

Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

**1 Ocak – 31 Mart 2016 ara hesap dönemine ait
konsolide olmayan özet finansal tablolar**

Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

İçindekiler

	<u>Sayfa</u>
Ara dönem konsolide olmayan özet finansal durum tablosu	1 - 2
Ara dönem konsolide olmayan özet kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu	3
Ara dönem konsolide olmayan özet özkaynaklar değişim tablosu	4
Ara dönem konsolide olmayan özet nakit akış tablosu	5
Ara dönem konsolide olmayan özet finansal tablolara ait açıklayıcı dipnotlar	6 - 36

Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2016 tarihi itibarıyla
Konsolide olmayan özet finansal durum tablosu
(Para birimi Türk Lirası ("TL"))

		Bağımsız incelemeden geçmemiş	Bağımsız denetimden geçmiş
	Dipnot referansları	Cari dönem 31 Mart 2016	Önceki dönem 31 Aralık 2015
Dönen varlıklar		46.029.030	49.849.977
Nakit ve nakit benzerleri	4	17.681	5.873
Ticari alacaklar			
- İlişkili taraflardan ticari alacaklar	7	626.172	-
- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	7	728.440	972.517
Diğer alacaklar			
- İlişkili taraflardan diğer alacaklar	7	2.131.416	-
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar		4.585	18.375
Stoklar	8	25.021.612	27.031.977
Finansal yatırımlar	5	14.536.243	14.841.390
Peşin ödenmiş giderler		432.326	463.021
Diğer dönen varlıklar	9	2.530.555	6.516.824
Duran varlıklar		78.357.707	114.514.092
Diğer alacaklar			
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar		45.079	48.253
Finansal yatırımlar	5	23.425.341	23.425.341
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	10	53.297.925	87.301.588
Maddi duran varlıklar		1.564.193	1.592.930
Maddi olmayan duran varlıklar		16.809	18.708
Peşin ödenmiş giderler		8.360	10.017
Diğer duran varlıklar	9	-	2.117.255
Toplam varlıklar		124.386.737	164.364.069

Takip eden notlar özet finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi**31 Mart 2016 tarihi itibarıyla
Konsolide olmayan özet finansal durum tablosu
(Para birimi Türk Lirası ("TL"))**

		Bağımsız incelemeden geçmemiş	Bağımsız denetimden geçmiş
	Dipnot referansları	Cari dönem 31 Mart 2016	Önceki dönem 31 Aralık 2015
Kısa vadeli yükümlülükler		56.291.303	95.287.544
Kısa vadeli borçlanmalar	6	43.865.159	83.545.945
Ticari borçlar			
- İlişkili taraflara borçlar	7, 16	218.254	619.276
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	7	211.099	218.451
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar		72.307	52.474
Diğer borçlar			
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar		60.489	63.957
Ertelenmiş gelirler	13	3.177.803	2.100.925
Kısa vadeli karşılıklar			
- Diğer kısa vadeli karşılıklar	14, 21	8.686.192	8.686.516
Diğer kısa vadeli yükümlülükler		-	-
Uzun vadeli yükümlülükler		8.158.860	8.158.542
Uzun vadeli karşılıklar			
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar		492.147	490.818
- Diğer uzun vadeli karşılıklar	14, 21	7.666.713	7.667.724
Özkaynaklar		59.936.574	60.917.983
Ödenmiş sermaye		40.000.000	40.000.000
Sermaye düzeltmesi farkları		91.456.689	91.456.689
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler			
- Diğer kazanç/(kayıplar)		(112.590)	(132.193)
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler		5.061.519	5.061.519
Geçmiş yıllar zararları		(75.468.032)	(65.177.901)
Net dönem karı/(zararı)		(1.001.012)	(10.290.131)
Toplam kaynaklar		124.386.737	164.364.069

Takip eden notlar özet finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

**31 Mart 2016 ve 2015 tarihlerinde sona eren üç aylık ara hesap dönemine ait konsolide olmayan
özet kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu
(Para birimi Türk Lirası ("TL"))**

		Bağımsız incelemeden geçmemiş	Bağımsız incelemeden geçmemiş
	Dipnot referansları	1 Ocak - 31 Mart 2016	1 Ocak- 31 Mart 2015
<u>Sürdürülen faaliyetler</u>			
Hasılat		2.766.457	189.683
Satışların maliyeti (-)		(1.876.163)	(62.456)
Brüt kar		890.294	127.227
Genel yönetim giderleri (-)		(1.292.502)	(626.099)
Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri (-)		(615.718)	(278.668)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	17	302.026	433.830
Esas faaliyetlerden diğer giderler(-)	17	(625.901)	(1.820.922)
Esas faaliyet karı/(zararı)		(1.341.801)	(2.164.632)
Yatırım faaliyetlerinden gelirler		2.131.416	-
Finansman gideri öncesi faaliyet karı (zararı)		789.615	(2.164.632)
Finansman gelirleri	18	451.526	1.552.521
Finansman giderleri	18	(2.242.153)	(8.038.647)
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi karı /(zararı)		(1.001.012)	(8.650.758)
Sürdürülen faaliyetler vergi gideri		-	-
Dönem vergi gideri	15	-	-
Ertelenmiş vergi gelir/gideri	15	-	-
Dönem karı /(zararı)		(1.001.012)	(8.650.758)
Pay başına kar/(zarar)			
Sürdürülen faaliyetlerden hisse başınakar/(zarar)		(0,0250)	(0,2163)
Diğer kapsamlı gelir /(gider)		-	-
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar		19.603	4.617
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları/(kayıpları)		19.603	4.617
Toplam kapsamlı kar/(zarar)		(981.409)	(8.646.141)

Takip eden notlar özet finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

1 Ocak – 31 Mart 2016 ve 2015 tarihlerinde sona eren üç aylık ara hesap dönemine ait
Konsolide olmayan özet özkaynaklar değişim tablosu
(Para birimi Türk Lirası ("TL"))

	Sermaye	Sermaye enflasyon düzeltmesi	Aktüeryal kazanç/(kayıp)	Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	Geçmiş yıllar zararları	Net dönem karı/(zararı)	Toplam özkaynaklar
1 Ocak 2016	40.000.000	91.456.689	(132.193)	5.061.519	(65.177.901)	(10.290.131)	60.917.983
Transferler	-	-	-	-	(10.290.131)	10.290.131	-
<i>Diğer kapsamlı gelir</i>	-	-	19.603	-	-	-	19.603
<i>Net dönem zararı</i>	-	-	-	-	-	(1.001.012)	(1.001.012)
Toplam kapsamlı dönem geliri/(gideri)	-	-	19.603	-	-	(1.001.012)	(981.409)
31 Mart 2016	40.000.000	91.456.689	(112.590)	5.061.519	(75.468.032)	(1.001.012)	59.936.574
1 Ocak 2015	40.000.000	91.456.689	(45.352)	5.061.519	(81.917.171)	16.739.270	71.294.955
Transferler	-	-	-	-	16.739.270	(16.739.270)	-
<i>Diğer kapsamlı gelir</i>	-	-	4.617	-	-	-	4.617
<i>Net dönem zararı</i>	-	-	-	-	-	(8.650.758)	(8.650.758)
Toplam kapsamlı dönem geliri/(gideri)	-	-	4.617	-	-	(8.650.758)	(8.646.141)
31 Mart 2015	40.000.000	91.456.689	(40.735)	5.061.519	(65.177.901)	(8.650.758)	62.648.814

Takip eden notlar özet finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

**1 Ocak – 31 Mart 2016 ve 2015 tarihlerinde sonra eren üç aylık ara hesap dönemine ait
Konsolide olmayan özet nakit akış tablosu
(Para birimi Türk Lirası (“TL”))**

		Bağımsız incelemeden geçmemiş	Bağımsız incelemeden geçmemiş
		Cari dönem	Önceki dönem
	Dipnot referansları	1 Ocak- 31 Mart 2016	1 Ocak- 31 Mart 2015
İşletme faaliyetlerinden nakit akışları			
Dönem zararı		(1.001.012)	(8.650.758)
Dönem net zararı mutabakatı ile ilgili düzeltmeler			
Faiz gideri	18	1.865.063	2.197.604
İstanbul İstanbul taahhüt karşılığı	14, 17	(1.335)	209.771
Amortisman ve itfa payları	11	31.180	26.043
Ankara Çankaya projesi satışları peşin avansları		(3.153.344)	-
Kıdem tazminatındaki (azalış) /artış		20.931	42.647
Gerçekleşmemiş kur farkı zararı(karı)		(5.702.132)	4.210.364
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler			
Stoklardaki değişim		2.010.365	(10.748.657)
Alacaklardaki değişim		(2.496.547)	(1.223.933)
Borçlardaki değişim		(411.842)	912.272
Yatırım amaçlı gayrimenkul satışı		34.003.663	-
Diğer varlık ve yükümlülüklerdeki değişimler		10.385.931	(1.580.654)
Alınan faizler		72.101	72.008
		35.623.022	(14.533.293)
Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları			
Maddi ve maddi olmayan duran varlık satın alımı	11	(544)	(68.524)
		(544)	(68.524)
Finansman faaliyetlerinden nakit akışları			
Ödenen faizler		3.238.830	(1.832.626)
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri		17.940.500	63.511.831
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları		(56.790.000)	(46.925.506)
Finansman faaliyetlerinden sağlanan net nakit		(35.610.670)	14.753.699
Nakit ve nakit benzerlerindeki artış / (azalış)		11.808	151.882
Nakit ve nakit benzeri değerlerin dönem başı bakiyesi	4	5.873	54.994
Nakit ve nakit benzeri değerlerin dönem sonu bakiyesi	4	17.681	206.876

Takip eden notlar özet finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

**31 Mart 2016 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait
Konsolide olmayan özet finansal tablolara ilişkin dipnotlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)**

1. Şirket'in organizasyonu ve faaliyet konusu

Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ("YK Koray" veya "Şirket")'in ana faaliyet konusu gayrimenkul portföyü oluşturmak ve bunu geliştirmek ve gayrimenkule dayalı sermaye piyasası araçlarına yatırım yapmaktır. Şirket, 25 Aralık 1996 tarihinde kurulmuştur. Şirket'in merkez ofisi, 19 Mayıs 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. 31 Mart 2016 tarihi itibarıyla, Şirket'in BİST'e kayıtlı %49 oranında hissesi mevcuttur ve Şirket'in hisselerinin çoğunluğunu elinde bulunduran hissedarlar ve hisse oranları aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2016 (%)	31 Aralık 2015 (%)
Yapı ve Kredi Bankası A.Ş.	26,01	26,01
Koray Gayrimenkul ve Yatırım A.Ş.	7,78	7,78
Murat Koray	5,00	5,00
Selim Koray	5,00	5,00
Semra Turgut	5,00	5,00
Süleyman Yerçil	0,80	0,80
Nurşin Gönül	0,34	-
Mustafa Ayhan Gönül	0,33	-
Mustafa Sinan Gönül	0,33	-
Burçin Bahadır Erdoğan	0,15	-
Burcu Erdoğan Gönül	0,15	-
Gülümser Erdoğan	0,10	-
Necdet Öztürk	0,01	0,01
Mustafa Zeki Gönül(*)	-	1,00
Zeynel Abidin Erdoğan(**)	-	0,40
Diğer (Halka açık kısım)	49,00	49,00
	100,00	100,00

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

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

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

Şirket'in 31 Mart 2016 tarihi itibarıyla çalışan sayısı 15 kişidir (31 Aralık 2015: 16 kişi).

31 Mart 2016 tarihi itibarıyla ve bu tarihte sona eren ara hesap dönemine ait olarak hazırlanan konsolide olmayan özet finansal tablolar, Yönetim Kurulu tarafından 28 Nisan 2016 tarihinde onaylanmıştır. Genel Kurul ve bazı düzenleyici kurumlar onaylanan konsolide olmayan özet finansal tabloları değiştirme yetkisine sahiptir.

Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

**31 Mart 2016 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait
Konsolide olmayan özet finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)**

2. Konsolide olmayan özet finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar

2.1 Sunuma ilişkin temel esaslar

2.1.1 Uygulanan muhasebe standartları

İlişikteki ara dönem finansal tablolar, Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK") 13 Haziran 2013 tarih ve 28676 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri II, 14.1 no'lu "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" ("Tebliğ") ve 28 Mayıs 2013 tarih ve 28660 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği" hükümlerine uygun olarak hazırlanmıştır.

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

Şirket, 31 Mart 2016 tarihinde sona eren ara döneme ilişkin finansal tablolarını Türkiye Muhasebe Standardı No.34 "Ara Dönem Finansal Raporlama"ya uygun olarak hazırlamıştır.

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

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

- Çalışanlara sağlanan faydalar,
- Şüpheli alacak karşılığı,
- Stok değer düşüklükleri,
- Gerçeğe uygun değer düzeltmesi, ve
- Karşılıklar

ile ilgilidir.

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

2.1.2 Netleştirme/ Mahsup

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

Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

**31 Mart 2016 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait
Konsolide olmayan özet finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)**
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)

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

2.1.3 İşletmenin sürekliliği

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

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

	Stok çeşidi	Stok taşınan değeri	Tahmini geri kazanılabilir tarih
Ankara Çankaya	Mamul	24.753.842	2016 sonu
Ankara Ankara (Bilkent)	Mamul	267.770	2016 sonu
		25.021.612	

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

Şirket, Ankara-Çankaya projesini tamamlamış ve konut kısmından, Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmesi ile sattığı 16 adet konuttan 14 tanesinin ev teslimatlarını 31 Mart 2016 tarihi itibarıyla gerçekleştirmiştir. Projenin ticari kısmı ile ilgili olarak da kiralama çalışmaları, 31 Mart 2016 tarihi itibarıyla devam etmektedir.

2.1.4 İşlevsel ve raporlama para birimi

Şirket'in konsolide olmayan özet finansal tabloları, faaliyette bulunduğu temel ekonomik çevrede geçerli olan para birimi (işlevsel para birimi) ile sunulmuştur. İşletmenin finansal durumu ve faaliyet sonucu, Şirket'in geçerli para birimi olan ve finansal tablo için raporlama para birimi olan TL cinsinden ifade edilmiştir.

2.1.5 Karşılaştırmalı Bilgiler ve Önceki Dönem Tarihli Finansal Tabloların Yeniden Düzenlenmesi

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

**31 Mart 2016 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait
Konsolide olmayan özet finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)**

2. Konsolide olmayan özet finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar

2.2 Önemli muhasebe politikalarının özeti

Şirket'in ara dönem konsolide olmayan özet finansal tabloları yıl sonu finansal tabloların içermesi gerekli olan açıklama ve dipnotların tamamını içermemektedir ve bu sebeple Şirket'in 31 Aralık 2015 tarihli konsolide olmayan finansal tabloları ile birlikte değerlendirilmelidir.

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

2.3 Muhasebe politikalarındaki değişiklikler

Standartlarda değişiklikler ve yorumlar

Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar

31 Mart 2016 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 Şirket'in mali durumu ve performansı üzerindeki etkileri ilgili paragraflarda açıklanmıştır.

i) 1 Ocak 2016 tarihinden itibaren geçerli olan yeni standart, değişiklik ve yorumlar

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. Söz konusu değişikliğin Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerinde hiçbir etkisi olmamıştır.

TMS 16 ve TMS 38 – Kabul edilebilir 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. Söz konusu değişikliğin Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerinde hiçbir etkisi olmamıştır.

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

Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

**31 Mart 2016 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait
Konsolide olmayan özet finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)**

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

muhassebeleştirilecektir. Değişiklik Şirketin geçerli değildir ve Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde etkisi olmamıştır.

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

Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu (KGK), işletmelerin bireysel finansal tablolarında bağlı ortaklıklar ve iştiraklerdeki yatırımların muhassebeleştirilmesinde özkaynak yönteminin kullanılması seçeneğini yeniden sunmak için TMS 27’de değişiklik yapmıştır. Buna göre işletmelerin bu yatırımları:

- maliyet değeriyle
- TFRS 9 uyarınca
- veya
- TMS 28’de tanımlanan özkaynak yöntemini kullanarak muhassebeleştirilmesi gerekmektedir.

İşletmelerin aynı muhassebeleştirmeyi her yatırım kategorisine uygulaması gerekmektedir. Bunun sonucu olarak TFRS 1 Uluslararası Finansal Raporlama Standartlarının İlk Kez Uygulanmasında da bir değişiklik yapılmıştır. TFRS 1’de yapılan değişiklik, ilk kez uygulama yapan işletmelerin, geçmişte gerçekleşen işletme birleşmeleri için yatırımın satın alınması sırasında TFRS 1 muafiyetini uygularken bireysel finansal tablolarında özkaynak yöntemini kullanarak yatırımlarını muhassebeleştirilmesine izin vermektedir. Değişiklik Şirket için geçerli değildir ve Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde etkisi olmamıştır.

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

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 teşki leden varlıkların satışı veya katkısından kaynaklanan kazanç veya kayıpların tamamının yatırımcı tarafından muhassebeleştirilmesi 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 muhassebeleştirilmelidir. Değişiklikler Şirket için geçerli değildir ve Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde etkisi olmamıştır.

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 Şirket için geçerli değildir ve Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde etkisi olmamıştır.

TMS 1: Açıklama İnisyatifi (TMS 1’de Değişiklik)

TMS 1’de değişiklik yapmıştır. Bu değişiklikler; Önemlilik, Ayırıştırma ve alt toplamlar, Dipnot yapısı, Muhasebe politikaları açıklamaları, Özkaynakta muhassebeleştirilen yatırımlardan kaynaklanan diğer kapsamlı gelir kalemlerinin sunumu alanlarında dar odaklı iyileştirmeler içermektedir. Değişikliklerin Şirket'in ara dönem özet konsolide finansal tablo dipnotları üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

**31 Mart 2016 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait
Konsolide olmayan özet finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)**

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

TFRS Yıllık İyileştirmeler, 2012-2014 Dönemi

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

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

Söz konusu değişikliklerin Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

ii) Yayımlanan 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 Şirket tarafından erken uygulamaya başlanmamış yeni standartlar, yorumlar ve değişiklikler aşağıdaki gibidir. Şirket 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

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

**31 Mart 2016 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait
Konsolide olmayan özet finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)**

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

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

Aşağıda listelenen yeni standartlar, yorumlar ve mevcut UFRS standartlarındaki değişiklikler UMSK tarafından yayınlanmış fakat cari raporlama dönemi için henüz yürürlüğe girmemiştir. Fakat bu yeni standartlar, yorumlar ve değişiklikler henüz KGK tarafından TFRS'ye uyarlanmamıştır/ yayınlanmamıştır ve bu sebeple TFRS'nin bir parçasını oluşturmazlar. Şirket konsolide olmayan 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 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 1 Ocak 2018 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleridir. Erken uygulamaya izin verilmektedir. UFRS 15'e geçiş için iki alternatif uygulama sunulmuştur; tam geriye dönük uygulama veya modifiye edilmiş geriye dönük uygulama. Modifiye edilmiş geriye dönük uygulama tercih edildiğinde önceki dönemler yeniden düzenlenmeyecek ancak mali tablo dipnotlarında karşılaştırmalı rakamsal bilgi verilecektir. Söz konusu değişikliğin Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

UFRS 15 - Müşterilerle Yapılan Sözleşmelerden Doğan Hasılat (Değişiklik)

UMSK, UFRS 15'deki bazı konulara açıklık getiren değişiklikleri Nisan 2016'da yayınlamıştır. Değişiklikler beş aşamalı modelin üçünü kapsamaktadır (edim yükümlülüğünün tanımlanması, asil ve vekil bedelleri ve lisanslama) ve sözleşme değişiklikleri ve tamamlanan sözleşmeler için bazı geçiş muafiyetleri getirmektedir. Değişiklikler, 1 Ocak 2018 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanacaktır. Erken uygulamaya izin verilmektedir. Söz konusu değişikliğin Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

**31 Mart 2016 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait
Konsolide olmayan özet finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)**

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

UFRS 9 Finansal Araçlar – Nihai Standart (2014)

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

UFRS 16 Kiralama İşlemleri

UMSK Ocak 2016'da UFRS 16 "Kiralama İşlemleri" standardını yayınlamıştır. Yeni standart, faaliyet kiralaması ve finansal kiralama ayrımını ortadan kaldırarak kiracı durumundaki şirketler için birçok kiralamanın tek bir model altında bilançoya alınmasını gerektirmektedir. Kiralayan durumundaki şirketler için muhasebeleştirme büyük ölçüde değişmemiş olup faaliyet kiralaması ile finansal kiralama arasındaki fark devam etmektedir. UFRS 16, UMS 17 ve UMS 17 ile ilgili Yorumların yerine geçecek olup 1 Ocak 2019 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerlidir. UFRS 15 "Müşterilerle Yapılan Sözleşmelerden Doğan Hasılat" standardı da uygulandığı sürece UFRS 16 için erken uygulamaya izin verilmektedir. Şirket, standardın finansal durumu ve performansı üzerine etkilerini değerlendirmektedir.

UMS 12 Gelir Vergileri: Gerçekleşmemiş Zararlar için Ertelenmiş Vergi Varlıklarının Muhasebeleştirilmesi (Değişiklikler)

UMSK Ocak 2016'da, UMS 12 Gelir Vergileri standardında değişikliklerini yayınlamıştır. Yapılan değişiklikler gerçeğe uygun değeri ile ölçülen borçlanma araçlarına ilişkin ertelenmiş vergi muhasebeleştirilmesi konusunda açıklık getirmektedir. Değişiklikler; gerçekleşmemiş zararlar için ertelenmiş vergi varlıklarının muhasebeleştirilmesi hükümleri konusunda, uygulamadaki mevcut farklılıkları gidermeyi amaçlamaktadır. Değişiklikler, 1 Ocak 2017 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geriye dönük olarak uygulanacaktır. Erken uygulamaya izin verilmektedir. Ancak, değişikliklerin ilk kez uygulandığı dönem, karşılaştırmalı sunulan ilk dönemin açılış özkaynaklarındaki etki, açılış geçmiş yıllar karları/zararları ve diğer özkaynak kalemleri arasında ayrıştırılmadan, açılış geçmiş yıllar karları/zararlarında (ya da uygun olması durumunda bir diğer özkaynak kaleminde) muhasebeleştirilebilecektir. Şirket bu muafiyeti uygulaması durumunda, finansal tablo dipnotlarında açıklama yapacaktır. Söz konusu değişikliklerin Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

**31 Mart 2016 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait
Konsolide olmayan özet finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)**
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)

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

UMS 7 Nakit Akış Tabloları (Değişiklikler)

UMSK Ocak 2016'da, UMS 7 Nakit Akış Tabloları standardında değişikliklerini yayınlamıştır. Değişiklikler, şirketin finansman faaliyetleri konusunda finansal tablo kullanıcılarına sağlanan bilgilerin iyileştirilmesi için UMS 7'ye açıklık getirilmesini amaçlamaktadır. Dipnot açıklamalarındaki iyileştirmeler, şirketlerin finansal borçlarındaki değişiklikler için bilgi sağlamasını gerektirmektedir. Değişiklikler, 1 Ocak 2017 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanacaktır. Erken uygulamaya izin verilmektedir. Şirket'in bu değişiklikleri ilk kez uygulamasında, önceki dönemlere ilişkin karşılaştırmalı bilgi sunulmasına gerek yoktur. Söz konusu değişikliklerin Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

3. Bölümlere göre raporlama

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

4. Nakit ve nakit benzerleri

31 Mart 2016 ve 31 Aralık 2015 tarihleri itibarıyla nakit ve benzerleri detayları aşağıda verilmiştir:

	31 Mart 2016	31 Aralık 2015
Banka		
- vadesiz mevduat	17.652	5.844
Yatırım fonları	29	29
	17.681	5.873

31 Mart 2016 tarihi itibarıyla yatırım fonları B-tipi likit fonlardan oluşmaktadır.

5. Finansal yatırımlar

Kısa vadeli

Şirket, İstanbul ili Kemerburgaz bölgesinde 2B yasasıyla birlikte satışa çıkarılacak bir arsayla ilgili hukuki süreç başlatmış olup ilgili süreç neticesine bağlı olarak söz konusu arsayla ilgili bir aksiyon planı oluşturulmasını öngörmektedir. Bu konuyla ilgili olarak hukuki süreç gereği Şirket'in banka hesaplarında 5.082.080 ABD Doları karşılığı 14.399.565 TL kadar blokeli vadeli mevduatı bulunmaktadır (31 Aralık 2015 – 14.776.656 TL). Söz konusu bloke vadeli mevduatın vadesi 3 aydan uzun olup ilişikteki ara dönem konsolide olmayan özet finansal durum tablosunda finansal yatırım olarak sınıflanmıştır. Vadeli mevduatın faiz oranı %2,05'dir. 31 Mart 2016 tarihi itibarıyla 48.238 ABD Doları karşılığı 136.678 TL faiz tahakkuk etmiştir (31 Aralık 2015 – 64.734 TL). 14 Nisan 2016 tarihinde vadesi dolan ilgili blokeli mevduat bu tarihten itibaren yine 6 aylık olarak, 14 Ekim 2016 tarihine vadeli mevduat yapılmıştır.

Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

**31 Mart 2016 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait
Konsolide olmayan özet finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)**

5. Finansal yatırımlar (devamı)

Uzun vadeli

	31 Mart 2016	31 Aralık 2015
YKS Tesis Yönetim Hizmetleri A.Ş.	205.341	205.341
Gelişim Gayrimenkul ve Yatırım Ticaret A.Ş.	23.220.000	23.220.000
	23.425.341	23.425.341

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

Şirket 14 Kasım 2008 tarihinde sermayesinin %99,90'ına iştirak ederek kurduğu Gelişim Gayrimenkul ve Yatırım Ticaret A.Ş.'ye ("Gelişim Gayrimenkul"), İstanbul, Beykoz'da bulunan, "Göllü" arsasının tamamı olan 223.823 m²'lik kısmı ile 255.815 m²'lik "Riva" arsasının 207.088 m²'lik kısmını yasal olarak devretmiştir. 13 Aralık 2012 tarihindeki 2012/10 nolu Yönetim Kurulu'nda alınan karar ile Gelişim Gayrimenkul ve Yatırım Ticaret A.Ş. 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 Şirket'in konsolide olmayan finansal tablolarında Gelişim Gayrimenkul ve Yatırım Ticaret A.Ş. üzerindeki değer düşüklüğü ortadan kalkmıştır.

Gelişim Gayrimenkul'ün 27 Mart 2015 tarihli Yönetim Kurulu toplantısında, Gelişim Gayrimenkul'e ait İstanbul ili, Beykoz İlçesi, Riva Göllü Köyü, Eskidamlar ve Sıtmapınarı mevkiilerinde bulunan toplam 16 parseldeki 223.823m² arsalarının ("Göllü Arsaları") Şirket'in çıkarları doğrultusunda en iyi şekilde değerlendirilmesi amacıyla, Eseyel Danışmanlık ve Dış Ticaret A.Ş.'ye 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 ve konuya ilişkin Olağanüstü Genel Kurul toplantısını 5 Mayıs 2015 tarihinde gerçekleştirmiştir. Gelişim Gayrimenkul'ün sermaye indirimine gitmesi İstanbul Ticaret Sicil Müdürlüğü tarafından onaylanmış olup, Şirket'in Gelişim Gayrimenkul'deki finansal yatırım tutarı, 32.520.000 TL azalıp, 23.220.000 TL'ye inmiştir (31 Aralık 2015: 23.220.000 TL).

Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

**31 Mart 2016 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait
Konsolide olmayan özet finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)**

6. Kısa ve uzun vadeli borçlanmalar

	31 Mart 2016			31 Aralık 2015		
	Faiz oranı (%)	Orijinal Para birimi	TL karşılığı	Faiz oranı (%)	Orijinal Para birimi	TL karşılığı
TL banka kredileri	10,88%	22.163.363	22.163.363 (1)	10,85%	8.230.813	8.230.813(6)
TL banka kredileri	11,34%	6.102.296	6.102.296 (2)	10,85%	8.230.813	8.230.813 (6)
TL banka kredileri	11,85%	564.997	564.997 (3)	10,85%	3.263.717	3.263.717(7)
TL banka kredileri	-	428.000	428.000 (4)	-	650.100	650.100(8)
TL banka kredileri	-	-	-	10,85%	21.587.938	21.587.938(9)
TL banka kredileri	-	-	-	11,31%	22.688.878	22.688.878(9)
TL banka kredileri	-	-	-	12,01%	4.021.634	4.021.634(10)
ABD Doları banka kredileri	3,13%	5.155.115	14.606.503 (5)	3,12%	5.114.889	14.872.052(11)
Toplam kısa vadeli finansal borçlar			43.865.159			83.545.945
(1) 1 Nisan 2016 vadeli						
(2) 1 Nisan 2016 vadeli erken kapama opsiyonlu spot kredinin 17.094.400 TL tutarındaki kısmı 08.03.2016 tarihinde kapatılmıştır.						
(3) 20 Mayıs 2016 vadeli erken kapama opsiyonlu spot kredinin 940.000 TL tutarındaki kısmı 30.09.2015 tarihinde, 922.000 TL tutarındaki kısmı 26.10.2015 tarihinde, 715.000 TL tutarındaki kısmı 28.10.2015 tarihinde ve 1.890.000 TL tutarındaki kısmı 11.11.2015 tarihinde, 575.000 TL tutarındaki kısmı 18.02.2016 tarihinde, 1.404.400 TL tutarındaki kısmı 19.02.2016 tarihinde, 1.553.600 TL tutarındaki kısmı 08.03.2016 tarihinde kapatılmıştır.						
(4) Rotatif						
(5) 14 Nisan 2016 vadeli.						
(6) 4 Şubat 2016 vadeli						
(7) 1 Nisan 2016 vadeli erken kapama opsiyonlu spot kredinin 1.000.000 TL tutarındaki kısmı 15.06.2015 tarihinde kapatılmıştır.						
(8) Rotatif						
(9) 1 Nisan 2016 vadeli.						
(10) 20 Mayıs 2016 vadeli erken kapama opsiyonlu spot kredinin 940.000 TL tutarındaki kısmı 30.09.2015 tarihinde, 922.000 TL tutarındaki kısmı 26.10.2015 tarihinde, 715.000 TL tutarındaki kısmı 28.10.2015 tarihinde ve 1.890.000 TL tutarındaki kısmı 11.11.2015 tarihinde kapatılmıştır.						
(11) 14 Nisan 2016 vadeli						

7. Ticari alacaklar ve borçlar

31 Mart 2016 ve 31 Aralık 2015 tarihleri itibarıyla ticari alacakların detayları aşağıda verilmiştir:

Kısa vadeli ticari alacaklar:	31 Mart 2016	31 Aralık 2015
İlişkili taraflardan ticari alacaklar	626.172	-
İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	1.010.785	1.254.862
	1.636.957	1.254.862
Şüpheli ticari alacaklar karşılığı	(282.345)	(282.345)
Ticari alacaklar, net	1.354.612	972.517

Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

**31 Mart 2016 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait
Konsolide olmayan özet finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)**
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)

7. Ticari alacaklar ve borçlar (devamı)

31 Mart 2016 ve 31 Aralık 2015 tarihleri itibarıyla ticari borçların detayları aşağıda verilmiştir:

Kısa vadeli diğer alacaklar:	31 Mart 2016	31 Aralık 2015
İlişkili taraflardan diğer alacaklar (*)	2.131.416	-
İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	4.585	18.375
	2.136.001	18.375

(*) İştiraklerden temettü alacağından oluşmaktadır.

Kısa vadeli ticari borçlar:	31 Mart 2016	31 Aralık 2015
İlişkili taraflara ticari borçlar	218.254	619.276
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar - Satıcılar	211.099	218.451
	429.353	837.727

Kısa vadeli diğer borçlar:	31 Mart 2016	31 Aralık 2015
İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar (*)	60.489	63.957
	60.489	63.957

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

8. Stoklar

31 Mart 2016 ve 31 Aralık 2015 tarihleri itibarıyla stokların detayları aşağıda verilmiştir:

	31 Mart 2016	31 Aralık 2015
Mamul	25.021.612	27.031.977
	25.021.612	27.031.977

Mamul:

31 Mart 2016 ve 31 Aralık 2015 tarihleri itibarıyla mamullerin detayları aşağıda verilmiştir:

	31 Mart 2016	31 Aralık 2015
Ankara Çankaya	24.753.842	26.410.289
Ankara Ankara (Bilkent)	267.770	621.688
	25.021.612	27.031.977

**31 Mart 2016 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait
Konsolide olmayan özet finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)**

8. Stoklar (devamı)

Ankara Çankaya projesi:

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

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

Ankara 9. İdare Mahkemesi, 2013/586E. - 2013/1089K sayılı Kararı ile Danıştay 6. Dairesi'nin bozma kararına uyma yönünde karar almıştır. Çankaya Yerel Kalkınma ve Dayanışma Vakfı'nın, Ankara 9. İdare Mahkemesi'nin vermiş olduğu bozmaya uyma ile davanın reddi kararına karşı temyiz yoluna gitmiştir. Temyiz incelemesi karar düzeltme yolu açık olmak üzere Şirket lehine onanmıştır. Bu süreçten sonra Çankaya Yerel Kalkınma ve Dayanışma Vakfı karar düzeltmeye gitmemesi nedeniyle bu karar Şirket lehine kesinleşmiş ve ilgili dava tüm hukuki süreçlerini tamamlayarak Şirket lehine sonlanmıştır.

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

Ankara 9. 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, temyize cevap verildiği ve dosyanın Danıştay'da incelemede olduğu bilgisi edinilmiş olup, 31 Mart 2016 tarihi itibarıyla yeni bir gelişme olmamıştır.

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

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

Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

**31 Mart 2016 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait
Konsolide olmayan özet finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)**

8. Stoklar (devamı)

31 Mart 2015 tarihi itibarıyla Ankara Çankaya projesinin konut kısmının Şirket'in hissesine düşen payının geri kazanılabilir tutarı 25.146.282 TL'dir. (31 Aralık 2015 – 28.296.044 TL). 31 Mart 2016 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.

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 31 Mart 2016 tarihi itibarıyla 144 adet ünite Şirket tarafından hak sahiplerine teslim edilmiştir (31 Aralık 2015: 143).

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

31 Mart 2016	Stok çeşidi	Stok taşınan değeri	Tahmini geri kazanılabilir tarih
Ankara Çankaya	Mamul	24.753.842	2016 yılsonu
Ankara Ankara (Bilkent)	Mamul	267.770	2016 yılsonu
		25.021.612	

31 Aralık 2015	Stok çeşidi	Stok taşınan değeri	Tahmini geri kazanılabilir tarih
Ankara Çankaya	Mamul	26.410.289	2016
Ankara Ankara (Bilkent)	Mamul	621.688	2016
		27.031.977	

9. Diğer dönen ve duran varlıklar

	31 Mart 2016	31 Aralık 2015
Katma değer vergisi ("KDV") alacakları	2.529.020	6.516.824
İndirilecek KDV	1.535	-
	2.530.555	6.516.824

Diğer duran varlıklar

	31 Mart 2016	31 Aralık 2015
Katma değer vergisi ("KDV") alacakları	-	2.117.255
	-	2.117.255

Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

**31 Mart 2016 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait
Konsolide olmayan özet finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)**
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)

10. Yatırım amaçlı gayrimenkuller

31 Mart 2016 ve 2015 tarihlerinde sona eren dönemlere ait yatırım amaçlı gayrimenkullerde gerçekleşen hareketler aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak 2016	İlaveler	Çıkışlar	Gerçeğe uygundeğer değişimi	Transferler	31 Mart 2016
Elit Residence	3.400.000	-	-	-	-	3.400.000
Levent Loft Bahçe Projesi	7.009.244	-	(1.989.346)	-	-	5.019.898
Bomonti Apartman	7.602.699	-	-	-	-	7.602.699
KağıthaneOfispark	4.872.000	-	-	-	-	4.872.000
Ankara Çankaya Projesi Ticari Kısım	32.403.328	-	-	-	-	32.403.328
Riva Doğu	32.014.317	-	(32.014.317)	-	-	-
	87.301.588	-	(34.003.663)	-	-	53.297.925

	1 Ocak 2015	İlaveler	Çıkışlar	Gerçeğe uygundeğer değişimi	Transferler	31 Aralık 2015
Elit Residence	3.025.000	-	-	375.000	-	3.400.000
Levent Loft Bahçe Projesi	7.531.418	-	(1.796.172)	1.273.998	-	7.009.244
Bomonti Apartman	7.249.316	-	-	353.383	-	7.602.699
KağıthaneOfispark	4.373.756	-	-	498.244	-	4.872.000
Ankara Çankaya Projesi Ticari Kısım	31.725.860	666.321(*)	-	11.147	-	32.403.328
Riva Doğu	25.533.761	-	-	6.480.556	-	32.014.317
	79.439.111	666.321	(1.796.172)	8.992.328	-	87.301.588

Elit Residence:

İstanbul Şişli ilçesi 1905 ada ve 48 numaralı parsel üzerinde inşaat edilmiş olan 40 katlı Elit Plaza konut projesinde, Şirket tarafından satın alınan 30 numaralı bağımsız bölümden oluşmaktadır. Bu bölüm 31 Mart 2016 tarihi itibarıyla, 29 Aralık 2015 tarihli ekspertiz raporunda belirtilmiş olan 3.400.000 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 ve 51 no'lu bağımsız bölüm 18.02.2016 tarihinde satılmıştır. 31 Mart 2016 tarihi itibarıyla Şirket'in projede 3 dairesi yer almaktadır. Bu daireler 30 Aralık 2015 tarihindeki ekspertiz raporunda belirtilmiş olan 5.019.898 TL piyasa değeri ile değerlendirilmiştir.

Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

**31 Mart 2016 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait
Konsolide olmayan özet finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)**

10. Yatırım amaçlı gayrimenkuller (devamı)

Bomonti Projesi:

Bomonti projesi, İstanbul ili, Şişli-Bomonti ilçesinde bulunan 144 pafta, 980 ada, 9 parsel no'lu 2.799 m² yüzölçümüne sahip, Bomonti Apartman Projesinden alınan 9 daireden oluşan bir projedir. Bu daireler 30 Aralık 2015 tarihindeki ekspertiz raporunda belirtilmiş olan 7.602.699 TL piyasa değeri ile değerlendirilmiştir.

Kağıthane OfisPark

KağıthaneOfisPark, İstanbul ili, Kağıthane ilçesinde bulunan 12648 parsel üzerindeki Kağıthane Ofis Park projesi üzerinde yer alan 32 no'lu bağımsız bölümdür. Bu bölüm, 30 Aralık 2015 tarihindeki ekspertiz raporunda belirtilmiş olan 4.872.000 TL piyasa değeri ile değerlendirilmiştir.

Ankara Çankaya Projesi Ticari Kısım

Ankara Çankaya Projesi ticari kısmı, Ankara İli, Çankaya İlçesi, 6049 ada, 21 parselde kayıtlı 10.264 m² büyüklüğünde arsada geliştirilen projenin A-B ve F bloklarından oluşmaktadır ve Şirket 31 Mart 2016 tarihi itibarıyla yaklaşık %46,97'lik arsa payına sahiptir. Ankara Çankaya projesinin ticari kısmının, Şirket'in sahip olduğu arsa payına düşen yaklaşık %46,97'lik kısmının değeri 7 Ekim 2015 tarihindeki ekspertiz raporundaki değeri 32.403.328 TL'dir.

Riva Doğu

Şirket yönetimi, İstanbul İli, Beykoz İlçesi, Riva Bölgesinde bulunan 1164/1, 2993, 3017 ve 3028 numaralı parsellerden oluşmakta olan ve Şirket finansal tablolarında 16.779.822 TL maliyetle taşınan Riva Doğu arsalarının 22 Aralık 2014 tarih ve 47 numaralı Yönetim Kurulu kararı ile satışına yönelik hazırlıklara başlanılmasına karar vermiş, ilk kez 31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla hazırlanan finansal tablolarda bu arsalar yatırım amaçlı gayrimenkul hesabına sınıflanmış ve değerlendirme raporlarına göre gerçeğe uygun değerlerinden ilgili finansal tablolara taşınmışlardır. En son 16 Aralık 2015 tarihindeki ekspertiz raporunda belirtilmiş olan 32.014.317 TL piyasa değeri ile değerlendirilmiş olan söz konusu arsaların; 29 Şubat 2016 tarih ve 16 numaralı Yönetim Kurulu kararı ile 32.056.804 TL+ KDV tutar ile Şirketimizin nihai ana ortaklarından Temel Ticaret ve Yatırım A.Ş.'nin bağlı ortaklığı Sardes Gayrimenkul Yatırımcılığı ve Ticaret A.Ş.'ne satışına karar verilmiştir. Raporlama tarihi itibarıyla söz konu arsaların satış işlemleri tamamlanmıştır.

11. Maddi ve maddi olmayan duran varlıklar

31 Mart 2016 tarihinde sona eren üç aylık ara hesap dönemi içinde alınan maddi ve maddi olmayan duran varlıkların tutarı 544 TL'dir (31 Mart 2015 – 68.524 TL).

31 Mart 2016 tarihinde sona eren üç aylık ara hesap dönemi içinde kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelirler tablosunda genel yönetim gideri hesabında giderleştirilen maddi ve maddi olmayan duran varlık amortisman tutarı 31.180 TL'dir (31 Mart 2015 – 26.043 TL).

12. Karşılıklar, koşullu varlık ve yükümlülükler

Şarta bağlı varlık ve yükümlülükler

a) 31 Mart 2016 ve 31 Aralık 2015 tarihleri itibarıyla teminatlar ve taahhütler aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2016	31 Aralık 2015
Alınan teminatlar	3.749.269	3.843.432
Toplam	3.749.269	3.843.432

Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

**31 Mart 2016 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait
Konsolide olmayan özet finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)**

12. Karşılıklar, koşullu varlık ve yükümlükler (devamı)

Verilen teminat mektupları

	31 Mart 2016	31 Aralık 2015
Şirket tarafından verilen teminat, rehin ve ipotekler (TRİ)'ler		
A. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	4.714.718	4.714.718
B. Tam konsolidasyon kapsamına dahil edilen ortaklıklar lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
C. Olağan ticari faaliyetlerinin yürütülmesi amacıyla diğer 3. Kişilerin borcunu temin amacıyla vermiş olduğu	-	-
D. Diğer verilen TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
i. Ana ortak lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
ii. B ve C maddeleri kapsamına girmeyen diğer grup şirketleri lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
iii. C maddesi kapsamına girmeyen 3. kişiler lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
Toplam	4.714.718	4.714.718

Şirket tarafından verilen TRİ'ler 31 Mart 2016 ve 31 Aralık 2015 tarihleri itibarıyla TL cinsindendir.

b) 31 Mart 2016 itibarıyla projeler bazında şerhler, hak ve yükümlülükler aşağıdaki gibidir:

Ankara Ankara (Bilkent) projesi

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 2010/325E 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. 29.12.2015 tarihinde, Danıştay 14. Mahkemesi Çankaya Belediyesi'nin yapmış olduğu temyiz başvurusunu reddetmiş ve Şirketimiz lehine verilmiş kararı onamıştır. Danıştay'ın aldığı kararda imar planları ve inşaat ruhsatının iptali sonrası yıkım kararına gidilen süreçte Şirket'in bir kusuru olmadığı ve yıkım işleminin tahsis edilmesinin idarenin (Belediyelerin) hizmet kusuru nedeniyle olduğu ve bu nedenle, ancak yıkıma konu taşınmaz bedeli ödendikten sonra yıkım uygulaması yapılabileceğine işaret edilmektedir.

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

Yukarıda bahsi geçen ve 31 Mart 2016 tarihi itibarıyla süren davalar konusunda hukuki süreçler devam etmekte olup, Şirket avukatları bu davaların Şirket'in lehine sonuçlanacağı görüşünde olduğundan Şirket'e yansiyacak bir zararın oluşması beklenmemektedir.

Ancak Ankara Ankara (Bilkent) projesine istinaden önceki yıllarda açılmış olan tüketici davalarının bir kısmında Şirket lehine 2015 yılında kesin karar alınması sonrası, Şirket'in ilgili avukatlarına başarı primi ödenmesi beklendiğinden ve de yüksek mahkemede devam etmekte olan davalara ilişkin söz

Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

**31 Mart 2016 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait
Konsolide olmayan özet finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)**

12. Karşılıklar, koşullu varlık ve yükümlükler (devamı)

konusu avukat sözleşmesine istinaden ilgili avukata yapılması planlanan ödeme için Şirket 31 Mart 2016 itibarıyla toplam 2.660.830 TL tutarında karşılık ayırmıştır. (31 Aralık 2005- 2.660.830 TL)

Ankara Çankaya projesi

Ankara Çankaya projesi; Ankara ili, Çankaya ilçesinde yapımına başlanmış konut ve ticari alan 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 onanmıştır. 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 uyma yönünde karar almıştır. Çankaya Yerel Kalkınma ve Dayanışma Vakfı'nın, Ankara 9. İdare Mahkemesi'nin vermiş olduğu bozmaya uyma ile davanın reddi kararına karşı temyiz yoluna gitmiştir. Temyiz incelemesi karar düzeltme yolu açık olmak üzere 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 9. 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, temyize cevap verildiği ve dosyanın Danıştay'da incelemede olduğu bilgisi edinilmiş olup, 31 Mart 2016 tarihi itibarıyla yeni bir gelişme olmamıştır.

31 Mart 2016 tarihli finansal tabloların kamuya açıklanma tarihi itibarıyla konu ile ilgili sadece yukarıda belirtilen son dava konusunda hukuki süreç devam etmekte olup, Şirket avukatları bu davanın da Şirket lehine sonuçlanacağını düşünmekte, dolayısıyla söz konusu dava nedeniyle Şirket'e yansıyacak bir zararın oluşması beklenmemektedir. Dava sürecinde projeye devam edilerek inşaat tamamlanmış ve 10 Eylül 2015 tarihi itibarıyla ise yapı kullanma izin belgeleri alınmıştır. 2016 yılında yapılması muhtemel avukatlık ücretine istinaden Şirket 62.500 TL tutarında karşılık ayırmıştır. (31.12.2015- 62.500 TL). Raporlama tarihi itibarıyla söz konusu projede yer alan ve satış vaadi sözleşmesi yapılmış olan konutlara istinaden 2016 yılı içinde yapılacak tapu giderleri için de finansal tablolara 405.625 TL tutarında karşılık gideri yansıtılmıştır.(31.12.2015- 405.625 TL) (Not 17).

Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

**31 Mart 2016 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait
Konsolide olmayan özet finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)**

12. Karşılıklar, koşullu varlık ve yükümlükler (devamı)

Elit Residence

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

Levent Loft

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

İstanbul İstanbul projesi

2001 yılında bitirilerek bağımsız bölüm sahiplerine teslimi yapılan İstanbul-İstanbul projesinin mevcut 1. ve 2. fazlarının satışı esnasında Şirket tarafından verilen taahhütname kapsamında, proje kapsamında yer alan ancak parsellerin 1249 parsel hariç 2-B olması nedeniyle 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.

İllerleyen tarihlerde kısmen satın alım kısmen bedelsiz iade 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 12.534.820 TL tutarındaki karşılığı mali tablolarına yansıtmıştır. (31 Aralık 2015: 12.536.155 TL) (Not 14 ve 21).

Diğer

Şirket'in kısa vadeli finansal yatırım olarak sınıfladığı arsaya ilişkin devam etmekte olan davaya ilişkin olarak, Şirket tarafından 2016 yılında yapılması muhtemel avukatlık giderleri için toplam 270.380 TL karşılık ayrılmıştır. (31 Aralık 2015-270.380 TL)

Yapı denetim firmasının sözleşmesinin feshi nedeniyle açılan bir davaya ilişkin yapılacak muhtemel hukuki danışmanlık giderlerine ilişkin olarak ise Şirket 2015 yılsonu finansallarına toplam 418.750 TL karşılık ayırmıştır. (31 Aralık 2015-418.750 TL)

13. Ertelenmiş gelirler

31 Mart 2016 ve 31 Aralık 2015 tarihleri itibarıyla ertelenmiş gelirler detayları aşağıda verilmiştir:

	31 Mart 2016	31 Aralık 2015
Kısa vadeli alınan sipariş avansları	3.153.344	2.056.344
Ertelenmiş gelir	24.459	44.581
	3.177.803	2.100.925

Alınan sipariş avansları Şirket'in Ankara Çankaya projesinde peşin satış yaptıkları daireler için alınan tutarlardır. Daireler üzerindeki risk halen Şirket üzerinde olduğu için TMS 18 kapsamında hasılat olarak muhasebeleşmemiştir.

Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2016 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait
Konsolide olmayan özet finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)

14. Diğer kısa ve uzun vadeli karşılıklar

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

Diğer kısa vadeli karşılıklar	31 Mart 2016	31 Aralık 2015
İstanbul – İstanbul taahhüt gider karşılığı (Not 12 ve 21)	4.868.107	4.868.431
Dava Karşılıkları (Not 12 ve 21)	3.412.460	3.412.460
Tapu gider karşılıkları (Not 12 ve 21)	405.625	405.625
	8.686.192	8.686.516

Diğer uzun vadeli karşılıklar	31 Mart 2016	31 Aralık 2015
İstanbul – İstanbul taahhüt gider karşılığı (Not 12 ve 21)	7.666.713	7.667.724
	7.666.713	7.667.724

15. Vergi varlık ve yükümlülükleri

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

16. İlişkili taraf açıklamaları

31 Mart 2016 ve 31 Aralık 2015 tarihleri itibarıyla ilişkili taraflara borçlar ve ilişkili taraflarda bulunan nakit ve nakit benzeri değerler ve alacakların detayı aşağıdaki gibidir:

İlişkili taraflardan ticari alacaklar	31 Mart 2016	31 Aralık 2015
Bağlı ortaklıklar		
Gelişim Gayrimenkul ve Yatırım Ticaret A.Ş.	626.172	-
	626.172	-
İlişkili taraflardan diğer alacaklar	31 Mart 2016	31 Aralık 2015
Bağlı ortaklıklar		
Gelişim Gayrimenkul ve Yatırım Ticaret A.Ş. (*)	1.829.958	-
YKS Tesis Yönetim Hizmetleri A.Ş. (*)	301.457	-
	2.131.415	-

(*) Şirket'in bağlı ortaklıklarından olan temettü alacaklarından oluşmaktadır.

Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

**31 Mart 2016 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait
Konsolide olmayan özet finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)**

16. İlişkili taraf açıklamaları (devamı)

İlişkili taraflara borçlar	31 Mart 2016	31 Aralık 2015
Ortaklar		
Yapı ve Kredi Bankası A.Ş.	75.191	362.652
Bağlı ortaklıklar		
Gelişim Gayrimenkul ve Yatırım Ticaret A.Ş.	-	-
YKS Tesis Yönetim Hizmetleri A.Ş.	6.300	4.832
Diğer ilişkili kuruluşlar		
Koray Yapı Endüstrisi A.Ş.	123.846	238.720
Otokoç Otomotiv Ticaret ve Sanayi A.Ş.	11.335	10.111
Koç Sistem Bilgi İletişim Hizmetleri A.Ş.	1.582	825
Opet Petrolcülük A.Ş.	-	2.136
	218.254	619.276

Nakit ve nakit benzeri değerler	31 Mart 2016	31 Aralık 2015
Ortaklar		
Yapı ve Kredi Bankası A.Ş. (vadesiz mevduatlar)	12.753	3.780
	12.753	3.780

Yatırım fonları	31 Mart 2016	31 Aralık 2015
Ortaklar		
Yapı ve Kredi Bankası A.Ş. (vadesiz mevduatlar)	29	29
	29	29

İlişkili taraflardan alınan krediler	31 Mart 2016	31 Aralık 2015
Ortaklar		
Yapı ve Kredi Bankası A.Ş.	-	3.263.717
	-	3.263.717

Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2016 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait
Konsolide olmayan özet finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)

16. İlişkili taraf açıklamaları (devamı)

31 Mart 2016 ve 2015 tarihlerinde sona eren üç aylık dönemlere ait ilişkili taraflarla yapılan önemli işlemlerin özeti aşağıda verilmiştir:

İlişkili taraflardan yapılan alımlar	31 Mart 2016	31 Mart 2015
Ortaklar		
Koray Yapı Endüstrisi ve Ticaret A.Ş.	80.551	10.328.012
Yapı ve Kredi Bankası A.Ş.	75.191	79.093
Bağlı ortaklıklar		
YKS Tesis Yönetim Hizmetleri A.Ş.	32.076	23.950
Diğer ilişkili kuruluşlar		
Otokoç Otomotiv Ticaret ve San. A.Ş.	29.145	25.651
Koç Sistem Bilgi İletişim Hizm. A.Ş.	16.016	18.654
Opet Petrolcülük A.Ş.	9.298	13.416
Zer A.Ş.	-	49.062
	242.277	10.537.838

İlişkili taraflardan elde edilen faiz gelirleri	31 Mart 2016	31 Mart 2015
Ortaklar		
Yapı ve Kredi Bankası A.Ş.	185	263
Faiz geliri	158	193
Yatırım fonu geliri	27	70
	185	263

İlişkili taraflara faiz ve komisyon giderleri	31 Mart 2016	31 Mart 2015
Ortaklar		
Yapı ve Kredi Bankası A.Ş.	94.205	1.587.020
	94.205	1.587.020

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

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

31 Mart 2016 tarihi itibarıyla Yönetim Kurulu üyelerine, genel müdür ve yardımcılarının sağlanan faydalar 251.123 TL'dir (31 Mart 2015: 237.078 TL).

Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

**31 Mart 2016 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait
Konsolide olmayan özet finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)**

17. Esas faaliyetlerden diğer gelirler / (giderler)

31 Mart 2016 ve 2015 tarihlerinde sona eren üç aylık dönemler için esas faaliyetlerden diğer gelirler ve giderler aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2016	31 Mart 2015
Yatırım amaçlı gayrimenkul satış karı	187.500	-
Emlak vergisi iadesi	103.251	-
İstanbul-İstanbul taahhüt gider karşılığı (Not 12, 14 ve 21)	1.335	-
Diğer	9.940	433.830
Diğer faaliyet gelirleri	302.026	433.830

	31 Mart 2016	31 Mart 2015
Satış sonrası giderler	(420.157)	-
Ankara Çankaya projesi konut kısmı tamamlanma ve tanıtım maliyetleri	(205.744)	-
Devam eden projelerle ilgili masraflar	-	(1.600.781)
İstanbul-İstanbul taahhüt gider karşılığı (Not 12, 14 ve 21)	-	(209.771)
Hukuki danışmanlık giderleri	-	(10.161)
Diğer	-	(209)
Diğer faaliyet giderleri	(625.901)	(1.820.922)

18. Finansman gelir/giderleri

31 Mart 2016 ve 2015 tarihlerinde sona eren üç aylık dönemler için finansman gelirleri aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2016	31 Mart 2015
Kur farkı geliri	379.398	1.480.513
Faiz geliri	72.101	71.938
Menkul kıymet satış karları	27	70
Finansman gelirleri	451.526	1.552.521

	31 Mart 2016	31 Mart 2015
Kur farkı gideri	(377.090)	(5.769.036)
Banka kredileri faiz giderleri	(1.865.063)	(2.269.611)
Finansman giderleri	(2.242.153)	(8.038.647)

Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

**31 Mart 2016 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait
Konsolide olmayan özet finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)**

19. Yabancı para pozisyonu

31 Mart 2016 ve 31 Aralık 2015 itibarıyla Şirket tarafından tutulan yabancı para varlıklar ve borçların TL karşılıkları aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2016			Döviz pozisyonu tablosu 31 Aralık 2015		
	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)	14.536.243	14.536.243	-	14.841.390	14.841.390	-
Ticari alacaklar	-	-	-	-	-	-
Toplam varlıklar	14.536.243	14.536.243	-	14.841.390	14.841.390	-
Kısa vadeli finansal yükümlülükler	(14.606.503)	(14.606.503)	-	(14.872.051)	(14.872.051)	-
Uzun vadeli finansal yükümlülükler	-	-	-	-	-	-
Diğer yükümlülükler	-	-	-	-	-	-
Toplam yükümlülükler	(14.606.503)	(14.606.503)	-	(14.872.051)	(14.872.051)	-
Net yabancı para varlıklar/ (yükümlülükler) pozisyonu	(70.260)	(70.260)	-	(30.661)	(30.661)	-

Şirket'in 31 Mart 2016 ve 31 Aralık 2015 tarihleri itibarıyla elinde bulundurduğu yabancı para cinsinden varlıkları ve yükümlükleri sebebi ile döviz kurundaki değişimlere duyarlılığı aşağıdaki tabloda özetlenmiştir:

	31 Mart 2016			
	Kar/(zarar)		Özkaynaklar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
ABD Doları'nın TL karşısında %10 değerlenmesi/değer kaybetmesi halinde				
1. ABD Doları net yükümlülük sebebi ile oluşan kar/(zarar)	(7.026)	7.026	(7.026)	7.026
2. ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
3. ABD Doları net etki (1+2)	(7.026)	7.026	(7.026)	7.026
Euro'nun TL karşısında %10 değerlenmesi/değer kaybetmesi halinde				
4. Euro net varlık sebebi ile oluşan kar/(zarar)	-	-	-	-
5. Euro riskinden korunan kısım	-	-	-	-
6. Euro net etki (4+5)	-	-	-	-
Toplam (3+6)	(7.026)	7.026	(7.026)	7.026

Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

**31 Mart 2016 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait
Konsolide olmayan özet finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)**
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)

19. Yabancı para pozisyonu (devamı)

	31 Aralık 2015			
	Özkaynaklar			
	Kar/(zarar)			
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
ABD Doları'nın TL karşısında %10 değerlenmesi/değer kaybetmesi halinde				
1. ABD Doları net yükümlülük sebebi ile oluşan kar/(zarar)	(3.066)	3.066	(3.066)	3.066
2. ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
3. ABD Doları net etki (1+2)	(3.066)	3.066	(3.066)	3.066
Avro'nun TL karşısında %10 değerlenmesi/değer kaybetmesi halinde				
4. Avro net yükümlülük sebebi ile oluşan kar/(zarar)	-	-	-	-
5. Avro riskinden korunan kısım	-	-	-	-
6. Avro net etki (4+5)	-	-	-	-
Toplam (3+6)	(3.066)	3.066	(3.066)	3.066

20. Bilanço tarihinden sonraki olaylar

Şirket Yönetim Kurulu 12.04.2016 tarihli toplantısında Şirket'in; sermayesine %100 oranında iştirak etmiş olduğu doğrudan bağlı ortaklığı Gelişim Gayrimenkul ve Yatırım Ticaret Anonim Şirketi'nin, 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu ("TTK")'nın 134'üncü ile 158'inci maddeleri ve ilgili diğer hükümleri; 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu("KVK")'nın 19 ve 20'nci maddeleri ile Sermaye Piyasası Kanunu'nun 23 ve 24'üncü maddeleri ile ilgili sair hükümleri ve Sermaye Piyasası Kurulu("SPK")'nın "Birleşme ve Bölünme Tebliği" ile "Önemli Nitelikteki İşlemlere İlişkin Ortak Esaslar ve Ayrılma Hakkı Tebliği" (II-23.1) ve ilgili diğer mevzuat hükümleri dahilinde, tüm aktif ve pasifinin bir bütün halinde Şirket tarafından "devir alınması" suretiyle, Şirket bünyesinde birleşilmesine, Şirket'in devrolacak Gelişim Gayrimenkul ve Yatırım Ticaret Anonim Şirketi'nin oy hakkı veren paylarının tamamına sahip tek ortak olduğundan, Birleşme İşlemi'nin TTK'nun 155 ve 156'nci maddeleri ile SPK'nın Birleşme ve Bölünme Tebliği (II-23.2)'nin 13'üncü maddesi kapsamında "kolaylaştırılmış usulde birleşme" hükümleri dahilinde yürütülmesine karar vermiş ve bu kapsamda birleşme işlemi ile ilgili çalışmalara başlanmıştır.

21. 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, yapı kullanım izin belgelerini almış ve satışı yapılan daireleri hak sahiplerine 2008 yılı içerisinde teslim etmiştir.

Ankara Ankara (Bilkent) projesi ile ilgili olarak komşu parsel sahipleri tarafından Ankara Büyükşehir Belediyesi ve Çankaya Belediye Başkanlıklarına açılan ve 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 karar altına almıştır. Söz konusu karar Şirket ve Çankaya Belediye Başkanlığı tarafından temyiz edilmiş olup, temyiz incelemesi sonucunda mahkeme kararı Danıştay 6. Dairesi tarafından onanmıştır.

**31 Mart 2016 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait
Konsolide olmayan özet finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)**

21. 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 2010/325E. sayılı dosyası üzerinden açılmış iptal davası ile ilgili olarak, Ankara 11. İdare Mahkemesi davanın reddine karar vermiştir. Bu karara karşı, temyiz yoluna başvurulmuştur. Temyiz incelemesi sonucunda ilgili kararın bozulmasına, karar düzeltme yolu açık olmak üzere oy çokluğu ile 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. 29.12.2015 tarihinde, Danıştay 14. Dairesi Çankaya Belediyesi'nin yapmış olduğu temyiz başvurusunu reddetmiş ve Şirketimiz lehine verilmiş kararı onamıştır.

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

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

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

Ayrıca Danıştay'ın aldığı bu karar, Şirket'e karşı Ankara-Ankara projesiyle ilgili olarak tüketici mahkemeleri nezdinde açılmış olan davalarda da, Şirket'in avukatları tarafından ilgili mahkemelere sunulmakta olup; Şirket'in imar planları ve iskân iptali ile yıkıma giden süreçte bir kusuru olmadığı ve ortada idarenin hizmet kusurunun bulunduğu Danıştay 14. Dairesi'nin bozma kararı ile açıkça ortaya konulmuş olduğuna dikkat çekilmektedir. Bu itibarla, söz konusu bozma kararının, Şirket aleyhine açılmış olan tüketici davalarını Şirket lehine etkileyeceği ve Şirket'in kusursuzluğunu ortaya koyacağı düşünülmektedir. Tüketici davalarından bir tanesi ile ilgili olarak 13 Mayıs 2015 tarihli duruşmaya, davacı tarafın katılmaması sebebiyle davanın açılmamış sayılmasına karar verilmiş ve karar kesinleşmiştir. Bir diğer tüketici davasında da hem tüketici mahkemesinde, hem de Yargıtay'da ret kararı alınarak dava lehimize 16.06.2015 tarihinde kesinleşmiştir.

31 Mart 2016 tarihli ara dönem özet konsolide olmayan finansal tabloların kamuya açıklanma tarihi itibarıyla konu ile ilgili hukuki süreç devam etmektedir. Ancak Ankara Ankara (Bilkent) projesine istinaden önceki yıllarda açılmış olan tüketici davalarının bir kısmında Şirket lehine 2015 yılında kesin

**31 Mart 2016 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait
Konsolide olmayan özet finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)**

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

karar alınması sonrası, Şirket'in ilgili avukatlarına başarı primi ödenmesi beklendiğinden ve yüksek mahkemede devam etmekte olan davalara ilişkin söz konusu avukat sözleşmesine istinaden ilgili avukata yapılması planlanan ödeme için Şirket toplam 2.660.830 TL tutarında karşılık ayırmıştır. (31 Aralık 2015:2.660.830 TL)

İstanbul İstanbul projesi:

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

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

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

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

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

**31 Mart 2016 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait
Konsolide olmayan özet finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)**

21. 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 2015 tarihine kadar) site yönetimine ulaşabileceği tahmin edilmesine rağmen, 31 Mart 2016 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 parsel için de plan çalışması yapmasıdır. Ancak Eyüp Belediyesi'nin bu parsel ile ilgili yaptığı plan çalışmasının mevcut durumu dikkate alınması, ayrıca 1/5000 ölçekli plana uygun olmayan 1/1000 ölçekli plan oluşturmaları nedeniyle ile tarafımızdan ve Site Yönetimi tarafından gerek belediye, gerekse yargı nezdinde itiraz konusu edilmiştir.

Konuyla ilgili tebligatın 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 31 Mart 2016 tarihi itibarıyla bu ödeme planına göre ödenmesi muhtemel olarak öngörülen tutarın net bugünkü değeri olan 12.534.821 TL karşılığı finansal tablolarına yansıtılmıştır (31 Aralık 2015: 12.536.155 TL).

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

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

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

Ankara Çankaya projesi:

Ankara Çankaya projesi; Ankara ili, Çankaya ilçesinde yapımına başlanmış konut ve ticari alan 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 uyma yönünde karar almıştır. Çankaya Yerel Kalkınma ve Dayanışma Vakfı, Ankara 9. İdare Mahkemesi'nin vermiş olduğu bozmaya uyma ile davanın reddi kararına karşı temyiz yoluna gitmiştir. Temyiz incelemesi karar düzeltme yolu açık olmak üzere Şirket lehine onanmıştır. Bu süreçten sonra Çankaya Yerel Kalkınma ve Dayanışma Vakfı karar düzeltmeye gitmemesi nedeniyle bu karar Şirket lehine kesinleşmiş ve ilgili

**31 Mart 2016 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait
Konsolide olmayan özet finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)**

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

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.

Ankara 9. 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, temyize cevap verildiği ve dosyanın Danıştay'da incelemede olduğu bilgisi edinilmiş olup, 31 Mart 2016 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.

31 Mart 2016 tarihi itibarıyla Ankara Çankaya projesinin konut kısmının Şirket'in hissesine düşen payının geri kazanılabilir tutarı 25.146.282 TL'dir. (31 Aralık 2015 – 28.296.044 TL). 31 Mart 2016 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.

2016 yılında yapılması muhtemel avukatlık ücretine istinaden Şirket'in yılsonu finansallarına 62.500 TL tutarında karşılık yansıtılmıştır. Raporlama tarihi itibarıyla söz konusu projede yer alan ve satış vaadi sözleşmesi yapılmış olan konutlara istinaden 2016 yılı içinde yapılacak tapu giderleri için de finansal tablolara 405.625 TL tutarında karşılık gideri yansıtılmıştır (31 Aralık 2015:405.625 TL).

Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

**31 Mart 2016 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait
Konsolide olmayan özet finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)**

22. Ek dipnot: Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü

Şirket, 31 Mart 2016 tarihi itibarıyla, 13 Haziran 2013 tarih ve 28676 sayılı Resmi Gazete’de yayınlanan Seri II, 14.1 no’lu “Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği”nin 16. Maddesi uyarınca finansal tablolarının dipnotlarına “Ek Dipnot: Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü” başlıklı ayrı bir dipnot maddesi eklemiştir. Söz konusu dipnotta yer verilen bilgiler SPK’nın Seri:II, 14.1 no’lu “Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği”nin 16. Maddesi uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğindedir ve SPK’nın Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği (III-48.1) ile bu Tebliğ’de Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliği (III-48.1a)’nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır.

	Konsolide Olmayan (Bireysel) Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	İlgili Düzenleme	31 Mart 2016 (TL)	31 Aralık 2015 (TL)
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(b)	14.553.924	14.847.263
B	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(a)	79.765.252	115.791.331
C	İştirakler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(b)	23.425.341	23.425.341
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 23/(f)	-	-
	Diğer Varlıklar		6.642.220	10.300.134
D	Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 3/(k)	124.386.737	164.364.069
E	Finansal Borçlar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 31	43.865.159	83.545.945
F	Diğer Finansal Yükümlülükler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 31	-	-
G	Finansal Kiralama Borçları	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 31	-	-
H	İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 23/(f)	-	-
I	Özkaynaklar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 31	59.936.574	60.917.983
	Diğer Kaynaklar		20.585.004	19.900.141
D	Toplam Kaynaklar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 3/(k)	124.386.737	164.364.069
	Konsolide Olmayan (Bireysel) Diğer Finansal Bilgiler	İlgili Düzenleme	31 Mart 2016 (TL)	31 Aralık 2015 (TL)
A1	Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 yıllık Gayrimenkul Ödemeleri İçin Tutulan Kısmı	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(b)	14.536.243	14.841.390
A2	Vadeli/Vadesiz TL/Döviz	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(b)	14.553.924	14.847.263
A3	Yabancı Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(d)	-	-
B1	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(d)	-	-
B2	Atıl Tutulan Arsa/Araziler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(c)	-	32.014.317
C1	Yabancı İştirakler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(d)	-	-
C2	İşletmecisi Şirkete İştirak	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 28	205.341	205.341
J	Gayrinakdi Krediler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 31	4.714.718	4.714.718
K	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 22/(e)	-	-
L	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 22/(l)	12.782	3.809

Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

**31 Mart 2016 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait
Konsolide olmayan özet finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)**

22. Ek dipnot: Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü (devamı)

	Portföy Sınırlamaları	İlgili Düzenleme	Hesaplama	Asgari/Azami Oran	31 Mart 2016 (TL)	31 Aralık 2015 (TL)
1	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 22/(e)	K/D	Azami %10	0,0%	0,0%
2	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(a),(b)	(B+A1)/D	Asgari %51	75,8%	79,5%
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(b)	(A+C-A1)/D	Azami %49	18,8%	14,3%
4	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(d)	(A3+B1+C1)/D	Azami %49	0,0%	0,0%
5	Atıl Tutulan Arsa/Araziler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(c)	B2/D	Azami %20	0,0%	19,5%
6	İşletmeci Şirkete İştirak	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 28	C2/D	Azami %10	0,2%	0,1%
7	Borçlanma Sınırı	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 31	(E+F+G+H+J)/I	Azami %500	81,1%	144,9%
8	Vadeli/Vadesiz TL/Döviz	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 22/(e)	(A2-A1)/D	Azami %10	0,0%	0,0%
9	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 22/(I)	L/D	Azami %10	0,0%	0,0%