

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

**1 Ocak –30 Eylül 2015 ara hesap dönemine ait özet  
konsolide finansal tablolar**

## Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

### İçindekiler

	<u>Sayfa</u>
Ara dönem özet konsolide finansal durum tablosu	1 -2
Ara dönem özet konsolide kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu	3
Ara dönem özet konsolide özkaynaklar değişim tablosu	4
Ara dönem özet konsolide nakit akış tablosu	5
Ara dönem özet konsolide finansal tablolara ait açıklayıcı dipnotlar	6- 41

Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2015 tarihi itibarıyla  
özet konsolide 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>Dönen varlıklar</b>		<b>61.755.436</b>	<b>67.950.503</b>
Nakit ve nakit benzerleri	4	167.328	289.028
Ticari alacaklar			
- İlişkili taraflardan ticari alacaklar	7, 18	470.505	314.449
- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	7	5.944.084	5.620.002
Diğer alacaklar			
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	8	1.613.604	437.672
Stoklar	9	29.913.234	44.838.167
Finansal yatırımlar	5	15.609.516	11.835.203
Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar	17	-	36.518
Peşin ödenmiş giderler		403.995	414.946
Diğer dönen varlıklar	10	7.633.170	4.164.518
<b>Duran varlıklar</b>		<b>109.771.170</b>	<b>116.658.108</b>
Diğer alacaklar			
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	8	108.159	28.628
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	11	103.376.570	104.506.421
Maddi duran varlıklar		1.698.404	1.711.280
Maddi olmayan duran varlıklar		73.745	101.438
Peşin ödenmiş giderler		11.712	16.542
Ertelenmiş vergi varlığı	17	38.128	28.700
Diğer duran varlıklar	10	4.464.452	10.265.099
<b>Toplam varlıklar</b>		<b>171.526.606</b>	<b>184.608.611</b>

Takip eden notlar özet konsolide finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

**Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi****30 Eylül 2015 tarihi itibarıyla  
özet konsolide 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>99.015.881</b>	<b>108.737.778</b>
Kısa vadeli borçlanmalar	6	<b>86.400.519</b>	86.867.630
Ticari borçlar			
- İlişkili taraflara borçlar	7, 18	<b>581.090</b>	1.754.056
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	7	<b>2.752.881</b>	3.536.400
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	15	<b>810.682</b>	1.443.720
Diğer borçlar			
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	8	<b>508.160</b>	159.483
Ertelenmiş gelirler		<b>2.970.940</b>	9.338.625
Dönem karı vergi yükümlülüğü	17	<b>133.515</b>	-
Kısa vadeli karşılıklar			
- Diğer kısa vadeli karşılıklar	16, 23	<b>4.858.094</b>	5.615.521
Diğer kısa vadeli yükümlülükler		-	22.343
<b>Uzun vadeli yükümlülükler</b>		<b>8.185.315</b>	<b>8.773.818</b>
Diğer borçlar			
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	8	<b>74.893</b>	10.586
Uzun vadeli karşılıklar			
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar		<b>600.775</b>	639.270
- Diğer uzun vadeli karşılıklar	16, 23	<b>7.509.647</b>	8.123.962
<b>Özkaynaklar</b>		<b>64.325.410</b>	<b>67.097.015</b>
<b>Ana ortaklığa ait özkaynaklar</b>		<b>63.721.779</b>	<b>66.469.805</b>
Ödenmiş sermaye		<b>40.000.000</b>	40.000.000
Sermaye düzeltmesi farkları		<b>91.449.175</b>	91.449.175
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler			
- Diğer Kazanç/Kayıplar		<b>(140.896)</b>	(87.106)
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler		<b>249.228</b>	197.659
Geçmiş yıllar zararları		<b>(65.141.492)</b>	(96.150.971)
Net dönem (zararı)/ karı		<b>(2.694.236)</b>	31.061.048
<b>Kontrol gücü olmayan paylar</b>		<b>603.631</b>	<b>627.210</b>
<b>Toplam kaynaklar</b>		<b>171.526.606</b>	<b>184.608.611</b>

Takip eden notlar özet konsolide 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  
özet konsolide 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><u>Sürdürülen faaliyetler</u></b>					
Hasılat		44.083.737	14.773.902	32.665.194	9.559.847
Satışların maliyeti (-)		(36.583.342)	(12.550.802)	(28.753.839)	(8.347.223)
<b>Brüt kar</b>		<b>7.500.395</b>	<b>2.223.100</b>	<b>3.911.355</b>	<b>1.212.624</b>
Genel yönetim giderleri (-)		(5.189.389)	(902.494)	(4.728.532)	(1.394.551)
Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri (-)		(992.287)	(424.099)	(731.659)	(242.801)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	19	14.431.761	2.630.559	(21.546)	119.941
Esas faaliyetlerden diğer giderler(-)	19	(7.329.243)	(1.636.925)	(3.725.363)	335.045
<b>Esas faaliyet zararı</b>		<b>8.421.237</b>	<b>1.890.141</b>	<b>(5.295.745)</b>	<b>30.258</b>
Yatırım faaliyetlerinden gelirler		-	-	-	-
<b>Finansman gideri öncesi faaliyet zararı</b>		<b>8.421.237</b>	<b>1.890.141</b>	<b>(5.295.745)</b>	<b>30.258</b>
Finansman gelirleri	20	4.294.325	1.931.301	3.366.136	923.771
Finansman giderleri	20	(14.570.249)	(4.168.305)	(8.422.884)	(4.851.607)
<b>Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi karı /zararı</b>		<b>(1.854.687)</b>	<b>(346.863)</b>	<b>(10.352.493)</b>	<b>(3.897.578)</b>
<b>Sürdürülen faaliyetler vergi gideri</b>		<b>(619.927)</b>	<b>(456.963)</b>	<b>(283.416)</b>	<b>(111.883)</b>
Dönem vergi gideri	17	(616.094)	(438.176)	(279.918)	(106.232)
Ertelenmiş vergi gelir/gideri	17	(3.833)	(18.787)	(3.498)	(5.651)
<b>Sürdürülen faaliyetler dönem zararı</b>		<b>(2.474.614)</b>	<b>(803.826)</b>	<b>(10.635.909)</b>	<b>(4.009.461)</b>
Durdurulan faaliyetler dönem zararı		-	-	(677)	-
<b>Dönem zararı</b>		<b>(2.474.614)</b>	<b>(803.826)</b>	<b>(10.636.586)</b>	<b>(4.009.461)</b>
<b><u>Dönem zararının dağılımı</u></b>					
Kontrol gücü olmayan paylar		219.622	(909)	493.067	194.767
Ana ortaklık payları		(2.694.236)	(802.917)	(11.129.653)	(4.204.228)
<b><u>Pay başına zarar</u></b>					
Sürdürülen faaliyetlerden hisse başına zarar		(0,0619)	(0,0201)	(0,2659)	(0,1002)
Durdurulan faaliyetlerden hisse başına zarar		-	-	(0,00002)	-
<b><u>Diğer kapsamlı gelir</u></b>					
<b>Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar</b>		<b>(53.790)</b>	<b>(42.577)</b>	<b>(68.339)</b>	<b>(5.358)</b>
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları/kayıpları		(71.534)	(54.744)	(74.991)	(5.333)
Ertelenmiş vergi etkisi		5.995	4.111	2.247	(9)
Kontrol gücü olmayan paylara transferler		11.749	8.056	4.405	(16)
<b>Toplam kapsamlı zarar</b>		<b>(2.540.153)</b>	<b>(854.459)</b>	<b>(10.709.330)</b>	<b>(4.014.803)</b>
<b><u>Toplam kapsamlı zararının dağılımı</u></b>					
Kontrol gücü olmayan paylar		207.873	(8.965)	488.662	194.783
Ana ortaklık payları		(2.748.026)	(845.494)	(11.197.992)	(4.209.586)

Takip eden notlar özet konsolide 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  
özet konsolide özkaynaklar değişim tablosu  
(Para birimi Türk Lirası (“TL”))**

	Sermaye	Sermaye enflasyon düzeltmesi	Kardan Ayrılan Kısıtlanmış yedekler	Aktüeryal Kazanç/ Kayıp	Geçmiş yıllar zararları	Net dönem zararı	Ana ortaklığa ait özkaynaklar	Kontrol gücü olmayan paylar	Toplam Özkaynaklar
<b>1 Ocak 2015</b>	<b>40.000.000</b>	<b>91.449.175</b>	<b>197.659</b>	<b>(87.106)</b>	<b>(96.150.971)</b>	<b>31.061.048</b>	<b>66.469.805</b>	<b>627.210</b>	<b>67.097.015</b>
Transferler	-	-	51.569	-	31.009.479	(31.061.048)	-	-	-
Temettü ödemesi	-	-	-	-	-	-	-	(231.452)	(231.452)
<i>Diğer kapsamlı gelir</i>	-	-	-	(53.790)	-	-	(53.790)	(11.749)	(65.539)
<i>Net dönem zararı</i>	-	-	-	-	-	(2.694.236)	(2.694.236)	219.622	(2.474.614)
<b>Toplam kapsamlı dönem geliri / (gideri)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(53.790)</b>	<b>-</b>	<b>(2.694.236)</b>	<b>(2.748.026)</b>	<b>207.873</b>	<b>(2.540.153)</b>
<b>30 Eylül 2015</b>	<b>40.000.000</b>	<b>91.449.175</b>	<b>249.228</b>	<b>(140.896)</b>	<b>(65.141.492)</b>	<b>(2.694.236)</b>	<b>63.721.779</b>	<b>603.631</b>	<b>64.325.410</b>
<b>1 Ocak 2014</b>	<b>40.000.000</b>	<b>91.449.175</b>	<b>144.424</b>	<b>58.651</b>	<b>(76.319.218)</b>	<b>(19.778.518)</b>	<b>35.554.514</b>	<b>586.690</b>	<b>36.141.204</b>
Transferler	-	-	53.234	-	(19.831.752)	19.778.518	-	-	-
Temettü ödemesi	-	-	-	-	-	-	-	(238.806)	(238.806)
<i>Diğer kapsamlı gelir</i>	-	-	-	(68.339)	-	-	(68.339)	(4.405)	(72.744)
<i>Net dönem zararı</i>	-	-	-	-	-	(11.129.653)	(11.129.653)	493.067	(10.636.586)
<b>Toplam kapsamlı dönem geliri / (gideri)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(68.339)</b>	<b>-</b>	<b>(11.129.653)</b>	<b>(11.197.992)</b>	<b>488.662</b>	<b>(10.709.330)</b>
<b>30 Eylül 2014</b>	<b>40.000.000</b>	<b>91.449.175</b>	<b>197.658</b>	<b>(9.688)</b>	<b>(96.150.970)</b>	<b>(11.129.653)</b>	<b>24.356.522</b>	<b>836.546</b>	<b>25.193.068</b>

Takip eden notlar özet konsolide 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  
özet konsolide nakit akış tablosu  
(Para birimi Türk Lirası (“TL”))**

		Bağımsız incelemeden geçmemiş	Bağımsız incelemeden geçmemiş
	Dipnot referansları	1 Ocak – 30 Eylül 2015	1 Ocak – 30 Eylül 2014
<b>İşletme faaliyetlerinden nakit akışları</b>			
Dönem zararı		(2.474.614)	(10.636.586)
<b>Dönem net zararı mutabakatı ile ilgili düzeltmeler</b>			
İstanbul İstanbul taahhüt karşılığı	19	(1.371.742)	564.733
Vergi gideri/geliri ile ilgili düzeltmeler	17	619.927	283.416
Amortisman ve itfa payları	12, 13	149.810	146.722
Yatırım amaçlı gayrimenkul gerçeğe uygun değer değişikliği, net	11	-	(986.044)
Yatırım amaçlı gayrimenkul satışı	11	1.796.172	-
Yatırım amaçlı gayrimenkul sahiplik oranındaki değişime ilişkin gelir	11	(666.321)	-
Kıdem tazminatı ve izin karşılığındaki (azalış) /artış		46.812	31.734
Faiz gideri	20	6.595.865	3.496.829
Faiz geliri		(257.767)	(299.948)
Gerçekleşmemiş kur farkı zararı(karı)		1.511.047	(3.569.138)
Maddi duran varlık satış zarı (karı)		(755)	-
<b>İşletme sermayesindeki değişimler</b>			
Stoklardaki değişim	9	14.924.933	(2.246.877)
Alacaklardaki değişim		(1.744.474)	(2.208.916)
Borçlardaki değişim		(1.534.628)	7.122
Ödenen kıdem tazminatı		(156.841)	(17.459)
Diğer varlık ve yükümlülüklerdeki değişimler		(4.509.550)	3.155.728
Ödenen vergiler		(626.274)	(142.070)
Alınan faizler		114.545	255.932
<b>İşletme faaliyetlerinden nakit akışları</b>		<b>12.416.145</b>	<b>(12.164.822)</b>
<b>Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akımları</b>			
Vadeli / bloke mevduat		-	(799.548)
Maddi ve maddi olmayan duran varlık satın alımı	12, 13	(104.958)	(160.448)
Maddi ve maddi olmayan duran varlık satışı		3.678	-
<b>Yatırım faaliyetlerinden sağlanan net nakit</b>		<b>(101.280)</b>	<b>(959.996)</b>
<b>Finansman faaliyetlerinden nakit akışları</b>			
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri		127.917.394	109.699.071
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları		(138.046.273)	(94.166.221)
Ödenen faizler		(2.076.236)	(2.240.184)
Ödenen temettüler		(231.450)	(238.806)
<b>Finansman faaliyetlerinden sağlanan / (kullanılan) net nakit</b>		<b>(12.436.565)</b>	<b>13.053.860</b>
<b>Nakit ve nakit benzerlerindeki artış / (azalış)</b>		<b>(121.700)</b>	<b>(70.958)</b>
Dönem başı itibarıyla nakit ve nakit benzerleri	4	289.028	96.849
<b>Dönem sonu itibarıyla nakit ve nakit benzerleri</b>	<b>4</b>	<b>167.328</b>	<b>25.891</b>

Takip eden notlar özet konsolide finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

## Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

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

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

Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı 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 bağlı ortaklıkları ("Grup") Dipnot 2'de açıklanmıştır.

Grup'un 30 Eylül 2015 tarihi itibarıyla çalışan sayısı 38 kişidir (31 Aralık 2014: 46 kişi).

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

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



## Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

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

### 2. Özet konsolide finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar

#### 2.1 Sunuma ilişkin temel esaslar

##### 2.1.1 Uygulanan muhasebe standartları

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

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

Grup, 30 Eylül 2015 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ilişkin özet konsolide finansal tablolarını Türkiye Muhasebe Standardı No.34 "Ara Dönem Finansal Raporlama Standardı"na uygun olarak hazırlamıştır. Grup'un ara dönem özet konsolide finansal tabloları yıl sonu finansal tablolarının içermesi gerekli olan açıklama ve dipnotların tamamını içermemekte olduğundan Grup'un 31 Aralık 2014 tarihli finansal tabloları ile beraber okunmalıdır.

Şirketin ve konsolidasyona dahil edilen şirketlerin işlevsel (geçerli) para birimi Türk Lirası ("TL")'dır ve muhasebe kayıtlarını Türkiye'de geçerli olan ticari mevzuat, mali mevzuat ve Maliye Bakanlığı'nca yayımlanan Tek Düzen Hesap Planı gereklerine göre TL olarak tutmaktadır.

Ara dönem özet konsolide finansal tablolar Grup şirketlerinin yasal kayıtlarına dayandırılmış ve TL cinsinden ifade edilmiş olup KGK tarafından yayınlanan TMS'ye göre Grup'un durumunu layıkıyla arz edebilmek için bir takım düzeltme ve sınıflandırma değişikliklerine tabi tutularak hazırlanmıştır.

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

##### 2.1.2 Konsolidasyon esasları

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

## Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

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

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

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

	<b>YK Koray'ın doğrudan ve dolaylı kontrolü (%)</b>	
	<b>30 Eylül 2015</b>	<b>31 Aralık 2014</b>
YKS Tesis Yönetim Hizmetleri A.Ş.	51,00	51,00
Gelişim Gayrimenkul ve Yatırım Ticaret A.Ş.	100,00	100,00

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

Şirket 14 Kasım 2008 tarihinde sermayesinin %99,90'ına iştirak ederek kurduğu Gelişim Gayrimenkul ve Yatırım Ticaret A.Ş.'ye ("Gelişim Gayrimenkul"), İstanbul, Beykoz'da bulunan, "Göllü" arsalarının tamamı olan 223.823 m<sup>2</sup>'lik kısmı ile 255.815 m<sup>2</sup>'lik "Riva Doğu" arsalarının 207.088 m<sup>2</sup>'lik kısmını yasal olarak devretmiştir. 13 Aralık 2012 tarihindeki 2012/10 nolu Yönetim Kurulu'nda alınan karar ile Gelişim Gayrimenkul sermayesini 12.460.000 TL azaltıp 68.200.000 TL'den 55.740.000 TL'ye indirmek için gerekli prosedürleri tamamlamıştır. Riva Doğu arsalarında meydana gelen değer artışı nedeniyle 30 Eylül 2015 tarihi itibarıyla Şirket'in konsolide olmayan finansal tablolarında Gelişim Gayrimenkul üzerindeki değer düşüklüğü ortadan kalkmıştır.

Gelişim Gayrimenkul'ün 27.03.2015 tarihli Yönetim Kurulu toplantısında, Gelişim Gayrimenkul'e ait İstanbul ili, Beykoz İlçesi, Riva Göllü Köyü, Eskidamlar ve Sırtmapınarımevkiilerinde bulunan toplam 16 parseldeki 223.823 m<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.

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

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

- (c) Bağlı Ortaklıklarının faaliyet sonuçları, operasyon üzerindeki kontrolün Şirket'e transfer edildiği tarihten itibaren özet konsolide finansal tablolara dahil edilmiştir.
- (d) Bağlı Ortaklıklarının net varlıklarında ve faaliyet sonuçlarında ana ortaklık dışı paya sahip hissedarların payları, özet konsolide finansal durum tabloları ve özet konsolide kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunda ana ortaklık dışı pay/azınlık payı olarak gösterilmektedir.

Dipnot 24'te "Ek Dipnot: Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü" başlıklı dipnotta yer verilen bilgiler YK Koray'ın konsolide olmayan verileridir ve bu veriler özet konsolide finansal tablolarda yer verilen bilgilerle örtüşmeyebilir.

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

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

**2.1.3 Netleştirme/Mahsup**

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

**2.1.4 İşletme'nin sürekliliği**

Grup, konsolide finansal tablolarını işletmenin sürekliliği ilkesine göre hazırlamıştır.

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

	Stok çeşidi	Stok taşınan değeri	Tahmini geri kazanılabilir tarih
Ankara Çankaya	Mamul	29.481.398	2016
Ankara Ankara (Bilkent)	Mamul	428.173	2016
Diğer stok	Mamul	3.663	2016
		<b>29.913.234</b>	

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

Grup, 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.

**2.1.5 İşlevsel ve raporlama para birimi**

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

**2.2 Önemli muhasebe politikalarının özeti**

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

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

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

### **2.3 Muhasebe politikalarındaki değişiklikler**

#### **2.3.1 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 2015 tarihi itibarıyla geçerli yeni ve değiştirilmiş TFRS standartları ve TFRYK yorumları dışında önceki yılda kullanılanlar ile tutarlı olarak uygulanmıştır. Bu standartların ve yorumların Grup'un mali durumu ve performansı üzerindeki etkileri ilgili paragraflarda açıklanmıştır.

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

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

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

###### **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.

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

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

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

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 yükümlülükler değil TMS 39 (veya TFRS 9, hangisi geçerliyse)kapsamındaki diğer sözleşmelere de uygulanabileceği açıklanmıştır. Değişiklik ileriye dönük olarak uygulanacaktır.

TMS 40 Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller

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

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

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

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

### **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.

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

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

TFRS 9'a yapılan değişiklikler esas olarak finansal varlıkların sınıflama ve ölçümünü ve gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılarak ölçülen olarak sınıflandırılan finansal yükümlülüklerin ölçümünü etkileyecektir ve bu tür finansal yükümlülüklerin gerçeğe uygun değer değişikliklerinin kredi riskine ilişkin olan kısmının diğer kapsamlı gelir tablosunda sunumunu gerektirmektedir. Grup, standardın finansal durumu ve performansı üzerine etkilerini standardın diğer safhaları KGK tarafından kabul edildikten sonra değerlendirecektir.

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

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

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

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

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

**TMS 27 – Bireysel Mali Tablolarda Özkaynak Yöntemi (TMS 27'de Değişiklik)**

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 buyatırımları:

- maliyetdeğeriyle
  - TFRS 9 uyarınca
- veya

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

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

- TMS 28'de tanımlanan özkaynak yöntemini kullanarak muhasebeleştirilmesi gerekmektedir.

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

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

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

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

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

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

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

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

**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

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

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

- 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 Grup'un finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

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

Aşağıda listelenen yeni standartlar, yorumlar ve mevcut UFRS standartlarındaki değişiklikler UMSK tarafından yayınlanmış fakat cari raporlama dönemi için henüz yürürlüğe girmemiştir. Fakat bu yeni standartlar, yorumlar ve değişiklikler henüz KGK tarafından TFRS'ye uyarlanmamıştır/ yayınlanmamıştır ve bu sebeple TFRS'nin bir parçasını oluşturmazlar. Grup 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.

**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 hasılatı uygulanacak olup bir işletmenin olağan faaliyetleri ile ilgili olmayan bazı finansal olmayan varlıkların (örneğin maddi duran varlık çıkışları) satışının muhasebeleştirilip ölçülmesi için model oluşturmaktadır. 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 Grup'un finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.



## Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

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

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

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

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

### 3. Bölümlere göre raporlama

30 Eylül 2015 tarihi itibarıyla bölümlere göre raporlama detayı aşağıdaki gibidir:

	Gayrimenkul geliştirme	Bina yönetimi hizmetleri		
	1 Ocak – 30 Eylül 2014	1 Ocak – 30 Eylül 2014	Eliminasyonlar	Toplam
Hasılat	17.744.094	26.407.188	(67.545)	44.083.737
Satışların maliyeti	(13.229.767)	(23.382.471)	28.896	(36.583.342)
Pazarlama, satış ve dağıtım ve genel yönetim giderleri	(3.403.007)	(2.667.924)	(110.745)	(6.181.676)
Esas faaliyetlerden diğer gelir / (gider)	3.606.517	130.514	3.365.487	7.102.518
Finansal gelir / (gider)	(10.359.426)	83.502	-	(10.275.924)
Bölüm (zararı) / karı	(6.123.909)	433.201	3.216.094	(2.474.614)
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler	(41.561)	(23.978)	11.749	(53.790)
Toplam kapsamlı gelir / (gider)	(6.165.470)	409.223	3.008.221	(2.748.026)
Toplam bölüm varlıkları	188.057.526	7.407.650	(23.938.570)	171.526.606
Toplam bölüm yükümlülükleri	101.741.600	5.703.396	(243.800)	107.201.196
<b>Nakit girişi/çıkışı yaratmayan önemli kalemler</b>				
Amortisman ve itfa payları	88.769	61.041	-	149.810
İstanbul İstanbul taahhüt karşılığı	(1.371.742)	-	-	(1.371.742)
Gerçekleşmemiş kur farkı / karı zararı	1.084.229	426.818	-	1.511.047
Vergi gideri/geliri ile ilgili düzeltmeler	482.319	137.608	-	619.927
Yatırım amaçlı gayrimenkul makul değer karları	1.129.851	-	-	1.129.851
<b>Diğer bilgiler:</b>				
Maddi ve maddi olmayan duran varlık satın alımı	(83.266)	(21.692)	-	(104.958)

## Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

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

### 3. Bölümlere göre raporlama (devamı)

30 Eylül 2015 tarihi itibarıyla, bina yönetimi hizmetleri bölümünde hasılatın %10'unu geçen ve bir müşteriden olan satış gelirleri 2.590.508 TL (30 Eylül 2014 – bina yönetimi bölümü 3.400.897 TL) tutarındadır.

30 Eylül 2014 tarihi itibarıyla bölümlere göre raporlama detayı aşağıdaki gibidir:

	Gayrimenkul geliştirme 1 Ocak – 30 Eylül 2014	Bina yönetimi hizmetleri 1 Ocak – 30 Eylül 2014	Eliminasyonlar	Toplam
Hasılat	5.055.903	27.696.149	(86.858)	32.665.194
Satışların maliyeti	(4.628.165)	(24.154.164)	28.490	(28.753.839)
Pazarlama, satış ve dağıtım ve genel yönetim giderleri	(3.013.709)	(2.559.590)	113.108	(5.460.191)
Esas faaliyetlerden diğer gelir / (gider)	(4.199.212)	332.195	120.108	(3.746.909)
Finansal gelir / (gider)	(5.089.726)	42.291	(9.313)	(5.056.748)
Bölüm (zararı) / karı	(11.857.450)	1.139.823	81.041	(10.636.586)
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler	(63.752)	(4.587)	-	(68.339)
Toplam kapsamlı gelir / (gider)	(11.921.202)	1.135.236	76.636	(10.709.330)
Toplam bölüm varlıkları	195.083.917	7.371.205	(71.998.975)	130.456.147
Toplam bölüm yükümlülükleri	(100.305.520)	(5.202.230)	244.671	(105.263.079)
<b>Nakit girişi/çıkışı yaratmayan önemli kalemler</b>				
Amortisman ve itfa payları	80.508	66.214	-	146.722
İstanbul taahhüt karşılığı	564.733	-	-	564.733
Gerçekleşmemiş kur farkı zararı	(3.569.138)	-	-	(3.569.138)
Vergi gideri/geliri ile ilgili düzeltmeler	-	283.416	-	283.416
Yatırım amaçlı gayrimenkul gerçeğe uygun değer değişikliği, net	(986.044)	-	-	(986.044)
<b>Diğer bilgiler:</b>				
Maddi ve maddi olmayan duran varlık satın alımı	123.341	37.107	-	160.448

## Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

**30 Eylül 2015 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait  
özet konsolide 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	166.024	287.147
- vadeli mevduat	-	1.000
Yatırım fonları	29	29
	<b>167.328</b>	<b>289.028</b>

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

### 5. Finansal yatırımlar

Grup, İstanbul ili Kemerburgaz bölgesinde 2B yasasıyla birlikte satışa çıkarılacak bir arsayla ilgili hukuki süreç başlatmış olup ilgili süreç neticesine bağlı olarak söz konusu arsayla ilgili bir aksiyon planı oluşturulması öngörmektedir. Bu konuyla ilgili olarak hukuki süreç gereği Grup'un banka hesaplarında 5.082.080 ABD Doları karşılığı 15.466.294 TL kadar blokeli vadeli mevduatı bulunmaktadır (31 Aralık 2014 – 11.784.835 TL). Söz konusu bloke vadeli mevduatın vadesi 3 aydan uzun olup ilişikteki ara dönem konsolidefinansal 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 – 50.368 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(7)
TL banka kredileri	10,70	8.016.996	8.016.996(1)	11,37	7.168.842	7.168.842(7)
TL banka kredileri	10,70	3.179.551	3.179.551(2)	11,20	20.534.789	20.534.789(7)
TL banka kredileri	10,70	21.027.059	21.027.059(3)	10,05	3.566.500	3.566.500(5)
TL banka kredileri	11,15	22.076.204	22.076.204(3)	10,20	222.000	222.000(5)
TL banka kredileri	11,85	7.389.466	7.389.466(4)	10,30	2.716.000	2.716.000(5)
TL banka kredileri	-	-	589.000(5)	10,35	305.000	305.000(5)
TL banka kredileri	-	-	-	-	30.918	30.919(5)
TL banka kredileri	-	-	-	11,00	1.175.600	1.175.600(5)
TL banka kredileri	2,90	5.292.034	16.105.247(6)	-	115.000	115.000(5)
ABD Doları banka kredileri				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>86.400.519</b>			<b>86.867.630</b>

(1) 4 Şubat 2016 vadeli

(2) 1 Nisan 2016 vadeli erken kapama

opsiyonlu spot kredinin 1.000.000 TL tutarındaki kısmı 15.06.2015 tarihinde kapatılmıştır.

(3) 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) Rotatif

(6) 14 Ekim 2015 vadeli

(7) 31 Mart 2015 vadeli

(8) 26 Haziran 2015 vadeli

(9) 14 Nisan 2015 vadeli

## Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

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

### 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>470.505</b>	314.449
İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar - Alıcılar	<b>6.290.376</b>	5.920.426
	<b>6.760.881</b>	6.234.875
Şüpheli ticari alacaklar karşılığı	<b>(346.292)</b>	(300.424)
<b>Ticari alacaklar, net</b>	<b>6.414.589</b>	5.934.451

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>581.090</b>	1.754.056
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar - Satıcılar	<b>2.521.705</b>	3.532.377
- Diğer ticari borçlar	<b>231.176</b>	4.023
	<b>3.333.971</b>	5.290.456

### 8. Diğer alacaklar ve borçlar

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

<b>Kısa vadeli diğer alacaklar</b>	<b>30 Eylül 2015</b>	<b>31 Aralık 2014</b>
Verilen iş avansları	<b>1.249.037</b>	6.824
Personele verilen avanslar	<b>175.894</b>	133.219
Tesis yönetim alacakları (*)	<b>159.108</b>	286.294
Diğer alacaklar	<b>29.565</b>	11.335
	<b>1.613.604</b>	437.672

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

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

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

**8. Diğer alacaklar ve borçlar (devamı)**

<b>Uzun vadeli diğer alacaklar</b>	<b>30 Eylül 2015</b>	<b>31 Aralık 2014</b>
Depozito ve teminatlar	<b>108.159</b>	28.628
	<b>108.159</b>	28.628

<b>Kısa vadeli diğer borçlar</b>	<b>30 Eylül 2015</b>	<b>31 Aralık 2014</b>
Depozito ve teminatlar	<b>64.136</b>	70.233
Diğer çeşitli borçlar*	<b>444.024</b>	89.250
	<b>508.160</b>	159.483

(\*) YKS Tesis Yönetim Hizmetleri A.Ş.'nin Yapı Kredi Plaza yönetimi adına yaptığı tahsilatlardan oluşmaktadır.

<b>Uzun vadeli diğer borçlar:</b>	<b>30 Eylül 2015</b>	<b>31 Aralık 2014</b>
Depozito ve teminatlar	<b>74.893</b>	10.586
	<b>74.893</b>	10.586

**9. Stoklar**

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

	<b>30 Eylül 2015</b>	<b>31 Aralık 2014</b>
İlk madde ve malzeme	-	16.945.907
Yarı mamul	-	27.163.079
Mamul	<b>29.909.571</b>	729.181
Diğer stoklar	<b>3.663</b>	-
	<b>29.913.234</b>	44.838.167

**İlk madde ve malzeme:**

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

	<b>30 Eylül 2015</b>	<b>31 Aralık 2014</b>
Riva projesi	-	16.945.907
	-	16.945.907

## Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

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

### 9. Stoklar (devamı)

#### Riva projesi:

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

Riva projesi ile ilgili arsaların 430.912,07 m<sup>2</sup>'lik kısmı Grup'un bağlı ortaklığı olan ve %100'üne sahip olduğu Gelişim Gayrimenkul ve Yatırım Ticaret A.Ş. ("Gelişim Gayrimenkul")'e 14 Kasım 2008 tarihinde yasal olarak devredilmiştir. Şirket, 30 Kasım 2012'de, F22C06A1A pafta, 1164 ada, 38.846,18 m<sup>2</sup> ile 1 nolu parsel ve 1-5 pafta, 24,524 m<sup>2</sup>, 2993 nolu parsellerde bulunan ve ekspertiz değerleri sırasıyla KDV dahil 9.076.021 TL ve KDV dahil 4.803.761 TL olan taşınmazların, Gelişim Gayrimenkul ve Yatırım Ticaret A.Ş.'den ekspertiz değerleriyle toplam KDV dahil 13.879.782 TL bedelle satın almıştır.

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

Grup yönetimi, Gelişim Gayrimenkul'ün 27 Mart 2015 tarihli ve 7 numaralı Yönetim Kurulu kararı ile Gelişim Gayrimenkul'e ait İstanbul ili, Beykoz İlçesi, Riva Gölü Köyü, Eskidamlar ve Sıtmapınarı mevkiilerinde bulunan toplam 16 parseldeki 223.823,63 m<sup>2</sup> arsaların ("Göllü Arsaları") Grup'un çıkarları doğrultusunda en iyi şekilde değerlendirilmesi amacıyla, Eseyel Danışmanlık ve Dış Ticaret A.Ş.'ne 28.200.000 TL+KDV bedelle satılmasına karar verilmiştir. Satış işlemi 1 Nisan 2015 tarihinde tamamlanmıştır. Gelişim Gayrimenkul'e ait satışa konu Göllü Arsaları Grup'un 31 Aralık 2014 tarihli konsolide finansal durum tablosunda stoklar hesabında 16.945.907 TL olan maliyet değeri ile izlenmekte iken, 1 Nisan 2015 tarihi itibarıyla satış işlemi tamamlandığından 30 Eylül 2015 tarihli finansal tablolarda esas faaliyetlerden diğer gelirler hesabında 11.254.093 TL stok satış karı olarak kaydedilmiştir (Not 19).

#### **Yarı mamul:**

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

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

## Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

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

### 9. Stoklar (devamı)

#### Mamul:

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

	30 Eylül 2015	31 Aralık 2014
Ankara Çankaya	29.481.398	-
Ankara Ankara (Bilkent)	428.173	729.181
Diğer stok	3.663	-
	<b>29.913.234</b>	<b>729.181</b>

#### Ankara Ankara (Bilkent) projesi:

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

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

#### Ankara Çankaya projesi:

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

Çankaya Yerel Kalkınma ve Dayanışma Vakfı'nın Çankaya Belediye Başkanlığı ve T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığına aleyhine, Ankara 9. İdare Mahkemesi'nin 2006/2203E sayılı dosya üzerinden açılmış olan davada mahkeme, 30 Aralık 2004 tarihli imar durumu belgesinin, Çankaya Belediyesi Encümeni'nin 23 Aralık 2004 tarihli parsellerin 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 karar düzeltmeye gitmemesi nedeniyle bu karar Şirket lehine kesinleşmiş ve ilgili dava tüm hukuki süreçlerini tamamlayarak Şirket lehine sonlanmıştır.

Ankara 9. İdare Mahkemesi'nin 2007/237E sayılı dosyası üzerinden, Davacı Ankara Büyükşehir Belediye Başkanlığı ile Davalı Çankaya Belediye Başkanlığı arasında görülmekte olan ve 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.

## Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

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

### 9. Stoklar (devamı)

Ankara Bölge İdare Mahkemesi, 18 Aralık 2008 tarihli kararı ile inşaat ruhsatlarının iptaline karar vermiştir. Gerekçeli karar Şirket tarafından temyiz edilmiş olup, temyiz incelemesi, Danıştay 6. Dairesi nezdinde 2009/2706E sayılı dosya üzerinden görüşülmüş ve Şirket lehine karar düzeltme yolu açık olmak üzere karar verilmiştir. Bu gelişme sonrasında, davanın karar düzeltme aşaması da Şirket lehine sonuçlanmış olup; daha sonra da 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 konsolide finansal tablolarla başlamak üzere yatırım amaçlı gayrimenkullere sınıflamıştır.

30 Eylül 2015 tarihi itibarıyla Ankara Çankaya projesinin konut kısmının geri kazanılabilir tutarı 32.234.768 ABD Dolar (31 Aralık 2014 – 32.234.768 ABD Dolar) olup, Grup'un 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.

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

30 Eylül 2015	Stok çeşidi	Stok taşınan değeri	Tahmini geri kazanılabilir tarih
Ankara Çankaya	Mamul	29.481.398	2016
Ankara Ankara (Bilkent)	Mamul	428.173	2016
Diğer stok	Mamul	3.663	2016
		29.913.234	

### 10. Diğer dönen ve duran varlıklar

Diğer dönen varlıklar	30 Eylül 2015	31 Aralık 2014
Katma değer vergisi ("KDV") alacakları	7.589.073	3.620.825
İndirilecek KDV	44.097	543.693
	7.633.170	4.164.518
Diğer duran varlıklar	30 Eylül 2015	31 Aralık 2014
Katma değer vergisi ("KDV") alacakları	4.464.452	10.265.099
	4.464.452	10.265.099



## Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

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

### 11. 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 uygun değer 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	50.601.071	-	-	-	-	50.601.072
	104.506.421	666.321	(1.796.172)	-	-	103.376.570

(\*) 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'ındaki değeri 666.321 TL artmıştır ve bu gelir esas faaliyetlerden diğer gelirler hesabında muhasebeleştirilmiştir (Not 19).

	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, Grup 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.

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

#### **11. 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 belirtilendeğer 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.

#### **12. Maddi duran varlıklar**

30 Eylül 2015 tarihinde sona eren dokuz aylık ara hesap dönemi içinde alınan maddi duran varlıkların tutarı 91.985 TL olup; 3.678 TL tutarında çıkış bulunmaktadır (30 Eylül 2014 – 125.471 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 duran varlık amortisman tutarı 109.815 TL'dir (30 Eylül 2014 – 95.869 TL).

#### **13. Maddi olmayan duran varlıklar**

30 Eylül 2015 tarihinde sona eren dokuz aylık ara hesap dönemi içinde alınan maddi olmayan duran varlıkların tutarı 12.973 TL olup çıkış bulunmamaktadır. (30 Eylül 2014 – 34.977 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 olmayan duran varlık amortisman tutarı 39.995 TL'dir (30 Eylül 2014 – 50.853 TL).

## Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

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

### 14. 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
<b>Alınan teminatlar</b>	<b>10.950.774</b>	<b>10.707.374</b>
<b>Verilen teminat mektupları</b>	<b>30 Eylül 2015</b>	<b>31 Aralık 2014</b>
<b>Şirket tarafından verilen teminat, rehin ve ipotekler (TRI)'ler</b>		
A. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRI'lerin toplam tutarı	<b>4.714.718</b>	6.464.718
B. Tam konsolidasyon kapsamına dahil edilen ortaklıklar lehine vermiş olduğu TRI'lerin toplam tutarı	-	-
C. Olağan ticari faaliyetlerinin yürütülmesi amacıyla diğer 3. Kişilerin borcunu temin amacıyla vermiş olduğu	-	-
D. Diğer verilen TRI'lerin toplam tutarı	-	-
i. Ana ortak lehine vermiş olduğu TRI'lerin toplam tutarı	-	-
ii. B ve C maddeleri kapsamına girmeyen diğer grup şirketleri lehine vermiş olduğu TRI'lerin toplam tutarı	-	-
iii. C maddesi kapsamına girmeyen 3. kişiler lehine vermiş olduğu TRI'lerin toplam tutarı	-	-
<b>Toplam</b>	<b>4.714.718</b>	<b>6.464.718</b>

Grup tarafından verilen TRI'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  
özet konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)**

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

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

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

#### **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, 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 Çankaya projesi üzerinde, kat karşılığı inşaat sözleşmesi hakkı bulunmaktadır. Ankara Bölge İdare Mahkemesi, 18 Aralık 2008 tarihli kararı ile inşaat ruhsatlarının iptaline karar vermiştir. Gerekçeli karar Şirket tarafından temyiz edilmiş olup, temyiz incelemesi, Danıştay 6. Dairesi nezdinde 2009/2706 E sayılı dosya üzerinden görüşülmüş ve Şirket lehine karar düzeltme yolu açık olmak üzere karar verilmiştir. 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. 31 Mart 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 ara dönem özet konsolide finansal tabloların kamuya açıklanma tarihi itibarıyla konu ile ilgili sadece yukarıda belirtilen son dava konusunda hukuki süreç devam etmekte olup, Grup avukatları bu davanın da Grup lehine sonuçlanacağını düşünmekte, dolayısıyla söz konusu davalar nedeniyle Grup'a yansıtacak 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.

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

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

**İstanbul İstanbul projesi**

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

Not 23'te detaylı olarak açıklandığı üzere, ilerleyen tarihlerde satın alımla ilgili tebligat site yönetimine ulaştığında İstanbul - İstanbul site yönetiminin arsanın satın alınmasını, Şirket'ten talep etmesi beklendiğinden dolayı, Şirket için yaklaşık olarak 15.735.388 TL'lik bir yükümlülük doğması muhtemeldir. Şirket içverim oranı yöntemine göre bu yükümlülüğü iskontolayarak 12.367.741 TL tutarındaki karşılığı mali tablolarına yansıtmıştır (Not 16, Not 23).

**15. Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar**

30 Eylül 2015 ve 31 Aralık 2014 tarihleri itibariyle çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar detayları aşağıda verilmiştir:

	<b>30 Eylül 2015</b>	<b>31 Aralık 2014</b>
Ödenecek vergi ve fonlar	<b>418.853</b>	627.492
Ödenecek sosyal güvenlik primleri	<b>306.663</b>	387.233
Personele borçlar	<b>85.166</b>	428.995
	<b>810.682</b>	1.443.720

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

30 Eylül 2015 ve 31 Aralık 2014 tarihleri itibariyle 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 2015</b>	<b>31 Aralık 2014</b>
İstanbul – İstanbul taahhüt gider karşılığı (Not 23)	<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 2015</b>	<b>31 Aralık 2014</b>
İstanbul – İstanbul taahhüt gider karşılığı (Not 23)	<b>7.509.647</b>	8.123.962
	<b>7.509.647</b>	8.123.962

## Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

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

### 17. Vergi varlık ve yükümlülükleri

#### Ertelenen vergiler

	30 Eylül 2015	31 Aralık 2014
Ertelenmiş vergi varlıkları	38.128	28.700
<b>Ertelenmiş vergi varlıkları- net</b>	<b>38.128</b>	<b>28.700</b>

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

Müteakip dönemlerde gerçekleşecek geçici farklar üzerinden yükümlülük metoduna göre hesaplanan ertelenen vergi varlıkları ve yükümlülükleri için uygulanacak oran %20'dir (31 Aralık 2014: %20). 30 Eylül 2015 ve 31 Aralık 2014 tarihleri itibarıyla Grup ile ilgili birikmiş geçici farklar ve ertelenen vergi varlıklarının yürürlükteki vergi oranları kullanılarak hazırlanan dökümü aşağıdaki gibidir:

	Toplam geçici farklar		Ertelenen vergi varlıkları	
	30 Eylül 2015	31 Aralık 2014	30 Eylül 2015	31 Aralık 2014
Kıdem tazminatı karşılığı	122.659	59.275	24.532	11.855
İzin yükümlülüğü karşılığı	26.398	60.322	5.280	12.064
Maddi ve maddi olmayan varlıklar üzerindeki geçici farklar	(41.653)	(56.774)	(8.331)	(11.355)
Diğer	83.235	80.677	16.647	16.136
<b>Ertelenmiş vergi varlıkları</b>	<b>190.639</b>	<b>143.500</b>	<b>38.128</b>	<b>28.700</b>

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

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

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

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

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

Türkiye’de Kurumlar Vergisi Kanunu 13 Haziran 2006 tarih ve 5520 sayılı yasa ile değişmiştir. Söz konusu 5520 sayılı yeni Kurumlar Vergisi Kanunu’nun pek çok hükmü 1 Ocak 2006 tarihinden geçerli olmak üzere yürürlüğe girmiştir. Buna göre Türkiye’de, kurumlar vergisi oranı 2015 yılı için %20’dir (2014: %20). Kurumlar vergisi oranı kurumların ticari kazancına vergi yasaları gereğince indirimi kabul edilmeyen giderlerin ilave edilmesi, vergi yasalarında yer alan istisna (iştirak kazançları istisnası, yatırım indirimi istisnası vb.) ve indirimlerin (ar-ge indirimi gibi) indirilmesi sonucu bulunacak vergi matrahına uygulanır. Kar dağıtılmadığı takdirde başka bir vergi ödenmemektedir (GVK Geçici 61. madde kapsamında yararlanılan yatırım indirimi istisnası olması halinde yararlanılan istisna tutarı üzerinden hesaplanıp ödenen %19,8 oranındaki stopaj hariç).

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

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

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

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

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

30 Eylül 2015 ve 31 Aralık 2014 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait ara dönem özet konsolide finansal durum tablosuna yansıtılmış vergi tutarları aşağıda özetlenmiştir:

	<b>30 Eylül 2015</b>	<b>31 Aralık 2014</b>
Ödenecek kurumlar vergisi ve gelir vergisi	<b>759.789</b>	143.696
Eksi: peşin ödenen vergiler	<b>(626.274)</b>	(180.213)
<b>Ödenecek vergiler - net</b>	<b>133.515</b>	<b>(36.518)</b>

30 Eylül 2015 ve 2014 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait ara dönem özet konsolide kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosuna yansıtılmış vergi tutarları aşağıda özetlenmiştir:

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

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

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

	1 Ocak – 30 Eylül 2015	1 Temmuz - 30 Eylül 2015	1 Ocak – 30 Eylül 2014	1 Temmuz - 30 Eylül 2014
Cari yıl vergi gideri / (alacağı)	616.094	438.176	279.918	106.232
Ertelenen vergi gideri / (alacağı)	3.833	18.787	3.498	5.651
<b>Toplam vergi gideri</b>	<b>619.927</b>	<b>456.963</b>	<b>283.416</b>	<b>111.883</b>

**18. İlişkili taraf açıklamaları**

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

**İlişkili taraflardan alacaklar**

	30 Eylül 2015	31 Aralık 2014
<b>Ortaklar</b>		
Yapı Kredi Bankası A.Ş.	245.071	217.115
Koray İnşaat Sanayi Ticaret A.Ş.	45.251	38.737
Koray Yapı Endüstrisi A.Ş.	30.761	42.533
<b>Diğer ilişkili kuruluşlar</b>		
Koray GYO A.Ş.	98.453	16.064
Yapı Kredi Faktoring A.Ş.	22.131	-
Koray Sigorta A.Ş.	11.967	-
Yapı Kredi Yatırım Men.Değ. A.Ş.	10.516	-
Yapı Kredi Portföy Yönetimi A.Ş.	5.153	-
Yapı Kredi Finansal Kiralama A.O.	1.202	-
	<b>470.505</b>	<b>314.449</b>

**İlişkili taraflara borçlar**

	30 Eylül 2015	31 Aralık 2014
<b>Ortaklar</b>		
Yapı Kredi Bankası	923	923
Koray Yapı Endüstrisi A.Ş.	347.338	1.369.688
Koray İnşaat Sanayi Ticaret A.Ş.	29.638	-
<b>Diğer ilişkili kuruluşlar</b>		
Koray Sigorta Aracılık Hizmetleri A.Ş.	5.024	-
Zer A.Ş.	-	369.931
Koray GYO A.Ş.	184.474	10.964
Otokoç Otomotiv Ticaret ve San. A.Ş.	9.930	106
Diğer	3.763	2.444
	<b>581.090</b>	<b>1.754.056</b>



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

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

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

	30 Eylül 2015	31 Aralık 2014
<b>Nakit ve nakit benzeri değerler</b>		
<b>Ortaklar</b>		
Yapı Kredi Bankası A.Ş. vadesiz mevduatlar	211.312	285.182
	211.312	285.182
<b>Yatırım fonları</b>		
<b>Ortaklar</b>		
Yapı Kredi Bankası A.Ş.	29	29
	29	29
<b>İlişkili taraflardan alınan krediler</b>		
<b>Ortaklar</b>		
Yapı Kredi Bankası A.Ş.	3.768.551	73.839.795
	3.768.551	73.839.795

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

**İlişkili taraflara yapılan satışlar**

	30 Eylül 2015	30 Eylül 2014
<b>Ortaklar</b>		
Yapı Kredi Bankası A.Ş.	1.108.240	1.118.100
Koray Yapı Endüstrisi ve Ticaret A.Ş.	86.733	93.785
Koray İnşaat Sanayii ve Ticaret A.Ş.	41.643	81.886
<b>Diğer</b>		
Yapı Kredi Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	335.734	321.311
Yapı Kredi Leasing A.Ş.	138.712	130.120
Yapı Kredi Portföy Yönetimi A.Ş.	114.080	96.370
Yapı Kredi Faktoring A.Ş.	80.437	72.752
Diğer	152.979	132.151
	2.058.558	2.046.475

## Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

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

### 18. İlişkili taraf açıklamaları (devamı)

#### 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>Diğer</b>		
Zer A.Ş.	1.103.677	985.581
Koray Gayrimenkul Yatırım A.Ş.	143.456	158.912
Otokoç Otomotiv Ticaret ve San.A.Ş.	78.347	80.188
Koray Sigorta Aracılık Hizmetleri A.Ş.	66.211	43.595
Koç Sistem Bilgi İletişim Hizm.A.Ş.	47.916	42.877
Opet Petrolcülük A.Ş.	41.072	46.005
Yapı Kredi Yatırım A.Ş.	5.576	3.793
Diğer	54.154	
	18.158.285	6.383.570

#### İlişkili taraflara faiz ve komisyon giderleri

	30 Eylül 2015	30 Eylül 2014
<b>Ortaklar</b>		
Yapı Kredi Bankası A.Ş.	2.377.955	1.982.910
	2.377.955	1.982.910

#### İlişkili taraflardan faiz gelirleri

	30 Eylül 2015	30 Eylül 2014
<b>Ortaklar</b>		
Yapı Kredi Bankası A.Ş.	3.665	42.291
	3.665	42.291

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

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

30 Eylül 2015 tarihi itibarıyla Yönetim Kurulu üyelerine, genel müdür ve yardımcılarının sağlanan faydalar 1.212.439 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  
özet konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)**

### 19. 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
Kira geliri	238.526	152.585	543.187	396.042
Yatırım Amaçlı gayrimenkuller sahiplik oranındaki değişime ilişkin gelir(Not 10)	666.321	-	-	-
Stok satış karı	11.254.093	-	-	-
İstanbul – İstanbul taahhüt karşılık gideri	1.371.742	1.797.839	(564.733)	(276.101)
Diğer	901.079	680.135	-	-
	<b>14.431.761</b>	<b>2.630.559</b>	<b>(21.546)</b>	<b>119.941</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)	381.530
Projelerle ilgili masraflar	(1.652.208 )	(1.429)	(900.613)	-
Ankara Çankaya projesi konut kısmı tamamlanma ve tanıtım maliyetleri	(1.739.303)	(737.597)	-	-
Diğer	(8.567)	20.903	(109.244)	(46.485)
	<b>(7.329.243)</b>	<b>(1.636.925)</b>	<b>(3.725.363)</b>	<b>335.045</b>

### 20. 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	3.977.193	1.821.108	3.066.188	790.264
Faiz geliri	257.767	86.913	255.932	89.491
Menkul kıymet satış karları	59.365	23.280	44.016	44.016
	<b>4.294.325</b>	<b>1.931.301</b>	<b>3.366.136</b>	<b>923.771</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	(7.974.384)	(1.815.335)	(4.926.055)	(3.088.585)
Faiz giderleri	(6.595.865)	(2.352.970)	(3.496.829)	(1.763.022)
	<b>(14.570.249)</b>	<b>(4.168.305)</b>	<b>(8.422.884)</b>	<b>(4.851.607)</b>

## Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

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

### 21. Yabancı para pozisyonu

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

	30 Eylül 2015	31 Aralık 2014
Döviz cinsinden varlıklar	15.609.516	11.835.203
Döviz cinsinden yükümlülükler	(16.105.247)	(47.953.990)
<b>Net döviz pozisyonu</b>	<b>(495.731)</b>	<b>(36.118.787)</b>

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

	30 Eylül 2015			Döviz pozisyonu tablosu		
	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	-
Ticari alacaklar			-	-	-	-
<b>Toplam varlıklar</b>	<b>15.609.516</b>	<b>15.609.516</b>	-	<b>11.835.203</b>	<b>11.835.203</b>	-
Kısa vadeli finansal yükümlülükler	(16.105.247)	(16.105.247)	-	(47.953.990)	(47.953.990)	-
<b>Toplam yükümlülükler</b>	<b>(16.105.247)</b>	<b>(16.105.247)</b>	-	<b>(47.953.990)</b>	<b>(47.953.990)</b>	-
<b>Net yabancı para varlıklar/ (yükümlülükler) pozisyonu</b>	<b>(495.731)</b>	<b>(495.731)</b>	-	<b>(36.118.787)</b>	<b>(36.118.787)</b>	-

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

	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>Avro'nun TL karşısında %10 değerlenmesi/değer kaybetmesi halinde</b>				
4. Avro net yükümlülük sebebi ile oluşan kar/(zarar)	-	-	-	-
5. Avro riskinden korunan kısım	-	-	-	-
<b>6. Avro net etki (4+5)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Toplam (3+6)</b>	<b>(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  
özet konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)

### 21. Yabancı para pozisyonu (devamı)

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

### 22. 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.

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

Ankara Ankara (Bilkent) projesi:

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

Ankara Ankara (Bilkent) projesi ile ilgili olarak komşu parsel sahipleri tarafından Ankara Büyükşehir Belediyesi ve Çankaya Belediye Başkanlıklarına açılan ve 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  
özet konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)**

**23. 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 kararla 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 oluştuğu, 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 yansiyacak 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 konsolide özet finansal tabloların kamuya açıklanma tarihi itibarıyla konu ile ilgili hukuki süreç devam etmektedir.

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

**23. 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 oluşturduğu 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  
özet konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)**

**23. 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 parseli yönelik de plan çalışması yapmasıdır. Ancak Eyüp Belediyesi'nin bu parsel ile ilgili yaptığı plan çalışmasının mevcut durumu dikkate almaması, ayrıca 1/5000 ölçekli plana uygun olmayan 1/1000 ölçekli plan 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 TL karşılığı finansal tablolarına yansıtılmıştır. 969 parselin alımı için gerekli hukuki zeminin oluşmaması halinde ise bu parselde yer alan sosyal tesisler 1283, 1285 ve 1286 numaralı parsellere kaydırılacaktır. 1283, 1285 ve 1286 numaralı parsellerin kanun gereği Şirket'e ücretsiz devredilmesi beklenmekte olup, hâlihazırda sitenin mülkiyetinde olmayan ancak fiili kullanımında bulunan 1249 numaralı parsel (brüt 746 m2) ise 2B arsaı olarak ilan edilmediğinden mevcut durumda bu parsel konusunda yapılabilecek herhangi bir işlem bulunmamaktadır.

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

Ankara Çankaya projesi:

Ankara 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 tevhidı kararının, Ankara Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu'nun 16 Nisan 2004 tarihli 9102 sayılı ve 13 Kasım 1995 tarihli 4304 sayılı kararının iptaline karar vermiştir. Mahkeme kararı yürütmeyi durdurma ve duruşma talepli olarak temyiz edilmiştir. Danıştay 6. Dairesi mahkeme kararını onamıştır.

Bunun üzerine, yine Danıştay 6. Dairesi nezdinde karar düzeltme yoluna başvuru yapılmış ve Danıştay tarafından 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  
özet konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)**

**23. 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. 31 Mart 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, Grup'un 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  
özet konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)**

**24. 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, 14.1no’lu “Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği”nin 16.maddesi uyarınca finansal tablolarının dipnotlarına “Ek Dipnot: Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü” başlıklı ayrı bir dipnot maddesi eklemiştir. Söz konusu dipnotta yer verilen bilgiler SPK’nın Seri:II, 14.1 no’lu “Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği”nin 16.maddesi uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğindedir ve SPK’nın Seri: VI, No:11, “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Tebliği”nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çevresinde hazırlanmıştır. Ayrıca, bu dipnotta yer verilen bilgiler Şirketi’in konsolide olmayan verileridir ve bu veriler ara dönem özet konsolide finansal tablolarda yer verilen bilgilerle örtüşmeyebilir.

	<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>	İşletmeciler 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  
özet konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)**

**24. 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%