

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

**1 Ocak – 30 Haziran 2014 ara hesap dönemine ait  
konsolide olmayan özet finansal tablolar**

## Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

### İçindekiler

	<b><u>Sayfa</u></b>
Ara dönem konsolide olmayan özet finansal durum tablosu	1 - 2
Ara dönem konsolide olmayan özet kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu	3
Ara dönem konsolide olmayan özet özkaynaklar değişim tablosu	4
Ara dönem konsolide olmayan özet nakit akış tablosu	5
Ara dönem konsolide olmayan özet finansal tablolara ait açıklayıcı dipnotlar	6 - 32

Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Haziran 2014 tarihi itibarıyla  
Konsolide olmayan özet finansal durum tablosu  
(Para birimi Türk Lirası ("TL"))

	Dipnot referansları	Cari dönem 30 Haziran 2014	Önceki dönem 31 Aralık 2013
<b>Dönen varlıklar</b>		<b>52.580.128</b>	51.371.425
Nakit ve nakit benzerleri	4	173.163	14.862
Ticari alacaklar			
- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	7	87.118	171.589
Diğer alacaklar			
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar		168	53
Stoklar	8	38.652.346	38.295.432
Finansal yatırımlar	5	10.858.165	10.938.434
Peşin ödenmiş giderler		440.738	399.878
Diğer dönen varlıklar	9	2.368.430	1.551.177
<b>Duran varlıklar</b>		<b>86.088.786</b>	86.217.593
Diğer alacaklar			
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar		7.373	6.728
Finansal yatırımlar	5	51.100.854	51.183.208
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	10	31.103.081	31.177.410
Maddi duran varlıklar		1.712.534	1.698.929
Maddi olmayan duran varlıklar		27.543	10.801
Peşin ödenmiş giderler		20.146	23.262
Diğer duran varlıklar	9	2.117.255	2.117.255
<b>Toplam varlıklar</b>		<b>138.668.914</b>	137.589.018

Takip eden notlar özet finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Haziran 2014 tarihi itibarıyla  
Konsolide olmayan özet finansal durum tablosu  
(Para birimi Türk Lirası ("TL"))

	Dipnot referansları	Cari dönem 30 Haziran 2014	Önceki dönem 31 Aralık 2014
<b>Kısa vadeli yükümlülükler</b>		<b>82.457.554</b>	42.130.040
Kısa vadeli borçlanmalar	6	<b>73.673.898</b>	36.858.356
Ticari borçlar			
- İlişkili taraflara borçlar	7, 15	<b>1.533.645</b>	492.304
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	7	<b>322.742</b>	354.721
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar		<b>423.944</b>	126.188
Diğer borçlar			
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar		<b>79.361</b>	68.492
Ertelenmiş gelirler		<b>2.108.896</b>	21.813
Kısa vadeli karşılıklar			
- Diğer kısa vadeli karşılıklar	13, 20	<b>4.303.649</b>	4.208.166
Diğer kısa vadeli yükümlülükler		<b>11.419</b>	-
<b>Uzun vadeli yükümlülükler</b>		<b>9.008.215</b>	40.790.808
Uzun vadeli borçlanmalar	6	-	31.970.154
Uzun vadeli karşılıklar			
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar		<b>356.112</b>	361.699
- Diğer uzun vadeli karşılıklar	13, 20	<b>8.652.103</b>	8.458.955
<b>Özkaynaklar</b>		<b>47.203.145</b>	54.668.171
Ödenmiş sermaye		<b>40.000.000</b>	40.000.000
Sermaye düzeltmesi farkları		<b>91.456.689</b>	91.456.689
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler			
- Diğer Kazanç/Kayıplar		<b>8.755</b>	67.134
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler		<b>9.098</b>	9.098
Geçmiş yıllar zararları		<b>(76.864.750)</b>	(55.128.849)
Net dönem zararı		<b>(7.406.647)</b>	(21.735.901)
<b>Toplam kaynaklar</b>		<b>138.668.914</b>	137.589.019

Takip eden notlar özet finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

**Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi****30 Haziran 2014 tarihinde sona eren altı aylık ara hesap dönemine ait konsolide olmayan  
özet kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu  
(Para birimi Türk Lirası ("TL"))**

	Dipnot referansları	1 Ocak - 30 Haziran 2014	1 Nisan - 30 Haziran 2014	1 Ocak - 30 Haziran 2013	1 Nisan - 30 Haziran 2013
<b>Sürdürülen faaliyetler</b>					
Hasılat		4.882.007	147.547	222.553	118.014
Satışların maliyeti (-)		(4.558.360)	(89.801)	(150.588)	(80.203)
<b>Brüt kar</b>		<b>323.647</b>	<b>57.746</b>	<b>71.965</b>	<b>37.811</b>
Genel yönetim giderleri (-)		(1.633.552)	(524.833)	(1.072.219)	(581.831)
Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri (-)		(500.908)	(254.972)	(441.144)	(224.668)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	16	17.459	5.629	173.959	161.203
Esas faaliyetlerden diğer giderler(-)	16	(4.458.592)	(3.865.095)	(18.058.812)	(18.226.242)
<b>Esas faaliyet zararı</b>		<b>(6.251.946)</b>	<b>(4.581.525)</b>	<b>(19.326.251)</b>	<b>(18.833.727)</b>
Yatırım faaliyetlerinden gelirler		-	-	266.148	266.148
<b>Finansman gideri öncesi faaliyet zararı</b>		<b>(6.251.946)</b>	<b>(4.581.525)</b>	<b>(19.060.103)</b>	<b>(18.567.579)</b>
Finansman gelirleri	17	2.275.924	1.993.850	308.652	179.724
Finansman giderleri	17	(3.430.625)	(1.216.250)	(5.102.485)	(4.196.047)
<b>Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi karı /zararı</b>		<b>(7.406.647)</b>	<b>(3.803.925)</b>	<b>(23.853.936)</b>	<b>(22.583.902)</b>
<b>Sürdürülen faaliyetler vergi gideri</b>		-	-	-	-
Dönem vergi gideri	14	-	-	-	-
Ertelenmiş vergi gelir/gideri	14	-	-	-	-
<b>Dönem zararı</b>		<b>(7.406.647)</b>	<b>(3.803.925)</b>	<b>(23.853.936)</b>	<b>(22.583.902)</b>
<b>Pay başına zarar</b>					
Sürdürülen faaliyetlerden hisse başına zarar		(0,1852)	(0,0951)	(0,5943)	(0,5646)
<b>Diğer kapsamlı gelir</b>					
<b>Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar</b>		<b>(58.379)</b>	<b>(54.966)</b>	-	-
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları/kayıpları		(58.379)	(54.966)	-	-
<b>Toplam kapsamlı zarar</b>		<b>(7.465.026)</b>	<b>(3.858.891)</b>	<b>(23.853.936)</b>	<b>(22.583.902)</b>

Takip eden notlar özet finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

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

**1 Ocak – 30 Haziran 2014 tarihinde sona eren altı aylık ara hesap dönemine ait  
Konsolide olmayan özet özkaynaklar değişim tablosu  
(Para birimi Türk Lirası ("TL"))**

	Sermaye	Sermaye enflasyon düzeltmesi	Aktüeryal kazanç	Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	Geçmiş yıllar zararları	Net dönem zararı	Toplam özkaynaklar
<b>1 Ocak 2014</b>	<b>40.000.000</b>	<b>91.456.689</b>	<b>67.134</b>	<b>9.098</b>	<b>(55.128.849)</b>	<b>(21.735.901)</b>	<b>54.668.171</b>
Transferler	-	-	-	-	(21.735.901)	21.735.901	-
Temettü ödemesi	-	-	-	-	-	-	-
Diğer kapsamlı gelir	-	-	(58.379)	-	-	-	(58.379)
Net dönem zararı	-	-	-	-	-	(7.406.647)	(7.406.647)
<i>Toplam kapsamlı dönem gideri</i>	-	-	(58.379)	-	-	(7.406.647)	(7.465.026)
<b>30 Haziran 2014</b>	<b>40.000.000</b>	<b>91.456.689</b>	<b>8.755</b>	<b>9.098</b>	<b>(76.864.750)</b>	<b>(7.406.647)</b>	<b>47.203.145</b>
<b>1 Ocak 2013</b>	<b>40.000.000</b>	<b>91.456.689</b>	<b>-</b>	<b>9.098</b>	<b>(47.787.711)</b>	<b>(7.341.138)</b>	<b>76.336.938</b>
Transferler	-	-	-	-	(7.341.138)	7.341.138	-
Temettü ödemesi	-	-	-	-	-	-	-
Net dönem zararı	-	-	-	-	-	(23.853.936)	(23.853.936)
Toplam kapsamlı dönem gideri	-	-	-	-	-	(23.853.936)	(23.853.936)
<b>30 Haziran 2013</b>	<b>40.000.000</b>	<b>91.456.689</b>	<b>-</b>	<b>9.098</b>	<b>(55.128.849)</b>	<b>(23.853.936)</b>	<b>52.483.002</b>

Takip eden notlar özet finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

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

**1 Ocak – 30 Haziran 2014 tarihinde sonra eren altı aylık ara hesap dönemine ait  
Konsolide olmayan özet nakit akış tablosu  
(Para birimi Türk Lirası (“TL”))**

	Dipnot referansları	Cari dönem 1 Ocak- 30 Haziran 2.014	Önceki dönem 1 Ocak- 30 Haziran 2.013
<b>İşletme faaliyetlerinden nakit akışları</b>			
Dönem zararı		(7.406.647)	(23.853.936)
<b>Dönem net zararı mutabakatı ile ilgili düzeltmeler</b>			
Faiz gideri	17	1.593.155	1.906.606
İstanbul İstanbul taahhüt karşılığı	13	288.631	12.867.614
Yatırım amaçlı gayrimenkul gerçeğe uygun değer değişikliği, net		74.329	-
Amortisman ve itfa payları	11	42.242	33.928
İdari para cezası karşılığı		-	300.000
Yatırım amaçlı gayrimenkul satışından kaynaklanan kar		-	(266.148)
Kıdem tazminatındaki (azalış) / artış		(46.507)	9.268
Faiz geliri		(195.794)	(2.653)
Gerçekleşmemiş kur farkı zararı(kar)		(493.025)	2.945.929
<b>İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler</b>			
Stoklardaki değişim		(356.914)	(155.052)
Alacaklardaki değişim		83.711	148.664
Borçlardaki değişim		1.020.231	(11.961.696)
Ödenen kıdem tazminatı		(17.459)	-
Diğer varlık ve yükümlülüklerdeki değişimler		1.793.620	(305.205)
Alınan faizler		128.918	-
		<b>(3.491.509)</b>	<b>(18.332.681)</b>
<b>Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları</b>			
Maddi ve maddi olmayan duran varlık satın alımı	11	(72.235)	(33.928)
Vadeli / bloke mevduat	5	147.145	(9.781.988)
Yatırım amaçlı gayrimenkul satışından kaynaklanan nakit girişi	10	-	3.852.030
		<b>74.910</b>	<b>(5.963.886)</b>
<b>Finansman faaliyetlerinden nakit akışları</b>			
Ödenen faizler		(1.216.469)	(4.897.544)
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri		80.909.397	57.538.810
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları		(76.118.027)	(28.347.449)
<b>Finansman faaliyetlerinden sağlanan net nakit</b>			
		<b>3.574.900</b>	<b>24.293.817</b>
<b>Nakit ve nakit benzeri değerlerdeki net artış</b>			
		<b>158.301</b>	<b>(2.750)</b>
<b>Nakit ve nakit benzeri değerlerin dönem başı bakiyesi</b>			
	4	<b>14.862</b>	<b>6.905</b>
<b>Nakit ve nakit benzeri değerlerin dönem sonu bakiyesi</b>			
	4	<b>173.163</b>	<b>4.155</b>

Takip eden notlar özet finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

## Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

**30 Haziran 2014 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait  
Konsolide olmayan özet finansal tablolara ilişkin dipnotlar  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)**

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

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

Şirket, Sermaye Piyasası Kurulu'na ("SPK") kayıtlıdır ve hisseleri 1998 yılından beri Borsa İstanbul A.Ş.'de ("BİST") işlem görmektedir. Şirket; SPK'nın faaliyet esasları, portföy yatırım politikaları ve yönetim sınırlamalarındaki düzenlemelerine ve ilgili mevzuata uymakla yükümlüdür. 30 Haziran 2014 tarihi itibarıyla, Şirket'in BİST'e 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 30 Haziran 2014 tarihi itibarıyla çalışan sayısı 16 kişidir (31 Aralık 2013: 12 kişi).

30 Haziran 2014 tarihi itibarıyla ve bu tarihte sona eren ara hesap dönemine ait olarak hazırlanan konsolide olmayan özet finansal tablolar, Yönetim Kurulu tarafından 23 Temmuz 2014 tarihinde onaylanmıştır. Genel Kurul ve bazı düzenleyici kurumlar onaylanan konsolide olmayan özet finansal tabloları değiştirme yetkisine sahiptir.

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

**30 Haziran 2014 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait  
Konsolide olmayan özet finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)**

### **2. Konsolide olmayan özet finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar**

#### **2.1 Sunuma ilişkin temel esaslar**

##### **2.1.1 Uygulanan muhasebe standartları**

İlişikteki ara dönem finansal tablolar, Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK") 13 Haziran 2013 tarih ve 28676 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri II, 14.1 no'lu "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" ("Tebliğ") ve 28 Mayıs 2013 tarih ve 28660 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği" 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, 30 Haziran 2014 tarihinde sona eren ara döneme ilişkin finansal tablolarını Türkiye Muhasebe Standardı No.34 "Ara Dönem Finansal Raporlama"ya uygun olarak hazırlamıştır.

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

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

- Çalışanlara sağlanan faydalar,
- Stok değer düşüklükleri,
- Gerçeğe uygun değer düzeltmesi, ve
- Ertelenmiş vergi

ile ilgilidir.

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

##### **2.1.2 Netleştirme/Mahsup**

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

## Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

**30 Haziran 2014 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait  
Konsolide olmayan özet finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)

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

#### 2.1.3 İşletmenin sürekliliği

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

Şirket'in 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. Şirket yönetiminin, Şirket'in 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	16.779.789	2015
Ankara Çankaya	Yarı mamul	20.860.963	2015
Ankara Ankara (Bilkent)	Mamul	1.011.594	2014
		<b>38.652.346</b>	

Ayrıca stoklarda olmamakla beraber, Şirket yönetimi İstanbul İstanbul projesindeki 1285, 1286 ve 1283 numaralı parseller, proje satışının gerçekleştiği dönemde Şirket'in ya da ortaklarının tapulu malı veya birlikte hareket ettiği belde sakinlerinin şağıl olduğu yerler olup bu kısımların Maliye Bakanlığı Milli emlak Müdürlüğü tarafından Şirket'e 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, projeye 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.

#### 2.1.4 İşlevsel ve raporlama para birimi

Şirket'in konsolide olmayan özet 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 TL cinsinden ifade edilmiştir.

### 2.2 Önemli muhasebe politikalarının özeti

Şirket'in ara dönem konsolide olmayan özet finansal tabloları yıl sonu finansal tabloların içermesi gerekli olan açıklama ve dipnotların tamamını içermemektedir.

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

**30 Haziran 2014 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait  
Konsolide olmayan özet finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)**

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

### **2.3 Muhasebe politikalarındaki değişiklikler**

#### **Standartlarda değişiklikler ve yorumlar**

##### **Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar**

30 Haziran 2014 tarihi itibarıyla sona eren ara hesap dönemine ait konsolide olmayan özet finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları aşağıda özetlenen 1 Ocak 2014 tarihi itibarıyla geçerli yeni ve değiştirilmiş TFRS standartları ve TFRYK yorumları dışında önceki yılda kullanılanlar ile tutarlı olarak uygulanmıştır. Bu standartların ve yorumların Şirket'in mali durumu ve performansı üzerindeki etkileri ilgili paragraflarda açıklanmıştır.

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

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

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

Aralık 2012'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. Kasım 2013'de finansal araçlar için yeni gereklilikler getiren ikinci safha değişiklikler yayınlanmış ve TFRS 9'un 1 Ocak 2015 olan geçerlilik tarihi ertelenmiştir. Söz konusu değişiklikler ve gereklilikler aşağıda 2013 değişikliği olarak açıklanmıştır.

UMSK halen değer düşüklüğü ile ilgili çalışmaya devam etmektedir.

Şirket, standardın finansal durumu ve performansı üzerine etkilerini standardın diğer safhaları da yayımlandıktan sonra değerlendirecektir.

##### **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. Şirket, finansal tablolarında ve dipnotlarda gerekli değişiklikleri bu standart ve yorumlar TFRS'de yürürlüğe girdikten sonra yapacaktır.

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

**30 Haziran 2014 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait  
Konsolide olmayan özet finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)**

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

#### **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 Standart'ın zorunlu bir geçerlilik tarihi yoktur, fakat halen uygulanabilir durumdadır ve yeni bir zorunlu geçerlilik tarihi, UMSK projenin değer düşüklüğü fazını bitirdikten sonra belirlenecektir. Geçici olarak belirlenen geçerlilik tarihi ise 1 Ocak 2018'den başlayan yıllık hesap dönemleridir.

Şirket, standardın finansal durumu ve performansı üzerine etkilerini standardın diğer safhaları da yayınladıktan sonra değerlendirecektir.

#### **UFRS'deki iyileştirmeler**

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

#### **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 yönetici'sine raporlanıyorsa açıklanmalıdır. Değişiklikler geriye dönük olarak uygulanacaktır.

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

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

Karar Gereçekleri'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.

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

**30 Haziran 2014 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait  
Konsolide olmayan özet finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)

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

#### **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 İyileştirmeler - 2011–2013 Dönemi**

#### **UFRS 3 İşletme Birleşmeleri**

Değişiklik ile i) sadece iş ortaklıklarının değil müşterek anlaşmaların da UFRS 3'ün kapsamında olmadığı ve 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 Karar Gerekçeleri**

UFRS 13'deki portföy istisnasının sadece finansal varlık, finansal yükümlülükler değil UMS 39 kapsamındaki diğer sözleşmelere de uygulanabileceği açıklanmıştır. Değişiklik ileriye dönük olarak uygulanacaktır.

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

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

Söz konusu değişikliklerin Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olması beklenmemektedir.

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

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

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

UMSK, Mayıs 2014'de faaliyeti bir işletme teşkil eden müşterek faaliyetlerde ortaklık payı edinimi muhasebesi ile ilgili rehberlik etmesi için UFRS 11'i değiştirmiştir. Bu değişiklik, UFRS 3 İşletme Birleşmeleri'nde belirtildiği şekilde faaliyeti bir işletme teşkil eden bir müşterek faaliyette ortaklık payı edinen işletmenin, bu UFRS'de belirtilen rehberlik ile ters düşenler hariç, UFRS 3 ve diğer UFRS'lerde yer alan işletme birleşmeleri muhasebesine ilişkin tüm ilkeleri uygulamasını gerektirmektedir. Buna ek olarak, edinen işletme, UFRS 3 ve işletme birleşmeleri ile ilgili diğer UFRS'lerin gerektirdiği bilgileri açıklamalıdır. Değişiklikler, 1 Ocak 2016 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için ileriye dönük olarak uygulanacaktır. Erken uygulamaya izin verilmektedir. Söz konusu değişikliğin Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerinde hiçbir etkisi olmayacaktır.

**30 Haziran 2014 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait  
Konsolide olmayan özet finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)**

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

### **UMS 16 ve UMS 38 – Kabuledilebilir Amortisman ve İtfa Yöntemlerinin Açıklığa Kavuşturulması (UMS 16 ve UMS 38'deki Değişiklikler)**

UMSK Mayıs 2014'de UMS 16 ve UMS 38'deki Değişiklikler'i yayınlayarak maddi duran varlıklar için hasılatla dayalı amortisman hesaplaması kullanımını yasaklamış ve maddi olmayan duran varlıklar için hasılatla dayalı amortisman hesaplaması kullanımını önemli ölçüde sınırlandırmıştır. Değişiklikler, 1 Ocak 2016 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için ileriye dönük olarak uygulanacaktır. Erken uygulamaya izin verilmektedir. Söz konusu değişikliğin Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerinde hiçbir etkisi olmayacaktır.

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

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

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

UMSK, Haziran 2014'de "taşıyıcı bitkiler" in "UMS 16 - Maddi duran varlıklar" standardı kapsamında muhasebeleştirilmesine ilişkin bir değişiklik yayınladı. Yayınlanan değişiklikle üzüm asma, kauçuk ağacı ya da hurma ağacı gibi canlı varlık sınıfından olan taşıyıcı bitkilerin, olgunlaşma döneminden sonra bir dönemden fazla ürün verdiği ve işletmeler tarafından ürün verme ömrü süresince tutulduğu belirtilmektedir. Ancak taşıyıcı bitkiler, bir kere olgunlaştıktan sonra önemli biyolojik dönüşümden geçmedikleri için ve işlevleri imalat benzeri olduğu için, değişiklik taşıyıcı bitkilerin UMS 41 yerine UMS 16 kapsamında muhasebeleştirilmesi gerektiğini ortaya koymakta ve "maliyet modeli" ya da "yeniden değerlendirme modeli" ile değerlendirilmesine izin vermektedir. Taşıyıcı bitkilerdeki ürün ise UMS 41'deki satış maliyetleri düşülmüş gerçeğe uygun değer modeli ile muhasebeleştirilecektir. Değişiklikler, 1 Ocak 2016 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için ileriye dönük olarak uygulanacaktır. Erken uygulamaya izin verilmektedir. Değişiklik Şirket için geçerli değildir ve Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde etkili olmayacaktır.

## **3. Bölümlere göre raporlama**

Şirket faaliyetlerini Türkiye'de, tek bir raporlanabilir bölümde ve gayrimenkul sektöründe sürdürmekte olduğundan bölüm raporlaması yapmamaktadır.

## Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

**30 Haziran 2014 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait  
Konsolide olmayan özet finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)

### 4. Nakit ve nakit benzerleri

30 Haziran 2014 ve 31 Aralık 2013 tarihleri itibarıyla nakit ve benzerleri detayları aşağıda verilmiştir:

	30 Haziran 2014	31 Aralık 2013
Kasa	533	246
Banka		
- vadesiz mevduat	172.630	14.616
	173.163	14.862

### 5. Finansal yatırımlar

#### Kısa vadeli

Şirket, 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 Şirket'in banka hesaplarında 5.082.080 ABD Doları karşılığı 10.791.289 TL kadar blokeli vadeli mevduatı bulunmaktadır (31 Aralık 2013 – 10.846.683 TL). Söz konusu bloke vadeli mevduatın vadesi 3 aydan uzun olup ilişikteki ara dönem konsolide olmayan özet finansal durum tablosunda finansal yatırım olarak sınıflanmıştır. Vadeli mevduatın faiz oranı %2,90'dır ve vadesi 14 Ekim 2014 tarihinde sona erecektir. 30 Haziran 2014 tarihi itibarıyla 31.495 ABD Doları karşılığı 66.876 TL faiz tahakkuk etmiştir ve vadeye kalan gün sayısı 106'dır (31 Aralık 2013 – 91.751 TL).

#### Uzun vadeli

	30 Haziran 2014	31 Aralık 2013
YKS Tesis Yönetim Hizmetleri A.Ş.	205.341	205.341
Gelişim Gayrimenkul ve Yatırım Ticaret A.Ş.	55.740.000	55.740.000
- Gelişim Gayrimenkul ve Yatırım Ticaret A.Ş. değer düşüklüğü karşılığı	(4.844.487)	(4.762.133)
	51.100.854	51.183.208

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

Şirket 14 Kasım 2008 tarihinde sermayesinin %99,90'ına iştirak ederek kurduğu Gelişim Gayrimenkul ve Yatırım Ticaret A.Ş.'ye ("Gelişim Gayrimenkul"), İstanbul, Beykoz'da bulunan, "Göllü" arsasının tamamı olan 223.823 m<sup>2</sup>'lik kısmı ile 255.815 m<sup>2</sup>'lik "Riva" arsasının 207.088 m<sup>2</sup>'lik kısmını yasal olarak devretmiştir.

## Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Haziran 2014 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait  
Konsolide olmayan özet finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)

### 6. Kısa ve uzun vadeli borçlanmalar

	30 Haziran 2014			31 Aralık 2013		
	Faiz oranı (%)	Orijinal Para birimi	TL karşılığı	Faiz oranı (%)	Orijinal Para birimi	TL karşılığı
TL banka kredileri	12,70%	3.019.441	3.019.441 <sup>(1)</sup>	8,52	1.550.736	1.550.736 <sup>(8)</sup>
TL banka kredileri	12,20%	2.543.328	2.543.328 <sup>(2)</sup>	7,35	2.092.733	2.092.733 <sup>(9)</sup>
TL banka kredileri	10,40%	5.371.014	5.371.014 <sup>(3)</sup>	7,40	1.046.682	1.046.682 <sup>(10)</sup>
TL banka kredileri	10,65%	19.000.000	19.000.000 <sup>(4)</sup>	10,55	5.106.978	5.106.978 <sup>(11)</sup>
TL banka kredileri	10,70%	426.300	426.300 <sup>(5)</sup>	9,25	116.500	116.500 <sup>(12)</sup>
TL banka kredileri	-	-	-	9,25	1.606.500	1.606.500 <sup>(13)</sup>
Avro banka kredileri	-	-	-	3,35	2.852.708	8.376.979 <sup>(14)</sup>
Avro banka kredileri	-	-	-	3,50	2.039.348	5.988.544 <sup>(15)</sup>
ABD Doları banka kredileri	3,90%	15.268.589	32.421.323 <sup>(6)</sup>	4,61	5.141.125	10.972.704 <sup>(16)</sup>
ABD Doları banka kredileri	4,50%	5.129.741	10.892.493 <sup>(7)</sup>	-	-	-
<b>Toplam kısa vadeli finansal borçlar</b>			<b>73.673.898</b>			<b>36.858.356</b>

- (1) 3 Ekim 2014 vadeli  
(2) 7 Ağustos 2014 vadeli  
(3) 10 Ekim 2014 vadeli  
(4) Rotatif  
(5) Rotatif  
(6) 26 Haziran 2015 vadeli  
(7) 14 Ekim 2014 vadeli  
(8) 14 Ocak 2014 vadeli  
(9) 5 Mayıs 2014 vadeli

- (10) 5 Mayıs 2014 vadeli  
(11) 10 Ekim 2014 vadeli  
(12) Rotatif  
(13) Rotatif  
(14) 5 Haziran 2014 vadeli  
(15) 5 Haziran 2014 vadeli  
(16) 14 Nisan 2014 vadeli

	30 Haziran 2014			31 Aralık 2013		
	Faiz oranı (%)	Orijinal Para birimi	TL karşılığı	Faiz oranı (%)	Orijinal Para birimi	TL karşılığı
ABD Doları banka kredileri	-	-	-	3,90	14.834.249	31.970.154 <sup>(17)</sup>
<b>Toplam uzun vadeli borçlanmalar</b>			<b>-</b>			<b>31.970.154</b>

- (17) 26 Haziran 2015 vadeli

### 7. Ticari alacaklar ve borçlar

30 Haziran 2014 ve 31 Aralık 2013 tarihleri itibarıyla ticari alacakların detayları aşağıda verilmiştir:

<b>Kısa vadeli ticari alacaklar:</b>	<b>30 Haziran 2014</b>	<b>31 Aralık 2013</b>
İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar - Alıcılar	<b>321.521</b>	405.992
	<b>321.521</b>	405.992
Şüpheli ticari alacaklar karşılığı	<b>(234.403)</b>	(234.403)
<b>Ticari alacaklar, net</b>	<b>87.118</b>	171.589

## Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Haziran 2014 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait  
Konsolide olmayan özet finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)

### 7. Ticari alacaklar ve borçlar (devamı)

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

Kısa vadeli ticari borçlar:	30 Haziran 2014	31 Aralık 2013
İlişkili taraflara ticari borçlar	1.533.645	492.304
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar		
- Satıcılar	297.266	216.191
- Gider tahakkukları	25.476	-
- Borç senetleri	-	138.530
	1.856.387	847.025

### 8. Stoklar

	30 Haziran 2014	31 Aralık 2013
İlk madde ve malzeme	16.779.789	16.779.789
Yarı mamul	20.860.963	16.106.322
Mamul	1.011.594	1.011.594
Ticari mallar	-	4.397.727
	38.652.346	38.295.432

30 Haziran 2014 ve 31 Aralık 2013 tarihleri itibarıyla stokların detayları aşağıda verilmiştir:

#### İlk madde ve malzeme:

30 Haziran 2014 ve 31 Aralık 2013 tarihleri itibarıyla ilk madde ve malzeme detayları aşağıda verilmiştir:

	30 Haziran 2014	31 Aralık 2013
Riva projesi	16.779.789	16.779.789
	16.779.789	16.779.789

#### 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 430.912,07 m<sup>2</sup>'lik kısmı Şirket'in bağlı ortaklığı olan ve %100'üne sahip olduğu Gelişim Gayrimenkul ve Yatırım Ticaret A.Ş.'ye 14 Kasım 2008 tarihinde yasal olarak devredilmiştir. Şirket, 30 Kasım 2013'de, F22C06A1A pafta, 1164 ada, 38.846,18 m<sup>2</sup> ile 1 nolu parsel ve 1-5 pafta, 24,524 m<sup>2</sup>, 2993 nolu parsellerde bulunan ve ekspertiz değerleri sırasıyla KDV dahil 9.076.021 TL ve KDV dahil 4.803.761 TL olan taşınmazların, Gelişim Gayrimenkul ve Yatırım Ticaret A.Ş.'den ekspertiz değerleriyle toplam KDV dahil 13.879.782 TL bedelle satın almıştır.

## Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

**30 Haziran 2014 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait  
Konsolide olmayan özet finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)

### 8. Stoklar (devamı)

#### Yarı mamul:

30 Haziran 2014 ve 31 Aralık 2013 tarihleri itibarıyla yarı mamul detayları aşağıda verilmiştir:

	30 Haziran 2014	31 Aralık 2013
Ankara Çankaya	20.860.963	16.106.322
	20.860.963	16.106.322

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

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

Ankara Bölge İdare Mahkemesi, 18 Aralık 2008 tarihli kararı ile inşaat ruhsatlarının iptaline karar vermiştir. Gerekçeli karar Şirket tarafından temyiz edilmiş olup, temyiz incelemesi, Danıştay 6. Dairesi nezdinde 2009/2706 E sayılı dosya üzerinden görüşülmüş ve Şirket lehine karar düzeltme yolu açık olmak üzere karar verilmiştir. 30 Haziran 2014 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 görüldüğünden mevcut yapı ruhsatına Ankara Çankaya Belediyesi tarafından tekrar işlerlik kazandırılmıştır. Bu kapsamda projeyi tamamlamak için çalışmalara devam edilmektedir.

## Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

**30 Haziran 2014 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait  
Konsolide olmayan özet finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)

### 8. Stoklar (devamı)

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

30 Haziran 2014 tarihi itibarıyla Ankara Çankaya projesinin konut kısmının geri kazanılabilir tutarı 74.415.625 TL olup Şirket'in hissesine düşen pay ise 34.231.188 TL'dir. 30 Haziran 2014 tarihi itibarıyla arsa sahipleriyle yapılan "Gayrimenkul Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığında İnşaat Yapım Sözleşmesi" uyarınca projenin tamamlanmış kısmında Şirket'in payı %23 olup 17.115.594 TL gerçeğe uygun değere sahiptir.

#### Mamul:

30 Haziran 2014 ve 31 Aralık 2013 tarihleri itibarıyla mamullerin detayları aşağıda verilmiştir:

	30 Haziran 2014	31 Aralık 2013
Ankara Ankara (Bilkent)	1.011.594	1.011.594
	1.011.594	1.011.594

#### Ankara Ankara (Bilkent) projesi:

Ankara Ankara projesi; Ankara İli, Çankaya İlçesi'nde mülkiyeti Koray Yapı Endüstrisi ve Ticaret A.Ş.'ye ait olan 17.952 m2 alan üzerinde geliştirdiği projedir ve 20 Temmuz 2006 tarihinde inşaatına başlanmıştır. Proje toplam 184 daire ve sosyal tesislerden oluşmaktadır (Sözleşme gereği 39 adet daire arsa karşılığı inşaat firmasına devredilmiştir). 24 Nisan 2006 tarihinde ön satışına başlanan projede 141 adet ünite şirket tarafından hak sahiplerine teslim edilmiştir (31 Aralık 2013: 141).

Şirket, henüz teslim edilmeyen 4 daire ile ilgili olarak, Koray Yapı Endüstri ve Ticaret A.Ş. ile imzalanmış olan hasılat paylaşımı anlaşması gereğince 30 Haziran 2014 tarihi itibarıyla sona eren dönemde, 977.584 TL (31 Aralık 2013 – 977.584 TL) değer düşüklüğü karşılık tutarı ayrılmıştır.

#### Ticari mallar:

30 Haziran 2014 ve 31 Aralık 2013 tarihleri itibarıyla ticari mallar detayları aşağıda verilmiştir:

	30 Haziran 2014	31 Aralık 2013
Narmanlı Han	-	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 Şirket'e devredilecektir. Narmanlı Han projesi ile ilgili olarak mal sahipleri tarafından Şirket'e karşı açılan, Beyoğlu 1. Asliye ve Hukuk Mahkemesi'nin 2008/362 E. Sayılı dosyası ile görülen davada sözleşmenin feshi ve tapunun iadesi talep edilmiştir.

**30 Haziran 2014 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait  
Konsolide olmayan özet finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)

**8. Stoklar (devamı)**

Sözleşmenin feshi ve tapunun iadesi talebi ile ilgili dava 22 Eylül 2012 tarihinde yapılan duruşmada Şirket aleyhine sonuçlanmış olup, bu kararlar 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.

7. Asliye Hukuk Mahkemesi'nin 2008/362 E. sayılı dosyası ile görülmekte olan ve Yargıtay aşamasında süren davada, davacılar ile uyuşmazlığın sulh yoluyla sona erdirilmesi hususunda sonlanmıştır. Davalı konumunda olan 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 toplamda 4.600.000 TL + KDV (KDV dâhil 5.428.000 TL) bedelle 12 Şubat 2014 tarihinde devri gerçekleşmiştir.

Şirket 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:

<b>30 Haziran 2014</b>	<b>Stok çeşidi</b>	<b>Stok taşınan değeri</b>	<b>Tahmini geri kazanılabilir tarih</b>
Riva projesi	Hammadde	<b>16.779.789</b>	2015
Ankara Çankaya	Yarı mamul	<b>20.860.963</b>	2015
Ankara Ankara (Bilkent)	Mamul	<b>1.011.594</b>	2014
		<b>38.652.346</b>	

**9. Diğer dönen ve duran varlıklar**

	<b>30 Haziran 2014</b>	<b>31 Aralık 2013</b>
Katma değer vergisi ("KDV") alacakları	<b>2.368.430</b>	1.551.177
	<b>2.368.430</b>	1.551.177
<b>Diğer duran varlıklar</b>		
	<b>30 Haziran 2014</b>	<b>31 Aralık 2013</b>
Katma değer vergisi ("KDV") alacakları	<b>2.117.255</b>	2.117.255
	<b>2.117.255</b>	2.117.255

## Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

**30 Haziran 2014 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait  
Konsolide olmayan özet finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)

### 10. Yatırım amaçlı gayrimenkuller

30 Haziran 2014 ve 2013 tarihlerinde sona eren dönemlere ait yatırım amaçlı gayrimenkullerde gerçekleşen hareketler aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak 2014	İlaveler	Çıkışlar	Gerçeğe uygun değer Değişimi(*)	Transferler	30 Haziran 2014
Elit Residence	2.709.137	-	-	(13.836)	-	2.695.301
Levent Loft Bahçe Projesi	6.685.850	-	-	-	-	6.685.850
Bomonti Apartman	6.121.769	-	-	-	-	6.121.769
Kağıthane OfisPark	3.815.750	-	-	-	-	3.815.750
Ankara Çankaya Projesi Ticari Kısım	11.844.904	-	-	(60.493)	-	11.784.411
	<b>31.177.410</b>			<b>(74.329)</b>		<b>31.103.081</b>

\*Değerleme raporları döviz üzerinden olan yatırım amaçlı gayrimenkullerdeki döviz kuru etkisinden oluşmaktadır.

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

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

#### Elit Residence:

İstanbul Şişli ilçesi 1905 ada ve 48 numaralı parsel üzerinde inşaat edilmiş olan 40 katlı Elit Plaza konut projesinde, Şirket tarafından satın alınan 30 numaralı bağımsız bölümden oluşmaktadır. Bu bölüm 30 Haziran 2014 tarihi itibarıyla, 5 Aralık 2013 tarihli ekspertiz raporunda belirtilmiş olan 1.269.333 ABD Doları karşılığı 2.695.301 TL piyasa değeri ile değerlendirilmiştir.

#### Levent Loft Projesi:

Levent Loft Bahçe, İstanbul ili, Şişli ilçesinde 1.759 metrekare yüzölçümüne sahip, 90 no'lu parsel üzerinde 23 katlı konut projesinde, Şirket tarafından satın alınan 5 daireden 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.

## Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

**30 Haziran 2014 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait  
Konsolide olmayan özet finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)

### 10. Yatırım amaçlı gayrimenkuller (devamı)

#### 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.

#### 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 30 Haziran 2014 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 11.784.411 TL piyasa değeri ile değerlendirilmiştir.

### 11. Maddi ve maddi olmayan duran varlıklar

30 Haziran 2014 tarihinde sona eren altı aylık ara hesap dönemi içinde alınan maddi ve maddi olmayan duran varlıkların tutarı 72.235 TL'dir (30 Haziran 2013 – 13.917 TL).

30 Haziran 2014 tarihinde sona eren altı aylık ara hesap dönemi içinde kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelirler tablosunda genel yönetim gideri hesabında giderleştirilen maddi ve maddi olmayan duran varlık amortisman tutarı 42.242 TL'dir (30 Haziran 2013 – 33.928 TL).

### 12. Karşılıklar, koşullu varlık ve yükümlülükler

#### **Şarta bağlı varlık ve yükümlülükler**

a) 30 Haziran 2014 ve 31 Aralık 2013 tarihleri itibarıyla teminatlar ve taahhütler aşağıdaki gibidir:

	<b>30 Haziran 2014</b>	<b>31 Aralık 2013</b>
Alınan teminatlar	<b>9.588.999</b>	7.549.003

#### **Verilen teminat mektupları**

	<b>30 Haziran 2014</b>	<b>31 Aralık 2013</b>
--	------------------------	-----------------------

#### **Şirket tarafından verilen teminat, rehin ve ipotekler (TRİ)'ler**

A. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	<b>6.464.718</b>	4.174.718
B. Tam konsolidasyon kapsamına dahil edilen ortaklıklar lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
C. Olağan ticari faaliyetlerinin yürütülmesi amacıyla diğer 3. Kişilerin borcunu temin amacıyla vermiş olduğu	-	-
D. Diğer verilen TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
i. Ana ortak lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
ii. B ve C maddeleri kapsamına girmeyen diğer grup şirketleri lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
iii. C maddesi kapsamına girmeyen 3. kişiler lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
<b>Toplam</b>	<b>6.464.718</b>	4.174.718

Şirket tarafından verilen TRİ'ler 30 Haziran 2014 ve 31 Aralık 2013 tarihleri itibarıyla TL cinsindendir.

**30 Haziran 2014 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait  
Konsolide olmayan özet finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)**

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

b) 30 Haziran 2014 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 3 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 kararlar ilgili olarak Danıştay nezdinde yapılan karar düzeltme de Şirket lehine sonuçlanmış olup, Danıştay 14 dairesi tarafından Şirket lehine sonuçlanan dava onama için Ankara 11.İdare mahkemesine geri gönderilmiştir. Ankara 11. İdare Mahkemesi 2014/431E. – 2014/439K. sayılı kararı ile Danıştay 14. Dairesi'nin bozma yönünde kararına temyiz yolu açık olmak üzere Şirket lehine uyma kararı almıştır. Çankaya Belediyesi bu kararı da temyiz etmiştir.

Danıştay'ın aldığı kararda imar planları ve inşaat ruhsatının iptali sonrası yıkım kararına gidilen süreçte 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 yansıyacak bir zararın söz konusu olmayacağı düşünülmektedir.

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

**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 tevhid kararının, Ankara Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulunun 16 Nisan 2004 tarihli 9102 sayılı ve 13 Kasım 1995 tarihli 4304 sayılı kararının iptaline karar vermiştir. Mahkeme kararı yürütmeyi durdurma ve duruşma talepli olarak temyiz edilmiştir. Danıştay 6. Dairesi mahkeme kararını onamıştır. Bunun üzerine, yine Danıştay 6. Dairesi nezdinde karar düzeltme yoluna başvuru yapılmış ve Danıştay tarafından Şirket lehine karar verilmiş olup, dosya, Ankara 9. İdare mahkemesine geri gönderilmiştir. Ankara 9. İdare Mahkemesi, 2013/586E. - 2013/1089K sayılı Kararı ile Danıştay 6. Dairesi'nin bozma kararına onama yönünde karar almıştır. Çankaya Yerel Kalkınma ve Dayanışma Vakfı, Ankara 9. İdare Mahkemesi'nin vermiş olduğu bozmaya uyma ile davanın reddi kararına karşı temyiz yoluna gitmiştir. Temyiz incelemesi karar düzeltme yolu açık olmak üzere Şirket lehine onanmıştır. Bu süreçten sonra Çankaya Yerel Kalkınma ve Dayanışma Vakfı karar düzeltmeye gitmemiş ve Ankara 9. İdare Mahkemesi'nin 2013/586E. – 2013/1089K sayılı kararı Şirket lehine kesinleşmiştir.

**30 Haziran 2014 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait  
Konsolide olmayan özet finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)

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

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.

30 Haziran 2014 tarihli ara dönem konsolide olmayan özet finansal tabloların kamuya açıklanma tarihi itibarıyla konu ile ilgili her iki dava konusunda hukuki süreç devam etmekte olup, Şirket avukatları her iki davanın da mevcut durumda olduğu gibi Şirket lehine sonuçlanacağını düşünmekte, dolayısıyla söz konusu davalar nedeniyle Şirket'e 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.

İlerleyen tarihlerde satın alımla ilgili tebligat site yönetimine ulaştığında İstanbul - İstanbul site yönetiminin arsanın satın alınmasını, Şirket'ten talep etmesi beklendiğinden dolayı, Şirket için yaklaşık olarak 15.735.388 TL'lik bir yükümlülük doğması muhtemeldir. Şirket içverim oranı yöntemine göre bu yükümlülüğü iskontolayarak 12.955.752 TL tutarındaki karşılığı mali tablolarına yansıtmıştır (Not 13, Not 20).

**13. Diğer kısa ve uzun vadeli karşılıklar**

30 Haziran 2014 ve 31 Aralık 2013 tarihleri itibarıyla kısa ve uzun vadeli karşılıklar altında bulunan diğer kısa ve uzun vadeli karşılıklar detayı aşağıda verilmiştir:

<b>Diğer kısa vadeli karşılıklar</b>	<b>30 Haziran 2014</b>	<b>31 Aralık 2013</b>
İstanbul – İstanbul taahhüt gider karşılığı (Not 20)	<b>4.303.649</b>	4.208.166
	<b>4.303.649</b>	4.208.166
<b>Diğer uzun vadeli karşılıklar</b>	<b>30 Haziran 2014</b>	<b>31 Aralık 2013</b>
İstanbul – İstanbul taahhüt gider karşılığı (Not 20)	<b>8.652.103</b>	8.458.955
	<b>8.652.103</b>	8.458.955

## Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Haziran 2014 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait  
Konsolide olmayan özet finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)

### 14. Vergi varlık ve yükümlülükleri

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

### 15. İlişkili taraf açıklamaları

30 Haziran 2014 ve 31 Aralık 2013 tarihleri itibarıyla ilişkili taraflara borçlar ve ilişkili taraflarda bulunan nakit ve nakit benzeri değerlerin detayı aşağıdaki gibidir:

#### İlişkili taraflara borçlar

	30 Haziran 2014	31 Aralık 2013
<b>Ortaklar</b>		
Koray Yapı Endüstrisi A.Ş.	1.527.129	478.518
<b>Bağlı ortaklıklar</b>		
YKS Tesis Yönetim Hizmetleri A.Ş.	3.267	3.037
<b>Diğer ilişkili kuruluşlar</b>		
Koray Sigorta Aracılık Hizmetleri A.Ş.	3.249	10.749
	1.533.645	492.304

#### Nakit ve nakit benzeri değerler

<b>Ortaklar</b>		
Yapı Kredi Bankası A.Ş. vadesiz mevduatlar	171.578	13.185
	171.578	13.185

#### İlişkili taraflardan alınan krediler

<b>Ortaklar</b>		
Yapı Kredi Bankası A.Ş.	65.155.950	48.931.402
	65.155.950	48.931.402

## Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Haziran 2014 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait  
Konsolide olmayan özet finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)

### 15. İlişkili taraf açıklamaları (devamı)

30 Haziran 2014 ve 2013 tarihlerinde sona eren altı aylık dönemlere ait ilişkili taraflarla yapılan önemli işlemlerin özeti aşağıda verilmiştir:

#### İlişkili taraflardan yapılan alımlar

	30 Haziran 2014	30 Haziran 2013
<b>Ortaklar</b>		
Koray Yapı Endüstrisi ve Ticaret A.Ş.	5.022.619	305.264
<b>Bağlı ortaklıklar</b>		
YKS Tesis Yönetim Hizmetleri A.Ş.	50.484	19.115
	<b>5.073.103</b>	<b>324.379</b>

#### İlişkili taraflara faiz ve komisyon giderleri

	30 Haziran 2014	30 Haziran 2013
<b>Ortaklar</b>		
Yapı Kredi Bankası A.Ş.	1.146.501	1.317.842
	<b>1.146.501</b>	<b>1.317.842</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.

30 Haziran 2014 tarihi itibarıyla Yönetim Kurulu üyelerine, genel müdür ve yardımcılarına sağlanan faydalar 416.873 TL'dir (30 Haziran 2013: 326.321TL).

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

30 Haziran 2014 ve 2013 tarihlerinde sona eren altı aylık dönemler için esas faaliyetlerden diğer gelirler ve giderler aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak – 30 Haziran 2014	1 Nisan – 30 Haziran 2014	1 Ocak – 30 Haziran 2013	1 Nisan – 30 Haziran 2013
Konusu kalmayan karşılıklar	17.459	5.629	-	-
Temettü gelirleri	-	-	173.959	173.959
Diğer	-	-	-	-
	<b>17.459</b>	<b>5.629</b>	<b>173.959</b>	<b>173.959</b>
	1 Ocak – 30 Haziran 2014	1 Nisan – 30 Haziran 2014	1 Ocak – 30 Haziran 2013	1 Nisan – 30 Haziran 2013
Hukuki danışmanlık gideri	(2.715.506)	(2.715.506)	-	-
Devam eden projelerle ilgili masraflar	(1.282.143)	(746.612)	(2.323.424)	(2.490.854)
İstanbul – İstanbul taahhüt karşılık gideri	(288.632)	(283.432)	(15.735.388)	(15.735.388)
İştirak değer düşüklüğü karşılığı	(82.354)	(82.354)	-	-
Diğer	(89.957)	(37.191)	-	-
	<b>(4.458.592)</b>	<b>(3.865.095)</b>	<b>(18.058.812)</b>	<b>(18.226.242)</b>

## Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Haziran 2014 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait  
Konsolide olmayan özet finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)

### 17. Finansman giderleri

30 Haziran 2014 ve 2013 tarihlerinde sona eren altı aylık dönemler için finansman gelirleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 30 Haziran 2014	1 Nisan - 30 Haziran 2014	1 Ocak - 30 Haziran 2013	1 Nisan - 30 Haziran 2013
Kur farkı geliri	2.275.924	1.993.850	308.652	179.724
	2.275.924	1.993.850	308.652	179.724

30 Haziran 2014 ve 2013 tarihlerinde sona eren altı aylık dönemler için finansman giderleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 30 Haziran 2014	1 Nisan - 30 Haziran 2014	1 Ocak - 30 Haziran 2013	1 Nisan - 30 Haziran 2013
Kur farkı gideri	(1.837.470)	(400.856)	(3.195.879)	(2.956.186)
Faiz giderleri	(1.593.155)	(815.394)	(1.906.606)	(1.239.861)
	(3.430.625)	(1.216.250)	(5.102.485)	(4.196.047)

### 18. Yabancı para pozisyonu

30 Haziran 2014 ve 31 Aralık 2013 itibarıyla Şirket tarafından tutulan yabancı para varlıklar ve borçların TL karşılıkları aşağıdaki gibidir:

Döviz pozisyonu tablosu						
30 Haziran 2014				31 Aralık 2013		
	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)	10.791.289	10.791.289	-	10.938.434	10.938.434	-
Ticari alacaklar	17.837	17.837	-	-	-	-
<b>Toplam varlıklar</b>	<b>10.809.126</b>	<b>10.809.126</b>	<b>-</b>	<b>10.938.434</b>	<b>10.938.434</b>	<b>-</b>
Kısa vadeli finansal yükümlülükler	(42.005.269)	(42.005.269)	-	(25.338.226)	(10.972.704)	(14.365.522)
Uzun vadeli finansal yükümlülükler	-	-	-	(31.970.154)	(31.970.154)	-
Diğer yükümlülükler	(44.829)	(41.937)	(2.892)	(33.991)	(31.054)	(2.937)
<b>Toplam yükümlülükler</b>	<b>(42.050.098)</b>	<b>(42.047.206)</b>	<b>(2.892)</b>	<b>(57.342.371)</b>	<b>(42.973.912)</b>	<b>(14.368.459)</b>
<b>Net yabancı para varlıklar/ (yükümlülükler) pozisyonu</b>	<b>(31.240.972)</b>	<b>(31.238.081)</b>	<b>(2.892)</b>	<b>(46.403.937)</b>	<b>(32.035.478)</b>	<b>(14.368.459)</b>

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

**30 Haziran 2014 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait  
Konsolide olmayan özet finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)

**18. Yabancı para pozisyonu (devamı)**

Şirket'in 30 Haziran 2014 ve 31 Aralık 2013 tarihleri itibarı ile elinde bulundurduğu yabancı para cinsinden varlıkları ve yükümlükleri sebebi ile döviz kurundaki değişimlere duyarlılığı aşağıdaki tabloda özetlenmiştir:

30 Haziran 2014				
Kar/(zarar)		Özkaynaklar		
Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi	
<b>ABD Doları'nın TL karşısında %10 değerlenmesi/değer kaybetmesi halinde</b>				
1. ABD Doları net yükümlülük sebebi ile oluşan kar/(zarar)	(3.123.808)	3.123.808	(3.123.808)	3.123.808
2. ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
<b>3. ABD Doları net etki (1+2)</b>	<b>(3.123.808)</b>	<b>3.123.808</b>	<b>(3.123.808)</b>	<b>3.123.808</b>
<b>Euro'nun TL karşısında %10 değerlenmesi/değer kaybetmesi halinde</b>				
4. Euro net varlık sebebi ile oluşan kar/(zarar)	(289)	289	(289)	289
5. Euro riskinden korunan kısım	-	-	-	-
<b>6. Euro net etki (4+5)</b>	<b>(289)</b>	<b>289</b>	<b>(289)</b>	<b>289</b>
<b>Toplam (3+6)</b>	<b>(3.124.097)</b>	<b>3.124.097</b>	<b>(3.124.097)</b>	<b>3.124.097</b>

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

**19. Bilanço tarihinden sonraki olaylar**

Ankara-Ankara projesi ile ilgili davada Ankara 11. İdare Mahkemesi'nin Şirket lehine temyiz yolu açık olmak üzere vermiş olduğu yıkım işleminin iptaline ilişkin karara karşı Çankaya Belediye Başkanlığı tarafından temyiz başvuru dilekçesi Şirket'e 14 Temmuz 2014 tarihinde tebliğ edilmiştir (Not 12 ve 20).

**30 Haziran 2014 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait  
Konsolide olmayan özet finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)**

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

Çankaya Belediye 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 lehimize sonuçlanan kararla ilgili olarak Danıştay nezdinde yapılan karar düzeltme de lehimize sonuçlanmış olup, Danıştay 14 dairesi tarafından lehimize sonuçlanan dava onama için Ankara 11.İdare mahkemesine geri gönderilmiştir. Ankara 11. İdare Mahkemesi 2014/431E.- 2014/439K. sayılı kararı ile Danıştay 14. Dairesi'nin bozma yönündeki kararına temyiz yolu açık olmak üzere Şirket lehine uyma kararı almıştır. Çankaya Belediyesi bu kararı da temyiz etmiştir.

Danıştay'ın aldığı kararda imar planları ve inşaat ruhsatının iptali sonrası yıkım kararına gidilen süreçte 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 yansıyacak 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.

**30 Haziran 2014 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait  
Konsolide olmayan özet finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)**

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

30 Haziran 2014 tarihli ara dönem konsolide olmayan özet finansal tabloların kamuya açıklanma tarihi itibarıyla konu ile ilgili hukuki süreç ve davalar ile ilgili nihai sonuç üzerindeki belirsizlik devam etmektedir.

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

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

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

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

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

**30 Haziran 2014 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait  
Konsolide olmayan özet finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)**

**20. 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 Kasım 2013 olduğundan Şubat ayı itibarıyla tebligatın gelmesi beklenmekteydi, ancak 1 Mart 2014 tarihinde Bakanlar Kurulu kararı ile 2B Kanununda hak sahiplerine başvuru süresi ile satış bedellerinin ödenmesiyle ilgili olarak 6 ay ek süre verildiğinden. Şirket, satın almayla ilgili 6292 sayılı kanun gereği yapılması gerekli tebligatın bu durumda 1 Eylül 2014 tarihinden sonraki 3 ay içinde (1 Aralık 2014 tarihine kadar) site yönetimine ulaşma olasılığı olabileceğini 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 30 Haziran 2014 tarihi itibarıyla bu ödeme planına göre ödenmesi muhtemel olarak öngörülen tutarın net bugünkü değeri olan 12.955.752 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 kalmayacağından projenin gerçekleştirilmesi halinde maliyetlerin optimizasyonu Şirket'in yararına olacaktır.

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, Ankara 9. İdare Mahkemesi'nin vermiş olduğu bozmaya uyma ile davanın reddi kararına karşı temyiz yoluna gitmiştir. Temyiz incelemesi karar düzeltme yolu açık olmak üzere Şirket lehine onanmıştır. Bu süreçten sonra Çankaya Yerel Kalkınma ve Dayanışma Vakfı karar düzeltmeye gitmemesi nedeniyle bu karar Şirket lehine kesinleşmiş ve ilgili dava tüm hukuki süreçlerini tamamlayarak Şirket lehine sonlanmıştır.

**30 Haziran 2014 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait  
Konsolide olmayan özet finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)**

**20. 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. 30 Haziran 2014 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 görüldüğünden mevcut yapı ruhsatına Ankara Çankaya Belediyesi tarafından tekrar işlerlik kazandırılmıştır. Bu kapsamda projeyi tamamlamak için çalışmalara devam edilmektedir.

Şirket, konut kısmının satılmasını ve ticari kısmın ise kiraya verilmesini öngören proje planı çerçevesinde çalışmalara başlamış olup bu kapsamda projenin ticari kısmını oluşturan ve daha önce yarı mamuller altında muhasebeleştirilen 5.214.909 TL tutarındaki ticari üniteyi yatırım amaçlı gayrimenkullere sınıflamış ve toplamda 11.784.411 TL gerçeğe uygun değeri ile kaydedilmesine karar vermiştir (Not 10).

30 Haziran 2014 tarihi itibarıyla Ankara Çankaya projesinin konut kısmının geri kazanılabilir tutarı 74.415.625 TL olup Şirket'in hissesine düşen pay ise 34.321.188 TL'dir. 30 Haziran 2014 tarihi itibarıyla arsa sahipleriyle yapılan "Gayrimenkul Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığında İnşaat Yapım Sözleşmesi" uyarınca projenin tamamlanmış kısmında Şirket'in payı %23 olup 17.115.594 TL gerçeğe uygun değere sahiptir.

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

**30 Haziran 2014 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait  
Konsolide olmayan özet finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)**

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

Şirket, 30 Haziran 2014 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 çerçevesinde hazırlanmıştır.

	<b>Konsolide Olmayan (Bireysel) Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri</b>	<b>İlgili Düzenleme</b>	<b>30 Haziran 2014 (TL)</b>	<b>31 Aralık 2013 (TL)</b>
<b>A</b>	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(b)	<b>11.031.328</b>	10.953.296
<b>B</b>	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(a)	<b>71.300.246</b>	71.042.166
<b>C</b>	İştirakler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(b)	<b>51.100.854</b>	51.183.208
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 23/(f)	-	-
	<b>Diğer Varlıklar</b>		<b>5.236.486</b>	4.400.864
<b>D</b>	<b>Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)</b>	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 3/(k)	<b>138.668.914</b>	137.579.534
<b>E</b>	Finansal Borçlar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 31	<b>73.673.898</b>	68.828.510
<b>F</b>	Diğer Finansal Yükümlülükler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 31	-	-
<b>G</b>	Finansal Kiralama Borçları	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 31	-	-
<b>H</b>	İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 23/(f)	-	-
<b>İ</b>	Özkaynaklar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 31	<b>47.203.145</b>	54.668.171
	<b>Diğer Kaynaklar</b>		<b>17.791.871</b>	14.082.853
<b>D</b>	<b>Toplam Kaynaklar</b>	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 3/(k)	<b>138.668.914</b>	137.579.534
	<b>Konsolide Olmayan (Bireysel) Diğer Finansal Bilgiler</b>	<b>İlgili Düzenleme</b>	<b>30 Haziran 2014 (TL)</b>	<b>31 Aralık 2013 (TL)</b>
<b>A1</b>	Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 yıllık Gayrimenkul Ödemeleri İçin Tutulan Kısmı	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(b)	-	-
<b>A2</b>	Vadeli/Vadesiz TL/Döviz	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(b)	<b>11.031.328</b>	10.953.296
<b>A3</b>	Yabancı Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(d)	-	-
<b>B1</b>	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(d)	-	-
<b>B2</b>	Atıl Tutulan Arsa/Araziler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(c)	<b>16.779.789</b>	16.779.789
<b>C1</b>	Yabancı İştirakler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(d)	-	-
<b>C2</b>	İşletmecisi Şirkete İştirak	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 28	<b>205.341</b>	205.341
<b>J</b>	Gayrinakdi Krediler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 31	<b>3.304.800</b>	3.304.800
<b>K</b>	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**

**30 Haziran 2014 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait  
Konsolide olmayan özet finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)**

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

	<b>Portföy Sınırlamaları</b>	<b>İlgili Düzenleme</b>	<b>Hesaplama</b>	<b>Asgari/Azami Oran</b>	<b>30 Haziran 2014 (TL)</b>	<b>31 Aralık 2013 (TL)</b>
1	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 22/(e)	K/D	Azami %10	<b>0%</b>	0%
2	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(a),(b)	(B+A1)/D	Asgari %51	<b>51%</b>	52%
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(b)	(A+C-A1)/D	Azami %49	<b>45%</b>	45%
4	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(d)	(A3+B1+C1)/D	Azami %49	<b>0%</b>	0%
5	Atıl Tutulan Arsa/Araziler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(c)	B2/D	Azami %20	<b>12%</b>	12%
6	İşletmeci Şirkete İştirak	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 28	C2/D	Azami %10	<b>0%</b>	0%
7	Borçlanma Sınırı	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 31	(E+F+G+H+J)/İ	Azami %500	<b>163%</b>	132%
8	Vadeli/Vadesiz TL/Döviz	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 22/(e)	(A2-A1)/D	Azami %10	<b>8%</b>	8%