	-
Diğer borçlar	17.452.968	20.652.196	4.245.801	5.706.332	10.700.064	-	-
<b>Toplam kaynaklar</b>	<b>105.464.815</b>	<b>109.777.253</b>	<b>25.598.052</b>	<b>73.479.138</b>	<b>10.700.064</b>	-	-

  

	31 Aralık 2014						
	Defter değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı	3 aya kadar	3 ay 1 yıl arası	1 yıl 5 yıl arası	5 yıl 10 yıl arası	Vadesiz
Banka kredileri	86.867.630	88.475.151	39.745.844	48.729.307	-	-	-
Ticari borçlar							
-İlişkili taraf	1.614.452	1.614.452	1.614.452	-	-	-	-
-Diğer taraf	3.676.004	3.676.004	3.676.004	-	-	-	-
Diğer borçlar	15.342.686	17.338.591	1.603.203	5.664.740	10.070.648	-	-
<b>Toplam kaynaklar</b>	<b>107.500.772</b>	<b>111.104.198</b>	<b>46.639.503</b>	<b>54.394.047</b>	<b>10.070.648</b>	-	-

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

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

### 29. Finansal araçlardan kaynaklanan risklerin niteliği ve düzeyi (devamı)

#### Döviz pozisyonu riski

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

	31 Aralık 2015	31 Aralık 2014
Döviz cinsinden varlıklar	14.841.390	11.835.203
Döviz cinsinden yükümlülükler	(14.872.051)	(47.953.990)
<b>Net döviz pozisyonu</b>	<b>(30.661)</b>	<b>(36.118.787)</b>

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

	31 Aralık 2015			Döviz pozisyonu tablosu 31 Aralık 2014		
	TL Karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	ABD Doları (TL karşılığı)	Avro (TL karşılığı)	TL Karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	ABD Doları (TL Karşılığı)	Avro (TL karşılığı)
Parasal finansal varlıklar (Kasa, Banka hesapları dâhil)	14.841.390	14.841.390	-	11.835.203	11.835.203	-
<b>Toplam varlıklar</b>	<b>14.841.390</b>	<b>14.841.390</b>	-	<b>11.835.203</b>	<b>11.835.203</b>	-
Kısa vadeli finansal yükümlülükler	(14.872.051)	(14.872.051)	-	(47.953.990)	(47.953.990)	-
<b>Toplam yükümlülükler</b>	<b>(14.872.051)</b>	<b>(14.872.051)</b>	-	<b>(47.953.990)</b>	<b>(47.953.990)</b>	-
<b>Net yabancı para varlıklar/ (yükümlülükler) pozisyonu</b>	<b>(30.661)</b>	<b>(30.661)</b>	-	<b>(36.118.787)</b>	<b>(36.118.787)</b>	-

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

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

### 29. Finansal araçlardan kaynaklanan risklerin niteliği ve düzeyi (devamı)

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

	Kar/(zarar)			31 Aralık 2015
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması	Özkaynaklar Yabancı paranın değer kaybetmesi
<b>ABD Doları'nın TL karşısında %10 değerlenmesi/değer kaybetmesi halinde</b>				
1. ABD Doları net yükümlülük sebebi ile oluşan kar/(zarar)	(3.066)	3.066	(3.066)	3.066
2. ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
<b>3. ABD Doları net etki (1+2)</b>	<b>(3.066)</b>	<b>3.066</b>	<b>(3.066)</b>	<b>3.066</b>
<b>Avro'nun TL karşısında %10 değerlenmesi/değer kaybetmesi halinde</b>				
4. Avro net yükümlülük sebebi ile oluşan kar/(zarar)	-	-	-	-
5. Avro riskinden korunan kısım	-	-	-	-
<b>6. Avro net etki (4+5)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Toplam (3+6)</b>	<b>(3.066)</b>	<b>3.066</b>	<b>(3.066)</b>	<b>3.066</b>
	Kar/(zarar)			31 Aralık 2014
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması	Özkaynaklar Yabancı paranın değer kaybetmesi
<b>ABD Doları'nın TL karşısında %10 değerlenmesi/değer kaybetmesi halinde</b>				
1. ABD Doları net yükümlülük sebebi ile oluşan kar/(zarar)	(3.611.879)	3.611.879	(3.611.879)	3.611.879
2. ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
<b>3. ABD Doları net etki (1+2)</b>	<b>(3.611.879)</b>	<b>3.611.879</b>	<b>(3.611.879)</b>	<b>3.611.879</b>
<b>Avro'nun TL karşısında %10 değerlenmesi/değer kaybetmesi halinde</b>				
4. Avro net yükümlülük sebebi ile oluşan kar/(zarar)	-	-	-	-
5. Avro riskinden korunan kısım	-	-	-	-
<b>6. Avro net etki (4+5)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Toplam (3+6)</b>	<b>(3.611.879)</b>	<b>3.611.879</b>	<b>(3.611.879)</b>	<b>3.611.879</b>

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

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

### 29. Finansal araçlardan kaynaklanan risklerin niteliği ve düzeyi (devamı)

#### Faiz oranı riski:

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

Grup faiz oranına duyarlı finansal araçlarını gösteren tablo aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2015	31 Aralık 2014
<b>Sabit faizli finansal araçlar</b>		
Finansal varlıklar	14.841.390	11.836.203
Finansal yükümlülükler	(84.191.945)	(86.867.630)
<b>Değişken faizli finansal araçlar</b>		
Finansal varlıklar	-	-

31 Aralık 2015 ve 31 Aralık 2014 tarihleri itibarıyla Grup'un finansal yükümlülükleri sabit faizli finansal araç olduğundan herhangi bir nakit akış faiz oranı riski bulunmamaktadır.

#### **Sermaye yönetimi**

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

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

#### **Finansal araçların gerçeğe uygun değeri**

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

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

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

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

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

### 29. Finansal araçlardan kaynaklanan risklerin niteliği ve düzeyi (devamı)

#### **Finansal varlıklar:**

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

#### **Finansal yükümlülükler:**

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

#### **Gerçeğe uygun değer ölçümleri:**

Grup'un gerçeğe uygun değere ilişkin sınıflandırmaları aşağıdaki şekilde gibidir:

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

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

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

	31 Aralık 2015	Seviye 1	Seviye 2	Seviye 3
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	118.503.376	-	86.100.048	32.403.328

  

	31 Aralık 2014	Seviye 1	Seviye 2	Seviye 3
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	104.506.421	-	72.780.561	31.725.860

31 Aralık 2015 tarihinde sona eren dönem içerisinde Grup, ikinci seviye ile birinci seviye arasında ve üçüncü seviyeye ya da üçüncü seviyeden herhangi bir transfer yapmamıştır. Ankara Çankaya projesinin ticari kısmı 2014 yılı içerisinde yatırım amaçlı gayrimenkule stoklardan transfer olmuştur (Not 9 ve 10).

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

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

### 29. Finansal araçlardan kaynaklanan risklerin niteliği ve düzeyi (devamı)

Geçmiş dönemde yapılan değerlendirme çalışmalarında geliştirme yaklaşımı kullanılmıştır. Mevcut onaylı olan mimari proje ile yapı ruhsatındaki alan bilgilerine göre gelir indirgeme yaklaşımı ile nakit akış tablosu oluşturulmuştur. Grup'un pazarlama politikaları ve genel fizibilite prensipleri dikkate alınarak toplam harcamalar ile ilgili bir gider tahmini yapılmıştır. Geliştirilmesi durumunda projenin gelir tahmini yapılarak bu tahmin sırasında birtakım varsayımlarda bulunulmuştur. Bu varsayımlarda sektörün durumu, projenin bulunduğu yere yakın konumdaki benzer projelerin istatistiksel rakamlarından yararlanılmıştır. Daha sonra projenin performans tahmini yapılmış ve bu tahmin net bugünkü değere indirgenmiştir.

Değerleme sırasında kullanılan bazı varsayımlar şöyledir:

- Proje kapsamında öngörülen maliyetler ön fizibilite maliyetleri olup kesin uygulama projelerinin oluşturulmasından itibaren değişebilecektir;
- Proje kapsamında bina maliyeti, altyapı maliyeti (doğalgaz, elektrik, telekom, vb. altyapıları), çevre tanzimi ve peyzaj maliyetleri (asfaltlama, çevre düzenleme, aydınlatma, vb.) ve proje genel giderleri (detay proje çizimi, yapı denetim, proje yönetim ve pazarlama, vb.) bulunmaktadır;
- Tüm ödemeler peşin yapılacaktır;
- Gayrimenkulün tüm hukuki ve yasal prosedürleri tamamlanacaktır;
- Enflasyon oranı %3 olarak alınmıştır;
- İndirgeme oranı %10,5 olarak alınmıştır;
- ABD Doları bazlı 2045 Eurobond tahvillerinin son 6 aylık ortalaması olan %5,76 risksiz getiri oranı olarak kabul edilmiştir;
- Proje genel giderleri, toplam maliyetin %10'u oranında alınmıştır;
- Metrekare kira değeri 2014 yılındaki rapora göre 2016 yılı için 33 dolar öngörülmüş ve her yıl %3 oranında artış olacağı varsayılmıştır.

31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla Grup'un tüm yatırım amaçlı gayrimenkullerinin değerlemesinde emsal karşılaştırma yaklaşımı kullanılmıştır

### 30. Finansal durum tablosu tarihinden sonraki olaylar

Yoktur.



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

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

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

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

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

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

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

Çankaya Belediye Encümeni'nin 3510/25 sayılı yıkım kararına karşı Ankara 11. İdare Mahkemesinin 2010/325E. sayılı dosyası üzerinden açılmış iptal davası ile ilgili olarak, Ankara 11. İdare Mahkemesi davanın reddine karar vermiştir. Bu karara karşı, temyiz yoluna başvurulmuştur. Temyiz incelemesi sonucunda ilgili kararın bozulmasına, karar düzeltme yolu açık olmak üzere oy çokluğu ile Şirket lehine karar verilmiştir. Çankaya Belediyesi tarafından Danıştay'da lehimize sonuçlanan kararlar ilgili olarak Danıştay nezdinde yapılan karar düzeltme de lehimize sonuçlanmış olup, Danıştay 14.Dairesi tarafından lehimize sonuçlanan dava onama için Ankara 11.İdare mahkemesine geri gönderilmiştir. Ankara 11. İdare Mahkemesi 2014/431E.- 2014/439K. sayılı kararı ile Danıştay 14. Dairesi'nin bozma yönündeki kararına temyiz yolu açık olmak üzere Şirket lehine uyma kararı almıştır. Çankaya Belediyesi bu kararı da temyiz etmiştir.

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

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

Yukarıda belirtilen davalara istinaden ayrıca Ankara Ankara (Bilkent) sitesindeki kat malikleri tarafından Şirket aleyhine tüketici mahkemesinde açılmış davalar bulunmaktadır. Bu davalardan, Ankara 7. Tüketici Mahkemesi'nde devam eden 1 tanesi için mahkemeye toplamda 1.000.000 TL tutarında teminat mektubu verilmiştir.

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

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

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

Ayrıca Danıştay'ın aldığı bu karar Şirket'e karşı Ankara-Ankara projesiyle ilgili olarak tüketici mahkemeleri nezdinde açılmış olan söz konusu davalarda da, Grup'un avukatları tarafından ilgili mahkemelere sunulmakta olup, Grup'un 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 çekilmektedir. Bu itibarla, söz konusu bozma kararının, Şirket aleyhine açılmış olan tüketici davalarını Grup lehine etkileyeceği ve Grup'un kusursuzluğunu ortaya koyacağı düşünülmektedir. Tüketici davalarından bir tanesi ile ilgili olarak 13 Mayıs 2015 tarihli duruşmaya, davacı tarafın katılmaması sebebiyle davanın açılmamış sayılmasına karar verilmiş ve karar kesinleşmiştir.

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

#### **İstanbul İstanbul projesi:**

Grup'un 2001 yılında teslimatını gerçekleştirdiği İstanbul-İstanbul projesiyle ilgili olarak İstanbul-İstanbul site yönetiminden alınan 29 Temmuz 2014 tarihli yazıda özetle; İstanbul-İstanbul projesinin 1 ve 2. fazlarında yer alan konutların satışı esnasında, Şirket tarafından proje kapsamında taahhüt edilen ama henüz site sakinlerine devredilmemiş olan 1283, 1285, 1286, 1249 ve 969 numaralı parsellerle ilgili olarak; 6292 sayılı kanun gereği 1283,1285 ve 1286 parsellerine ilişkin Grup'un bedelsiz olarak satın alması için gerekli hukuki zeminin oluşturulduğu 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 yasa esasları dâhilinde alım başvurusunu yapmış olduğu; bu alımla ilgili olarak söz konusu taahhüt kapsamındaki mali sorumluluğun Şirket tarafından yerine getirilmesi ve söz konusu parselin bağımsız bölüm sahiplerine hisseleri oranında devredilmesi; bu konuda yasal açıdan herhangi bir olumsuzluğun ortaya çıkması durumunda 1283, 1285 ve 1286 numaralı parsellere ortak tesislerin kaydırılması talep edilmekte ve bunlarla birlikte 1249 numaralı parsel konusunda da Grup'un 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 yitirmedikten yola çıkarak 3. fazın gerçekleştirileceği 1571 ve 1572 parselleri kendi adına tescil ettirdiğinden projenin 3.fazı gerçekleşmemiştir. Mevcut projede yer alan sosyal alanlar, yapılacağı düşünülen 3. fazın da göz önüne alınacak şekilde, sadece 1.ve 2. 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 inisiyatifinde 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.

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

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

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

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

Hazine bu arazinin m2 fiyatını 2.500 TL olarak açıklamış olup 8.991 m2'lik kısmın satın alma bedeli yaklaşık 22.479.125 TL olarak belirlenmiştir. Hazine, tebligattan sonra 3 ay içinde ilgili araziye satın almayı kabul edenlere 6292 sayılı kanun gereği arsa bedeli üzerinden %30'luk indirim sağlayacak ve bu durumda ödenecek olan miktar 22.479.125 TL'den 15.735.388 TL'ye inecektir.

Satın almayla ilgili tebligatın 6292 sayılı kanun gereği yapılması gerekli en son tarih 10 Kasım 2014 olduğundan Şubat ayı itibarıyla tebligatın gelmesi beklenmekteydi, ancak 1 Mart 2015 tarihinde Bakanlar Kurulu kararı ile 2B Kanununda hak sahiplerine başvuru süresi ile satış bedellerinin ödenmesiyle ilgili olarak 6 ay ek süre verildiğinden; ilgili tebligatın da 1 Eylül 2015 tarihinden sonraki 3 ay içinde (1 Aralık 2015 tarihine kadar) site yönetimine ulaşabileceği tahmin edilmesine rağmen, 31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla söz konusu tebligat site yönetimine henüz iletilmemiştir. Bedelsiz iade edilecek parseller ile satın alınacak parseller iç içe geçtiğinden, bedelsiz iade edilecek parsellerin Milli Emlak'ça yapılan yazışmalarının devam etmesi nedeni ile satın alınacak kısım ile ilgili tebligatın geciktiği düşünülmektedir. Bu gecikme ile ilgili dile getirilen bir diğer tahmin de, arsanın bağlı bulunduğu Eyüp Belediyesi'nin bölgedeki diğer 2B kapsamındaki parseller ile beraber bu parseli yönelik de plan çalışması yapmasıdır. Ancak Eyüp Belediyesi'nin bu parsel ile ilgili yaptığı plan çalışmasının mevcut durumu dikkate alınmaması, ayrıca 1/5000 ölçekli plana uygun olmayan 1/1000 ölçekli plan oluşturması nedeni ile tarafımızdan ve Site Yönetimi tarafından gerek belediye, gerekse yargı nezdinde itiraz konusu edilmiştir.

Konuyla ilgili tebligatın site yönetimine ulaşma tarihinden sonra 3 ay içerisinde Şirket, toplam tutarın %20'sini peşin (3.147.078 TL), kalan tutarı ise 5 yılda 10 eşit taksitte (1.258.831 TL / taksit) ödemeyi planlamaktadır. Şirket, 31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla bu ödeme planına göre ödenmesi muhtemel olarak öngörülen tutarın net bugünkü değeri olan 12.536.155 TL karşılığı finansal tablolara yansımıştır. (31 Aralık 2014: 13.739.483 TL)

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

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

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

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

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

Grup'un 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 Grup'un yararına olacaktır.

#### **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 mahkemesinin 2006/2203E sayılı dosya üzerinden açılmış olan davada mahkeme, 30 Aralık 2004 tarihli imar durumu belgesinin, Çankaya Belediyesi Encümeninin 23 Aralık 2004 tarihli parsellerin tevhid kararının, Ankara Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulunun 16 Nisan 2004 tarihli 9102 sayılı ve 13 Kasım 1995 tarihli 4304 sayılı kararının iptaline karar vermiştir. Mahkeme kararı yürütmeyi durdurma ve duruşma talepli olarak temyiz edilmiştir. Danıştay 6. Dairesi mahkeme kararını onamıştır. Bunun üzerine, yine Danıştay 6. Dairesi nezdinde karar düzeltme yoluna başvuru yapılmış ve Danıştay tarafından Şirket lehine karar verilmiş olup, dosya, Ankara 9. İdare mahkemesine geri gönderilmiştir.

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

Ankara 9.İdare Mahkemesinin 2007/237E sayılı dosyası üzerinden, Davacı Ankara Büyükşehir Belediye Başkanlığı ile Davalı Çankaya Belediye Başkanlığı arasında görülmekte olan ve Grup'un davalı Çankaya Belediye Başkanlığı yanında "Müdâhil" sıfatı ile dâhil 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. 31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla, davanın karar düzeltme aşaması da Şirket lehine sonuçlanmış olup, daha sonrada Grup'un mudâhil olarak katıldığı bu davada ilk derece mahkemesi, temyiz yolu açık olmak üzere, Şirket lehine davanın reddine karar vermiştir. 31 Mart 2015 tarihinde söz konusu davada Ankara Büyükşehir Belediyesi'nin temyiz başvurusunda bulunduğu, temyize cevap verildiği ve dosyanın Danıştay'da incelemede olduğu bilgisi edinilmiş olup, 31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla yeni bir gelişme olmamıştır.

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

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

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

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

Şirket, konut kısmının satılmasını ve ticari kısmın ise kiraya verilmesini öngören proje planı çerçevesinde çalışmalara başlamış olup bu kapsamda projenin ticari kısmını oluşturan ve daha önce yarı mamuller altında muhasebeleştirilen 5.214.909 TL tutarındaki ticari üniteyi ilk defa 31 Aralık 2014 tarihli konsolide finansal tablolara başlamak üzere yatırım amaçlı gayrimenkullere sınıflandırmıştır.

31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla Ankara Çankaya projesinin konut kısmının Grup'un hissesine düşen payının geri kazanılabilir tutarı 28.296.044 TL'dir. (31 Aralık 2014 – 34.332.735 TL). 31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla, arsa sahipleriyle yapılan "Gayrimenkul Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığında İnşaat Yapım Sözleşmesi" uyarınca projenin tamamlanmış kısmına istinaden Grup'un payı %46'ya ulaşarak ilgili pay paylaşımının tümü tamamlanmıştır.

2016 yılında yapılması muhtemel avukatlık ücretine istinaden Grup'un yılsonu finansallarına 62.500 TL tutarında karşılık yansıtılmıştır. Raporlama tarihi itibarıyla söz konusu projede yer alan ve satış vaadi sözleşmesi yapılmış olan konutlara istinaden 2016 yılı içinde yapılacak tapu giderleri için de finansal tablolara 405.625 TL tutarında karşılık gideri yansıtılmıştır.

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

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

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

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

Ayrıca, bu dipnotta yer verilen bilgiler Şirket'in konsolide olmayan verileridir ve bu veriler konsolide finansal tablolarda yer verilen bilgilerle örtüşmeyebilir.

	<b>Konsolide Olmayan (Bireysel) Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri</b>	<b>İlgili Düzenleme</b>	<b>31 Aralık 2015 (TL)</b>	<b>31 Aralık 2014 (TL)</b>
<b>A</b>	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(b)	<b>14.847.263</b>	11.890.197
<b>B</b>	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(a)	<b>115.791.331</b>	108.851.281
<b>C</b>	İştirakler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(b)	<b>23.425.341</b>	55.945.341
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 23/(f)	-	-
	<b>Diğer Varlıklar</b>		<b>10.300.134</b>	6.960.964
<b>D</b>	<b>Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)</b>	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 3/(k)	<b>164.364.069</b>	183.647.783
<b>E</b>	Finansal Borçlar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 31	<b>83.545.945</b>	86.752.630
<b>F</b>	Diğer Finansal Yükümlülükler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 31	-	-
<b>G</b>	Finansal Kiralama Borçları	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 31	-	-
<b>H</b>	İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 23/(f)	-	-
<b>I</b>	Özkaynaklar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 31	<b>60.917.983</b>	71.294.955
	<b>Diğer Kaynaklar</b>		<b>19.900.141</b>	25.600.198
<b>D</b>	<b>Toplam Kaynaklar</b>	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 3/(k)	<b>164.364.069</b>	183.647.783
	<b>Konsolide Olmayan (Bireysel) Diğer Finansal Bilgiler</b>	<b>İlgili Düzenleme</b>	<b>31 Aralık 2015 (TL)</b>	<b>31 Aralık 2014 (TL)</b>
<b>A1</b>	Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 yıllık Gayrimenkul Ödemeleri İçin Tutulan Kısmı	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(b)	<b>14.841.390</b>	11.835.203
<b>A2</b>	Vadeli/Vadesiz TL/Döviz	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(b)	<b>14.847.263</b>	11.890.197
<b>A3</b>	Yabancı Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(d)	-	-
<b>B1</b>	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(d)	-	-
<b>B2</b>	Atıl Tutulan Arsa/Araziler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(c)	<b>32.014.317</b>	25.533.761
<b>C1</b>	Yabancı İştirakler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(d)	-	-
<b>C2</b>	İşletmeci Şirkete İştirak	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 28	<b>205.341</b>	205.341
<b>J</b>	Gayrinakdi Krediler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 31	<b>4.714.718</b>	6.464.718
<b>K</b>	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 22/(e)	-	-
<b>L</b>	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 22/(l)	<b>3.809</b>	<b>53.587</b>

## Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

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

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

	Portföy Sınırlamaları	İlgili Düzenleme	Hesaplama	Asgari/Azami Oran	31 Aralık 2015 (TL)	31 Aralık 2014 (TL)
1	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 22/(e)	K/D	Azami %10	0,0%	0,0%
2	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(a),(b)	(B+A1)/D	Asgari %51	79,5%	65,7%
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(b)	(A+C-A1)/D	Azami %49	14,3%	30,5%
4	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(d)	(A3+B1+C1)/D	Azami %49	0,0%	0,0%
5	Atıl Tutulan Arsa/Araziler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(c)	B2/D	Azami %20	19,5%	13,9%
6	İşletmeci Şirkete İştirak	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 28	C2/D	Azami %10	0,1%	0,1%
7	Borçlanma Sınırı	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 31	(E+F+G+H+J)/İ	Azami %500	144,9%	130,7%
8	Vadeli/Vadesiz TL/Döviz	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 22/(e)	(A2-A1)/D	Azami %10	0,0%	0,0%
9	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 22/(l)	L/D	Azami %10	0,0%	0,0%