

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

**1 Ocak – 30 Haziran 2011 ara hesap dönemine ait  
özet konsolide finansal tablolar ve bağımsız  
inceleme raporu**

## Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

### İçindekiler

	<b><u>Sayfa</u></b>
Ara dönem özet konsolide finansal tablolar hakkında bağımsız inceleme raporu	1
Ara dönem özet konsolide bilanço	2 - 3
Ara dönem özet konsolide kapsamlı gelir tablosu	4
Ara dönem özet konsolide özkaynaklar değişim tablosu	5
Ara dönem özet konsolide nakit akım tablosu	6
Ara dönem özet konsolide finansal tablolara ait açıklayıcı dipnotlar	7 - 34

**1 Ocak - 30 Haziran 2011 ara hesap dönemine ait  
özet konsolide finansal tablolar hakkında bağımsız inceleme raporu**

Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi  
Ortakları'na:

**Giriş**

Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları'nın (hep birlikte "Grup" olarak anılacaktır) ekte yer alan 30 Haziran 2011 tarihli ara dönem özet konsolide bilançosu, aynı tarihte sona eren altı aylık ara dönem özet konsolide kapsamlı gelir tablosu, ara dönem özet konsolide özkaynak değişim tablosu ve ara dönem özet konsolide nakit akım tablosu tarafımızca incelenmiştir. Grup yönetiminin sorumluluğu, söz konusu ara dönem özet konsolide finansal tablolarının Sermaye Piyasası Kurulu'nca yayımlanan finansal raporlama standartlarına uygun olarak hazırlanması ve sunumudur. Bizim sorumluluğumuz bu ara dönem özet konsolide finansal tabloların incelenmesine ilişkin ulaşılan sonucun açıklanmasıdır.

**İncelemenin kapsamı**

İncelememiz Sermaye Piyasası Kurulu'nca yayımlanan bağımsız denetim standartları düzenlemelerine uygun olarak yapılmıştır. Ara dönem özet konsolide finansal tabloların incelenmesi, ağırlıklı olarak finansal raporlama sürecinden sorumlu kişilerden bilgi toplanması ve analitik inceleme ile diğer inceleme tekniklerinin uygulanmasını kapsamaktadır. Bir incelemenin kapsamı Sermaye Piyasası Kurulu'nca yayımlanan bağımsız denetim standartları çerçevesinde yapılan bağımsız denetim çalışmasına göre daha dar olduğundan, inceleme, bağımsız denetimde farkında olunması gereken tüm önemli hususları ortaya çıkarabilme konusunda güvence sağlamaz. Dolayısıyla, incelememiz sonucunda bir bağımsız denetim görüşü açıklanmamıştır.

**Sonuç**

İncelememiz sonucunda, ekteki ara dönem özet konsolide finansal tablolarının, Sermaye Piyasası Kurulu'nca yayımlanan finansal raporlama standartlarına tüm önemli yönleriyle uygun hazırlanmadığı konusunda herhangi bir hususa rastlanılmamıştır.

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

Billur Demet Atan, SMMM  
Sorumlu Ortak, Başdenetçi

2 Ağustos 2011  
İstanbul, Türkiye

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

**30 Haziran 2011 tarihi itibarıyla  
özet konsolide bilanço  
(Para birimi Türk Lirası ("TL"))**

<b>Varlıklar</b>	<b>Dipnot referansları</b>	<b>Cari dönem Bağımsız incelemeden geçmiş 30 Haziran 2011</b>	<b>Önceki dönem Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2010</b>
<b>Dönen varlıklar</b>		<b>84.936.567</b>	<b>84.330.198</b>
Nakit ve nakit benzerleri	3	<b>303.831</b>	1.041.160
Ticari alacaklar			
- Diğer ticari alacaklar		<b>1.684.223</b>	354.752
- İlişkili taraflardan ticari alacaklar	14	<b>220.462</b>	696.369
Stoklar	7	<b>66.278.706</b>	66.263.320
Diğer dönen varlıklar	5	<b>15.817.933</b>	15.357.147
Türev finansal araçlar	14	<b>631.412</b>	617.450
<b>Duran varlıklar</b>		<b>20.611.429</b>	<b>20.022.074</b>
Ticari alacaklar			
- Diğer ticari alacaklar		<b>198.876</b>	242.689
- İlişkili taraflardan ticari alacaklar	14	<b>143.449</b>	179.311
Diğer duran varlıklar	5	<b>10.777.041</b>	10.774.934
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	8	<b>7.607.000</b>	6.894.000
Maddi duran varlıklar	9	<b>1.822.396</b>	1.855.506
Maddi olmayan duran varlıklar	10	<b>62.667</b>	68.865
Ertelenmiş vergi varlığı	13	-	6.769
<b>Toplam varlıklar</b>		<b>105.547.996</b>	<b>104.352.272</b>

Takip eden notlar özet konsolide finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

30 Haziran 2011 tarihi itibarıyla  
özet konsolide bilanço  
(Para birimi Türk Lirası ("TL"))

Yükümlülükler	Dipnot referansları	Cari dönem <i>Bağımsız incelemeden geçmiş</i> 30 Haziran 2011	Önceki dönem <i>Bağımsız denetimden geçmiş</i> 31 Aralık 2010
<b>Kısa vadeli yükümlülükler</b>		<b>34.886.731</b>	<b>30.398.854</b>
Finansal borçlar	4,14	<b>31.375.214</b>	27.539.769
Ticari borçlar			
- Diğer ticari borçlar		<b>785.658</b>	371.102
- İlişkili taraflara ticari borçlar	14	<b>264.666</b>	498.648
Diğer borçlar			
- Diğer borçlar	5	<b>93.798</b>	86.247
- İlişkili taraflara diğer borçlar	14	<b>133.570</b>	-
Borç karşılıkları	12	<b>1.206.083</b>	1.279.810
Dönem karı vergi yükümlülüğü		-	5.034
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	6	<b>1.027.742</b>	533.288
Türev finansal araçlar	14	-	84.956
<b>Uzun vadeli yükümlülükler</b>		<b>347.171</b>	<b>594.565</b>
Ticari borçlar		<b>9.330</b>	8.224
Diğer borçlar	5	<b>229.318</b>	458.635
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar		<b>105.236</b>	127.706
Ertelenmiş vergi yükümlülüğü	13	<b>3.287</b>	-
<b>Özkaynaklar</b>		<b>70.314.094</b>	<b>73.358.853</b>
<b>Ana ortaklığa ait özkaynaklar</b>		<b>69.988.395</b>	<b>72.805.794</b>
Ödenmiş sermaye		<b>40.000.000</b>	40.000.000
Sermaye düzeltmesi farkları		<b>91.449.175</b>	91.449.175
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler		<b>82.804</b>	54.349
Geçmiş yıllar zararları		<b>(58.859.755)</b>	(51.563.683)
Net dönem zararı		<b>(2.683.829)</b>	(7.134.047)
<b>Azınlık payları</b>		<b>325.699</b>	553.059
<b>Toplam yükümlülükler ve özkaynaklar</b>		<b>105.547.996</b>	<b>104.352.272</b>

Takip eden notlar özet konsolide finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

**Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.****30 Haziran 2011 tarihinde sona eren altı aylık ara hesap dönemine ait  
özet konsolide kapsamlı gelir tablosu  
(Para birimi Türk Lirası ("TL"))**

		<i>Bağımsız incelemeden geçmiş</i>		<i>Bağımsız incelemeden geçmiş</i>	
	Dipnot referansları	1 Ocak - 30 Haziran 2011	1 Nisan - 30 Haziran 2011	1 Ocak - 30 Haziran 2010	1 Nisan - 30 Haziran 2010
<b>Sürdürülen faaliyetler</b>					
Satış gelirleri, net		<b>8.983.705</b>	<b>5.867.370</b>	7.588.444	3.951.593
Satışların maliyeti (-)		<b>(7.825.795)</b>	<b>(5.226.710)</b>	(6.633.841)	(3.445.296)
<b>Brüt kar</b>		<b>1.157.910</b>	<b>640.660</b>	954.603	506.297
Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri (-)		<b>(570.681)</b>	<b>(220.769)</b>	(943.102)	(316.266)
Genel yönetim giderleri (-)		<b>(2.509.215)</b>	<b>(1.331.535)</b>	(1.518.431)	(847.512)
Diğer faaliyet gelirleri	15	<b>996.230</b>	<b>887.781</b>	1.342.430	1.288.910
Diğer faaliyet giderleri (-)	15	<b>(876.295)</b>	<b>(704.745)</b>	(2.719.818)	(2.479.503)
<b>Faaliyet zararı</b>		<b>(1.802.051)</b>	<b>(728.608)</b>	(2.884.318)	(1.848.074)
Finansal gelirler	16	<b>838.687</b>	<b>827.509</b>	218.675	197.788
Finansal giderler (-)	16	<b>(1.937.769)</b>	<b>(1.479.173)</b>	(315.025)	(162.298)
<b>Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi zararı</b>		<b>(2.901.133)</b>	<b>(1.380.272)</b>	(2.980.668)	(1.812.584)
<b>Sürdürülen faaliyetler vergi gideri</b>	13	<b>(10.056)</b>	<b>(2.257)</b>	(50.690)	(48.185)
Dönem vergi gideri	13	-	-	(29.365)	(29.365)
Ertelenmiş vergi gelir/gideri	13	<b>(10.056)</b>	<b>(2.257)</b>	(21.325)	(18.820)
<b>Dönem zararı</b>		<b>(2.911.189)</b>	<b>(1.382.529)</b>	(3.031.358)	(1.860.769)
<b>Diğer kapsamlı gelir/(giderler)</b>		-	-	-	-
<b>Döneme ait toplam kapsamlı gider</b>		<b>(2.911.189)</b>	<b>(1.382.529)</b>	(3.031.358)	(1.860.769)
<b>Dönem zararının dağılımı</b>					
Azınlık payları		<b>(227.360)</b>	<b>(130.701)</b>	99.505	112.877
Ana ortaklık payları		<b>(2.683.829)</b>	<b>(1.251.828)</b>	(3.130.863)	(1.973.646)
Ana ortaklık paya ait hisse başına zarar (TL)		<b>(0,0671)</b>	<b>(0,0313)</b>	(0,0783)	(0,0493)
Seyreltilmiş hisse başına zarar (TL)		<b>(0,0671)</b>	<b>(0,0313)</b>	(0,0783)	(0,0493)
Sürdürülen faaliyetlerden hisse başına zarar (TL)		<b>(0,0671)</b>	<b>(0,0313)</b>	(0,0783)	(0,0493)
Durdurulan faaliyetlerden hisse başına zarar (TL)		-	-	-	-

Takip eden notlar özet konsolide finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

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

**1 Ocak – 30 Haziran 2011 tarihinde sona eren altı aylık ara hesap dönemine ait  
özet konsolide özkaynak değişim tablosu  
(Para birimi Türk Lirası (“TL”))**

	Sermaye	Sermaye enflasyon düzeltmesi	Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	Geçmiş yıllar zararları	Net dönem karı/(zararı)	Ana ortaklığa ait özkaynaklar	Azınlık payları	Toplam özkaynaklar
<b>1 Ocak 2011</b>	<b>40.000.000</b>	<b>91.449.175</b>	<b>54.349</b>	<b>(51.563.683)</b>	<b>(7.134.047)</b>	<b>72.805.794</b>	<b>553.059</b>	<b>73.358.853</b>
Transferler	-	-	28.455	(7.162.502)	7.134.047	-	-	-
Temettü ödemesi	-	-	-	(133.570)	-	(133.570)	-	(133.570)
Toplam kapsamlı dönem gideri	-	-	-	-	(2.683.829)	(2.683.829)	(227.360)	(2.911.189)
<b>30 Haziran 2011</b>	<b>40.000.000</b>	<b>91.449.175</b>	<b>82.804</b>	<b>(58.859.755)</b>	<b>(2.683.829)</b>	<b>69.988.395</b>	<b>325.699</b>	<b>70.314.094</b>
<b>1 Ocak 2010</b>	<b>40.000.000</b>	<b>91.449.175</b>	<b>48.753</b>	<b>(33.237.806)</b>	<b>(18.320.281)</b>	<b>79.939.841</b>	<b>362.125</b>	<b>80.301.966</b>
Transferler	-	-	5.596	(18.325.877)	18.320.281	-	-	-
Toplam kapsamlı dönem gideri	-	-	-	-	(3.130.863)	(3.130.863)	99.505	(3.031.358)
<b>30 Haziran 2010</b>	<b>40.000.000</b>	<b>91.449.175</b>	<b>54.349</b>	<b>(51.563.683)</b>	<b>(3.130.863)</b>	<b>76.808.978</b>	<b>461.630</b>	<b>77.270.608</b>

Takip eden notlar özet konsolide finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

**Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.****1 Ocak – 30 Haziran 2011 tarihinde sonra eren altı aylık ara hesap dönemine ait  
özet konsolide nakit akım tablosu  
(Para birimi Türk Lirası (“TL”))**

	Dipnot referansları	Cari dönem 1 Ocak- 30 Haziran 2011	Önceki dönem 1 Ocak- 30 Haziran 2010
<b>İşletme faaliyetleri:</b>			
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi zararı		(2.901.133)	(2.980.668)
<b>Düzeltilmeler:</b>			
Kıdem tazminatındaki (azalış) /artış		15.288	(110.908)
Amortisman ve itfa payları	9, 10	87.563	113.882
Faiz geliri	16	(52.545)	(54.976)
Faiz gideri	16	829.518	277.020
Gerçekleşmemiş kur farkı zararı		1.238.103	-
Yatırım amaçlı gayrimenkul makul değer değişikliği	8, 15	(479.090)	-
Türev araçları		(98.918)	-
Stok değer düşüklüğü, net		(73.008)	852.719
Kayıtlardan silinen ticari alacaklar		(21.745)	1.094.261
<b>İşletme varlık ve yükümlülüklerindeki değişiklik öncesi işletme faaliyetlerinde kullanılan net nakit</b>		<b>(1.455.967)</b>	<b>(808.670)</b>
Ticari alacaklardaki değişim		(752.144)	1.294.935
Stoklardaki değişim	7	(176.288)	(142.817)
Diğer dönen ve duran varlıklardaki değişim	5	(462.893)	(6.899.858)
Ticari, diğer borçlar, borç karşılıkları ile kısa vadeli yükümlülüklerdeki değişim	5, 10	454.368	420.875
Ödenen dava karşılıkları		(73.727)	-
Ödenen vergiler		(5.034)	(24.228)
Ödenen kıdem tazminatı		(37.758)	-
Alınan faizler		52.545	54.976
<b>İşletme faaliyetlerinde kullanılan net nakit</b>		<b>(2.456.898)</b>	<b>(6.104.787)</b>
<b>Yatırım faaliyetleri:</b>			
Maddi ve maddi olmayan duran varlık satın alımı	9, 10	(48.255)	(71.290)
<b>Yatırım faaliyetlerinde kullanılan net nakit</b>		<b>(48.255)</b>	<b>(71.290)</b>
<b>Finansman faaliyetleri:</b>			
Ödenen faizler		(267.160)	(34.431)
Alınan krediler		8.091.000	6.172.688
Ödenen krediler		(6.056.016)	(67.138)
<b>Finansman faaliyetlerinden sağlanan net nakit</b>		<b>1.767.824</b>	<b>6.071.119</b>
<b>Nakit ve nakit benzeri değerlerdeki net azalış</b>		<b>(737.329)</b>	<b>(104.958)</b>
<b>Nakit ve nakit benzeri değerlerin dönem başı bakiyesi</b>	3	<b>1.041.160</b>	<b>936.336</b>
<b>Nakit ve nakit benzeri değerlerin dönem sonu bakiyesi</b>	3	<b>303.831</b>	<b>831.378</b>

Takip eden notlar özet konsolide finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.



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

**30 Haziran 2011 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait  
özet konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

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

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

Şirket, Sermaye Piyasası Kurulu'na ("SPK") kayıtlıdır ve hisseleri 1998 yılından beri İstanbul Menkul Kıymetler Borsası'nda ("İMKB") işlem görmektedir. Şirket; SPK'nın faaliyet esasları, portföy yatırım politikaları ve yönetim sınırlamalarındaki düzenlemelerine ve ilgili mevzuata uymakla yükümlüdür. 30 Haziran 2011 tarihi itibarıyla, Şirket'in İMKB'ne kayıtlı %49 oranında hissesi mevcuttur ve Şirket'in hisselerinin çoğunluğunu elinde bulunduran hissedarlar ve hisse oranları aşağıdaki gibidir:

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

Şirket'in bağlı ortaklıkları ve müşterek yönetime tabi ortaklıkları ("Grup") Dipnot 2'de açıklanmıştır.

Grup'un 30 Haziran 2011 tarihi itibarıyla çalışan sayısı 43 kişidir (31 Aralık 2010: 43 kişi).

Grup'un ana faaliyet konusu gayrimenkul yönetimi hizmetleri sunmak ve hizmet sunduğu bölge Türkiye olduğundan 30 Haziran 2011 tarihinde sona eren özet konsolide finansal tablolarda ayrıca bölümlere göre raporlama yapılmamıştır.

30 Haziran 2011 tarihi itibarıyla ve bu tarihte sona eren ara hesap dönemine ait olarak hazırlanan özet konsolide finansal tablolar, Yönetim Kurulu tarafından 2 Ağustos 2011 tarihinde onaylanmıştır. Genel Kurul ve bazı düzenleyici kurumlar onaylanan özet konsolide finansal tabloları değiştirme yetkisine sahiptir.

**30 Haziran 2011 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait  
özet konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)**

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

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

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

Sermaye Piyasası Kurulu ("SPK"), Seri: XI, No: 29 sayılı "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" ile işletmeler tarafından düzenlenecek finansal raporlar ile bunların hazırlanması ve ilgililere sunulmasına ilişkin ilke, usul ve esasları belirlemektedir. Bu Tebliğ, 1 Ocak 2008 tarihinden sonra başlayan hesap dönemlerine ait ilk ara dönem finansal tablolardan geçerli olmak üzere yürürlüğe girmiş olup, SPK'nın Seri: XI, No: 25 "Sermaye Piyasasında Muhasebe Standartları Hakkında Tebliği" yürürlükten kaldırılmıştır. Bu tebliğe istinaden, işletmelerin finansal tablolarını Avrupa Birliği tarafından kabul edilen haliyle Uluslararası Muhasebe/Uluslararası Finansal Raporlama Standartları ("UMS/UFRS")'na göre hazırlamaları gerekmektedir. Ancak Avrupa Birliği tarafından kabul edilen UMS/UFRS'nin Uluslararası Muhasebe Standartları Kurulu ("UMSK") tarafından yayımlananlardan farkları Türkiye Muhasebe Standartları Kurulu ("TMSK") tarafından ilan edilinceye kadar UMS/UFRS'ler uygulanacaktır. Bu kapsamda, benimsenen standartlara aykırı olmayan, TMSK tarafından yayımlanan Türkiye Muhasebe/Finansal Raporlama Standartları ("TMS/TFRS") esas alınacaktır.

SPK, 17 Mart 2005 tarihinde almış olduğu bir kararla, Türkiye'de faaliyette bulunan ve SPK tarafından kabul edilen muhasebe ve raporlama ilkelerine ("SPK Finansal Raporlama Standartları") uygun finansal tablo hazırlayan şirketler için, 1 Ocak 2005 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere enflasyon muhasebesi uygulamasının gerekli olmadığını ilan etmiştir. Dolayısıyla finansal tablolarda, 1 Ocak 2005 tarihinden başlamak kaydıyla, UMSK tarafından yayımlanmış 29 No'lu "Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlama" standardı (UMS 29) uygulanmamıştır.

Konsolide finansal tablolar SPK'nın Seri: XI, No: 29 sayılı tebliği ve bu tebliğe açıklama getiren duyuruları çerçevesinde, UMS/UFRS'nin esas alındığı SPK Finansal Raporlama Standartları'na uygun olarak hazırlanmıştır. Konsolide finansal tablolar ve bunlara ilişkin dipnotlar SPK tarafından 17 Nisan 2008 tarihli duyuru ile uygulanması tavsiye edilen formatlara uygun olarak ve zorunlu kılınan bilgiler dahil edilerek sunulmuştur. Grup'un 30 Haziran 2011 tarihinde sona eren hesap dönemine ait özet konsolide finansal tablolar UMS 34 "Ara Dönem Finansal Raporlama" standardı uyarında hazırlanmıştır.

Konsolide finansal tablolar, gerçeğe uygun değerleri ile gösterilen türev finansal araçlar ile yatırım amaçlı gayrimenkuller dışında, tarihi maliyet esasına göre tutulan yasal kayıtlara SPK'nın Seri XI, No:29 sayılı "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği"ne uygunluğun sağlanması açısından gerekli düzeltme ve sınıflandırmalar yansıtılarak Türk Lirası ("TL") olarak hazırlanmıştır. Bu düzeltme ve sınıflandırmalar genel olarak;

- Çalışanlara sağlanan faydalar,
- Şüpheli alacak karşılığı,
- Stok değer düşüklükleri
- Konsolidasyon

ile ilgilidir.

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

**30 Haziran 2011 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait  
özet konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

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

#### 2.1.2 Konsolidasyon esasları

- (a) Konsolide finansal tablolar ana ortaklık YK Koray, Bağlı Ortaklıkları ve Müşterek Yönetime Tabi Ortaklıkları'nın (hepsi birlikte "Grup" olarak adlandırılmıştır) aşağıdaki (b)'den (e)'nin sonuna kadar olan maddelerde belirtilen esaslara göre hazırlanan hesaplarını kapsamaktadır. Konsolidasyona dahil edilen şirketlerin finansal tablolarının hazırlanması sırasında, yasal kayıtlarına Tebliğ'e uygunluk ve Grup tarafından uygulanan muhasebe politikalarına ve sunum biçimlerine uyumluluk açısından gerekli düzeltmeler ve sınıflandırmalar yapılmıştır.
- (b) Bağlı Ortaklıklar, YK Koray'ın (a) doğrudan ve/veya dolaylı olarak kendisine ait olan hisseler neticesinde şirketlerdeki hisselerle ilgili oy kullanma hakkının %50'den fazlasını kullanma yetkisi kanalıyla; veya (b) oy kullanma hakkının %50'den fazlasını kullanma yetkisine sahip olmamakla birlikte finansal ve işletme politikaları üzerinde fiili hakimiyet etkisini kullanmak suretiyle mali ve işletme politikalarını Şirket'in menfaatleri doğrultusunda kontrol etme yetkisi ve gücüne sahip olduğu şirketleri ifade eder.

30 Haziran 2011 ve 31 Aralık 2010 tarihleri itibarıyla konsolidasyona tabi tutulan Bağlı Ortaklıklar ve ortaklık oranları aşağıda gösterilmiştir:

	YK Koray'ın doğrudan ve dolaylı kontrolü (%)	YK Koray'ın doğrudan ve dolaylı kontrolü (%)
	30 Haziran 2011	31 Aralık 2010
YKS Tesis Yönetim Hizmetleri A.Ş.	51,00	51,00
Gelişim Gayrimenkul ve Yatırım Ticaret A.Ş.	99,90	99,90
YKS Temizlik Hizmetleri Ticaret Limited Şirketi	50,49	50,49

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

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

Şirket'in %50,49 oranında iştirak ettiği dolaylı bağlı ortaklığı, YKS Temizlik Hizmetleri Ticaret Limited Şirketi 18 Ağustos 2010 tarihinde kurulmuş olup faaliyet konusu iş merkezleri, alışveriş merkezleri, residence ve konut sitelerinde ortak alanlarda temizlik hizmetleri vermektir. 2011 yılından itibaren operasyonların aktif hale gelmesiyle konsolidasyon kapsamına alınmıştır.

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

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

**30 Haziran 2011 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait  
özet konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

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

- (c) Müşterek Yönetime Tabi Ortaklıklar, bir veya daha fazla müteşebbis ortak tarafından müştereken yönetilmek üzere, bir ekonomik faaliyetin üstlenilmesi için bir sözleşme dahilinde oluşturulmuş ortaklıklardır.

Müşterek Yönetime Tabi Ortaklıklar oransal konsolidasyon yöntemi kullanılmak suretiyle konsolidasyon kapsamına alınırlar. Oransal konsolidasyon yönteminde, Müşterek Yönetime Tabi Ortaklıklar'a ait finansal tablolarda yer alan varlık, yükümlülük, özsermaye, gelir ve giderler Grup'un sahip olduğu toplam oy hakları ile konsolidasyon işlemine tabi tutulmaktadır.

30 Haziran 2011 ve 31 Aralık 2010 tarihleri itibariyle müşterek yönetime tabi ortaklık ve sermaye yapısı aşağıda gösterilmiştir:

	YK Koray'ın doğrudan ve dolaylı kontrolü (%)	YK Koray'ın doğrudan ve dolaylı kontrolü (%)
	30 Haziran 2011	31 Aralık 2010

Yapı Kredi Koray GYO A.Ş.-Doğuş G.E. GYO  
A.Ş. Ortak Girişimi ("Ortak Girişim")

50,00

50,00

Doğuş G.E. Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ile %50 - %50 prensibiyle 19 Mart 2004 tarihinde kurduğu Ortak Girişim'in amacı İstanbul İli, Ümraniye İlçesi'nde Mülkiyeti Ana Konut A.Ş.'ye ait olan arsa üzerinde konut projesi ("Evidea") geliştirmektir. İlgili ortak girişimin ticari ünvanı ve sermayesi yoktur. Fakat iki ortak kurum arasında imzalanan protokole göre yapılan yatırım %50 oranında paylaşılacak ve bunun karşılığında da oluşan her türlü gelir, gider ve bilanço kalemi %50 oranında üstlenilecektir.

- (d) Bağlı Ortaklıklar ve Müşterek Yönetime Tabi Ortaklıklar'ın faaliyet sonuçları, operasyon üzerindeki kontrolün Şirket'e transfer edildiği tarihten itibaren konsolide finansal tablolara dahil edilmiştir.
- (e) Bağlı Ortaklıklar'ın net varlıklarında ve faaliyet sonuçlarında ana ortaklık dışı paya sahip hissedarların payları, konsolide bilanço ve kapsamlı gelir tablosunda ana ortaklık dışı pay/azınlık payı olarak gösterilmektedir.

#### 2.1.3 İşletmenin sürekliliği

Grup, konsolide finansal tablolarını işletmenin sürekliliği ilkesine göre hazırlamıştır.

#### 2.1.4 İşlevsel ve raporlama para birimi

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

**30 Haziran 2011 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait  
özet konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

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

### **2.2 Önemli muhasebe politikalarının özeti**

Grup'un ara dönem özet konsolide finansal tabloları yıl sonu finansal tabloların içermesi gerekli olan açıklama ve dipnotların tamamını içermemektedir, ve bu sebeple Grup'un 31 Aralık 2010 tarihli finansal tabloları ile birlikte değerlendirilmelidir.

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

### **2.3 Muhasebe politikalarındaki değişiklikler**

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

#### **Yeni ya da Revize Edilmiş Uluslararası Finansal Raporlama Standartları'nın ve Yorumların Uygulanması**

30 Haziran 2011 tarihi itibarıyla sona eren ara hesap dönemine ait özet konsolide finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları aşağıda özetlenen yeni standartlar ve UFRYK yorumları dışında 31 Aralık 2010 tarihi itibarıyla hazırlanan konsolide finansal tablolar ile tutarlı olarak uygulanmıştır. Bu standartların ve yorumların Grup'un mali durumu ve performansı üzerindeki etkileri ilgili paragraflarda açıklanmıştır.

#### **1 Ocak 2011 tarihinden itibaren geçerli olan yeni standart, değişiklik ve yorumlar:**

#### **UFRYK 19 Finansal Borçların Özkaynağa Dayalı Finansal Araçlarla Ödenmesi**

Bu yorum, işletme ile kredi verenler arasında finansal borcun şartları hakkında bir yenileme görüşmesi olduğu ve kredi verenin işletmenin borcunun tamamının ya da bir kısmının sermaye araçları ile geri ödemesini kabul ettiği durumların muhasebeleştirilmesine değinmektedir. UFRYK 19, bu sermaye araçlarının UMS 39'un 41 no'lu paragrafı uyarınca "ödenen bedel" olarak niteleneceğine açıklık getirmektedir. Sonuç olarak finansal borç finansal tablolardan çıkarılmakta ve çıkarılan sermaye araçları, söz konusu finansal borcu sonlandırmak için ödenen bedel olarak işleme tabi tutulmaktadır.

#### **UFRYK 14 Asgari Fonlama Koşulları (Değişiklik)**

Bu değişikliğin amacı, işletmelerin asgari fonlama gereksinimi için yaptığı gönüllü ön ödemeleri bir varlık olarak değerlendirmelerine izin vermektir.

#### **UMS 32 Finansal Araçlar: Sunum ve Açıklama - Yeni haklar içeren ihraçların sınıflandırılması (Değişiklik)**

Bu değişiklik, yürürlükteki standart uyarınca türev yükümlülük olarak muhasebeleştirilen belirli döviz tutarlar karşılığında yapılan hak ihracı teklifleri ile ilgilidir. Değişiklik, belirli koşulların sağlanması durumunda işlem sırasında geçerli olacak olan para birimine bakılmaksızın bu tür hak ihraçlarının öz kaynak olarak sınıflandırılması gerektiğini ortaya koymaktadır.

**30 Haziran 2011 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait  
özet konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)**

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

### **UMS 24 İlişkili Taraf Açıklamaları (Değişiklik)**

Değişiklik yapılan standart, ilişkileri tespit edebilmeyi kolaylaştırmak ve uygulamadaki farklılıkları gidermek amacıyla ilişkili taraf tanımına açıklık getirmiştir. Değişiklik yapılan standart devletle ilişkili işletmelere açıklama yükümlülüklerinden kısmi muafiyet getirmiştir.

**Mayıs 2010'da UMSK, tutarsızlıkları gidermek ve ifadeleri netleştirmek amacıyla üçüncü çerçeve düzenlemesini yayınlamıştır. Değişiklikler için çeşitli yürürlük tarihleri belirlenmiş belirlenmiştir. 1 Ocak 2011 tarihi itibarıyla geçerli olan değişiklikler aşağıdaki gibidir:**

#### *UFRS 3 İşletme Birleşmeleri*

Bu iyileştirme, UFRS 7 Finansal Araçlar: Açıklamalar, UMS 32 Finansal Araçlar: Sunum, UMS 39 Finansal Araçlar: Muhasebeleştirme ve Ölçme standartlarında yapılan ve koşullu bedele ilişkin muafiyeti kaldırarak değişikliklerin 2008 de yeniden düzenlenen UFRS 3'ün uygulanmaya başlanmasından önce olan işletme birleşmelerinden doğan koşullu bedel için geçerli olmadığı konusuna açıklık getirmektedir.

Ayrıca bu iyileştirme, mülkiyet hakkı veren araçların satın alınan işletmenin net varlıklarındaki orantısal payı olarak ifade edilen kontrol gücü olmayan payların bileşenlerini ölçme seçeneklerinin (gerçeğe uygun değer ya da mülkiyet hakkı veren araçların satın alınan işletmenin net varlıklarındaki orantısal payı üzerinden) kapsamını sınırlamaktadır.

Sonuç olarak bu iyileştirme, bir işletmenin (bir işletme birleşme işleminin parçası olan) satın aldığı işletmenin (zorunlu ya da gönüllü) hisse bazlı ödeme işlemlerinin değiştirilmesinin muhasebeleştirilmesini zorunlu hale getirmektedir. Örneğin bedel ve birleşme sonrası giderlerin ayrıştırılması gibi.

#### *UFRS 7 Finansal Araçlar: Açıklamalar*

Değişiklik, UFRS 7 uyarınca yapılması gereken açıklamalara açıklık getirmekte ve sayısal ve niteliksel açıklamalar ile finansal araçlara ilişkin risklerin doğası ve derecesi arasındaki etkileşimi vurgulamaktadır.

#### *UMS 1 Finansal Tabloların Sunuluşu*

Değişiklik, işletmenin özkaynak kalemlerinin her biri için özkaynak değişim tablosu ya da finansal tablo dipnotlarında diğer kapsamlı gelire ilişkin bir analizi sunması gerekliliğine açıklık getirmektedir.

#### *UMS 27 Konsolide ve Bireysel Finansal Tablolar*

Bu iyileştirme, UMS 27'nin UMS 21 Kur Değişimin Etkileri, UMS 31 İş Ortaklıkları ve UMS 28 İştiraklerdeki Yatırımlar standartlarında yaptığı değişikliklere açıklık getirmektedir.

#### *UMS 34 Ara Dönem Raporlama*

Değişiklik, UMS 34 de yer alan açıklama ilkelerinin nasıl uygulanacağına rehberlik etmekte ve yapılması gereken açıklamalara ekleme yapmaktadır.

**30 Haziran 2011 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait  
özet konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)**

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

### *UFRYK 13 Müşteri Sadakat Programları*

Düzeltilme, program dahilindeki müşterilere sağlanan hediye puanlarının kullanımlarındaki değerini temel alacak şekilde gerçeğe uygun değerlerinin belirlendiği durumlarda; müşteri sadakat programına katılmayan diğer müşterilere verilen indirimler ve teşviklerin miktarının da göz önünde tutulması gerektiği konusuna açıklık getirmektedir.

Söz konusu standartlar, değişiklikler ve yorumların Grup'un finansal performansı veya finansal durumuna önemli bir etkisi olmamıştır.

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

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

### **UFRS 9 Finansal Araçlar – Safha 1 Finansal Araçlar Sınıflandırma ve Açıklama**

Yeni standart, 1 Ocak 2013 tarihi ve sonrasında başlayan hesap dönemleri için geçerlidir. UFRS 9 Finansal Araçlar standardının ilk safhası finansal varlıkların ve yükümlülüklerin ölçülmesi ve sınıflandırılmasına ilişkin yeni hükümler getirmektedir. Ekim 2010'da UFRS 9'a yapılan değişiklikler gerçeğe uygun değer opsiyon yükümlülüklerin ölçümünü etkilemektedir ve gerçeğe uygun değer opsiyon yükümlülüğünün kredi riskine ilişkin olan gerçeğe uygun değer değişimlerinin diğer kapsamlı gelir tablosunda sunumunu gerektirmektedir. Standardın erken uygulanmasına izin verilmektedir. Bu standart henüz Avrupa Birliği tarafından onaylanmamıştır. Grup, standardın finansal durumu ve performansı üzerine etkilerini değerlendirmektedir.

### **UMS 12 Gelir Vergileri –Ertelenmiş Vergi: Esas alınan varlıkların geri kazanımı (Değişiklik)**

Değişiklik 1 Ocak 2012 tarihinde ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerlidir fakat erken uygulamasına izin verilmektedir. UMS 12, (i) aksi ispat edilene kadar hukuken geçerli öngörü olarak, UMS 40 kapsamında gerçeğe uygun değer modeliyle ölçülen yatırım amaçlı gayrimenkuller üzerindeki ertelenmiş verginin gayrimenkulün taşınan değerinin satış yoluyla geri kazanılacağı esasıyla hesaplanması ve (ii) UMS 16'daki yeniden değerlendirme modeliyle ölçülen amortismanına tabi olmayan varlıklar üzerindeki ertelenmiş verginin her zaman satış esasına göre hesaplanması gerektiğine ilişkin güncellenmiştir. Bu değişiklik henüz Avrupa Birliği tarafından kabul edilmemiştir. Söz konusu standardın Grup'un finansal durumu veya performansı üzerinde bir etkisi olması beklenmemektedir.

### **UFRS 7 Finansal Araçlar – Bilanço dışı işlemlerin kapsamlı bir biçimde incelenmesine ilişkin açıklamalar (Değişiklik),**

Değişiklik 1 Temmuz 2011 tarihinde ve sonrasında başlayan hesap dönemleri için geçerlidir. Değişikliğin amacı, finansal tablo okuyucularının finansal varlıkların transfer işlemlerini (seküritizasyon gibi) - finansal varlığı transfer eden taraf üzerinde kalabilecek muhtemel riskleri de içerecek şekilde - daha iyi anlamalarını sağlamaktır. Ayrıca değişiklik, orantısız finansal varlık transferi işlemlerinin hesap döneminin sonlarına doğru yapıldığı durumlar için ek açıklama zorunlulukları getirmektedir. Bu değişiklik henüz Avrupa Birliği tarafından kabul edilmemiştir. Söz konusu standardın Grup'un finansal durumu veya performansı üzerinde bir etkisi olması beklenmemektedir.

**30 Haziran 2011 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait  
özet konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)**

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

***UFRS 10 Konsolide Finansal Tablolar***

Standart 1 Ocak 2013 ve sonrasında sona eren hesap dönemleri için geçerlidir ve değişiklikler geriye dönük olarak uygulanacaktır. UFRS 11 Müşterek Düzenlemeler ve UFRS 12 Diğer İşletmelerdeki Yatırımların Açıklamaları standartlarının da aynı anda uygulanması şartı ile erken uygulamaya izin verilmiştir.

UMS 27 Konsolide ve Bireysel Finansal Tablolar Standardının konsolidasyona ilişkin kısmının yerini almıştır. Hangi şirketlerin konsolide edileceğini belirlemede kullanılacak yeni bir "kontrol" tanımı yapılmıştır. Mali tablo hazırlayıcılarına karar vermeleri için daha fazla alan bırakan, ilke bazlı bir standarttır. Bu standart henüz Avrupa Birliği tarafından kabul edilmemiştir. Grup, standardın finansal durumu ve performansı üzerine etkilerini değerlendirmektedir.

***UFRS 11 Müşterek Düzenlemeler***

Standart 1 Ocak 2013 ve sonrasında sona eren hesap dönemleri için geçerlidir ve değişiklikler geriye dönük olarak uygulanacaktır. UFRS 10 Konsolide Finansal Tablolar ve UFRS 12 Diğer İşletmelerdeki Yatırımların Açıklamaları standartlarının da aynı anda uygulanması şartı ile erken uygulamaya izin verilmiştir ve uygulama geriye dönük olarak yapılmalıdır.

Müşterek yönetilen iş ortaklıklarının ve müşterek faaliyetlerin nasıl muhasebeleştirileceği düzenlenmiştir. Yeni standart kapsamında, artık iş ortaklıklarının oransal konsolidasyona tabi tutulmasına izin verilmemektedir. Bu standart henüz Avrupa Birliği tarafından kabul edilmemiştir. Grup, standardın finansal durumu ve performansı üzerine etkilerini değerlendirmektedir.

***UFRS 12 Diğer İşletmelerdeki Yatırımların Açıklamaları***

Standart 1 Ocak 2013 ve sonrasında sona eren hesap dönemleri için geçerlidir ve değişiklikler geriye dönük olarak uygulanacaktır. UFRS 10 Konsolide Finansal Tablolar ve UFRS 11 Müşterek Düzenlemeler standartlarının da aynı anda uygulanması şartı ile erken uygulamaya izin verilmiştir ve uygulama geriye dönük olarak yapılmalıdır.

Daha önce UMS 27 Konsolide ve Bireysel Finansal Tablolar Standardında yer alan konsolide finansal tablolara ilişkin tüm açıklamaları ve daha önce UMS 31 İş Ortaklıklarındaki Paylar ve UMS 28 İştiraklerdeki Yatırımlar'da yer alan iştirakler, iş ortaklıkları, bağlı ortaklıklar ve yapısal işletmelere ilişkin verilmesi gereken tüm dipnot açıklamalarını içermektedir. Bu standart henüz Avrupa Birliği tarafından kabul edilmemiştir. Yeni standart kapsamında diğer işletmelerdeki yatırımlara ilişkin daha fazla dipnot açıklaması verileceği beklenmektedir.

***UFRS 13 Gerçeğe Uygun Değerin Ölçümü***

Yeni standart gerçeğe uygun değer UFRS kapsamında nasıl ölçüleceğini açıklamakla beraber, gerçeğe uygun değer ne zaman kullanılabileceği ve/veya kullanılması gerektiği konusunda bir değişiklik getirmemektedir. Tüm gerçeğe uygun değer ölçümleri için rehber niteliğindedir. Yeni standart ayrıca, gerçeğe uygun değer ölçümleri ile ilgili ek açıklama yükümlülükleri getirmektedir. Bu standardın 1 Ocak 2013 ve sonrasında sona eren hesap dönemlerinde uygulanması mecburidir ve uygulama ileriye doğru uygulanacaktır. Ek açıklamaların sadece UFRS 13'un uygulamaya başlandığı dönemden itibaren verilmesi gerekmektedir – yani önceki dönemlerle karşılaştırmalı açıklama gerekmemektedir. Bu standart henüz Avrupa Birliği tarafından kabul edilmemiştir. Grup, standardın finansal durumu ve performansı üzerine etkilerini değerlendirmektedir.



**30 Haziran 2011 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait  
özet konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)**

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

**UMS 27 Bireysel Finansal Tablolar (Değişiklik)**

UFRS 10'un yayınlanmasının sonucu olarak, UMSK UMS 27'de de değişiklikler yapmıştır. Yapılan değişiklikler sonucunda, artık UMS 27 sadece bağlı ortaklık, müştereken kontrol edilen işletmeler, ve iştiraklerin bireysel finansal tablolarda muhasebeleştirilmesi konularını içermektedir. Bu değişikliklerin geçiş hükümleri UFRS 10 ile aynıdır. Bu standart henüz Avrupa Birliği tarafından kabul edilmemiştir. Söz konusu standardın Grup'un finansal durumunu veya performansı üzerinde hiçbir etkisi olması beklenmemektedir.

**UMS 28 İştiraklerdeki ve İş Ortaklıklarındaki Yatırımlar (Değişiklik)**

UFRS 11'un yayınlanmasının sonucu olarak, UMSK UMS 28'de de değişiklikler yapmış ve standardın ismini UMS 28 İştiraklerdeki ve İş Ortaklıklarındaki Yatırımlar olarak değiştirmiştir. Yapılan değişiklikler ile iştiraklerin yanı sıra, iş ortaklıklarında da özkaynak yöntemi ile muhasebeleştirme getirilmiştir. Bu değişikliklerin geçiş hükümleri UFRS 11 ile aynıdır. Bu standart henüz Avrupa Birliği tarafından kabul edilmemiştir. Grup, standardın finansal durumu ve performansı üzerine etkilerini değerlendirmektedir.

**UMS 19 Çalışanlara Sağlanan Faydalar (Değişiklik)**

Standart 1 Ocak 2013 ve sonrasında başlayan hesap dönemleri için geçerlidir ve erken uygulamaya izin verilmiştir. Bazı istisnalar dışında uygulama geriye dönük olarak yapılacaktır. Standartta yapılan değişiklik kapsamında birçok alanda açıklık getirilmiştir veya uygulamada değişiklik yapılmıştır. Yapılan birçok değişiklikten en önemlileri tazminat yükümlülüğü aralığı mekanizması uygulamasının kaldırılması ve kısa ve uzun vadeli personel sosyal hakları ayırımının artık personelin hak etmesi prensibine göre değil de yükümlülüğün tahmini ödeme tarihine göre belirlenmesidir. Bu standart henüz Avrupa Birliği tarafından kabul edilmemiştir. Grup, düzeltilmiş standardın finansal durumu ve performansı üzerine etkilerini değerlendirmektedir.

**UMS 1 Finansal Tabloların Sunumu (Değişiklik)**

Değişiklikler 1 Temmuz 2012 ve sonrasında başlayan hesap dönemleri için geçerlidir. Yapılan değişiklikler diğer kapsamlı gelir tablosunda gösterilen kalemlerin sadece gruplamasını değiştirmektedir. İleriki bir tarihte gelir tablosuna sınıflanabilecek (veya geri döndürülebilecek) kalemler hiçbir zaman gelir tablosuna sınıflanamayacak kalemlerden ayrı gösterilecektir. Bu standart henüz Avrupa Birliği tarafından kabul edilmemiştir. Söz konusu standardın Grup'un finansal durumunu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olması beklenmemektedir.

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

30 Haziran 2011 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait  
özet konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

### 3. Nakit ve nakit benzerleri

30 Haziran 2011 ve 31 Aralık 2010 tarihleri itibarıyla nakit ve benzerleri detayları aşağıda verilmiştir:

	30 Haziran 2011	31 Aralık 2010
Kasa	4.125	1.302
Banka		
- vadeli mevduat	-	454.414
- vadesiz mevduat	259.714	89.380
Yatırım fonları	39.992	496.064
	303.831	1.041.160

30 Haziran 2011 tarihi itibarıyla vadeli mevduat bulunmamaktadır (31 Aralık 2010 tarihi itibarıyla 454.414 TL tutarında vadeli mevduat bulunmaktadır ve faiz oranı %7,75'tir ve vadesi 30 gündür).

Banka mevduatları üzerinde herhangi bir blokaj yoktur.

### 4. Finansal borçlar

	30 Haziran 2011			31 Aralık 2010		
	Faiz oranı (%)	Orijinal yabancı para	TL	Faiz oranı (%)	Orijinal yabancı para	TL
TL banka kredileri	8,95-9,20	9.466.712	9.466.712 <sup>(1)</sup>	8,95-9,20	9.049.010	9.049.010 <sup>(4)</sup>
TL banka kredileri	-	-	-	8,50-8,75	721.682	721.682 <sup>(5)</sup>
USD banka kredileri	3,80	8.230.827	13.417.894 <sup>(2)</sup>	3,80-4,00	11.493.582	17.769.077 <sup>(6)</sup>
EUR banka kredileri	4,70	3.614.255	8.490.608 <sup>(3)</sup>	-	-	-
<b>Toplam kısa vadeli finansal borçlar</b>			<b>31.375.214</b>			<b>27.539.769</b>

- (1) 14 Ekim, 23-25-26 Aralık 2011 vadeli  
(2) 16 Ağustos – 22 Aralık 2011 arası vadeli  
(3) 5 Haziran 2012 vadeli  
(4) 14 Ekim 2011 – 26 Aralık 2011 arası vadeli  
(5) Rotatif  
(6) 30 Mayıs 2011 – 22 Aralık 2011 arası vadeli

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

**30 Haziran 2011 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait  
özet konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

### 5. Diğer varlıklar ve borçlar

30 Haziran 2011 ve 31 Aralık 2010 tarihleri itibarıyla kısa ve uzun vadeli diğer varlık ve borçların detayları aşağıda verilmiştir:

<b>Diğer dönen varlıklar</b>	<b>30 Haziran 2011</b>	<b>31 Aralık 2010</b>
Katma değer vergisi ("KDV") alacakları	<b>1.605.033</b>	1.307.508
Verilen avanslar (*)	<b>13.898.810</b>	13.898.810
Gelecek aylara ait giderler	<b>172.914</b>	95.896
Peşin ödenen vergiler ve stopajlar	<b>8.902</b>	101
Personele verilen avanslar	<b>70.321</b>	7.322
Diğer	<b>61.953</b>	47.510
	<b>15.817.933</b>	15.357.147

(\*) 30 Haziran 2011 ve 31 Aralık 2010 tarihleri itibarıyla verilen avanslar çeşitli projeler için verilmiş avanslardan oluşmaktadır. 30 Haziran 2011 ve 31 Aralık 2010 tarihleri itibarıyla verilen avansların 5.032.995 TL'si Bomonti Projesinden satın alınan 9 apartman dairesi ve 5.407.780 TL'si Kağıthane Ofis Park Projesi'nden alınan 2 apartman dairesi ile ilgilidir. Söz konusu dairelerin inşaatı henüz tamamlanmadığından ve satış sözleşmesine göre risk henüz Grup'a geçmediğinden bu daireler için ödenen miktar verilen avans olarak gösterilmektedir.

<b>Diğer duran varlıklar</b>	<b>30 Haziran 2011</b>	<b>31 Aralık 2010</b>
Katma değer vergisi ("KDV") alacakları	<b>10.777.041</b>	10.774.934
	<b>10.777.041</b>	10.774.934

<b>Kısa vadeli diğer borçlar</b>	<b>30 Haziran 2011</b>	<b>31 Aralık 2010</b>
Kısa vadeli alınan sipariş avansları	<b>93.798</b>	86.247
	<b>93.798</b>	86.247

Grup'un almış olduğu avanslar, projeler ile ilgili yapılmış olan sözleşmeler çerçevesinde teslim etmeyi taahhüt ettiği projelerden oluşmaktadır.

<b>Uzun vadeli diğer borçlar:</b>	<b>30 Haziran 2011</b>	<b>31 Aralık 2010</b>
Diğer borçlar	<b>229.318</b>	458.635
	<b>229.318</b>	458.635

Diğer uzun vadeli yükümlülükler Türkiye Teknoloji Geliştirme Vakfı'ndan, Yapı Kredi Plaza kat malikleri adına, Yapı Kredi Plaza A ve C Blokları'nın soğutma sistemlerinin yenilenmesinde kullanılmak üzere alınan faizsiz destekleme fonundan oluşmaktadır.

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

30 Haziran 2011 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait  
özet konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

### 6. Diğer kısa vadeli yükümlülükler

30 Haziran 2011 ve 31 Aralık 2010 tarihleri itibariyle diğer kısa vadeli yükümlülüklerin detayları aşağıda verilmiştir:

	30 Haziran 2011	31 Aralık 2010
Ödenecek vergi ve fonlar	425.259	137.800
Gider tahakkukları	206.039	159.851
Ertelenmiş gelir	59.151	52.094
Ödenecek sosyal sigorta kurumu stopajları	188.362	51.325
Diğer	148.931	132.218
	1.027.742	533.288

### 7. Stoklar

	30 Haziran 2011	31 Aralık 2010
İlk madde ve malzeme	40.810.984	40.810.984
Yarı mamul	19.670.301	19.655.782
Mamul	1.381.347	1.381.347
Ticari mallar	4.397.673	4.397.673
Diğer stoklar	18.401	17.534
	66.278.706	66.263.320

30 Haziran 2011 ve 31 Aralık 2010 tarihleri itibariyle stokların detayları aşağıda verilmiştir:

#### İlk madde ve malzeme:

30 Haziran 2011 ve 31 Aralık 2010 tarihleri itibariyle ilk madde ve malzeme detayları aşağıda verilmiştir:

	30 Haziran 2011	31 Aralık 2010
Riva projesi	39.787.760	39.787.760
Hoşdere arsası	1.023.224	1.023.224
	40.810.984	40.810.984

#### Riva projesi:

Riva projesi, 480.000 m<sup>2</sup> alanda kurulması tasarlanan konut projesidir. Şirket tarafından İstanbul İli, Beykoz İlçesi, Riva Bölgesinde bulunan arsaların üzerinde gerçekleştirilmesi planlanan projenin parsellerle ilgili uygulama yapılması için Riva Gölü'nde bulunan arsalar için 1/25.000 ve 1/5.000 ölçekteki nazım planları ile Riva Doğu'da bulunan arsaların 1/1.000 ölçekteki nazım planlarının Belediye tarafından hazırlanması ve Belediye Başkanlığı'nca onaylanması beklenmektedir. Riva projesi ile ilgili arsaların 430.912,07 m<sup>2</sup>'lik kısmı Şirket'in bağlı ortaklığı olan ve %99'una sahip olduğu Gelişim Gayrimenkul ve Yatırım Ticaret A.Ş.'ye 14 Kasım 2008 tarihinde yasal olarak devredilmiştir.

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

**30 Haziran 2011 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait  
özet konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

### 7. Stoklar (devamı)

#### Yarı mamul:

30 Haziran 2011 ve 31 Aralık 2010 tarihleri itibarıyla yarı mamul detayları aşağıda verilmiştir:

	30 Haziran 2011	31 Aralık 2010
Ankara Çankaya	17.905.440	17.905.440
İstanbul İstanbul Faz III	1.764.861	1.750.342
	19.670.301	19.655.782

#### İstanbul - İstanbul projesi Faz III:

İstanbul - İstanbul projesi; İstanbul ili, Eyüp ilçesi, Göktürk beldesinde, Kemerburgaz - Yassıören yolu üzerinde ve Göktürk belde merkezine 1 km, Kemer Country proje yerleşimine 2 km mesafede konumlanmış konut projesidir.

#### Ankara Çankaya projesi:

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

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

Ankara 9.İdare Mahkemesinin 2007/237E sayılı dosyası üzerinden, Davacı Ankara Büyükşehir Belediye Başkanlığı ile Davalı Çankaya Belediye Başkanlığı arasında görülmekte olan ve Grup'un 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 Grup tarafından Ankara Bölge İdare Mahkemesi nezdinde itiraz edilmiştir.

Ankara Bölge İdare Mahkemesi, 18 Aralık 2008 tarihli kararı ile inşaat ruhsatlarının iptaline karar vermiştir. Gerekçeli karar Grup tarafından temyiz edilmiş olup, temyiz incelemesi, Danıştay 6. Dairesi nezdinde 2009/2706 E sayılı dosya üzerinden devam etmektedir.

Grup yönetimi söz konusu davaların lehte sonuçlanacağı kanaatinde olduğundan 30 Haziran 2011 tarihi itibarıyla bu dava ile ilgili herhangi bir karşılık ayırmamış ve davanın sonuçlanmasını takiben projenin tamamlanması ve satışı ile ilgili faaliyetlerine devam edecektir.

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

**30 Haziran 2011 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait  
özet konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

### 7. Stoklar (devamı)

#### Mamul:

30 Haziran 2011 ve 31 Aralık 2010 tarihleri itibarıyla mamullerin detayları aşağıda verilmiştir:

	30 Haziran 2011	31 Aralık 2010
Ankara Ankara (Bilkent)	1.381.347	1.381.347
	1.381.347	1.381.347

#### Ankara Ankara (Bilkent) projesi:

Ankara Ankara projesi; Ankara İli, Çankaya İlçesi'nde mülkiyeti Koray Yapı Endüstrisi ve Ticaret A.Ş.'ye ait olan 17.952 m<sup>2</sup> alan üzerinde geliştirdiği projedir ve 20 Temmuz 2006 tarihinde inşaatına başlanmıştır. Proje toplam 184 daire ve sosyal tesislerden oluşmaktadır (Sözleşme gereği 39 adet daire arsa karşılığı inşaat firmasına devredilmiştir).

24 Nisan 2006 tarihinde ön satışına başlanan projede 30 Haziran 2011 tarihi itibarıyla 141 dairenin ön satış sözleşmesi yapılmıştır (31 Aralık 2010: 141 adet), bu ünitelerden 141 adedi hak sahiplerine teslim edilmiştir (31 Aralık 2010: 141).

#### Ticari mallar:

30 Haziran 2011 ve 31 Aralık 2010 tarihleri itibarıyla ticari mallar detayları aşağıda verilmiştir:

	30 Haziran 2011	31 Aralık 2010
Narmanlı Han	4.397.673	4.397.673
	4.397.673	4.397.673

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

Grup yönetimi davanın şirket lehine sonuçlanmasını beklemektedir. Grup feshin haksız ve sözleşmenin halen yürürlükte olduğunu ve bu nedenle gelecekte bir tazminat ödemesinin olmayacağı görüşündedir.

30 Haziran 2011 tarihi itibarıyla Narmanlı Han projesinin geri kazanılabilir tutarı 6.585.000 TL olup, bu proje ile ilgili değer düşüklüğü bulunmamaktadır (31 Aralık 2010: Yoktur).

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

**30 Haziran 2011 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait  
özet konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

### 8. Yatırım amaçlı gayrimenkuller

30 Haziran 2011 ve 2010 tarihlerinde sona eren dönemlere ait yatırım amaçlı gayrimenkullerde gerçekleşen hareketler aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak 2011	İlaveler	Çıkışlar	Makul değer değişimi	Transferler	30 Haziran 2011
Elit Residence	1.972.000	-	-	-	-	1.972.000
Levent Loft Bahçe Projesi	4.922.000	-	-	-	-	4.922.000
Kemer Beyaz Konakları	-	-	-	479.090	(*) 233.910	713.000
	6.894.000	-	-	479.090	233.910	7.607.000

(\*) 31 Aralık 2010 tarihi itibarıyla ticari mallar içerisinde yer alan henüz tapusu alınamamış olan Kemerburgaz Beyaz Konaklarındaki daire için, tapu sahibi işletmenin iflası sebebiyle, dairenin taşınan değerinin tümü olan 233.910 TL için değer düşüklüğü karşılığı ayrılmıştır. 30 Haziran 2011 tarihi itibarıyla bu dairenin tapusu alınmış ve bu değer düşüklüğü karşılığı ters çevrilerek yatırım amaçlı gayrimenkul tutarına transfer olmuştur.

	1 Ocak 2010	İlaveler	Çıkışlar	Makul değer değişimi	Transferler	30 Haziran 2010
Elit Residence	2.023.000	-	-	-	-	2.023.000
	2.023.000	-	-	-	-	2.023.000

#### Elit Residence:

İstanbul Şişli ilçesi 1905 ada ve 48 numaralı parsel üzerinde inşaat edilmiş olan 40 katlı Elit Plaza konut projesinde, Grup tarafından satın alınan 30 numaralı bağımsız bölümden oluşmaktadır. Bu bölüm 30 Haziran 2011 tarihi itibarıyla, 13 Aralık 2010 tarihli ekspertiz raporunda belirtilmiş olan makul değeri ile değerlendirilmiştir.

#### Levent Loft Projesi:

Levent Loft Bahçe, İstanbul ili, Şişli ilçesinde 1.759,63 metrekare yüzölçümüne sahip, 90 no'lu parsel üzerinde 5 daireden oluşan bir projedir. Bu daireler 21 Aralık 2010 tarihindeki ekspertiz raporunda belirtilmiş olan 4.922.000 TL piyasa değeri ile değerlendirilmiştir.

#### Kemer Beyaz Konakları:

Kemer Beyaz Konakları, İstanbul ili, Göktürk köyünde 52 bağımsız bölüm numaralı dairedir. Bu daire, 25 Mayıs 2011 tarihindeki ekspertiz raporunda belirtilmiş olan 713.000 TL piyasa değeri ile değerlendirilmiştir.

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

**30 Haziran 2011 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait  
özet konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)**

**9. Maddi duran varlıklar**

30 Haziran 2011 tarihinde sona eren döneme ait maddi duran varlıklar ve ilgili amortismanlarında gerçekleşen hareketler aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak 2011	İlaveler	Çıkışlar	Transferler	30 Haziran 2011
<b>Maliyet</b>					
Arsa ve binalar	2.050.930	-	-	-	2.050.930
Makine, tesis ve cihazlar	61.082	-	-	-	61.082
Taşıt araçları	945	-	-	-	945
Döşeme ve demirbaşlar	824.206	28.584	(8.741)	-	844.049
Özel maliyetler	96.618	4.613	-	-	101.231
	<b>3.033.781</b>	<b>33.197</b>	<b>(8.741)</b>	<b>-</b>	<b>3.058.237</b>
<b>Birikmiş amortisman</b>					
Arsa ve binalar	(333.213)	(24.506)	-	-	(357.719)
Makine, tesis ve cihazlar	(57.939)	(1.422)	-	-	(59.361)
Taşıt araçları	(945)	-	-	-	(945)
Döşeme ve demirbaşlar	(696.016)	(38.151)	8.741	-	(725.426)
Özel maliyetler	(90.162)	(2.228)	-	-	(92.390)
	<b>(1.178.275)</b>	<b>(66.307)</b>	<b>8.741</b>	<b>-</b>	<b>(1.235.841)</b>
<b>Net kayıtlı değer</b>	<b>1.855.506</b>				<b>1.822.396</b>

30 Haziran 2010 tarihinde sona eren döneme ait maddi duran varlıklar ve ilgili amortismanlarında gerçekleşen hareketler aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak 2010	İlaveler	Çıkışlar	Transferler	30 Haziran 2010
<b>Maliyet</b>					
Arsa ve binalar	2.050.930	-	-	-	2.050.930
Makine, tesis ve cihazlar	58.910	1.096	-	-	60.006
Taşıt araçları	65.198	-	-	-	65.198
Döşeme ve demirbaşlar	839.421	51.936	(85.721)	-	805.636
Özel maliyetler	96.618	-	-	-	96.618
	<b>3.111.077</b>	<b>53.032</b>	<b>(85.721)</b>	<b>-</b>	<b>3.078.388</b>
<b>Birikmiş amortisman</b>					
Arsa ve binalar	(283.616)	(24.709)	-	-	(308.325)
Makine, tesis ve cihazlar	(52.531)	(3.706)	-	-	(56.237)
Taşıt araçları	(58.656)	(6.479)	-	-	(65.135)
Döşeme ve demirbaşlar	(710.234)	(50.369)	85.721	-	(674.882)
Özel maliyetler	(85.557)	-	-	-	(85.557)
	<b>(1.190.594)</b>	<b>(85.263)</b>	<b>85.721</b>	<b>-</b>	<b>(1.190.136)</b>
<b>Net kayıtlı değer</b>	<b>1.920.483</b>				<b>1.888.252</b>

30 Haziran 2011 ve 30 Haziran 2010 tarihleri itibariyle maddi duran varlıklar üzerinde ipotek bulunmamaktadır (31 Aralık 2010: Yoktur).

30 Haziran 2011 tarihi itibariyle halen kullanımda olan tamamen amorti olmuş maddi varlıkların brüt değeri 680.134 TL'dir (31 Aralık 2010: 540.320TL).



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

**30 Haziran 2011 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait  
özet konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)**

**10. Maddi olmayan duran varlıklar**

30 Haziran 2011 ve 2010 tarihlerinde sona eren dönemlere ait maddi olmayan duran varlıklar ve ilgili itfa paylarında gerçekleşen hareketler aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak 2011	İlaveler	Çıkışlar	30 Haziran 2011
<b>Maliyet</b>				
Haklar	57.113	-	-	57.113
Diğer maddi olmayan duran varlıklar	735.918	15.058	-	750.976
	793.031	15.058	-	808.089
<b>Birikmiş amortisman</b>				
Haklar	(57.113)	-	-	(57.113)
Diğer maddi olmayan duran varlıklar	(667.053)	(21.256)	-	(688.309)
	(724.166)	(21.256)	-	(745.422)
<b>Net kayıtlı değer</b>	<b>68.865</b>			<b>62.667</b>

  

	1 Ocak 2010	İlaveler	Çıkışlar	30 Haziran 2010
<b>Maliyet</b>				
Haklar	56.593	520	-	57.113
Diğer maddi olmayan duran varlıklar	831.346	17.738	(115.256)	733.828
	887.939	18.258	(115.256)	790.941
<b>Birikmiş amortisman</b>				
Haklar	(56.940)	(173)	-	(57.113)
Diğer maddi olmayan duran varlıklar	(737.494)	(28.446)	115.256	(650.684)
	(794.434)	(28.619)	115.256	(707.797)
<b>Net kayıtlı değer</b>	<b>93.505</b>			<b>83.144</b>

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

30 Haziran 2011 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait  
özet konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

### 11. Karşılıklar, koşullu varlık ve yükümlülükler

#### Şarta bağlı varlık ve yükümlülükler

a) 30 Haziran 2011 ve 31 Aralık 2010 tarihleri itibariyle teminatlar ve taahhütler aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2011	31 Aralık 2010
Alınan teminatlar	7.134.589	7.251.589

#### Verilen teminat mektupları

	30 Haziran 2011	31 Aralık 2010
--	-----------------	----------------

#### Grup tarafından verilen Teminat, Rehin ve İpotekler (TRİ)'ler

A. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	3.304.800	3.304.000
B. Tam konsolidasyon kapsamına dahil edilen ortaklıklar lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
C. Olağan ticari faaliyetlerinin yürütülmesi amacıyla diğer 3. Kişilerin borcunu temin amacıyla vermiş olduğu	-	-
D. Diğer verilen TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
i. Ana ortak lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
ii. B ve C maddeleri kapsamına girmeyen diğer grup şirketleri lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
iii. C maddesi kapsamına girmeyen 3. kişiler lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
<b>Toplam</b>	<b>3.304.800</b>	<b>3.304.000</b>

Grup tarafından verilen TRİ'ler 30 Haziran 2011 ve 31 Aralık 2010 tarihleri itibariyle TL cinsindendir.

b) 30 Haziran 2011 itibariyle projeler bazında şerhler, hak ve yükümlülükler aşağıdaki gibidir:

#### Narmanlı Han Projesi

25 Mayıs 2001 tarihinde imzalanan "Gayrimenkul hissesi karşılığında inşaat yapım ve satış sözleşmesi" kapsamında, Narmanlı Yurdu'nun tüm hissedarların mevcut hisselerinin %27'si kesin, %33'si kat karşılığı olmak üzere toplam %60 oranında hisselerinde Yapı Kredi Koray GYO A.Ş.'nin lehine satış vaadi şerhi bulunmaktadır.

#### Ankara Ankara (Bilkent) projesi

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

#### Ankara Çankaya projesi

Ankara Çankaya projesi üzerinde, kat karşılığı inşaat sözleşmesi hakkı bulunmaktadır.

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

30 Haziran 2011 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait  
özet konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

### 11. 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.

#### Evidea ve Riva Projeleri

Evidea ve Riva projelerinde herhangi bir şerh bulunmamaktadır.

#### Konut kredileri

Şirket, 2005 Temmuz ayında ön satışına başladığı İstanbul Bis projesi kapsamında dövizle endeksli ve TL konut kredisi kullanılması konusunda ING Bank A.Ş. ve Millenium Bank A.Ş. ile protokol imzalamıştır. 30 Haziran 2011 tarihi itibarıyla 264.888 TL ve 63.516 Euro (149.212 TL) tutarlarında kullandırılan kredi mevcuttur (31 Aralık 2010: 88.492 Euro ve 280.000 TL).

### 12. Borç karşılıkları

Kısa vadeli borç karşılıkları	30 Haziran 2011	31 Aralık 2010
Dava karşılıkları (*)	239.809	313.536
Vergi cezası karşılığı (**)	966.274	966.274
<b>Toplam kısa vadeli borç karşılıkları</b>	<b>1.206.083</b>	<b>1.279.810</b>

(\*) Grup mevcut ekonomik şartlardan ve konut sektöründeki durgunluktan dolayı iş akdini feshettiği bazı çalışanlarının açmış olduğu işe iade davaları ile ilgili olarak gelecekte ödeyeceği muhtemel tazminat tutarı ile ilgili olarak finansal tablolarında karşılık ayırmıştır. Ayrılan bu karşılıklarla ilgili olarak 30 Haziran 2011 itibarıyla sona eren dönemde davayı kazanan çalışanlara 73.727 TL ödenmiştir.

(\*\*) Grup, 2008 Aralık ayı içinde İstanbul BIS projesi ile ilgili olarak 3.300.000 TL KDV iadesini teminat mektubu karşılığı Vergi İdaresinden tahsil etmiştir. Bu KDV iadesi ile ilgili dosyanın kapanması için Grup tarafından Vergi İdaresine yapılan başvuru sonucuyla ilgili vergi dairesinden prosedürün devam ettiği ve dosyanın incelenmek üzere Vergi Denetmenliği'ne gönderildiği bildirilmiştir. Vergi Denetmenliği'nce dosyanın incelenme aşamasında olduğu ve BIS projesi kapsamındaki dairelerin faydalı alan ölçümlerinin bir kısmının tekrarlanacağı ve bu ölçümlerden sonra konu ile ilgili rapor düzenleneceği bildirilmiştir. Grup'a şu ana kadar herhangi bir vergi inceleme raporu, vergi ceza ihbarnamesi veya herhangi bir ödeme emri ulaşmamıştır. Grup, 30 Haziran 2011 ve 31 Aralık 2010 tarihi itibarıyla, vergi cezası ihtimaline karşın 966.274 TL tutarında karşılık ayırmıştır.

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

**30 Haziran 2011 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait  
özet konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

### 13. Vergi varlık ve yükümlülükleri

#### Ertelenen vergiler

	30 Haziran 2011	31 Aralık 2010
Ertelenen vergi varlıkları	-	6.769
Ertelenen vergi yükümlülüğü	(3.287)	-
<b>Ertelenen vergi varlıkları- net</b>	<b>(3.287)</b>	<b>6.769</b>

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

Müteakip dönemlerde gerçekleşecek geçici farklar üzerinden yükümlülük metoduna göre hesaplanan ertelenen vergi varlıkları ve yükümlülükleri için uygulanacak oran %20'dir (31 Aralık 2010: %20). 30 Haziran 2011 ve 31 Aralık 2010 tarihleri itibarıyla Grup ile ilgili birikmiş geçici farklar ve ertelenen vergi varlıklarının yürürlükteki vergi oranları kullanılarak hazırlanan dökümü aşağıdaki gibidir:

	Toplam geçici farklar		Ertelenen vergi varlığı	
	30 Haziran 2011	31 Aralık 2010	30 Haziran 2011	31 Aralık 2010
Kıdem tazminatı karşılığı	34.921	79.192	6.984	15.839
Şüpheli alacak karşılığı	43.697	43.697	8.739	8.740
Maddi ve maddi olmayan varlıklar üzerindeki geçici farklar	13.123	37.543	2.625	7.508
İzin yükümlülüğü karşılığı	18.416	-	3.683	-
Mutabakat farkları	(126.589)	(126.589)	(25.318)	(25.318)
<b>Ertelenen vergi varlıkları / yükümlülükleri</b>	<b>(16.432)</b>	<b>33.843</b>	<b>(3.287)</b>	<b>6.769</b>

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

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

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

**30 Haziran 2011 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait  
özet konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)**

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

Türkiye’de Kurumlar Vergisi Kanunu 13 Haziran 2006 tarih ve 5520 sayılı yasa ile değişmiştir. Söz konusu 5520 sayılı yeni Kurumlar Vergisi Kanunu’nun pek çok hükmü 1 Ocak 2006 tarihinden geçerli olmak üzere yürürlüğe girmiştir. Buna göre Türkiye’de, kurumlar vergisi oranı 2010 yılı için %20’dir (2010: %20). Kurumlar vergisi oranı kurumların ticari kazancına vergi yasaları gereğince indirimi kabul edilmeyen giderlerin ilave edilmesi, vergi yasalarında yer alan istisna (iştirak kazançları istisnası, yatırım indirimi istisnası vb.) ve indirimlerin (ar-ge indirimi gibi) indirilmesi sonucu bulunacak vergi matrahına uygulanır. Kar dağıtılmadığı takdirde başka bir vergi ödenmemektedir (GVK Geçici 61. madde kapsamında yararlanılan yatırım indirimi istisnası olması halinde yararlanılan istisna tutarı üzerinden hesaplanıp ödenen %19,8 oranındaki stopaj hariç).

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

Şirketler üçer aylık finansal karları üzerinden %20 oranında geçici vergi hesaplar ve o dönemi izleyen ikinci ayın 10 uncu gününe kadar beyan edip 17 inci günü akşamına kadar öderler. Yıl içinde ödenen geçici vergi o yıla ait olup izleyen yıl verilecek kurumlar vergisi beyannamesi üzerinden hesaplanacak kurumlar vergisinden mahsup edilir. Mahsuba rağmen ödenmiş geçici vergi tutarı kalmış ise bu tutar nakden iade alınabileceği gibi devlete karşı olan herhangi bir başka finansal borca da mahsup edilebilir.

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

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

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

30 Haziran 2011 ve 2010 tarihinde sona eren hesap dönemlerine ait gelir tablosuna yansıtılmış vergi tutarları aşağıda özetlenmiştir:

	30 Haziran 2011	30 Haziran 2010
Ödenecek kurumlar vergisi ve gelir vergisi	-	29.365
Eksi: peşin ödenen vergiler	-	(17.091)
<b>Ödenecek vergiler - net</b>	<b>-</b>	<b>12.274</b>

  

	1 Ocak – 30 Haziran 2011	1 Nisan - 30 Haziran 2011	1 Ocak - 30 Haziran 2010	1 Nisan - 30 Haziran 2010
Cari yıl vergi alacağı/(gideri)	-	-	(29.365)	(29.365)
Ertelenen vergi alacağı/(gideri)	(10.056)	(2.257)	(21.325)	(18.820)
<b>Toplam vergi geliri</b>	<b>10.056</b>	<b>2.257</b>	<b>50.690</b>	<b>48.185</b>

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

30 Haziran 2011 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait  
özet konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

### 14. İlişkili taraf açıklamaları

30 Haziran 2011 ve 31 Aralık 2010 tarihleri itibarıyla ilişkili taraflardan alacaklar, ilişkili taraflara borçlar ve ilişkili taraflarda bulunan nakit ve nakit benzeri değerlerin detayı aşağıdaki gibidir:

#### İlişkili taraflardan alacaklar

	30 Haziran 2011	31 Aralık 2010
<b>Ortaklar</b>		
Yapı Kredi Bankası A.Ş.	260.937	776.541
Koray İnşaat Sanayii ve Ticaret A.Ş.	25.790	12.990
Koray Yapı Endüstrisi ve Ticaret A.Ş.	13.192	21.657
<b>Diğer</b>		
Yapı Kredi Emeklilik A.Ş.	18.388	12.819
Yapı Kredi Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	13.983	17.479
Yapı Kredi Sigorta A.Ş.	2.945	-
Diğer	28.676	34.194
	<b>363.911</b>	<b>875.680</b>

#### İlişkili taraflara borçlar

	30 Haziran 2011	31 Aralık 2010
<b>Ortaklar</b>		
Yapı Kredi Bankası	-	250.373
Koray Yapı Endüstrisi A.Ş.	364.263	218.736
<b>Diğer ilişkili kuruluşlar</b>		
Koray Sigorta Aracılık Hizmetleri A.Ş.	1.268	4.333
Zer A.Ş.	6.442	3.783
Yapı Kredi Sigorta A.Ş.	-	8.293
Yapı Kredi Finansal Kiralama A.O	-	4.969
Diğer	26.263	8.161
	<b>398.236</b>	<b>498.648</b>

#### Nakit ve nakit benzeri değerler

	30 Haziran 2011	31 Aralık 2010
<b>Ortaklar</b>		
Yapı Kredi Bankası A.Ş. vadesiz mevduatlar	70.196	83.250
Yapı Kredi Bankası A.Ş. vadeli mevduatlar	-	454.414
	<b>70.196</b>	<b>537.664</b>

#### Yatırım fonları

	30 Haziran 2011	31 Aralık 2010
<b>Ortaklar</b>		
Yapı Kredi Bankası A.Ş.	39.992	496.064
	<b>39.992</b>	<b>496.064</b>

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

30 Haziran 2011 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait  
özet konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

**14. İlişkili taraf açıklamaları (devamı)****Türev finansal araçlar, net**

	30 Haziran 2011	31 Aralık 2010
<b>Ortaklar</b>		
Yapı Kredi Bankası A.Ş.	631.412	532.494
	631.412	532.494

**İlişkili taraflardan alınan krediler**

	30 Haziran 2011	31 Aralık 2010
<b>Ortaklar</b>		
Yapı Kredi Bankası A.Ş.	25.049.485	15.632.049
	25.049.485	15.632.049

30 Haziran 2011 ve 2010 tarihlerinde sona eren altı aylık dönemlere ait ilişkili taraflarla yapılan önemli işlemlerin özeti aşağıda verilmiştir:

**İlişkili taraflara yapılan satışlar**

	30 Haziran 2011	30 Haziran 2010
<b>Ortaklar</b>		
Yapı Kredi Bankası A.Ş.	171.191	458.845
Koray İnşaat Sanayii ve Ticaret A.Ş.	20.615	63.340
Koray Yapı Endüstrisi ve Ticaret A.Ş.	29.872	55.034
<b>Diğer</b>		
Yapı Kredi Sigorta A.Ş.	140.880	416.397
Yapı Kredi Emeklilik A.Ş.	73.384	354.819
Yapı Kredi Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	65.542	179.323
Yapı Kredi Portföy Yönetimi A.Ş.	23.983	60.993
Yapı Kredi Faktoring A.Ş.	19.240	13.599
Koray Sigorta Aracılık Hizmetleri A.Ş.	1.204	2.140
Yapı Kredi Finansal Kiralama A.O	32.098	-
Diğer	11.156	-
	589.165	1.604.490

**İlişkili taraflardan yapılan alımlar**

	30 Haziran 2011	30 Haziran 2010
<b>Ortaklar</b>		
Yapı Kredi Bankası A.Ş.	12.107	124.786
Koray Yapı Endüstrisi ve Ticaret A.Ş.	128.716	186.190
<b>Diğer</b>		
Koray Sigorta Aracılık Hizmetleri A.Ş.	81.517	78.696
Yapı Kredi Sigorta A.Ş.	-	9.500
Yapı Kredi Emeklilik A.Ş.	3.742	4.168
Beko Ticaret A.Ş. (Zer)	1.096	3.672
Yapı Kredi Yatırım A.Ş.	1.497	1.346
	228.675	408.358

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

30 Haziran 2011 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait  
özet konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

### 14. İlişkili taraf açıklamaları (devamı)

#### İlişkili taraflara faiz ve komisyon giderleri

	30 Haziran 2011	30 Haziran 2010
<b>Ortaklar</b>		
Yapı Kredi Bankası A.Ş.	525.002	277.020
	525.002	277.020

#### İlişkili taraflardan faiz gelirleri

	30 Haziran 2011	30 Haziran 2010
<b>Ortaklar</b>		
Yapı Kredi Bankası A.Ş.	-	4.609
	-	4.609

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

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

30 Haziran 2011 tarihi itibarıyla Yönetim Kurulu üyelerine, genel müdür ve yardımcılarının sağlanan faydalar 322.015 TL'dir (30 Haziran 2010: 384.531 TL).

### 15. Diğer faaliyet gelirleri / (giderleri)

30 Haziran 2011 ve 2010 tarihlerinde sona eren altı aylık dönemler için diğer faaliyet gelirleri/(giderleri) aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 30 Haziran 2011	1 Nisan - 30 Haziran 2011	1 Ocak - 30 Haziran 2010	1 Nisan - 30 Haziran 2010
Yatırım amaçlı gayrimenkuller makul değer değişimi	479.090	479.090	-	-
Konusu kalmayan karşılıklar	274.702	255.137	1.192.609	1.192.609
Kira geliri	156.117	78.893	-	-
Diğer	86.321	74.661	149.821	96.301
<b>Diğer faaliyet gelirleri</b>	<b>996.230</b>	<b>887.781</b>	<b>1.342.430</b>	<b>1.288.910</b>
	1 Ocak - 30 Haziran 2011	1 Nisan - 30 Haziran 2011	1 Ocak - 30 Haziran 2010	1 Nisan - 30 Haziran 2010
Stok değer düşüklüğü	(160.902)	(41.815)	(852.719)	(852.719)
Devam eden projelerle ilgili masraflar	(302.483)	(262.115)	(210.426)	(210.426)
Proje hukuki danışmanlık giderleri	(355.572)	(355.572)	-	-
Önceki dönemlere ait gelir	(5.045)	(5.045)	(322.097)	(322.097)
Kayıtlardan silinen ticari alacaklar	-	-	(1.094.261)	(1.094.261)
Diğer	(52.293)	(40.198)	(240.315)	-
<b>Diğer faaliyet giderleri</b>	<b>(876.295)</b>	<b>(704.745)</b>	<b>(2.719.818)</b>	<b>(2.479.503)</b>



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

**30 Haziran 2011 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait  
özet konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

### 16. Finansal gelirler ve giderler

30 Haziran 2011 ve 2010 tarihlerinde sona eren altı aylık dönemler için finansal gelirler aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak – 30 Haziran 2011	1 Nisan - 30 Haziran 2011	1 Ocak - 30 Haziran 2010	1 Nisan - 30 Haziran 2010
Türev finansal araçlardan kaynaklanan gelirler	631.412	631.412	-	-
Kur farkı gelirleri	151.404	151.325	159.523	158.147
Faiz geliri	52.545	41.446	54.976	36.986
Menkul kıymet faiz geliri	3.326	3.326	4.176	2.655
	838.687	827.509	218.675	197.788

30 Haziran 2011 ve 2010 tarihlerinde sona eren altı aylık dönemler için finansal giderler aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 30 Haziran 2011	1 Nisan - 30 Haziran 2011	1 Ocak - 30 Haziran 2010	1 Nisan - 30 Haziran 2010
Kur farkı gideri	(1.108.251)	(1.035.987)	(38.005)	(35.968)
Banka kredileri faiz giderleri	(829.518)	(443.186)	(277.020)	(126.330)
	(1.937.769)	(1.479.173)	(315.025)	(162.298)

### 17. Yabancı para pozisyonu

30 Haziran 2011 ve 31 Aralık 2010 tarihleri itibariyle Grup tarafından tutulan yabancı para varlıklar ve borçların TL karşılıkları aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2011	31 Aralık 2010
Döviz cinsinden varlıklar	-	515.454
Döviz cinsinden yükümlülükler	(22.266.494)	(17.769.077)
<b>Net döviz pozisyonu</b>	<b>(22.266.494)</b>	<b>(17.253.623)</b>

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

**30 Haziran 2011 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait  
özet konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)**

### 17. Yabancı para pozisyonu (devamı)

30 Haziran 2011 ve 31 Aralık 2010 itibarıyla Grup tarafından tutulan yabancı para varlıklar ve borçların TL karşılıkları aşağıdaki gibidir:

	Döviz pozisyonu tablosu					
	30 Haziran 2011			31 Aralık 2010		
	Toplam	TL Karşılığı ABD Doları	Avro	Toplam	TL Karşılığı ABD Doları	Avro
Parasal finansal varlıklar (Kasa, Banka hesapları dahil)	-	-	-	515.454	515.392	62
Ticari alacaklar	-	-	-	-	-	-
<b>Toplam varlıklar</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>515.454</b>	<b>515.392</b>	<b>62</b>
Kısa vadeli finansal yükümlülükler	(21.908.502)	(13.417.894)	(8.490.608)	(17.769.077)	(17.769.077)	-
Diğer yükümlülükler	(357.992)	(357.992)	-	-	-	-
<b>Toplam yükümlülükler</b>	<b>(22.266.494)</b>	<b>(13.775.886)</b>	<b>(8.490.608)</b>	<b>(17.769.077)</b>	<b>(17.769.077)</b>	<b>-</b>
<b>Bilanço dışı türev araçların net varlık / yükümlülük pozisyonu (*)</b>	<b>12.360.000</b>	<b>12.360.000</b>	<b>-</b>	<b>(486.540)</b>	<b>(486.540)</b>	<b>-</b>
<b>Net yabancı para varlıklar/ (yükümlülükler) pozisyonu</b>	<b>(9.906.494)</b>	<b>(1.415.886)</b>	<b>(8.490.608)</b>	<b>(17.774.163)</b>	<b>(17.740.225)</b>	<b>62</b>
<b>Döviz hedge'i için kullanılan finansal araçların toplam gerçeğe uygun değeri</b>	<b>631.412</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>532.494</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

(\*) Grup, 30 Haziran 2011 tarihi itibarıyla maruz kaldığı yabancı para riskinden korunma amaçlı 8.000.000 ABD Doları (6.360.000 ABD doları alım ve satım forward işlemi ) tutarında forward alım işlemi yapmıştır.

Grup'un 30 Haziran 2011 ve 31 Aralık 2010 tarihleri itibarı ile elinde bulundurduğu yabancı para cinsinden varlıkları ve yükümlükleri sebebi ile döviz kurundaki değişimlere duyarlılığı aşağıdaki tabloda özetlenmiştir:

	30 Haziran 2011			
	Kar/(zarar) Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Özkaynaklar Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
<b>ABD Doları'nın TL karşısında %10 değerlenmesi/değer kaybetmesi halinde</b>				
1. ABD Doları net varlık sebebi ile oluşan kar/(zarar)	(1.377.589)	1.377.589	(1.377.589)	1.377.589
2. ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	1.236.000	(1.236.000)	1.236.000	(1.236.000)
<b>3. ABD Doları net etki (1+2)</b>	<b>(141.589)</b>	<b>141.589</b>	<b>(141.589)</b>	<b>141.589</b>
<b>Euro'nun TL karşısında %10 değerlenmesi/değer kaybetmesi halinde</b>				
4. Euro net varlık sebebi ile oluşan kar/(zarar)	(849.060)	849.060	(849.060)	849.060
5. Euro riskinden korunan kısım	-	-	-	-
<b>6. Euro net etki (4+5)</b>	<b>(849.060)</b>	<b>849.060</b>	<b>(849.060)</b>	<b>849.060</b>
<b>Toplam (3+6)</b>	<b>(990.649)</b>	<b>990.649</b>	<b>(990.649)</b>	<b>990.649</b>

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

**30 Haziran 2011 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait  
özet konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)**

### 17. Yabancı para pozisyonu (devamı)

31 Aralık 2010				
	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 varlık sebebi ile oluşan kar/(zarar)	(1.725.368)	1.725.368	(1.725.368)	1.725.368
2. ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	(48.654)	48.654	(48.654)	48.654
3. ABD Doları net etki (1+2)	(1.774.022)	1.774.022	(1.774.022)	1.774.022
Euro'nun TL karşısında %10 değerlenmesi/değer kaybetmesi halinde				
4. Euro net varlık sebebi ile oluşan kar/(zarar)	6	(6)	6	(6)
5. Euro riskinden korunan kısım	-	-	-	-
6. Euro net etki (4+5)	6	(6)	6	(6)
<b>Toplam (3+6)</b>	<b>(1.774.016)</b>	<b>1.774.016</b>	<b>(1.774.016)</b>	<b>1.774.016</b>

### 18. Bilanço tarihinden sonraki olaylar

Yoktur.

### 19. 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 Belediyesi Başkanlığından inşaat ruhsatı almış olup söz konusu proje ile ilgili inşaatı tamamlamış ve satışı yapılan daireleri hak sahiplerine 2008 yılı içerisinde teslim etmiştir.

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

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

**30 Haziran 2011 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait  
özet konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

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

Çankaya Belediye Encümeninin 3510.25 sayılı yıkım kararına karşı Ankara 11. İdare Mahkemesinin 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, Danıştay 6. Dairesi'nin 2011/3005E. sayılı dosyası üzerinden devam etmektedir.

Yukarıda belirtilen davalara istinaden ayrıca Ankara Ankara (Bilkent) sitesindeki kat malikleri tarafından Şirket aleyhine tüketici mahkemesinde açılmış davalar bulunmaktadır.

Şirket yönetimi yönetim usulüne uygun olarak ruhsatları alınmış, tamamlanmış ve sahiplerine teslim edilmiş bağımsız bölümler ile ilgili gelecekte bir tazminat ödemesinin olmayacağı görüşündedir.

30 Haziran 2011 tarihli konsolide finansal tabloların kamuya açıklanma tarihi itibarıyla konu ile ilgili hukuki süreç ve davalar ile ilgili nihai sonuç üzerindeki belirsizlik devam etmektedir.