

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

**1 Ocak –30 Eylül 2015 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- 34

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

**30 Eylül 2015 tarihi itibarıyla**  
**Konsolide olmayan özet finansal durum tablosu**  
**(Para birimi Türk Lirası ("TL"))**

		<b>Bağımsız incelemeden geçmemiş</b>	<b>Bağımsız denetimden geçmiş</b>
	<b>Dipnot referansları</b>	<b>Cari dönem 30 Eylül 2015</b>	<b>Önceki dönem 31 Aralık 2014</b>
<b>Dönen varlıklar</b>		<b>54.570.668</b>	<b>44.379.898</b>
Nakit ve nakit benzerleri	4	<b>69.654</b>	54.994
Ticari alacaklar			
- İlişkili taraflardan ticari alacaklar	7, 15	<b>24.880</b>	-
- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	7	<b>917.560</b>	26.629
Diğer alacaklar			
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar		<b>11.666</b>	15.060
Stoklar	8	<b>29.909.571</b>	27.892.260
Finansal yatırımlar	5	<b>15.609.516</b>	11.835.203
Peşin ödenmiş giderler		<b>395.065</b>	391.683
Diğer dönen varlıklar	9	<b>7.632.756</b>	4.164.069
<b>Duran varlıklar</b>		<b>104.894.437</b>	<b>139.267.885</b>
Diğer alacaklar			
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar		<b>43.853</b>	28.628
Finansal yatırımlar	5	<b>23.425.341</b>	55.945.341
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	10	<b>78.309.259</b>	79.439.111
Maddi duran varlıklar		<b>1.693.566</b>	1.692.774
Maddi olmayan duran varlıklar		<b>26.228</b>	28.239
Peşin ödenmiş giderler		<b>11.712</b>	16.537
Diğer duran varlıklar	9	<b>1.384.478</b>	2.117.255
<b>Toplam varlıklar</b>		<b>159.465.105</b>	<b>183.647.783</b>

Takip eden notlar özet finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

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

**30 Eylül 2015 tarihi itibarıyla**  
**Konsolide olmayan özet finansal durum tablosu**  
**(Para birimi Türk Lirası ("TL"))**

		Bağımsız incelemeden geçmemiş	Bağımsız denetimden geçmiş
	Dipnot referansları	Cari dönem 30 Eylül 2015	Önceki dönem 31 Aralık 2014
<b>Kısa vadeli yükümlülükler</b>		<b>93.162.696</b>	<b>103.709.193</b>
Kısa vadeli borçlanmalar	6	<b>85.811.519</b>	86.752.630
Ticari borçlar			
- İlişkili taraflara borçlar	7, 15	<b>361.619</b>	1.515.112
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	7	<b>297.345</b>	290.888
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar		<b>138.162</b>	241.679
Diğer borçlar			
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar		<b>78.087</b>	84.184
Ertelenmiş gelirler		<b>1.617.870</b>	9.186.835
Kısa vadeli karşılıklar			
- Diğer kısa vadeli karşılıklar	13, 20	<b>4.858.094</b>	5.615.521
Diğer kısa vadeli yükümlülükler		-	22.344
<b>Uzun vadeli yükümlülükler</b>		<b>7.961.366</b>	<b>8.643.635</b>
Uzun vadeli karşılıklar			
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar		<b>451.719</b>	519.673
- Diğer uzun vadeli karşılıklar	13, 20	<b>7.509.647</b>	8.123.962
<b>Özkaynaklar</b>		<b>58.341.043</b>	<b>71.294.955</b>
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/(kayıp)		<b>(86.913)</b>	(45.352)
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler		<b>9.098</b>	9.098
Geçmiş yıllar zararları		<b>(60.125.480)</b>	(76.864.750)
Net dönem (zararı)/karı		<b>(12.912.351)</b>	16.739.270
<b>Toplam kaynaklar</b>		<b>159.465.105</b>	<b>183.647.783</b>

Takip eden notlar özet finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

**Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi****30 Eylül 2015 tarihinde sona eren dokuz aylık ara hesap dönemine ait konsolide olmayan  
özet kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu  
(Para birimi Türk Lirası ("TL"))**

		Bağımsız incelemeden geçmemiş	Bağımsız incelemeden geçmemiş	Bağımsız incelemeden geçmemiş	Bağımsız incelemeden geçmemiş
	Dipnot referansları	1 Ocak - 30 Eylül 2015	1 Temmuz - 30 Eylül 2015	1 Ocak - 30 Eylül 2014	1 Temmuz - 30 Eylül 2014
<b>Sürdürülen faaliyetler</b>					
Hasılat		17.744.094	7.036.420	5.055.903	173.896
Satışların maliyeti (-)		(13.229.767)	(5.409.373)	(4.628.165)	(69.805)
<b>Brüt kar</b>		<b>4.514.327</b>	<b>1.627.047</b>	<b>427.738</b>	<b>104.091</b>
Genel yönetim giderleri (-)		(1.641.655)	(546.700)	(2.173.326)	(539.774)
Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri (-)		(1.011.612)	(430.888)	(749.107)	(248.199)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	16	2.935.269	2.477.973	(448.658)	(177.485)
Esas faaliyetlerden diğer giderler(-)	16	(7.366.752)	(1.657.828)	(3.753.217)	416.743
<b>Esas faaliyet zararı</b>		<b>(2.570.423)</b>	<b>1.469.604</b>	<b>(6.696.570)</b>	<b>(444.624)</b>
Yatırım faaliyetlerinden gelirler		-	-	-	-
<b>Finansman gideri öncesi faaliyet zararı</b>		<b>(2.570.423)</b>	<b>1.469.604</b>	<b>(6.696.570)</b>	<b>(444.624)</b>
Finansman gelirleri	17	4.205.180	1.905.417	3.322.120	879.755
Finansman giderleri	17	(14.547.108)	(4.152.385)	(8.413.521)	(4.816.455)
<b>Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi karı /zararı</b>		<b>(12.912.351)</b>	<b>(777.364)</b>	<b>(11.787.971)</b>	<b>(4.381.324)</b>
<b>Sürdürülen faaliyetler vergi gideri</b>		-	-	-	-
Dönem vergi gideri		-	-	-	-
Ertelenmiş vergi gelir/gideri		-	-	-	-
<b>Dönem zararı</b>		<b>(12.912.351)</b>	<b>(777.364)</b>	<b>(11.787.971)</b>	<b>(4.381.324)</b>
<b>Pay başına zarar</b>					
Sürdürülen faaliyetlerden hisse başına zarar		(0,3228)	(0,0194)	(0,2947)	(0,1095)
<b>Diğer kapsamlı gelir</b>					
<b>Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar</b>		<b>(41.561)</b>	<b>(34.191)</b>	<b>(63.753)</b>	<b>(5.374)</b>
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları/ kayıpları		(41.561)	(34.191)	(63.753)	(5.374)
<b>Toplam kapsamlı zarar</b>		<b>(12.953.912)</b>	<b>(811.555)</b>	<b>(11.851.724)</b>	<b>(4.386.698)</b>

Takip eden notlar özet finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

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

**1 Ocak – 30 Eylül 2015 tarihinde sona eren dokuz aylık ara hesap dönemine ait  
Konsolide olmayan özet özkaynaklar değişim tablosu  
(Para birimi Türk Lirası ("TL"))**

	Sermaye	Sermaye enflasyon düzeltmesi	Aktüeryal kayıplar	Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	Geçmiş yıllar zararları	Net dönem karı/ (zararı)	Toplam özkaynaklar
<b>1 Ocak 2015</b>	<b>40.000.000</b>	<b>91.456.689</b>	<b>(45.352)</b>	<b>9.098</b>	<b>(76.864.750)</b>	<b>16.739.270</b>	<b>71.294.955</b>
Transferler	-	-	-	-	16.739.270	(16.739.270)	-
<i>Diğer kapsamlı gelir</i>			(41.561)	-	-		(41.561)
<i>Net dönem zararı</i>	-	-	-	-	-	(12.912.351)	(12.912.351)
<b>Toplam kapsamlı dönem gideri</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(41.561)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(12.912.351)</b>	<b>(12.953.912)</b>
<b>30 Eylül 2015</b>	<b>40.000.000</b>	<b>91.456.689</b>	<b>(86.913)</b>	<b>9.098</b>	<b>(60.125.480)</b>	<b>(12.912.351)</b>	<b>58.341.043</b>
<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	-
<i>Diğer kapsamlı gelir</i>	-	-	(63.753)	-	-	-	(63.753)
<i>Net dönem zararı</i>	-	-	-	-	-	(11.787.971)	(11.787.971)
<b>Toplam kapsamlı dönem gideri</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(63.753)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(11.787.971)</b>	<b>(11.851.724)</b>
<b>30 Eylül 2014</b>	<b>40.000.000</b>	<b>91.456.689</b>	<b>3.381</b>	<b>9.098</b>	<b>(76.864.750)</b>	<b>(11.787.971)</b>	<b>42.816.447</b>

Takip eden notlar özet finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

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

**1 Ocak – 30 Eylül 2015 tarihinde sonra eren dokuz aylık ara hesap dönemine ait  
Konsolide olmayan özet nakit akış tablosu  
(Para birimi Türk Lirası (“TL”))**

		Bağımsız incelemeden geçmemiş	Bağımsız incelemeden geçmemiş
		Cari dönem 1 Ocak- 30 Eylül 2015	Önceki dönem 1 Ocak- 30 Eylül 2014
	Dipnot referansları		
<b>İşletme faaliyetlerinden nakit akışları</b>			
Dönem zararı		(12.912.351)	(11.787.971)
<b>Dönem net zararı mutabakatı ile ilgili düzeltmeler</b>			
Faiz gideri	17	6.575.807	3.496.779
İstanbul İstanbul taahhüt karşılığı	16	(1.371.742)	564.733
Yatırım amaçlı gayrimenkul gerçeğe uygun değer değişikliği, net	10	-	(986.044)
Yatırım amaçlı gayrimenkul satışı	10	1.796.172	-
Yatırım amaçlı gayrimenkul sahiplik oranındaki değişime ilişkin gelir	10	(666.321)	-
Amortisman ve itfa payları	11	88.769	80.508
Kıdem ve izin tazminatındaki (azalış) /artış		(48.186)	(61.206)
Faiz geliri		(230.643)	(273.391)
Gerçekleşmemiş kur farkı zararı(karşı)		1.084.229	(3.569.138)
İştirak sermaye indirimi		32.520.000	-
Maddi duran varlık satış karı		(755)	-
<b>İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler</b>			
Stoklardaki değişim		(2.017.311)	(2.246.877)
Alacaklardaki değişim		(927.642)	97.012
Borçlardaki değişim		(1.153.133)	(603.811)
Ödenen kıdem tazminatı		(61.329)	(17.459)
Diğer varlık ve yükümlülüklerdeki değişimler		(10.436.500)	2.710.235
Alınan faizler		87.421	255.931
		<b>12.326.485</b>	<b>(12.340.699)</b>
<b>Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları</b>			
Maddi ve maddi olmayan duran varlık satın alımı	11	(83.266)	(123.341)
Maddi ve maddi olmayan duran varlık satışı	11	3.678	-
Vadeli / bloke mevduat		-	(799.548)
		<b>(79.588)</b>	<b>(922.889)</b>
<b>Finansman faaliyetlerinden nakit akışları</b>			
Ödenen faizler		(2.103.357)	(2.240.184)
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri		127.917.393	109.700.956
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları		(138.046.273)	(94.202.221)
<b>Finansman faaliyetlerinden sağlanan net nakit</b>		<b>(12.232.237)</b>	<b>13.258.551</b>
<b>Nakit ve nakit benzerlerindeki artış / (azalış)</b>		<b>14.660</b>	<b>(5.037)</b>
<b>Nakit ve nakit benzeri değerlerin dönem başı bakiyesi</b>	4	<b>54.994</b>	<b>14.862</b>
<b>Nakit ve nakit benzeri değerlerin dönem sonu bakiyesi</b>	4	<b>69.654</b>	<b>9.825</b>

Takip eden notlar özet finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

## Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

**30 Eylül 2015 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 Eylül 2015 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 Grubu tarafından birlikte kontrol edilen ortaklıktır.

Şirket'in 30 Eylül 2015 tarihi itibarıyla çalışan sayısı 16 kişidir (31 Aralık 2014: 17 kişi).

30 Eylül 2015 tarihi itibarıyla ve bu tarihte sona eren ara hesap dönemine ait olarak hazırlanan konsolide olmayan özet finansal tablolar, Yönetim Kurulu tarafından 26 Ekim 2015 tarihinde onaylanmıştır. Genel Kurul ve bazı düzenleyici kurumlar onaylanan konsolide olmayan özet finansal tabloları değiştirme yetkisine sahiptir.

### 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.



## Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

**30 Eylül 2015 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)

Şirket, 30 Eylül 2015 tarihinde sona eren ara döneme ilişkin özet konsolide olmayan finansal tablolarını Türkiye Muhasebe Standardı No.34 "Ara Dönem Finansal Raporlama"ya uygun olarak hazırlamıştır.

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.

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.

#### 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
Ankara Çankaya	Mamul	29.481.398	2016
Ankara Ankara (Bilkent)	Mamul	428.173	2016
		29.909.571	

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.

Şirket, Ankara-Çankaya projesini tamamlamış ve konut kısmından, Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmesi ile sattığı 12 adet konuttan 11 tanesinin ev teslimatlarını 30 Eylül 2015 tarihi itibarıyla gerçekleştirmiştir. Projenin ticari kısmı ile ilgili olarak da; kiralama çalışmaları, rapor tarihi itibarıyla devam etmektedir.

**30 Eylül 2015 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)**

### **2.1.4 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 ve bu sebeple Şirket'in 31 Aralık 2014 tarihli konsolide olmayan finansal tabloları ile birlikte değerlendirilmelidir.

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

### **2.3 Muhasebe politikalarındaki değişiklikler**

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

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

30 Eylül 2015 tarihi itibarıyla sona eren ara hesap dönemine ait özet konsolide 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.

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

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

TMS 19'a göre tanımlanmış fayda planları muhasebeleştirilirken çalışan ya da üçüncü taraf katkıları göz önüne alınmalıdır. Değişiklik, katkı tutarı hizmet verilen yıl sayısından bağımsız ise, işletmelerin söz konusu katkıları hizmet dönemlerine yaymak yerine, hizmetin verildiği yılda hizmet maliyetinden düşerek 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.

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

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

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

TFRS 2 Hisse Bazlı Ödemeler:

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

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

**30 Eylül 2015 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 finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)**

#### **TFRS 3 İşletme Birleşmeleri**

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

#### **TFRS 8 Faaliyet Bölümleri**

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

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

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

#### **TMS 24 İlişkili Taraf Açıklamaları**

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

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

#### **TFRS 3 İşletme Birleşmeleri**

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

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

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

#### **TMS 40 Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller**

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

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

**30 Eylül 2015 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 finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)**

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

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

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

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

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

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

**TMS 16 ve TMS 38 – Kabuledilebilir Amortisman ve İtfa Yöntemlerinin Açıklığa Kavuşturulması (TMS 16 ve TMS 38’deki Değişiklikler)**

TMS 16 ve TMS 38’deki Değişiklikler, maddi duran varlıklar için hasılataya dayalı amortisman hesaplaması kullanımını yasaklamış ve maddi olmayan duran varlıklar için hasılataya 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.

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

TMS 16’da, “taşıyıcı bitkiler”in muhasebeleştirilmesine ilişkin bir değişiklik yapılmıştır. Yayınlanan değişikliğe üzüm asmaları, kauçuk ağacı ya da hurma ağacı gibi canlı varlık sınıfından olan taşıyıcı bitkilerin, olgunlaşma döneminden sonra bir dönemden fazla ürün verdiği ve işletmeler tarafından ürün verme ömrü süresince tutulduğu belirtilmektedir. Ancak taşıyıcı bitkiler, bir kere olgunlaştıktan sonra önemli biyolojik dönüşümden geçmedikleri için ve işlevleri imalat benzeri olduğu için, değişiklik taşıyıcı bitkilerin TMS 41 yerine TMS 16 kapsamında muhasebeleştirilmesi gerektiğini ortaya koymakta ve “maliyet modeli” ya da “yeniden değerlendirme modeli” ile değerlendirilmesine izin vermektedir. Taşıyıcı bitkilerdeki ürün ise TMS 41’deki satış maliyetleri düşülmüş gerçeğe uygun değer modeli ile muhasebeleştirilecektir.

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

**30 Eylül 2015 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 finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)**

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 etkisi olmayacaktır.

#### **TMS 27 – Bireysel Mali Tablolarda Özkaynak Yöntemi (TMS 27'deDeğişiklik)**

Şubat 2015'de Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu (KGK), işletmelerin bireysel finansal tablolarında bağlı ortaklıklar ve iştiraklerdeki yatırımların muhasebeleştirilmesinde özkaynak yönteminin kullanılması seçeneğini yeniden sunmak için TMS 27'de değişiklik yapmıştır.

Buna göre işletmelerin bu yatırımları:

- maliyetdeğeriyle
- TFRS 9 uyarınca
- veya
- TMS 28'detanımlanan özkaynak yöntemini kullanarak muhasebeleştirilmesi gerekmektedir.

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

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

Şubat 2015'de, TFRS 10 ve TMS 28'deki bir iştirak veya iş ortaklığına verilen bir bağlı ortaklığın kontrol kaybını ele almadaki gereklilikler arasındaki tutarsızlığı gidermek için TFRS 10 ve TMS 28'de değişiklik yapmıştır. Bu değişiklik ile bir yatırımcı ile iştirak veya iş ortaklığı arasında, TFRS 3'te tanımlandığı şekli ile bir işletme teşkil eden varlıkların satışı veya katkısından kaynaklanan kazanç veya kayıpların tamamının yatırımcı tarafından muhasebeleştirilmesi gerektiği açıklığa kavuşturulmuştur.

Eski bağlı ortaklıkta tutulan yatırımın gerçeğe uygun değerden yeniden ölçülmesinden kaynaklanan kazanç veya kayıplar, sadece ilişiksiz yatırımcıların o eski bağlı ortaklıktaki payları ölçüsünde muhasebeleştirilmelidir. İşletmelerin bu değişikliği, 1 Ocak 2016 veya sonrasında başlayan yıllık raporlama dönemleri için ileriye dönük olarak uygulamaları gerekmektedir. Erken uygulamaya izin verilmektedir. Söz konusu değişikliğin Şirket 'in finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

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

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

#### **TMS 1: Açıklama İnisyatifi (TMS 1'de Değişiklik)**

Şubat 2015'de, TMS 1'de değişiklik yapmıştır. Bu değişiklikler; Önemlilik, Ayırıştırma ve alt toplamlar, Dipnot yapısı, Muhasebe politikaları açıklamaları, Özkaynakta muhasebeleştirilen yatırımlardan kaynaklanan diğer kapsamlı gelir kalemlerinin sunumu alanlarında dar odaklı iyileştirmeler içermektedir.

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

**30 Eylül 2015 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 finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)**

Bu değişiklikler 1 Ocak 2016 veya sonrasında başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir. Erken uygulamaya izin verilmektedir. Değişikliklerin Şirket'in özet konsolide olmayan finansal tablo dipnotları üzerinde önemli bir etkisi olması beklenmemektedir.

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

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

- TFRS 5 Satış Amaçlı Elde Tutulan Duran Varlıklar ve Durdurulan Faaliyetler – elden çıkarma yöntemlerindeki değişikliklerin (satış veya ortaklara dağıtım yoluyla) yeni bir plan olarak değil, eski planın devamı olarak kabul edileceğine açıklık getirilmiştir
- TFRS 7 Finansal Araçlar: Açıklamalar – bir finansal varlığın devredilmesinde hizmet sözleşmelerinin değerlendirilmesine ve netleştirmeye ilişkin TFRS 7 açıklamalarının ara dönem özet finansal tablolar için zorunlu olmadığına ilişkin açıklık getirilmiştir
- TMS 19 Çalışanlara Sağlanan Faydalar – yüksek kaliteli kurumsal senetlerin pazar derinliğinin, borcun bulunduğu ülkede değil borcun taşındığı para biriminde değerlendirileceğine açıklık getirilmiştir
- TMS 34 Ara Dönem Finansal Raporlama –gerekli ara dönem açıklamalarının ya ara dönem finansal tablolarda ya da ara dönem finansal tablolardan gönderme yapılarak sunulabileceğine açıklık getirilmiştir.

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

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

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

#### **Yıllık İyileştirmeler - 2010–2012 Dönemi**

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

Karar 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.

**30 Eylül 2015 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 finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)**

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

#### **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 hasılatın uygulanacak olup bir işletmenin olağan faaliyetleri ile ilgili olmayan bazı finansal olmayan varlıkların (örneğin maddi duran varlık çıkışları) satışının muhasebeleştirilip ölçülmesi için model oluşturmaktadır. UFRS 15'in uygulama tarihi aslında 1 Ocak 2017 olarak açıklanmıştı, ancak Temmuz 2015 de UMSK geçerlilik tarihini 1 Ocak 2018 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanacak şekilde ertelemiştir. Erken uygulamaya izin verilmektedir. UFRS 15'e geçiş için iki alternatif uygulama sunulmuştur; tam geriye dönük uygulama veya modifiye edilmiş geriye dönük uygulama. Modifiye edilmiş geriye dönük uygulama tercih edildiğinde önceki dönemler yeniden düzenlenmeyecek ancak mali tablo dipnotlarında karşılaştırmalı rakamsal bilgi verilecektir. Söz konusu değişikliğin Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

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

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

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

	30 Eylül 2015	31 Aralık 2014
Kasa	1.275	852
Banka		
- Vadesiz mevduat	68.350	54.113
- Yatırım fonları	29	29
	69.654	54.994

30 Eylül 2015 tarihi itibarıyla yatırım fonları B-tipi likit fonlardan oluşmaktadır.

### 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 15.466.294 TL kadar bloke vadeli mevduatı bulunmaktadır (31 Aralık 2014 – 11.784.835 TL). Söz konusu bloke vadeli mevduatın vadesi 3 aydan uzun olup ilişikteki ara dönem konsolide olmayan finansal durum tablosunda finansal yatırım olarak sınıflanmıştır. Vadeli mevduatın faiz oranı %2,0'dir ve vadesi 14 Ekim 2015 tarihinde sona erecektir. 30 Eylül 2015 tarihi itibarıyla 47.061 ABD Doları karşılığı 143.222 TL faiz tahakkuk etmiştir ve vadeye kalan gün sayısı 14'dür (31 Aralık 2014 – 50.368TL).

#### Uzun vadeli

	30 Eylül 2015	31 Aralık 2014
YKS Tesis Yönetim Hizmetleri A.Ş.	205.341	205.341
Gelişim Gayrimenkul ve Yatırım Ticaret A.Ş.	23.220.000	55.740.000
	23.425.341	55.945.341

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.

Gelişim Gayrimenkul'ün 27 Mart 2015 tarihli Yönetim Kurulu toplantısında, Gelişim Gayrimenkul'e ait İstanbul ili, Beykoz İlçesi, Riva Gölü Köyü, Eskidamlar ve Sıtmapınar mevkiilerinde bulunan toplam 16 parseldeki 223.823m<sup>2</sup>arsalarının ("Göllü Arsaları") Şirket'in çıkarları doğrultusunda en iyi şekilde değerlendirilmesi amacıyla, Eseyel Danışmanlık ve Dış Ticaret A.Ş.'ne 28.200.000 TL+KDV bedelle satılmasına karar verilmiş olup, ilgili satış ve tapu devir işlemleri 1 Nisan 2015 tarihi itibarıyla tamamlanmıştır.



## Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2015 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait  
Konsolide olmayan özet finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)

### 5. Finansal yatırımlar (devamı)

Bu satış işlemi sonrasında Gelişim Gayrimenkul sermayesini 32.520.000 TL azaltıp, 55.740.000 TL'den 23.220.000 TL'ye indirmek için gerekli işlemlere başlamış ve konuya ilişkin Olağanüstü Genel Kurul toplantısını 5 Mayıs 2015 tarihinde gerçekleştirmiştir. Rapor tarihi itibarıyla Gelişim Gayrimenkul'ün sermaye indirimine gitmesi İstanbul Ticaret Sicil Müdürlüğü tarafından onaylanmış olup, Şirket'in Gelişim Gayrimenkul'deki finansal yatırım tutarı, 32.520.000 TL azalıp, 23.220.000 TL'ye inmiştir. (31 Aralık 2014–55.740.000 TL).

### 6. Kısa ve uzun vadeli borçlanmalar

	30 Eylül 2015			31 Aralık 2014		
	Faiz oranı (%)	Orijinal Para birimi	TL karşılığı	Faiz oranı (%)	Orijinal Para birimi	TL karşılığı
TL banka kredileri	10,70	8.016.996	8.016.996 (1)	11,42	3.078.990	3.078.990(6)
TL banka kredileri	10,70	8.016.996	8.016.996 (1)	11,37	7.168.842	7.168.842(6)
TL banka kredileri	10,70	3.179.551	3.179.551(2)	11,20	20.534.789	20.534.789(6)
TL banka kredileri	10,70	21.027.059	21.027.059(3)	10,05	3.566.500	3.566.500(7)
TL banka kredileri	11,15	22.076.204	22.076.204(3)	10,20	222.000	222.000(7)
TL banka kredileri	11,85	7.389.466	7.389.466 (4)	10,30	2.716.000	2.716.000(7)
TL banka kredileri	-	-	-	10,35	305.000	305.000(7)
TL banka kredileri	-	-	-	-	30.918	30.919(7)
TL banka kredileri	-	-	-	11,00	1.175.600	1.175.600(7)
ABD Doları banka kredileri	2,90	5.292.034	16.105.247(5)	3,88	15.568.483	36.101.756(8)
ABD Doları banka kredileri	-	-	-	2,76	5.111.145	11.852.234(9)
<b>Toplam kısa vadeli finansal borçlar</b>			<b>85.811.519</b>			<b>86.752.630</b>

- (1) 4 Şubat 2016 vadeli  
(2) 1 Nisan 2016 vadeli erken kapama opsiyonlu spot kredinin 1.000.000 TL tutarındaki kısmı 15.06.2015 tarihinde kapatılmıştır.  
(3) 1 Nisan 2016 vadeli  
(4) 20 Mayıs 2016 vadeli erken kapama opsiyonlu spot kredinin 940.000 TL tutarındaki kısmı 30.09.2015 tarihinde kapatılmıştır.  
(5) 14 Ekim 2015 vadeli  
(6) 31 Mart 2015 vadeli  
(7) Rotatif  
(8) 26 Haziran 2015 vadeli  
(9) 14 Nisan 2015 vadeli

### 7. Ticari alacaklar ve borçlar

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

<b>Kısa vadeli ticari alacaklar:</b>	<b>30 Eylül 2015</b>	<b>31 Aralık 2014</b>
İlişkili taraflardan ticari alacaklar	<b>24.880</b>	-
İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar - Alıcılar	<b>1.197.831</b>	261.032
	<b>1.222.711</b>	261.032
Şüpheli ticari alacaklar karşılığı	<b>(280.271)</b>	(234.403)
<b>Ticari alacaklar, net</b>	<b>942.440</b>	26.629

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

**30 Eylül 2015 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)**

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

<b>Kısa vadeli ticari borçlar:</b>	<b>30 Eylül 2015</b>	<b>31 Aralık 2014</b>
İlişkili taraflara ticari borçlar	<b>361.619</b>	1.515.112
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar - Satıcılar	<b>297.345</b>	290.888
	<b>658.964</b>	1.806.000

**8. Stoklar**

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

	<b>30 Eylül 2015</b>	<b>31 Aralık 2014</b>
Yarı mamul	-	27.163.079
Mamul	<b>29.909.571</b>	729.181
	<b>29.909.571</b>	27.892.260

**Yarı mamul:**

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

	<b>30 Eylül 2015</b>	<b>31 Aralık 2014</b>
Ankara Çankaya	-	27.163.079
	-	27.163.079

**Mamul:**

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

	<b>30 Eylül 2015</b>	<b>31 Aralık 2014</b>
Ankara Çankaya	<b>29.481.398</b>	-
Ankara Ankara (Bilkent)	<b>428.173</b>	729.181
	<b>29.909.571</b>	729.181

**Ankara Çankaya projesi:**

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

## Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

**30 Eylül 2015 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)

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 tevhidı kararının, Ankara Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulunun 16 Nisan 2004 tarihli 9102 sayılı ve 13 Kasım1995 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. Bu gelişme sonrasında, davanın karar düzeltme aşaması da Şirket lehine sonuçlanmış olup; daha sonra da Şirket'in müdahil olarak katıldığı bu davada ilk derece mahkemesi, temyiz yolu açık olmak üzere, Şirket lehine davanın reddine karar vermiştir. 30 Haziran 2015 tarihinde söz konusu davada Ankara Büyükşehir Belediyesi'nin temyiz başvurusunda bulunduğu bilgisi edinilmiş olup, rapor tarihi itibarıyla yeni bir gelişme olmamıştır.

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

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

30 Eylül 2015 tarihi itibarıyla Ankara Çankaya projesinin konut kısmının geri kazanılabilir tutarı 32.234.768 ABD Doları(31 Aralık 2014 – 32.234.768 ABD Doları) olup, Şirket'in hissesine düşen pay ise 14.827.993 ABD Doları'dır. (31 Aralık 2014 – 14.827.993 ABD Doları). 30 Eylül 2015 tarihi itibarıyla, arsa sahipleriyle yapılan "Gayrimenkul Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığında İnşaat Yapım Sözleşmesi" uyarınca projenin tamamlanmış kısmına istinaden Şirket'in payı %46'ya ulaşarak ilgili pay paylaşımının tümü tamamlanmıştır.

## Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

**30 Eylül 2015 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)

#### 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 30 Eylül 2015 tarihi itibarıyla 143 adet ünite Şirket tarafından hak sahiplerine teslim edilmiştir (31 Aralık 2014: 142).

Şirket, henüz teslim edilmeyen 2 daire ile ilgili olarak, Koray Yapı Endüstri ve Ticaret A.Ş. ile imzalanmış olan hasılat paylaşımı anlaşması gereğince 30 Eylül 2015 tarihi itibarıyla sona eren mali tablolarında, 655.504 TL (31 Aralık 2014 – 655.504 TL) değer düşüklüğü karşılığı bulundurmaktadır.

Şirket yönetimi, taşınan stok değerlerinin tümünü kısa vadeli olarak değerlendirmekte ve 2016 yılında geri kazanılabilecek stokların tutarı ve tahmini geri kazanım tarihleri aşağıdaki gibidir:

<b>30 Eylül 2015</b>	<b>Stok çeşidi</b>	<b>Stok taşınan değeri</b>	<b>Tahmini geri kazanılabilir tarih</b>
Ankara Çankaya	Mamul	<b>29.481.398</b>	2016
Ankara Ankara (Bilkent)	Mamul	<b>428.173</b>	2016
		<b>29.909.571</b>	

### 9. Diğer dönen ve duran varlıklar

<b>Diğer dönen varlıklar</b>	<b>30 Eylül 2015</b>	<b>31 Aralık 2014</b>
Katma değer vergisi ("KDV") alacakları	<b>7.589.073</b>	3.620.825
İndirilecek KDV	<b>43.683</b>	543.244
	<b>7.632.756</b>	4.164.069
<b>Diğer duran varlıklar</b>	<b>30 Eylül 2015</b>	<b>31 Aralık 2014</b>
Katma değer vergisi ("KDV") alacakları	<b>1.384.478</b>	2.117.255
	<b>1.384.478</b>	2.117.255

## Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

**30 Eylül 2015 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 Eylül 2015 ve 2014 tarihlerinde sona eren dönemlere ait yatırım amaçlı gayrimenkullerde gerçekleşen hareketler aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak 2015	İlaveler	Çıkışlar	Gerçeğe uygundeğer değişimi	Transferler	30 Eylül 2015
Elit Residence	3.025.000	-	-	-	-	3.025.000
Levent Loft Bahçe Projesi	7.531.418	-	(1.796.172)	-	-	5.735.246
Bomonti Apartman	7.249.316	-	-	-	-	7.249.316
KağıthaneOfispark	4.373.756	-	-	-	-	4.373.756
Ankara Çankaya Projesi						
Ticari Kısım	31.725.859	666.321(*)	-	-	-	32.392.180
Riva Doğu	25.533.761	-	-	-	-	25.533.761
	79.439.111	666.321	(1.796.172)	-	-	78.309.259

(\*) Ankara Çankaya Projesi'nde arsa sahipleriyle yapılan paylaşım protokolünde Şirket'in konut kısmından eksik aldığı anlaşılan arsa payının telafisi için, "Gayrimenkul Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığında İnşaat Yapım Sözleşmesi"ne uygun olarak söz konusu eksik bölümün Ticari Kısma eklenmesi ile Şirket'in sahip olduğu Ticari Kısım'daki hisse oranı %46'dan yaklaşık %46,97'ye ulaşmıştır. İlave edilen bu pay ile Ankara Çankaya Projesi Ticari Kısım'ının değeri 666.321 TL artmıştır ve bu gelir esas faaliyetlerden diğer gelirler hesabı altında muhasebeleştirilmiştir (Not 16).

	1 Ocak 2014	İlaveler	Çıkışlar	Gerçeğe Uygun Değer Değişimi(*)	Transferler	30 Eylül 2014
Elit Residence	2.709.137	-	-	183.546	-	2.892.683
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	-	-	802.498	-	12.647.402
	31.177.410			986.044	-	32.163.454

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

#### 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, 24 Aralık 2014 tarihli ekspertiz raporunda belirtilmiş olan 3.025.000 TL piyasa değeri ile değerlendirilmiştir.

#### Levent Loft Projesi:

Levent Loft Bahçe, İstanbul ili, Şişli ilçesinde 1.759 metrekare yüzölçümüne sahip, 90 no'lu parsel üzerinde 23 katlı konut projesinde, Şirket tarafından satın alınan 5 daireden oluşmakta iken; söz konusu 5 daireden, 28 no'lu bağımsız bölüm 21.07.2015 tarihinde satılmıştır. Rapor tarihi itibarıyla Şirket'in projede 4 dairesi yer almaktadır. Bu daireler 23 Aralık 2014 tarihindeki ekspertiz raporunda belirtilmiş olan 5.735.246 TL piyasa değeri ile değerlendirilmiştir.

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

**30 Eylül 2015 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)**

#### **Bomonti Projesi:**

Bomonti projesi, İstanbul ili, Şişli-Bomonti ilçesinde bulunan 144 pafta, 980 ada, 9 parsel no'lu 2.799 m<sup>2</sup> yüzölçümüne sahip, Bomonti Apartman Projesinden alınan 9 daireden oluşan bir projedir. Bu daireler 23 Aralık 2014 tarihindeki ekspertiz raporunda belirtilmiş olan 7.249.316 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, 23 Aralık 2014 tarihindeki ekspertiz raporunda belirtilmiş olan 4.373.756 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 Eylül 2015 tarihi itibarıyla yaklaşık %46,97'lik arsa payına sahiptir. Ankara Çankaya projesinin ticari kısmının tamamı için, 23 Aralık 2014 tarihindeki ekspertiz raporunda belirtilen değer 29.742.232 ABD Doları olup, Şirket'in sahip olduğu arsa payına düşen yaklaşık %46,97'lik kısmın değeri 13.968.770 ABD Doları'dır ve bu tutarın TL karşılığı olarak 32.392.180 TL piyasa değeri ile değerlendirilmiştir.

### **11. Maddi ve maddi olmayan duran varlıklar**

30 Eylül 2015 tarihinde sona eren dokuz aylık ara hesap dönemi içinde alınan maddi ve maddi olmayan duran varlıkların tutarı 83.266 TL olup; 3.678 TL tutarında çıkış bulunmaktadır (30 Eylül 2014 – 123.341 TL; Yoktur).

30 Eylül 2015 tarihinde sona eren dokuz 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 88.769 TL'dir (30 Eylül 2014 – 80.508 TL).

## Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2015 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 yükümlülükler

#### Şarta bağlı varlık ve yükümlülükler

a) 30 Eylül 2015 ve 31 Aralık 2014 tarihleri itibariyle teminatlar ve taahhütler aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2015	31 Aralık 2014
Alınan teminatlar	10.950.774	10.707.374

#### Verilen teminat mektupları

	30 Eylül 2015	31 Aralık 2014
<b>Şirket tarafından verilen teminat, rehin ve ipotekler (TRİ)'ler</b>		
A. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	4.714.718	6.464.718
B. Tam konsolidasyon kapsamına 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>4.714.718</b>	<b>6.464.718</b>

Şirket tarafından verilen TRİ'ler 30 Eylül 2015 ve 31 Aralık 2014 tarihleri itibariyle TL cinsindendir.

b) 30 Eylül 2015 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 2 daire üzerinde satış şerhi bulunmaktadır.

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

Çankaya Belediye Encümeni'nin 3510/25 sayılı yıkım kararına karşı Ankara 11. İdare Mahkemesi'nin 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. Çankaya Belediyesi tarafından Danıştay'da lehimize sonuçlanan kararlar ilgili olarak Danıştay nezdinde yapılan karar düzeltme de lehimize sonuçlanmış olup, Danıştay 14. Dairesi tarafından lehimize sonuçlanan dava onama için Ankara 11. İdare Mahkemesi'ne geri gönderilmiştir. Ankara 11. İdare Mahkemesi de, Danıştay 14. Dairesi'nin bozma yönündeki kararına temyiz yolu açık olmak üzere Şirket lehine uyma kararı almıştır. Çankaya Belediyesi bu 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.

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

**30 Eylül 2015 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)**

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

Yukarıda bahsi geçen ve rapor tarihi itibarıyla süren davalar konusunda hukuki süreçler devam etmekte olup, Şirket avukatları bu davaların Şirket'in lehine sonuçlanacağı görüşünde olduğundan Şirket'e yansiyacak 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 Mahkemesi'nde dava açmıştır. Açılmış olan bu davada mahkeme, 30 Aralık 2004 tarihli imar durumu belgesinin, Çankaya Belediyesi Encümeni'nin 23 Aralık 2004 tarihli parsellerin tevhidî kararının, Ankara Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu'nun 16 Nisan 2004 tarihli 9102 sayılı ve 13 Kasım 1995 tarihli 4304 sayılı kararının iptaline karar vermiştir. Mahkeme kararı yürütmeyi durdurma ve duruşma talepli olarak temyiz edilmiştir. Danıştay 6. Dairesi mahkeme kararını onamıştır. Bunun üzerine, yine Danıştay 6. Dairesi nezdinde karar düzeltme yoluna başvuru yapılmış ve Danıştay tarafından Şirket lehine karar verilmiş olup; dosya, Ankara 9. İdare Mahkemesi'ne geri gönderilmiştir. Ankara 9. İdare Mahkemesi, 2013/586E - 2013/1089K sayılı Kararı ile Danıştay 6. Dairesi'nin bozma kararına 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'nın karar düzeltmeye gitmemesi nedeniyle bu karar Şirket lehine kesinleşmiş ve ilgili dava tüm hukuki süreçlerini tamamlayarak Şirket lehine sonlanmıştır.

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

30 Haziran 2015 tarihinde söz konusu davada Ankara Büyükşehir Belediyesi'nin temyiz başvurusunda bulunduğu bilgisi edinilmiş olup, rapor tarihi itibarıyla yeni bir gelişme olmamıştır.

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

#### **Elit Residence**

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

#### **Levent Loft**

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



## Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2015 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 yükümlülükler (devamı)

#### İstanbul İstanbul projesi

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

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 12.367.741 TL tutarındaki karşılığı mali tablolarına yansıtmıştır (Not 13, Not 20).

### 13. Diğer kısa ve uzun vadeli karşılıklar

30 Eylül 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 Eylül 2014</b>	<b>31 Aralık 2014</b>
İstanbul – İstanbul taahhüt gider karşılığı (Not 20)	<b>4.858.094</b>	5.615.521
	<b>4.858.094</b>	5.615.521

<b>Diğer uzun vadeli karşılıklar</b>	<b>30 Eylül 2014</b>	<b>31 Aralık 2014</b>
İstanbul – İstanbul taahhüt gider karşılığı (Not 20)	<b>7.509.647</b>	8.123.962
	<b>7.509.647</b>	8.123.962

### 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.

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

**30 Eylül 2015 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**

30 Eylül 2015 ve 31 Aralık 2014 tarihleri itibariyle ilişkili taraflara borçlar ve ilişkili taraflarda bulunan nakit ve nakit benzeri değerlerin detayı aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2015	31 Aralık 2014
<b>İlişkili taraflardan alacaklar</b>		
<b>Bağlı ortaklıklar</b>		
Gelişim Gayrimenkul ve Yatırım Ticaret A.Ş.	24.880	-
	24.880	-
	30 Eylül 2015	31 Aralık 2014
<b>İlişkili taraflara borçlar</b>		
<b>Ortaklar</b>		
Koray Yapı Endüstrisi A.Ş.	347.156	1.369.688
<b>Bağlı ortaklıklar</b>		
Gelişim Gayrimenkul ve Yatırım Ticaret A.Ş.	-	520
YKS Tesis Yönetim Hizmetleri A.Ş.	2.870	5.300
<b>Diğer ilişkili kuruluşlar</b>		
Zer A.Ş.	-	137.054
Koç Sistem Bilgi İletişim Hizm.A.Ş.	-	-
Opet Petrolcülük A.Ş.	1.663	2.444
Otokoç Otomotiv Ticaret ve San.A.Ş.	9.930	106
	361.619	1.515.112
<b>Nakit ve nakit benzeri değerler</b>		
<b>Ortaklar</b>		
Yapı Kredi Bankası A.Ş. (vadesiz mevduatlar)	66.082	53.458
	66.082	53.458
<b>Yatırım fonları</b>		
<b>Ortaklar</b>		
Yapı Kredi Bankası A.Ş. (vadesiz mevduatlar)	29	29
	29	29
<b>İlişkili taraflardan alınan krediler</b>		
<b>Ortaklar</b>		
Yapı Kredi Bankası A.Ş.	3.179.551	73.724.795
	3.179.551	73.724.795

## Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2015 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 Eylül 2015 ve 2014 tarihlerinde sona eren altı aylık dönemlere ait ilişkili taraflarla yapılan önemli işlemlerin özeti aşağıda verilmiştir:

#### İlişkili taraflardan yapılan alımlar

	30 Eylül 2015	30 Eylül 2014
<b>Ortaklar</b>		
Koray Yapı Endüstrisi ve Ticaret A.Ş.	16.617.876	5.022.619
<b>Bağlı ortaklıklar</b>		
YKS Tesis Yönetim Hizmetleri A.Ş.	223.879	50.484
<b>Diğer ilişkili kuruluşlar</b>		
Zer A.Ş.	269.528	-
Koç Sistem Bilgi İletişim Hizm. A.Ş.	47.916	42.877
Opet Petrolcülük A.Ş.	41.072	46.005
Otokoç Otomotiv Ticaret ve San. A.Ş.	78.347	80.188
	17.278.618	5.242.173

#### İlişkili taraflardan elde edilen faiz gelirleri

	30 Eylül 2015	30 Eylül 2014
<b>Ortaklar</b>		
Yapı Kredi Bankası A.Ş.	3.665	1.248
	3.665	1.248

#### İlişkili taraflara faiz ve komisyon giderleri

	30 Eylül 2015	30 Eylül 2014
<b>Ortaklar</b>		
Yapı Kredi Bankası A.Ş.	2.360.456	1.982.910
	2.360.456	1.982.910

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

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

30 Eylül 2015 tarihi itibarıyla Yönetim Kurulu üyelerine, genel müdür ve yardımcılara sağlanan faydalar 723.879 TL'dir (30 Eylül 2014: 593.097 TL).

## Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

**30 Eylül 2015 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait**  
**Konsolide olmayan özet finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)**  
**(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)**

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

30 Eylül 2015 ve 2014 tarihlerinde sona eren dokuz aylık dönemler için esas faaliyetlerden diğer gelirler ve giderler aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak – 30 Eylül 2015	1 Temmuz - 30 Eylül 2015	1 Ocak - 30 Eylül 2014	1 Temmuz - 30 Eylül 2014
Konusu kalmayan karşılıklar	-	-	17.459	-
Yatırım Amaçlı gayrimenkuller sahiplik oranındaki değişime ilişkin gelir(Not 10)	666.321	-	-	-
İstanbul – İstanbul taahhüt karşılık geliri/ (gideri)	1.371.742	1.797.839	(564.733)	(276.101)
Diğer	897.206	680.134	98.616	98.616
	<b>2.935.269</b>	<b>2.477.973</b>	<b>(448.658)</b>	<b>(177.485)</b>
	1 Ocak – 30 Eylül 2015	1 Temmuz - 30 Eylül 2015	1 Ocak - 30 Eylül 2014	1 Temmuz - 30 Eylül 2014
Hukuki danışmanlık gideri	(3.929.165)	(918.802)	(2.715.506)	-
Projelerle ilgili masraflar	(1.652.208 )	(1.429)	(900.613)	381.530
Ankara Çankaya projesi konut kısmı tamamlanma ve tanıtım maliyetleri	(1.739.303)	(737.597)	-	-
Diğer	(46.076)	-	(137.098)	35.213
	<b>(7.366.752)</b>	<b>(1.657.828)</b>	<b>(3.753.217)</b>	<b>416.743</b>

### 17. Finansman giderleri

30 Eylül 2015 ve 2014 tarihlerinde sona eren dokuz aylık dönemler için finansman gelirleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 30 Eylül 2015	1 Temmuz - 30 Eylül 2015	1 Ocak - 30 Eylül 2014	1 Temmuz - 30 Eylül 2014
Kur farkı geliri	3.974.467	1.818.473	3.066.188	790.264
Faiz geliri	230.643	86.944	255.932	89.491
Menkul kıymet satış karları	70	-	-	-
	<b>4.205.180</b>	<b>1.905.417</b>	<b>3.322.120</b>	<b>879.755</b>

30 Eylül 2015 ve 2014 tarihlerinde sona eren dokuz aylık dönemler için finansman giderleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 30 Eylül 2015	1 Temmuz - 30 Eylül 2015	1 Ocak - 30 Eylül 2014	1 Temmuz - 30 Eylül 2014
Kur farkı gideri	(7.971.301)	(1.814.302)	(4.916.742)	(3.079.272)
Faiz giderleri	(6.575.807)	(2.338.083)	(3.496.779)	(1.737.183)
	<b>(14.547.108)</b>	<b>(4.152.385)</b>	<b>(8.413.521)</b>	<b>(4.816.455)</b>

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

**30 Eylül 2015 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**

30 Eylül 2015 ve 31 Aralık 2014 itibarıyla Şirket tarafından tutulan yabancı para varlıklar ve borçların TL karşılıkları aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2015			Döviz pozisyonu tablosu		
				31 Aralık 2014		
	TL Karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	ABD Doları (TL karşılığı)	Avro (TL karşılığı)	TL Karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	ABD Doları (TL Karşılığı)	Avro (TL karşılığı)
Parasal finansal varlıklar (Kasa, Banka hesapları dahil)	15.609.516	15.609.516	-	11.835.203	11.835.203	-
<b>Toplam varlıklar</b>	<b>15.609.516</b>	<b>15.609.516</b>	<b>-</b>	<b>11.835.203</b>	<b>11.835.203</b>	<b>-</b>
Kısa vadeli finansal yükümlülükler	(16.105.247)	(16.105.247)	-	(47.953.990)	(47.953.990)	-
Uzun vadeli finansal yükümlülükler	-	-	-	-	-	-
Diğer yükümlülükler	-	-	-	-	-	-
<b>Toplam yükümlülükler</b>	<b>(16.105.247)</b>	<b>(16.105.247)</b>	<b>-</b>	<b>(47.953.990)</b>	<b>(47.953.990)</b>	<b>-</b>
<b>Net yabancı para varlıklar/ (yükümlülükler) pozisyonu</b>	<b>(495.731)</b>	<b>(495.731)</b>	<b>-</b>	<b>(36.118.787)</b>	<b>(36.118.787)</b>	<b>-</b>

Şirket'in 30 Eylül 2015 ve 31 Aralık 2014 tarihleri itibarı ile elinde bulundurduğu yabancı para cinsinden varlıkları ve yükümlülükleri sebebi ile döviz kurundaki değişimlere duyarlılığı aşağıdaki tabloda özetlenmiştir:

	30 Eylül 2015		30 Eylül 2015	
	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)	(49.573)	49.573	(49.573)	49.573
2. ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
<b>3. ABD Doları net etki (1+2)</b>	<b>(49.573)</b>	<b>49.573</b>	<b>(49.573)</b>	<b>49.573</b>
<b>Euro'nun TL karşısında %10 değerlenmesi/değer kaybetmesi halinde</b>				
4. Euro net varlık sebebi ile oluşan kar/(zarar)	-	-	-	-
5. Euro riskinden korunan kısım	-	-	-	-
<b>6. Euro net etki (4+5)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Toplam (3+6)</b>	<b>(49.573)</b>	<b>49.573</b>	<b>(49.573)</b>	<b>49.573</b>

## Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2015 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)

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

### 19. Bilanço tarihinden sonraki olaylar

7 Ekim 2015 tarihinde Ankara-Çankaya projesinde tamamlanmış olan 39 adet bağımsız bölüm için, yeni bir gayrimenkul değerlendirme raporu hazırlanmış olup, Şirket'e aynı tarih itibarıyla sunulmuştur.

22 Ekim 2015 tarihinde Koray Gayrimenkul ve Yatırım A.Ş. tarafından Şirketimizin dolaşımda olmayan A grubu paylarından; Koray Yapı Endüstrisi A.Ş.'ye ait 3.015.999,98 adet hisse ile Koray İnşaat Sanayii ve Tic. A.Ş.'ne ait 100.000,00 adet hisse satın alınmış olup; bu işlemle birlikte 22 Ekim 2015 tarihi itibarıyla Koray Gayrimenkul ve Yatırım A.Ş.'nin Şirketimiz sermayesindeki payı 3.115.999,98 adet(%7,79) olmuştur.

Ankara Ankara (Bilkent) projesi:

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

Ankara Ankara (Bilkent) projesi ile ilgili olarak komşu parsel sahipleri tarafından Ankara Büyükşehir Belediyesi ve Çankaya Belediye Başkanlıklarına açılan ve 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.

**30 Eylül 2015 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 7. İdare Mahkemesi'nin vermiş olduğu 10 Ekim 2008 tarih, 2007/867E.-2008/1680K. sayılı kararı ile Ankara Ankara (Bilkent) projesine ilişkin yapı izni (inşaat ruhsatı) ve bu iznin dayanağı olan 1/5000 ve 1/1000 ölçekli imar planlarını iptal etmesi üzerine, Çankaya Belediye Başkanlığı, Ankara 7. İdare Mahkemesi'nin söz konusu kararı uyarınca, inşaatın 13 Haziran 2008 tarih ve 385 sayılı yapı kullanma iznini iptal etmiştir. Çankaya Belediye Başkanlığı'nın işbu iptal işleminin iptali için, Şirket tarafından 29 Ocak 2009 tarihinde, yürütmeyi durdurma ve duruşma talepli olarak dava açılmıştır. Dava, Şirket aleyhine sonuçlanmış ve mahkeme, davanın reddine karar vermiştir.

Davanın reddi kararı, temyiz incelemesi sonucunda onanmış ve onama kararına karşı, yürütmeyi durdurma talepli olarak karar düzeltme yoluna başvuru yapılmış olup, Danıştay 6. Dairesi karar düzeltme talebini reddetmiştir.

Çankaya Belediye Encümeni'nin 3510/25 sayılı yıkım kararına karşı Ankara 11. İdare Mahkemesi'nin 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 kararlar ilgili olarak Danıştay nezdinde yapılan karar düzeltme de lehimize sonuçlanmış olup, Danıştay 14. Dairesi tarafından lehimize sonuçlanan dava onama için Ankara 11.İdare Mahkemesi'ne geri gönderilmiştir. Ankara 11. İdare Mahkemesi 2014/431E.- 2014/439K. sayılı kararı ile Danıştay 14. Dairesi'nin bozma yönündeki kararına, temyiz yolu açık olmak üzere, 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 yansıtacak bir zararın söz konusu olmayacağı düşünülmektedir.

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

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

30 Eylül 2015 tarihli ara dönem özet konsolide olmayan finansal tabloların kamuya açıklanma tarihi itibarıyla konu ile ilgili hukuki süreç devam etmektedir.

**30 Eylül 2015 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)**

İstanbul İstanbul projesi:

Şirket'in 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 parsellerine ilişkin Şirket'in bedelsiz olarak doğrudan iade 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-Kemerburgaz semtinde yer alan ve 3 faz olarak planlanan İstanbul - İstanbul projesinin 2 fazını bitirip sahiplerine teslim etmiştir. Projenin 3. fazı başlarken; Hazine, bu arsanın 6292 sayılı Yasa kapsamına girmediğinden yola çıkarak 3. fazın gerçekleştirileceği 1571 ve 1572 parselleri kendi adına tescil ettirdiğinden projenin 3. fazı gerçekleşmemiştir. Mevcut projede yer alan sosyal alanlar, yapılacağı düşünülen 3. fazın da göz önüne alınacak şekilde, sadece 1. ve 2. fazdaki konut sahiplerinin kullanacağı şekilde değil, 3. faz tamamlandığında buradaki konut sahiplerinin de faydalanacağı büyüklük ve kapasitede yapılmıştır.

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 Hazine'ye 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 Eylül 2015 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 yapılması gerekli en son tarih 10 Kasım 2013 olduğundan Şubat ayı itibarıyla tebligatın gelmesi beklenmekteydi, Ancak 1 Mart 2014 tarihinde Bakanlar Kurulu kararı ile 2B Kanununda hak sahiplerine başvuru süresi ile satış bedellerinin ödenmesiyle ilgili olarak 6 ay ek süre verildiğinden; ilgili tebligatın da 1 Eylül 2014 tarihinden sonraki 3 ay içinde (1 Aralık 2014 tarihine kadar) site yönetimine ulaşabileceği tahmin edilmesine rağmen, rapor tarihi itibarıyla söz konusu tebligat site yönetimine henüz iletilmemiştir. Bedelsiz iade edilecek parseller ile satın alınacak parseller iç içe geçtiğinden, bedelsiz iade edilecek parsellerin Milli Emlak'ça yapılan yazışmalarının devam etmesi nedeni ile satın alınacak kısım ile ilgili tebligatın geciktiği düşünülmektedir. Bu gecikme ile ilgili dile getirilen bir diğer tahmin de, arsanın bağlı bulunduğu Eyüp Belediyesi'nin bölgedeki diğer 2B kapsamındaki parseller ile beraber bu parselde yönelik de plan çalışması yapmasıdır. Ancak Eyüp Belediyesi'nin bu parsel ile ilgili yaptığı plan çalışmasının mevcut durumu dikkate almaması, ayrıca 1/5000 ölçekli plana uygun olmayan 1/1000 ölçekli plan oluşturması nedeni ile tarafımızdan ve Site Yönetimi tarafından gerek belediye, gerekse yargı nezdinde itiraz konusu edilmiştir.

Sonuçta, konuyla ilgili söz konusu tebligatın site yönetimine ulaşma tarihinden sonra 3 ay içerisinde Şirket, toplam tutarın %20'sini peşin (3.147.078 TL), kalan tutarı ise 5 yılda 10 eşit taksitte (1.258.831 TL / taksit) ödemeyi planlamaktadır. Şirket 30 Eylül 2015 tarihi itibarıyla bu ödeme planına göre ödenmesi muhtemel olarak öngörülen tutarın net bugünkü değeri olan 12.367.741 TL karşılığı finansal tablolarına yansıtmıştır.

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 m<sup>2</sup>) 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 Mahkemesi'nin 2006/2203E sayılı dosya üzerinden açılmış olan davada mahkeme, 30 Aralık 2004 tarihli imar durumu belgesinin, Çankaya Belediyesi Encümeni'nin 23 Aralık 2004 tarihli parsellerin tevhid kararının, Ankara Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu'nun 16 Nisan 2004 tarihli 9102 sayılı ve 13 Kasım 1995 tarihli 4304 sayılı kararının iptaline karar vermiştir. Mahkeme kararı yürütmeyi durdurma ve duruşma talepli olarak temyiz edilmiştir. Danıştay 6. Dairesi mahkeme kararını onamıştır. Bunun üzerine, yine Danıştay 6. Dairesi nezdinde karar düzeltme yoluna başvuru yapılmış ve Danıştay tarafından Şirket lehine karar verilmiş olup; dosya, Ankara 9. İdare Mahkemesi'ne 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 Eylül 2015 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 Mahkemesi'nin 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 2009/2706E sayılı dosya üzerinden görüşülmüş ve Şirket lehine karar düzeltme yolu açık olmak üzere karar verilmiştir. Bu gelişme sonrasında, davanın karar düzeltme aşaması da Şirket lehine sonuçlanmış olup; daha sonra da Şirket'in müdahil olarak katıldığı bu davada ilk derece mahkemesi, temyiz yolu açık olmak üzere, Şirket lehine davanın reddine karar vermiştir. 30 Haziran 2015 tarihinde söz konusu davada Ankara Büyükşehir Belediyesi'nin temyiz başvurusunda bulunduğu bilgisi edinilmiş olup, rapor tarihi itibarıyla yeni bir gelişme olmamıştır.

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

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

30 Eylül 2015 tarihi itibarıyla Ankara Çankaya projesinin konut kısmının geri kazanılabilir tutarı 32.234.768 ABD Doları (31 Aralık 2014 – 32.234.768 ABD Doları) olup, Şirket'in hissesine düşen pay ise 14.827.993 ABD Doları'dır (31 Aralık 2014 – 14.827.993 ABD Doları). 30 Eylül 2015 tarihi itibarıyla, arsa sahipleriyle yapılan "Gayrimenkul Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığında İnşaat Yapım Sözleşmesi" uyarınca projenin tamamlanmış kısmına istinaden Şirket'in payı %46'ya ulaşarak ilgili pay paylaşımının tümü tamamlanmıştır.

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

**30 Eylül 2015 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 Eylül 2015 tarihi itibarıyla, 13 Haziran 2013 tarih ve 28676 sayılı Resmi Gazete’de yayınlanan Seri II, 14.1 no’lu “Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği”nin 16.maddesi uyarınca finansal tablolarının dipnotlarına “Ek Dipnot: Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü” başlıklı ayrı bir dipnot maddesi eklemiştir. Söz konusu dipnotta yer verilen bilgiler SPK’nın Seri:II, 14.1 no’lu “Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği”nin 16.maddesi uyarınca finansal tablolardan türetilmiş bilgiler niteliğindedir ve SPK’nın Seri: VI, No:11, “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Tebliği”nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çevresinde hazırlanmıştır.

	<b>Konsolide Olmayan (Bireysel) Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri</b>	<b>İlgili Düzenleme</b>	<b>30 Eylül 2015 (TL)</b>	<b>31 Aralık 2014 (TL)</b>
<b>A</b>	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(b)	<b>15.679.170</b>	11.890.197
<b>B</b>	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(a)	<b>109.688.780</b>	108.851.281
<b>C</b>	İştirakler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(b)	<b>23.425.341</b>	55.945.341
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 23/(f)	-	-
	<b>Diğer Varlıklar</b>		<b>10.671.813</b>	6.960.964
<b>D</b>	<b>Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)</b>	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 3/(k)	<b>159.465.105</b>	183.647.783
<b>E</b>	Finansal Borçlar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 31	<b>85.811.519</b>	86.752.630
<b>F</b>	Diğer Finansal Yükümlülükler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 31	-	-
<b>G</b>	Finansal Kiralama Borçları	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 31	-	-
<b>H</b>	İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 23/(f)	-	-
<b>İ</b>	Özkaynaklar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 31	<b>58.341.043</b>	71.294.955
	<b>Diğer Kaynaklar</b>		<b>15.312.543</b>	25.600.198
<b>D</b>	<b>Toplam Kaynaklar</b>	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 3/(k)	<b>159.465.105</b>	183.647.783
	<b>Konsolide Olmayan (Bireysel) Diğer Finansal Bilgiler</b>	<b>İlgili Düzenleme</b>	<b>30 Eylül 2015 (TL)</b>	<b>31 Aralık 2014 (TL)</b>
<b>A1</b>	Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 yıllık Gayrimenkul Ödemeleri İçin Tutulan Kısmı	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(b)	-	-
<b>A2</b>	Vadeli/Vadesiz TL/Döviz	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(b)	<b>15.679.170</b>	11.890.197
<b>A3</b>	Yabancı Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(d)	-	-
<b>B1</b>	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(d)	-	-
<b>B2</b>	Atıl Tutulan Arsa/Araziler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(c)	<b>25.533.761</b>	25.533.761
<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>4.714.718</b>	6.464.718
<b>K</b>	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 22/(e)	-	-
<b>L</b>	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 22/(l)	<b>15.609.516</b>	<b>11.835.203</b>

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

**30 Eylül 2015 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 Eylül 2015 (TL)</b>	<b>31 Aralık 2014 (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>0,0%</b>	0,0%
2	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(a),(b)	(B+A1)/D	Asgari %51	<b>68,8%</b>	59,3%
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(b)	(A+C-A1)/D	Azami %49	<b>24,5%</b>	36,9%
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>0,0%</b>	0,0%
5	Atıl Tutulan Arsa/Araziler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(c)	B2/D	Azami %20	<b>16,0%</b>	13,9%
6	İşletmeci Şirkete İştirak	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 28	C2/D	Azami %10	<b>0,1%</b>	0,1%
7	Borçlanma Sınırı	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 31	(E+F+G+H+J)/I	Azami %500	<b>155,2%</b>	130,7%
8	Vadeli/Vadesiz TL/Döviz	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 22/(e)	(A2-A1)/D	Azami %10	<b>9,8%</b>	6,5%
9	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 22/(l)	L/D	Azami %10	<b>9,8%</b>	6,4%