

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

**1 Ocak – 31 Aralık 2013 tarihli hesap dönemine ait  
konsolide finansal tablolar ve bağımsız denetim raporu**

## Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

### İçindekiler

	<b><u>Sayfa</u></b>
Bağımsız denetim raporu	1 - 2
Konsolide finansal durum tablosu	3 - 4
Konsolide kapsamlı kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu	5
Konsolide özkaynaklar değişim tablosu	6
Konsolide nakit akış tablosu	7
Konsolide finansal tablolara ait açıklayıcı dipnotlar	8 - 68

## Konsolide finansal tablolar hakkında bağımsız denetçi raporu

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

1. Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve bağlı ortaklıklarının (birlikte "Grup" olarak anılacaktır) 31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla hazırlanan ve ekte yer alan konsolide finansal durum tablosunu, aynı tarihte sona eren yıla ait konsolide kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunu, konsolide özkaynaklar değişim tablosunu, konsolide nakit akış tablosunu ve önemli muhasebe politikalarının özeti ve diğer açıklayıcı dipnotlarını denetlemiş bulunuyoruz.

#### *Finansal Tablolarla İlgili Olarak Grup Yönetiminin Sorumluluğu*

2. Grup yönetimi bu konsolide finansal tabloların Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yayımlanan Türkiye Muhasebe Standartları'na ("TMS") uygun olarak hazırlanmasından ve gerçeğe uygun olarak sunumundan ve bunun için konsolide finansal tabloların usulsüzlük veya hatadan kaynaklanan önemli yanlışlıklar içermeyecek biçimde hazırlanmasını sağlamak amacıyla yönetim tarafından gerekli görülen iç kontrollerden sorumludur.

#### *Bağımsız Denetim Kuruluşunun Sorumluluğu*

3. Sorumluluğumuz, yaptığımız bağımsız denetime dayanarak bu konsolide finansal tablolar hakkında görüş bildirmektir. Bağımsız denetimimiz, Sermaye Piyasası Kurulu'na yayımlanan bağımsız denetim standartlarına uygun olarak gerçekleştirilmiştir. Bu standartlar, etik ilkelere uyulmasını ve bağımsız denetimin, konsolide finansal tabloların gerçeği doğru ve dürüst bir biçimde yansıtır yansıtmadığı konusunda makul bir güvenceyi sağlamak üzere planlanarak yürütülmesini gerektirmektedir.

Bağımsız denetimimiz, konsolide finansal tablolardaki tutarlar ve dipnotlar ile ilgili bağımsız denetim kanıtı toplamak amacıyla, bağımsız denetim tekniklerinin kullanılmasını içermektedir. Bağımsız denetim tekniklerinin seçimi, konsolide finansal tabloların, hata ve/veya hileden ve usulsüzlükten kaynaklanıp kaynaklanmadığı hususu da dahil olmak üzere önemli yanlışlık içerip içermediğine dair risk değerlendirmesini de kapsayacak şekilde, mesleki kanaatimize göre yapılmıştır. Bu risk değerlendirmesinde, işletmenin iç kontrol sistemi göz önünde bulundurulmuştur. Ancak, amacımız iç kontrol sisteminin etkinliği hakkında görüş vermek değil, bağımsız denetim tekniklerini koşullara uygun olarak tasarlamak amacıyla, Grup yönetimi tarafından hazırlanan konsolide finansal tablolar ile iç kontrol sistemi arasındaki ilişkiyi ortaya koymaktır. Bağımsız denetimimiz, ayrıca Grup yönetimi tarafından benimsenen muhasebe politikaları ile yapılan önemli muhasebe tahminlerinin ve finansal tabloların bir bütün olarak sunumunun uygunluğunun değerlendirilmesini içermektedir.

Bağımsız denetim sırasında temin ettiğimiz bağımsız denetim kanıtlarının, görüşümüzün oluşturulmasına yeterli ve uygun bir dayanak oluşturduğuna inanıyoruz.

#### Görüş

4. Görüşümüze göre, ilişikteki konsolide finansal tablolar, Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve bağlı ortaklıklarının 31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla finansal durumunu, aynı tarihte sona eren yıla ait finansal performansını ve nakit akışlarını, TMS (bkz. Not 2) çerçevesinde doğru ve dürüst bir biçimde yansıtmaktadır.

#### *Diğer ilgili mevzuattan kaynaklanan bağımsız denetçi yükümlülükleri hakkında raporlar*

5. 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun ("TTK") 402. Maddesi uyarınca; Yönetim Kurulu tarafımıza denetim kapsamında istenen açıklamaları yapmış ve istenen belgeleri vermiştir, ayrıca Grup'un 1 Ocak – 31 Aralık 2013 hesap döneminde defter tutma düzeninin, kanun ile şirket esas sözleşmesinin finansal raporlamaya ilişkin hükümlerine uygun olmadığına dair önemli bir hususa rastlanmamıştır.
6. 6102 sayılı Türk Ticaret Kanununun 378. Maddesine göre, pay senetleri borsada işlem gören şirketlerde, yönetim kurulu, şirketin varlığını, gelişmesini ve devamını tehlikeye düşüren sebeplerin erken teşhisi, bunun için gerekli önlemler ile çarelerin uygulanması ve riskin yönetilmesi amacıyla, uzman bir komite kurmak, sistemi çalıştırmak ve geliştirmekle yükümlüdür. Aynı kanunun 398. Maddesinin 4. fıkrasına göre, denetçinin, yönetim kurulunun şirketi tehdit eden veya edebilecek nitelikteki riskleri zamanında teşhis edebilmek ve risk yönetimini gerçekleştirebilmek için 378 inci maddede öngörülen sistemi ve yetkili komiteyi kurup kurmadığını, böyle bir sistem varsa bunun yapısı ile komitenin uygulamalarını açıklayan, esasları KGK tarafından belirlenecek, ayrı bir rapor düzenleyerek, denetim raporuyla birlikte, yönetim kuruluna sunması gerekmektedir. Denetimimiz, bu riskleri yönetmek için Grup Yönetimi'nin, gerçekleştirdiği faaliyetlerin operasyonel etkinliği ve yeterliliğini değerlendirmeyi kapsamamaktadır. Finansal durum tablosu tarihi itibarıyla KGK tarafından henüz bu raporun esasları hakkında bir açıklama yapılmamıştır. Dolayısıyla bu konuya ilişkin ayrı bir rapor hazırlanmamıştır. Şirket, söz konusu komiteyi 27 Temmuz 2012 tarihinde kurmuş olup, komite 2 üyeden oluşmaktadır. Komite kurulduğu tarihten rapor tarihine kadar henüz toplanmamış ve Yönetim Kuruluna herhangi bir rapor sunmamıştır.

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

Ayşe Zeynep Deldağ, SMMM  
Sorumlu Ortak, Başdenetçi

7 Şubat 2014  
İstanbul, Türkiye

Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla

konsolide finansal durum tablosu

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

		Bağımsız denetimden geçmiş	Bağımsız denetimden geçmiş
	Dipnot referansları	Cari dönem 31 Aralık 2013	Önceki dönem 31 Aralık 2012
<b>Dönen varlıklar</b>		<b>79.111.045</b>	<b>71.432.350</b>
Nakit ve nakit benzerleri	4	96.849	173.096
Ticari alacaklar			
- İlişkili taraflardan ticari alacaklar	7, 28	416.742	302.913
- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	7	4.078.551	2.874.809
Diğer alacaklar			
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	8	326.889	391.045
Stoklar	9	61.304.128	65.663.339
Finansal yatırımlar	5	10.938.434	-
Peşin ödenmiş giderler	15	388.762	350.539
Diğer dönen varlıklar	13	1.560.690	1.676.609
<b>Duran varlıklar</b>		<b>43.321.191</b>	<b>32.447.560</b>
Diğer alacaklar			
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	8	6.728	6.624
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	10	31.177.410	21.999.227
Maddi duran varlıklar	11	1.728.852	1.761.405
Maddi olmayan duran varlıklar	12	106.999	88.283
Peşin ödenmiş giderler	15	23.262	-
Ertelenmiş vergi varlığı	20	19.585	20.114
Diğer duran varlıklar	13	10.258.355	8.571.907
<b>Toplam varlıklar</b>		<b>122.432.236</b>	<b>103.879.910</b>

Sayfa 8 ile 68 arasında yer alan dipnotlar bu konsolide finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla

konsolide finansal durum tablosu

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

		Bağımsız denetimden geçmiş	Bağımsız denetimden geçmiş
	Dipnot referansları	Cari dönem 31 Aralık 2013	Önceki dönem 31 Aralık 2012
<b>Kısa vadeli yükümlülükler</b>		<b>45.422.399</b>	<b>47.772.018</b>
Kısa vadeli borçlanmalar	6	36.858.356	44.785.893
Ticari borçlar			
- İlişkili taraflara borçlar	7, 28	672.733	343.496
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	7	2.570.117	1.814.876
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	16	909.701	657.908
Diğer borçlar			
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	8	93.720	87.434
Ertelenmiş gelirler	18	91.044	78.161
Dönem karı vergi yükümlülüğü	20	16.761	-
Kısa vadeli karşılıklar			
- Diğer kısa vadeli karşılıklar	19	4.208.166	-
Diğer kısa vadeli yükümlülükler		1.801	4.250
<b>Uzun vadeli yükümlülükler</b>		<b>40.868.633</b>	<b>412.804</b>
Uzun vadeli borçlanmalar	6	31.970.154	-
Diğer borçlar			
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	8	10.586	8.205
Uzun vadeli karşılıklar			
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar	17	428.938	404.599
- Diğer uzun vadeli karşılıklar	19	8.458.955	-
<b>Özkaynaklar</b>	21	<b>36.141.204</b>	<b>55.695.088</b>
<b>Ana ortaklığa ait özkaynaklar</b>		<b>35.554.514</b>	<b>55.274.381</b>
Ödenmiş sermaye		40.000.000	40.000.000
Sermaye düzeltmesi farkları		91.449.175	91.449.175
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler			
- Diğer Kazanç/Kayıplar		58.651	-
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler		144.424	107.441
Geçmiş yıllar zararları		(76.319.218)	(69.212.455)
Net dönem zararı		(19.778.518)	(7.069.780)
<b>Kontrol gücü olmayan paylar</b>		<b>586.690</b>	<b>420.707</b>
<b>Toplam kaynaklar</b>		<b>122.432.236</b>	<b>103.879.910</b>

Sayfa 8 ile 68 arasında yer alan dipnotlar bu konsolide finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2013 tarihinde sona eren hesap dönemine ait  
konsolide kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)

		Bağımsız denetimden geçmiş Cari dönem 1 Ocak - 31 Aralık 2013	Bağımsız denetimden geçmiş Önceki dönem 1 Ocak - 31 Aralık 2012
	Dipnot referansları		
<b>Sürdürülen faaliyetler</b>			
Hasılat	22	35.093.458	26.069.488
Satışların maliyeti (-)	22, 23	(31.172.104)	(22.992.960)
<b>Brüt kar</b>		<b>3.921.354</b>	<b>3.076.528</b>
Genel yönetim giderleri (-)	23	(6.087.452)	(5.173.893)
Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri (-)	23	(791.511)	(1.312.928)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	24	10.021.488	3.474.585
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	24	(15.499.224)	(6.063.104)
<b>Esas faaliyet zararı</b>		<b>(8.435.345)</b>	<b>(5.998.812)</b>
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	25	266.148	4.241
<b>Finansman gideri öncesi faaliyet zararı</b>		<b>(8.169.197)</b>	<b>(5.994.571)</b>
Finansman gelirleri	26	-	1.695.398
Finansman giderleri (-)	26	(11.038.096)	(2.569.513)
<b>Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi zararı</b>		<b>(19.207.293)</b>	<b>(6.868.686)</b>
<b>Sürdürülen faaliyetler vergi gideri</b>		<b>(210.575)</b>	<b>(61.185)</b>
Dönem vergi gideri	20	(205.888)	(99.515)
Ertelenmiş vergi gelir/(gideri)	20	(4.687)	38.330
<b>Sürdürülen faaliyetler dönem zararı</b>		<b>(19.417.868)</b>	<b>(6.929.871)</b>
Durdurulan faaliyetler dönem karı/(zararı)	2, 3	(18.986)	-
<b>Dönem zararı</b>		<b>(19.436.854)</b>	<b>(6.929.871)</b>
<b>Dönem zararının dağılımı</b>			
Kontrol gücü olmayan paylar		341.664	139.909
Ana ortaklık payları		(19.778.518)	(7.069.780)
<b>Pay başına zarar</b>			
Sürdürülen faaliyetlerden pay başına zarar	27	(0,4945)	(0,1767)
Durdurulan faaliyetlerden pay başına zarar		(0,0005)	-
<b>Diğer kapsamlı gelir</b>			
<b>Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar</b>	21	<b>58.651</b>	<b>-</b>
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları/kayıpları		46.342	-
Ertelenmiş vergi etkisi		4.158	-
Kontrol gücü olmayan paylara transferler		8.151	-
<b>Toplam kapsamlı zarar</b>		<b>(19.386.354)</b>	<b>(6.929.871)</b>
<b>Toplam kapsamlı gelirin dağılımı</b>			
Kontrol gücü olmayan paylar		333.513	139.909
Ana ortaklık payları		(19.719.867)	(7.069.780)

Sayfa 8 ile 68 arasında yer alan dipnotlar bu konsolide finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla  
konsolide özkaynaklar değişim tablosu  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)

	Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelir/giderler									
	Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazanç/ kayıpları					Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler				
	Sermaye	Sermaye	Sermaye	Sermaye	Sermaye	Geçmiş	Net dönem	Ana ortaklığa	Kontrol	
	düzeltilmesi	enflasyon	düzeltilmesi	ölçüm kazanç/ kayıpları	ölçüm kazanç/ kayıpları	yıllar	zararı	özkaynaklar	gücü	
						zararları			olmayan	Toplam
									paylar	özkaynaklar
1 Ocak 2013	40.000.000	91.449.175	-	-	107.441	(69.212.455)	(7.069.780)	55.274.381	420.707	55.695.088
Transferler	-	-	-	-	36.983	(7.106.763)	7.069.780	-	-	-
Temettü ödemesi	-	-	-	-	-	-	-	-	(167.530)	(167.530)
<i>Aktüeryal kazanç (Not 17 ve 21)</i>	-	-	-	58.651	-	-	-	58.651	(8.151)	50.500
<i>Net dönem zararı</i>	-	-	-	-	-	-	(19.778.518)	(19.778.518)	341.664	(19.436.854)
Toplam kapsamlı gelir	-	-	-	58.651	-	-	(19.778.518)	(19.719.867)	333.513	(19.386.354)
31 Aralık 2013	40.000.000	91.449.175	-	58.651	144.424	(76.319.218)	(19.778.518)	35.554.514	586.690	36.141.204
1 Ocak 2012	40.000.000	91.449.175	-	-	82.804	(58.726.185)	(10.461.633)	62.344.161	393.396	62.737.557
Transferler	-	-	-	-	24.637	(10.486.270)	10.461.633	-	-	-
Temettü ödemesi	-	-	-	-	-	-	-	-	(112.598)	(112.598)
<i>Net dönem zararı</i>	-	-	-	-	-	-	(7.069.780)	(7.069.780)	139.909	(6.929.871)
Toplam kapsamlı gider	-	-	-	-	-	-	(7.069.780)	(7.069.780)	139.909	(6.929.871)
31 Aralık 2012	40.000.000	91.449.175	-	-	107.441	(69.212.455)	(7.069.780)	55.274.381	420.707	55.695.088

Sayfa 8 ile 68 arasında yer alan dipnotlar bu konsolide finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2013 tarihinde sona eren yıla ait  
konsolide nakit akış tablosu  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)

		Bağımsız denetimden geçmiş	Bağımsız denetimden geçmiş
	Dipnot referansı	Cari dönem 31 Aralık 2013	Cari dönem 31 Aralık 2012
<b>İşletme faaliyetlerinden nakit akışları</b>			
Dönem zararı		(19.436.854)	(6.929.871)
<b>Dönem net zararı mutabakatı ile ilgili düzeltmeler</b>			
Amortisman ve itfa payları	11, 12	144.443	123.172
Değer Düşüklüğü/İptali ile İlgili Düzeltmeler	24	19.915	418.435
İstanbul İstanbul taahhüt karşılığı	19	12.667.121	-
Kıdem tazminatı ve izin karşılığındaki (azalış) /artış	17	70.681	34.730
Faiz geliri	26	-	(47.728)
Faiz gideri	26	3.077.339	2.625.727
Gerçekleşmemiş kur farkı zararı(kar)		9.119.714	(2.502.461)
Yatırım amaçlı gayri menkul makul değer karları	10	(7.823.651)	(2.043.923)
Vergi gideri/geliri ile ilgili düzeltmeler	20	210.575	61.185
Yatırım amaçlı gayrimenkul satışından kaynaklanan kar	25	(266.148)	-
Şüpheli alacak karşılık gideri	7	(17.973)	250.188
Maddi duran varlık satış zararı		-	705
İstanbul-İstanbul Faz III ve Hoşdere projesi giderleşmesi		-	2.796.150
KDV değer düşüklüğü karşılığı	24	(1.696.602)	(928.677)
<b>İşletme varlık ve yükümlülüklerindeki değişiklik öncesi işletme faaliyetlerinde kullanılan net nakit</b>		<b>(3.931.440)</b>	<b>(6.142.368)</b>
Stoklardaki değişim		(561.289)	(281.923)
Ticari alacaklardaki değişim		(1.299.702)	(504.556)
Faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki (artış)/azalış		(1.697.491)	1.582.983
Ticari borçlardaki değişim		1.084.478	399.098
Faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış/(azalış)		394.503	(3.203.941)
<b>Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları</b>		<b>(2.079.501)</b>	<b>(2.008.339)</b>
Ödenen dava karşılıkları		-	(239.809)
Ödenen vergiler	20	(189.127)	(99.515)
Ödenen kıdem tazminatı	17	(18.205)	-
Alınan faizler		230.424	47.728
<b>İşletme faaliyetlerinde kullanılan net nakit</b>		<b>(5.987.849)</b>	<b>(8.442.303)</b>
Maddi ve maddi olmayan duran varlık satın alımı	11, 12	(134.825)	(120.369)
Yatırım amaçlı gayrimenkul satışından elde edilen nakit		3.852.030	-
Vadeli / Bloke mevduat	5	(10.846.683)	-
<b>Yatırım faaliyetlerinden (kullanılan)/ sağlanan net nakit</b>		<b>(7.129.478)</b>	<b>(120.369)</b>
<b>Finansman faaliyetlerinden nakit akışları</b>			
Ödenen faizler		(3.278.368)	(1.734.433)
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri		83.072.783	44.215.494
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları		(66.585.805)	(33.967.840)
Ödenen temettüleri		(167.530)	(112.598)
<b>Finansman faaliyetlerinde sağlanan net nakit</b>		<b>13.041.080</b>	<b>8.400.623</b>
<b>Nakit ve nakit benzeri değerlerdeki net azalış</b>		<b>(76.247)</b>	<b>(162.049)</b>
<b>Nakit ve nakit benzeri değerlerin dönem başı bakiyesi</b>	<b>4</b>	<b>173.096</b>	<b>335.145</b>
<b>Nakit ve nakit benzeri değerlerin dönem sonu bakiyesi</b>	<b>4</b>	<b>96.849</b>	<b>173.096</b>

Sayfa 8 ile 68 arasında yer alan dipnotlar bu konsolide finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

## Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2013 tarihinde sona eren yıla ait  
konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)

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

Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı 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, Meşrutiyet Mahallesi 19 Mayıs Cad. İsmet Öztürk Sokak No:3 Elit Residence Kat: 17 Daire 42 Şişli/İstanbul Türkiye adresinde kayıtlıdır.

Şirket, Sermaye Piyasası Kurulu'na ("SPK") kayıtlıdır ve hisseleri 1998 yılından beri İstanbul Menkul Kıymetler Borsası'nda ("İMKB") işlem görmektedir. Şirket; SPK'nın faaliyet esasları, portföy yatırım politikaları ve yönetim sınırlamalarındaki düzenlemelerine ve ilgili mevzuata uymakla yükümlüdür. 31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla, Şirket'in BİST'a kayıtlı %49 oranında hissesi mevcuttur ve Şirket'in hisselerinin çoğunluğunu elinde bulunduran hissedarlar ve hisse oranları aşağıdaki gibidir:

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

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

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

Grup'un 31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla çalışan sayısı 34 kişidir (31 Aralık 2012: 43 kişi).

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

31 Aralık 2013 tarihi ve bu tarihte sona eren hesap dönemine ait olarak hazırlanan konsolide finansal tablolar, Yönetim Kurulu tarafından 7 Şubat 2014 tarihinde onaylanmıştır. Genel Kurul ve bazı düzenleyici kurumlar onaylanan konsolide finansal tabloları değiştirme yetkisine sahiptir.

31 Aralık 2013 tarihinde sona eren yıla ait  
konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)

## 2. Konsolide finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar

### 2.1 Sunuma ilişkin temel esaslar

#### 2.1.1 Uygulanan muhasebe standartları

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

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

Şirket'in ve konsolidasyona dahil edilen şirketlerin işlevsel (geçerli) para birimi Türk Lirası ("TL")'dır 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. Bu düzeltme sınıflamalar genel olarak;

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

İle ilgilidir.

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

#### 2.1.2 Konsolidasyon esasları

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

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

31 Aralık 2013 tarihinde sona eren yıla ait  
konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)

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

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

Şirket'in 31 Aralık 2004 tarihinde Yapı Kredi Bankası A.Ş.'den %43,65 ve Bayındırlık İşleri A.Ş.'den %7,35 oranlarında hisselerini alarak toplam %51 oranında iştirak ettiği bağlı ortaklığı, YKS Tesis Yönetim Hizmetleri A.Ş. 25 Ekim 1988 tarihinde kurulmuş olup faaliyet konusu Yapı Kredi Plaza ve diğer kompleks kuruluş ve sitelere yönetim-işletim hizmeti, danışmanlık ve proje hizmetleri vermektedir. Şirket'in 31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla çalışan sayısı 23 kişidir (31 Aralık 2012: 22 kişi).

Şirket 14 Kasım 2008 tarihinde sermayesinin %99,90'ına iştirak ederek kurduğu Gelişim Gayrimenkul ve Yatırım Ticaret A.Ş.'ye ("Gelişim Gayrimenkul"), İstanbul, Beykoz'da bulunan, "Göllü" arsasının tamamı olan 223.823 m<sup>2</sup>'lik kısmı ile 255.815 m<sup>2</sup>'lik "Riva" arsasının 207.088 m<sup>2</sup>'lik kısmını yasal olarak devretmiştir. Şirket, 30 Kasım 2012'de, F22C06A1A pafta, 1164 ada, 38.846,18 m<sup>2</sup> ile 1 nolu parsel ve 1-5 pafta, 24.524 m<sup>2</sup>, 2993 nolu parsellerde bulunan ve ekspertiz değerleri sırasıyla KDV dahil 9.076.021 TL ve KDV dahil 4.803.761 TL olan taşınmazların, Gelişim Gayrimenkul ve Yatırım Ticaret A.Ş.'den ekspertiz değerleriyle toplam KDV dahil 13.879.782 TL bedelle satın almıştır. 13 Aralık 2012 tarihindeki 2012/10 nolu Yönetim Kurulu'nda alınan karar ile Gelişim Gayrimenkul Ticaret A.Ş. sermayesini 12.460.000 TL azaltıp 68.200.000 TL'den 55.740.000 TL'ye indirmek için gerekli prosedürleri tamamlamıştır.

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

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

(c) Bağlı Ortaklıklarının faaliyet sonuçları, operasyon üzerindeki kontrolün Şirket'e transfer edildiği, değişken getirilere haiz olduğu ve bu 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 Şirket'in konsolide olmayan verileridir ve bu veriler konsolide finansal tablolarda yer verilen bilgilerle örtüşmeyebilir.

**31 Aralık 2013 tarihinde sona eren yıla ait  
konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)

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

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

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

#### **Finansal durum tablosu;**

- diğer dönen varlıklar hesap grubunda gösterilen 36.801 TL tutarındaki peşin ödenmiş giderler finansal durum tablolarında ayrı bir hesap olarak,
- diğer dönen varlıklar hesap grubunda gösterilen 313.738 TL tutarındaki verilen avanslar, peşin ödenmiş giderler hesabına,
- diğer dönen varlıklar hesap grubunda gösterilen 34.225 TL tutarındaki diğer alacaklar, 1.681 TL tutarındaki peşin ödenen vergi, 7.252 TL tutarındaki verilen iş avansları ile 57.816 TL tutarındaki personele verilen avanslar finansal durum tablosunda diğer alacaklar hesap grubuna,
- duran varlıklar içerisindeki diğer ticari alacaklar hesap grubunda gösterilen 6.624 TL, duran varlıklar içerisindeki diğer alacaklar hesap grubuna,
- diğer kısa vadeli yükümlülükler hesap grubunda gösterilen 45.710 TL tutarındaki depozito ve teminatlar ile 40.617 TL tutarındaki diğer çeşitli borçlar, 1.107 TL tutarındaki gider tahakkukları ilişkili olmayan taraflara diğer borçlara,
- diğer kısa vadeli yükümlülükler hesap grubunda gösterilen 815 TL tutarındaki diğer ticari borçlar, ticari borçlar altında ilişkili olmayan taraflara ticari borçlar hesabına,
- diğer kısa vadeli yükümlülükler hesap grubunda gösterilen 3.321 TL tutarındaki personele ödenecek borçlar, 389.830 TL tutarındaki ödenecek vergi ve fonlar ile 264.757 TL tutarındaki ödenecek sosyal güvenlik primleri, çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar hesabına,
- diğer kısa vadeli yükümlülükler hesap grubunda gösterilen 281.239 TL tutarındaki kullanılmamış izin yükümlülüğü, uzun vadeli karşılıklar altında çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar hesabına,
- diğer kısa vadeli yükümlülükler hesap grubunda gösterilen 24.401 TL tutarındaki ertelenmiş gelir finansal durum tablosunda ayrı bir hesap olarak,
- diğer borçlar hesap grubunda gösterilen 53.760 TL tutarındaki kısa vadeli alınan sipariş avansları finansal durum tablosunda ertelenmiş gelir hesabına,
- uzun vadeli yükümlülükler hesap grubunda gösterilen 8.205 TL tutarındaki alınan depozito ve teminatlar finansal durum tablosunda uzun vadeli diğer borçlar altında ilişkili olmayan taraflara diğer borçlara sınıflanmıştır.

#### **Kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu;**

- finansal gelirler hesabında gösterilen 2.598.322 TL tutarındaki finansman faaliyetlerinden kaynaklanan gelirler esas faaliyetlerden diğer gelirlerle,
- finansman giderleri hesap grubunda bulunan ticari alacak ve borçlara ilişkin 8.486 TL tutarındaki faiz gideri esas faaliyetlerden diğer giderler içerisinde,
- esas faaliyetlerden diğer gelirler hesap grubunda bulunan duran varlık satış karına ilişkin 4.241 TL değerindeki tutar yatırım faaliyetlerinden gelirler hesap grubuna,
- finansman giderleri hesap grubunda bulunan 918.420 TL, kambiyo gideri finansman geliri hesap grubuna, 47.728 TL faiz geliri de finansman gelirleri hesap grubuna sınıflanmıştır.

#### **Nakit akış tablosu;**

- ticari, diğer borçlar, borç karşılıkları ile kısa vadeli yükümlülüklerdeki değişim satırında gösterilen 259.977 TL ve 2.038.142 TL tutarındaki azalışlar nakit akış tablosunda sırasıyla ticari borçlardaki değişim ve faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış/(azalış) satırlarına,
- diğer dönen varlıklardaki değişim satırında gösterilen 206.739 TL tutarındaki azalış nakit akış tablosunda faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki artış/(azalış) satırına sınıflanmıştır.

31 Aralık 2013 tarihinde sona eren yıla ait  
konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)

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

### 2.1.4 Netleştirme/Mahsup

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

### 2.1.5 İşletmenin sürekliliği

Grup, konsolide finansal tablolarını işletmenin sürekliliği ilkesine göre hazırlamıştır.

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

	Stok çeşidi	Stok taşınan değeri	Tahmini geri kazanılabilir tarih
Riva projesi	Hammadde	39.788.485	2015
Ankara Çankaya	Yarı mamul	16.106.322	2014
Ankara Ankara (Bilkent)	Mamul	1.011.594	2014
Narmanlı Han	Ticari mal	4.397.727	2014
		<b>61.304.128</b>	

Ayrıca stoklarda olmamakla beraber, Grup yönetimi İstanbul İstanbul projesindeki 1285, 1286 ve 1283 numaralı parseller, proje satışının gerçekleştiği dönemde Grup' un ya da ortaklarının tapulu malı veya birlikte hareket ettiği belde sakinlerinin 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 yapılacağını ifade etmektedir.

Ankara-Çankaya Belediyesi tarafından, projeyle ilgili düzenlenen yapı ruhsatının kalan 4 yıl, 2 aylık süresinin işlerlik kazanarak kullanılması için Şirket tarafından yapılan başvuru onaylanmıştır. Yapı Ruhsatının kalan kısmının kullanılmasına olanak sağlayan bu onay ile Şirket, Ankara-Çankaya projesini bitirmek için gerekli çalışmalara başlamıştır ve söz konusu mevcut hukuki durumun projenin devam etmesini engelleyecek bir durum olmadığı görüşündedir.

Narmanlı Han projesi ile ilgili olarak mal sahipleri tarafından Grup'a karşı açılan ve aleyhte sonuçlanan sözleşmenin feshi ve tapunun iadesi davası, Yargıtay'da karar düzeltme aşamasında devam ederken davacılar 19 Aralık 2013 tarihinde anılan taşınmazdaki hisselerinin tamamını üçüncü kişilere satıp devretmişler (Eteksan Tekstil Sanayi ve Ticaret Limited Şirketi ve Erkul Kozmetik Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi) ve davadan doğan haklarını da aynı kişilere temlik etmişlerdir. Yeni maliklerle Şirket arasında ihtilafın sulh yoluyla çözülmesi konusunda bir anlaşmaya varılmış ve 19 Aralık 2013 tarihinde taraflar arasında bir sulh protokolü imzalanmıştır. Sulh protokolü hükümlerine uygun olarak taraf vekillerince İstanbul 7. Asliye Hukuk Mahkemesine müracaat edilerek varılan sulh anlaşması doğrultusunda karar verilmesi mahkemeden istenmiştir.

31 Aralık 2013 tarihinde sona eren yıla ait  
konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)

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

### 2.1.6 İşlevsel ve raporlama para birimi

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

### 2.2. Standartlarda değişiklikler ve yorumlar

#### Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar

31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemine ait konsolide finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları aşağıda özetlenen 1 Ocak 2013 tarihi itibarıyla geçerli yeni ve değiştirilmiş TFRS standartları ve TFRYK yorumları dışında önceki yılda kullanılanlar ile tutarlı olarak uygulanmıştır. Bu standartların ve yorumların Grup'un mali durumu ve performansı üzerindeki etkileri ilgili paragraflarda açıklanmıştır.

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

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

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

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

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

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

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

31 Aralık 2013 tarihinde sona eren yıla ait  
konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)

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

### TMS 19 Çalışanlara Sağlanan Faydalar (Değişiklik)

Standartta yapılan değişiklik kapsamında birçok konuya açıklık getirilmiş veya uygulamada değişiklik yapılmıştır. Yapılan birçok değişiklikten en önemlileri tazminat yükümlülüğü aralığı mekanizması uygulamasının kaldırılması, tanımlanmış fayda planlarında aktüeryal kar/zararının diğer kapsamlı gelir altında yansıtılması ve kısa ve uzun vadeli personel sosyal hakları ayırımının artık personelin hak etmesi prensibine göre değil de yükümlülüğün tahmini ödeme tarihine göre belirlenmesidir. Grup, aktüeryal kazanç/kayıplarını bu değişiklik öncesi kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunda muhasebeleştirmekteydi. Aktüeryal kazanç/kaybın diğer kapsamlı gelir altında muhasebeleştirilmesi sonucu oluşan değişikliğin Grup'un finansal durumu ve performansı üzerindeki geçmişe dönük etkisi önemsiz olduğu için düzeltilmemiş ancak cari yıl uygulaması yapılmıştır. Ayrıca, kısa ve uzun vadeli personel sosyal haklarının sunumunda oluşan değişiklik kapsamında, kısa vadeli borç karşılıklarında sunulan kullanılmamış izin karşılıkları, geriye dönük olarak uzun vadeli borç karşılıkları olarak sınıflandırılmıştır.

### TMS 27 Bireysel Finansal Tablolar (Değişiklik)

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

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

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

### TFRS 10 Konsolide Finansal Tablolar

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

### TFRS 11 Müşterek Düzenlemeler

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

### TFRS 12 Diğer İşletmelerdeki Yatırımların Açıklamaları

TFRS 12 iştirakler, iş ortaklıkları, bağlı ortaklıklar ve yapısal işletmelere ilişkin verilmesi gereken tüm dipnot açıklama gerekliliklerini içermektedir. Söz konusu standart sadece sunum esasları ile ilgilidir ve Grup'un verdiği açıklamalar üzerinde bir etkisi olmamıştır.

31 Aralık 2013 tarihinde sona eren yıla ait  
konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)

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

### 2.2. Standartlarda değişiklikler ve yorumlar (devamı)

#### TFRS 13 Gerçeğe Uygun Değerin Ölçümü

Yeni standart gerçeğe uygun değer TFRS kapsamında nasıl ölçüleceğini açıklamakla beraber, gerçeğe uygun değer ne zaman kullanılabilir ve/veya kullanılması gerektiği konusunda bir değişiklik getirmemektedir. Tüm gerçeğe uygun değer ölçümleri için rehber niteliğindedir. Yeni standart ayrıca, gerçeğe uygun değer ölçümleri ile ilgili ek açıklama yükümlülükleri getirmektedir. Yeni açıklamaların sadece TFRS 13'ün uygulamaya başlandığı dönemden itibaren verilmesi gerekmektedir. Söz konusu açıklamalar Not 29'da verilmiştir. Standartın Grup'un gerçeğe uygun değer ölçümlerinde etkisi olmamıştır.

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

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

#### TFRS'deki iyileştirmeler

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

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

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

##### *TMS 16 Maddi Duran Varlıklar:*

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

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

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

31 Aralık 2013 tarihinde sona eren yıla ait  
konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)

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

### *TMS 34 Finansal Raporlama:*

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

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

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

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

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

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

Aralık 2011 de yapılan değişiklikle yeni standart, 1 Ocak 2015 tarihi ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerli olacaktır. TFRS 9 Finansal Araçlar standardının ilk safhası finansal varlıkların ve yükümlülüklerin ölçülmesi ve sınıflandırılmasına ilişkin yeni hükümler getirmektedir. TFRS 9'a yapılan değişiklikler esas olarak finansal varlıkların sınıflama ve ölçümünü ve gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılarak ölçülen olarak sınıflandırılan finansal yükümlülüklerin ölçümünü etkileyecektir ve bu tür finansal yükümlülüklerin gerçeğe uygun değer değişikliklerinin kredi riskine ilişkin olan kısmının diğer kapsamlı gelir tablosunda sunumunu gerektirmektedir. Standardın erken uygulanmasına izin verilmektedir. Grup, standardın finansal durumu ve performansı üzerine etkilerini değerlendirmektedir.

### **TFRYK Yorum 21 Zorunlu Vergiler**

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

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

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

31 Aralık 2013 tarihinde sona eren yıla ait  
konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)

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

### 2.2. Standartlarda değişiklikler ve yorumlar (devamı)

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

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

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

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

#### UMS 39 Finansal Araçlar: Muhasebeleştirme ve Ölçme – Türev ürünlerin devri ve riskten korunma muhasebesinin devamlılığı (Değişiklik)

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

#### UFRS 9 Finansal Araçlar – Riskten Korunma Muhasebesi ve UFRS 9, UFRS 7 ve UMS 39'daki değişiklikler – UFRS 9 (2013)

UMSK Kasım 2013'de, yeni riskten korunma muhasebesi gerekliliklerini ve UMS 39 ve UFRS 7'deki ilgili değişiklikleri içeren UFRS 9'un yeni bir versiyonunu yayınlamıştır. İşletmeler tüm riskten korunma işlemleri için UMS 39'un riskten korunma muhasebesi gerekliliklerini uygulamaya devam etmek üzere muhasebe politikası seçimi yapabilirler. Bu standardın zorunlu bir geçerlilik tarihi yoktur, fakat halen uygulanabilir durumdadır ve yeni bir zorunlu geçerlilik tarihi, UMSK projenin değer düşüklüğü fazını bitirdikten sonra belirlenecektir. Grup, standardın finansal durumu ve performansı üzerine etkilerini değerlendirmektedir.

#### UFRS'ndaki iyileştirmeler

UMSK, Aralık 2013'de '2010–2012 dönemi' ve '2011–2013 Dönemi' olmak üzere iki dizi 'UFRS'nda Yıllık İyileştirmeler' yayınlamıştır. Standartların "Karar Gerekçeleri"ni etkileyen değişiklikler haricinde değişiklikler 1 Temmuz 2014'den itibaren geçerlidir.

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

31 Aralık 2013 tarihinde sona eren yıla ait  
konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)

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

#### Yıllık iyileştirmeler - 2010–2012 Dönemi

##### *UFRS 2 Hisse Bazlı Ödemeler:*

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

##### *UFRS 3 İşletme Birleşmeleri*

Bir işletme birleşmesindeki özkaynak olarak sınıflanmayan koşullu bedel, UFRS 9 Finansal Araçlar kapsamında olsun ya da olmasın sonraki dönemlerde gerçeğe uygun değerinden ölçülerek kar veya zararda muhasebeleşir. Değişiklik işletme birleşmeleri için ileriye dönük olarak uygulanacaktır.

##### *UFRS 8 Faaliyet Bölümleri*

Değişiklikler şu şekildedir: i) Faaliyet bölümleri standardın ana ilkeleri ile tutarlı olarak birleştirilebilir/ toplulaştırılabilir. ii) Faaliyet varlıklarının toplam varlıklar ile mutabakatı, bu mutabakat işletmenin faaliyetlere ilişkin karar almaya yetkili yöneticisine raporlanıyorsa açıklanmalıdır. Değişiklikler geriye dönük olarak uygulanacaktır.

##### *UFRS 13 Gerçeğe Uygun Değer Ölçümü Karar Gerekçeleri*

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

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

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

##### *UMS 24 İlişkili Taraf Açıklamaları*

Değişiklik, kilit yönetici personeli hizmeti veren yönetici işletmenin ilişkili taraf açıklamalarına tabi ilişkili bir taraf olduğunu açıklığa kavuşturmuştur. Değişiklik geriye dönük olarak uygulanacaktır.

#### Yıllık iyileştirmeler - 2011–2013 Dönemi

##### *UFRS 3 İşletme Birleşmeleri*

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

##### *UFRS 13 Gerçeğe Uygun Değer Ölçümü*

UFRS 13'teki portföy istisnasının finansal varlık ve finansal yükümlülöklere değil, UMS 39 kapsamındaki diğer sözleşmelere de uygulanabileceği açıklanmıştır.

##### *UMS 40 Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller*

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

Söz konusu değişikliklerin Grup'un finansal durum veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olması beklenmemektedir.

#### KGK tarafından yayınlanan ilke kararları

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

31 Aralık 2013 tarihinde sona eren yıla ait  
konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)

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

### 2.2. Standartlarda değişiklikler ve yorumlar (devamı)

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

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

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

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

#### 2013-3 İntifa Senetlerinin Muhasebeleştirilmesi

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

#### 2013-4 Karşılıklı İştirak Yatırımlarının Muhasebeleştirilmesi

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

- i) Bağlı ortaklığın, ana ortaklığın özkaynağa dayalı finansal araçlarına sahip olması durumu,
- ii) İştiraklerin veya iş ortaklığının yatırımcı işletmenin özkaynağa dayalı finansal araçlarına sahip olması durumu
- iii) İşletmenin özkaynağa dayalı finansal araçlarına, TMS 39 ve TFRS 9 kapsamında muhasebeleştirdiği bir yatırımının bulunduğu işletme tarafından sahip olunması durumu.

Söz konusu kararın Grup'un finansal tablolarında bir etkisi olmamıştır.

### 2.3 Muhasebe Tahminlerindeki Değişiklikler Ve Hatalar

Muhasebe tahminlerindeki değişiklikler, yalnızca bir döneme ilişkin ise, değişikliğin yapıldığı cari dönemde, gelecek dönemlere ilişkin ise, hem değişikliğin yapıldığı dönemde hem de gelecek dönemde, ileriye yönelik olarak, net dönem karı veya zararının belirlenmesinde dikkate alınacak şekilde finansal tablolara yansıtılır. 1 Ocak - 31 Aralık 2013 hesap döneminde, bir önceki yıla göre muhasebe tahminlerindeki tek değişiklik kıdem tazminatında olmuştur (Not 17).

31 Aralık 2013 tarihinde sona eren yıla ait  
konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)

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

Ankara Çankaya projesinin hukuki durumunda meydana gelen gelişmeler ve projenin başlaması ve Riva arazisi için de 3. Köprü projesinin başlaması sonrasında bu projelerin gerçeğe uygun değerlerinde artışlar meydana gelmiştir. Ayrıca Ankara Çankaya projesinin hukuki durumundaki sorunun çözülmesine müteakip Şirket ruhsatını geri almasıyla beraber projenin ticarî kısmının kiralanmasına karar verilmiş olup söz konusu kısım gerçeğe uygun değeri ile yatırım amaçlı gayrimenkullere sınıflanmıştır (Not 9 ve 10).

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

### 2.4 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 Şirket ile ilişkili sayılır:

Söz konusu kişinin,

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

b) Aşağıdaki koşullardan herhangi birinin mevcut olması halinde işletme Şirket 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, Şirket'in ya da Şirket ile ilişkili olan bir işletmenin çalışanlarına ilişkin olarak işten ayrılma sonrasında sağlanan fayda planlarının olması halinde. Şirket'in kendisinin böyle bir planının olması halinde, sponsor olan işverenler de Şirket 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.

31 Aralık 2013 tarihinde sona eren yıla ait  
konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)

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

### 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 2013 tarihi itibarıyla ABD doları işlemlerinde kullanılan dönem sonu kuru 2,1343 TL, Avro işlemlerinde kullanılan dönem sonu kuru ise 2,9365 TL'dir (2012: 1 ABD doları 1,7826 TL, 1 Avro 2,3517 TL).

### Ticari alacaklar

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

Grup, tahsil imkanının 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 dahil 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. Grubun 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	42
Makine, tesis ve cihazlar	4-10
Döşeme ve demirbaşlar	4-10
Taşıt araçları	5
Özel maliyetler	5

31 Aralık 2013 tarihinde sona eren yıla ait  
konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)

## 2. Konsolide finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (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 dahil 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 dahil 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 dahil edilir.

### Ticari borçlar

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

### Finansal varlık ve yükümlülüklerin kayda alınması ve çıkarılması

Grup, finansal varlık veya yükümlülükleri, ilgili finansal araç sözleşmelerine taraf olduğu takdirde finansal durum tablosuna yansıtmaktadır. Şirket finansal varlığın tamamını veya bir kısmını, sadece söz konusu varlıkların konu olduğu sözleşmeden doğan haklar üzerindeki kontrolünü kaybettiği zaman kayıttan çıkartır. Şirket 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 Şirket'in 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.

31 Aralık 2013 tarihinde sona eren yıla ait  
konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)

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

### 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.

### Çalışanlara sağlanan faydalar / kıdem tazminatları

#### Tanımlanan fayda planı

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

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

#### Tanımlanan katkı planı

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

31 Aralık 2013 tarihinde sona eren yıla ait  
konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)

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

### Kiralama işlemleri

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

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

### Gelirlerin kaydedilmesi

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

#### *Gayrimenkulün satışı*

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

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

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

#### *Hizmet gelirleri*

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

#### *Faiz gelirleri*

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

### Banka kredileri

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

### Borçlanma maliyetleri

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

31 Aralık 2013 tarihinde sona eren yıla ait  
konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)

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

### 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 alınır.

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 Şirket'in 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.

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

### Finansal araçların gerçeğe uygun değeri

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

### Karşılıklar

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

### Koşullu varlık ve yükümlülükler

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

### Nakit akış raporlaması

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

### Pay başına 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.

31 Aralık 2013 tarihinde sona eren yıla ait  
konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)

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

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.

### 2.5 Önemli muhasebe değerlendirme, tahmin ve varsayımları

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 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. Grubun 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 yöntemiyle oluşan değerleri konsolide finansal tablolara 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 incelemeler, coğrafi konum, alan, fiziksel koşullar ve pazar koşullarını ve devam eden davaları göz önünde bulundurarak belirlemiştir.
- c) Grup yönetimi, taşınan stok değerlerinin tümünü kısa vadeli olarak değerlendirmektedir. Ancak, raporlama döneminden 12 ay sonra geri kazanılabilecek stokların tutarı ve tahmini tarihleri Not 9'da belirtilmektedir.

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

- a) Kıdem tazminatı yükümlülüğü, iskonto oranları, gelecekteki maaş artışları ve çalışanların ayrılma oranlarını içeren birtakım varsayımlara dayalı aktüeryal hesaplamalar ile belirlenmektedir. Bu planların uzun vadeli olması sebebiyle, söz konusu varsayımlar önemli belirsizlikler içerir. Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıkların detayları Not 17'de yer almaktadır.
- b) Varlıkların değer düşüklüğü, kayıtlı değerleri ile net gerçekleşebilir değerin karşılaştırılması yoluyla yapılmaktadır ve ilgili dipnotlarda açıklanmaktadır (Not 9).

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

31 Aralık 2013 tarihinde sona eren yıla ait  
konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)

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

- c) Dava karşılıkları, Grup yönetiminin finansal durum tablosu tarihi itibarıyla var olan ve devam eden davaların incelenmesi ve avukatların görüşü alınarak, kaybedilmesi muhtemel olanlar için tahmin edilen tutarlardır. Dava karşılıklarına ilişkin karşılıkların detaylar Not 14'de yer almaktadır. Grup yönetimi stoklarla ilgili devam eden davaların lehte sonuçlanacağı ve söz konusu davalara ilişkin bir nakit çıkışı öngörmediğinden ötürü 31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla bu davalarla ilişkin herhangi bir karşılık ayrılmamıştır. Stoklarda olmayan İstanbul İstanbul projesine ait hukuki durum göz önüne alınmış ve bununla ilgili karşılık iskantolanarak finansal tablolara yansıtılmıştır (Not 19).
- d) Grup yönetimi maddi ve maddi olmayan duran varlıkların faydalı ekonomik ömürlerinin belirlenmesinde teknik ekibinin tecrübeleri doğrultusunda önemli varsayımlarda bulunmuştur (Not 11 ve 12).
- e) Grup, konsolide finansal tablolarını işletmenin sürekliliği ilkesine göre hazırlamıştır. Stoklar ile ilgili davaların sonuçlanmasını takiben projelerin tamamlanması ve satışı ile ilgili faaliyetlere devam edileceği öngörülmektedir. Grup stoklarında yer alan Riva arsalarına ilişkin (Not 9) gerekli imar izinlerinin de alınmasına takiben, söz konusu arsayı satın veya geliştirip önemli ölçüde nakit girişi sağlamayı planlamaktadır. Ayrıca, Şirket'in 2012 yılında yapmış olduğu ve Yönetim Kurulu tarafından onaylanmış 4 yıllık iş planına göre de Şirket'in sürekliliği öngörülmüştür. Şirket yönetimi bu iş planında önemli bir değişiklik öngörmemektedir.

### 3. Bölümlere göre raporlama

31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla bölümlere göre raporlama detayı aşağıdaki gibidir:

	Gayrimenkul geliştirme 1 Ocak – 31 Aralık 2013	Bina yönetimi hizmetleri 1 Ocak – 31 Aralık 2013	Temizlik hizmetleri 1 Ocak – 31 Aralık 2013	Eliminasyonlar	Toplam
Hasılat	512.745	34.726.856	10.000	(156.143)	35.093.458
Satışların maliyeti	(304.037)	(30.983.382)	-	115.315	(31.172.104)
Pazarlama, satış ve dağıtım ve genel yönetim giderleri	(3.770.695)	(3.151.095)	(1.999)	44.826	(6.878.963)
Esas faaliyetlerden diğer gelir / (gider)	(5.877.074)	399.338	(21.601)	21.601	(5.477.736)
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	266.148	-	-	-	266.148
Finansal gelir / (gider)	(10.898.876)	36.739	4.614	(180.573)	(11.038.096)
Sürdürülen faaliyetler bölüm (zararı) / karı	(20.071.788)	817.879	(8.986)	(154.973)	(19.417.868)
Diğer kapsamlı gelir / (gider)	67.134	(8.483)	-	-	58.651
Toplam kapsamlı gelir/(gider)	(19.997.998)	433.104	(8.986)	(145.987)	(19.719.867)
Toplam bölüm varlıkları	194.402.918	4.950.767	13.472	(76.934.921)	122.432.236
Toplam bölüm yükümlülükleri	82.921.066	3.425.123	30	(55.187)	86.291.032
<b>Nakit girişi/çıkışı yaratmayan önemli kalemler</b>					
Amortisman ve itfa payları	67.301	77.142	-	-	144.443
İstanbul İstanbul taahhüt karşılığı	12.667.121	-	-	-	12.667.121
Şüpheli alacak karşılık gideri iptali	-	(17.973)	-	-	(17.973)
Gerçekleşmemiş kur farkı zararı	9.119.714	-	-	-	9.119.714
Vergi gideri/geliri ile ilgili düzeltmeler	-	210.575	-	-	210.575
Yatırım amaçlı gayrimenkul makul değer karları	(7.823.651)	-	-	-	(7.823.651)
<b>Diğer bilgiler:</b>					
Maddi ve maddi olmayan duran varlık satın alımı	(33.076)	(101.749)	-	-	(134.825)

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

31 Aralık 2013 tarihinde sona eren yıla ait  
konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)

### 3. Bölümlere göre raporlama (devamı)

31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla, bina yönetimi hizmetleri bölümünde bir müşteriden olan satış gelirleri 4.201.924 TL'dir (31 Aralık 2012 - 2.933.164 TL).

Not 2.1.2'de açıklandığı üzere, yukarıdaki tabloda temizlik hizmetleri bölümünü oluşturan YKS Temizlik Hizmetleri Ticaret Limited Şirketi tasfiye halindedir. Şirket'e ait 10.000 TL'lik hasılat konsolidasyon kapsamında elimine olmakta ve geriye kalan 18.986 TL tutarındaki bölüm zararı kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunda durdurulan faaliyetler altında gösterilmiştir.

31 Aralık 2012 tarihi itibarıyla bölümlere göre raporlama detayı aşağıdaki gibidir:

	Gayrimenkul geliştirme 1 Ocak – 31 Aralık 2012	Bina yönetimi hizmetleri 1 Ocak – 31 Aralık 2012	Temizlik hizmetleri 1 Ocak – 31 Aralık 2012	Eliminasyonlar	Toplam
Hasılat	437.895	24.775.937	1.513.231	(657.575)	26.069.488
Satışların maliyeti	(282.136)	(21.830.048)	(1.500.516)	619.740	(22.992.960)
Pazarlama, satış ve dağıtım ve genel yönetim giderleri	(3.733.160)	(2.772.400)	(19.095)	37.834	(6.486.821)
Esas faaliyetlerden diğer gelir / (gider)	(5.292.345)	104.150	(1.028)	2.600.704	(2.588.519)
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	4.241	-	-	-	4.241
Finansal gelir / (gider)	(790.475)	32.636	1.114	(117.390)	(874.115)
Sürdürülen faaliyetler bölüm (zararı) / karı	(9.655.980)	249.089	(6.295)	2.343.406	(7.069.780)
Toplam bölüm varlıkları	202.218.115	3.537.870	25.749	(101.901.824)	103.879.910
Toplam bölüm yükümlülükleri	58.271.609	2.472.378	3.321	(12.562.486)	48.184.822
<b>Nakit girişi/çıkışı yaratmayan önemli kalemler</b>					
İstanbul-İstanbul Faz III ve Hoşdere projeleri giderleşmesi	2.796.150	-	-	-	2.796.150
Katma değer vergisi ("KDV") alacakları değer düşüklüğü karşılığı	(928.677)	-	-	-	(928.677)
Yatırım amaçlı gayrimenkul gerçeğe uygun değer değişikliği, net	(2.043.923)	-	-	-	(2.043.923)
Stok değer düşüklüğü	418.435	-	-	-	418.435
Gerçekleşmemiş kur farkı karı	(2.502.461)	-	-	-	(2.502.461)
Amortisman ve itfa payları	64.656	58.516	-	-	123.172
Şüpheli alacak karşılığı, net	250.188	-	-	-	250.188
<b>Diğer bilgiler:</b>					
Maddi ve maddi olmayan duran varlık satın alımı	(29.062)	(91.307)	-	-	(120.369)

### 4. Nakit ve nakit benzerleri

31 Aralık 2013 ve 2012 tarihleri itibarıyla nakit ve nakit benzerleri detayları aşağıda verilmiştir:

	31 Aralık 2013	31 Aralık 2012
Kasa	246	933
Banka		
- vadesiz mevduat	36.611	105.166
Yatırım fonları	59.992	66.997
	96.849	173.096

31 Aralık 2013 ve 2012 tarihleri itibarıyla yatırım fonları B-tipi likit fonlardan oluşmaktadır.

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

31 Aralık 2013 tarihinde sona eren yıla ait  
konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)

### 5. Finansal yatırımlar

Grup, İstanbul ili Kemerburgaz bölgesinde 2B yasasıyla birlikte satışa çıkarılacak bir arsayla ilgili hukuki süreç başlatmış olup ilgili süreç neticesine bağlı olarak söz konusu arsayla ilgili bir aksiyon planı oluşturulması öngörmektedir. Bu konuyla ilgili olarak hukuki süreç gereği Grup' un banka hesaplarında 5.082.080 ABD Doları karşılığı 10.846.683 TL kadar blokeli vadeli mevduatı bulunmaktadır (31 Aralık 2012 – Yoktur). Söz konusu bloke vadeli mevduatın vadesi 3 aydan uzun olup ilişikteki konsolide finansal durum tablosunda finansal yatırım olarak sınıflanmıştır. Vadeli mevduatın faiz oranı %3,25'tir ve vadesi 14 Nisan 2014 tarihinde sona erecektir. 31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla 42.989 ABD Doları karşılığı 91.751 TL faiz tahakkuk etmiştir ve vadeye kalan gün sayısı 104'tür (31 Aralık 2012 tarihi itibarıyla vadeli mevduat bulunmamaktadır).

### 6. Kısa ve uzun vadeli borçlanmalar

	31 Aralık 2013				31 Aralık 2012	
	Faiz oranı (%)	Orijinal yabancı para	TL	Faiz oranı (%)	Orijinal yabancı para	TL
TL banka kredileri	8,52	1.550.736	1.550.736 (1)	10,25	3.062.455	3.062.455 (8)
TL banka kredileri	7,35	2.092.733	2.092.733 (2)	-	484.684	484.864 (9)
TL banka kredileri	7,40	1.046.682	1.046.682 (2)	10,00	50.000	50.000 (9)
TL banka kredileri	10,55	5.106.978	5.106.978 (3)	-	-	-
TL banka kredileri	9,25	116.500	116.500 (4)	7,50	1.710.700	1.710.700 (9)
TL banka kredileri	9,25	1.606.500	1.606.500 (5)	7,50	982.000	982.000 (9)
Avro banka kredileri	3,35	2.852.708	8.376.979 (6)	6,05	3.620.087	8.513.359 (10)
Avro banka kredileri	3,50	2.039.348	5.988.544 (6)	6,00	1.034.031	2.431.730 (10)
ABD Doları banka kredileri	4,61	5.141.125	10.972.704 (7)	5,85	15.455.395	27.550.785 (11)
Toplam kısa vadeli finansal borçlar			36.858.356			44.785.893

- (1) 14 Ocak 2014 vadeli  
(2) 5 Mayıs 2014 vadeli  
(3) 10 Ekim 2014 vadeli  
(4) Rotatif, 2 Ocak 2014 vadeli  
(5) Rotatif, 2 Ocak 2014 vadeli  
(6) 5 Haziran 2014 vadeli  
(7) 14 Nisan 2014 vadeli  
(8) 11 Ekim 2013 vadeli  
(9) Rotatif, 2 Ocak 2013 vadeli  
(10) 5 Haziran 2013 vadeli  
(11) 27 Haziran 2013 vadeli

	31 Aralık 2013				31 Aralık 2012	
	Faiz oranı (%)	Orijinal yabancı para	TL	Faiz oranı (%)	Orijinal yabancı para	TL
ABD Doları banka kredileri	3,90	14.834.249	31.970.154 (12)	-	-	-
<b>Toplam uzun vadeli borçlanmalar</b>			<b>31.970.154</b>			<b>-</b>

- (12) 26 Haziran 2015 vadeli

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

**31 Aralık 2013 tarihinde sona eren yıla ait  
konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)

**7. Ticari alacak ve borçlar**

31 Aralık 2013 ve 2012 tarihleri itibariyle ticari alacakların detayları aşağıda verilmiştir:

<b>Kısa vadeli ticari alacaklar:</b>	<b>31 Aralık 2013</b>	<b>31 Aralık 2012</b>
İlişkili taraflardan ticari alacaklar	<b>416.742</b>	302.913
İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar		
- Alıcılar	<b>4.354.463</b>	2.656.304
- Alınan çekler	-	245.000
- Alınan senetler	-	267.390
	<b>4.771.205</b>	3.471.607
Şüpheli ticari alacaklar karşılığı	<b>(275.912)</b>	(293.885)
<b>Ticari alacaklar, net</b>	<b>4.495.293</b>	3.177.722

31 Aralık 2013 tarihi itibariyle 1.218.674 TL tutarındaki (31 Aralık 2012 - 497.056 TL) ticari alacak vadesi geçmiş olmasına rağmen şüpheli alacak olarak değerlendirilmemiştir. Vadesi geçmiş alacakların mevcut durumu sektörün özelliklerinden kaynaklanmaktadır ve önceki dönemlerde de buna benzerdir. Söz konusu alacakların yaşlandırma tablosu Not 29'de verilmiştir.

31 Aralık 2013 ve 2012 tarihleri itibariyle şüpheli alacaklara ayrılan karşılıkların dönem içindeki hareketi aşağıdaki gibidir:

	<b>31 Aralık 2013</b>	<b>31 Aralık 2012</b>
1 Ocak	<b>293.885</b>	43.697
Dönem içinde ayrılan karşılıklar	-	250.188
Tahsili mümkün olmayan şüpheli alacaklar (*)	<b>(17.973)</b>	-
<b>31 Aralık itibariyle</b>	<b>275.912</b>	293.885

(\*) Önceki dönemlerde karşılık ayrılıp çok uzun yıllardır tahsil edilmemiş olan, tahsili mümkün olmayan tutarlar Grup yönetimi kararıyla 31 Aralık 2013 tarihi itibariyle kayıtlardan silinmiştir.

31 Aralık 2013 ve 2012 tarihleri itibariyle ticari borçların detayları aşağıda verilmiştir:

<b>Kısa vadeli ticari borçlar:</b>	<b>31 Aralık 2013</b>	<b>31 Aralık 2012</b>
İlişkili taraflara ticari borçlar	<b>672.733</b>	343.496
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	<b>2.570.117</b>	1.814.876
- Satıcılar	<b>2.381.246</b>	1.814.061
- Borç senetleri	<b>138.530</b>	-
- Gider tahakkukları	<b>49.563</b>	-
- Diğer ticari borçlar	<b>778</b>	815
	<b>3.242.850</b>	2.158.372

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

**31 Aralık 2013 tarihinde sona eren yıla ait konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)

**8. Diğer alacak ve borçlar**

31 Aralık 2013 ve 31 Aralık 2012 tarihleri itibariyle diğer alacaklar ve borçlar detayları aşağıda verilmiştir:

<b>Kısa vadeli diğer alacaklar</b>	<b>31 Aralık 2013</b>	<b>31 Aralık 2012</b>
Tesis yönetim alacakları (*)	<b>194.889</b>	290.071
Personele verilen avanslar	<b>85.208</b>	57.816
Verilen iş avansları	<b>9.276</b>	7.252
Diğer alacaklar	<b>37.516</b>	35.906
	<b>326.889</b>	391.045

(\*) 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:**

Depozito ve teminatlar	<b>6.728</b>	6.624
	<b>6.728</b>	6.624

<b>Kısa vadeli diğer borçlar</b>	<b>31 Aralık 2013</b>	<b>31 Aralık 2012</b>
Depozito ve teminatlar	<b>54.541</b>	45.710
Diğer çeşitli borçlar	<b>39.179</b>	41.724
	<b>93.720</b>	87.434

**Uzun vadeli diğer borçlar:**

Depozito ve teminatlar	<b>10.586</b>	8.205
	<b>10.586</b>	8.205

**9. Stoklar**

	<b>31 Aralık 2013</b>	<b>31 Aralık 2012</b>
İlk madde ve malzeme	<b>39.788.485</b>	39.787.760
Yarı mamul	<b>16.106.322</b>	20.486.173
Mamul	<b>1.011.594</b>	991.679
Ticari mallar	<b>4.397.727</b>	4.397.727
Diğer stoklar	-	-
	<b>61.304.128</b>	65.663.339

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

**31 Aralık 2013 tarihinde sona eren yıla ait  
konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)**

**9. Stoklar (devamı)**

31 Aralık 2013 ve 2012 tarihleri itibariyle stokların detayları aşağıda verilmiştir:

**İlk madde ve malzeme:**

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

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

**Riva projesi:**

Riva projesi, 480.000 m<sup>2</sup> alanda kurulması tasarlanan konut projesidir. Şirket tarafından İstanbul İli, Beykoz İlçesi, Riva Bölgesinde bulunan arsaların üzerinde gerçekleştirilmesi planlanan projenin parsellerle ilgili uygulama yapılması için Riva Gölü'nde bulunan arsalar için 1/5.000 ölçekteki nazım planı ile Riva Doğu'da bulunan arsaların 1/1.000 ölçekteki nazım planlarının Belediye tarafından hazırlanarak, Belediyeler ve ilgili kurumlar tarafından onaylanması beklenmektedir. Riva projesi ile ilgili arsaların 430.912 m<sup>2</sup>'lik kısmı Şirket'in bağlı ortaklığı olan ve %100'üne sahip olduğu Gelişim Gayrimenkul ve Yatırım Ticaret A.Ş.'ye 14 Kasım 2008 tarihinde yasal olarak devredilmiştir. Şirket, 30 Kasım 2012'de, F22C06A1A pafta, 1164 ada, 38.846 m<sup>2</sup> ile 1 nolu parsel ve 1-5 pafta, 24.524 m<sup>2</sup>, 2993 nolu parsellerde bulunan ve ekspertiz değerleri sırasıyla KDV dahil 9.076.021 TL ve KDV dahil 4.803.761 TL olan taşınmazlar, Gelişim Gayrimenkul ve Yatırım Ticaret A.Ş.'den ekspertiz değerleriyle toplam KDV dahil 13.879.782 TL bedelle satın almıştır.

**Yarı mamul:**

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

	<b>31 Aralık 2013</b>	<b>31 Aralık 2012</b>
Ankara Çankaya	<b>16.106.322</b>	20.486.173
	<b>16.106.322</b>	20.486.173

**Ankara Çankaya projesi:**

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

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

Ankara 9. İdare Mahkemesi, 2013/586E. - 2013/1089K sayılı Kararı ile Danıştay 6. Dairesi'nin bozma kararına onama yönünde karar almıştır. Çankaya Yerel Kalkınma ve Dayanışma Vakfı'nın, Ankara 9. İdare Mahkemesi'nin vermiş olduğu bozmaya uyma ile davanın reddi kararına karşı temyiz yoluna gitmiştir. Temyiz incelemesi karar düzeltme yolu açık olmak üzere Şirket lehine onanmıştır.

31 Aralık 2013 tarihinde sona eren yıla ait  
konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)

#### 9. Stoklar (devamı)

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

Ankara Bölge İdare Mahkemesi, 18 Aralık 2008 tarihli kararı ile inşaat ruhsatlarının iptaline karar vermiştir. Gerekçeli karar Şirket tarafından temyiz edilmiş olup, temyiz incelemesi, Danıştay 6. Dairesi nezdinde 2009/2706 E sayılı dosya üzerinden görüşülmüş ve Şirket lehine karar düzeltme yolu açık olmak üzere karar verilmiştir. 31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla, davacı Ankara Büyükşehir Belediye Başkanlığı tarafından karar düzeltme yoluna gidilmesine karar verilmiş olup, Şirket davaya müdahil olarak katılmaktadır.

Şirket tarafından Ankara-Çankaya Projesi'nin devam etmesine hukuki bakımdan mevcut durumda bir engel olmadığı görülmüş. Ankara-Çankaya Belediyesi tarafından, projeyle ilgili düzenlenen yapı ruhsatının kalan 4 yıl,2 aylık süresinin işlerlik kazanarak kullanılması için Şirket tarafından yapılan başvuru onaylanmıştır. Yapı Ruhsatının kalan kısmının kullanılmasına olanak sağlayan bu onay ile Şirket Ankara-Çankaya projesini bitirmek için gerekli çalışmalara başlamıştır.

Proje ruhsatının geri alınmasıyla beraber Şirket, proje tamamlandığında, konut kısmının satılmasını ve ticari kısmın ise kiraya verilmesini öngören proje planı çerçevesinde çalışmalara başlamış olup bu kapsamda projenin ticari kısmını oluşturan ve daha önce yarı mamuller altında muhasebeleştirilen 4.940.414 TL tutarındaki ticari üniteyi yatırım amaçlı gayrimenkullere sınıflamıştır (Not 10).

31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla Ankara Çankaya projesinin konut kısmının geri kazanılabilir tutarı 35.045.505 ABD Doları karşılığı 74.797.621 TL olup Şirket'in hissesine düşen pay ise 16.120.932 ABD Doları karşılığı 34.406.906 TL'dir. 31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla arsa sahipleriyle yapılan "Gayrimenkul Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığında İnşaat Yapım Sözleşmesi" uyarınca projenin tamamlanmış kısmında Şirket'in payı %23 olup 17.203.453 TL gerçeğe uygun değere sahiptir.

#### Mamul:

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

	31 Aralık 2013	31 Aralık 2012
Ankara Ankara (Bilkent)	1.011.594	991.679
	1.011.594	991.679

#### Ankara Ankara (Bilkent) projesi:

Ankara Ankara projesi; Ankara İli, Çankaya İlçesi'nde mülkiyeti Koray Yapı Endüstrisi ve Ticaret A.Ş.'ye ait olan 17.952 m<sup>2</sup> alan üzerinde geliştirdiği projedir ve 20 Temmuz 2006 tarihinde inşaatına başlanmıştır. Proje toplam 184 daire ve sosyal tesislerden oluşmaktadır (Sözleşme gereği 39 adet daire arsa karşılığı inşaat firmasına devredilmiştir). 24 Nisan 2006 tarihinde ön satışına başlanan projede 141 adet ünite şirket tarafından hak sahiplerine teslim edilmiştir (31 Aralık 2012: 141).

Grup, henüz teslim edilmeyen 4 daire ile ilgili olarak, Koray Yapı Endüstri ve Ticaret A.Ş. ile imzalanmış olan hasılat paylaşımı anlaşması gereğince 31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla sona eren dönemde, 977.584 TL (31 Aralık 2012 – 997.498 TL) değer düşüklüğü karşılık tutarı ayrılmıştır.

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

31 Aralık 2013 tarihinde sona eren yıla ait  
konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)

### 9. Stoklar (devamı)

31 Aralık 2013 tarihi dönemleri itibariyle stok değer düşüklüğü karşılığının dönem içindeki hareketi aşağıdaki gibidir:

Ankara-Ankara (Bilkent) projesi	2013	2012
1 Ocak	997.498	579.063
Dönem içerisindeki artışlar	-	418.435
Dönem içerisindeki azalışlar	(19.914)	-
31 Aralık	977.584	997.498

#### Ticari mallar:

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

	31 Aralık 2013	31 Aralık 2012
Narmanlı Han	4.397.727	4.397.727
	4.397.727	4.397.727

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

Sözleşmenin feshi ve tapunun iadesi talebi ile ilgili dava 22 Eylül 2012 tarihinde yapılan duruşmada Grup aleyhine sonuçlanmış olup, bu karar ile ilgili 23 Kasım 2012 tarihinde Yargıtay'da temyize gidilmiştir. Dava süreci Yargıtay'da karar düzeltme aşamasında devam ederken davacılar 19 Aralık 2013 tarihinde anılan taşınmazda ki hisselerinin tamamını üçüncü kişilere satıp devretmişler (Eteksan Tekstil Sanayi ve Ticaret Limited Şirketi ve Erkul Kozmetik Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi) ve davadan doğan haklarını da aynı kişilere temlik etmişlerdir. Yeni maliklerle Şirket arasında ihtilafın sulh yoluyla çözülmesi konusunda bir anlaşmaya varılmış ve 19 Aralık 2013 tarihinde taraflar arasında bir sulh protokolü imzalanmıştır. Sulh protokolü hükümlerine uygun olarak taraf vekillerince İstanbul 7. Asliye Hukuk Mahkemesine müracaat edilerek varılan sulh anlaşması doğrultusunda karar verilmesi mahkemeden istenmiştir.

31 Aralık 2013 tarihinde sona eren yıla ait  
konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)

#### 9. Stoklar (devamı)

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

31 Aralık 2013	Stok çeşidi	Stok taşınan değeri	Tahmini geri kazanılabilir tarih
Riva projesi	Hammadde	39.788.485	2015
Ankara Çankaya	Yarı mamul	16.106.322	2014
Ankara Ankara (Bilkent)	Mamul	1.011.594	2014
Narmanlı Han	Ticari mal	4.397.727	2014
		<b>61.304.128</b>	

31 Aralık 2012	Stok çeşidi	Stok taşınan değeri	Tahmini geri kazanılabilir tarih
Riva projesi	Hammadde	39.787.760	2015
Ankara Çankaya	Yarı mamul	20.486.173	2014
Ankara Ankara (Bilkent)	Mamul	991.679	2014
Narmanlı Han	Ticari mal	4.397.727	2014
		<b>65.663.339</b>	

#### 10. Yatırım amaçlı gayrimenkuller

31 Aralık 2013 tarihinde sona eren yıla ait yatırım amaçlı gayrimenkullerde gerçekleşen hareketler aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak 2013	İlaveler	Çıkışlar	Gerçeğe uygun değer değişimi (*)	Transferler	31 Aralık 2013
Elit Residence	2.601.000	-	-	108.137	-	2.709.137
Levent Loft Bahçe Projesi	6.176.000	-	-	509.850	-	6.685.850
Bomonti Apartman	6.002.005	-	-	119.764	-	6.121.769
Kağıthane OfisPark	7.220.222	-	( <sup>1</sup> )3.585.882	181.410	-	3.815.750
Ankara Çankaya Projesi Ticari Kısım	-	-	-	6.904.490	( <sup>2</sup> )4.940.414	11.844.904
	<b>21.999.227</b>	<b>-</b>	<b>(3.585.882)</b>	<b>7.823.651</b>	<b>4.940.414</b>	<b>31.177.410</b>

- (1) Kağıthane OfisPark projesinde yer alan 6. kat, 31 no'lu ve ekspertiz değeri KDV hariç 1.996.927 ABD Doları olan, yatırım amaçlı alınmış bağımsız bölümün KDV hariç 2.100.000 USD (KDV Hariç 3.852.030 TL) bedelle Yanmaks Yangın Güvenliği Bina Teknolojileri Mühendislik San. ve Ticaret Ltd. Şirketi'ne satış işlemi yapılarak, bahsi geçen bağımsız bölümün tapu devri yapılmıştır.
- (2) Ankara Çankaya projesinin devam etmesine hukuki bakımdan engel kalmadığı için Ankara-Çankaya Belediyesi tarafından, projeye ilgili düzenlenen yapı ruhsatının kalan 4 yıl, 2 aylık süresinin işlerlik kazanarak kullanılması uygun görülerek onaylanmış ve Şirket projeyi bitirmek için gerekli hazırlıklara başlamıştır. Ankara İli, Çankaya İlçesi, 6049 ada, 21 parselde kayıtlı 10.264 m2 büyüklüğünde arsada geliştirilen Ankara-Çankaya projesiyle ilgili, arsa sahipleri ile yapılan "Gayrimenkul Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığında İnşaat Yapım Sözleşmesi" uyarınca mevcut durumda Şirket'in %14 olan arsa payı, toplamda %23'e tamamlanacak şekilde arsa sahipleri tarafından Şirkete %9'luk arsa payı devri gerçekleştirilmiştir. Tüm bu gelişmelerin ışığında Grup Yönetimi, ticari kısmın proje tamamlanınca kiralanmasına dolayısıyla da yatırım amaçlı gayrimenkullere transfer edilip gerçeğe uygun değeri ile kaydedilmesine karar vermiştir (Not 9).

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

31 Aralık 2013 tarihinde sona eren yıla ait  
konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)

### 10. Yatırım amaçlı gayrimenkuller (devamı)

31 Aralık 2012 tarihinde sona eren yıla ait yatırım amaçlı gayrimenkullerde gerçekleşen hareketler aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak 2012	İlaveler	Çıkışlar	Gerçeğe uygun değer değişimi (*)	Transferler	31 Aralık 2012
Elit Residence	2.550.000	-	-	51.000	-	2.601.000
Levent Loft Bahçe Projesi	5.995.525	-	-	180.475	-	6.176.000
Bomonti Apartman	6.001.999	-	-	6	-	6.002.005
Kağıthane OfisPark	-	-	-	1.812.442	(1)5.407.780	7.220.222
	14.547.524	-	-	2.043.923	5.407.780	21.999.227

(1) 31 Aralık 2011 tarihi itibarı ile verilen avansların içerisinde yer alan 5.407.780 TL tutarındaki Kağıthane OfisPark, inşaatı tamamlanması ve satış sözleşmesine göre riskin Grup'a geçmesiyle, 31 Aralık 2012 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullere transfer olmuştur.

31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla, Grup'un elinde bulundurduğu yatırım amaçlı gayrimenkuller üzerindeki sigorta tutarı 36.586.281 TL'dir (31 Aralık 2012: 37.475.956 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 2013 tarihi itibarıyla, 5 Aralık 2013 tarihli ekspertiz raporunda belirtilmiş olan 1.269.333 ABD Doları karşılığı 2.709.137 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 oluşmaktadır. Bu daireler 16 Aralık 2013 tarihindeki ekspertiz raporunda belirtilmiş olan 6.685.850 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 16 Aralık 2013 tarihindeki ekspertiz raporunda belirtilmiş olan 6.121.769 TL piyasa değeri ile değerlendirilmiştir.

#### Kağıthane OfisPark

Kağıthane OfisPark, İstanbul ili, Kağıthane ilçesinde bulunan 12648 parsel üzerindeki Kağıthane Ofis Park projesi üzerinde yer alan 32 no'lu bağımsız bölümdür. Bu bölüm, 18 Aralık 2013 tarihindeki ekspertiz raporunda belirtilmiş olan 3.815.750 TL piyasa değeri ile değerlendirilmiştir.

31 Aralık 2013 tarihinde sona eren yıla ait  
konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)

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

##### Ankara Çankaya Projesi Ticari Kısım

Ankara Çankaya Projesi ticari kısmı, Ankara İli, Çankaya İlçesi, 6049 ada, 21 parselde kayıtlı 10.264 m<sup>2</sup> büyüklüğünde arsada geliştirilen projenin A-B ve F bloklarından oluşmaktadır ve Şirket 31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla %23'lük arsa payına sahiptir. Ankara Çankaya projesinin ticari kısmı, 5 Aralık 2013 tarihindeki ekspertiz raporunda belirtilmiş olan 5.549.784 ABD Doları (Şirket'in sahip olduğu arsa payına düşen %23'lük kısmın değeri) karşılığı 11.844.904 TL piyasa değeri ile değerlendirilmiştir.

- (\*) Grup'un elinde bulundurduğu yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri lisanslı gayrimenkul değerlendirme şirketlerince hazırlanan ekspertiz raporları çerçevesinde ve mevcut ekonomik şartlardaki muhtemel satış fiyatları baz alınarak "emsal karşılaştırma" değerlendirme yöntemiyle belirlenmektedir. 31 Aralık 2013 tarihinde sona eren yılda, yatırım amaçlı gayrimenkullerde meydana gelen 7.823.651 TL tutarındaki gerçeğe uygun değer değişimi "Esas faaliyetlerden diğer gelirler" içerisinde gelir olarak muhasebeleştirilmiştir (31 Aralık 2012 2.043.923 TL tutarındaki gerçeğe uygun değer değişimi "Esas faaliyetlerden diğer gelirler" içerisinde gelir olarak muhasebeleştirilmiştir).

31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla, Grup'un elinde bulundurduğu yatırım amaçlı gayrimenkullerden elde ettiği kira geliri 483.417 TL (31 Aralık 2012 – 437.895 TL) ve söz konusu geliri elde etmek için yapılan harcamalar tutarı 304.037 TL (31 Aralık 2012 – 282.136 TL)'dir.

#### 11. Maddi duran varlıklar

31 Aralık 2013 tarihinde sona eren yıla ait maddi duran varlıklar ve ilgili amortismanlarında gerçekleşen hareketler aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak 2013	İlaveler	Çıkışlar	Transferler	31 Aralık 2013
<b>Maliyet</b>					
Binalar	2.050.930	-	-	-	2.050.930
Makine, tesis ve cihazlar	61.082	-	(8.680)	-	52.402
Taşıt araçları	945	-	(945)	-	-
Döşeme ve demirbaşlar	886.964	46.556	(57.935)	-	875.585
Özel maliyetler	101.231	27.243	(82.541)	-	45.933
	<b>3.101.152</b>	<b>73.799</b>	<b>(150.101)</b>	<b>-</b>	<b>3.024.850</b>
<b>Birikmiş Amortisman</b>					
Binalar	(432.186)	(49.419)	-	-	(481.605)
Makine, tesis ve cihazlar	(60.404)	(514)	8.680	-	(52.238)
Taşıt araçları	(945)	-	945	-	-
Döşeme ve demirbaşlar	(749.595)	(52.200)	53.716	-	(748.079)
Özel maliyetler	(96.617)	-	82.541	-	(14.076)
	<b>(1.339.747)</b>	<b>(102.133)</b>	<b>145.882</b>	<b>-</b>	<b>(1.295.998)</b>
<b>Net kayıtlı değer</b>	<b>1.761.405</b>				<b>1.728.852</b>

31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla maddi duran varlıklar üzerinde ipotek bulunmamaktadır (31 Aralık 2012: Yoktur).

31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla halen kullanımda olan tamamen amorti olmuş maddi varlıkların brüt değeri 820.081 TL'dir (31 Aralık 2012: 525.665 TL).

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

**31 Aralık 2013 tarihinde sona eren yıla ait  
konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)

**11. Maddi duran varlıklar (devamı)**

31 Aralık 2012 tarihinde sona eren yıla ait maddi duran varlıklar ve ilgili amortismanlarında gerçekleşen hareketler aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak 2012	İlaveler	Çıkışlar	Transferler	31 Aralık 2012
<b>Maliyet</b>					
Binalar	2.050.930	-	-	-	2.050.930
Makine, tesis ve cihazlar	61.082	-	-	-	61.082
Taşıt araçları	945	-	-	-	945
Döşeme ve demirbaşlar	852.888	51.205	(17.129)	-	886.964
Özel maliyetler	101.231	-	-	-	101.231
	<b>3.067.076</b>	<b>51.205</b>	<b>(17.129)</b>	<b>-</b>	<b>3.101.152</b>
<b>Birikmiş Amortisman</b>					
Binalar	(382.632)	(49.554)	-	-	(432.186)
Makine, tesis ve cihazlar	(59.889)	(515)	-	-	(60.404)
Taşıt araçları	(945)	-	-	-	(945)
Döşeme ve demirbaşlar	(727.608)	(38.411)	16.424	-	(749.595)
Özel maliyetler	(93.809)	(2.808)	-	-	(96.617)
	<b>(1.264.883)</b>	<b>(91.288)</b>	<b>16.424</b>	<b>-</b>	<b>(1.339.747)</b>
<b>Net kayıtlı değer</b>	<b>1.802.193</b>				<b>1.761.405</b>

**12. Maddi olmayan duran varlıklar**

31 Aralık 2013 ve 2012 tarihlerinde sona eren yıllara ait maddi olmayan duran varlıklar ve ilgili itfa paylarında gerçekleşen hareketler aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak 2013	İlaveler	Çıkışlar	31 Aralık 2013
<b>Maliyet</b>				
Haklar	20.887	-	-	20.887
Diğer maddi olmayan duran varlıklar	824.199	61.026	(12.363)	872.862
	<b>845.086</b>	<b>61.026</b>	<b>(12.363)</b>	<b>893.749</b>
<b>Birikmiş amortisman</b>				
Haklar	(20.887)	-	-	(20.887)
Diğer maddi olmayan duran varlıklar	(735.916)	(42.310)	12.363	(765.863)
	<b>(756.803)</b>	<b>(42.310)</b>	<b>12.363</b>	<b>(786.750)</b>
<b>Net kayıtlı değer</b>	<b>88.283</b>			<b>106.999</b>

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

31 Aralık 2013 tarihinde sona eren yıla ait  
konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)

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

	1 Ocak 2012	İlaveler	Çıkışlar	31 Aralık 2012
Maliyet				
Haklar	57.113	-	(36.226)	20.887
Diğer maddi olmayan duran varlıklar	755.035	69.164	-	824.199
	812.148	69.164	(36.226)	845.086
Birikmiş amortisman				
Haklar	(57.113)	-	36.226	(20.887)
Diğer maddi olmayan duran varlıklar	(704.032)	(31.884)	-	(735.916)
	(761.145)	(31.884)	36.226	(756.803)
Net kayıtlı değer	51.003			88.283

**13. Diğer dönen ve duran varlıklar****Diğer dönen varlıklar**

	31 Aralık 2013	31 Aralık 2012
Katma değer vergisi ("KDV") alacakları	1.560.690	1.676.609
	1.560.690	1.676.609

**Diğer duran varlıklar**

	31 Aralık 2013	31 Aralık 2012
Katma değer vergisi ("KDV") alacakları	10.258.355	8.571.907
	10.258.355	8.571.907

Diğer duran varlıklar içerisinde yer alan uzun vadeli KDV alacakları için, Grup, 31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla finansal tablolarında 23.972 TL (31 Aralık 2012 – 1.720.574 TL) tutarında değer düşüklüğü karşılığı taşımaktadır. Söz konusu KDV alacağı, Gelişim Şirketi üzerindeki Riva arsasının alımından kaynaklanmakta olup, arsanın net gerçekleşebilir değerinin maliyet bedelinin altında olması nedeniyle, Grup aradaki farkın satış yoluyla geri kazanılamayacağını öngördüğünden, bu farktan gelen KDV tutarı alacağı için değer düşüklüğü karşılığı ayrılmıştır.

**14. Karşılıklar, koşullu varlık ve yükümlülükler****Şarta bağlı varlık ve yükümlülükler**

a) 31 Aralık 2013 ve 2012 tarihleri itibarıyla teminatlar ve taahhütler aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2013	31 Aralık 2012
Alınan teminatlar	7.549.003	7.445.061

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

**31 Aralık 2013 tarihinde sona eren yıla ait  
konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)

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

**Verilen teminat mektupları**

	<b>31 Aralık 2013</b>	<b>31 Aralık 2012</b>
<b>Şirket tarafından verilen teminat, rehin ve ipotekler (TRİ)'ler</b>		
A. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	<b>4.174.718</b>	6.661.096
B. Tam konsolidasyon kapsamına dahil edilen ortaklıklar lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
C. Olağan ticari faaliyetlerinin yürütülmesi amacıyla diğer 3. Kişilerin borcunu temin amacıyla vermiş olduğu	-	-
D. Diğer verilen TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
i. Ana ortak lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
ii. B ve C maddeleri kapsamına girmeyen diğer grup şirketleri lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
iii. C maddesi kapsamına girmeyen 3. kişiler lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
<b>Toplam</b>	<b>4.174.718</b>	<b>6.661.096</b>

Grup tarafından verilen TRİ'ler 31 Aralık 2013 ve 31 Aralık 2012 tarihleri itibariyle TL cinsindendir.

b) 31 Aralık 2013 itibariyle projeler bazında şerhler, hak ve yükümlülükler aşağıdaki gibidir:

**Ankara Ankara (Bilkent) projesi**

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

Ankara Ankara (Bilkent) sitesindeki kat malikleri tarafından Şirket aleyhine tüketici mahkemesinde açılmış davalar bulunmaktadır. Bu davalardan, Ankara 7. Tüketici Mahkemesinde devam eden 2 tanesi için mahkemeye toplamda 2.750.000 TL tutarında teminat mektubu verilmiştir.

Çankaya Belediye Encümeni'nin 3510/25 sayılı yıkım kararına karşı Ankara 11. İdare Mahkemesinin 2011/325E. sayılı dosyası üzerinden açılmış iptal davası ile ilgili olarak, Ankara 11. İdare Mahkemesi davanın reddine karar vermiştir. Şirket bu karara karşı, temyiz yoluna başvurmuştur. Temyiz incelemesi sonucunda ilgili kararın bozulmasına, karar düzeltme yolu açık olmak üzere oy çokluğu ile Şirket lehine karar verilmiştir. Ankara Çankaya Belediyesi tarafından Danıştay'da Şirket lehine sonuçlanan kararla ilgili olarak Danıştay nezdinde karar düzeltme yoluna gidilmiştir.

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

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

Yukarıda bahsi geçen süren davalar konusunda hukuki süreçler devam etmekte olup, Grup avukatları bu davaların Şirket'in lehine sonuçlanacağını düşünmekte ve bu nedenle Grup'a yansıtacak bir zararın oluşması beklenmemektedir.

31 Aralık 2013 tarihinde sona eren yıla ait  
konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)

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

**Ankara Çankaya projesi**

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

Çankaya Yerel Kalkınma ve Dayanışma Vakfı, Çankaya Belediye Başkanlığı ve T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı aleyhine, Ankara 9.İdare mahkemesinde dava açmıştır. Açılmış olan bu davada mahkeme, 30 Aralık 2004 tarihli imar durumu belgesinin, Çankaya Belediyesi Encümeninin 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 Şirket lehine karar verilmiş olup, dosya, Ankara 9. İdare mahkemesine geri gönderilmiştir. Ankara 9. İdare Mahkemesi, 2013/586E. - 2013/1089K sayılı Kararı ile Danıştay 6. Dairesi'nin bozma kararına onama yönünde karar almıştır. Çankaya Yerel Kalkınma ve Dayanışma Vakfı'nın, Ankara 9. İdare Mahkemesi'nin vermiş olduğu bozmaya uyma ile davanın reddi kararına karşı temyiz yoluna gitmiştir. Temyiz incelemesi karar düzeltme yolu açık olmak üzere Şirketi lehine onanmıştır.

Ankara Çankaya projesi üzerinde, kat karşılığı inşaat sözleşmesi hakkı bulunmaktadır. Ankara Bölge İdare Mahkemesi, 18 Aralık 2008 tarihli kararı ile inşaat ruhsatlarının iptaline karar vermiştir. Gerekçeli karar Şirket tarafından temyiz edilmiş olup, temyiz incelemesi, Danıştay 6. Dairesi nezdinde 2009/2706 E sayılı dosya üzerinden görüşülmüş ve Şirket lehine karar düzeltme yolu açık olmak üzere karar verilmiştir. 31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla, davacı Ankara Büyükşehir Belediye Başkanlığı tarafından karar düzeltme yoluna gidilmesine karar verilmiş olup, Şirket davaya müdahil olarak katılmaktadır.

31 Aralık 2013 tarihli konsolide finansal tabloların kamuya açıklanma tarihi itibarıyla konu ile ilgili her iki dava konusunda hukuki süreç devam etmekte olup, Grup avukatları her iki davanın da mevcut durumda olduğu gibi Grup lehine sonuçlanacağını düşünmekte, dolayısıyla söz konusu davalar nedeniyle Grup'a yansıtacak bir zararın oluşması beklenmemektedir ve projenin bitirilmesi için gerekli çalışmalara başlanmıştır.

**Elit Residence**

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

**Levent Loft**

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

**İstanbul İstanbul projesi**

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

Not 31'de detaylı olarak açıklandığı üzere, ilerleyen tarihlerde satın alımla ilgili tebligat site yönetimine ulaştığında İstanbul - İstanbul site yönetiminin arsanın satın alınmasını, Şirket'ten talep etmesi beklendiğinden dolayı, Şirket için yaklaşık olarak 15.735.388 TL'lik bir yükümlülük doğması muhtemeldir. Şirket içveri oranı yöntemine göre bu yükümlülüğü iskontolayarak 12.667.121 TL tutarındaki karşılığı mali tablolara yansıtmıştır (Not 19).

31 Aralık 2013 tarihinde sona eren yıla ait  
konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)

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

**Narmanlı Han**

Proje; İstanbul ili, Beyoğlu ilçesi, Asmalı Mescit Mahallesi, İstiklal Caddesi'nde bulunan Narmanlı Yurdu'nun tarihsel dönüşüm projesi çerçevesinde hayata geçirilmesidir. Narmanlı Han projesi ile ilgili olarak mal sahipleri tarafından Grup'a karşı dava açılmış ve sözleşmenin feshi ve tapunun iadesi talep edilmiştir.

Sözleşmenin feshi ve tapunun iadesi talebi ile ilgili dava Grup aleyhine sonuçlanmış olup, bu kararlar ile ilgili Yargıtay'da temyize gidilmiştir. Dava süreci Yargıtay'da karar düzeltme aşamasında devam ederken davacılar 19 Aralık 2013 tarihinde anılan taşınmazda ki hisselerinin tamamını üçüncü kişilere satıp devretmişler (Eteksan Tekstil Sanayi ve Ticaret Limited Şirketi ve Erkul Kozmetik Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi) ve davadan doğan haklarını da aynı kişilere temlik etmişlerdir. Yeni maliklerle Şirket arasında ihtilafın sulh yoluyla çözülmesi konusunda bir anlaşmaya varılmış ve 19 Aralık 2013 tarihinde taraflar arasında bir sulh protokolü imzalanmıştır. Sulh protokolü hükümlerine uygun olarak taraf vekillerince İstanbul 7. Asliye Hukuk Mahkemesine müracaat edilerek varılan sulh anlaşması doğrultusunda karar verilmesi mahkemeden istenmiştir.

Söz konusu davayla ilgili taraflar arasında sulh anlaşması yapıldığından dolayı bu dava nedeniyle Grup'a yansiyacak bir zarar söz konusu olmayacaktır.

**15. Peşin ödenmiş giderler**

	31 Aralık 2013	31 Aralık 2012
<b>Kısa vadeli peşin ödenmiş giderler</b>		
Verilen sipariş avansları	350.215	313.738
Peşin ödenmiş sigorta giderleri	38.547	36.801
	<b>388.762</b>	<b>350.539</b>
<b>Uzun vadeli peşin ödenmiş giderler</b>		
Peşin ödenmiş kira giderleri	23.262	-
	<b>23.262</b>	<b>-</b>

**16. Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar**

31 Aralık 2013 ve 31 Aralık 2012 tarihleri itibarıyla çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar detayları aşağıda verilmiştir:

	31 Aralık 2013	31 Aralık 2012
Ödenecek vergi ve fonlar	523.862	389.830
Ödenecek sosyal güvenlik primleri	347.877	264.757
Personele borçlar	37.962	3.321
	<b>909.701</b>	<b>657.908</b>

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

**31 Aralık 2013 tarihinde sona eren yıla ait  
konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)

**17. Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar**

	<b>31 Aralık 2013</b>	<b>31 Aralık 2012</b>
<b>Uzun vadeli yükümlülükler</b>		
Kıdem tazminatı karşılığı	<b>94.009</b>	123.360
İzin yükümlülüğü karşılığı	<b>334.929</b>	281.239
	<b>428.938</b>	404.599

**Kıdem tazminatı karşılığı**

Kıdem tazminatı karşılığı aşağıdaki açıklamalar çerçevesinde ayrılmaktadır.

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

Ödenecek tazminat, her hizmet yılı için bir aylık maaş tutarı kadardır ve bu miktar, 31 Aralık 2013 itibarıyla 3.254 TL (31 Aralık 2012: 3.034 TL) ile sınırlandırılmıştır.

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

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

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

	<b>31 Aralık 2013</b>	<b>31 Aralık 2012</b>
İskonto oranı (%)	<b>9,5</b>	8,6
Beklenen ücret/limit artışlar (%)	<b>4,5</b>	5

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

	<b>2013</b>	<b>2012</b>
<b>1 Ocak</b>	<b>123.360</b>	88.630
Faiz maliyeti	<b>11.719</b>	3.040
Hizmet maliyeti	<b>23.477</b>	21.231
Aktüeryal (kar)/zarar	<b>(46.342)</b>	10.459
Dönem içindeki ödemeler	<b>(18.205)</b>	-
<b>31 Aralık</b>	<b>94.009</b>	123.360

31 Aralık 2013 tarihinde sona eren yıla ait  
konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)

#### 18. Ertelenmiş gelirler

31 Aralık 2013 ve 31 Aralık 2012 tarihleri itibarıyla ertelenmiş gelirler detayları aşağıda verilmiştir:

	31 Aralık 2013	31 Aralık 2012
Kısa vadeli alınan sipariş avansları	64.031	53.760
Ertelenmiş gelir	27.013	24.401
	91.044	78.161

#### 19. Diğer kısa ve uzun vadeli karşılıklar

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

Diğer kısa vadeli karşılıklar	31 Aralık 2013	31 Aralık 2012
İstanbul – İstanbul taahhüt gider karşılığı (Not 31)	4.208.166	-
	4.208.166	-
Diğer uzun vadeli karşılıklar	31 Aralık 2013	31 Aralık 2012
İstanbul – İstanbul taahhüt gider karşılığı (Not 31)	8.458.955	-
	8.458.955	-

#### 20. Vergi varlık ve yükümlülükleri

##### Ertelenen vergiler

	31 Aralık 2013	31 Aralık 2012
Ertelenen vergi varlıkları	19.585	20.114
<b>Ertelenen vergi varlıkları- net</b>	<b>19.585</b>	<b>20.114</b>

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

Müteakip dönemlerde gerçekleşecek geçici farklar üzerinden yükümlülük metoduna göre hesaplanan ertelenen vergi varlıkları ve yükümlülükleri için uygulanacak oran %20'dir (31 Aralık 2012: %20). 31 Aralık 2013 ve 31 Aralık 2012 tarihleri itibarıyla Grup ile ilgili birikmiş geçici farklar ve ertelenen vergi varlıklarının yürürlükteki vergi oranları kullanılarak hazırlanan dökümü aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2013 tarihinde sona eren yıla ait  
konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)

20. Vergi varlık ve yükümlülükleri (devamı)

	Toplam geçici farklar		Ertelenen vergi varlıkları (yükümlülükleri)	
	31 Aralık 2013	31 Aralık 2012	31 Aralık 2013	31 Aralık 2012
Kıdem tazminatı karşılığı	42.405	30.962	8.481	6.192
Şüpheli alacak karşılığı	27.725	43.697	5.545	8.740
Maddi ve maddi olmayan varlıklar üzerindeki geçici farklar	(22.178)	(35.524)	(4.436)	(7.105)
Diğer	49.976	61.433	9.995	12.287
<b>Ertelenen vergi varlıkları</b>	<b>97.928</b>	<b>100.568</b>	<b>19.585</b>	<b>20.114</b>

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

	2013	2012
<b>1 Ocak</b>	<b>20.114</b>	<b>(18.216)</b>
Kar veya zarar tablosu	(4.687)	38.330
Özkaynaklar	4.158	-
<b>31 Aralık</b>	<b>19.585</b>	<b>20.114</b>

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

Şirket, Kurumlar Vergisi Kanunu'na göre Kurumlar Vergisi'nden muaftır. Gelir Vergisi Kanunu'na göre ise gayrimenkul yatırım ortaklıklarının kazançları stopaja tabi tutulmuş olmakla birlikte, 93/5148 sayılı Bakanlar Kurulu kararı ile stopaj oranı "0" olarak belirlenmiştir. Bu nedenle Şirket'in ve ilgili dönemlere ilişkin herhangi bir vergi yükümlülüğü mevcut değildir.

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

Türkiye'de Kurumlar Vergisi Kanunu 13 Eylül 2006 tarih ve 5520 sayılı yasa ile değişmiştir. Söz konusu 5520 sayılı yeni Kurumlar Vergisi Kanunu'nun pek çok hükmü 1 Ocak 2006 tarihinden geçerli olmak üzere yürürlüğe girmiştir. Buna göre Türkiye'de, kurumlar vergisi oranı 2013 yılı için %20'dir (2012: %20). Kurumlar vergisi oranı kurumların ticari kazancına vergi yasaları gereğince indirimi kabul edilmeyen giderlerin ilave edilmesi, vergi yasalarında yer alan istisna (iştirak kazançları istisnası, yatırım indirimi istisnası vb.) ve indirimlerin (ar-ge indirimi gibi) indirilmesi sonucu bulunacak vergi matrahına uygulanır. Kar dağıtılmadığı takdirde başka bir vergi ödenmemektedir (GVK Geçici 61. madde kapsamında yararlanılan yatırım indirimi istisnası olması halinde yararlanılan istisna tutarı üzerinden hesaplanıp ödenen %19,8 oranındaki stopaj hariç).

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

31 Aralık 2013 tarihinde sona eren yıla ait  
konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)

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

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 2013 ve 2012 tarihinde sona eren hesap dönemlerine ait kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosuna yansıtılmış vergi tutarları aşağıda özetlenmiştir:

	31 Aralık 2013	31 Aralık 2012
Ödenecek kurumlar vergisi ve gelir vergisi	205.888	99.515
Eksi: peşin ödenen vergiler	(189.127)	(99.515)
<b>Ödenecek vergiler - net</b>	<b>16.761</b>	<b>-</b>

	31 Aralık 2013	31 Aralık 2012
Cari yıl vergi gideri	205.888	99.515
Ertelenen vergi geliri/(gideri)	4.687	(38.330)
<b>Toplam vergi gideri</b>	<b>210.575</b>	<b>61.185</b>

31 Aralık 2013 ve 2012 tarihinde sona eren hesap dönemlerine ait vergi öncesi dönem zararının vergi gideri ile mutabakatı aşağıda sunulmuştur:

	31 Aralık 2013	31 Aralık 2012
Vergi öncesi dönem zararı	(19.207.293)	(6.868.686)
Beklenen vergi geliri/(gideri)	3.841.459	1.373.737
Kurumlar vergisinden muaf tutar	(4.347.180)	(1.468.228)
Vergiye konu olmayan giderler/(gelirler) ve istisnalar, net	716.296	33.306
<b>Toplam vergi gideri</b>	<b>210.575</b>	<b>(61.185)</b>

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

31 Aralık 2013 tarihinde sona eren yıla ait  
konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)

### 21. Özkaynaklar

Şirket'in 31 Aralık 2013 ve 2012 tarihleri itibarıyla enflasyona göre düzeltilmemiş kayıtlı sermayesi aşağıda belirtilmiştir:

	31 Aralık 2013	31 Aralık 2012
Kayıtlı sermaye limiti	100.000.000	100.000.000
Onaylanmış ve ödenmiş sermaye	40.000.000	40.000.000

Grup'un 31 Aralık 2013 ve 2012 tarihleri itibarıyla ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir:

Hissedarlar	31 Aralık 2013		31 Aralık 2012	
	Pay %	Tutar	Pay %	Tutar
Yapı ve Kredi Bankası A.Ş.	26,01	10.404.000	26,01	10.404.000
Koray Yapı Endüstrisi ve Ticaret A.Ş.	7,54	3.016.000	7,54	3.016.000
Murat Koray	5,00	2.000.000	5,00	2.000.000
Selim Koray	5,00	2.000.000	5,00	2.000.000
Semra Turgut	5,00	2.000.000	5,00	2.000.000
Mustafa Zeki Gönül	1,00	400.000	1,00	400.000
Süleyman Yerçil	0,80	320.000	0,80	320.000
Zeynel Abidin Erdoğan	0,40	160.000	0,40	160.000
Koray İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş.	0,24	100.000	0,24	100.000
Necdet Öztürk	0,01	0.01	0,01	0.01
Hüseyin Ayduk Esat Koray	-	-	-	-
Diğer (Halka açık kısım)	49,00	19.600.000	49,00	19.600.000
<b>Toplam</b>	<b>100,00</b>	<b>40.000.000</b>	<b>100,00</b>	<b>40.000.000</b>
Sermaye düzeltmesi		91.449.175		91.449.175
<b>Toplam ödenmiş sermaye</b>		<b>131.449.175</b>		<b>131.449.175</b>

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

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

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

Sermaye düzeltmesi farklarının sermayeye eklenmek dışında bir kullanımı yoktur.

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

31 Aralık 2013 tarihinde sona eren yıla ait  
konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)

## 21. Özkaynaklar (devamı)

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

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

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

Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler 31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla 144.424 TL'dir (31 Aralık 2012: 107.441 TL). Sene içerisindeki artış, YKS Tesis Yönetim Hizmetleri A.Ş. tarafından dağıtılan temettü üzerinden ayrılan yedeklerden kaynaklanmaktadır.

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

	31 Aralık 2013	31 Aralık 2012
Aktüeryal kazanç (Not 17)	46.342	-
Ertelenmiş vergi (Not 20)	4.158	-
Kontrol gücü olmayan paylar	8.151	-
<b>Toplam</b>	<b>58.651</b>	<b>-</b>

Kontrol gücü olmayan payların hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	2013	2012
<b>1 Ocak</b>	<b>420.707</b>	393.396
Temettü	(167.530)	(112.598)
Kar veya zarar tablosu – azınlık payları	341.664	139.909
Diğer kapsamlı gelir/(gider) tablosu	(8.151)	-
<b>31 Aralık</b>	<b>586.690</b>	420.707

31 Aralık 2013 tarihinde sona eren yıla ait  
konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)

## 22. Hasılat ve satışların maliyeti

31 Aralık tarihinde sona eren yıllara ait hasılat ve satışların maliyeti aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2013	31 Aralık 2012
Hasılat	35.116.143	26.076.694
<b>Brüt satışlar</b>	<b>35.116.143</b>	<b>26.076.694</b>
İadeler (-)	(22.685)	(7.206)
<b>Net satışlar</b>	<b>35.093.458</b>	<b>26.069.488</b>
Satışların maliyeti	(31.172.104)	(22.992.960)
<b>Brüt kar</b>	<b>3.921.354</b>	<b>3.076.528</b>

31 Aralık 2013 ve 2012 tarihlerinde sona eren yıllara ait satışların ve hizmet gelirlerinin detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2013	31 Aralık 2012
Bina yönetimi hizmet geliri	24.433.471	17.121.620
Bordro taşeronluğu gelirleri	7.471.023	4.961.957
Yatırım harcamaları gelirleri	360.410	709.817
Temizlik hizmet gelirleri	215.936	1.224.278
Danışmanlık hizmet gelirleri	193.029	258.249
Kira gelirleri	483.417	437.895
Güvenlik hizmet gelirleri	360.101	332.239
Teknik hizmet gelirleri	396.167	157.845
Diğer satışlar	1.179.904	865.588
<b>Yurtiçi satışlar</b>	<b>35.093.458</b>	<b>26.069.488</b>

## 23. Niteliklerine göre giderler

31 Aralık 2013 ve 2012 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 2013	31 Aralık 2012
Personel giderleri	14.030.817	8.751.505
Dışarıdan sağlanan fayda ve hizmetler	14.764.890	11.949.599
Diğer	2.376.397	2.291.856
	<b>31.172.104</b>	<b>22.992.960</b>

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

**31 Aralık 2013 tarihinde sona eren yıla ait  
konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)

**23. Niteliklerine göre giderler (devamı)**

**Satış ve pazarlama giderleri**

	<b>31 Aralık 2013</b>	<b>31 Aralık 2012</b>
Personel giderleri	<b>587.435</b>	586.758
Vergi, resim ve harçlar	<b>11.057</b>	445.623
Danışmanlık giderleri	<b>32.791</b>	46.628
Kira giderleri	<b>30.184</b>	29.295
Haberleşme giderleri	<b>34.905</b>	28.537
Elektrik giderleri	<b>15.536</b>	18.784
Su giderleri	<b>1.571</b>	3.100
Diğer	<b>78.032</b>	154.203
	<b>791.511</b>	1.312.928

**Genel yönetim giderleri**

	<b>31 Aralık 2013</b>	<b>31 Aralık 2012</b>
Personel giderleri	<b>3.970.188</b>	3.554.207
Vergi, resim ve harçlar	<b>795.696</b>	457.855
Danışmanlık giderleri	<b>469.747</b>	537.476
Kira giderleri	<b>244.765</b>	106.284
Amortisman giderleri	<b>144.443</b>	123.172
Seyahat giderleri	<b>96.178</b>	133.144
Haberleşme giderleri	<b>95.584</b>	74.907
Temizlik ve bakım giderleri	<b>57.144</b>	44.914
Pazarlama giderleri	<b>37.031</b>	67.552
İlan ve reklam giderleri	<b>27.572</b>	2.150
Elektrik giderleri	<b>11.232</b>	9.824
Su giderleri	<b>2.120</b>	2.008
Diğer	<b>135.752</b>	60.400
	<b>6.087.452</b>	5.173.893

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

31 Aralık 2013 ve 2012 tarihlerinde sona eren yıllar için esas faaliyetlerden diğer gelirler ve giderler aşağıdaki gibidir:

	<b>31 Aralık 2013</b>	<b>31 Aralık 2012</b>
Yatırım amaçlı gayrimenkuller gerçeğe uygun değer değişimi (Not 10)	<b>7.823.651</b>	2.043.923
Katma değer vergisi ("KDV") alacakları değer düşüklüğü azalması (Not 15)	<b>1.696.602</b>	928.677
Stok değer düşüklüğü azalması	<b>19.915</b>	-
Tesis yönetim gelirleri	<b>366.201</b>	350.791
Diğer	<b>115.119</b>	151.194
<b>Diğer faaliyet gelirleri</b>	<b>10.021.488</b>	3.474.585

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

**31 Aralık 2013 tarihinde sona eren yıla ait  
konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)

**24. Esas faaliyetlerden diğer gelirler / (giderler) (devamı)**

	31 Aralık 2013	31 Aralık 2012
İstanbul-İstanbul taahhüt gider karşılığı (Not 19 ve 31)	(12.667.121)	-
İstanbul – İstanbul Faz III giderleşmesi	-	(1.772.926)
Devam eden projelerle ilgili masraflar	(1.540.247)	(1.052.346)
Hoşdere projesinin giderleşmesi	-	(1.023.224)
Vergi cezası	-	(820.800)
Stok değer düşüklüğü karşılığı	-	(418.435)
Şüpheli ticari alacak karşılığı	-	(250.188)
Hukuki danışmanlık giderleri	(880.687)	(179.453)
Mutabakat farkı gideri	-	(126.589)
Diğer	(411.169)	(419.143)
<b>Diğer faaliyet giderleri</b>	<b>(15.499.224)</b>	<b>(6.063.104)</b>

**25. Yatırım faaliyetlerinden gelirler**

31 Aralık 2013 ve 2012 tarihlerinde sona eren yıllar için yatırım faaliyetlerinden gelirler aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2013	31 Aralık 2012
Sabit Kıymet satış karı	-	4.241
Yatırım amaçlı gayrimenkul satış karı	266.148	-
<b>Yatırım faaliyetlerinden gelirler</b>	<b>266.148</b>	<b>4.241</b>

**26. Finansman giderleri**

31 Aralık 2013 ve 2012 tarihlerinde sona eren yıllar için finansman gelirleri ve giderleri aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2013	31 Aralık 2012
Kur farkı geliri	-	1.695.398
<b>Finansman gelirleri</b>	<b>-</b>	<b>1.695.398</b>
	<b>31 Aralık 2013</b>	<b>31 Aralık 2012</b>
Kur farkı gideri	(7.960.757)	-
Banka kredileri faiz giderleri	(3.077.339)	(2.569.513)
<b>Finansman giderleri</b>	<b>(11.038.096)</b>	<b>(2.569.513)</b>

**27. Pay başına kazanç / kayıp**

Pay başına zarar aşağıda verilmiştir:

	31 Aralık 2013	31 Aralık 2012
Ana ortaklığa ait net dönem zararı	(19.778.518)	(7.069.780)
Her biri 0,001 TL nominal değerli hisse sayısı	40.000.000	40.000.000
<b>Pay başına kayıp</b>	<b>(0,4945)</b>	<b>(0,1767)</b>

Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2013 tarihinde sona eren yıla ait  
konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)

28. İlişkili taraf açıklamaları

31 Aralık 2013 ve 2012 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 2013	31 Aralık 2012
<b>Ortaklar</b>		
Yapı Kredi Bankası A.Ş.	171.577	186.448
Koray İnşaat Sanayi Ticaret A.Ş.	30.883	11.502
Koray Yapı Endüstrisi A.Ş.	87.635	39.906
<b>Diğer ilişkili kuruluşlar</b>		
Koray GYO A.Ş.	73.876	15.976
Yapı Kredi Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	-	5.559
Yapı Kredi Emeklilik A.Ş.	19.714	19.224
Koray Sigorta A.Ş.	-	-
Diğer	33.057	24.298
	<b>416.742</b>	<b>302.913</b>

İlişkili taraflara borçlar

	31 Aralık 2013	31 Aralık 2012
<b>Ortaklar</b>		
Yapı Kredi Bankası	923	923
Koray Yapı Endüstrisi A.Ş.	478.518	260.859
<b>Diğer ilişkili kuruluşlar</b>		
Koray Sigorta Aracılık Hizmetleri A.Ş.	13.749	11.080
Zer A.Ş.	113.176	2.123
Koray GYO A.Ş.	65.242	38.410
Diğer	1.125	30.101
	<b>672.733</b>	<b>343.496</b>

Nakit ve nakit benzeri değerler

<b>Ortaklar</b>		
Yapı Kredi Bankası A.Ş. vadesiz mevduatlar	35.179	102.378
	<b>35.179</b>	<b>102.378</b>

Yatırım fonları

<b>Ortaklar</b>		
Yapı Kredi Bankası A.Ş.	59.992	66.997
	<b>59.992</b>	<b>66.997</b>

İlişkili taraflardan alınan krediler

<b>Ortaklar</b>		
Yapı Kredi Bankası A.Ş.	48.931.402	36.135.582
	<b>48.931.402</b>	<b>36.135.582</b>

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

**31 Aralık 2013 tarihinde sona eren yıla ait  
konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)

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

31 Aralık 2013 ve 2012 tarihlerinde sona eren yıllara ait ilişkili taraflarla yapılan önemli işlemlerin özeti aşağıda verilmiştir:

**İlişkili taraflara yapılan satışlar**

	<b>31 Aralık 2013</b>	<b>31 Aralık 2012</b>
<b>Ortaklar</b>		
Yapı Kredi Bankası A.Ş.	<b>991.759</b>	1.040.765
Koray Yapı Endüstrisi A.Ş.	<b>124.189</b>	113.949
Koray İnşaat San. Ve Tic. A.Ş.	<b>102.366</b>	83.927
<b>Diğer ilişkili kuruluşlar</b>		
Yapı Kredi Sigorta A.Ş.	<b>329.589</b>	657.436
Yapı Kredi Emeklilik A.Ş.	<b>450.615</b>	469.575
Yapı Kredi Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	<b>361.350</b>	344.394
Yapı Kredi Portföy Yönetimi A.Ş.	<b>125.451</b>	160.111
Yapı Kredi Factoring A.Ş.	<b>96.769</b>	94.867
Yapı Kredi Leasing A.Ş.	<b>155.187</b>	150.207
Koray Sigorta A.Ş.	<b>2.152</b>	5.183
Koray Gayrimenkul Yatırım A.Ş.	<b>94.238</b>	104.597
Yapı Kredi B Tipi Yatırım Ortaklığı A.Ş.	<b>11.859</b>	10.626
Diğer	<b>77.460</b>	69.842
	<b>2.922.984</b>	<b>3.305.479</b>

**İlişkili taraflardan yapılan hizmet alımları**

	<b>31 Aralık 2013</b>	<b>31 Aralık 2012</b>
<b>Ortaklar</b>		
Yapı Kredi Bankası A.Ş.	-	105.757
Koray Yapı Endüstrisi A.Ş.	<b>569.644</b>	315.762
<b>Diğer ilişkili kuruluşlar</b>		
Zer A.Ş.	<b>1.230.870</b>	959.191
Koray Sigorta Aracılık Hizmetleri A.Ş.	<b>147.706</b>	173.255
Koray Gayrimenkul Yatırım A.Ş.	<b>93.619</b>	99.930
Yapı Kredi Emeklilik	-	16.529
Yapı Kredi Yatırım	<b>5.692</b>	6.484
	<b>2.047.531</b>	<b>1.676.908</b>

**İlişkili taraflardan elde edilen faiz geliri**

	<b>31 Aralık 2013</b>	<b>31 Aralık 2012</b>
<b>Ortaklar</b>		
Yapı Kredi Bankası A.Ş.	<b>42.329</b>	39.104
Faiz geliri	-	6.538
Yatırım fonu geliri	<b>42.329</b>	32.556
	<b>42.329</b>	<b>39.104</b>

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

31 Aralık 2013 tarihinde sona eren yıla ait  
konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)

### 28. İlişkili taraf açıklamaları (devamı)

İlişkili taraflara faiz ve komisyon giderleri

	31 Aralık 2013	31 Aralık 2012
<b>Ortaklar</b>		
Yapı Kredi Bankası A.Ş.	1.428.424	1.653.955
	<b>1.428.424</b>	<b>1.653.955</b>

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

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

31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla Yönetim Kurulu üyelerine, genel müdür ve yardımcılara sağlanan faydalar 751.819 TL'dir (31 Aralık 2012: 714.344 TL).

### 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 yönetiminin 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 2013 tarihinde sona eren yıla ait  
konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)

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

31 Aralık 2013 ve 2012 tarihlerinde finansal araç türleri itibarıyla Grup'un maruz kaldığı kredi risklerini gösteren tablo aşağıda gösterilmiştir:

	31 Aralık 2013					
	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)	416.742	4.078.551	-	333.617	95.171	10.846.683
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	268.398	2.859.877	-	333.617	95.171	10.846.683
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	148.344	1.218.674	-	-	-	-
- Teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	275.912	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	(275.912)	-	-	-	-
- Net değerinin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-
- Net değerinin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
E. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-	-

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

**31 Aralık 2013 tarihinde sona eren yıla ait konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)

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

	Ticari alacaklar		Diğer alacaklar		31 Aralık 2012 Bankalardaki mevduat	
	İlişkili taraf	Diğer taraf	İlişkili taraf	Diğer taraf	İlişkili taraf	Diğer Taraf
<b>Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E)</b>	302.913	2.874.809	-	397.669	169.375	2.788
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
<b>A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri</b>	247.160	2.377.753	-	397.669	169.375	2.788
B. Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan, aksi takdirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların defter değeri	-	-	-	-	-	-
<b>C. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri</b>	55.753	497.056	-	-	-	-
- Teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
<b>D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri</b>	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	293.885	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	(293.885)	-	-	-	-
- 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	-	-	-	-	-	-
<b>E. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar</b>	-	-	-	-	-	-

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

	31 Aralık 2013	
	İlişkili taraflardan alacaklar	Diğer alacaklar
Vadesi üzerinden 1-30 gün geçmiş	52.757	660.841
Vadesi üzerinden 1-2 ay geçmiş	28.496	318.314
Vadesi üzerinden 2 aydan fazla geçmiş	67.091	239.519
<b>Toplam vadesi geçmiş</b>	<b>148.344</b>	<b>1.218.674</b>

Teminat, vs ile güvence altına alınmış kısım - -

31 Aralık 2013 tarihinde sona eren yıla ait  
konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)

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

31 Aralık 2012		
Alacaklar		
	İlişkili taraflardan alacaklar	İlişkili taraflardan alacaklar
Vadesi üzerinden 1-30 gün geçmiş	36.076	285.683
Vadesi üzerinden 1-2 ay geçmiş	19.677	156.687
Vadesi üzerinden 2 aydan fazla geçmiş	-	54.686
<b>Toplam vadesi geçmiş</b>	<b>55.753</b>	<b>497.056</b>
Teminat, vs ile güvence altına alınmış kısım	-	-

## Likidite riski

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

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

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

31 Aralık 2013							
	DeFTER değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı	3 aya kadar	3 ay 1 yıl arası	1 yıl 5 yıl arası	5 yıl 10 yıl arası	Vadesiz
Banka kredileri	68.828.510	71.600.399	1.648.198	36.143.257	33.808.944	-	-
Ticari borçlar							
-İlişkili taraf	672.733	672.733	671.608	-	1.125	-	-
-Diğer taraf	2.570.117	2.570.117	2.570.117	-	-	-	-
Diğer borçlar	39.179	39.179	39.179	-	-	-	-
<b>Toplam kaynaklar</b>	<b>72.110.539</b>	<b>74.882.428</b>	<b>4.929.102</b>	<b>36.143.257</b>	<b>33.810.069</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
31 Aralık 2012							
	DeFTER değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı	3 aya kadar	3 ay 1 yıl arası	1 yıl 5 yıl arası	5 yıl 10 yıl arası	Vadesiz
Banka kredileri	44.785.893	46.094.922	-	46.094.922	-	-	-
Ticari borçlar							
-İlişkili taraf	343.496	343.496	343.496	-	-	-	-
-Diğer taraf	1.823.081	1.823.081	1.814.876	-	8.205	-	-
Diğer borçlar	41.724	41.724	41.724	-	-	-	-
<b>Toplam kaynaklar</b>	<b>46.994.194</b>	<b>48.303.223</b>	<b>2.200.096</b>	<b>46.094.922</b>	<b>8.205</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2013 tarihinde sona eren yıla ait  
konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)

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

Döviz pozisyonu riski

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

	31 Aralık 2013	31 Aralık 2012
Döviz cinsinden varlıklar	10.938.434	95.635
Döviz cinsinden yükümlülükler	(57.342.371)	(37.321.650)
<b>Net döviz pozisyonu</b>	<b>(46.403.937)</b>	<b>(37.226.015)</b>

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

				Döviz pozisyonu tablosu		
				31 Aralık 2013	31 Aralık 2012	
	TL Karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	ABD Doları (TL karşılığı)	Avro (TL karşılığı)	TL Karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	ABD Doları (TL Karşılığı)	Avro (TL karşılığı)
Parasal finansal varlıklar (Kasa, Banka hesapları dahil)	10.938.434	10.938.434	-	-	-	-
Ticari alacaklar	-	-	-	95.635	95.635	-
<b>Toplam varlıklar</b>	<b>10.938.434</b>	<b>10.938.434</b>	<b>-</b>	<b>95.635</b>	<b>95.635</b>	<b>-</b>
Kısa vadeli finansal yükümlülükler	(25.338.226)	(10.972.704)	(14.365.522)	(37.321.650)	(26.739.000)	(10.582.650)
Uzun vadeli finansal yükümlülükler	(31.970.154)	(31.970.154)	-	-	-	-
Diğer yükümlülükler	(33.991)	(31.054)	(2.937)	-	-	-
<b>Toplam yükümlülükler</b>	<b>(57.342.371)</b>	<b>(42.973.912)</b>	<b>(14.368.459)</b>	<b>(37.321.650)</b>	<b>(26.739.000)</b>	<b>(10.582.650)</b>
<b>Net yabancı para varlıklar/ (yükümlülükler) pozisyonu</b>	<b>(46.403.937)</b>	<b>(32.035.478)</b>	<b>(14.368.459)</b>	<b>(37.226.015)</b>	<b>(26.643.365)</b>	<b>(10.582.650)</b>

31 Aralık 2013 tarihinde sona eren yıla ait  
konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)

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

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

				31 Aralık 2013
				Özkaynaklar
	Yabancı paranın değer kazanması	Kar/(zarar) Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
ABD Doları'nın TL karşısında %10 değerlenmesi/değer kaybetmesi halinde				
1. ABD Doları net yükümlülük sebebi ile oluşan kar/(zarar)	(3.203.548)	3.203.548	(3.203.548)	3.203.548
2. ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
3. ABD Doları net etki (1+2)	(3.203.548)	3.203.548	(3.203.548)	3.203.548
Avro'nun TL karşısında %10 değerlenmesi/değer kaybetmesi halinde				
4. Avro net yükümlülük sebebi ile oluşan kar/(zarar)	(1.436.846)	1.436.846	(1.436.846)	1.436.846
5. Avro riskinden korunan kısım	-	-	-	-
6. Avro net etki (4+5)	(1.436.846)	1.436.846	(1.436.846)	1.436.846
<b>Toplam (3+6)</b>	<b>(4.640.394)</b>	<b>4.640.394</b>	<b>(4.640.394)</b>	<b>4.640.394</b>
				31 Aralık 2012
				Özkaynaklar
	Yabancı paranın değer kazanması	Kar/(zarar) 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)	(2.664.337)	2.664.337	(2.664.337)	2.664.337
2. ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
3. ABD Doları net etki (1+2)	(2.664.337)	2.664.337	(2.664.337)	2.664.337
Avro'nun TL karşısında %10 değerlenmesi/değer kaybetmesi halinde				
4. Avro net yükümlülük sebebi ile oluşan kar/(zarar)	(1.058.265)	1.058.265	(1.058.265)	1.058.265
5. Avro riskinden korunan kısım	-	-	-	-
6. Avro net etki (4+5)	(1.058.265)	1.058.265	(1.058.265)	1.058.265
<b>Toplam (3+6)</b>	<b>(3.722.602)</b>	<b>3.722.602</b>	<b>(3.722.602)</b>	<b>3.722.602</b>

31 Aralık 2013 tarihinde sona eren yıla ait  
konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)

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

**Faiz oranı riski:**

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

Grup faiz oranına duyarlı finansal araçlarını gösteren tablo aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2013	31 Aralık 2012
<b>Sabit faizli finansal araçlar</b>		
Finansal varlıklar	10.938.434	-
Finansal yükümlülükler	(68.828.510)	(44.785.893)
<b>Değişken faizli finansal araçlar</b>		
Finansal varlıklar	-	-

31 Aralık 2013 ve 2012 tarihleri itibariyle 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 artırıcı 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 2013 ve 2012 tarihleri itibariyle 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:

31 Aralık 2013 tarihinde sona eren yıla ait  
konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)

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

**Finansal varlıklar:**

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

**Finansal yükümlülükler:**

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

**Gerçeğe uygun değer ölçümleri:**

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

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

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

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

	31 Aralık 2013	Seviye 1	Seviye 2	Seviye 3
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	31.177.410	-	19.332.506	11.844.904

	31 Aralık 2012	Seviye 1	Seviye 2	Seviye 3
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	21.999.227	-	21.999.227	-

31 Aralık 2013 tarihinde sona eren dönem içerisinde Grup, ikinci seviye ile birinci seviye arasında ve üçüncü seviyeye ya da üçüncü seviyeden herhangi bir transfer yapmamıştır. Ankara Çankaya projesinin ticari kısmı 2013 yılı içerisinde yatırım amaçlı gayrimenkule stoklardan transfer olmuştur (Not 9 ve 10).

31 Aralık 2013 tarihinde sona eren yıla ait  
konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)

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

Ankara Çankaya projesinin ticari kısmına ait 4.940.414 TL tutarındaki maliyet stok hesabından yatırım amaçlı gayrimenkuller hesabına sınıflanmış ve 6.904.490 TL tutarında projenin değeri artmış olup (Not 9 ve 10) söz konusu gerçeğe uygun değer artışı kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunda diğer faaliyet gelirleri içerisinde muhasebeleşmiştir (Not 24). Ayrıca ilgili gerçeğe uygun değer nakit akış tablosunda "Dönem net zararı mutabakatı ile ilgili düzeltmeler" altında yatırım amaçlı gayrimenkul makul değer karları içerisinde gösterilmiştir.

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

Değerleme sırasında kullanılan bazı varsayımlar şöyledir:

- Proje kapsamında öngörülen maliyetler ön fizibilite maliyetleri olup kesin uygulama projelerinin oluşturulmasından itibaren değişebilecektir;
- Proje kapsamında bina maliyeti, altyapı maliyeti (doğalgaz, elektrik, telekom, vb. altyapıları), çevre tanzimi ve peyzaj maliyetleri (asfaltlama, çevre düzenleme, aydınlatma, vb.) ve proje genel giderleri (detay proje çizimi, yapı denetim, proje yönetim ve pazarlama, vb.) bulunmaktadır;
- Tüm ödemeler peşin yapılacaktır;
- Gayrimenkulün tüm hukuki ve yasal prosedürleri tamamlanacaktır;
- Enflasyon oranı %3 olarak alınmıştır;
- İndirgeme oranı %10,5 olarak alınmıştır;
- ABD Doları bazlı 2041 Eurobond tahvillerinin son 6 aylık ortalaması olan %4,96 risksiz getiri oranı olarak kabul edilmiştir;
- Proje genel giderleri, toplam maliyetin %10'u oranında alınmıştır;
- Proje 31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla 18 ay içerisinde tamamlanacak şekilde varsayılmıştır;
- Kiralama işleminin 2015 yılı Temmuz ayı itibarıyla başlayacağı varsayılmıştır;
- Metrekare kira değeri 30 ABD Doları olarak alınmış ve her yıl %3 oranında artış olacağı varsayılmıştır.

## 30. Finansal durum tablosu tarihinden sonraki olaylar

Finansal durum tablosundaki döviz dayalı parasal varlık ve yükümlülükler, dönem sonunda geçerli olan TCMB döviz alış kurları üzerinden TL'ye çevrilmiştir. Dönem sonunda TCMB döviz alış kurları 1 ABD Doları karşılığı 2,1343 TL ve 1 Avro karşılığı 2,9365 TL'dir. 31 Ocak 2014 tarihi itibarıyla TCMB ABD Doları alış kuru %7 artarak 1 ABD Doları karşılığı 2,2795 TL'ye, TCMB Avro alış kuru %6 artarak 1 Avro karşılığı 3,1003 TL'ye yükselmiştir.

Narmanlı Han projesi ile ilgili olarak yeni maliklerle Grup arasında imzalanan ve 7. Asliye Hukuk Mahkemesine müracaatı yapılan sulh protokolünün, 7. Asliye Hukuk mahkemesince kabul edildiği bilgisi gelmiştir. Mahkeme tarafından gerekçeli karar Grup'a tebliğ edildikten sonra hisse devrinin gerçekleştirilmesi yönünde gerekli işlemlere başlanacaktır. Şirket adına kayıtlı 15/100 (540/3600) hissenin tamamının eşit oranında davacılar Eteksan Tekstil Sanayi ve Ticaret Limited Şirketi ve Erkul Kozmetik Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi'ne toplam 4.600.000 TL + KDV (KDV dâhil 5.428.000 TL) bedelle devredilmesine karar verilmiştir.

Şirket, 17 Ocak 2014 tarih ve 2014/02 sayılı Yönetim Kurulu kararıyla süren önemli davalarında elde edilen pozitif neticeler ve Ankara Çankaya projesinde ruhsatın yenilenip inşaatın tekrar başlanılabilecek duruma gelmesi sebebiyle Şirket çalışanlarına üç maaş prim (Brüt: 373.572 TL, Net: 279.827 TL) dağıtılmasına karar vermiştir.

31 Aralık 2013 tarihinde sona eren yıla ait  
konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)

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

Ankara Ankara (Bilkent) projesi:

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

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

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

İdare Mahkemesi'nin söz konusu kararı uyarınca, inşaatın 13 Eylül 2008 tarih ve 385 sayılı yapı kullanma iznini iptal etmiştir. Çankaya Belediye Başkanlığı'nın işbu iptal işleminin iptali için, Şirket tarafından 29 Ocak 2009 tarihinde, yürütmeyi durdurma ve duruşma talepli olarak dava açılmıştır. Dava, Şirket aleyhine sonuçlanmış ve mahkeme, davanın reddine karar vermiştir. Davanın reddi kararı, temyiz incelemesi sonucunda onanmış ve onama kararına karşı, yürütmeyi durdurma talepli olarak karar düzeltme yoluna başvuru yapılmış olup, Danıştay 6. Dairesi karar düzeltme talebini onamamıştır.

Çankaya Belediye Encümeninin 3510/25 sayılı yıkım kararına karşı Ankara 11. İdare Mahkemesinin 2011/325E. sayılı dosyası üzerinden açılmış iptal davası ile ilgili olarak, Ankara 11. İdare Mahkemesi davanın reddine karar vermiştir. Bu karara karşı, temyiz yoluna başvurulmuştur. Temyiz incelemesi sonucunda ilgili kararın bozulmasına, karar düzeltme yolu açık olmak üzere oy çokluğu ile Şirket lehine karar verilmiştir. Ankara Çankaya Belediyesi tarafından Danıştay da Şirket lehine sonuçlanan kararla ilgili olarak Danıştay nezdinde karar düzeltme yoluna gidilmiştir.

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

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

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

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

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

**31 Aralık 2013 tarihinde sona eren yıla ait  
konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)**

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

**İstanbul İstanbul projesi:**

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

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

Şirket, 1. ve 2. fazları bitirirken, bu konutların kullanabileceği sosyal alanların da inşaatını bitirmiştir. 10.547,75 m2'ye yayılan bu sosyal alan arazisinin (yeni parsel numarasıyla 157 ada 8 parsel) kullanım hakkı mevcut durumda İstanbul – İstanbul sitesinin inisiyatifinde olmasına karşın, mülkiyeti hazineye aittir. Konutların satışı esnasında Şirket tarafından verilen taahhüt kapsamında, gerekli hukuki zeminin oluşması durumunda bahsi geçen parselin tapu ferağ takdirlerinin alınarak projede yer alan bağımsız bölüm sahiplerine hisseleri oranında devrinin yapılması kararlaştırılmıştır. Bu alanın 1.556,10 m2'lik kısmı 6292 sayılı kanun gereği bedelsiz olarak alınıp kalan 8.991.65 m2'lik kısmı ise yasa çerçevesinde belirlenecek bedelin ödenmesi suretiyle alımı mümkün hale geldiğinde alımın gerçekleştirilmesi Şirket tarafından sağlanacaktır.

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

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

31 Aralık 2013 tarihinde sona eren yıla ait  
konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)

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

Satın almayla ilgili tebligatın 6292 sayılı kanun gereği tebligatın yapılması gerekli en son tarih 10 Ağustos 2013 olduğundan Kasım ayı itibarıyla tebligatın gelmesi beklenmekteydi, ancak 4 Kasım 2013 tarihinde Bakanlar Kurulu kararı ile 26 Ağustos 2013 tarihi itibarıyla olan geçerlilik süresi 6 ay uzatılmıştır. Şirket, satın almayla ilgili tebligatın 6292 sayılı kanun gereği yapılması gerekli en son tarih 26 Şubat 2014 olduğundan bu tarihe kadar site yönetimine ulaşacağını tahmin etmektedir. Konuyla ilgili tebligatın site yönetimine ulaşma tarihinden sonra 3 ay içerisinde Şirket, toplam tutarın %20'sini peşin (3.147.078 TL), kalan tutarı ise 5 yılda 10 eşit taksitte (1.235.831 TL / taksit) ödemeyi planlamaktadır. Şirket 31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla bu ödeme planına göre ödenmesi muhtemel olarak öngörülen tutarın net bugünkü değeri olan 12.667.121 TL karşılığı finansal tablolarına yansıtılmıştır.

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

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

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

Ankara Çankaya projesi:

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

Çankaya Yerel Kalkınma ve Dayanışma Vakfı'nın Çankaya Belediye Başkanlığı ve T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığına aleyhine, Ankara 9.İdare mahkemesinin 2006/2203E sayılı dosya üzerinden açılmış olan davada mahkeme, 30 Aralık 2004 tarihli imar durumu belgesinin, Çankaya Belediyesi Encümeninin 23 Aralık 2004 tarihli parsellerin 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 Şirket lehine karar verilmiş olup, dosya, Ankara 9. İdare mahkemesine geri gönderilmiştir. Ankara 9. İdare Mahkemesi, 2013/586E. - 2013/1089K sayılı Kararı ile Danıştay 6. Dairesi'nin bozma kararına onama yönünde karar almıştır. Çankaya Yerel Kalkınma ve Dayanışma Vakfı'nın, Ankara 9. İdare Mahkemesi'nin vermiş olduğu bozmaya uyma ile davanın reddi kararına karşı temyiz yoluna gitmiştir. Temyiz incelemesi karar düzeltme yolu açık olmak üzere Şirket lehine onanmıştır.

Ankara 9. İdare Mahkemesi, 2013/586E. - 2013/1089K sayılı Kararı ile Danıştay 6. Dairesi'nin bozma kararına onama yönünde karar almıştır. Çankaya Yerel Kalkınma ve Dayanışma Vakfı'nın, Ankara 9. İdare Mahkemesi'nin vermiş olduğu bozmaya uyma ile davanın reddi kararına karşı temyiz yoluna gitmiştir. Temyiz incelemesi karar düzeltme yolu açık olmak üzere Şirket lehine onanmıştır.

31 Aralık 2013 tarihinde sona eren yıla ait  
konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)

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

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

Ankara Bölge İdare Mahkemesi, 18 Aralık 2008 tarihli kararı ile inşaat ruhsatlarının iptaline karar vermiştir. Gerekçeli karar Şirket tarafından temyiz edilmiş olup, temyiz incelemesi, Danıştay 6. Dairesi nezdinde 2009/2706 E sayılı dosya üzerinden görüşülmüş ve Şirket lehine karar düzeltme yolu açık olmak üzere karar verilmiştir. 31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla, davacı Ankara Büyükşehir Belediye Başkanlığı tarafından karar düzeltme yoluna gidilmesine karar verilmiş olup, Şirket davaya müdahil olarak katılmaktadır.

Şirket tarafından Ankara-Çankaya Projesi'nin devam etmesine hukuki bakımdan mevcut durumda bir engel olmadığı görülmüş. Ankara-Çankaya Belediyesi tarafından, projeyle ilgili düzenlenen yapı ruhsatının kalan 4 yıl, 2 aylık süresinin işlerlik kazanarak kullanılması için Şirket tarafından yapılan başvuru onaylanmıştır. Yapı Ruhsatının kalan kısmının kullanılmasına olanak sağlayan bu onay ile Şirket Ankara-Çankaya projesini bitirmek için gerekli çalışmalara başlamıştır.

Proje ruhsatını geri alınmasıyla beraber Şirket, proje tamamlandığında konut kısmının satılmasını ve ticari kısmın ise kiraya verilmesini öngören proje planı çerçevesinde çalışmalara başlamış olup bu kapsamda projenin ticari kısmını oluşturan ve daha önce yarı mamuller altında muhasebeleştirilen 4.940.414 TL tutarındaki ticari üniteyi yatırım amaçlı gayrimenkullere sınıflamış ve toplamda 11.844.904 TL gerçeğe uygun değeri ile kaydedilmesine karar vermiştir (Not 10).

31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla Ankara Çankaya projesinin konut kısmının geri kazanılabilir tutarı 35.045.505 ABD Doları karşılığı 74.797.621 TL olup Şirket'in hissesine düşen pay ise 16.120.932 ABD Doları karşılığı 34.406.906 TL'dir. 31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla arsa sahipleriyle yapılan "Gayrimenkul Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığında İnşaat Yapım Sözleşmesi" uyarınca projenin tamamlanmış kısmında Şirket'in payı %23 olup 17.203.453 TL gerçeğe uygun değere sahiptir.

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

**31 Aralık 2013 tarihinde sona eren yıla ait  
konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)

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

Şirket, 31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla, 13 Eylül 2013 tarih ve 28676 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanan Seri II, 14.1 no'lu "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği"nin 16.maddesi uyarınca finansal tablolarının dipnotlarına "Ek Dipnot: Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü" başlıklı ayrı bir dipnot maddesi eklemiştir. Söz konusu dipnotta yer verilen bilgiler SPK'nın Seri:II, 14.1 no'lu "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği"nin 16.maddesi uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğindedir ve SPK'nın Seri: VI, No:11, "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Tebliği"nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çevresinde hazırlanmıştır. Ayrıca, bu dipnotta yer verilen bilgiler Şirket'in konsolide olmayan verileridir ve bu veriler konsolide finansal tablolarda yer verilen bilgilerle örtüşmeyebilir.

	Konsolide Olmayan (Bireysel) Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	İlgili Düzenleme	31 Aralık 2013 (TL)	31 Aralık 2012 (TL)
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(b)	10.953.296	6.905
B	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(a)	71.042.166	65.280.934
C	İştirakler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(b)	51.183.208	52.553.531
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 23/(f)	-	-
	Diğer Varlıklar		4.400.864	5.675.727
D	Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 3/(k)	137.579.534	123.517.097
E	Finansal Borçlar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 31	68.828.510	44.785.893
F	Diğer Finansal Yükümlülükler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 31	-	-
G	Finansal Kiralama Borçları	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 31	-	-
H	İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 23/(f)	-	-
I	Özkaynaklar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 31	54.668.171	65.247.261
	Diğer Kaynaklar		14.082.853	13.483.943
D	Toplam Kaynaklar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 3/(k)	137.579.534	123.517.097
	Konsolide Olmayan (Bireysel) Diğer Finansal Bilgiler	İlgili Düzenleme	31 Aralık 2013 (TL)	31 Aralık 2012 (TL)
A1	Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 yıllık Gayrimenkul Ödemeleri İçin Tutulan Kısmı	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(b)	-	-
A2	Vadeli/Vadesiz TL/Döviz	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(b)	10.953.296	6.905
A3	Yabancı Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(d)	-	-
B1	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(d)	-	-
B2	Atıl Tutulan Arsa/Araziler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(c)	16.779.789	16.779.064
C1	Yabancı İştirakler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(d)	-	-
C2	İşletmecisi Şirkete İştirak	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 28	205.341	205.341
J	Gayrinakdi Krediler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 31	3.304.800	3.304.800
K	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 22/(e)	-	-

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

31 Aralık 2013 tarihinde sona eren yıla ait konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)

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

	Portföy Sınırlamaları	İlgili Düzenleme	Hesaplama	Asgari/Azami Oran	31 Aralık 2013 (TL)	31 Aralık 2012 (TL)
1	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 22/(e)	K/D	Azami %10	0%	%0
2	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(a),(b)	(B+A1)/D	Asgari %51	52%	%53
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(b)	(A+C-A1)/D	Azami %49	45%	%43
4	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(d)	(A3+B1+C1)/D	Azami %49	0%	%0
5	Atıl Tutulan Arsa/Araziler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(c)	B2/D	Azami %20	12%	%14
6	İşletmeciler Şirkete İştirak	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 28	C2/D	Azami %10	0%	%0
7	Borçlanma Sınırı	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 31	(E+F+G+H+J)/I	Azami %500	132%	%74
8	Vadeeli/Vadesiz TL/Döviz	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 22/(e)	(A2-A1)/D	Azami %10	8%	%0