

**YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**

**1 OCAK - 31 ARALIK 2017 TARİHLİ HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLAR VE
BAĞIMSIZ DENETİM RAPORU**

BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Yönetim Kurulu'na

A. Konsolide Finansal Tabloların Bağımsız Denetimi

1. Görüş

Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin ve bağlı ortaklıklarının (hep birlikte "Grup" olarak anılacaktır) 31 Aralık 2017 tarihli konsolide finansal durum tablosu ile aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait; konsolide kâr veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu, konsolide özkaynaklar değişim tablosu ve konsolide nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarının özeti de dâhil olmak üzere konsolide finansal tablo dipnotlarından oluşan konsolide finansal tablolarını denetlemiş bulunuyoruz.

Görüşümüze göre, ilişikteki konsolide finansal tablolar Grup'un 31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla konsolide finansal durumunu ve aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait konsolide finansal performansını ve konsolide nakit akışlarını Türkiye Muhasebe Standartları'na ("TMS") uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır.

2. Görüşün Dayanağı

Yaptığımız bağımsız denetim, Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yayımlanan Türkiye Denetim Standartları'nın bir parçası olan Bağımsız Denetim Standartları'na ("BDS") uygun olarak yürütülmüştür. Bu standartlar kapsamındaki sorumluluklarımız, raporumuzun "Bağımsız Denetçinin Konsolide Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları" bölümünde ayrıntılı bir şekilde açıklanmıştır. KGK tarafından yayımlanan Bağımsız Denetçiler için Etik Kurallar ("Etik Kurallar") ile Konsolide finansal tabloların bağımsız denetimiyle ilgili mevzuatta yer alan etik hükümlere uygun olarak Grup'tan bağımsız olduğumuzu beyan ederiz. Etik Kurallar ve mevzuat kapsamındaki etiğe ilişkin diğer sorumluluklar da tarafımızca yerine getirilmiştir. Bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bağımsız denetim kanıtlarının, görüşümüzün oluşturulması için yeterli ve uygun bir dayanak oluşturduğuna inanıyoruz.

3. Kilit Denetim Konuları

Kilit denetim konuları, mesleki muhakememize göre cari döneme ait konsolide finansal tabloların bağımsız denetiminde en çok önem arz eden konulardır. Kilit denetim konuları, bir bütün olarak konsolide finansal tabloların bağımsız denetimi çerçevesinde ve konsolide finansal tablolara ilişkin görüşümüzün oluşturulmasında ele alınmış olup, bu konular hakkında ayrı bir görüş bildirmiyoruz.

| Kilit denetim konuları | Denetimde konunun nasıl ele alındığı |
|---|---|
| Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerlerinin belirlenmesine ilişkin yapılan değerlendirme çalışmaları | Uygulanan prosedürler: |
| Esas Dipnot 2 ve 10'da belirtildiği üzere, Grup yatırım amaçlı gayrimenkullerini gerçeğe uygun değerinden muhasebeleştirilmektedir. 31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller, Grup'un toplam konsolide varlıklarının % 64'ünü oluşturmakta olup toplam değeri 57.665.385 TL'dir. | Kontrollerin değerlendirilmesi: Grup'un atamış olduğu Değerleme Eksperti ("Değerleme Eksperti") tarafından hazırlanan değerlendirme raporu üzerinde Genel Müdür Yardımcısı, İş Geliştirme Yönetmeni ve İmar Mevzuat Müdürü'nün gerçekleştirdiği kontrollerin tasarımı ve uygulamasını test ettik. |
| 31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin bağımsız değerlendirme eksperti tarafından tespit edilen gerçeğe uygun değerleri; Genel Müdür Yardımcısı, İş Geliştirme Yönetmeni ve İmar Mevzuat Müdürü tarafından değerlendirilmiş olup, söz konusu değerler konsolide finansal tablolarda yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri olarak esas alınmıştır. | Yönetim tarafından seçilen eksperlerin değerlendirilmesi: Değerleme Ekspertinin yeterliliğini, ehliyetini ve tarafsızlığını değerlendirdik. Ayrıca, icra edilen çalışmanın kapsamı ve anlaşmanın şartlarını göz önünde bulundurarak kendisinin bağımsızlığını da değerlendirdik. |
| Grup'un yatırım amaçlı gayrimenkullerinin değerlemesi, önemli muhakeme alanlarını içerir ve öznel varsayımlarda bulunulmasını gerektirir. | Değerleme çalışmalarında kullanılan girdi ve varsayımların değerlendirilmesi: Grup'un Değerleme Eksperti tarafından hazırlanan değerlendirme raporunu, uygulanan değerlendirme yöntemi ve kullanılan varsayımlarının uygunluğunu değerlendirdik. Kullanılan varsayımları, piyasa verileri ile karşılaştırarak bulgularımızı Grup'un Değerleme Eksperti ile değerlendirdik. |
| Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerinin belirlenmesine ilişkin yapılan çalışma, yatırım amaçlı gayrimenkullerin kayıtlı değerinin gerek Grup'un toplam varlıklarının önemli bir kısmını oluşturması, gerekse değerlemelerin öznel niteliği, önemli varsayım ve muhakemeler içermesi sebebiyle kilit denetim konusu olarak belirlenmiştir. | Konsolide finansal tablo açıklamalarının değerlendirilmesi: Grup'un portföyündeki gayrimenkullerin tamamının değerleri Pazar yaklaşımı yöntemi ile tespit edilmiştir. Değerleme raporunda yer alan ve tespit edilen gayrimenkul değeri üzerinde önemli etkisi olan girdilerin, birim satış değeri gibi, tutarlılığını gözlemlenebilen piyasa fiyatları ile karşılaştırarak takdir edilen değerlerin kabul edilebilir bir aralıkta olup olmadığını değerlendirdik. |
| | Konsolide finansal tablo açıklamalarının değerlendirilmesi: Dipnot 2 ve 10'da yer alan yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri ile ilgili açıklamaların değerlendirme eksper raporunda yer alan bilgilerle uyumunu inceledik. |
| | Uygulanan prosedürler neticesinde önemli bir bulgumuz olmamıştır. |

4. Diğer Husus

Grup'un 31 Aralık 2016 tarihinde sona eren yıla ait konsolide finansal tablolarının denetimi başka bir bağımsız denetim firması tarafından yapılmış, söz konusu bağımsız denetim firması tarafından hazırlanan 31 Ocak 2017 tarihli bağımsız denetim raporunda olumlu görüş verilmiştir. Grup, Dipnot 2'de belirtildiği üzere, konsolide finansal tablolarını yeniden düzenlemiştir. Söz konusu yeniden düzenlemeleri denetlemiş bulunuyoruz.

5. Yönetimin ve Üst Yönetimden Sorumlu Olanların Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Sorumlulukları

Grup yönetimi; konsolide finansal tabloların TMS'lere uygun olarak hazırlanmasından, gerçeğe uygun bir biçimde sunumundan ve hata veya hile kaynaklı önemli yanlışlık içermeyecek şekilde hazırlanması için gerekli gördüğü iç kontrolden sorumludur.

Konsolide finansal tabloları hazırlarken yönetim; Grup'un sürekliliğini devam ettirme kabiliyetinin değerlendirilmesinden, gerektiğinde süreklilikle ilgili hususları açıklamaktan ve Grup'u tasfiye etme ya da ticari faaliyeti sona erdirmeye niyeti ya da mecburiyeti bulunmadığı sürece işletmenin sürekliliği esasını kullanmaktan sorumludur.

Üst yönetimden sorumlu olanlar, Grup'un finansal raporlama sürecinin gözetiminden sorumludur.

6. Bağımsız Denetçinin Konsolide Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları

Bir bağımsız denetimde, biz bağımsız denetçilerin sorumlulukları şunlardır:

Amacımız, bir bütün olarak finansal tabloların hata veya hile kaynaklı önemli yanlışlık içerip içermediğine ilişkin makul güvence elde etmek ve görüşümüzü içeren bir bağımsız denetçi raporu düzenlemektir. BDS'lere uygun olarak yürütülen bir bağımsız denetim sonucunda verilen makul güvence; yüksek bir güvence seviyesidir ancak, var olan önemli bir yanlışlığın her zaman tespit edileceğini garanti etmez. Yanlışlıklar hata veya hile kaynaklı olabilir. Yanlışlıkların, tek başına veya toplu olarak, finansal tablo kullanıcılarının bu konsolide tablolara istinaden alacakları ekonomik kararları etkilemesi makul ölçüde bekleniyorsa bu yanlışlıklar önemli olarak kabul edilir.

BDS'lere uygun olarak yürütülen bağımsız denetimin gereği olarak, bağımsız denetim boyunca mesleki muhakememizi kullanmakta ve meslekî şüpheciliğimizi sürdürmekteyiz. Tarafımızca ayrıca:

- Konsolide finansal tablolardaki hata veya hile kaynaklı “önemli yanlışlık” riskleri belirlenmekte ve değerlendirilmekte; bu risklere karşılık veren denetim prosedürleri tasarlanmakta ve uygulanmakta ve görüşümüze dayanak teşkil edecek yeterli ve uygun denetim kanıtı elde edilmektedir. Hile; muvazaa, sahtekârlık, kasıtlı ihmal, gerçeğe aykırı beyan veya iç kontrol ihlali fiillerini içerebildiğinden, hile kaynaklı önemli bir yanlışlığı tespit edememe riski, hata kaynaklı önemli bir yanlışlığı tespit edememe riskinden yüksektir.
- Grup’un iç kontrolünün etkinliğine ilişkin bir görüş bildirmek amacıyla değil ama duruma uygun denetim prosedürlerini tasarlamak amacıyla denetimle ilgili iç kontrol değerlendirilmektedir.
- Yönetim tarafından kullanılan muhasebe politikalarının uygunluğu ile yapılan muhasebe tahminleri ile ilgili açıklamaların makul olup olmadığı değerlendirilmektedir.
- Elde edilen denetim kanıtlarına dayanarak Grup’un sürekliliğini devam ettirme kabiliyetine ilişkin ciddi şüphe oluşturabilecek olay veya şartlarla ilgili önemli bir belirsizliğin mevcut olup olmadığı hakkında ve yönetimin işletmenin sürekliliği esasının kullanılmasının uygunluğu hakkında sonuca varılmaktadır. Önemli bir belirsizliğin mevcut olduğu sonucuna varmamız hâlinde, raporumuzda, finansal tablolardaki ilgili açıklamalara dikkat çekmemiz ya da bu açıklamaların yetersiz olması durumunda olumlu görüş dışında bir görüş vermemiz gerekmektedir. Vardığımız sonuçlar, bağımsız denetçi raporu tarihine kadar elde edilen denetim kanıtlarına dayanmaktadır. Bununla birlikte, gelecekteki olay veya şartlar Grup’un sürekliliğini sona erdirebilir.
- Konsolide finansal tabloların açıklamaları dâhil olmak üzere, genel sunumu, yapısı ve içeriği ile bu tabloların, temelini oluşturan işlem ve olayları gerçeğe uygun sunumu sağlayacak şekilde yansıtıp yansıtmadığı değerlendirilmektedir.
- Konsolide finansal tablolar hakkında görüş vermek amacıyla, Grup içerisindeki işletmelere veya faaliyet bölümlerine ilişkin finansal bilgiler hakkında yeterli ve uygun denetim kanıtı elde edilmektedir. Grup denetiminin yönlendirilmesinden, gözetiminden ve yürütülmesinden sorumluyuz. Verdiğimiz denetim görüşünden de tek başımıza sorumluyuz.

Diğer hususların yanı sıra, denetim sırasında tespit ettiğimiz önemli iç kontrol eksiklikleri dâhil olmak üzere, bağımsız denetimin planlanan kapsamı ve zamanlaması ile önemli denetim bulgularını üst yönetimden sorumlu olanlara bildirmekteyiz.

Bağımsızlığa ilişkin etik hükümlere uygunluk sağladığımızı üst yönetimden sorumlu olanlara bildirmiş bulunmaktayız. Ayrıca bağımsızlık üzerinde etkisi olduğu düşünülebilecek tüm ilişkiler ve diğer hususlar ile varsa, ilgili önlemleri üst yönetimden sorumlu olanlara iletmış bulunmaktayız.

Üst yönetimden sorumlu olanlara bildirilen konular arasından, cari döneme ait konsolide finansal tabloların bağımsız denetiminde en çok önem arz eden konuları yani kilit denetim konularını belirlemekteyiz. Mevzuatın konunun kamuya açıklanmasına izin vermediği durumlarda veya konuyu kamuya açıklamanın doğuracağı olumsuz sonuçların, kamuya açıklamanın doğuracağı kamu yararını aşacağının makul şekilde beklendiği oldukça istisnai durumlarda, ilgili hususun bağımsız denetçi raporumuzda bildirilmemesine karar verebiliriz.

B. Mevzuattan Kaynaklanan Diğer Yükümlülükler

1. 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun ("TTK") 402. Maddesi'nin dördüncü fıkrası uyarınca, Şirket'in 1 Ocak - 31 Aralık 2017 hesap döneminde defter tutma düzeninin, kanun ile şirket esas sözleşmesinin finansal raporlamaya ilişkin hükümlerine uygun olmadığına dair önemli bir hususa rastlanmamıştır.
2. TTK'nın 402. Maddesi'nin dördüncü fıkrası uyarınca, Yönetim Kurulu tarafımıza denetim kapsamında istenen açıklamaları yapmış ve istenen belgeleri vermiştir.
3. TTK'nın 398. Maddesi'nin dördüncü fıkrası uyarınca düzenlenen Riskin Erken Saptanması Sistemi ve Komitesi Hakkında Denetçi Raporu 5 Şubat 2018 tarihinde Şirket'in Yönetim Kurulu'na sunulmuştur.

PwC Bağımsız Denetim ve
Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.



Burak Özpoyraz, SMMM
Sorumlu Denetçi



İstanbul, 5 Şubat 2018

**YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**

İçindekiler

Sayfa

| | |
|---|--------|
| Konsolide finansal durum tablosu | 1 - 2 |
| Konsolide kapsamlı kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu | 3 |
| Konsolide özkaynaklar değişim tablosu | 4 |
| Konsolide nakit akış tablosu | 5 |
| Konsolide finansal tablolara ait açıklayıcı dipnotlar | 6 - 65 |

**YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**

**31 ARALIK 2017 TARİHİ İTİBARIYLA
KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU**

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

| | | Bağımsız denetimden geçmiş | Yeniden düzenlenmiş Bağımsız denetimden geçmiş(*) | Yeniden düzenlenmiş Bağımsız denetimden geçmiş(*) |
|---|--------------|----------------------------------|---|---|
| | Dipnot | Cari dönem | Önceki dönem | Önceki dönem |
| | referansları | 31 Aralık 2017 | 31 Aralık 2016 | 31 Aralık 2015 |
| VARLIKLAR | | | | |
| Dönen varlıklar | | 29.966.797 | 49.767.923 | 56.568.102 |
| Nakit ve nakit benzerleri | 4 | 10.583.731 | 1.208.871 | 209.260 |
| Ticari alacaklar | | | | |
| - İlişkili taraflardan ticari alacaklar | 7, 28 | 337.349 | 457.310 | 687.653 |
| - İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar | 7 | 4.366.654 | 5.293.299 | 5.499.155 |
| Diğer alacaklar | | | | |
| - İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar | 8 | 155.480 | 1.632.552 | 602.645 |
| Stoklar | 9 | 7.699.762 | 18.871.761 | 27.033.693 |
| Finansal yatırımlar | 5 | 3.009.121 | 17.985.305 | 14.841.390 |
| Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar | 20 | 272.544 | 317.242 | 35.968 |
| Peşin ödenmiş giderler | 15 | 1.343.884 | 1.137.839 | 1.140.867 |
| Diğer dönen varlıklar | 13 | 2.198.272 | 2.863.744 | 6.517.471 |
| Duran varlıklar | | 59.544.736 | 56.768.954 | 125.549.756 |
| Diğer alacaklar | | | | |
| - İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar | 8 | 313.703 | 109.644 | 119.960 |
| Yatırım amaçlı gayrimenkuller | 10 | 57.665.385 | 55.054.209 | 118.503.376 |
| Maddi duran varlıklar | 11 | 1.442.852 | 1.508.450 | 1.596.940 |
| Maddi olmayan duran varlıklar | 12 | 23.888 | 21.413 | 56.598 |
| Peşin ödenmiş giderler | 15 | 23.258 | 23.258 | 10.018 |
| Ertelenmiş vergi varlığı | 20 | 75.650 | 51.980 | 64.370 |
| Diğer duran varlıklar | | - | - | 5.198.494 |
| Toplam varlıklar | | 89.511.533 | 106.536.877 | 182.117.858 |

(*) Bakınız Not 2.1.16.

Takip eden açıklama ve dipnotlar, bu konsolide finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluşturur.

**YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**

**31 ARALIK 2017 TARİHİ İTİBARIYLA
KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU**

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

| | | Bağımsız denetimden geçmiş Cari dönem 31 Aralık 2017 | Yeniden düzenlenmiş Bağımsız denetimden geçmiş(*) Önceki dönem 31 Aralık 2016 | Yeniden düzenlenmiş Bağımsız denetimden geçmiş(*) Önceki dönem 31 Aralık 2015 |
|---|------------------------|--|--|--|
| | Dipnot referansları | | | |
| KAYNAKLAR | | | | |
| Kısa vadeli yükümlülükler | | 10.805.648 | 29.902.214 | 96.876.505 |
| Kısa vadeli borçlanmalar | 6 | - | 18.178.321 | 84.191.945 |
| Ticari borçlar | | | | |
| - İlişkili taraflara borçlar | 7, 28 | 506.908 | 1.021.396 | 802.543 |
| - İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar | 7 | 2.620.143 | 2.597.096 | 3.017.358 |
| Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar | 16 | 936.545 | 1.200.894 | 676.512 |
| Diğer borçlar | | | | |
| - İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar | 8 | 295.872 | 601.511 | 422.211 |
| Ertelenmiş gelirler | 18 | 1.147.075 | 1.230.333 | 2.491.879 |
| Kısa vadeli karşılıklar | | | | |
| - Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar | | 79.465 | - | - |
| - Diğer kısa vadeli karşılıklar | 19 | 5.219.640 | 5.072.663 | 5.274.057 |
| Uzun vadeli yükümlülükler | | 8.645.885 | 8.421.950 | 8.409.680 |
| Diğer borçlar | | | | |
| - İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar | 8 | 291.217 | 81.606 | 74.892 |
| Uzun vadeli karşılıklar | | | | |
| - Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar | 17 | 974.774 | 731.677 | 667.059 |
| - Diğer uzun vadeli karşılıklar | 19 | 7.379.894 | 7.608.667 | 7.667.729 |
| Özkaynaklar | | 70.060.000 | 68.212.713 | 76.831.673 |
| Ana ortaklığa ait özkaynaklar | | 69.026.126 | 67.400.910 | 76.196.152 |
| Odenmiş sermaye | 21 | 40.000.000 | 40.000.000 | 40.000.000 |
| Sermaye düzeltmesi farkları | 21 | 91.449.175 | 91.449.175 | 91.449.175 |
| Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler | | | | |
| Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazaçları | | (336.079) | (259.269) | (196.216) |
| Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler | 21 | 5.228.249 | 5.228.249 | 5.061.519 |
| Geçmiş yıllar zararları | | (69.017.245) | (60.285.056) | (69.375.638) |
| Net dönem karı / (zararı) | | 1.702.026 | (8.732.189) | 9.257.312 |
| Kontrol gücü olmayan paylar | | 1.033.874 | 811.803 | 635.521 |
| Toplam kaynaklar | | 89.511.533 | 106.536.877 | 182.117.858 |

(*) Bakınız Not 2.1.16.

Takip eden açıklama ve dipnotlar, bu konsolide finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluşturur.

**YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**

**31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AIT
KONSOLİDE KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU**

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

| | | Bağımsız denetimden geçmiş Cari dönem 1 Ocak - 31 Aralık 2017 | Yeniden düzenlenmiş Bağımsız denetimden geçmiş(*) Önceki dönem 1 Ocak - 31 Aralık 2016 |
|--|------------------------|---|---|
| | Dipnot Referansları | | |
| Kar veya zarar kısmı | | | |
| Hasılat | 22 | 52.175.416 | 43.939.085 |
| Satışların maliyeti (-) | 22 | (42.447.899) | (36.880.505) |
| Brüt kar | | 9.727.517 | 7.058.580 |
| Genel yönetim giderleri (-) | 23 | (7.526.894) | (8.167.123) |
| Pazarlama giderleri (-) | 23 | (1.999.114) | (2.070.084) |
| Esas faaliyetlerden diğer gelirler | 24 | 3.828.653 | 3.395.793 |
| Esas faaliyetlerden diğer giderler (-) | 24 | (2.264.512) | (4.349.853) |
| Esas faaliyet karı / (zararı) | | 1.765.650 | (4.132.687) |
| Yatırım faaliyetlerinden gelirler | 25 | 159.993 | 97.998 |
| Finansman gideri öncesi faaliyet karı / (zararı) | | 1.925.643 | (4.034.689) |
| Finansman gelirleri | 26 | 2.102.409 | 5.844.879 |
| Finansman giderleri (-) | 26 | (1.362.903) | (7.900.271) |
| Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi karı / (zararı) | | 2.665.149 | (6.090.081) |
| Sürdürülen faaliyetler vergi gideri | | (384.971) | (2.136.313) |
| Dönem vergi gideri | 20 | (383.282) | (2.103.577) |
| Ertelenmiş vergi gideri | 20 | (1.689) | (32.736) |
| Sürdürülen faaliyetler dönem karı / (zararı) | | 2.280.178 | (8.226.394) |
| Dönem karı / (zararı) | | 2.280.178 | (8.226.394) |
| Dönem karının/(zararının) dağılımı | | | |
| Kontrol gücü olmayan paylar | | 578.152 | 505.795 |
| Ana ortaklık payları | | 1.702.026 | (8.732.189) |
| Pay başına kar / (zarar) | | | |
| Sürdürülen faaliyetlerden pay başına kar / (zarar) | 27 | 0,0426 | (0,2183) |
| Diğer kapsamlı gelir / (gider) | | | |
| Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar | 21 | (126.513) | (102.931) |
| Tanımlanmış fayda planları | | | |
| yeniden ölçüm kazançları / kayıpları | 17 | (151.872) | (123.277) |
| Ertelenmiş vergi etkisi | | 25.359 | 20.346 |
| Toplam kapsamlı kar / (zarar) | | 2.153.665 | (8.329.325) |
| Toplam kapsamlı gelirin / (giderin) dağılımı | | | |
| Kontrol gücü olmayan paylar | | 528.449 | 465.917 |
| Ana ortaklık payları | | 1.625.216 | (8.795.242) |

(*) Bakınız Not 2.1.16.

Takip eden açıklama ve dipnotlar, bu konsolide finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluşturur.

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU

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

| | Sermaye | Sermaye enflasyon düzeltmesi | Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazanç/ (kayıpları) | Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler | Birikmiş karlar/(zararlar) | | Ana ortaklığa ait öz kaynaklar | Kontrol gücü olmayan paylar | Toplam öz kaynaklar |
|--|-------------------|------------------------------------|---|--|-------------------------------|----------------------------|---|--------------------------------------|------------------------|
| | | | | | Geçmiş yıllar zararları | Net dönem karı/(zararı) | | | |
| 1 Ocak 2017 | 40.000.000 | 91.449.175 | (259.269) | 5.228.249 | (60.285.056) | (8.732.189) | 67.400.910 | 811.803 | 68.212.713 |
| Transferler | - | - | - | - | (8.732.189) | 8.732.189 | - | - | - |
| Kar payları (Not 21) | - | - | - | - | - | - | - | (306.378) | (306.378) |
| <i>Diğer kapsamlı gelir (gider)</i> <i>(Not 21)</i> | - | - | (76.810) | - | - | - | (76.810) | (49.703) | (126.513) |
| <i>Net dönem karı (zararı)</i> | - | - | - | - | - | 1.702.026 | 1.702.026 | 578.152 | 2.280.178 |
| <i>Toplam kapsamlı gelir (gider)</i> | - | - | (76.810) | - | - | 1.702.026 | 1.625.216 | 528.449 | 2.153.665 |
| 31 Aralık 2017 | 40.000.000 | 91.449.175 | (336.079) | 5.228.249 | (69.017.245) | 1.702.026 | 69.026.126 | 1.033.874 | 70.060.000 |
| 1 Ocak 2016 (önceden raporlanan) | 40.000.000 | 91.449.175 | (196.216) | 5.061.519 | (69.953.783) | 5.844.853 | 72.205.548 | 635.521 | 72.841.069 |
| Diğer düzeltmeler (*) | - | - | - | - | 578.145 | 3.412.459 | 3.990.604 | - | 3.990.604 |
| Düzeltilmelerden sonraki tutar | 40.000.000 | 91.449.175 | (196.216) | 5.061.519 | (69.375.638) | 9.257.312 | 76.196.152 | 635.521 | 76.831.673 |
| Transferler | - | - | - | 166.730 | 9.090.582 | (9.257.312) | - | - | - |
| Kar payları (Not 21) | - | - | - | - | - | - | - | (289.635) | (289.635) |
| <i>Diğer kapsamlı gelir (gider)</i> <i>(Not 21)</i> | - | - | (63.053) | - | - | - | (63.053) | (39.878) | (102.931) |
| <i>Net dönem karı (zararı)</i> | - | - | - | - | - | (8.732.189) | (8.732.189) | 505.795 | (8.226.394) |
| <i>Toplam kapsamlı gelir (gider)</i> | - | - | (63.053) | - | - | (8.732.189) | (8.795.242) | 465.917 | (8.329.325) |
| 31 Aralık 2016 | 40.000.000 | 91.449.175 | (259.269) | 5.228.249 | (60.285.056) | (8.732.189) | 67.400.910 | 811.803 | 68.212.713 |

(*) Bakınız Not 2.1.16.

Takip eden açıklama ve dipnotlar, bu konsolide finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluşturur.

**YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**

**31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOSU**

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

| | | Bağımsız denetimden geçmiş | Yeniden düzenlenmiş Bağımsız denetimden geçmiş(*) |
|---|------------------------|---|---|
| | Dipnot referansları | Cari dönem 1 Ocak- 31 Aralık 2017 | Önceki dönem 1 Ocak- 31 Aralık 2016 |
| A.İşletme faaliyetlerinden nakit akışları | | 27.022.766 | 7.201.696 |
| Dönem karı (zararı) | | 2.280.178 | (8.226.394) |
| Dönem net karı(zararı) mutabakatı ile ilgili düzeltmeler | | (2.758.840) | 2.301.762 |
| Amortisman ve itfa gideri ile ilgili düzeltmeler | 11, 12 | 117.949 | 169.348 |
| Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler | | 241.035 | (162.304) |
| Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar (iptali) ile ilgili düzeltmeler | | 322.831 | 98.152 |
| Sektörel gereksinimler çerçevesinde ayrılan karşılıklar (iptali) ile ilgili düzeltmeler | | (81.796) | (260.456) |
| Faiz (gelirleri) ve giderleri ile ilgili düzeltmeler | 26 | (891.619) | 1.950.404 |
| Gerçekleşmemiş yabancı para çevrim farkları ile ilgili düzeltmeler | | - | (35.715) |
| Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) ile İlgili Düzeltmeler | | (2.611.176) | (1.756.284) |
| Vergi (geliri) gideri ile ilgili düzeltmeleri | 20 | 384.971 | 2.136.313 |
| İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler | | 27.992.153 | 15.667.990 |
| Finansal yatırımlardaki azalış | | 14.976.184 | - |
| Ticari alacaklardaki azalış (artış) ile ilgili düzeltmeler | | 1.046.606 | 436.199 |
| Faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki azalış (artış) | | 1.732.440 | 7.822.418 |
| Stoklardaki azalışlar (artışlar) ile ilgili düzeltmeler | | 11.171.999 | 8.161.932 |
| Ticari borçlardaki artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler | | (491.441) | (201.409) |
| Faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış (azalış) | | (360.377) | 710.396 |
| Ertelenmiş gelirlerdeki artış (azalış) | | (83.258) | (1.261.546) |
| Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları | | 27.513.491 | 9.743.358 |
| Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar kapsamında yapılan ödemeler | | (152.141) | (156.811) |
| Vergi iadeleri (ödemeleri) | 20 | (338.584) | (2.384.851) |
| B.Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları | | (54.826) | 65.159.778 |
| Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların satışından kaynaklanan nakit girişleri | 11, 12 | 49.565 | - |
| Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları | 11, 12 | (104.391) | (45.673) |
| Yatırım amaçlı gayrimenkul satımından kaynaklanan nakit girişleri | 10 | - | 65.205.451 |
| C. Finansman faaliyetlerinden nakit akışları | | (17.637.607) | (71.361.863) |
| Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri | | 669.886 | 139.836.448 |
| Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları | | (18.699.742) | (203.476.549) |
| Ödenen temettüleri | | (306.378) | (289.635) |
| Ödenen faiz | | (367.633) | (9.381.292) |
| Alınan faiz | | 1.066.260 | 1.949.165 |
| Nakit ve nakit benzerlerindeki net artış | | 9.330.333 | 999.611 |
| Dönem başı nakit ve nakit benzerleri | 4 | 1.208.871 | 209.260 |
| Dönem sonu nakit ve nakit benzerleri | 4 | 10.539.204 | 1.208.871 |

(*) Bakınız Not 2.1.16

Takip eden açıklama ve dipnotlar, bu konsolide finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluşturur.

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(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. Şirket'in merkez ofisi, 19 Mayıs Mahallesi 19 Mayıs Cad. Dr. İsmet Öztürk Sokak No:3 Elit Residence Kat: 17 Daire 42 Şişli/İstanbul Türkiye adresinde kayıtlıdır.

Şirket, Sermaye Piyasası Kurulu'na ("SPK") kayıtlıdır ve hisseleri 1998 yılından beri Borsa İstanbul ("BİST") işlem görmektedir. Şirket; SPK'nın faaliyet esasları, portföy yatırım politikaları ve yönetim sınırlamalarındaki düzenlemelerine ve ilgili mevzuata uymakla yükümlüdür. 31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla, Şirket'in BİST'e kayıtlı %49 oranında hissesi mevcuttur ve Şirket'in hisselerinin çoğunluğunu elinde bulunduran hissedarlar ve hisse oranları aşağıdaki gibidir:

| | 31 Aralık 2017 (%) | 31 Aralık 2016 (%) |
|-----------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Yapı ve Kredi Bankası A.Ş. | 26,01 | 26,01 |
| Koray Gayrimenkul ve Yatırım A.Ş. | 7,78 | 7,78 |
| Murat Koray | 5,00 | 5,00 |
| Selim Koray | 5,00 | 5,00 |
| Semra Turgut | 5,00 | 5,00 |
| Süleyman Yerçil | 0,80 | 0,80 |
| Nurşin Gönül (*) | 0,34 | 0,34 |
| Mustafa Ayhan Gönül (*) | 0,33 | 0,33 |
| Mustafa Sinan Gönül (*) | 0,33 | 0,33 |
| Burçin Bahadır Erdoğan (**) | 0,15 | 0,15 |
| Burcu Erdoğan Gönül (**) | 0,15 | 0,15 |
| Gülümser Erdoğan (**) | 0,10 | 0,10 |
| Necdet Öztürk | 0,01 | 0,01 |
| Diğer (Halka açık kısım) | 49,00 | 49,00 |
| | 100,00 | 100,00 |

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

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

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

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

Grup'un 31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla çalışan sayısı 291 kişidir (31 Aralık 2016: 296 kişi).

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

Finansal tabloların onaylanması

31 Aralık 2017 tarihi ve bu tarihte sona eren hesap dönemine ait olarak hazırlanan konsolide finansal tablolar, Yönetim Kurulu tarafından 5 Şubat 2018 tarihinde onaylanmıştır. Genel Kurul ve bazı düzenleyici kurumlar onaylanan konsolide finansal tabloları değiştirme yetkisine sahiptir.

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(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") uygulamalar.

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 layıkıyla arz edebilmek için bir takım düzeltme ve sınıflandırma değişikliklerine tabi tutularak hazırlanmıştır.

SPK, 17 Mart 2005 tarihinde almış olduğu bir kararla, Türkiye'de faaliyette bulunan şirketler için, 1 Ocak 2005 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere enflasyon muhasebesi uygulamasının gerekli olmadığını ilan etmiştir. Grup' un 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.

31 Aralık 2017 ve 2016 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 2017 | 31 Aralık 2016 |
| YKS Tesis Yönetim Hizmetleri A.Ş. | 51,00 | 51,00 |

**YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**

**31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

2. Konsolide finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (Devamı)

2.1 Sunuma ilişkin temel esaslar (Devamı)

Şirket'in 31 Aralık 2004 tarihinde Yapı Kredi Bankası A.Ş.'den %43,65 ve Bayındırlık İşleri A.Ş.'den %7,35 oranlarında hisselerini alarak toplam %51 oranında iştirak ettiği bağlı ortaklığı, YKS Tesis Yönetim Hizmetleri A.Ş. 25 Ekim 1988 tarihinde kurulmuş olup faaliyet konusu Yapı Kredi Plaza ve diğer kompleks kuruluş ve sitelere yönetim-işletim hizmeti, danışmanlık ve proje hizmetleri vermektedir. Şirket'in 31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla çalışan sayısı 276 kişidir (31 Aralık 2016: 281 kişi).

Bağlı Ortaklıkların, finansal durum tabloları ve kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tabloları tam konsolidasyon yöntemi kullanılarak konsolide edilmiş ve Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin 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 kontrol ile bu getirileri etkileyebildiği tarihten itibaren konsolide finansal tablolara dahil edilmiştir.

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

Not 32'de verilen "Ek Dipnot: Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü" başlıklı dipnotta yer verilen bilgiler Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin konsolide olmayan verileridir ve bu veriler konsolide finansal tablolarda yer verilen bilgilerle örtüşmeyebilir.

2.1.3 Netleştirme/Mahsup

İçerik ve tutar itibarıyla önem arz eden her türlü kalem, benzer nitelikte dahi olsa, finansal tablolarda ayrı gösterilir. Önemli olmayan tutarlar, esasları ve fonksiyonları açısından birbirine benzeyen kalemler itibarıyla toplanarak gösterilir. İşlem ve olayların özünün mahsubu gerekli kılması sonucunda, bu işlem ve olayların net tutarların üzerinden gösterilmesi veya varlıkların değer düşüklüğü indirildikten sonraki tutarları üzerinden izlenmesi, mahsup edilmeme kuralının ihlali olarak değerlendirilemez.

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, ortakların 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 | 7.699.671 | 2018 |

**YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**

**31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

2. Konsolide finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (Devamı)

2.1 Sunuma ilişkin temel esaslar (Devamı)

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 şağıl 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 yapılabileceğini ifade etmektedir.

Grup, Ankara-Çankaya projesini tamamlamış ve konut kısmından sattığı 27 adet konuttan 26 tanesinin ev teslimatlarını 31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla gerçekleştirmiştir.

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.

2.1.6 Karşılaştırmalı Bilgiler ve Önceki Dönem Tarihli Finansal Tabloların Yeniden Düzenlenmesi

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

Grup'un, geçmiş yıllarda kısa vadeli karşılıklar hesabında muhasebeleştirdiği başarı primleri, şarta bağlı yükümlülükler niteliğinde olması sebebi ile Grup'un geçmiş yıllarda yayınlamış olduğu finansal tabloları geriye dönük olarak yeniden düzenlenmiştir. Ayrıca detayları aşağıda belirtilen İstanbul İstanbul ile ilgili olarak ödenen avans bedeli finansal tablolarda geçmiş yıllar kar/zararları altında muhasebeleştirilmiştir. Grup, söz konusu değişikliklerin etkilerini TMS 8; "Muhasebe Politikaları, Muhasebe Tahminlerinde Değişiklik ve Hatalar" standardı uyarınca geriye dönük olarak düzeltmiştir. TMS 1 (Revize) "Finansal Tabloların Sunuluşu" standardı önceki dönem finansal tabloların yeniden düzenlenmeleri halinde bilançonun ve ilgili dipnotların üç dönem olarak sunulması gerektiğini belirtir. Bu nedenle 31 Aralık 2016 ve 2015 tarihli konsolide bilançolar ve 31 Aralık 2016 tarihli kapsamlı konsolide gelir tablosu yeniden düzenlenmiş haliyle ile karşılaştırmalı olarak sunulmuştur. 31 Aralık 2016 ve 2015 tarihleri itibarıyla bu düzeltmelerin konsolide finansal tablolardaki geçmiş yıllar zararları ve net dönem karı üzerindeki etkileri aşağıdaki gibidir:

| | 31.12.2015 | Yeniden düzenlenmiş 31.12.2015 |
|---------------------------------|-------------------|---|
| Peşin ödenmiş giderler | 562.722 | 1.140.867 |
| - Diğer kısa vadeli karşılıklar | 8.686.516 | 5.274.057 |
| Geçmiş yıllar zararları | (69.953.783) | (69.375.638) |
| Net dönem karı/(zararı) | 5.844.853 | 9.257.312 |
| | 31.12.2016 | Yeniden düzenlenmiş 31.12.2016 |
| Peşin ödenmiş giderler | 559.694 | 1.137.839 |
| - Diğer kısa vadeli karşılıklar | 8.801.674 | 5.072.663 |
| Geçmiş yıllar zararları | (64.275.660) | (60.285.056) |
| Net dönem karı/(zararı) | (9.048.741) | (8.732.189) |

**YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**

**31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(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 Finansal Tabloların Yeniden Düzenlenmesi (Devamı)

Şirket Yönetim Kurulu tarafından 30.01.2018 tarihinde Koray Yapı Endüstrisi ve Ticaret A.Ş. ve Hüseyin Ayduk Esat Koray arasında 27 Mart 1998 tarihinde imzalanan Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmesi gereğince; İstanbul İli, Eyüpsultan İlçesi, Göktürk Mah., 157 Ada, 12 numaralı parselde (eski 1285 numaralı) bulunan yüzölçümü 6.857,89 m² olan ve 157 Ada, 13 numaralı parselde (eski 1286 numaralı) bulunan yüzölçümü 997,61 m² olan arsaların, Şirket tarafından, Hüseyin Ayduk Esat Koray'dan satın alınmasına, taraflar arasında 1998 yılında yapılan Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmesinde istinaden belirtilen arsa bedelleri aynı yıl ödendiğinden, bu aşamada ilave bir bedel ödenmemesine; İstanbul İli, Eyüpsultan İlçesi, Göktürk Mah., 157 Ada, 14 numaralı parselde (eski 1283 numaralı) kayıtlı bulunan yüzölçümü 266,61 m² olan arsanın, Şirket tarafından, Koray Yapı Endüstrisi ve Ticaret A.Ş.'dan satın alınmasına, taraflar arasında 1998 yılında yapılan Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmesine istinaden arsa bedeli aynı yıl ödendiğinden, bu aşamada ilave bir bedel ödenmemesine karar verilmiştir. İstanbul İstanbul Projesi kapsamında Grup tarafından verilen taahhütname gereği devralınacak 157 Ada 13 numaralı parsel ve 157 Ada 14 numaralı parsellerin tamamı (sırasıyla 998 m² ve 267 m²), 157 Ada 12 numaralı parselin ise ilgili merciler tarafından gerçekleştirilecek parselasyon çalışması (18. madde uygulaması) sonrasında kesin yüzölçümü takdir edilecek olan bir kısmı, site maliklerine bedelsiz olarak devredilecektir. Bu husus dikkate alınarak; Grup'un devir alacağı ve site maliklerine devretmeyeceği yaklaşık 4.487 m² yüzölçümüne karşılık gelecek söz konusu parseller için geriye dönük olarak peşin ödenen giderler hesabı altında 578.145 TL tutarında söz konusu arsa için verilen avans kayıt edilmiş olup, geçmiş yıl kar/zararı hesaplarında da aynı tutarda düzeltme yapılmıştır. Gelineen aşamada, 2 Şubat 2018 tarihi itibarıyla 157 ada 12-13-14 parsellerin Grup'a devri gerçekleşmiştir.

Grup'un 31 Aralık 2016 tarihinde sona eren hesap dönemine ait gelir tablosunda ve finansal durum tablosunda yapılan sınıflandırmalar şunlardır:

- a) 31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla "Esas faaliyetlerden gelirler" hesabı içerisinde gösterilen 883.910 TL tutarındaki ortak alan gelirleri "Satışların maliyeti" hesabı ile netlenmiştir.
- b) 31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla "Hasılat" hesabı içerisinde gösterilen 104.933 TL teşvik gelirlerinin, 24.649 TL'lik kısmı "Satışların maliyeti", 80.824 TL'lik kısmı "Genel yönetim giderleri" hesabı ile netlenmiştir.
- c) 31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla "Esas faaliyetlerden gelirler" hesabı içerisinde gösterilen 29.202 TL tutarındaki teşvik gelirlerinin, 16.158 TL'lik kısmı "Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri", 13.044 TL'lik kısmı "Genel yönetim giderleri" hesabı ile netlenmiştir.
- d) 31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla "Satışların maliyeti" hesabı içerisinde gösterilen 439.476 TL teşvik giderleri "Genel yönetim giderleri" hesabında gösterilmiştir.
- e) 31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla "Esas faaliyet giderleri" hesabı içerisinde gösterilen 936.412 TL envanter maliyeti "Satışların maliyeti" hesabında gösterilmiştir.
- f) 31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla "Esas faaliyet giderleri" hesabı içerisinde gösterilen 377.762 TL banka komisyon gideri "Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri" hesabında gösterilmiştir.
- g) 31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla "Esas faaliyet gelirleri" hesabı içerisinden düzeltilen 106.200 TL tapu gider karşılığı "Esas faaliyet giderleri" hesabında gösterilmiştir.

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. Konsolide finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (Devamı)

2.1.7 Finansal Tabloların Hazırlanış Şekli

TMS'ye uygun finansal tabloların "Genişletilebilir İşletme Raporlama Dili" formatında analize uygun şekilde kullanıcılarla paylaşılmasını sağlamak üzere 660 sayılı KHK'nın 9'uncu maddesinin (b) bendine dayanılarak geliştirilen 2016 TMS Taksonomisi 2 Haziran 2016 tarihli ve 30 sayılı Kurul kararıyla onaylanmıştır. Ekli finansal tablolarda bu TMS taksonomisi dikkate alınmıştır.

2.2 Standartlarda değişiklikler ve yorumlar

a. 31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla yürürlükte olan yeni standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar

- TMS 7, "Nakit akış tabloları"ndaki değişiklikler; 1 Ocak 2017 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler finansal tablo okuyucularının finansman faaliyetlerinden kaynaklanan yükümlülük değişikliklerini değerlendirebilmelerine imkan veren ek açıklamalar getirmiştir. Değişiklikler UMSK'nın 'açıklama inisiyatifi' projesinin bir parçası olarak finansal tablo açıklamalarının nasıl geliştirilebileceğine dair çıkarılmıştır.
- TMS 12, "Gelir vergilerdeki değişiklikler"; 1 Ocak 2017 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Gerçekleşmemiş zararlar üzerinden hesaplanan ertelenmiş vergi varlıklarının muhasebeleştirilmesine ilişkin bu değişiklikler, gerçeğe uygun değerden ölçülen borçlanma araçları üzerinden hesaplanan ertelenmiş vergi varlığının nasıl muhasebeleştirileceğini açıklamaktadır.
- 2014-2016 dönemi yıllık iyileştirmeler; 1 Ocak 2017 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir.
- TFRS 12, "Diğer işletmelerdeki paylara ilişkin açıklamalar"; 1 Ocak 2017 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinden itibaren geçerli olmak üzere geriye dönük olarak uygulanmalıdır. Bu değişiklik, özet finansal bilgiler haricinde TFRS 12'nin açıklama gerekliliklerinin satılmaya hazır olarak sınıflandırılan işletmelerdeki paylara uygulanacağını açıklığa kavuşturmuştur.

b. 1 Ocak 2018 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş olan standartlar ve değişiklikler

- TFRS 9, "Finansal araçlar"; 1 Ocak 2018 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu standart TMS 39'un yerini almaktadır. Finansal varlıklar ve yükümlülüklerin sınıflandırması ve ölçülmesi ile ilgili zorunlulukları ve aynı zamanda şu anda kullanılmakta olan, gerçekleşen değer düşüklüğü zararı modelinin yerini alacak olan beklenen kredi riski modelini de içermektedir.
- TFRS 15, "Müşteri sözleşmelerinden hasılat"; 1 Ocak 2018 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Amerika'da Kabul Görmüş Muhasebe Standartları ile yapılan uyum çalışması sonucu ortaya çıkan yeni standart hasılatın finansal raporlamasını ve finansal tabloların toplam gelirlerinin dünya çapında karşılaştırılabilir olmasını sağlamayı amaçlamıştır.
- TFRS 15, "Müşteri sözleşmelerinden hasılat" standardındaki değişiklikler; 1 Ocak 2018 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişikliklerle edim (performans) yükümlülüklerini belirleyen uygulama rehberliğine, fikri mülkiyet lisanslarının muhasebesine ve işletmenin asil midir yoksa aracı mıdır değerlendirmesine (net hasılat sunumuna karşın brüt hasılat sunumu) ilişkin açıklamaları içermektedir. Uygulama rehberliğindeki bu alanların her biri için yeni ve değiştirilmiş açıklayıcı örnekler eklenmiştir. UMSK, aynı zamanda yeni hasılat standardına geçiş ile ilgili ek pratik tedbirler dahil etmiştir.

**YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**

**31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

2. Konsolide finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (Devamı)

2.2 Standartlarda değişiklikler ve yorumlar (Devamı)

b. 1 Ocak 2018 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş olan standartlar ve değişiklikler (Devamı)

- TFRS 4, "Sigorta Sözleşmeleri" standardındaki değişiklikler; 1 Ocak 2018 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. TFRS 4'de yapılan değişiklik sigorta şirketleri için 'örtülü yaklaşım (overlay approach)' ve 'erteleme yaklaşımı (deferral approach)' olarak iki farklı yaklaşım sunmaktadır. Buna göre:
 - Sigorta sözleşmeleri tanzim eden tüm şirketlere yeni sigorta sözleşmeleri standardı yayımlanmadan önce TFRS 9 uygulandığında ortaya çıkabilecek olan dalgalanmayı kar veya zararda muhasebeleştirmek yerine diğer kapsamlı gelir tablosunda muhasebeleştirme seçeneğini sağlayacaktır ve
 - Faaliyetleri ağırlıklı olarak sigorta ile bağlantılı olan şirketlere isteğe bağlı olarak 2021 yılına kadar geçici olarak TFRS 9'u uygulama muafiyeti getirecektir. TFRS 9 uygulamayı erteleyen işletmeler hali hazırda var olan TMS 39, 'Finansal Araçlar' standardını uygulamaya devam edeceklerdir.
- TMS 40, "Yatırım amaçlı gayrimenkuller" standardındaki değişiklikler; 1 Ocak 2018 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin sınıflandırılmasına ilişkin yapılan bu değişiklikler, kullanım amacıyla değişiklik olması durumunda yatırım amaçlı gayrimenkullere ya da gayrimenkullerden yapılan sınıflandırmalarla ilgili netleştirme yapmaktadır. Bir gayrimenkulün kullanımının değişmesi durumunda bu gayrimenkulün 'yatırım amaçlı gayrimenkul' tanımlarına uyup uymadığının değerlendirilmesinin yapılması gerekmektedir. Bu değişim kanıtlarla desteklenmelidir.
- TFRS 2 "Hisse bazlı ödemeler" standardındaki değişiklikler; 1 Ocak 2018 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Değişiklik nakde dayalı hisse bazlı ödemelerin ölçüm esaslarını ve bir ödüllendirmeyi nakde dayalıdan özkaynağa dayalıya çeviren değişikliklerin nasıl muhasebeleştirileceğini açıklamaktadır. Bu değişiklik aynı zamanda bir işverenin çalışanının hisse bazlı ödemesine ilişkin bir miktarı kesmek ve bunu vergi dairesine ödemekle yükümlü olduğu durumlarda, TFRS 2'nin esaslarına bir istisna getirerek, bu ödül sanki tamamen özkaynağa dayalıymışçasına işlem görmesini gerektirmektedir.
- 2014-2016 dönemi yıllık iyileştirmeler; 1 Ocak 2018 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir.
- TFRS 1, "Türkiye finansal raporlama standartlarının ilk uygulaması"; TFRS 7, TMS 19 ve TFRS 10 standartlarının ilk kez uygulama aşamasında kısa dönemli istisnalarını kaldırılmıştır.
- TMS 28, "İştiraklerdeki ve iş ortaklıklarındaki yatırımlar"; bir iştirak ya da iş ortaklığının gerçeğe uygun değerden ölçülmesine ilişkin açıklık getirmiştir.
- TFRS Yorum 22, "Yabancı para cinsinden yapılan işlemler ve avanslar ödemeleri"; 1 Ocak 2018 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu yorum yabancı para cinsinden yapılan işlemler ya da bu tür işlemlerin bir parçası olarak yapılan ödemelerin yabancı bir para cinsinden yapılması ya da fiyatlanması konusunu ele almaktadır. Bu yorum tek bir ödemenin yapılması/alınması durumunda ve birden fazla ödemenin yapıldığı/alındığı durumlara rehberlik etmektedir. Bu rehberliğin amacı uygulamadaki çeşitliliği azaltmaktır.

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. Konsolide finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (Devamı)

2.2 Standartlarda değişiklikler ve yorumlar (Devamı)

b. 1 Ocak 2018 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş olan standartlar ve değişiklikler (Devamı)

- TFRS 9, "Finansal araçlar'daki değişiklikler"; 1 Ocak 2019 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklik, itfa edilmiş maliyet ile ölçülen finansal bir yükümlülüğün, finansal tablo dışı bırakılma sonucu doğurmadan değiştirildiğinde, ortaya çıkan kazanç veya kaybin doğrudan kar veya zararda muhasebeleştirilmesi konusunu doğrulamaktadır. Kazanç veya kayıp, orijinal sözleşmeye dayalı nakit akışları ile orijinal etkin faiz oranından iskonto edilmiş değiştirilmiş nakit akışları arasındaki fark olarak hesaplanır. Bu, farkın IAS 39'dan farklı olarak enstrümanın kalan ömrü boyunca yayılarak muhasebeleştirilmesinin mümkün olmadığı anlamına gelmektedir.
- TMS 28, "İştiraklerdeki ve iş ortaklıklarındaki yatırımlar'daki değişiklikler"; 1 Ocak 2019 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Şirketlerin özkaynak metodunu uygulamadığı uzun vadeli iştirak veya müşterek yönetime tabi yatırımlarını, TFRS 9 kullanarak muhasebeleştirileceklerini açıklığa kavuşturmuştur.
- TFRS 16, "Kiralama işlemleri"; 1 Ocak 2019 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. TFRS 15, 'Müşteri sözleşmelerinden hasılat' standardı ile birlikte erken uygulamaya izin verilmektedir. Bu yeni standart mevcut TMS 17 rehberliğinin yerini alır ve özellikle kiralayanlar açısından muhasebesinde geniş kapsamlı bir değişiklik yapar. Şu anki TMS 17 kurallarına göre kiralayanlar bir kiralama işlemine taraf olduklarında bu işlem için finansal kiralama (bilanço içi) ya da faaliyet kiralaması (bilanço dışı) ayrımı yapmak zorundalar. Fakat TFRS 16'ya göre artık kiralayanlar neredeyse tüm kiralama sözleşmeleri için gelecekte ödeyecekleri kiralama yükümlülüklerini ve buna karşılık olarak da bir varlık kullanım hakkını bilançolarına yazmak zorunda olacaklardır. UMSK kısa dönemli kiralama işlemleri ve düşük değerli varlıklar için bir istisna öngörmüştür, fakat bu istisna sadece kiraya verenler açısından uygulanabilir. Kiraya verenler için muhasebe neredeyse aynı kalmaktadır. Ancak UMSK'nın kiralama işlemlerinin tanımını değiştirmesinden ötürü (sözleşmelerdeki içeriklerin birleştirilmesi ya da ayrıştırılmasındaki rehberliği değiştirdiği gibi) kiraya verenler de bu yeni standarttan etkileneceklerdir. En azından yeni muhasebe modelinin kiraya verenler ve kiralayanlar arasında pazarlıklara neden olacağı beklenmektedir. TFRS 16'ya göre biz sözleşme belirli bir süre için belirli bir tutar karşılığında bir varlığın kullanım hakkını ve o varlığı kontrol etme hakkını içeriyorsa o sözleşme bir kiralama sözleşmesidir ya da kiralama işlemi içermektedir.
- TFRS Yorum 23, "Vergi uygulamalarındaki belirsizlikler"; 1 Ocak 2019 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu yorum TMS 12 Gelir Vergileri standardının uygulamalarındaki bazı belirsizliklere açıklık getirmektedir. UFRS Yorum Komitesi daha önce vergi uygulamalarında bir belirsizlik olduğu zaman bu belirsizliğin TMS 12'ye göre değil TMS 37 'Karşılıklar, Koşullu Borçlar ve Koşullu Varlıklar' standardının uygulanması gerektiğini açıklığa kavuşturmuştu. TFRS Yorum 23 ise gelir vergilerinde belirsizlikler olduğu durumlarda ertelenmiş vergi hesaplamasının nasıl ölçüleceği ve muhasebeleştirileceği ile ilgili açıklama getirmektedir. Vergi uygulaması belirsizliği, bir şirket tarafından yapılan bir vergi uygulamasının vergi otoritesince kabul edilir olup olmadığının bilinmediği durumlarda ortaya çıkar. Örneğin, özellikle bir giderin indirim olarak kabul edilmesi ya da iade alınabilir vergi hesaplamasına belirli bir kalemin dahil edilip edilmemesiyle ilgili vergi kanunda belirsiz olması gibi. TFRS Yorum 23 bir kalemin vergi uygulamalarının belirsiz olduğu; vergilendirilebilir gelir, gider, varlık ya da yükümlülüğün vergiye esas tutarları, vergi gideri, alacağı ve vergi oranları da dahil olmak üzere her durumda geçerlidir.
- TFRS 17, "Sigorta Sözleşmeleri"; 1 Ocak 2021 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu standart, hali hazırda çok çeşitli uygulamalara izin veren TFRS 4'ün yerine geçmektedir. TFRS 17, sigorta sözleşmeleri ile isteğe bağlı katılım özelliğine sahip yatırım sözleşmeleri düzenleyen tüm işletmelerin muhasebesini temelden değiştirecektir.

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. Konsolide finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (Devamı)

2.2 Standartlarda değişiklikler ve yorumlar (Devamı)

b. 1 Ocak 2018 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş olan standartlar ve değişiklikler (Devamı)

Rapor tarihi itibarıyla aşağıda yer alan standartlar, yorumlar ve değişiklikler Kamu Gözetim Kurumu (KGK) tarafından kamu görüşüne açık taslak metin olarak yayımlanmıştır:

- a. TFRS 16, 'Kiralama işlemleri'
- b. TFRS Yorum 22, 'Yabancı para cinsinden yapılan işlemler ve avanslar'

Rapor tarihi itibarıyla aşağıda yer alan standart değişiklikleri ise henüz Kamu Gözetim Kurumu (KGK) tarafından yayımlanmamıştır:

- TFRS 2, "Hisse bazlı ödemeler" değişiklikler,
- TFRS 15, "Müşterilerle yapılan sözleşmelerden doğan hasılat" değişiklik,
- TMS 7, "Nakit akış" tabloları değişiklikler,
- TMS 12, "Gelir vergileri" değişiklikler,
- TMS 40, "Yatırım amaçlı gayrimenkuller" değişiklikler,
- 2014-2016 dönemi yıllık iyileştirmeleri,
- TFRS 4, "Sigorta Sözleşmeleri"ndeki değişiklikler,
- TFRS 17, "Sigorta Sözleşmeleri",
- TFRS Yorum 23, "Vergi uygulamalarındaki belirsizlikler".

2.3 Yayımlanan ama yürürlüğe girmemiş ve erken uygulamaya konulmayan TFRS'ler

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

TFRS 15 Müşterilerle Yapılan Sözleşmelerden Doğan Hasılat

KGK, Eylül 2016'da TFRS 15 Müşterilerle Yapılan Sözleşmelerden Doğan Hasılat standardını yayınlamıştır. Yayımlanan bu standart, UMSK'nın Nisan 2016'da UFRS 15'e açıklık getirmek için yaptığı değişiklikleri de içermektedir. Standarttaki yeni beş aşamalı model, hasılatın muhasebeleştirme ve ölçüm ile ilgili gereklilikleri açıklamaktadır. Standart, müşterilerle yapılan sözleşmelerden doğan hasılatı uygulanacak olup bir işletmenin olağan faaliyetleri ile ilgili olmayan bazı finansal olmayan varlıkların (örneğin maddi duran varlık çıkışları) satışının muhasebeleştirilip ölçülmesi için model oluşturmaktadır. TFRS 15'in uygulama tarihi 1 Ocak 2018 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleridir. Erken uygulamaya izin verilmektedir. TFRS 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 olması beklenmemektedir.

TFRS 9 Finansal Araçlar – Sınıflandırma ve Açıklama

KGK, Ocak 2016'da TFRS 9 Finansal Araçlar'ı nihai haliyle yayınlamıştır. TFRS 9 finansal araçlar muhasebeleştirme projesinin üç yönünü: sınıflandırma ve ölçme, değer düşüklüğü ve finansal riskten korunma muhasebesini bir araya getirmektedir. TFRS 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 zamanlı 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, TFRS 9, banka ve diğer işletmelerin, finansal borçlarını gerçeğe uygun değeri ile ölçme opsiyonunu 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 konuyu ele almaktadır. Standart ayrıca, risk yönetimi ekonomisini muhasebe uygulamaları ile daha iyi ilişkilendirebilmek için geliştirilmiş bir finansal riskten korunma modeli içermektedir. TFRS 9, 1 Ocak 2018 veya sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerlidir ve standardın tüm gerekliliklerinin erken uygulamasına izin verilmektedir.

**YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**

**31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir)

2. Konsolide finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (Devamı)

2.3 Yayınlanan ama yürürlüğe girmemiş ve erken uygulamaya konulmayan TFRS’ler (Devamı)

TFRS 9 Finansal Araçlar – Sınıflandırma ve Açıklama (Devamı)

Alternatif olarak, işletmeler, standarttaki diğer şartları uygulamadan, sadece “gerçeğe uygun değer değişimi kar veya zarara yansıtılan” olarak belirlenmiş finansal yükümlülüklerin kazanç veya kayıplarının sunulmasına ilişkin hükümleri erken uygulamayı tercih edebilirler. Grup, standardın finansal durum ve performansı üzerine etkileri olması beklenmemektedir.

2.4 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.
- 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 başlanmamış 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, coğrafi konumu, alanı, fiziksel koşulları, pazar koşullarını, gelecekte oluşacak geliri ve devam eden davaları göz önünde bulundurarak belirlemiştir.

**YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**

**31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

2. Konsolide finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (Devamı)

2.4 Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahmin ve Varsayımları (Devamı)

31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla finansal tablolarda, yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflandırılan taşınmazların gerçeğe uygun değerinin bulunması esnasında kullanılan önemli değerlendirme, tahmin ve varsayımlar aşağıda açıklanmıştır.

| Gayrimenkul adı | Değerleme yöntemi | Ekspertiz raporu tarihi | Pazar yaklaşımı m ² değeri TL (tam) |
|---------------------|-------------------|-------------------------|--|
| Ankara Çankaya | "Pazar Yaklaşımı" | 28 Kasım 2017 | 5.812 |
| Bomonti Apartman | "Pazar Yaklaşımı" | 28 Kasım 2017 | 8.470 |
| Elit Residence | "Pazar Yaklaşımı" | 28 Kasım 2017 | 11.059 |
| Kağıthane Ofis Park | "Pazar Yaklaşımı" | 28 Kasım 2017 | 9.922 |
| Levent Loft Bahçe | "Pazar Yaklaşımı" | 28 Kasım 2017 | 15.206 |

31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla finansal tablolarda, yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflandırılan taşınmazların gerçeğe uygun değerinin bulunması esnasında kullanılan önemli değerlendirme, tahmin ve varsayımlar aşağıda açıklanmıştır.

| Gayrimenkul adı | Değerleme yöntemi | Ekspertiz raporu tarihi | Pazar yaklaşımı m ² değeri TL (tam) |
|---------------------|-------------------|-------------------------|--|
| Ankara Çankaya | "Pazar Yaklaşımı" | 7 Kasım 2016 | 5.635 |
| Bomonti Apartman | "Pazar Yaklaşımı" | 28 Aralık 2016 | 7.692 |
| Elit Residence | "Pazar Yaklaşımı" | 13 Aralık 2016 | 10.412 |
| Kağıthane Ofis Park | "Pazar Yaklaşımı" | 27 Aralık 2016 | 9.116 |
| Levent Loft Bahçe | "Pazar Yaklaşımı" | 28 Aralık 2016 | 14.912 |

Ankara Çankaya

Grup, 31 Aralık 2017 ve 2016 tarihleri itibarıyla Ankara Çankaya projesinde yer alan 12 adet bağımsız bölümü yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırmıştır. Ankara ili, Çankaya Mahallesi, İran Caddesi No:8 adresinde 5.965 metrekarelik alandan oluşmaktadır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:3 No:62.1 Tebliğ hükümlerince Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 28 Kasım 2017 tarihli rapora göre Ankara Çankaya projesine ait ticari üniteler ile ilgili olarak pazar yaklaşımı yöntemine göre belirlendiği gerçeğe uygun değeri KDV hariç 34.670.385 TL'dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

Bomonti Apartman

Grup, 31 Aralık 2017 ve 2016 tarihleri itibarıyla Bomonti Apartman'ı yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırmıştır. İstanbul ili, Şişli İlçesi, Cumhuriyet Mahallesi, Gökkuşluğu Sokak No:15 adresinde 1.028 metrekarelik alanda 9 adet daire katından oluşmaktadır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:3 No:62.1 Tebliğ hükümlerince Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 28 Kasım 2017 tarihli rapora göre Bomonti Apartman'ın pazar yaklaşımı yöntemine göre belirlendiği gerçeğe uygun değeri KDV hariç 8.710.000 TL'dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

**YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**

**31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

2. Konsolide finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (Devamı)

2.4 Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahmin ve Varsayımları (Devamı)

Elit Residence

Grup, 31 Aralık 2017 ve 2016 tarihleri itibarıyla Elit Residence'ı yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırmıştır. İstanbul ili, Şişli İlçesi, 19 Mayıs Mahallesi, Dr. Hüsnü İsmet Öztürk Sokak No:3 adresinde 340 metrekarelik alanda 1 daireden oluşmaktadır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:3 No:62.1 Tebliğ hükümlerince Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 28 Kasım 2017 tarihli rapora göre Elit Residence'ın pazar yaklaşımı yöntemine göre belirlendiği gerçeğe uygun değeri KDV hariç 3.760.000 TL'dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

Kağıthane Ofis Park

Grup, 31 Aralık 2017 ve 2016 tarihleri itibarıyla Kağıthane Ofis Park'ı yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırmıştır. İstanbul ili, Kağıthane İlçesi, Merkez Mahallesi, Bağlar Caddesi No:14B adresinde 540 metrekarelik alanda 1 ofis katından oluşmaktadır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:3 No:62.1 Tebliğ hükümlerince Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 28 Kasım 2017 tarihli rapora göre Kağıthane Ofis Park'ın pazar yaklaşımı yöntemine göre belirlendiği gerçeğe uygun değeri KDV hariç 5.355.000 TL'dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

Levent Loft Bahçe

Grup, 31 Aralık 2017 ve 2016 tarihleri itibarıyla Levent Loft Bahçe'yi yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırmıştır. İstanbul ili, Şişli İlçesi, Esentepe Mahallesi, Oto Caddesi No:4 adresinde 340 metrekarelik alanda 3 adet daireden oluşmaktadır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:3 No:62.1 Tebliğ hükümlerince Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 28 Kasım 2017 tarihli rapora göre Levent Loft Bahçe'nin pazar yaklaşımı yöntemine göre belirlendiği gerçeğe uygun değeri KDV hariç 5.170.000 TL'dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

c) Grup yönetimi, taşınan stok değerlerinin tümünü kısa vadeli olarak değerlendirmektedir.

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) Grup'un İstanbul İstanbul projesine ait taahhüt ile ilgili olarak finansal tablolarında taahhüt gider karşılığı iskantonanarak giderleştirilmiştir.(Not 14, 19 ve 31).

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. Konsolide finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (Devamı)

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 planlarının olması halinde. Grup'un kendisinin böyle bir planının 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.

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. Dövizle dayalı parasal varlık ve yükümlülükler, dönem sonunda geçerli olan TCMB döviz alış kurları üzerinden TL'ye çevrilmiştir. Dövizle dayalı parasal varlık ve yükümlülüklerin çevrimlerinden doğan kur kazancı veya zararları, konsolide kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosuna yansıtılmıştır. 31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla ABD doları işlemlerinde kullanılan dönem sonu kuru 3,7719 TL, Avro işlemlerinde kullanılan dönem sonu kuru ise 4,5155 TL'dir (31 Aralık 2016: 1 ABD Doları 3,5192 TL, 1 Avro 3,7099 TL).

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. Konsolide finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (Devamı)

2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

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.

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 | 41-42 |
| Makine, tesis ve cihazlar | 4-5 |
| Döşeme ve demirbaşlar | 4-10 |
| Özel maliyetler | 2 |

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. Konsolide finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (Devamı)

2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Bir varlığın kayıtlı değeri, varlığın geri kazanılabilir değerinden daha yüksekse, karşılık ayırmak suretiyle kayıtlı değer geri kazanılabilir değerine indirilir. İndirilen karşılık tutarı, olduğu 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, olduğu 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.

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.

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. Konsolide finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (Devamı)

2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

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 çıkartır. Grup finansal yükümlülükleri ancak sözleşmede tanımlanan yükümlülüğü ortadan kalkar, iptal edilir veya zaman aşımına uğrar ise kayıttan çıkartır.

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.

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.

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. Konsolide finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (Devamı)

2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (Devamı)

Çalışanlara sağlanan faydalar / kıdem tazminatları

Tanımlanan fayda planı

Kıdem tazminatı karşılığı, Grup'un, Türk İş Kanunu uyarınca personelin emekliye ayrılmasından doğacak gelecekteki olası yükümlülüklerinin tahmini toplam karşılığının bugünkü değerini ifade eder. Türkiye'de geçerli olan çalışma hayatını düzenleyen yasalar ve Türk İş Kanunu uyarınca, Grup'un bir yılını tamamlayan ve sebepsiz yere işten çıkartılan, askerlik görevini yapmak için çağrılan, vefat eden, 25 yıllık hizmet süresini doldurup (kadınlarda 20 yıl) emeklilik yaşını doldurarak (kadınlarda 58, erkeklerde 60 yaş) emekli olan çalışanlarına kıdem tazminatı ödeme yükümlülüğü vardır. 23 Mayıs 2002 tarihi itibarıyla ilgili yasa değişikliğinden, emeklilikten önceki hizmet süresiyle bağlantılı, bazı geçiş süreci maddeleri çıkartılmıştır.

Tanımlanmış sosyal yardım yükümlülüğünün bugünkü değeri ile ilgili ayrılan karşılık öngörülen yükümlülük yöntemi kullanılarak hesaplanır. Tüm aktüeryal karlar ve zararlar kapsamlı gelir tablosunda muhasebeleştirilir. TFRS, belirli fayda planları dahilinde muhtemel tazminat yükümlülüğünün tahmin edilebilmesi için aktüer değerlendirme öngörülerinin geliştirilmesini gerektirir. Finansal tablolarda, Grup öngörülen yükümlülük yöntemini uygulayarak ve geçmiş yıllardaki deneyimlerine dayanarak, hizmet süresini sonlandırdığı tarih itibarıyla kıdem tazminatı almaya hak kazananları temel olarak bir yükümlülük hesaplamaktadır. Bu karşılık, gelecekte çalışanların emekliliklerinden doğacak muhtemel yükümlülüklerin bugünkü değerinin tahmin edilmesiyle bulunmaktadır.

Temel varsayım, her yıllık hizmet için belirlenen tavan karşılığının enflasyon ile orantılı olarak artmasıdır. Böylece uygulanan iskonto oranı enflasyonun beklenen etkilerinden arındırılmış gerçek oranı gösterir. 31 Aralık 2017 tarihli karşılığın hesaplamasında 1 Ocak 2018 tarihinden itibaren geçerli olan 5.002 TL tavan tutarı (1 Ocak 2017: 4.426 TL) kullanılmıştır.

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 kiralamar 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:

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. Konsolide finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (Devamı)

2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (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, katılan 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 oluştukları 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, birebir 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.

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. Konsolide finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (Devamı)

2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti (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 yapılabilirdiği 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.

**YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**

**31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir)

3. Bölümlere göre raporlama

31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla bölümlere göre raporlama detayı aşağıdaki gibidir:

| | Gayrimenkul geliştirme | Bina yönetimi hizmetleri | | |
|--|----------------------------|--------------------------------|----------------|--------------|
| | 1 Ocak - 31 Aralık 2017 | 1 Ocak - 31 Aralık 2017 | Eliminasyonlar | Toplam |
| Hasılat | 15.332.943 | 36.954.714 | (112.241) | 52.175.416 |
| Satışların maliyeti | (11.207.232) | (31.240.667) | - | (42.447.899) |
| Pazarlama, ve genel yönetim giderleri | (5.235.122) | (3.791.488) | (499.398) | (9.526.008) |
| Esas faaliyetlerden diğer gelir / (gider) | 1.429.859 | (547.468) | 681.750 | 1.564.141 |
| Yatırım faaliyetlerinden gelirler | 328.021 | 150.856 | (318.884) | 159.993 |
| Finansman geliri / (gideri) | 666.406 | 73.100 | - | 739.506 |
| Vergi gideri/geliri | - | (384.971) | - | (384.971) |
| Sürdürülen faaliyetler bölüm (zararı) / karı | 1.314.875 | 1.214.076 | (248.773) | 2.280.178 |
| Diğer kapsamlı gelir / (gider) | (25.080) | (101.433) | - | (126.513) |
| Toplam kapsamlı gelir/(gider) | 1.289.795 | 1.112.643 | (248.773) | 2.153.665 |
| Toplam bölüm varlıkları | 82.634.767 | 7.203.184 | (326.418) | 89.511.533 |
| Toplam bölüm yükümlülükleri | 15.106.342 | 4.467.974 | (122.783) | 19.451.533 |
| <i>Nakit girişi/çıkışı yaratmayan önemli kalemler</i> | | | | |
| Amortisman ve itfa payları | 75.748 | 42.201 | - | 117.949 |
| İstanbul İstanbul taahhüt karşılığı | (376.816) | - | - | (376.816) |
| Tapu karşılık giderleri | (4.981) | - | - | (4.981) |
| Vergi gideri/geliri ile ilgili düzeltmeler | - | 384.971 | - | 384.971 |
| Dava karşılıkları | 300.000 | - | - | 300.000 |
| Yatırım amaçlı gayrimenkul makul değer karları | (2.611.176) | - | - | (2.611.176) |
| <i>Diğer bilgiler:</i> | | | | |
| Maddi ve maddi olmayan duran varlık satın alımı | - | (104.391) | - | (104.391) |

**YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**

**31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

3. Bölümlere göre raporlama (Devamı)

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

| | Gayrimenkul geliştirme | Bina yönetimi hizmetleri | | |
|--|----------------------------|-----------------------------|----------------|--------------|
| | 1 Ocak - 31 Aralık 2016 | 1 Ocak - 31 Aralık 2016 | Eliminasyonlar | Toplam |
| Hasılat | 10.947.341 | 33.104.338 | (112.594) | 43.939.085 |
| Satışların maliyeti | (8.740.850) | (28.139.655) | - | (36.880.505) |
| Pazarlama ve genel yönetim giderleri | (6.418.419) | (3.827.195) | 8.407 | (10.237.207) |
| Esas faaliyetlerden diğer gelir / (gider) | (1.133.075) | 82.406 | 96.609 | (954.060) |
| Yatırım faaliyetlerinden gelirler | 301.761 | 97.694 | (301.457) | 97.998 |
| Finansman geliri / (gideri) | (2.127.184) | 71.792 | - | (2.055.392) |
| Vergi gideri/geliri | (1.905.487) | (230.826) | - | (2.136.313) |
| Sürdürülen faaliyetler bölüm (zararı) / karı | (9.075.913) | 1.158.554 | (309.035) | (8.226.394) |
| Diğer kapsamlı gelir / (gider) | (21.547) | (81.384) | - | (102.931) |
| Toplam kapsamlı gelir/(gider) | (9.097.460) | 1.077.170 | (309.035) | (8.329.325) |
| Toplam bölüm varlıkları | 99.020.426 | 7.805.255 | (288.804) | 106.536.877 |
| Toplam bölüm yükümlülükleri | 32.781.796 | 5.557.420 | (15.052) | 38.324.164 |

Nakit girişi/çıkışı yaratmayan önemli kalemler

| | | | | |
|--|-------------|---------|---|-------------|
| Amortisman ve itfa payları | 104.528 | 64.820 | - | 169.348 |
| İstanbul İstanbul taahhüt karşılığı | (62.446) | - | - | (62.446) |
| Tapu karşılık giderleri | (198.004) | - | - | (198.004) |
| Gerçekleşmemiş kur farkı zararı | (35.715) | - | - | (35.715) |
| Vergi gideri/geliri ile ilgili düzeltmeler | 1.905.487 | 230.826 | - | 2.136.313 |
| Yatırım amaçlı gayrimenkul makul değer karları | (1.756.284) | - | - | (1.756.284) |

Diğer bilgiler:

| | | | | |
|---|----------|----------|---|----------|
| Maddi ve maddi olmayan duran varlık satın alımı | (21.603) | (24.070) | - | (45.673) |
|---|----------|----------|---|----------|

4. Nakit ve nakit benzerleri

31 Aralık 2017 ve 2016 tarihleri itibarıyla nakit ve nakit benzerleri detayları aşağıda verilmiştir:

| | 31 Aralık 2017 | 31 Aralık 2016 |
|--|----------------|----------------|
| Banka | | |
| - Vadesiz mevduat | 324.075 | 111.116 |
| - Vadeli mevduat | 8.147.527 | - |
| Yatırım fonları (*) | 2.112.129 | 1.097.755 |
| | 10.583.731 | 1.208.871 |
| Nakit ve nakde eşdeğer varlıkların faiz reeskontları | (44.527) | - |
| | 10.539.204 | 1.208.871 |

(*) 31 Aralık 2017 ve 2016 tarihleri itibarıyla yatırım fonları B-tipi likit fonlardan oluşmaktadır.

**YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**

**31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

4. Nakit ve nakit benzerleri (Devamı)

Vadesiz Mevduat

31 Aralık 2017 ve 2016 tarihleri itibarıyla vadesiz mevduatın detayları aşağıdaki gibidir:

| | 31 Aralık 2017 | 31 Aralık 2016 |
|----|-----------------------|-----------------------|
| TL | 324.075 | 111.116 |
| | 324.075 | 111.116 |

Vadeli Mevduat

31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla vadeli mevduatın detayları aşağıdaki gibidir:

| 31 Aralık 2017 | Nominal Tutar (TL) | Faiz oranı (%) | Vade |
|-----------------------|-------------------------------|-----------------------|--------------|
| TL | 1.882.757 | 15,10 | 23 Ocak 2018 |
| TL | 1.642.022 | 15,00 | 30 Ocak 2018 |
| TL | 1.236.636 | 15,10 | 18 Ocak 2018 |
| TL | 1.159.295 | 14,75 | 15 Ocak 2018 |
| TL | 1.111.151 | 14,80 | 8 Ocak 2018 |
| TL | 1.045.593 | 15,10 | 22 Ocak 2018 |
| TL | 70.073 | 12,80 | 2 Ocak 2018 |
| Toplam | 8.147.527 | | |

5. Finansal yatırımlar

31 Aralık 2017 ve 2016 tarihleri itibarıyla Grup'un kısa vadeli finansal yatırımlarının detayı aşağıdaki gibidir:

Kısa vadeli

| | 31 Aralık 2017 | 31 Aralık 2016 |
|--------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Devlet tahvili | 3.009.121 | - |
| Kullanımı kısıtlı banka mevduatı (*) | - | 17.985.305 |
| | 3.009.121 | 17.985.305 |

- (*) Grup'un İstanbul ili Kemerburgaz bölgesinde 2B yasasıyla birlikte satışa çıkarılacak bir arsayla ilgili hukuki süreç başlatmış olduğu ve de ilgili süreç neticesine bağlı olarak arsayla ilgili bir aksiyon planı oluşturulmasını öngördüğü dava ile ilgili duruşma 31 Mart 2017 tarihinde Grup aleyhine neticelenmiştir. Bu konuyla ilgili olarak hukuki süreç gereği Grup'un banka hesaplarında 5.082.080 ABD Doları karşılığı kadar blokeli vadeli mevduat bulundurma yükümlülüğü ortadan kalkmıştır. Grup'un bu tutardaki blokeli mevduatın vadesinin 7 Nisan 2017 tarihinde sona ermesi ile raporlama tarihi itibarıyla Grup'un finansal yatırım olarak sınıflayacağı herhangi bir blokeli mevduatı kalmamıştır (31 Aralık 2016: 5.082.080 ABD Doları karşılığı 17.884.856 TL blokeli mevduat ve 100.449 TL faiz tahakkuku bulunmaktadır).

**YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**

**31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

5. Finansal yatırımlar (Devamı)

31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla Grup'un finansal yatırımlarında yer alan devlet tahvilinin detayı aşağıdaki gibidir:

| | <i>Maliyet</i> | <i>Vade tarihi</i> | <i>Defter değeri</i> | <i>Faiz oranı (%)</i> |
|-----------------------|------------------|--------------------|----------------------|-----------------------|
| <i>31 Aralık 2017</i> | | | | |
| Devlet tahvili (*) | 2.999.984 | 18 Nisan 2018 | 3.009.121 | 12,30 |
| | 2.999.984 | | 3.009.121 | |

(*) Devlet tahvilleri makul değerleri BİST piyasa verileri baz alınarak hesaplanan ağırlıklı ortalama faiz oranı ile çeyrek dönemlerde hesaplanmaktadır.

6. Kısa ve uzun vadeli borçlanmalar

| | 31 Aralık 2017 | | | 31 Aralık 2016 | | |
|--|-----------------------|-----------------------------|---------------------|-----------------------|-----------------------------|---------------------|
| | Faiz oranı (%) | Orijinal Para birimi | TL karşılığı | Faiz oranı (%) | Orijinal Para birimi | TL karşılığı |
| ABD Doları banka kredileri | - | - | - | 3,86 | 5.124.267 | 18.033.321 (1) |
| TL banka kredileri | - | - | - | 12,30 | 145.000 | 145.000 (2) |
| Toplam kısa vadeli finansal borçlar | | | - | | | 18.178.321 |

(1) 7 Nisan 2017 vadeli

(2) Rotatif

7. Ticari alacak ve borçlar

31 Aralık 2017 ve 2016 tarihleri itibarıyla ticari alacakların detayları aşağıda verilmiştir:

| Kısa vadeli ticari alacaklar: | 31 Aralık 2017 | 31 Aralık 2016 |
|---|-----------------------|-----------------------|
| İlişkili taraflardan ticari alacaklar | 337.349 | 457.310 |
| İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar - Alıcılar | 4.813.321 | 5.655.618 |
| | 5.150.670 | 6.112.928 |
| Şüpheli ticari alacaklar karşılığı | (446.667) | (362.319) |
| Ticari alacaklar, net | 4.704.003 | 5.750.609 |

Grup'un 31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla 1.120.316 TL tutarındaki (31 Aralık 2016: 1.437.319 TL) ticari alacağın 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.

**YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**

**31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

7. Ticari alacak ve borçlar (Devamı)

31 Aralık 2017 ve 2016 tarihleri itibarıyla şüpheli alacaklara ayrılan karşılıkların dönem içindeki hareketi aşağıdaki gibidir:

| | 31 Aralık 2017 | 31 Aralık 2016 |
|--|----------------|----------------|
| 1 Ocak | 362.319 | 452.893 |
| Dönem içinde ayrılan karşılıklar (iptal) | 84.348 | (90.574) |
| 31 Aralık itibarıyla | 446.667 | 362.319 |

31 Aralık 2017 ve 2016 tarihleri itibarıyla ticari borçların detayları aşağıda verilmiştir:

| Kısa vadeli ticari borçlar: | 31 Aralık 2017 | 31 Aralık 2016 |
|---|------------------|------------------|
| İlişkili taraflara ticari borçlar | 506.908 | 1.021.396 |
| İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar | | |
| - Satıcılar | 2.615.011 | 2.596.703 |
| - Diğer ticari borçlar (*) | 5.132 | 393 |
| | 3.127.051 | 3.618.492 |

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

8. Diğer alacak ve borçlar

31 Aralık 2017 ve 2016 tarihleri itibarıyla diğer alacakların detayları aşağıda verilmiştir:

| Kısa vadeli diğer alacaklar | 31 Aralık 2017 | 31 Aralık 2016 |
|------------------------------------|----------------|------------------|
| Verilen iş avansları | 2.608 | 928.781 |
| Tesis yönetim alacakları (*) | 101.116 | 492.559 |
| Personele verilen avanslar | 4.765 | 161.240 |
| Diğer alacaklar | 46.991 | 49.972 |
| | 155.480 | 1.632.552 |

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

| Uzun vadeli diğer alacaklar | 31 Aralık 2017 | 31 Aralık 2016 |
|------------------------------------|----------------|----------------|
| Depozito ve teminatlar (*) | 313.703 | 109.644 |
| | 313.703 | 109.644 |

(*) Resmi kurumlara verilen güvence bedellerinden oluşmaktadır.

**YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**

**31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

8. Diğer alacak ve borçlar (Devamı)

| Kısa vadeli diğer borçlar | 31 Aralık 2017 | 31 Aralık 2016 |
|----------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Depozito ve teminatlar | 67.129 | 63.209 |
| Diğer çeşitli borçlar (*) | 228.743 | 538.302 |
| | 295.872 | 601.511 |

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

| Uzun vadeli diğer borçlar | 31 Aralık 2017 | 31 Aralık 2016 |
|----------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Depozito ve teminatlar | 291.217 | 81.606 |
| | 291.217 | 81.606 |

9. Stoklar

31 Aralık 2017 ve 2016 tarihleri itibarıyla stokların detayları aşağıda verilmiştir:

| | 31 Aralık 2017 | 31 Aralık 2016 |
|---------------|-----------------------|-----------------------|
| Mamul | 7.699.671 | 18.871.222 |
| Diğer stoklar | 91 | 539 |
| | 7.699.762 | 18.871.761 |

Mamul:

31 Aralık 2017 ve 2016 tarihleri itibarıyla mamullerin detayları aşağıda verilmiştir:

| | 31 Aralık 2017 | 31 Aralık 2016 |
|----------------|-----------------------|-----------------------|
| Ankara Çankaya | 7.699.671 | 18.871.222 |
| | 7.699.671 | 18.871.222 |

Ankara Çankaya projesi:

Ankara Çankaya projesi; Ankara ili, Çankaya ilçesinde yapımına başlanmış konut ve ticari alan projesidir. Proje toplam 62 daire ve 12 bağımsız bölümden oluşmaktadır.

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

**YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**

**31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

9. Stoklar (Devamı)

Ankara Çankaya projesi (Devamı):

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 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 Grup tarafından Ankara Bölge İdare Mahkemesi nezdinde itiraz edilmiştir.

Ankara 9. İdare Mahkemesi, 18 Aralık 2008 tarihli kararı ile inşaat ruhsatlarının iptaline karar vermiştir. Gerekçeli karar Grup tarafından temyiz edilmiş olup, temyiz incelemesi, Danıştay 6. Dairesi nezdinde 2009/2706 E sayılı dosya üzerinden görüşülmüş ve Grup lehine karar düzeltme yolu açık olmak üzere karar verilmiştir. Bu gelişme sonrasında, davanın karar düzeltme aşaması da Grup lehine sonuçlanmış olup; daha sonra da Grup'un müdâhil olarak katıldığı bu davada ilk derece mahkemesi, temyiz yolu açık olmak üzere, Grup 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 tetkik hakimine teslim edildiği bilgisi ve ilgili dosyada karar aşamasına gelindiği bilgisi edinilmiş olup, 31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla yeni bir gelişme olmamıştır.

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

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

31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla Ankara Çankaya projesinin satılmayan konut kısmının Grup'un hissesine düşen payının geri kazanılabilir tutarı 8.715.000 TL'dir (31 Aralık 2016 - 21.570.000 TL).

Grup yönetimi, stoklarda taşınan mamullerinin tümünü kısa vadeli olarak değerlendirmektedir ve 2018 yılında geri kazanılabilecek stokların tutarı ve tahmini geri kazanım tarihleri aşağıdaki gibidir:

| 31 Aralık 2017 | Stok çeşidi | Stok taşınan değeri | Tahmini geri kazanılabilir tarih |
|----------------|-------------|---------------------|----------------------------------|
| Ankara Çankaya | Mamul | 7.699.671 | 2018 |
| Diğer stok | Mamul | 91 | 2018 |
| | | 7.699.762 | |

**YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**

**31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

9. Stoklar (Devamı)

| 31 Aralık 2016 | Stok çeşidi | Stok taşınan değeri | Tahmini geri kazanılabilir tarih |
|------------------------------|----------------|---------------------|----------------------------------|
| Ankara Çankaya Diğer stok | Mamul Mamul | 18.871.222 539 | 2017 2017 |
| | | 18.871.761 | |

10. Yatırım amaçlı gayrimenkuller

31 Aralık 2017 tarihinde sona eren yıla ait yatırım amaçlı gayrimenkullerde gerçekleşen hareketler aşağıdaki gibidir:

| | 1 Ocak 2017 | Çıkışlar | Gerçeğe uygun değer değişimi | 31 Aralık 2017 |
|-------------------------------------|-------------|----------|------------------------------|----------------|
| Elit Residence | 3.540.000 | - | 220.000 | 3.760.000 |
| Levent Loft Bahçe Projesi | 5.070.000 | - | 100.000 | 5.170.000 |
| Bomonti Apartman | 7.910.000 | - | 800.000 | 8.710.000 |
| Kağıthane Ofis Park | 4.920.000 | - | 435.000 | 5.355.000 |
| Ankara Çankaya Projesi Ticari Kısım | 33.614.209 | - | 1.056.176 | 34.670.385 |
| | 55.054.209 | - | 2.611.176 | 57.665.385 |

31 Aralık 2016 tarihinde sona eren yıla ait yatırım amaçlı gayrimenkullerde gerçekleşen hareketler aşağıdaki gibidir:

| | 1 Ocak 2016 | Çıkışlar | Gerçeğe uygun değer değişimi | 31 Aralık 2016 |
|-------------------------------------|-------------|--------------|------------------------------|----------------|
| Elit Residence | 3.400.000 | - | 140.000 | 3.540.000 |
| Levent Loft Bahçe Projesi | 7.009.244 | (1.989.346) | 50.102 | 5.070.000 |
| Bomonti Apartman | 7.602.699 | - | 307.301 | 7.910.000 |
| Kağıthane Ofis Park | 4.872.000 | - | 48.000 | 4.920.000 |
| Ankara Çankaya Projesi Ticari Kısım | 32.403.328 | - | 1.210.881 | 33.614.209 |
| Riva Doğu | 63.216.105 | (63.216.105) | - | - |
| | 118.503.376 | (65.205.451) | 1.756.284 | 55.054.209 |

31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin rayiç bedelleri aşağıdaki gibidir:

| Gayrimenkul adı | Değerleme yöntemi | Ekspertiz raporu tarihi | Rayiç değeri |
|---------------------------|-------------------|-------------------------|--------------|
| Ankara Çankaya | "Pazar Yaklaşımı" | 28 Kasım 2017 | 34.670.385 |
| Bomonti Apartman | "Pazar Yaklaşımı" | 28 Kasım 2017 | 8.710.000 |
| Kağıthane Ofis Park | "Pazar Yaklaşımı" | 28 Kasım 2017 | 5.355.000 |
| Levent Loft Bahçe Projesi | "Pazar Yaklaşımı" | 28 Kasım 2017 | 5.170.000 |
| Elit Residence | "Pazar Yaklaşımı" | 28 Kasım 2017 | 3.760.000 |
| | | | 57.665.385 |

**YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**

**31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

10. Yatırım amaçlı gayrimenkuller (Devamı)

31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin rayiç bedelleri aşağıdaki gibidir:

| Gayrimenkul adı | Değerleme yöntemi | Ekspertiz raporu tarihi | Rayiç değeri |
|---------------------------|-------------------|-------------------------|--------------|
| Ankara Çankaya | "Pazar Yaklaşımı" | 7 Kasım 2016 | 33.614.209 |
| Bomonti Apartman | "Pazar Yaklaşımı" | 28 Aralık 2016 | 7.910.000 |
| Kağıthane Ofis Park | "Pazar Yaklaşımı" | 28 Aralık 2016 | 4.920.000 |
| Levent Loft Bahçe Projesi | "Pazar Yaklaşımı" | 27 Aralık 2016 | 5.070.000 |
| Elit Residence | "Pazar Yaklaşımı" | 13 Aralık 2016 | 3.540.000 |
| | | | 55.054.209 |

31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla, Grup'un elinde bulundurduğu yatırım amaçlı gayrimenkuller üzerindeki sigorta tutarı 56.509.698 TL'dir (31 Aralık 2016: 45.338.999 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 2017 tarihi itibarıyla, 28 Kasım 2017 tarihli ekspertiz raporunda belirtilmiş olan 3.760.000 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 Temmuz 2015 tarihinde ve 51 no'lu bağımsız bölüm 18 Şubat 2016 tarihinde satılmıştır. 31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla Grup'un projede 3 dairesi yer almaktadır. Bu daireler 28 Kasım 2017 tarihindeki ekspertiz raporunda belirtilmiş olan 5.170.000 TL piyasa değeri ile değerlendirilmiştir.

Bomonti Projesi:

Bomonti projesi, İstanbul ili, Şişli-Bomonti ilçesinde bulunan 144 pafta, 980 ada, 9 parsel no'lu 2.799 m² yüzölçümüne sahip, Bomonti Apartman Projesinden alınan 9 daireden oluşan bir projedir. Bu daireler 28 Kasım 2017 tarihindeki ekspertiz raporunda belirtilmiş olan 8.710.000 TL piyasa değeri ile değerlendirilmiştir.

Kağıthane Ofis Park

Kağıthane Ofis Park, İstanbul ili, Kağıthane ilçesinde bulunan 12648 parsel üzerindeki Kağıthane Ofis Park projesi üzerinde yer alan 32 no'lu bağımsız bölümdür. Bu bölüm, 28 Kasım 2017 tarihindeki ekspertiz raporunda belirtilmiş olan 5.355.000 TL piyasa değeri ile değerlendirilmiştir.

Ankara Çankaya Projesi Ticari Kısım

Ankara Çankaya Projesi ticari kısmı, Ankara İli, Çankaya İlçesi, 6049 ada, 21 parselde kayıtlı 10.264 m² büyüklüğünde arsada geliştirilen projenin A-B ve F bloklarından oluşmaktadır ve Grup 31 Aralık 2017 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 28 Kasım 2017 tarihindeki ekspertiz raporundaki değeri 34.670.385 TL'dir.

**YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**

**31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

10. Yatırım amaçlı gayrimenkuller (Devamı)

Riva Doğu

Grup yönetimi, İstanbul İli, Beykoz İlçesi, Riva Bölgesinde bulunan 1164/1, 2993, 3017, 3028, 2989, 2991, 2994 ve 2992 numaralı parsellerden oluşmakta olan ve Grup finansal tablolarında 22.842.578 TL maliyetle taşınan Riva Doğu arsalarının Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin 22 Aralık 2014 tarih ve 47 numaralı Yönetim Kurulu kararı ve Gelişim Gayrimenkul ve Yatırım Ticaret A.Ş.'nin 22 Aralık 2014 tarih ve 4 numaralı Yönetim Kurulu kararı ile satılmasına yönelik hazırlıklara başlanılmasına karar vermiş, ilk kez 31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla hazırlanan finansal tablolarda bu arsalar yatırım amaçlı gayrimenkul hesabına sınıflanmış ve değerlendirme raporlarına göre gerçeğe uygun değerlerinden ilgili finansal tablolara taşınmışlardır. En son 16 Aralık 2015 tarihindeki ekspertiz raporunda belirtilmiş olan 63.216.105 TL piyasa değeri ile değerlendirilmiş olan söz konusu arsaların; 29 Şubat 2016 tarih ve 16 numaralı Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Yönetim Kurulu kararı ve 29 Şubat 2016 tarih ve 04 numaralı Gelişim Gayrimenkul ve Yatırım Ticaret A.Ş. Yönetim Kurulu kararlarına istinaden 63.300.000 TL+ KDV tutar ile Grup'un nihai ana ortaklarından Temel Ticaret ve Yatırım A.Ş.'nin bağlı ortaklığı Sardes Gayrimenkul Yatırım cılığı ve Ticaret A.Ş.'ye satılmasına karar verilmiştir. Raporlama tarihi itibarıyla söz konu arsaların satış işlemleri tamamlanmıştır.

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 "pazar yaklaşımı" değerlendirme yöntemiyle belirlenmektedir. 31 Aralık 2017 tarihinde sona eren yılda, yatırım amaçlı gayrimenkullerde meydana gelen 2.611.176 TL tutarındaki gerçeğe uygun değer değişimi "Esas faaliyetlerden diğer gelirler" içerisinde gelir olarak muhasebeleştirilmiştir (31 Aralık 2016 - 1.756.284 TL tutarındaki gerçeğe uygun değer değişimi "Esas faaliyetlerden diğer gelirler" içerisinde gelir olarak muhasebeleştirilmiştir).

31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla, Grup'un elinde bulundurduğu yatırım amaçlı gayrimenkullerden elde ettiği kira geliri 2.101.962 TL'dir (31 Aralık 2016 – 720.106 TL).

11. Maddi duran varlıklar

31 Aralık 2017 ve 2016 tarihlerinde sona eren dönemlere ait maddi duran varlıklar ve ilgili amortismanlarında gerçekleşen hareketler aşağıdaki gibidir:

| | 1 Ocak 2017 | İlaveler | Çıkışlar | Transferler | 31 Aralık 2017 |
|----------------------------|----------------|-----------|-----------|-------------|-------------------|
| Maliyet | | | | | |
| Binalar | 2.050.930 | - | - | - | 2.050.930 |
| Makine, tesis ve cihazlar | 83.165 | - | - | - | 83.165 |
| Döşeme ve demirbaşlar | 631.077 | 89.665 | (130.349) | - | 590.393 |
| Özel maliyetler | 104.633 | - | - | (4.950) | 99.683 |
| | 2.869.805 | 89.665 | (130.349) | (4.950) | 2.824.171 |
| Birikmiş Amortisman | | | | | |
| Binalar | (629.993) | (49.419) | - | - | (679.412) |
| Makine, tesis ve cihazlar | (62.850) | (5.976) | - | - | (68.826) |
| Döşeme ve demirbaşlar | (582.992) | (38.129) | 80.784 | - | (540.337) |
| Özel maliyetler | (85.520) | (7.224) | - | - | (92.744) |
| | (1.361.355) | (100.748) | 80.784 | - | (1.381.319) |
| Net kayıtlı değer | 1.508.450 | | | | 1.442.852 |

**YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**

**31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir)

11. Maddi duran varlıklar (Devamı)

| | 1 Ocak 2016 | İlaveler | Çıkışlar | Transferler | 31 Aralık 2016 |
|----------------------------|----------------|-----------|----------|-------------|-------------------|
| Maliyet | | | | | |
| Binalar | 2.050.930 | - | - | - | 2.050.930 |
| Makine, tesis ve cihazlar | 69.001 | 14.164 | - | - | 83.165 |
| Döşemeve demirbaşlar | 603.191 | 27.886 | - | - | 631.077 |
| Özel maliyetler | 104.633 | - | - | - | 104.633 |
| | 2.827.755 | 42.050 | - | - | 2.869.805 |
| Birikmiş Amortisman | | | | | |
| Binalar | (580.439) | (49.554) | - | - | (629.993) |
| Makine, tesis ve cihazlar | (56.894) | (5.956) | - | - | (62.850) |
| Döşeme ve demirbaşlar | (522.611) | (60.381) | - | - | (582.992) |
| Özel maliyetler | (70.871) | (14.649) | - | - | (85.520) |
| | (1.230.815) | (130.540) | - | - | (1.361.355) |
| Net kayıtlı değer | 1.596.940 | | | | 1.508.450 |

31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla maddi duran varlıklar üzerinde ipotek bulunmamaktadır (31 Aralık 2016: Yoktur).

12. Maddi olmayan duran varlıklar

31 Aralık 2017 ve 2016 tarihlerinde sona eren yıllara ait maddi olmayan duran varlıklar ve ilgili itfa paylarında gerçekleşen hareketler aşağıdaki gibidir:

| | 1 Ocak 2017 | İlaveler | Transferler | 31 Aralık 2017 |
|--|----------------|----------|-------------|-------------------|
| Maliyet | | | | |
| Haklar | 20.887 | - | - | 20.887 |
| Diğer maddi olmayan duran varlıklar | 932.790 | 14.726 | 4.950 | 952.466 |
| | 953.677 | 14.726 | 4.950 | 973.353 |
| Birikmiş amortisman | | | | |
| Haklar | (20.887) | - | - | (20.887) |
| Diğer maddi olmayan duran varlıklar | (911.377) | (17.201) | - | (928.578) |
| | (932.264) | (17.201) | - | (949.465) |
| Net kayıtlı değer | 21.413 | | | 23.888 |

**YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**

**31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

12. Maddi olmayan duran varlıklar (Devamı)

| | 1 Ocak 2016 | İlaveler | Çıkışlar | 31 Aralık 2016 |
|-------------------------------------|----------------|----------|----------|-------------------|
| Maliyet | | | | |
| Haklar | 20.887 | - | - | 20.887 |
| Diğer maddi olmayan duran varlıklar | 929.167 | 3.623 | - | 932.790 |
| | 950.054 | 3.623 | - | 953.677 |
| Birikmiş amortisman | | | | |
| Haklar | (20.887) | - | - | (20.887) |
| Diğer maddi olmayan duran varlıklar | (872.569) | (38.808) | - | (911.377) |
| | (893.456) | (38.808) | - | (932.264) |
| Net kayıtlı değer | 56.598 | | | 21.413 |

13. Diğer dönen ve duran varlıklar

Diğer dönen varlıklar

| | 31 Aralık 2017 | 31 Aralık 2016 |
|--|----------------|----------------|
| Katma değer vergisi ("KDV") alacakları | 2.198.272 | 2.863.744 |
| | 2.198.272 | 2.863.744 |

14. Karşılıklar, koşullu varlık ve yükümlülükler

Şarta bağlı varlık ve yükümlülükler

a) 31 Aralık 2017 ve 2016 tarihleri itibarıyla teminatlar ve taahhütler aşağıdaki gibidir:

| | 31 Aralık 2017 | 31 Aralık 2016 |
|-------------------|------------------|------------------|
| Alınan teminatlar | 5.812.080 | 5.125.148 |
| Toplam | 5.812.080 | 5.125.148 |

Verilen teminat mektupları

| | 31 Aralık 2017 | 31 Aralık 2016 |
|--|----------------|----------------|
|--|----------------|----------------|

Grup tarafından verilen teminat, rehin ve ipotekler (TRI)'ler

| | | |
|---|------------------|------------------|
| A. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRI'lerin toplam tutarı | 1.414.357 | 2.827.275 |
| B. Tam konsolidasyon kapsamına dâhil edilen ortaklıklar lehine vermiş olduğu TRI'lerin toplam tutarı | - | - |
| C. Olağan ticari faaliyetlerinin yürütülmesi amacıyla diğer 3. Kişilerin borcunu temin amacıyla vermiş olduğu | - | - |
| D. Diğer verilen TRI'lerin toplam tutarı | | |
| i. Ana ortak lehine vermiş olduğu TRI'lerin toplam tutarı | - | - |
| ii. B ve C maddeleri kapsamına girmeyen diğer grup şirketleri lehine vermiş olduğu TRI'lerin toplam tutarı | - | - |
| iii. C maddesi kapsamına girmeyen 3. kişiler lehine vermiş olduğu TRI'lerin toplam tutarı | - | - |
| Toplam | 1.414.357 | 2.827.275 |

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

14. Karşılıklar, koşullu varlık ve yükümlülükler (Devamı)

Grup tarafından verilen TRİ'ler 31 Aralık 2017 ve 2016 tarihleri itibarıyla TL cinsindendir.

b) 31 Aralık 2017 itibarıyla projeler bazında şerhler, hak ve yükümlülükler aşağıdaki gibidir:

Ankara Ankara (Bilkent) projesi

Ankara Ankara (Bilkent) sitesindeki kat malikleri tarafından Grup aleyhine tüketici mahkemesinde açılmış davalar bulunmaktadır. Bu davalardan, Ankara 7. Tüketici Mahkemesinde devam eden bir dava 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. Grup bu karara karşı, temyiz yoluna başvurmuştur. Temyiz incelemesi sonucunda ilgili kararın bozulmasına, karar düzeltme yolu açık olmak üzere oy çokluğu ile Grup 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 Grup lehine uyma kararı almıştır. Çankaya Belediyesi bu kararı da temyiz etmiştir. 29.12.2015 tarihinde, Danıştay 14. Mahkemesi Çankaya Belediyesi'nin yapmış olduğu temyiz başvurusunu reddetmiş ve Grup'un lehine verilmiş kararı onamıştır. Çankaya Belediyesi, onama kararına karşı karar düzeltme yoluna gitmiştir. Danıştay 14. Dairesi tarafından 2016/7814 E. sayılı dosyasında karar düzeltme talebi 27 Aralık 2016 tarihinde reddedilmiş olup, karar UYAP sistemi üzerinden öğrenilmiştir. Ankara 11. İdare Mahkemesi'nin Grup lehine vermiş olduğu yıkım işleminin iptali yolundaki kararına istinaden kesinleşme şerhi 6 Mart 2017 tarihinde yazılmış, böylelikle söz konusu dosya tamamen kapanmıştır.

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 oluştuğu ve bu nedenle, ancak yıkıma konu taşınmaz bedeli ödendikten sonra yıkım uygulaması yapılabileceğine işaret edilmektedir.

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

Yukarıda bahsi geçen ve 31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla süren davalar konusunda hukuki süreçler devam etmekte olup, Grup avukatları bu davaların Grup'un lehine sonuçlanacağı görüşünde olduğundan Grup'a yansıyacak bir zararın oluşması beklenmemektedir.

Ancak Ankara Ankara (Bilkent) projesine istinaden önceki yıllarda açılmış olan tüketici davalarının bir kısmında Grup 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 başarı primi ödemesi için Grup'un 31 Aralık 2017 itibarıyla toplam 295.416 TL tutarında şarta bağlı yükümlülüğü bulunmaktadır (31 Aralık 2016: 2.946.801 TL).

Ankara Çankaya projesi

Ankara Çankaya projesi; Ankara ili, Çankaya ilçesinde yapımına başlanmış konut ve ticari alan projesidir. Proje toplam 62 daire ve 12 bağımsız bölümden oluşmaktadır.

Çankaya Yerel Kalkınma ve Dayanışma Vakfı, Çankaya Belediye Başkanlığı ve T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı aleyhine, Ankara 9. İdare Mahkemesi'nin 2006/2203E sayılı dosya üzerinden açılmış olan davada mahkeme, 30 Aralık 2004 tarihli imar durumu belgesinin, Çankaya Belediyesi Encümeni'nin 23 Aralık 2004 tarihli parsellerin tevhidî kararının, Ankara Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu'nun 16 Nisan 2004 tarihli 9102 sayılı ve 13 Kasım 1995 tarihli 4304 sayılı kararının iptaline karar vermiştir.

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

14. Karşılıklar, koşullu varlık ve yükümlükler (Devamı)

Ankara Çankaya projesi (Devamı)

Mahkeme kararı yürütmeyi durdurma ve duruşma talepli olarak temyiz edilmiştir. Danıştay 6. Dairesi mahkeme kararını onamıştır. Bunun üzerine, yine Danıştay 6. Dairesi nezdinde karar düzeltme yoluna başvuru yapılmış ve Danıştay tarafından Grup lehine karar verilmiş olup; dosya, Ankara 9. İdare 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'nın 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 , "imar çapı ve ruhsatın iptali" konulu davaya ilişkin olarak, Ankara 9. İdare Mahkemesi, 18 Aralık 2008 tarihli kararı ile inşaat ruhsatlarının iptaline karar vermiştir. Gerekçeli karar Grup tarafından temyiz edilmiş olup, temyiz incelemesi, Danıştay 6. Dairesi nezdinde 2009/2706E sayılı dosya üzerinden görüşülmüş ve Grup lehine karar düzeltme yolu açık olmak üzere karar verilmiştir. Bu gelişme sonrasında, davanın karar düzeltme aşaması da Grup lehine sonuçlanmış olup; daha sonra da Grup'un müdâhil olarak katıldığı bu davada ilk derece mahkemesi, temyiz yolu açık olmak üzere, Grup 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 tetkik hakimine teslim edildiği ve ilgili dosyada karar aşamasına gelindiği bilgisi edinilmiş olup, 31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla yeni bir gelişme olmamıştır.

31 Aralık 2017 tarihli 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 dava nedeniyle Grup'a yansıyacak bir zararın oluşması beklenmemektedir. Dava sürecinde projeye devam edilerek inşaat tamamlanmış ve 10 Eylül 2015 tarihi itibarıyla ise yapı kullanma izin belgeleri alınmıştır. Grup'un devam etmekte olan davalara ilişkin söz konusu avukat sözleşmesine istinaden ilgili avukata yapılması planlanan başarı primi ödemesi için 31 Aralık 2017 itibarıyla toplam 62.500 TL tutarında şarta bağlı yükümlülüğü bulunmaktadır(31 Aralık 2016: 62.500 TL).Raporlama tarihi itibarıyla söz konusu projede yer alan ve satış kararı alınmış olan konutlara istinaden yapılacak tapu giderleri için de finansal tablolarında 202.640 TL tutarında karşılık ayırmıştır (31.12.2016: 207.621 TL) (Not 19).

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.

**YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**

**31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

14. Karşılıklar, koşullu varlık ve yükümlülükler (Devamı)

İstanbul İstanbul projesi

2001 yılında bitirilerek bağımsız bölüm sahiplerine teslimi yapılan İstanbul-İstanbul projesinin mevcut 1. ve 2. fazlarının satışı esnasında Grup tarafından verilen taahhütname kapsamında, proje kapsamında yer alan ancak parsellerin 1249 parsel hariç 2-B olması nedeniyle mülkiyetleri site sakinlerine devredilememiş olan eski 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. 1249 parsel ile ilgili olarak site yönetimi tarafından, söz konusu parselin 2-B parseli olması için dava açılmıştır. Mahkemece parselin 2-B parseli olması yönünde karar verilmiştir. Gerekçeli karar yayımlanmış olup, dava süreci istinaf aşamasındadır.

İlerleyen tarihlerde eski 969 parselin (yeni 157 ada, 15 parsel) satın alımı ile ilgili tebligat site yönetimine ulaştığında İstanbul - İstanbul site yönetiminin arsanın satın alınmasını, Grup'tan talep etmesi beklendiğinden dolayı, Grup için yaklaşık olarak 15.735.388 TL'lik bir yükümlülük doğması muhtemeldir. Grup içverim oranı yöntemine göre bu yükümlülüğü iskontolayarak 12.096.894 TL tutarındaki karşılığı mali tablolarına yansıtmıştır (31 Aralık 2016: 12.473.709 TL). Bedelsiz iade kapsamındaki eski 1285-1286 ve 1283 parsellerin (yeni 157 ada, 12-13-14 parsellerin) tapuları eski tapu maliklerine iade edilmiş olup, eski tapu malikleri ile Grup arasında 1998 yılında yapılan Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmesi uyarınca, söz konusu parseller gerekli işlemlerin tamamlanmasını müteakip eski tapu malikleri tarafından ilave bir bedel söz konusu olmaksızın Grup'a devirleri gerçekleşecektir. Ayrıca, 2-B kapsamındaki parsellerde 18 madde uygulaması yapılacak olup, söz konusu parsellerden yaklaşık %30-35 oranında donatı (DOP ve KOP kesintisi) ayrılması beklenmektedir (Not 19). Gelinen aşamada, 2 Şubat 2018 tarihi itibarıyla 157 ada 12-13-14 parsellerin Grup'a devri gerçekleşmiştir.

Diğer

Grup'un daha önceki dönemlerde kısa vadeli finansal yatırım olarak sınıfladığı, ancak raporlama tarihi itibarıyla 2017 yılı içindeki hukuki gelişmelere bağlı olarak söz konusu sınıflamaya son verdiği arsaya ilişkin yürütülen davaya ait, söz konusu avukat sözleşmesine istinaden ilgili avukata yapılması planlanan başarı primi ödemesi için toplam 141.446 TL tutarında şarta bağlı yükümlülüğü bulunmaktadır (31 Aralık 2016: 300.960 TL).

Grup'un 31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla yapı denetim firmasının sözleşmesinin feshi nedeniyle açılan davaya ilişkin avukat sözleşmesine istinaden ilgili avukata yapılması planlanan başarı primi ödemesi için 418.750 TL tutarında şarta bağlı yükümlülüğü bulunmaktadır. (31 Aralık 2016: 418.750 TL).

Grup'un, detayı dipnot 31'de açıklanan 1571-1572 numaralı parsellerle ilgili açılacak davaya ilişkin avukata ödenmesi planlanan başarı primi için 2.450.000 TL tutarında şarta bağlı yükümlülüğü bulunmaktadır. Söz konusu arsalar için yapılması muhtemel avukatlık giderleri için Grup toplam 300.000 TL tutarında karşılık ayırmıştır (31 Aralık 2016: Bulunmamaktadır).

15. Peşin ödenmiş giderler

| | 31 Aralık 2017 | Yeniden düzenlenmiş 31 Aralık 2016 | Yeniden düzenlenmiş 31 Aralık 2015 |
|---|---------------------------|---|---|
| Kısa vadeli peşin ödenmiş giderler | | | |
| Verilen avanslar (*) | 959.910 | 959.910 | 959.910 |
| Peşin ödenmiş giderler | 383.974 | 177.929 | 180.957 |
| | 1.343.884 | 1.137.839 | 1.140.867 |

(*) 31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla 578.145 TL İstanbul İstanbul projesi ile ilgili arsa için verilen avanslar finansal tablolarda geriye dönük olarak düzeltilmiş olup, detayı dipnot 2.1.6'da açıklanmıştır.

**YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**

**31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

15. Peşin ödenmiş giderler (Devamı)

Uzun vadeli peşin ödenmiş giderler

| | 31 Aralık 2017 | 31 Aralık 2016 |
|------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Peşin ödenmiş kira giderleri | 23.258 | 23.258 |
| | 23.258 | 23.258 |

16. Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar

31 Aralık 2017 ve 2016 tarihleri itibarıyla çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar detayları aşağıda verilmiştir:

| | 31 Aralık 2017 | 31 Aralık 2016 |
|-----------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Ödenecek vergi ve fonlar | 511.922 | 463.435 |
| Ödenecek sosyal güvenlik primleri | 376.588 | 621.188 |
| Personele borçlar | 48.035 | 116.271 |
| | 936.545 | 1.200.894 |

17. Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar

| | 31 Aralık 2017 | 31 Aralık 2016 |
|----------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Uzun vadeli yükümlülükler | | |
| Kıdem tazminatı karşılığı | 521.982 | 406.596 |
| İzin yükümlülüğü karşılığı | 452.792 | 325.081 |
| | 974.774 | 731.677 |

Kıdem tazminatı karşılığı

Kıdem tazminatı karşılığı aşağıdaki açıklamalar çerçevesinde ayrılmaktadır.

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

Ödenecek tazminat, her hizmet yılı için bir aylık maaş tutarı kadardır ve bu miktar, 31 Aralık 2017 itibarıyla 5.002 TL (31 Aralık 2016: 4.426 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.

**YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**

**31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

17. Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar (Devamı)

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 2017 | 31 Aralık 2016 |
|-----------------------------------|----------------|----------------|
| İskonto oranı (%) | 11,77 | 10,77 |
| Beklenen ücret/limit artışlar (%) | 8,0 | 6,0 |

31 Aralık 2017 ve 2016 tarihlerinde sona eren yıl içerisindeki kıdem tazminatı karşılığının hareketleri aşağıdaki gibidir:

| | 2017 | 2016 |
|-------------------------|----------------|-----------|
| 1 Ocak | 406.596 | 343.167 |
| Faiz maliyeti | 47.445 | 36.959 |
| Hizmet maliyeti | 68.210 | 60.004 |
| Aktüeryal (kar)/zarar | 151.872 | 123.277 |
| Dönem içindeki ödemeler | (152.141) | (156.811) |
| 31 Aralık | 521.982 | 406.596 |

18. Ertelenmiş gelirler

31 Aralık 2017 ve 2016 tarihleri itibarıyla ertelenmiş gelirler detayları aşağıda verilmiştir:

| | 31 Aralık 2017 | 31 Aralık 2016 |
|--|------------------|----------------|
| Kısa vadeli alınan sipariş avansları (*) | 1.093.944 | 337.040 |
| Ertelenmiş gelir | 53.131 | 893.293 |
| | 1.147.075 | 1.230.333 |

(*) Alınan sipariş avansları içerisindeki 1.093.944 TL (31 Aralık 2016: 57.246 TL), Grup'un Ankara Çankaya projesinde peşin satış yaptıkları daireler ve kiraya verilen ticari bloklar için alınan tutarlardır. Daireler üzerindeki risk halen Grup üzerinde olduğu için TMS 18 kapsamında hasılat olarak muhasebeleşmemiştir.

19. Diğer kısa ve uzun vadeli karşılıklar

31 Aralık 2017, 2016 ve 2015 tarihleri itibarıyla kısa ve uzun vadeli karşılıklar altında bulunan diğer kısa ve uzun vadeli karşılıklar detayı aşağıda verilmiştir:

| | 31 Aralık 2017 | Yeniden düzenlenmiş 31 Aralık 2016 | Yeniden düzenlenmiş 31 Aralık 2015 |
|---|-----------------------|--|--|
| Diğer kısa vadeli karşılıklar | | | |
| İstanbul – İstanbul taahhüt gider karşılığı (Not 31) | 4.717.000 | 4.865.042 | 4.868.431 |
| Dava Karşılıkları (Not 14) | 300.000 | - | - |
| Tapu gider karşılıkları (Not 14) | 202.640 | 207.621 | 405.626 |
| | 5.219.640 | 5.072.663 | 5.274.057 |
| Diğer uzun vadeli karşılıklar | 31 Aralık 2017 | | 31 Aralık 2016 |
| İstanbul – İstanbul taahhüt gider karşılığı (Not 31) | 7.379.894 | | 7.608.667 |
| | 7.379.894 | | 7.608.667 |

**YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**

**31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

20. Vergi varlık ve yükümlülükleri

Ertelenen vergiler

| | 31 Aralık 2017 | 31 Aralık 2016 |
|--|-----------------------|-----------------------|
| Ertelenen vergi varlıkları | 75.650 | 51.980 |
| Ertelenen vergi varlıkları- net | 75.650 | 51.980 |

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.

31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla yürürlüğe giren vergi oranı göz önünde bulundurularak, müteakip 3 yılda gerçekleşecek geçici farklar üzerinden hesaplanan ertelenen vergi varlıkları ve yükümlülükleri için uygulanacak oran %22 olup, 2020 ve sonrasında gerçekleşecek olan geçici farklar üzerinden uygulanan vergi oranı %20 olacaktır (31 Aralık 2016: %20). 31 Aralık 2017 ve 2016 tarihleri itibarıyla Grup ile ilgili birikmiş geçici farklar ve ertelenen vergi varlıklarının yürürlükteki vergi oranları kullanılarak hazırlanan dökümü aşağıdaki gibidir:

| | Toplam geçici farklar | | Ertelenen vergi varlıkları (yükümlülükleri) | |
|--|------------------------------|---------------------------|--|---------------------------|
| | 31 Aralık 2017 | 31 Aralık 2016 | 31 Aralık 2017 | 31 Aralık 2016 |
| Kıdem tazminatı karşılığı | 201.069 | 174.323 | 44.235 | 34.865 |
| İzin yükümlülüğü karşılığı | 104.696 | 51.605 | 23.033 | 10.321 |
| Şüpheli alacak karşılığı | 66.189 | 66.189 | 14.562 | 13.238 |
| Maddi ve maddi olmayan varlıklar üzerindeki geçici farklar | (10.967) | (15.090) | (2.413) | (3.018) |
| Diğer | (17.123) | (17.131) | (3.767) | (3.426) |
| Ertelenen vergi varlıkları | 343.850 | 259.896 | 75.650 | 51.980 |

31 Aralık 2017 ve 2016 tarihlerinde sona eren yıl içerisindeki ertelenen vergi varlıkları hareketleri aşağıdaki gibidir:

| | 2017 | 2016 |
|------------------------|----------------|-------------|
| 1 Ocak | 51.980 | 64.370 |
| Kar veya zarar tablosu | (1.689) | (32.736) |
| Özkaynaklar | 25.359 | 20.346 |
| 31 Aralık | 75.650 | 51.980 |

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.

Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. 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.

**YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**

**31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

20. Vergi varlık ve yükümlülükleri (Devamı)

Bununla birlikte Şirket'in bağlı ortaklıklarından YKS Tesis Yönetim Hizmetleri A.Ş. 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 2017 yılı için %20'dir (2016: %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 (temettüler) stopaj yapılmaz. Bunların dışında kalan kişi ve kurumlara yapılan temettü ödemeleri %15 oranında stopaja tabidir. Karın sermayeye ilavesi, kar dağıtımı sayılmaz.

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

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

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

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

31 Aralık 2017 ve 2016 tarihinde sona eren hesap dönemlerine ait kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosuna yansıtılmış vergi tutarları aşağıda özetlenmiştir:

| | 31 Aralık 2017 | 31 Aralık 2016 |
|--|-----------------------|-----------------------|
| Ödenecek kurumlar vergisi ve gelir vergisi | 383.282 | 2.103.577 |
| Eksi: peşin ödenen vergiler | (655.826) | (2.420.819) |
| Ödenecek vergiler / (vergi varlığı) - net | (272.544) | (317.242) |

**YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**

**31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

20. Vergi varlık ve yükümlülükleri (Devamı)

| | 31 Aralık 2017 | 31 Aralık 2016 |
|---------------------------------|----------------|------------------|
| Cari yıl vergi gideri | 383.282 | 2.103.577 |
| Ertelenen vergi (geliri)/gideri | 1.689 | 32.736 |
| Toplam vergi gideri | 384.971 | 2.136.313 |

31 Aralık 2017 ve 2016 tarihinde sona eren hesap dönemlerine ait vergi öncesi dönem zararının vergi gideri ile mutabakatı aşağıda sunulmuştur:

| | 31 Aralık 2017 | 31 Aralık 2016 |
|---|------------------|--------------------|
| Vergi öncesi dönem karı / (zararı) | 2.665.149 | (6.090.081) |
| Beklenen vergi geliri/(gideri) | (533.030) | 1.218.016 |
| Kurumlar vergisinden muaf tutar | (162.093) | (3.661.124) |
| Vergiye konu olmayan giderler/(gelirler) ve istisnalar, net | 310.152 | 306.795 |
| Toplam vergi gideri | (384.971) | (2.136.313) |

21. Özkaynaklar

Grup'un 31 Aralık 2017 ve 2016 tarihleri itibarıyla enflasyona göre düzeltilmemiş kayıtlı sermayesi aşağıda belirtilmiştir:

| | 31 Aralık 2017 | 31 Aralık 2016 |
|-------------------------------|----------------|----------------|
| Kayıtlı sermaye limiti | 100.000.000 | 100.000.000 |
| Onaylanmış ve ödenmiş sermaye | 40.000.000 | 40.000.000 |

Grup'un 31 Aralık 2017 ve 2016 tarihleri itibarıyla ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir:

| Hissedarlar | 31 Aralık 2017 | | 31 Aralık 2016 | |
|-----------------------------------|----------------|--------------------|----------------|--------------------|
| | 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 | 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 |
| Süleyman Yerçil | 0,80 | 320.000 | 0,80 | 320.000 |
| Nurşin Gönül | 0,34 | 133.360 | 0,34 | 133.360 |
| Mustafa Ayhan Gönül | 0,33 | 133.320 | 0,33 | 133.320 |
| Mustafa Sinan Gönül | 0,33 | 133.320 | 0,33 | 133.320 |
| Burçin Bahadır Erdoğan | 0,15 | 60.000 | 0,15 | 60.000 |
| Burcu Erdoğan Gönül | 0,15 | 60.000 | 0,15 | 60.000 |
| Gülümser Erdoğan | 0,10 | 40.000 | 0,10 | 40.000 |
| Necdet Öztürk | 0,01 | 0.01 | 0,01 | 0.01 |
| Diğer (Halka açık kısım) | 49,00 | 19.600.000 | 49,00 | 19.600.000 |
| Toplam | 100,00 | 40.000.000 | 100,00 | 40.000.000 |
| Sermaye düzeltmesi | | 91.449.175 | | 91.449.175 |
| Toplam ödenmiş sermaye | | 131.449.175 | | 131.449.175 |

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

21. Özkaynaklar (Devamı)

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 ulaşılıncaya 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.

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 dağıtımındaki 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 2017 tarihi itibarıyla 5.228.249 TL'dir (31 Aralık 2016: 5.228.249 TL).

**YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**

**31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

21. Özkaynaklar (Devamı)

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 2017 | 31 Aralık 2016 |
|---------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Aktüeryal kazanç (Not 17) | (151.872) | (123.277) |
| Ertelenmiş vergi (Not 20) | 25.359 | 20.346 |
| Toplam | (126.513) | (102.931) |

Kontrol gücü olmayan payların hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

| | 2017 | 2016 |
|--|------------------|----------------|
| 1 Ocak | 811.803 | 635.521 |
| Temettü | (306.378) | (289.635) |
| Kar veya zarar tablosu – azınlık payları | 578.152 | 505.795 |
| Diğer kapsamlı gelir/(gider) tablosu | (49.703) | (39.878) |
| 31 Aralık | 1.033.874 | 811.803 |

22. Hasılat ve satışların maliyeti

31 Aralık 2017 ve 2016 tarihlerinde sona eren yıllara ait hasılat ve satışların maliyeti aşağıdaki gibidir:

| | 31 Aralık 2017 | 31 Aralık 2016 |
|----------------------|-----------------------|-----------------------|
| Hasılat | 52.177.161 | 43.940.051 |
| Brüt satışlar | 52.177.161 | 43.940.051 |
| İadeler (-) | (1.745) | (966) |
| Net satışlar | 52.175.416 | 43.939.085 |
| Satışların maliyeti | (42.447.899) | (36.880.505) |
| Brüt kar | 9.727.517 | 7.058.580 |

31 Aralık 2017 ve 2016 tarihlerinde sona eren yıllara ait satışların ve hizmet gelirlerinin detayı aşağıdaki gibidir:

| | 31 Aralık 2017 | 31 Aralık 2016 |
|-------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Bina yönetimi hizmet geliri | 25.468.078 | 24.729.345 |
| Ticari mal ve mamul satışı | 13.230.981 | 10.227.235 |
| Bordro taşeronluğu gelirleri | 3.135.204 | 3.766.984 |
| Yatırım harcamaları gelirleri | 3.759.915 | 2.252.149 |
| Kira gelirleri | 2.101.962 | 720.106 |
| Diğer satışlar | 4.479.276 | 2.243.266 |
| Yurtiçi satışlar | 52.175.416 | 43.939.085 |

**YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**

**31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir)

23. Niteliklerine göre giderler

31 Aralık 2017 ve 2016 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

| | 31 Aralık 2017 | 31 Aralık 2016 |
|---------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Dışarıdan sağlanan fayda ve hizmetler | 13.859.878 | 13.839.031 |
| Personel giderleri | 12.557.435 | 12.329.589 |
| Satılan evlerin maliyeti | 11.207.232 | 8.740.850 |
| Diğer | 4.823.354 | 1.971.035 |
| | 42.447.899 | 36.880.505 |

Pazarlama giderleri

| | 31 Aralık 2017 | 31 Aralık 2016 |
|----------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Personel giderleri | 915.040 | 788.132 |
| Komisyon giderleri | 563.997 | 607.686 |
| Vergi, resim ve harçlar | 179.168 | 169.348 |
| Aidat ve yönetim giderleri | 76.633 | 108.188 |
| Danışmanlık giderleri | 71.047 | 164.790 |
| Kira giderleri | 57.554 | 44.490 |
| Haberleşme giderleri | 44.572 | 49.815 |
| Reklam ilan giderleri | 19.250 | 23.270 |
| Elektrik giderleri | 16.781 | 22.021 |
| Su giderleri | 4.063 | 3.397 |
| Diğer | 51.009 | 88.947 |
| | 1.999.114 | 2.070.084 |

Genel yönetim giderleri

| | 31 Aralık 2017 | 31 Aralık 2016 |
|-----------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Personel giderleri | 5.639.222 | 4.820.786 |
| Danışmanlık giderleri | 646.264 | 805.701 |
| Amortisman giderleri | 117.949 | 169.348 |
| Kira giderleri | 98.612 | 211.072 |
| Vergi, resim ve harçlar | 56.683 | 1.332.313 |
| Haberleşme giderleri | 37.838 | 84.692 |
| Seyahat giderleri | 31.640 | 34.443 |
| Temizlik ve bakım giderleri | 5.878 | 34.674 |
| Diğer | 892.808 | 674.094 |
| | 7.526.894 | 8.167.123 |

**YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**

**31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

24. Esas faaliyetlerden diğer gelirler / (giderler)

31 Aralık 2017 ve 2016 tarihlerinde sona eren yıllar için esas faaliyetlerden diğer gelirler ve giderler aşağıdaki gibidir:

| | 31 Aralık 2017 | 31 Aralık 2016 |
|--|--------------------|--------------------|
| Yatırım amaçlı gayrimenkuller gerçeğe uygun değer değişimi (Not 10) | 2.611.176 | 1.756.284 |
| Hizmet geliri | 632.126 | - |
| İstanbul-İstanbul taahhüt karşılık geliri (Not 19) | 376.816 | 62.446 |
| Yatırım amaçlı gayrimenkul satış karı | - | 228.909 |
| Emlak vergisi iadesi | - | 290.592 |
| Konusu kalmayan karşılıklar | - | 106.200 |
| Diğer | 208.535 | 951.362 |
| Diğer faaliyet gelirleri | 3.828.653 | 3.395.793 |
| | 31 Aralık 2017 | 31 Aralık 2016 |
| Satış sonrası giderler | (1.281.737) | (4.019.148) |
| Hukuki danışmanlık giderleri | (515.040) | (181.250) |
| Tapu gider karşılıkları | (95.021) | (148.703) |
| Dava karşılık giderleri | (300.000) | - |
| Diğer | (72.714) | (752) |
| Diğer faaliyet giderleri | (2.264.512) | (4.349.853) |

25. Yatırım faaliyetlerinden gelirler

31 Aralık 2017 ve 2016 tarihlerinde sona eren yıllar için yatırım faaliyetlerinden gelirler aşağıdaki gibidir:

| | 31 Aralık 2017 | 31 Aralık 2016 |
|--|----------------|----------------|
| Yatırım fonu gelirleri | 150.856 | 97.998 |
| Menkul kıymet değer artışı | 9.137 | - |
| Yatırım faaliyetlerinden gelirler | 159.993 | 97.998 |

26. Finansman gelirleri ve giderleri

31 Aralık 2017 ve 2016 tarihlerinde sona eren dönemler için finansman gelirleri aşağıdaki gibidir:

| | 31 Aralık 2017 | 31 Aralık 2016 |
|----------------------------|------------------|------------------|
| Faiz geliri | 1.110.787 | 1.949.165 |
| Kur farkı geliri | 991.622 | 3.888.139 |
| Reeskont gelirleri | - | 7.575 |
| Finansman gelirleri | 2.102.409 | 5.844.879 |

**YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**

**31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

26. Finansman gelirleri ve giderleri (Devamı)

31 Aralık 2017 ve 2016 tarihlerinde sona eren yıllar için finansman giderleri aşağıdaki gibidir:

| | 31 Aralık 2017 | 31 Aralık 2016 |
|--------------------------------|--------------------|--------------------|
| Kur farkı gideri | (1.143.735) | (3.977.641) |
| Banka kredileri faiz giderleri | (219.168) | (3.899.569) |
| Reeskont giderleri | - | (23.061) |
| Finansman giderleri | (1.362.903) | (7.900.271) |

27. Pay başına kazanç / (kayıp)

Pay başına zarar aşağıda verilmiştir:

| | 31 Aralık 2017 | 31 Aralık 2016 | 31 Aralık 2015 |
|--|----------------|-----------------|----------------|
| Ana ortaklığa ait net dönem karı/(zararı) | 1.702.026 | (8.732.189) | 9.257.312 |
| Her biri 0,001 TL nominal değerli hisse sayısı | 40.000.000 | 40.000.000 | 40.000.000 |
| Pay başına kazanç/(kayıp) | 0,0426 | (0,2183) | 0,2314 |

28. İlişkili taraf açıklamaları

31 Aralık 2017 ve 2016 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 2017 | 31 Aralık 2016 |
|---|----------------|----------------|
| Ortaklar | | |
| Yapı ve Kredi Bankası A.Ş. | 333.736 | 339.559 |
| Diğer ilişkili kuruluşlar | | |
| Yapı Kredi Portföy Yönetimi A.Ş. | 3.613 | 3.902 |
| Koray İnşaat Sanayi Ticaret A.Ş. | - | 28.129 |
| Yapı Kredi Yatırım Menkul Değerler A.Ş. | - | 11.528 |
| Koray Yapı Endüstrisi ve Ticaret A.Ş. | - | 74.192 |
| | 337.349 | 457.310 |

**YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**

**31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

28. İlişkili taraf açıklamaları (Devamı)

| İlişkili taraflara borçlar | 31 Aralık 2017 | 31 Aralık 2016 |
|---|-----------------------|-----------------------|
| Ortaklar | | |
| Yapı ve Kredi Bankası A.Ş. | 319.772 | 329.354 |
| Koray Gayrimenkul Yatırım A.Ş. | - | 40.036 |
| Diğer ilişkili kuruluşlar | | |
| Eltek Elektrik Enerjisi İthalat İhracat ve Toptan Tic. A.Ş. | 137.833 | 140.753 |
| Otokoç Otomotiv Ticaret ve San. A.Ş. | 17.304 | 13.295 |
| Koray Sigorta Aracılık Hizmetleri A.Ş. | 12.630 | 1.288 |
| Koç Holding A.Ş. | 7.080 | 11.446 |
| Yapı Kredi Finansal Kiralama A.O. | 4.264 | - |
| Zer Merkezi Hizmetler A.Ş. | 2.786 | 6.818 |
| Opet Petrolcülük A.Ş. | 1.972 | 2.279 |
| Koç Sistem Bilgi İletişim Hizmetleri A.Ş. | 1.118 | 925 |
| RMK Classic Giyim Tekstil Ticaret A.Ş. | 1.000 | - |
| Koray Yapı Endüstrisi ve Ticaret A.Ş. | 182 | 474.258 |
| Tanı Pazarlama İlt. Hiz. A.Ş. | 24 | - |
| Diğer | 943 | 944 |
| | 506.908 | 1.021.396 |

| Nakit ve nakit benzeri değerler | 31 Aralık 2017 | 31 Aralık 2016 |
|---|-----------------------|-----------------------|
| Ortaklar | | |
| Yapı ve Kredi Bankası A.Ş. (vadesiz mevduatlar) | 315.924 | 91.210 |
| | 315.924 | 91.210 |

| Yatırım fonları | 31 Aralık 2017 | 31 Aralık 2016 |
|----------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Ortaklar | | |
| Yapı ve Kredi Bankası A.Ş. | 2.112.129 | 1.097.755 |
| Yatırım fonları | 2.112.129 | 1.097.755 |
| | 2.112.129 | 1.097.755 |

31 Aralık 2017 ve 2016 tarihlerinde sona eren yıllara ait ilişkili taraflarla yapılan önemli işlemlerin özeti aşağıda verilmiştir:

| İlişkili taraflara yapılan satışlar | 31 Aralık 2017 | 31 Aralık 2016 |
|--|-----------------------|-----------------------|
| Ortaklar | | |
| Yapı ve Kredi Bankası A.Ş. | 2.175.699 | 1.936.447 |
| Koray Gayrimenkul Yatırım A.Ş. | 58.944 | 267.040 |
| Diğer | | |
| Sardes Gayrimenkul Yatırımcılığı ve Ticaret A.Ş. (*) | - | 63.300.000 |
| Yapı Kredi Yatırım Menkul Değerler A.Ş. | 485.482 | 472.166 |
| Yapı Kredi Finansal Kiralama A.O. | 208.345 | 183.469 |
| Yapı Kredi Portföy Yönetimi A.Ş. | 182.207 | 178.683 |
| Yapı Kredi Faktoring A.Ş. | 113.001 | 111.048 |
| Koray Yapı Endüstrisi ve Ticaret A.Ş. | 14.230 | 31.496 |
| Koray İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş. | - | 10.400 |
| | 3.237.908 | 66.490.749 |

(*) 29 Şubat 2016 tarihli Gelişim Gayrimenkul ve Yatırım Ticaret A.Ş. Yönetim Kurulu kararlarına istinaden 63.300.000 TL+ KDV tutar ile Grup'un nihai ana ortaklarından Temel Ticaret ve Yatırım A.Ş.'nin bağlı ortaklığı Sardes Gayrimenkul Yatırımcılığı ve Ticaret A.Ş.'ye satılmasına karar verilmiştir. Raporlama tarihi itibarıyla söz konu arsaların satış işlemleri tamamlanmıştır.

**YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**

**31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

28. İlişkili taraf açıklamaları (Devamı)

| İlişkili taraflardan yapılan hizmet alımları | 31 Aralık 2017 | 31 Aralık 2016 |
|--|-----------------------|-----------------------|
| Ortaklar | | |
| Yapı ve Kredi Bankası A.Ş. | 546.501 | 444.569 |
| Koray Gayrimenkul Yatırım A.Ş. | 134.273 | 158.653 |
| Diğer ilişkili kuruluşlar | | |
| Eltek Elektrik Enerjisi İth. İhr. ve Toptan ve Tic. A.Ş. | 1.502.263 | 1.498.615 |
| Zer Merkezi Hizmetler A.Ş. | 740.252 | 1.095.083 |
| Otokoç Otomotiv Ticaret ve San. A.Ş. | 159.571 | 124.260 |
| Koray Sigorta Aracılık Hizmetleri A.Ş. | 86.504 | 55.669 |
| Koç Sistem Bilgi İletişim Hizm. A.Ş. | 66.917 | 67.509 |
| Opet Petrolcülük A.Ş. | 34.543 | 38.848 |
| Setur Servis Turistik A.Ş. | 13.678 | - |
| Yapı Kredi Yatırım Menkul Değerler A.Ş. | 10.066 | 40.773 |
| Koç Holding | 6.000 | 17.034 |
| Divan Turizm İşletmeleri A.Ş. | 5.059 | 3.819 |
| Koray Yapı Endüstrisi A.Ş. | 1.566 | 889.562 |
| RMK Classic Giyim Tekstil Ticaret A.Ş. | 1.667 | - |
| Yapı Kredi Portföy Yönetimi A.Ş. | - | 34 |
| Tanı Pazarlama İlt. Hiz. A.Ş. | 246 | |
| | 3.309.106 | 4.434.428 |

| İlişkili taraflardan elde edilen faiz ve değer artışı geliri | 31 Aralık 2017 | 31 Aralık 2016 |
|---|-----------------------|-----------------------|
| Ortaklar | | |
| Yapı ve Kredi Bankası A.Ş. | 153.659 | 409.081 |
| Yatırım fonu geliri | 150.856 | 97.998 |
| Faiz geliri | 2.803 | 311.083 |
| | 153.659 | 409.081 |

| İlişkili taraflara ödenen faiz ve komisyon giderleri | 31 Aralık 2017 | 31 Aralık 2016 |
|---|-----------------------|-----------------------|
| Ortaklar | | |
| Yapı ve Kredi Bankası A.Ş. | 584.587 | 753.722 |
| Komisyon giderleri | 584.587 | 638.207 |
| Faiz gideri | - | 115.515 |
| | 584.587 | 753.722 |

Grup 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 2017 tarihi itibarıyla Yönetim Kurulu üyelerine, genel müdür ve yardımcılarının sağlanan faydalar 1.903.015 TL'dir (31 Aralık 2016: 1.752.840 TL).

**YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**

**31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(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 2017 ve 2016 tarihlerinde finansal araç türleri itibarıyla Grup'un maruz kaldığı kredi risklerini gösteren tablo aşağıda gösterilmiştir:

| 31 Aralık 2017 | | | | | | |
|--|------------------|------------------|-----------------|----------------|--|-------------------|
| | Ticari alacaklar | | Diğer alacaklar | | Nakit ve nakit benzerleri ve finansal yatırımlar | |
| | İlişkili taraf | Diğer Taraf | İlişkili taraf | Diğer taraf | İlişkili taraf | Diğer Taraf |
| Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E) | 337.349 | 4.366.654 | - | 469.183 | 2.428.053 | 13.592.852 |
| - Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı | - | - | - | - | - | - |
| A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri | 337.349 | 3.246.338 | - | 469.183 | 2.428.053 | 13.592.852 |
| 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 | - | 1.120.316 | - | - | - | - |
| - Teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı | - | - | - | - | - | - |
| D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri | - | - | - | - | - | - |
| - Vadesi geçmiş (brüt defter değeri) | - | 446.667 | - | - | - | - |
| - Değer düşüklüğü (-) | - | (446.667) | - | - | - | - |
| - Net değerinin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı | - | - | - | - | - | - |
| - Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri) | - | - | - | - | - | - |
| - Değer düşüklüğü (-) | - | - | - | - | - | - |
| - Net değerinin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı | - | - | - | - | - | - |
| E. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar | - | - | - | - | - | - |

**YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**

**31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

29. Finansal araçlardan kaynaklanan risklerin niteliği ve düzeyi (Devamı)

| | 31 Aralık 2016 | | | | | |
|--|------------------|-------------|-----------------|-------------|--|-------------|
| | Ticari alacaklar | | Diğer alacaklar | | Nakit ve nakit benzerleri ve finansal yatırımlar | |
| | İlişkili taraf | Diğer Taraf | İlişkili taraf | Diğer Taraf | İlişkili taraf | Diğer Taraf |
| Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E) | 457.310 | 5.293.299 | - | 1.742.196 | 1.188.965 | 18.005.211 |
| - Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı | - | - | - | - | - | - |
| A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri | 280.376 | 3.855.980 | - | 1.742.196 | 1.188.965 | 18.005.211 |
| 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 | 176.934 | 1.437.319 | - | - | - | - |
| - Teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı | - | - | - | - | - | - |
| D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri | - | - | - | - | - | - |
| - Vadesi geçmiş (brüt defter değeri) | - | 362.319 | - | - | - | - |
| - Değer düşüklüğü (-) | - | (362.319) | - | - | - | - |
| - Net değerinin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı | - | - | - | - | - | - |
| - Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri) | - | - | - | - | - | - |
| - Değer düşüklüğü (-) | - | - | - | - | - | - |
| - Net değerinin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı | - | - | - | - | - | - |
| E. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar | - | - | - | - | - | - |

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

| 31 Aralık 2017 | | |
|---------------------------------------|--------------------------------|------------------|
| Alacaklar | | |
| | İlişkili taraflardan alacaklar | Diğer alacaklar |
| Vadesi üzerinden 1-30 gün geçmiş | - | 427.236 |
| Vadesi üzerinden 1-2 ay geçmiş | - | 125.808 |
| Vadesi üzerinden 2 aydan fazla geçmiş | - | 567.272 |
| Toplam vadesi geçmiş | - | 1.120.316 |

**YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**

**31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

29. Finansal araçlardan kaynaklanan risklerin niteliği ve düzeyi (Devamı)

| 31 Aralık 2016 | | |
|---------------------------------------|-----------------------------------|--------------------|
| Alacaklar | | |
| | İlişkili taraflardan alacaklar | Diğer Alacaklar |
| Vadesi üzerinden 1-30 gün geçmiş | 77.890 | 640.774 |
| Vadesi üzerinden 1-2 ay geçmiş | 2.228 | 173.777 |
| Vadesi üzerinden 2 aydan fazla geçmiş | 96.816 | 622.768 |
| Toplam vadesi geçmiş | 176.934 | 1.437.319 |

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 2017 | | | | | | | |
|-------------------------|-------------------------------------|-------------------|---------------------|----------------------|-----------------------|----------|----------|
| Defter değeri | Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar | | 3 ay 1 yıl arası | 1 yıl 5 yıl arası | 5 yıl 10 yıl arası | Vadesiz | |
| | toplamı | 3 aya kadar | | | | | |
| Banka kredileri | - | - | - | - | - | - | - |
| Ticari borçlar | | | | | | | |
| -İlişkili taraf | 506.908 | 506.908 | 506.908 | - | - | - | - |
| -Diğer taraf | 2.620.143 | 2.620.143 | 2.620.143 | - | - | - | - |
| Diğer borçlar | 14.123.168 | 17.761.663 | 4.582.135 | 2.479.464 | 10.700.064 | - | - |
| Toplam kaynaklar | 17.250.219 | 20.888.714 | 7.709.186 | 2.479.464 | 10.700.064 | - | - |

| 31 Aralık 2016 | | | | | | | |
|-------------------------|-------------------------------------|-------------------|---------------------|----------------------|-----------------------|----------|----------|
| Defter değeri | Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar | | 3 ay 1 yıl arası | 1 yıl 5 yıl arası | 5 yıl 10 yıl arası | Vadesiz | |
| | toplamı | 3 aya kadar | | | | | |
| Banka kredileri | 18.178.321 | 18.363.334 | 145.000 | 18.218.334 | - | - | - |
| Ticari borçlar | | | | | | | |
| -İlişkili taraf | 1.021.396 | 1.021.396 | 1.021.396 | - | - | - | - |
| -Diğer taraf | 2.597.096 | 2.597.096 | 2.597.096 | - | - | - | - |
| Diğer borçlar | 14.565.341 | 17.827.021 | 5.157.104 | 1.969.853 | 10.700.064 | - | - |
| Toplam kaynaklar | 36.362.154 | 39.808.847 | 8.920.596 | 20.188.187 | 10.700.064 | - | - |

**YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**

**31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

29. Finansal araçlardan kaynaklanan risklerin niteliği ve düzeyi (Devamı)

Döviz pozisyonu riski

31 Aralık 2017 ve 2016 tarihleri itibarıyla Grup tarafından tutulan yabancı para varlıklar ve borçların TL karşılıkları aşağıdaki gibidir:

| | 31 Aralık 2017 | 31 Aralık 2016 |
|-------------------------------|----------------|-----------------|
| Döviz cinsinden varlıklar | - | 17.985.305 |
| Döviz cinsinden yükümlülükler | - | (18.033.321) |
| Net döviz pozisyonu | - | (48.016) |

31 Aralık 2017 ve 2016 tarihleri itibarıyla Grup tarafından tutulan yabancı para varlıklar ve borçların TL karşılıkları aşağıdaki gibidir:

| Döviz pozisyonu tablosu | | | | | | |
|--|--|---------------------------------|------------------------|--|---------------------------------|------------------------|
| | 31 Aralık 2017 | | | 31 Aralık 2016 | | |
| | 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) | - | - | - | 17.985.305 | 17.985.305 | - |
| Toplam varlıklar | - | - | - | 17.985.305 | 17.985.305 | - |
| Kısa vadeli finansal yükümlülükler | - | - | - | (18.033.321) | (18.033.321) | - |
| Toplam yükümlülükler | - | - | - | (18.033.321) | (18.033.321) | - |
| Net yabancı para varlıklar/ (yükümlülükler) pozisyonu | - | - | - | (48.016) | (48.016) | - |

Grup'un 31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla elinde yabancı para bulunmaması sebebiyle yabancı para riski bulunmamaktadır.

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

| | 31 Aralık 2016 | | | |
|---|---------------------------------------|--|---------------------------------------|-------------------------------------|
| | Kar/(zarar) | | Özkaynaklar | |
| | Yabancı paranın değer kazanması | Yabancı paranın değer kaybetmesi | Yabancı paranın değer kazanması | Yabancı paranın değer kaybetmesi |
| ABD Doları'nın TL karşısında %10 değerlenmesi/değer kaybetmesi halinde | | | | |
| 1. ABD Doları net yükümlülük sebebi ile oluşan kar/(zarar) | (4.802) | 4.802 | (4.802) | 4.802 |
| 2. ABD Doları riskinden korunan kısım (-) | - | - | - | - |
| 3. ABD Doları net etki (1+2) | (4.802) | 4.802 | (4.802) | 4.802 |
| Avro'nun TL karşısında %10 değerlenmesi/değer kaybetmesi halinde | | | | |
| 4. Avro net yükümlülük sebebi ile oluşan kar/(zarar) | - | - | - | - |
| 5. Avro riskinden korunan kısım | - | - | - | - |
| 6. Avro net etki (4+5) | - | - | - | - |
| Toplam (3+6) | (4.802) | 4.802 | (4.802) | 4.802 |

**YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**

**31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(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 2017 | 31 Aralık 2016 |
|--------------------------------------|----------------|----------------|
| Sabit faizli finansal araçlar | | |
| Finansal varlıklar | 3.009.121 | 17.985.305 |
| Finansal yükümlülükler | - | (18.178.321) |

31 Aralık 2017 ve 2016 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 2017 ve 2016 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:

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.

**YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**

**31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

29. Finansal araçlardan kaynaklanan risklerin niteliği ve düzeyi (Devamı)

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.

Finansal olmayan varlıklar

Grup finansal tablolarda gerçeğe uygun değeri ile ölçülen yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerlerinin belirlenmesinde SPK tarafından yetkilendirilmiş gayrimenkul değerlendirme şirketi tarafından hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporları esas alınmaktadır.

Yatırım amaçlı gayrimenkuller:

Gerçeğe uygun değeri emsal karşılaştırma yöntemiyle hesaplanan yatırım amaçlı gayrimenkullerin duyarlılık analizi aşağıdaki gibidir;

| 31 Aralık 2017 | Emsal kira/ m ² bedeli | Duyarlılık analizi | Gerçeğe uygun değer üzerindeki kar etkisi | Gerçeğe uygun değer üzerindeki zarar etkisi |
|---------------------|--------------------------------------|-----------------------|---|---|
| Ankara Çankaya | 5.812 | %10 | 3.467.026 | (3.467.026) |
| Bomonti Apartman | 8.470 | %10 | 871.000 | (871.000) |
| Kağıthane Ofis Park | 9.922 | %10 | 535.500 | (535.500) |
| Levent Loft Bahçe | 15.206 | %10 | 517.000 | (517.000) |
| Elit Residence | 11.059 | %10 | 376.000 | (376.000) |

| 31 Aralık 2016 | Emsal kira/ m ² bedeli | Duyarlılık analizi | Gerçeğe uygun değer üzerindeki kar etkisi | Gerçeğe uygun değer üzerindeki zarar etkisi |
|---------------------|--------------------------------------|-----------------------|---|---|
| Ankara Çankaya | 5.635 | %10 | 3.361.421 | (3.361.421) |
| Levent Loft Bahçe | 14.912 | %10 | 507.000 | (507.000) |
| Bomonti Apartman | 7.692 | %10 | 791.000 | (791.000) |
| Kağıthane Ofis Park | 9.116 | %10 | 492.000 | (492.000) |
| Elit Residence | 10.412 | %10 | 354.000 | (354.000) |

**YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**

**31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

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 2017 | Seviye 1 | Seviye 2 | Seviye 3 |
|--|-------------------|----------|-------------------|----------|
| Yatırım amaçlı gayrimenkuller | 57.665.385 | - | 57.665.385 | - |
| | 31 Aralık 2016 | Seviye 1 | Seviye 2 | Seviye 3 |
| Yatırım amaçlı gayrimenkuller | 55.054.209 | - | 55.054.209 | - |

31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla Grup'un tüm yatırım amaçlı gayrimenkullerinin değerlemesinde pazar yaklaşımı yaklaşımı kullanılmıştır.

30. Finansal durum tablosu tarihinden sonraki olaylar

Yoktur.

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

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

Ankara Ankara (Bilkent) projesi ile ilgili olarak komşu parsel sahipleri tarafından Ankara Büyükşehir Belediyesi ve Çankaya Belediye Başkanlıklarına açılan ve Grup'un müdahil olarak katıldığı 1/1000 ve 1/5000 ölçekli imar planlarının iptal talepli dava ile ilgili olarak Ankara 7. İdare Mahkemesi 10 Ekim 2008 tarihli karar ile 1/1000 ve 1/5000'lik planların ve buna bağlı alınan ruhsatların iptal edilmesini karar altına almıştır. Söz konusu karar Grup 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, Grup tarafından 29 Ocak 2009 tarihinde, yürütmeyi durdurma ve duruşma talepli olarak dava açılmıştır. Dava, Grup 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.

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(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)

Çankaya Belediye Encümeni'nin 3510/25 sayılı yıkım kararına karşı Ankara 11. İdare Mahkemesi'nin 2010/325E. sayılı dosyası üzerinden açılmış iptal davası ile ilgili olarak, Ankara 11. İdare Mahkemesi davanın reddine karar vermiştir. Bu karara karşı, temyiz yoluna başvurulmuştur. Temyiz incelemesi sonucunda ilgili kararın bozulmasına, karar düzeltme yolu açık olmak üzere oy çokluğu ile Grup lehine karar verilmiştir. Ankara Çankaya Belediyesi tarafından Danıştay'da lehimize sonuçlanan kararlar ilgili olarak Danıştay nezdinde yapılan karar düzeltme de lehimize sonuçlanmış olup, Danıştay 14. Dairesi tarafından lehimize sonuçlanan dava onama için Ankara 11.İdare Mahkemesi'ne geri gönderilmiştir. Ankara 11. İdare Mahkemesi 2014/431E.- 2014/439K. sayılı kararı ile Danıştay 14. Dairesi'nin bozma yönündeki kararına, temyiz yolu açık olmak üzere, Grup lehine uyma kararı almıştır. Çankaya Belediyesi bu kararı da temyiz etmiştir. 29 Aralık 2015 tarihinde, Danıştay 14. Dairesi Çankaya Belediyesi'nin yapmış olduğu temyiz başvurusunu reddetmiş ve Grupimiz lehine verilmiş kararı onamıştır. Çankaya Belediyesi, onama kararına karşı karar düzeltme yoluna gitmiştir. Danıştay 14. Dairesi tarafından 2016/7814 E. sayılı dosyasında karar düzeltme talebi 27 Aralık 2016 tarihinde reddedilmiş olup, karar UYAP sistemi üzerinden öğrenilmiştir. Ankara 11. İdare Mahkemesi'nin Grup lehine vermiş olduğu yıkım işleminin iptali yolundaki kararına istinaden kesinleşme şerhi 6 Mart 2017 tarihinde yazılmış, böylelikle söz konusu dosya tamamen kapanmıştır.

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

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

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

Ayrıca Danıştay'ın aldığı bu karar, Grup'a karşı Ankara-Ankara projesiyle ilgili olarak tüketici mahkemeleri nezdinde açılmış olan 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. Dairesi'nin bozma kararı ile açıkça ortaya konulmuş olduğuna dikkat çekilmektedir. Bu itibarla, söz konusu bozma kararının, Grup 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. Bir diğer tüketici davasında da hem tüketici mahkemesinde, hem de Yargıtay'da ret kararı alınarak dava lehimize 16 Haziran 2015 tarihinde kesinleşmiştir. Diğer bir tüketici davası da, feragat nedeni ile ret edilmiş olup ilgili karar 28 Kasım 2016 tarihinde kesinleşmiştir.

31 Aralık 2017 tarihli konsolide finansal tabloların kamuya açıklanma tarihi itibarıyla yıkım kararı ile ilgili süreç Ankara 11. İdare Mahkemesi'nin Grup lehine vermiş olduğu yıkım işleminin iptali yolundaki karar kesinleştiğinden sona ermiştir. Tüketici davaları ile ilgili hukuki süreç devam etmektedir.

Ancak Ankara Ankara (Bilkent) projesine istinaden önceki yıllarda açılmış olan tüketici davalarının bir kısmında Grup 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 başarı primi ödemesi için Grup'un 31 Aralık 2017 itibarıyla toplam 295.416 TL tutarında şarta bağlı yükümlülüğü bulunmaktadır(31 Aralık 2016: 2.946.801 TL).

**31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(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)

İstanbul İstanbul projesi:

Grup'un 2001 yılında teslimatını gerçekleştirdiği İstanbul-İstanbul projesiyle ilgili olarak İstanbul-İstanbul site yönetiminden alınan 29 Temmuz 2013 tarihli yazıda özetle; İstanbul-İstanbul projesinin 1. ve 2. fazlarında yer alan konutların satışı esnasında Grup tarafından proje kapsamında taahhüt edilen ama henüz site sakinlerine devredilmemiş olan eski 1283, 1285, 1286, 1249 ve 969 numaralı parsellerle ilgili olarak; 6292 sayılı kanun gereği eski 1283, 1285 ve 1286 parsellerine ilişkin Grup'un bedelsiz olarak doğrudan iade alması için gerekli hukuki zemin oluşmuş ve eski 1285-1286 ve 1283 parsellerin (yeni 157 ada, 12-13-14 parsellerin) tapuları eski tapu maliklerine iade edilmiş olup, söz konusu parsellerin Grup tarafından alınıp tapu ferağ takrirlerinin bağımsız bölüm sahiplerine hisseleri oranında devrinin gerektiği; eski 1285 parselin (yeni 157 ada, 12 parselin) 3'ncü faz kapsamında olduğu, bu parselde 18 madde uygulaması sonrası proje geliştirileceği; eski 969 no'lu parselde (yeni 157 ada, 15 parselde) ilgili olarak da site yönetiminin 2B yasası esasları dâhilinde alım başvurusunu yapmış olduğu; bu alımla ilgili olarak söz konusu taahhüt kapsamındaki mali sorumluluğun Grup tarafından yerine getirilmesi ve söz konusu parselin bağımsız bölüm sahiplerine hisseleri oranında devredilmesi; bu konuda yasal açıdan herhangi bir olumsuzluğun ortaya çıkması durumunda eski 1283, 1285 ve 1286 (yeni 157 ada, 13-14 parseller) tapuları eski tapu maliklerine iade edilmiş olup, eski tapu malikleri ile Şirket arasında 1998 yılında yapılan Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmesi uyarınca, söz konusu parseller gerekli işlemlerin tamamlanmasını müteakip eski tapu malikleri tarafından ilave bir bedel söz konusu olmaksızın Grup'a devirleri gerçekleşecektir. Ayrıca, 2-B kapsamındaki parsellerde 18 madde uygulaması yapılacak olup, söz konusu parsellerden yaklaşık %30-35 oranında donatı (DOP ve KOP kesintisi) ayrılması beklenmektedir. Geline aşamada, 2 Şubat 2018 tarihi itibarıyla 157 ada 12-13-14 parsellerin Grup'a devri gerçekleşmiştir.

Grup 2002 yılı başlarında Göktürk-Kemerburgaz semtinde yer alan ve 3 faz olarak planlanan İstanbul-İstanbul projesinin 2 fazını bitirip sahiplerine teslim etmiştir. Projenin 3. fazı başlarken; Hazine, bu arsanın 6292 sayılı Yasa kapsamına girmediğinden yola çıkarak 3. fazın gerçekleştirileceği 1571 ve 1572 parselleri kendi adına tescil ettirdiğinden projenin 3. fazı gerçekleşmemiştir. 3. fazda 2-B parseli olan eski 1285 parsel, yeni 157 ada, 12 parsel de yer almaktadır. Mevcut projede yer alan sosyal alanlar, yapılacağı düşünülen 3. fazın da göz önüne alınacak şekilde, sadece 1. ve 2. fazdaki konut sahiplerinin kullanacağı şekilde değil, 3. faz tamamlandığında buradaki konut sahiplerinin de faydalanacağı büyüklük ve kapasitede yapılmıştır.

Grup, 1. ve 2. fazları bitirirken, bu konutların kullanabileceği sosyal alanların da inşaatını bitirmiştir. 10.547,75 m²'ye yayılan bu sosyal alan arazisinin (157 ada 8 parsel) kullanım hakkı mevcut durumda İstanbul – İstanbul sitesinin inisiyatifinde olmasına karşın, 2-B yasası gereği işlemler sonuçlanana kadar mülkiyeti Hazine'ye aittir. Ancak, Milli Emlak Müdürlüğü'nün talebi üzerine, 2-B kapsamındaki bedelsiz iade ile satın alınacak parseller birbirinden ayrıştırıldığından 157 ada 8-9 parseller tevhit ve ifraz işlemlerinden geçirilerek 157 ada, 12-13-14-15 parseller oluşmuştur. Ortadan kalkan 157 ada, 8 parsel, yeni 157 ada, 15 parsel ile kısmen de 157 ada 12 parsel kapsamındadır. Konutların satışı esnasında Grup tarafından verilen taahhüt kapsamında, gerekli hukuki zeminin oluşması durumunda bahsi geçen parselin tapu ferağ takrirlerinin alınarak projede yer alan bağımsız bölüm sahiplerine hisseleri oranında devrinin yapılması kararlaştırılmıştır. Bu alanın 1.556,10 m²'lik kısmı 6292 sayılı kanun gereği bedelsiz olarak alınıp, kalan 8.991,65 m²'lik kısmı ise yasa çerçevesinde belirlenecek bedelin ödenmesi suretiyle alımı mümkün hale geldiğinde alımın gerçekleştirilmesi Grup tarafından sağlanacaktır.

25 Nisan 2012 tarihi itibarıyla "2B" yasası yürürlüğe girmiştir. Bu yasaya göre; Hazine, orman vasfını yitirmiş kendi arsalarının üzerinde yerleşik bulunan kişilere/Şirketlere, bu arazileri satın alma hakkı tanımıştır. İstanbul-İstanbul projesindeki eski 969 no'lu parselin (yeni 157 ada, 15 parselin) 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.

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(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)

İstanbul İstanbul projesi (Devamı):

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

Satın almayla ilgili tebligatın 6292 sayılı kanun gereği yapılması gerekli en son tarih 10 Kasım 2013 olduğundan Şubat ayı itibarıyla tebligatın gelmesi beklenmekteydi, Ancak 1 Mart 2014 tarihinde Bakanlar Kurulu kararı ile 2B Kanununda hak sahiplerine başvuru süresi ile satış bedellerinin ödenmesiyle ilgili olarak 6 ay ek süre verildiğinden; ilgili tebligatın da 1 Eylül 2014 tarihinden sonraki 3 ay içinde (1 Aralık 2015 tarihine kadar) site yönetimine ulaşabileceği tahmin edilmesine rağmen, 31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla söz konusu tebligat site yönetimine henüz iletilmemiştir. Ancak 8 Mart 2017 tarihinde Bakanlar Kurulu kararı ile 6 ay ek süre uzatımı verilmiştir. Ekim 2017 itibarıyla da yeni bir süre uzatımına daha gidilmiştir.

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 düşünülmekte iken; Tapu Müdürlüğü'ndeki kayıtlarda eski 969 parselde dava sonuçlandığı halde, davanın devam ediyormuş şeklinde gözüktüğü anlaşılmıştır. 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 almaması, ayrıca 1/5000 ölçekli plana uygun olmayan 1/1000 ölçekli plan oluşturmaya nedeni ile tarafımızdan ve Site Yönetimi tarafından gerek belediye, gerekse yargı nezdinde itiraz konusu edilmiştir. 1/1000 ölçekli Göktürk 2-B planı ile ilgili itirazları içeren plan değişikliği askıya çıkmış olup, bu plan değişikliği de mevcut durumu dikkate almadığından askı süreci içinde Grup'un ve sitenin itiraz dilekçeleri Eyüp Belediyesine iletilmiş, Grup'un söz konusu itirazları Eyüp Belediye Meclisi ve Büyükşehir Belediye Meclisi tarafından olumlu bulunarak kabul edilmiş ve yeni plan değişikliği 1 Haziran 2017-3 Temmuz 2017 tarihleri arasında askıda kalmıştır. Geline aşamada, 18.madde çalışma paftaları 22 Ocak 2018 tarihinde Eyüpsultan Belediyesi'nde askıya çıkmıştır.

Konuyla ilgili tebligatın tebligatın site yönetimine ulaşma tarihinden sonra 3 ay içerisinde Grup, toplam tutarın %20'sini peşin (3.147.078 TL), kalan tutarı ise 5 yılda 10 eşit taksitte (1.258.831 TL/taksit) ödemeyi planlamaktadır. Grup 31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla bu ödeme planına göre ödenmesi muhtemel olarak öngörülen tutarın net bugünkü değeri olan 12.096.894 TL karşılığı finansal tablolarına yansıtmıştır (31 Aralık 2016: 12.473.709 TL).

Eski 969 parselin (yeni 157 ada, 15 parselin) alımı için gerekli hukuki zeminin oluşmaması halinde ise bu parselde yer alan sosyal tesisler eski 1283, 1285 ve 1286 numaralı parsellere (yeni 157 ada, 12-13-14 parsellere) kaydırılacaktır. Eski 1283, 1285 ve 1286 numaralı parsellerin (yeni 157 ada, 12-13-14 parsellerin kanun gereği tapuları eski tapu maliklerine ücretsiz iade edilmiş olup, işlemlerin tamamlanmasını müteakip Grup'a devri gerçekleşecektir. 2 Şubat 2018 tarihi itibarıyla 157 ada 12-13-14 parsellerin Grup'a devri gerçekleşmiştir. Ayrıca, 2-B kapsamındaki parsellerde 18 madde uygulaması yapılacak olup, söz konusu parsellerden yaklaşık %30-35 oranında donatı (DOP ve KOP kesintisi) ayrılması beklenmektedir. Hâlihazırda sitenin mülkiyetinde olmayan ancak fiili kullanımında bulunan 1249 numaralı parsel (brüt 746 m²) ise 2B arsası olarak ilan edilmemiştir. 1249 parsel ile ilgili olarak site yönetimi tarafından 2-B parseli olması için dava açılmıştır. Mahkemece parselin 2-B parseli olması yönünde karar verilmiştir. Gerekçeli karar yayımlanmış olup, dava süreci istinaf aşamasındadır.

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. 3. fazda ilaveten 2-B parseli olan eski 1285 parsel, (yeni 157 ada, 12 parsel) de yer almaktadır.

**YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**

**31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(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)

Ankara Çankaya projesi:

Ankara Çankaya projesi; Ankara ili, Çankaya ilçesinde yapımına başlanmış konut ve ticari alan projesidir. Proje toplam 62 daire ve 10 ticari üniteden 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 tevhidı 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 Grup 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 Grup lehine onanmıştır. Bu süreçten sonra Çankaya Yerel Kalkınma ve Dayanışma Vakfı'nın 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 Grup tarafından Ankara Bölge İdare Mahkemesi nezdinde itiraz edilmiştir.

Ankara 9. İdare Mahkemesi, 18 Aralık 2008 tarihli kararı ile inşaat ruhsatlarının iptaline karar vermiştir. Gerekçeli karar Grup tarafından temyiz edilmiş olup, temyiz incelemesi, Danıştay 6. Dairesi nezdinde 2009/2706E sayılı dosya üzerinden görüşülmüş ve Grup lehine karar düzeltme yolu açık olmak üzere karar verilmiştir. Bu gelişme sonrasında, davanın karar düzeltme aşaması da Grup lehine sonuçlanmış olup; daha sonra da Grup'un müdâhil olarak katıldığı bu davada ilk derece mahkemesi, temyiz yolu açık olmak üzere, Grup 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 tetkik hakimine teslim edildiği ve dosyanın karar aşamasında olduğu bilgisi edinilmiş olup, 31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla yeni bir gelişme olmamıştır.

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

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

31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla Ankara Çankaya projesinin satılmayan konut kısmının Grup'un hissesine düşen payının geri kazanılabilir tutarı 8.715.000 TL'dir. (31 Aralık 2016 – 21.570.000 TL).

**YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**

**31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(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)

Ankara Çankaya projesi (Devamı):

Grup'un devam etmekte olan davalara ilişkin söz konusu avukat sözleşmesine istinaden ilgili avukata yapılması planlanan başarı primi ödemesi için 31 Aralık 2017 itibarıyla toplam 62.500 TL tutarında şarta bağlı yükümlülüğü bulunmaktadır(31 Aralık 2016: 62.500 TL). Raporlama tarihi itibarıyla söz konusu projede yer alan ve satış kararı alınmış olan konutlara istinaden yapılacak tapu giderleri için de finansal tablolarında 202.640 TL tutarında karşılık ayırmıştır (31.12.2016: 207.621 TL) (Not 19).

1571-1572 Parseller

Eyüp İlçesi, Göktürk Köyünde 2000 yılında yapılan kadastro sırasında, 4,720.45 m² miktarlı 1571 parsel ile 7.033,11 m² miktarlı 1572 parsel sayılı taşınmazlar Orman Kadastro harita ve tutanaklarında sarı alanda (tarım arazisi) kalması nedeniyle kazandırıcı zaman aşımı zilyetliği nedeniyle tahdit ve tespit edilmiştir.

Ancak, Maliye Hazinesi taşınmazların öncesinin orman olduğunu, zilyetlik koşullarının davalı lehine oluşmadığı iddiasıyla dava açmış, Eyüp 1.Asliye Hukuk Mahkemesinin 25 Eylül 2003 tarih ve 2000/502 Esas, 2003/620 sayılı kararıyla davanın reddine, dava konusu 1571 ve 1572 parsel sayılı taşınmazların tespit gibi davalı adına tapuya tesciline karar verilmiştir.

Mahkeme kararı, Hazine'nin temyizi üzerine Yargıtay 20.Hukuk Dairesinin 27 Nisan 2004 tarih ve 2004/4794 Esas, 2004/4682 sayılı kararıyla bozulmuş, kararın düzeltilmesi istenmiş, birçok geri çevirmelerden sonra Yargıtay 20.Hukuk Dairesinin 21 Aralık 2006 gün ve 2006/17079 Esas, 2006/18050 sayılı kararıyla karar düzeltme isteğinin reddine karar verilmiştir.

Bozma sonrası, Eyüp 1.Asliye Hukuk Mahkemesinin 29.05.2008 tarih ve 2007/123 Esas, 2008/176 sayılı kararıyla Eyüp İlçesi, Göktürk Köyü, 1571 ve 1572 parsellerin kadastro tespitinin iptali ile Hazine adına tesciline karar verilmiştir. Yargıtay 20H.D.'sinin 12 Kasım 2008 tarih ve 2008/14051 Esas, 2008/15292 sayılı Kararıyla ; "çekişmeli taşınmazların bulunduğu yerde 1940 yılında 3116 sayılı yasa hükümlerine göre yapılıp kesinleşen orman kadastrosu, daha sonra 15 Haziran 1998 tarihinde ilan edilerek kesinleşen aplikasyon ve 2/b madde uygulaması bulunmaktadır" yazılı olup 15 Haziran 1998 tarihinde ilan edilen aplikasyon ve 2/B uygulaması sonucu orman sınırları dışında olduğu açıktır. Orman kadastro haritalarında 1571 ve 1572 nolu parsellerin sarı alanda (kültür arazisi) gözüktüğünden dolayı taşınmazların haritalarında 2/B alanına çevrilerek şağilinin de belirlenmek suretiyle düzeltilmesi için dava açılmıştır. 6292 sayılı yasada belirlenen akdi halefiyet ile Grup lehine muvafakat verilmiştir. Grup'un,1571-1572 numaralı parsellerle ilgili açılacak davaya ilişkin avukata ödenmesi planlanan başarı primi için 2.450.000 TL tutarında şarta bağlı yükümlülüğü bulunmaktadır. Söz konusu arsalar için yapılması muhtemel avukatlık giderleri için Grup toplam 300.000 TL tutarında karşılık ayırmıştır (31 Aralık 2016: Bulunmamaktadır).

**YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**

**31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

32. Ek dipnot: Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü

Grup, 31 Aralık 2017 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 Grup’un konsolide olmayan verileridir ve bu veriler konsolide finansal tablolarda yer verilen bilgilerle örtüşmeyebilir.

| | Konsolide Olmayan (Bireysel) Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri | İlgili Düzenleme | 31 Aralık 2017 (TL) | Yeniden düzenlenmiş 31 Aralık 2016 (TL) |
|----|--|-----------------------------------|---------------------|---|
| A | Para ve Sermaye Piyasası Araçları | III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(b) | 11.171.410 | 18.039.255 |
| B | Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar | III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(a) | 66.726.018 | 75.334.729 |
| C | İştirakler | III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(b) | 205.341 | 205.341 |
| | İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan) | III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 23/(f) | - | - |
| | Diğer Varlıklar | | 4.531.998 | 5.441.101 |
| D | Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı) | III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 3/(p) | 82.634.767 | 99.020.426 |
| E | Finansal Borçlar | III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 31 | - | 18.178.321 |
| F | Diğer Finansal Yükümlülükler | III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 31 | - | - |
| G | Finansal Kiralama Borçları | III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 31 | - | - |
| H | İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan) | III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 23/(f) | - | - |
| I | Özkaynaklar | III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 31 | 67.528.425 | 66.238.630 |
| | Diğer Kaynaklar | | 15.106.342 | 14.603.475 |
| D | Toplam Kaynaklar | III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 3/(p) | 82.634.767 | 99.020.426 |
| | Konsolide Olmayan (Bireysel) Diğer Finansal Bilgiler | İlgili Düzenleme | 31 Aralık 2017 (TL) | 31 Aralık 2016 (TL) |
| A1 | Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 yıllık Gayrimenkul Ödemeleri İçin Tutulan Kısmı | III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(b) | - | 17.985.305 |
| A2 | Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat /Özel Cari-Katılma Hesabı Ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı | III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(b) | 8.162.289 | 18.039.255 |
| A3 | Yabancı Sermaye Piyasası Araçları | III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(d) | - | - |
| B1 | Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar | III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(d) | - | - |
| B2 | Atıl Tutulan Arsa/Araziler | III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(c) | - | - |
| C1 | Yabancı İştirakler | III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(d) | - | - |
| C2 | İşletmeci Şirkete İştirak | III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 28 | 205.341 | 205.341 |
| J | Gayrinakdi Krediler | III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 31 | 1.000.000 | 2.419.918 |
| K | Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri | III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 22/(e) | - | - |
| L | Tek Bir Şirketteki Para Ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı | III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 22/(l) | 6.611 | 34.043 |

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2017 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(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 2017(TL) | Yeniden düzenlenmiş 31 Aralık 2016 (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 | %0,00 | %0,00 |
| 2 | Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar | III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(a),(b) | (B+A1)/D | Asgari %51 | %80,75 | %94,24 |
| 3 | Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler | III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(b) | (A+C-A1)/D | Azami %49 | %13,77 | %0,26 |
| 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 | %0,00 | %0,00 |
| 5 | Atıl Tutulan Arsa/Araziler | III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(c) | B2/D | Azami %20 | %0,00 | %0,00 |
| 6 | İşletmecisi Şirkete İştirak | III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 28 | C2/D | Azami %10 | %0,25 | %0,21 |
| 7 | Borçlanma Sınırı | III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 31 | (E+F+G+H+J)/I | Azami %500 | %1,48 | %31,10 |
| 8 | Vadeli/Vadesiz TL/Döviz | III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 22/(e) | (A2-A1)/D | Azami %10 | %9,88 | %0,05 |
| 9 | Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı | III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 22/(I) | L/D | Azami %10 | %0,01 | %0,03 |

.....