

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

**1 Ocak – 31 Mart 2015 ara hesap dönemine ait  
konsolide olmayan özet finansal tablolar**

## Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

### İçindekiler

	<b><u>Sayfa</u></b>
Ara dönem konsolide olmayan özet finansal durum tablosu	1 - 2
Ara dönem konsolide olmayan özet kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu	3
Ara dönem konsolide olmayan özet özkaynaklar değişim tablosu	4
Ara dönem konsolide olmayan özet nakit akış tablosu	5
Ara dönem konsolide olmayan özet finansal tablolara ait açıklayıcı dipnotlar	6 - 34

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

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

		<b>Bağımsız incelemeden geçmemiş</b>	<b>Bağımsız denetimden geçmiş</b>
	<b>Dipnot referansları</b>	<b>Cari dönem 31 Mart 2015</b>	<b>Önceki dönem 31 Aralık 2014</b>
<b>Dönen varlıklar</b>		<b>60.173.462</b>	<b>44.379.898</b>
Nakit ve nakit benzerleri	4	206.876	54.994
Ticari alacaklar			
- İlişkili taraflardan ticari alacaklar	7	1.129.579	-
- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	7	112.397	26.629
Diğer alacaklar			
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar		13.905	15.060
Stoklar	8	38.640.917	27.892.260
Finansal yatırımlar	5	13.387.358	11.835.203
Peşin ödenmiş giderler		388.678	391.683
Diğer dönen varlıklar	9	6.293.752	4.164.069
<b>Duran varlıklar</b>		<b>139.320.088</b>	<b>139.267.885</b>
Diğer alacaklar			
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar		38.369	28.628
Finansal yatırımlar	5	55.945.341	55.945.341
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	10	79.439.111	79.439.111
Maddi duran varlıklar		1.736.951	1.692.774
Maddi olmayan duran varlıklar		26.543	28.239
Peşin ödenmiş giderler		16.518	16.537
Diğer duran varlıklar	9	2.117.255	2.117.255
<b>Toplam varlıklar</b>		<b>199.493.550</b>	<b>183.647.783</b>

Takip eden notlar özet finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

**Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi****31 Mart 2015 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 2015	Önceki dönem 31 Aralık 2014
<b>Kısa vadeli yükümlülükler</b>		<b>128.002.185</b>	<b>103.709.193</b>
Kısa vadeli borçlanmalar	6	<b>109.538.460</b>	86.752.630
Ticari borçlar			
- İlişkili taraflara borçlar	7, 16	<b>2.470.461</b>	1.375.508
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	7	<b>241.990</b>	430.492
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar		<b>140.596</b>	241.679
Diğer borçlar			
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar		<b>90.005</b>	84.184
Ertelenmiş gelirler	13	<b>9.834.846</b>	9.186.835
Kısa vadeli karşılıklar			
- Diğer kısa vadeli karşılıklar	14, 21	<b>5.664.406</b>	5.615.521
Diğer kısa vadeli yükümlülükler		<b>21.421</b>	22.344
<b>Uzun vadeli yükümlülükler</b>		<b>8.842.551</b>	<b>8.643.635</b>
Uzun vadeli borçlanmalar	6	-	-
Uzun vadeli karşılıklar			
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar		<b>557.702</b>	519.673
- Diğer uzun vadeli karşılıklar	14, 21	<b>8.284.849</b>	8.123.962
<b>Özkaynaklar</b>		<b>62.648.814</b>	<b>71.294.955</b>
Ödenmiş sermaye		<b>40.000.000</b>	40.000.000
Sermaye düzeltmesi farkları		<b>91.456.689</b>	91.456.689
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler			
- Diğer kazanç/(kayıplar)		<b>(40.735)</b>	(45.352)
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler		<b>9.098</b>	9.098
Geçmiş yıllar zararları		<b>(60.125.480)</b>	(76.864.750)
Net dönem karı/(zararı)		<b>(8.650.758)</b>	16.739.270
<b>Toplam kaynaklar</b>		<b>199.493.550</b>	<b>183.647.783</b>

Takip eden notlar özet finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

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

**31 Mart 2015 ve 2014 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 2015	1 Ocak- 31 Mart 2014
<b><u>Sürdürülen faaliyetler</u></b>			
Hasılat		189.683	4.734.460
Satışların maliyeti (-)		(62.456)	(4.468.559)
<b>Brüt kar</b>		<b>127.227</b>	<b>265.901</b>
Genel yönetim giderleri (-)		(626.099)	(1.108.719)
Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri (-)		(278.668)	(245.936)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	17	433.830	11.830
Esas faaliyetlerden diğer giderler(-)	17	(1.820.922)	(593.497)
<b>Esas faaliyet karı/(zararı)</b>		<b>(2.164.632)</b>	<b>(1.670.421)</b>
Yatırım faaliyetlerinden gelirler		-	-
<b>Finansman gideri öncesi faaliyet karı (zararı)</b>		<b>(2.164.632)</b>	<b>(1.670.421)</b>
Finansman gelirleri	18	-	282.074
Finansman giderleri	18	(6.486.126)	(2.214.375)
<b>Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi karı /(zararı )</b>		<b>(8.650.758)</b>	<b>(3.602.722)</b>
<b>Sürdürülen faaliyetler vergi gideri</b>		-	-
Dönem vergi gideri	15	-	-
Ertelenmiş vergi gelir/gideri	15	-	-
<b>Dönem karı /(zararı)</b>		<b>(8.650.758)</b>	<b>(3.602.722)</b>
<b>Pay başına kar/(zarar)</b>			
Sürdürülen faaliyetlerden hisse başınakar/( zarar)		(0,2163)	(0,0901)
<b>Diğer kapsamlı gelir /(gider)</b>		-	-
<b>Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar</b>		<b>4.617</b>	<b>(3.413)</b>
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları/(kayıpları)		4.617	(3.413)
<b>Toplam kapsamlı kar/(zarar)</b>		<b>(8.646.141)</b>	<b>(3.606.135)</b>

Takip eden notlar özet finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

1 Ocak – 31 Mart 2015 ve 2014 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 2015	40.000.000	91.456.689	(45.352)	9.098	(76.864.750)	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)	(8.650.758)
31 Mart 2015	40.000.000	91.456.689	(40.735)	9.098	(60.125.480)	(8.650.758)	62.648.814
1 Ocak 2014	40.000.000	91.456.689	67.134	9.098	(55.128.849)	(21.735.901)	54.668.171
Transferler	-	-	-	-	(21.735.901)	21.735.901	-
<i>Diğer kapsamlı gelir</i>			(3.413)	-	-		(3.413)
<i>Net dönem zararı</i>	-	-	-	-	-	(3.602.722)	(3.602.722)
Toplam kapsamlı dönem geliri/(gideri)	-	-	(3.413)	-	-	(3.602.722)	(3.602.722)
31 Mart 2014	40.000.000	91.456.689	63.721	9.098	(76.864.750)	(3.602.722)	51.062.036

Takip eden notlar özet finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

**Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi****1 Ocak – 31 Mart 2015 ve 2014 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 2015	1 Ocak- 31 Mart 2014
<b>İşletme faaliyetlerinden nakit akışları</b>			
Dönem zararı		(8.650.758 )	(3.602.722)
<b>Dönem net zararı mutabakatı ile ilgili düzeltmeler</b>			
Faiz gideri, net	18	2.197.604	631.154
İstanbul İstanbul taahhüt karşılığı	14, 17	209.771	(5.200)
Yatırım amaçlı gayrimenkul gerçeğe uygun değer değişikliği, net	10	-	-
Amortisman ve itfa payları	11	26.043	25.572
Yatırım amaçlı gayrimenkul satışından kaynaklanan kar		-	-
Kıdem tazminatındaki (azalış) /artış		42.647	19.231
Gerçekleşmemiş kur farkı zararı(kar)		4.210.364	1.463.185
<b>İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler</b>			
Stoklardaki değişim		(10.748.657)	3.864.484
Alacaklardaki değişim		(1.223.933)	(1.407.899)
Borçlardaki değişim		912.272	(92.258)
Ödenen kıdem tazminatı		-	-
Diğer varlık ve yükümlülüklerdeki değişimler		(1.580.654)	(254.046)
Alınan faizler		72.008	92.817
		(14.533.293)	734.318
<b>Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları</b>			
Maddi ve maddi olmayan duran varlık satın alımı	11	(68.524)	(41.596)
		(68.524)	(41.596)
<b>Finansman faaliyetlerinden nakit akışları</b>			
Ödenen faizler		(1.832.626)	(95.324)
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri		63.511.831	12.976.582
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları		(46.925.506)	(13.583.488)
<b>Finansman faaliyetlerinden sağlanan net nakit</b>			
		14.753.699	(702.230)
<b>Nakit ve nakit benzerlerindeki artış / (azalış)</b>			
		151.882	(9.508)
<b>Nakit ve nakit benzeri değerlerin dönem başı bakiyesi</b>			
	4	54.994	14.861
<b>Nakit ve nakit benzeri değerlerin dönem sonu bakiyesi</b>			
	4	206.876	5.353

Takip eden notlar özet finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

## Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

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

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

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

Şirket, Sermaye Piyasası Kurulu'na ("SPK") kayıtlıdır ve hisseleri 1998 yılından beri Borsa İstanbul A.Ş.'de ("BİST") işlem görmektedir. Şirket; SPK'nın faaliyet esasları, portföy yatırım politikaları ve yönetim sınırlamalarındaki düzenlemelerine ve ilgili mevzuata uymakla yükümlüdür. 31 Mart 2015 tarihi itibarıyla, Şirket'in BİST'e kayıtlı %49 oranında hissesi mevcuttur ve Şirket'in hisselerinin çoğunluğunu elinde bulunduran hissedarlar ve hisse oranları aşağıdaki gibidir:

	%
Yapı ve Kredi Bankası A.Ş.	26,01
Koray Yapı Endüstrisi ve Ticaret A.Ş.	7,54
Murat Koray	5,00
Selim Koray	5,00
Semra Turgut	5,00
Mustafa Zeki Gönül	1,00
Süleyman Yerçil	0,80
Zeynel Abidin Erdoğan	0,40
Koray İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş.	0,25
Necdet Öztürk	0,00
Diğer (Halka açık kısım)	49,00
	<b>100,00</b>

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

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

31 Mart 2015 tarihi itibarıyla ve bu tarihte sona eren ara hesap dönemine ait olarak hazırlanan konsolide olmayan özet finansal tablolar, Yönetim Kurulu tarafından 6 Mayıs 2015 tarihinde onaylanmıştır. Genel Kurul ve bazı düzenleyici kurumlar onaylanankonsolide olmayanözet finansal tabloları değiştirme yetkisine sahiptir.



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

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

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

#### **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 2015 tarihinde sona eren ara döneme ilişkin finansal tablolarını Türkiye Muhasebe Standardı No.34 "Ara Dönem Finansal Raporlama"ya uygun olarak hazırlamıştır.

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

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

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

ile ilgilidir.

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

##### **2.1.2 Netleştirme/Mahsup**

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

## Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

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

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

#### 2.1.3 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	Yarı mamul	37.911.736	2015 yılsonu
Ankara Ankara (Bilkent)	Mamul	729.181	2015 yılsonu
		<b>38.640.917</b>	

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

Ankara-Çankaya Belediyesi tarafından, projeye ilgili düzenlenen yapı ruhsatının kalansüresinin işlerlik kazanarak kullanılması için Şirket tarafından yapılan başvuru onaylanmış ve yapı ruhsatının kalan kısmının kullanılmasına olanak sağlayan bu onay ile Şirket, Ankara-Çankaya projesini bitirmek için gerekli çalışmalara başlamıştır. 31 Mart 2015 tarihi itibarıyla, söz konusu projenin büyük bölümü tamamlanmış olup; Nisan ayından itibaren konut teslimatlarına başlanması öngörülmektedir.

#### 2.1.4 İşlevsel ve raporlama para birimi

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

### 2.2 Önemli muhasebe politikalarının özeti

Şirket'in ara dönem konsolide olmayan özet finansal tabloları yıl sonu finansal tabloların içermesi gerekli olan açıklama ve dipnotların tamamını içermemektedir ve bu sebeple Şirket'in 31 Aralık 2014 tarihli konsolide olmayan finansal tabloları ile birlikte değerlendirilmelidir.

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

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

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

### **2.3 Muhasebe politikalarındaki değişiklikler**

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

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

31 Mart 2015 tarihi itibarıyla sona eren ara hesap dönemine ait özet finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları aşağıda özetlenen 1 Ocak 2014 tarihi itibarıyla geçerli yeni ve değiştirilmiş TFRS standartları ve TFRYK yorumları dışında önceki yılda kullanılanlar ile tutarlı olarak uygulanmıştır. Bu standartların ve yorumların Şirket'in mali durumu ve performansı üzerindeki etkileri ilgili paragraflarda açıklanmıştır.

#### **i) 1 Ocak 2014 tarihinden itibaren geçerli olan yeni standart, değişiklik ve yorumlar**

##### **TMS 32 Finansal Araçlar: Sunum - Finansal Varlık ve Borçların Netleştirilmesi (Değişiklik)**

Değişiklik "muhasebeleştirilen tutarları netleştirme konusunda mevcut yasal bir hakkının bulunması" ifadesinin anlamına açıklık getirmekte ve TMS 32 netleştirme prensibinin eş zamanlı olarak gerçekleşmeyen ve brüt ödeme yapılan hesaplaşma (takas büroları gibi) sistemlerindeki uygulama alanına açıklık getirmektedir. Söz konusu standardın Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

##### **TFRS Yorum 21 Vergi ve Vergi Benzeri Yükümlülükler**

Bu yorum, vergi ve vergi benzeri yükümlülüğün işletme tarafından, ödemeyi ortaya çıkaran eylemin ilgili yasalar çerçevesinde gerçekleştiği anda kaydedilmesi gerektiğine açıklık getirmektedir. Aynı zamanda bu yorum, vergi ve vergi benzeri yükümlülüğün sadece ilgili yasalar çerçevesinde ödemeyi ortaya çıkaran eylemin bir dönem içerisinde kademeli olarak gerçekleşmesi halinde kademeli olarak tahakkuk edebileceğine açıklık getirmektedir. Asgari bir eşiğin aşılması halinde ortaya çıkan bir vergi ve vergi benzeri yükümlülük, asgari eşik aşılmadan yükümlülük olarak kayıtlara alınamayacaktır. Söz konusu yorum Şirket için geçerli değildir ve Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde hiçbir etkisi olmamıştır.

##### **TMS 36 Varlıklarda Değer Düşüklüğü - Finansal olmayan varlıklar için geri kazanılabilir değer açıklamaları (Değişiklik)**

TFRS 13 'Gerçeğe uygun değer ölçümleri'ne getirilen değişiklikten sonra TMS 36 Varlıklarda değer düşüklüğü standardındaki değer düşüklüğüne uğramış varlıkların geri kazanılabilir değerlerine ilişkin bazı açıklama hükümleri değiştirilmiştir. Değişiklik, değer düşüklüğüne uğramış varlıkların (ya da bir varlık grubunun) gerçeğe uygun değerinden elden çıkarma maliyetleri düşülmüş geri kazanılabilir tutarının ölçümü ile ilgili ek açıklama hükümleri getirmiştir. Söz konusu standardın Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

##### **TMS 39 Finansal Araçlar: Muhasebeleştirme ve Ölçme – Türev ürünlerin devri ve riskten korunma muhasebesinin devamlılığı (Değişiklik)**

Standartta getirilen değişiklik, finansal riskten korunma aracının kanunen ya da düzenlemeler sonucunda merkezi bir karşı tarafa devredilmesi durumunda riskten korunma muhasebesinin durdurulmasını zorunlu kılan hükme dar bir istisna getirmektedir. Söz konusu standardın Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde bir etkisi olmamıştır.

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

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

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

#### **TFRS 10 Konsolide Finansal Tablolar (Değişiklik)**

TFRS 10 standardı yatırım şirketi tanımına uyan şirketlerin konsolidasyon hükümlerinden muaf tutulmasına ilişkin bir istisna getirmek için değiştirilmiştir. Konsolidasyon hükümlerine getirilen istisna ile yatırım şirketlerinin bağlı ortaklıklarını TFRS 9 Finansal Araçlar standardı hükümleri çerçevesinde gerçeğe uygun değerden muhasebeleştirmeleri gerekmektedir. Söz konusu değişikliğin Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerinde hiçbir etkisi olmamıştır.

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

Ara dönem özet konsolide finansal tabloların onaylanma tarihi itibarıyla yayımlanmış fakat cari raporlama dönemi için henüz yürürlüğe girmemiş ve Şirket tarafından erken uygulanmaya 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**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- maliyet değeriyle
- TFRS 9 uyarınca
- veya
- TMS 28'de

tanımlanan özkaynak yöntemini kullanarak muhasebeleştirilmesi gerekmektedir. İşletmelerin aynı muhasebeleştirmeyi 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 muhasebeleştirilmesine izin vermektedir. Bu değişiklik 1 Ocak 2016 ve sonrasında başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerli olup, geçmişe dönük olarak uygulanmalıdır. Erken uygulamaya izin verilmekte olup, erken uygulama açıklanmalıdır. Söz konusu değişikliğin Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TFRS 2 Hisse Bazlı Ödemeler:

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

TFRS 3 İşletme Birleşmeleri

Bir işletme birleşmesindeki özkaynak olarak sınıflanmayan koşullu bedel, UFRS 9 Finansal Araçlar kapsamında olsun ya da olmasın sonraki dönemlerde gerçeğe uygun değerinden ölçülerek kar veya zararda muhasebeleşir. Değişiklik işletme birleşmeleri için ileriye dönük olarak uygulanacaktır.

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

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

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

#### **TFRS 8 Faaliyet Bölümleri**

Değişiklikler şu şekildedir: i) Faaliyet bölümleri standardın ana ilkeleri ile tutarlı olarak birleştirilebilir/ toplulaştırılabilir. ii) Faaliyet varlıklarının toplam varlıklar ile mutabakatı, bu mutabakat işletmenin faaliyetlere ilişkin karar almaya yetkili yönetici'sine raporlanıyorsa açıklanmalıdır. Değişiklikler geriye dönük olarak uygulanacaktır.

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

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

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

Değişiklik, kilit yönetici personeli hizmeti veren yönetici işletmenin ilişkili taraf açıklamalarına tabi ilişkili bir taraf olduğunu açıklığa kavuşturmuştur. Değişiklik geriye dönük olarak uygulanacaktır.

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

#### **TFRS 3 İşletme Birleşmeleri**

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

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

TFRS 13'deki portföy istisnasının sadece finansal varlık, finansal yükümlülüklerle değil TMS 39 kapsamındaki diğer sözleşmelere de uygulanabileceği açıklanmıştır. Değişiklik ileriye dönük olarak uygulanacaktır.

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

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

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

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

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

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

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

- TFRS 5 Satış Amaçlı Elde Tutulan Duran Varlıklar ve Durdurulan Faaliyetler – elden çıkarma yöntemlerinde değişiklik
- TFRS 7 Finansal Araçlar: Açıklamalar – bir finansal varlığın devredilmesinde hizmet sözleşmelerinin değerlendirilmesine ilişkin açıklama
- TMS 19 Çalışanlara Sağlanan Faydalar – iskonto oranına ilişkin bölgesel pazar sorunu
- TMS 34 Ara Dönem Finansal Raporlama – bilginin 'ara dönem finansal raporda başka bir bölümde' açıklanması

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

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

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

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

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

Karar Gerekçeleri'nde açıklandığı üzere, üzerlerinde faiz oranı belirtilmeyen kısa vadeli ticari alacak ve borçlar, iskonto etkisinin önemsiz olduğu durumlarda, fatura tutarından gösterilebilecektir. Değişiklikler derhal uygulanacaktır.

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

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

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



## Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

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

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

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

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

Ayrıca, finansal araçların muhasebesi değiştirilmeden 'kendi kredi riski' ile ilgili değişikliklerinin tek başına erken uygulanmasına izin verilmektedir. Şirket, standardın finansal durumu ve performansı üzerine etkilerini değerlendirmektedir.

### 3. Bölümlere göre raporlama

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

### 4. Nakit ve nakit benzerleri

31 Mart 2015 ve 31 Aralık 2014 tarihleri itibarıyla nakit ve benzerleri detayları aşağıda verilmiştir:

	31 Mart 2015	31 Aralık 2014
Kasa	4.020	852
Banka		
- vadesiz mevduat	202.827	54.113
Yatırım fonları	29	29
	206.876	54.994

### 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 13.265.245 TL kadar blokeli vadeli mevduatı bulunmaktadır (31 Aralık 2014 – 10.784.835 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'dir ve vadesi 14 Nisan 2015 tarihinde sona erecektir. 31 Mart 2015 tarihi itibarıyla 46.783 ABD Doları karşılığı 122.113 TL faiz tahakkuk etmiştir (31 Aralık 2014 – 50.368 TL). 14 Nisan 2015 tarihinde vadesi dolan ilgili blokeli mevduat; bu tarihten itibaren yine 6 aylık olarak, 14 Ekim 2015 tarihine vadeli mevduat yapılmıştır.

## Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

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

### 5. Finansal yatırımlar (devamı)

#### Uzun vadeli

	31 Mart 2015	31 Aralık 2014
YKS Tesis Yönetim Hizmetleri A.Ş.	205.341	205.341
Gelişim Gayrimenkul ve Yatırım Ticaret A.Ş.	55.740.000	55.740.000
	55.945.341	55.945.341

Şirket'in 31 Aralık 2004 tarihinde Yapı Kredi Bankası A.Ş.'den %43,65 ve Bayındırlık İşleri A.Ş.'den %7,35 oranlarında hisselerini alarak toplam %51 oranında iştirak ettiği bağlı ortaklığı, YKS Tesis Yönetim Hizmetleri A.Ş., 25 Ekim 1988 tarihinde kurulmuş olup faaliyet konusu Yapı Kredi Plaza ve diğer kompleks kuruluş ve sitelere yönetim-işletim hizmeti, danışmanlık ve proje hizmetleri 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 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. 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 arsasında meydana gelen değer artışı nedeniyle Şirket'in konsolide olmayan finansal tablolarında Gelişim Gayrimenkul ve Yatırım Ticaret A.Ş. üzerindeki değer düşüklüğü ortadan kalkmıştır.

### 6. Kısa ve uzun vadeli borçlanmalar

	31 Mart 2015			31 Aralık 2014		
	Faiz oranı (%)	Orijinal Para birimi	TL karşılığı	Faiz oranı (%)	Orijinal Para birimi	TL karşılığı
TL banka kredileri	10,70	7.608.058	7.608.058(1)	11,42	3,078.990	3,078.990(6)
TL banka kredileri	10,70	7.608.058	7.608.058(1)	11,37	7.168.842	7.168.842(6)
TL banka kredileri	10,70	3.994.267	3.994.267(2)	11,20	20.534.789	20.534.789(6)
TL banka kredileri	10,70	170.000	170.000(3)	10,05	3.566.500	3.566.500(7)
TL banka kredileri	10,40	33.350.000	33.350.000(3)	10,20	222.000	222.000(7)
TL banka kredileri	10,40	2.050.000	2.050.000(3)	10,30	2.716.000	2.716.000(7)
TL banka kredileri	-	32.343	32.343(3)	10,35	305.000	305.000(7)
TL banka kredileri	-	-	-	-	30.918	30.918(7)
TL banka kredileri	-	-	-	11,00	1.175.600	1.175.600(7)
ABD Doları banka kredileri	3,90	15.717.308	41.025.318(4)	3,88	15.568.483	36.101.756(8)
ABD Doları banka kredileri	2,70	5.248.800	13.700.417(5)	2,76	5.111.145	11.852.234(9)
Toplam kısa vadeli finansal borçlar			109.538.461			86.752.630

- (1) 4 Şubat 2016 vadeli
- (2) 31 Mart 2016 vadeli
- (3) Rotatif
- (4) 26 Haziran 2015 vadeli
- (5) 14 Nisan 2015 vadeli
- (6) 31 Mart 2015 vadeli
- (7) Rotatif
- (8) 26 Haziran 2015 vadeli
- (9) 14 Nisan 2015 vadeli

## Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

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

### 7. Ticari alacaklar ve borçlar

31 Mart 2015 ve 31 Aralık 2014 tarihleri itibariyle ticari alacakların detayları aşağıda verilmiştir:

<b>Kısa vadeli ticari alacaklar:</b>	<b>31 Mart 2015</b>	<b>31 Aralık 2014</b>
İlişkili taraflardan ticari alacaklar		
İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	<b>1.129.579</b>	-
- Alıcılar	<b>346.800</b>	261.032
	<b>1.476.379</b>	261.032
Şüpheli ticari alacaklar karşılığı	<b>(234.403)</b>	(234.403)
<b>Ticari alacaklar, net</b>	<b>1.241.476</b>	26.629

31 Mart 2015 ve 31 Aralık 2014 tarihleri itibariyle ticari borçların detayları aşağıda verilmiştir:

<b>Kısa vadeli ticari borçlar:</b>	<b>31 Mart 2015</b>	<b>31 Aralık 2014</b>
İlişkili taraflara ticari borçlar	<b>2.470.461</b>	1.375.508
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar		
- Satıcılar	<b>241.990</b>	430.492
- Gider tahakkukları	-	-
- Borç senetleri	-	-
	<b>2.712.451</b>	1.806.000

### 8. Stoklar

	<b>31 Mart 2015</b>	<b>31 Aralık 2015</b>
Yarı mamul	<b>37.911.736</b>	27.163.079
Mamul	<b>729.181</b>	729.181
	<b>38.640.917</b>	27.892.260

31 Mart 2015 ve 31 Aralık 2014 tarihleri itibariyle stokların detayları aşağıda verilmiştir:

#### Yarı mamul:

31 Mart 2015 ve 31 Aralık 2014 tarihleri itibariyle yarı mamul detayları aşağıda verilmiştir:

	<b>31 Mart 2015</b>	<b>31 Aralık 2014</b>
Ankara Çankaya	<b>37.911.736</b>	27.163.079
	<b>37.911.736</b>	27.163.079

## Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

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

### 8. Stoklar (devamı)

#### Ankara Çankaya projesi:

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

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

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

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

Ankara Bölge İdare Mahkemesi, 18 Aralık 2008 tarihli kararı ile inşaat ruhsatlarının iptaline karar vermiştir. Gerekçeli karar Şirket tarafından temyiz edilmiş olup, temyiz incelemesi, Danıştay 6. Dairesi nezdinde 2009/2706E sayılı dosya üzerinden görüşülmüş ve Şirket lehine karar düzeltme yolu açık olmak üzere karar verilmiştir. Bu gelişme sonrasında, davanın karar düzeltme aşaması da Şirket lehine sonuçlanmış olup; daha sonra da Şirket'in müdahil olarak katıldığı bu davada ilk derece mahkemesi, temyiz yolu açık olmak üzere, Şirket lehine davanın reddine karar vermiştir. 31 Mart 2015 tarihi itibarıyla, söz konusu davada Ankara Büyükşehir Belediyesi'nin temyiz başvurusunda bulunduğu bilgisi edinilmiştir.

Şirket tarafından Ankara-Çankaya Projesi'nin devam etmesine hukuki bakımdan mevcut durumda bir engel olmadığı görüldüğünden mevcut yapı ruhsatına Ankara Çankaya Belediyesi tarafından tekrar işlerlik kazandırılmıştır. Bu kapsamda projeyi tamamlamak için çalışmalara devam edilmiştir.

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

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

## Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

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

### 8. Stoklar (devamı)

#### Mamul:

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

	31 Mart 2015	31 Aralık 2014
Ankara Ankara (Bilkent)	729.181	729.181
	729.181	729.181

#### 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 142 adet ünite Şirket tarafından hak sahiplerine teslim edilmiştir (31 Aralık 2014: 142).

Şirket, henüz teslim edilmeyen 3 daire ile ilgili olarak, Koray Yapı Endüstri ve Ticaret A.Ş. ile imzalanmış olan hasılat paylaşımı anlaşması gereğince, 31 Mart 2015 tarihi itibarıyla sona eren mali tablolarında, 655.504 TL (31 Aralık 2014 – 655.504 TL) değer düşüklüğü karşılığı bulunmaktadır.

Şirket yönetimi, taşınan stok değerlerinin tümünü kısa vadeli olarak değerlendirmektedir ve 2015 yılsonuna kadar geri kazanılabilecek stokların tutarı ve tahmini geri kazanım tarihleri aşağıdaki gibidir:

31 Mart 2015	Stok çeşidi	Stok taşınan değeri	Tahmini geri kazanılabilir tarih
Ankara Çankaya	Yarı mamul	37.911.736	2015 yılsonu
Ankara Ankara (Bilkent)	Mamul	729.181	2015 yılsonu
		38.640.917	

### 9. Diğer dönen ve duran varlıklar

	31 Mart 2015	31 Aralık 2014
Katma değer vergisi ("KDV") alacakları	6.052.228	3.620.825
İndirilecek KDV	241.524	543.244
	6.293.752	4.164.069

#### Diğer duran varlıklar

	31 Mart 2015	31 Aralık 2014
Katma değer vergisi ("KDV") alacakları	2.117.255	2.117.255
	2.117.255	2.117.255

## Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

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

### 10. Yatırım amaçlı gayrimenkuller

31 Mart 2015 ve 2014 tarihlerinde sona eren dönemlere ait yatırım amaçlı gayrimenkullerde gerçekleşen hareketler aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak 2015	İlaveler	Çıkışlar	Gerçeğe uygun değer değişimi	Transferler	31 Mart 2015
Elit Residence	3.025.000	-	-	-	-	3.025.000
Levent Loft Bahçe Projesi	7.531.418	-	-	-	-	7.531.418
Bomonti Apartman	7.249.316	-	-	-	-	7.249.316
Kağıthane Ofispark	4.373.756	-	-	-	-	4.373.756
Ankara Çankaya Projesi Ticari Kısım	31.725.860	-	-	-	-	31.725.860
Riva Doğu	25.533.761	-	-	-	-	25.533.761
	<b>79.439.111</b>	-	-	-	-	<b>79.439.111</b>

	1 Ocak 2014	İlaveler	Çıkışlar	Gerçeğe Uygun Değer Değişimi	Transferler	31 Mart 2014
Elit Residence	2.709.137	-	-	-	-	2.709.137
Levent Loft Bahçe Projesi	6.685.850	-	-	-	-	6.685.850
Bomonti Apartman	6.121.769	-	-	-	-	6.121.769
Kağıthane Ofispark	3.815.750	-	-	-	-	3.815.750
	<b>31.177.410</b>	-	-	-	-	<b>31.177.410</b>

#### Elit Residence:

İstanbul Şişli ilçesi 1905 ada ve 48 numaralı parsel üzerinde inşaat edilmiş olan 40 katlı Elit Plaza konut projesinde, Şirket tarafından satın alınan 30 numaralı bağımsız bölümden oluşmaktadır. Bu bölüm, 24 Aralık 2014 tarihli ekspertiz raporunda belirtilmiş olan 3.025.000 TL piyasa değeri ile değerlendirilmiştir.

#### Levent Loft Projesi:

Levent Loft Bahçe, İstanbul ili, Şişli ilçesinde 1.759 metrekare yüzölçümüne sahip, 90 no'lu parsel üzerinde 23 katlı konut projesinde, Şirket tarafından satın alınan 5 daireden oluşmaktadır. Bu daireler 23 Aralık 2014 tarihindeki ekspertiz raporunda belirtilmiş olan 7.531.418 TL piyasa değeri ile değerlendirilmiştir.

#### Bomonti Projesi:

Bomonti projesi, İstanbul ili, Şişli-Bomonti ilçesinde bulunan 144 pafta, 980 ada, 9 parsel no'lu 2.799 m2 yüzölçümüne sahip, Bomonti Apartman projesinden alınan 9 daireden oluşan bir projedir. Bu daireler 23 Aralık 2014 tarihindeki ekspertiz raporunda belirtilmiş olan 7.249.316 TL piyasa değeri ile değerlendirilmiştir.

#### Kağıthane Ofispark

Kağıthane Ofispark, İstanbul ili, Kağıthane ilçesinde bulunan 12648 parsel üzerindeki Kağıthane Ofispark projesi üzerinde yer alan 32 no'lu bağımsız bölümdür. Bu bölüm, 23 Aralık 2014 tarihindeki ekspertiz raporunda belirtilmiş olan 4.373.756 TL piyasa değeri ile değerlendirilmiştir.

## Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

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

### 10. Yatırım amaçlı gayrimenkuller (devamı)

#### 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 2015 tarihi itibarıyla %46'lık arsa payına sahiptir. Ankara Çankaya projesinin ticari kısmı, 23 Aralık 2014 tarihindeki ekspertiz raporunda belirtilmiş olan 29.742.232 ABD Doları (Şirket'in sahip olduğu arsa payına düşen %46'lık kısmın değeri) karşılığı 31.725.860 TL piyasa değeri ile değerlendirilmiştir.

#### Riva Doğu

Riva Doğu arsaları, İstanbul İli, Beykoz İlçesi, Riva Bölgesinde bulunan 1164/1, 2993, 3017 ve 3028 numaralı parsellerden oluşmaktadır. Şirket yönetimi, 22 Aralık 2014 tarih ve 47 numaralı Yönetim Kurulu kararı ile Şirket finansal tablolarında sırasıyla 16.779.822 TL maliyetle taşınan Riva Doğu'da bulunan arsaların satılmasına yönelik hazırlıklara başlanılmasına karar vermiştir. 31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla hazırlanan finansal tablolarda bu arsalar yatırım amaçlı gayrimenkul hesabına sınıflanmış ve değerlendirme raporlarına göre gerçeğe uygun değerlerinden taşınmışlardır. Riva Doğu arsaları, 24 Aralık 2014 tarihindeki ekspertiz raporunda belirtilmiş olan 25.533.761 TL piyasa değeri ile değerlendirilmiştir.

### 11. Maddi ve maddi olmayan duran varlıklar

31 Mart 2015 tarihinde sona eren üç aylık ara hesap dönemi içinde alınan maddi ve maddi olmayan duran varlıkların tutarı 68.524 TL'dir (31 Mart 2014 – 41.596 TL).

31 Mart 2015 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 26.043 TL'dir (31 Mart 2014 – 25.572 TL).

### 12. Karşılıklar, koşullu varlık ve yükümlülükler

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

a) 31 Mart 2015 ve 31 Aralık 2014 tarihleri itibarıyla teminatlar ve taahhütler aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2015	31 Aralık 2014
Alınan teminatlar	11.942.471	10.707.374

#### **Verilen teminat mektupları**

	31 Mart 2015	31 Aralık 2014
--	--------------	----------------

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

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

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

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

### **12. Karşılıklar, koşullu varlık ve yükümlülükler (devamı)**

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

b) 31 Mart 2015 itibariyle projeler bazında şerhler, hak ve yükümlülükler aşağıdaki gibidir:

#### **Ankara Ankara (Bilkent) projesi**

Ankara Ankara projesi üzerinde, Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. lehine 1 TL bedelle 99 yıllığına kira şerhi ve projede satış sözleşmesi yapılmayan 3 daire üzerinde satış şerhi bulunmaktadır.

Ankara Ankara (Bilkent) sitesindeki kat malikleri tarafından Şirket aleyhine tüketici mahkemesinde açılmış davalar bulunmaktadır. Bu davalardan, Ankara 7. Tüketici Mahkemesi'nde devam eden 3 tanesi için mahkemeye toplamda 2.750.000 TL tutarında teminat mektubu verilmiştir.

Çankaya Belediye Encümeni'nin 3510/25 sayılı yıkım kararına karşı Ankara 11. İdare Mahkemesi'nin 2011/325E. sayılı dosyası üzerinden açılmış iptal davası ile ilgili olarak, Ankara 11. İdare Mahkemesi davanın reddine karar vermiştir. Şirket bu karara karşı, temyiz yoluna başvurmuştur. Temyiz incelemesi sonucunda ilgili kararın bozulmasına, karar düzeltme yolu açık olmak üzere oy çokluğu ile Şirket lehine karar verilmiştir. Çankaya Belediyesi tarafından Danıştay'da lehimize sonuçlanan kararlar ilgili olarak Danıştay nezdinde yapılan karar düzeltme de lehimize sonuçlanmış olup, Danıştay 14. Dairesi tarafından lehimize sonuçlanan dava onama için Ankara 11. İdare Mahkemesi'ne geri gönderilmiştir. Ankara 11. İdare Mahkemesi de, Danıştay 14. Dairesi'nin bozma yönündeki kararına temyiz yolu açık olmak üzere Şirket lehine uyma kararı almıştır. Çankaya Belediyesi bu kararı da temyiz etmiştir. Danıştay'ın aldığı kararda imar planları ve inşaat ruhsatının iptali sonrası yıkım kararına gidilen süreçte Şirket'in bir kusuru olmadığı ve yıkım işleminin tahsis edilmesinin idarenin (Belediyelerin) hizmet kusuru nedeniyle olduğu ve bu nedenle, ancak yıkıma konu taşınmaz bedeli ödendikten sonra yıkım uygulaması yapılabileceğine işaret edilmektedir.

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

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

#### **Ankara Çankaya projesi**

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

Çankaya Yerel Kalkınma ve Dayanışma Vakfı, Çankaya Belediye Başkanlığı ve T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı aleyhine, Ankara 9. İdare Mahkemesi'nde dava açmıştır. Açılmış olan bu davada mahkeme, 30 Aralık 2004 tarihli imar durumu belgesinin, Çankaya Belediyesi Encümeni'nin 23 Aralık 2004 tarihli parsellerin tevhidî kararının, Ankara Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu'nun 16 Nisan 2004 tarihli 9102 sayılı ve 13 Kasım 1995 tarihli 4304 sayılı kararının iptaline karar vermiştir. Mahkeme kararı yürütmeyi durdurma ve duruşma talepli olarak temyiz edilmiştir. Danıştay 6. Dairesi mahkeme kararını onamıştır. Bunun üzerine, yine Danıştay 6. Dairesi nezdinde karar düzeltme yoluna başvuru yapılmış ve Danıştay tarafından Şirket lehine karar verilmiş olup; dosya, Ankara 9. İdare Mahkemesi'ne geri gönderilmiştir. Ankara 9. İdare Mahkemesi, 2013/586E. - 2013/1089K sayılı Kararı ile Danıştay 6. Dairesi'nin bozma kararına onama yönünde karar almıştır. Çankaya Yerel Kalkınma ve Dayanışma Vakfı'nın, Ankara 9. İdare Mahkemesi'nin vermiş olduğu bozmaya uyma ile davanın reddi kararına karşı temyiz yoluna gitmiştir. Temyiz incelemesi karar düzeltme yolu açık olmak üzere Şirket lehine onanmıştır. Bu süreçten sonra Çankaya Yerel Kalkınma ve Dayanışma Vakfı'nın karar düzeltmeye gitmemesi nedeniyle bu karar Şirket lehine kesinleşmiş ve ilgili dava tüm hukuki süreçlerini tamamlayarak Şirket lehine sonlanmıştır.



## Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

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

### 12. Karşılıklar, koşullu varlık ve yükümlükler

Ankara Bölge İdare Mahkemesi, 18 Aralık 2008 tarihli kararı ile inşaat ruhsatlarının iptaline karar vermiştir. Gerekçeli karar Şirket tarafından temyiz edilmiş olup, temyiz incelemesi, Danıştay 6. Dairesi nezdinde 2009/2706E sayılı dosya üzerinden görüşülmüş ve Şirket lehine karar düzeltme yolu açık olmak üzere karar verilmiştir. Bu gelişme sonrasında, davanın karar düzeltme aşaması da Şirket lehine sonuçlanmış olup; daha sonra da Şirket'in müdahil olarak katıldığı bu davada ilk derece mahkemesi, temyiz yolu açık olmak üzere, Şirket lehine davanın reddine karar vermiştir. 31 Mart 2015 tarihi itibarıyla, söz konusu davada Ankara Büyükşehir Belediyesi'nin temyiz başvurusunda bulunduğu bilgisi edinilmiştir.

31 Mart 2015 tarihli finansal tabloların kamuya açıklanma tarihi itibarıyla konu ile ilgili sadece yukarıda belirtilen son dava konusunda hukuki süreç devam etmekte olup, Şirket avukatları bu davanın da Şirket lehine sonuçlanacağını düşünmekte, dolayısıyla söz konusu dava nedeniyle Şirket'e yansıyacak bir zararın oluşması beklenmemektedir ve projenin bitirilmesi için gerekli çalışmalara devam edilmiştir.

#### Elit Residence

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

#### Levent Loft

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

#### İstanbul İstanbul projesi

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

Not 21'de detaylı olarak açıklandığı üzere, ilerleyen tarihlerde satın alımla ilgili tebligat site yönetimine ulaştığında İstanbul - İstanbul site yönetiminin arsanın satın alınmasını, Şirket'ten talep etmesi beklendiğinden dolayı, Şirket için yaklaşık olarak 15.735.388 TL'lik bir yükümlülük doğması muhtemeldir. Şirket içverim oranı yöntemine göre bu yükümlülüğü iskontolayarak 13.949.255 TL tutarındaki karşılığı mali tablolarına yansıtmıştır (Not 14, Not 21).

### 13. Ertelenmiş gelirler

31 Mart 2015 ve 31 Aralık 2014 tarihleri itibarıyla ertelenmiş gelirler detayları aşağıda verilmiştir:

	31 Mart 2015	31 Aralık 2014
Kısa vadeli alınan sipariş avansları	9.820.000	9.162.954
Ertelenmiş gelir	14.846	23.881
	<b>9.834.846</b>	<b>9.186.835</b>

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

### 14. Diğer kısa ve uzun vadeli karşılıklar

31 Mart 2015 ve 31 Aralık 2014 tarihleri itibariyle kısa ve uzun vadeli karşılıklar altında bulunan diğer kısa ve uzun vadeli karşılıklar detayı aşağıda verilmiştir:

<b>Diğer kısa vadeli karşılıklar</b>	<b>31 Mart 2015</b>	<b>31 Aralık 2014</b>
İstanbul – İstanbul taahhüt gider karşılığı (Not 21)	5.664.406	5.615.521
	5.664.406	5.615.521
<b>Diğer uzun vadeli karşılıklar</b>	<b>31 Mart 2015</b>	<b>31 Aralık 2014</b>
İstanbul – İstanbul taahhüt gider karşılığı (Not 21)	8.284.849	8.123.962
	8.284.849	8.123.962

### 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 2015 ve 31 Aralık 2014 tarihleri itibariyle ilişkili taraflara borçlar ve ilişkili taraflarda bulunan nakit ve nakit benzeri değerler ve alacakların detayı aşağıdaki gibidir:

#### İlişkili taraflardan alacaklar

	<b>31 Mart 2015</b>	<b>31 Aralık 2014</b>
<b>Bağlı ortaklıklar</b>		
Gelişim Gayrimenkul ve Yatırım Ticaret A.Ş.	1.129.579	-
	1.129.579	-

#### İlişkili taraflara borçlar

	<b>31 Mart 2015</b>	<b>31 Aralık 2014</b>
<b>Ortaklar</b>		
Koray Yapı Endüstrisi A.Ş.	2.414.279	1.369.688
<b>Bağlı ortaklıklar</b>		
Gelişim Gayrimenkul ve Yatırım Ticaret A.Ş.	520	520
YKS Tesis Yönetim Hizmetleri A.Ş.	4.172	5.300
	2.470.461	1.375.508

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

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

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

	<b>31 Mart 2015</b>	<b>31 Aralık 2014</b>
--	---------------------	-----------------------

**Nakit ve nakit benzeri değerler**

**Ortaklar**

Yapı Kredi Bankası A.Ş. (vadesiz mevduatlar)	<b>202.160</b>	53.458
--	----------------	--------

	<b>202.160</b>	53.458
--	----------------	--------

**Yatırım fonları**

**Ortaklar**

Yapı Kredi Bankası A.Ş. (vadesiz mevduatlar)	<b>29</b>	29
--	-----------	----

	<b>29</b>	29
--	-----------	----

**İlişkili taraflardan alınan krediler**

**Ortaklar**

Yapı Kredi Bankası A.Ş.	<b>78.571.928</b>	73.724.795
-------------------------	-------------------	------------

	<b>78.571.928</b>	73.724.795
--	-------------------	------------

31 Mart 2015 ve 2014 tarihlerinde sona eren üç aylık dönemlere ait ilişkili taraflarla yapılan önemli işlemlerin özeti aşağıda verilmiştir:

**İlişkili taraflardan yapılan alımlar**

	<b>31 Mart 2015</b>	<b>31 Mart 2014</b>
--	---------------------	---------------------

**Ortaklar**

Koray Yapı Endüstrisi ve Ticaret A.Ş.	<b>10.328.012</b>	786.894
---------------------------------------	-------------------	---------

**Bağlı ortaklıklar**

YKS Tesis Yönetim Hizmetleri A.Ş.	<b>23.950</b>	19.115
-----------------------------------	---------------	--------

**Diğer ilişkili kuruluşlar**

Zer A.Ş.	<b>49.062</b>	-
----------	---------------	---

	<b>10.401.024</b>	806.009
--	-------------------	---------

**İlişkili taraflardan elde edilen faiz gelirleri**

	<b>31 Mart 2015</b>	<b>31 Mart 2014</b>
--	---------------------	---------------------

**Ortaklar**

Yapı Kredi Bankası A.Ş.	-	1.248
-------------------------	---	-------

	-	546.692
--	---	---------

## Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

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

### 16. İlişkili taraf açıklamaları (devamı)

#### İlişkili taraflara faiz ve komisyon giderleri

	31 Mart 2015	31 Mart 2014
<b>Ortaklar</b>		
Yapı Kredi Bankası A.Ş.	1.587.020	546.692
	<b>1.587.020</b>	<b>546.692</b>

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

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

31 Mart 2015 tarihi itibarıyla Yönetim Kurulu üyelerine, genel müdür ve yardımcılarına sağlanan faydalar 237.078 TL'dir (31 Mart 2014: 289.289 TL).

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

31 Mart 2015 ve 2014 tarihlerinde sona eren üç aylık dönemler için esas faaliyetlerden diğer gelirler ve giderler aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2015	31 Mart 2014
Diğer	433.830	11.830
<b>Diğer faaliyet gelirleri</b>	<b>433.830</b>	<b>11.830</b>

	31 Mart 2015	31 Mart 2014
İstanbul-İstanbul taahhüt gider karşılığı (Not 12, 14 ve 21)	(209.771)	(5.200)
Devam eden projelerle ilgili masraflar	(1.600.781)	(555.531)
Hukuki danışmanlık giderleri	(10.161)	-
Diğer	(209)	(52.766)
<b>Diğer faaliyet giderleri</b>	<b>(1.820.922)</b>	<b>(593.497)</b>

## Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

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

### 18. Finansman gelir/giderleri

31 Mart 2015 ve 2014 tarihlerinde sona eren üç aylık dönemler için finansman gelirleri aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2015	31 Mart 2014
Kur farkı geliri	-	282.074
<b>Finansman gelirleri</b>	<b>-</b>	<b>282.074</b>

	31 Mart 2015	31 Mart 2014
Kur farkı gideri	(4.288.522)	(1.583.221)
Banka kredileri faiz giderleri	(2.197.604)	(631.154)
<b>Finansman giderleri</b>	<b>(6.486.126)</b>	<b>(2.214.375)</b>

### 19. Yabancı para pozisyonu

31 Mart 2015 ve 31 Aralık 2014 itibariyle Şirket tarafından tutulan yabancı para varlıklar ve borçların TL karşılıkları aşağıdaki gibidir:

Döviz pozisyonu tablosu						
	31 Mart 2015			31 Aralık 2014		
	TL Karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	ABD Doları (TL karşılığı)	Avro (TL karşılığı)	TL Karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	ABD Doları (TL Karşılığı)	Avro (TL karşılığı)
Parasal finansal varlıklar (Kasa, Banka hesapları dahil)	13.265.245	13.265.245	-	11.835.203	11.835.203	-
<b>Toplam varlıklar</b>	<b>13.265.245</b>	<b>13.265.245</b>	<b>-</b>	<b>11.835.203</b>	<b>11.835.203</b>	<b>-</b>
Kısa vadeli finansal yükümlülükler	(51.635.185)	(51.635.185)	-	(47.953.990)	(47.953.990)	-
Uzun vadeli finansal yükümlülükler	-	-	-	-	-	-
Diğer yükümlülükler	-	-	-	-	-	-
<b>Toplam yükümlülükler</b>	<b>(51.635.185)</b>	<b>(51.635.185)</b>	<b>-</b>	<b>(47.953.990)</b>	<b>(47.953.990)</b>	<b>-</b>
<b>Net yabancı para varlıklar/ (yükümlülükler) pozisyonu</b>	<b>(38.369.940 )</b>	<b>(38.369.940 )</b>	<b>-</b>	<b>(36.118.787)</b>	<b>(36.118.787)</b>	<b>-</b>

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

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

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

Şirket'in 31 Mart 2015 ve 31 Aralık 2014 tarihleri itibari ile elinde bulundurduğu yabancı para cinsinden varlıkları ve yükümlükleri sebebi ile döviz kurundaki değişimlere duyarlılığı aşağıdaki tabloda özetlenmiştir:

31 Mart 2015				
	Kar/(zarar)		Özkaynaklar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
<b>ABD Doları'nın TL karşısında %10 değerlenmesi/değer kaybetmesi halinde</b>				
1. ABD Doları net yükümlülük sebebi ile oluşan kar/(zarar)	(3.836.994)	3.836.994	(3.836.994)	3.836.994
2. ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
<b>3. ABD Doları net etki (1+2)</b>	<b>(3.836.994)</b>	<b>3.836.994</b>	<b>(3.836.994)</b>	<b>3.836.994</b>
<b>Euro'nun TL karşısında %10 değerlenmesi/değer kaybetmesi halinde</b>				
4. Euro net varlık sebebi ile oluşan kar/(zarar)	-	-	-	-
5. Euro riskinden korunan kısım	-	-	-	-
<b>6. Euro net etki (4+5)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Toplam (3+6)</b>	<b>(3.836.994)</b>	<b>3.836.994</b>	<b>(3.836.994)</b>	<b>3.836.994</b>

  

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

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

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

### **20. Bilanço tarihinden sonraki olaylar**

Şirket'in %100 oranında sahip olduğu bağlı ortaklığı Gelişim Gayrimenkul ve Yatırım Ticaret A.Ş.'nin 27.03.2015 tarihli Yönetim Kurulu toplantısında, Gelişim Gayrimenkul ve Yatırım Ticaret A.Ş.'ye ait İstanbul ili, Beykoz İlçesi, Riva Göllü Köyü, Eskidamlar ve Sıtmapınarımekânlarında bulunan toplam 16 parseldeki 223.823,63 m2 arsalarının ("Göllü Arsaları") Şirket'in çıkarları doğrultusunda en iyi şekilde değerlendirilmesi amacıyla, Eseyel Danışmanlık ve Dış Ticaret A.Ş.'ne 28.200.000 TL+KDV bedelle satılmasına karar verilmiş olup, ilgili satış ve tapu devir işlemleri 1 Nisan 2015 tarihi itibarıyla tamamlanmıştır.

Bu satış işlemi sonrasında Gelişim Gayrimenkul ve Yatırım Ticaret A.Ş. sermayesini 32.520.000 TL azaltıp, 55.740.000 TL'den 23.220.000 TL'ye indirmek için gerekli işlemlere başlamış olup, konuya ilişkin Olağanüstü Genel Kurul toplantısını 5 Mayıs 2015 tarihinde gerçekleştirme kararı almıştır.

Şirket'in, vade tarihi 26.06.2015 olan iki yıl vadeli, faizleri hariç 14.700.000 ABD Doları tutarındaki döviz kredisi 3 Nisan 2015 tarihi itibarıyla vadesinden önce kapatılarak; yerine %11,15 sabit faizli ve erken kapama opsiyonlu, 20.956.000 TL tutarında 1 yıl vadeli spot kredi ile %10,70 sabit faizli ve erken kapama opsiyonlu, 20.000.000 TL tutarında 1 yıl vadeli spot kredinin kullanılmasına karar verilmiştir. Her iki kredinin de vade tarihi 01.04.2016 olup, ilgili kredilerin anapara ve faiz ödemeleri vade sonunda yapılacaktır. Bu işlemle Şirket'in taşıdığı açık döviz pozisyonu kapatılmıştır.

### **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 ve satışı yapılan daireleri hak sahiplerine 2008 yılı içerisinde teslim etmiştir.

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

Ankara 7. İdare Mahkemesi'nin vermiş olduğu 10 Ekim 2008 tarih, 2007/867E.-2008/1680K. sayılı kararı ile Ankara Ankara (Bilkent) projesine ilişkin yapı izni (inşaat ruhsatı) ve bu iznin dayanağı olan 1/5000 ve 1/1000 ölçekli imar planlarını iptal etmesi üzerine, Çankaya Belediye Başkanlığı, Ankara 7. İdare Mahkemesi'nin söz konusu kararı uyarınca, inşaatın 13 Haziran 2008 tarih ve 385 sayılı yapı kullanma iznini iptal etmiştir. Çankaya Belediye Başkanlığı'nın işbu iptal işleminin iptali için, Şirket tarafından 29 Ocak 2009 tarihinde, yürütmeyi durdurma ve duruşma talepli olarak dava açılmıştır. Dava, Şirket aleyhine sonuçlanmış ve mahkeme, davanın reddine karar vermiştir. Davanın reddi kararı, temyiz incelemesi sonucunda onanmış ve onama kararına karşı, yürütmeyi durdurma talepli olarak karar düzeltme yoluna başvuru yapılmış olup, Danıştay 6. Dairesi karar düzeltme talebini reddetmiştir.

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

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

Çankaya Belediye Encümeni'nin 3510/25 sayılı yıkım kararına karşı Ankara 11. İdare Mahkemesi'nin 2011/325E. sayılı dosyası üzerinden açılmış iptal davası ile ilgili olarak, Ankara 11. İdare Mahkemesi davanın reddine karar vermiştir. Bu karara karşı, temyiz yoluna başvurulmuştur. Temyiz incelemesi sonucunda ilgili kararın bozulmasına, karar düzeltme yolu açık olmak üzere oy çokluğu ile Şirket lehine karar verilmiştir. Ankara Çankaya Belediyesi tarafından Danıştay'da lehimize sonuçlanan kararlar ile ilgili olarak Danıştay nezdinde yapılan karar düzeltme de lehimize sonuçlanmış olup, Danıştay 14. Dairesi tarafından lehimize sonuçlanan dava onama için Ankara 11.İdare Mahkemesi'ne geri gönderilmiştir. Ankara 11. İdare Mahkemesi 2014/431E.- 2014/439K. sayılı kararı ile Danıştay 14. Dairesi'nin bozma yönündeki kararına, temyiz yolu açık olmak üzere, Şirket lehine uyma kararı almıştır. Çankaya Belediyesi bu kararı da temyiz etmiştir.

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

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

Yukarıda belirtilen davalara istinaden ayrıca Ankara Ankara (Bilkent) sitesindeki kat malikleri tarafından Şirket aleyhine tüketici mahkemesinde açılmış davalar bulunmaktadır. Bu davalardan, Ankara 7. Tüketici Mahkemesi'nde devam eden 3 tanesi için mahkemeye toplamda 2.750.000 TL tutarında teminat mektubu verilmiştir.

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

31 Mart 2015 tarihli ara dönem konsolide olmayan özet finansal tabloların kamuya açıklanma tarihi itibarıyla konu ile ilgili hukuki süreç ve davalar ile ilgili nihai sonuç üzerindeki belirsizlik devam etmektedir.

**İstanbul İstanbul projesi:**

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 satın alması için gerekli hukuki zeminin oluştuğu belirtilerek, söz konusu parsellerin Şirket tarafından alınıp tapu ferağ takrirlerinin bağımsız bölüm sahiplerine hisseleri oranında devrinin gerektiği; 969 no'lu parselle 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.



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

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

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

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

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

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

Satın almayla ilgili tebligatın 6292 sayılı kanun gereği yapılması gerekli en son tarih 10 Kasım 2013 olduğundan Şubat ayı itibarıyla tebligatın gelmesi beklenmekteydi, ancak 1 Mart 2014 tarihinde Bakanlar Kurulu kararı ile 2B Kanununda hak sahiplerine başvuru süresi ile satış bedellerinin ödenmesiyle ilgili olarak 6 ay ek süre verildiğinden; ilgili tebligatın da 1 Eylül 2014 tarihinden sonraki 3 ay içinde (1 Aralık 2014 tarihine kadar) site yönetimine ulaşabileceği tahmin edilmesine rağmen, rapor tarihi itibarıyla söz konusu tebligat site yönetimine henüz iletilmemiştir. Bedelsiz iade edilecek parseller ile satın alınacak parseller iç içe geçtiğinden, bedelsiz iade edilecek parsellerin Milli Emlak'ça yapılan yazışmalarının devam etmesi nedeni ile satın alınacak kısım ile ilgili tebligatın geciktiği düşünülmektedir. Konuyla ilgili tebligatın site yönetimine ulaşma tarihinden sonra 3 ay içerisinde Şirket, toplam tutarın %20'sini peşin (3.147.078 TL), kalan tutarı ise 5 yılda 10 eşit taksitte (1.258.831 TL / taksit) ödemeyi planlamaktadır. Şirket 31 Mart 2015 tarihi itibarıyla bu ödeme planına göre ödenmesi muhtemel olarak öngörülen tutarın net bugünkü değeri olan 13.949.255 TL karşılığı finansal tablolarına yansıtılmıştır.

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

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

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

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

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

Ankara Çankaya projesi:

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

Çankaya Yerel Kalkınma ve Dayanışma Vakfı'nın Çankaya Belediye Başkanlığı ve T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığına aleyhine, Ankara 9. İdare Mahkemesi'nin 2006/2203E sayılı dosya üzerinden açılmış olan davada mahkeme, 30 Aralık 2004 tarihli imar durumu belgesinin, Çankaya Belediyesi Encümeni'nin 23 Aralık 2004 tarihli parsellerin tevhidî kararının, Ankara Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu'nun 16 Nisan 2004 tarihli 9102 sayılı ve 13 Kasım 1995 tarihli 4304 sayılı kararının iptaline karar vermiştir. Mahkeme kararı yürütmeyi durdurma ve duruşma talepli olarak temyiz edilmiştir. Danıştay 6. Dairesi mahkeme kararını onamıştır. Bunun üzerine, yine Danıştay 6. Dairesi nezdinde karar düzeltme yoluna başvuru yapılmış ve Danıştay tarafından Şirket lehine karar verilmiş olup; dosya, Ankara 9. İdare Mahkemesi'ne geri gönderilmiştir. Ankara 9. İdare Mahkemesi, 2013/586E. - 2013/1089K sayılı Kararı ile Danıştay 6. Dairesi'nin bozma kararına onama yönünde karar almıştır. Çankaya Yerel Kalkınma ve Dayanışma Vakfı, Ankara 9. İdare Mahkemesi'nin vermiş olduğu bozmaya uyma ile davanın reddi kararına karşı temyiz yoluna gitmiştir. Temyiz incelemesi karar düzeltme yolu açık olmak üzere Şirket lehine onanmıştır. Bu süreçten sonra Çankaya Yerel Kalkınma ve Dayanışma Vakfı karar düzeltmeye gitmemesi nedeniyle bu karar Şirket lehine kesinleşmiş ve ilgili dava tüm hukuki süreçlerini tamamlayarak Şirket lehine sonlanmıştır.

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

Ankara Bölge İdare Mahkemesi, 18 Aralık 2008 tarihli kararı ile inşaat ruhsatlarının iptaline karar vermiştir. Gerekçeli karar Şirket tarafından temyiz edilmiş olup, temyiz incelemesi, Danıştay 6. Dairesi nezdinde 2009/2706E sayılı dosya üzerinden görülmüş 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 tarihi itibarıyla, söz konusu davada Ankara Büyükşehir Belediyesi'nin temyiz başvurusunda bulunduğu bilgisi edinilmiştir.

Şirket tarafından Ankara-Çankaya Projesi'nin devam etmesine hukuki bakımdan mevcut durumda bir engel olmadığı görüldüğünden mevcut yapı ruhsatına Çankaya Belediyesi tarafından tekrar işlerlik kazandırılmıştır. Bu kapsamda projeyi tamamlamak için çalışmalara devam edilmiştir.

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

## Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

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

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

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

### **22. Ek dipnot: Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü**

Şirket, 31 Mart 2015 tarihi itibarıyla, 13 Eylül 2013 tarih ve 28676 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanan Seri II, 14.1 no'lu "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği"nin 16. Maddesi uyarınca finansal tablolarının dipnotlarına "Ek Dipnot: Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü" başlıklı ayrı bir dipnot maddesi eklemiştir. Söz konusu dipnotta yer verilen bilgiler SPK'nın Seri:II, 14.1 no'lu "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği"nin 16. Maddesi uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğindedir ve SPK'nın 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 2015 (TL)	31 Aralık 2014 (TL)
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(b)	13.594.235	11.890.197
B	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(a)	119.574.213	108.851.281
C	İştirakler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(b)	55.945.341	55.945.341
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 23/(f)	-	-
	<b>Diğer Varlıklar</b>		10.379.761	6.960.964
D	<b>Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)</b>	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 3/(p)	199.493.550	183.647.783
E	Finansal Borçlar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 31	109.538.460	86.752.630
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	62.648.814	71.294.955
	<b>Diğer Kaynaklar</b>		27.306.276	25.600.198
D	<b>Toplam Kaynaklar</b>	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 3/(p)	199.493.550	183.647.783
	<b>Konsolide Olmayan (Bireysel) Diğer Finansal Bilgiler</b>	<b>İlgili Düzenleme</b>	<b>31 Mart 2015 (TL)</b>	<b>31 Aralık 2014 (TL)</b>
A1	Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 yıllık Gayrimenkul Ödemeleri İçin Tutulan Kısmı	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(b)	-	-
A2	Vadeli/Vadesiz TL/Döviz	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(b)	13.594.235	11.890.197
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)	25.533.761	25.533.761
C1	Yabancı İştirakler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(d)	-	-
C2	İşletmecisi Şirkete İştirak	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 28(1a)	205.341	205.341
J	Gayrinakdi Krediler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 31	6.464.718	6.464.718
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)	13.387.358	11.835.203

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

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

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

	Portföy Sınırlamaları	İlgili Düzenleme	Hesaplama	Asgari/Azami Oran	31 Mart 2015	31 Aralık 2014
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%
2	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(a),(b)	(B+A1)/D	Asgari %51	60%	59%
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(b)	(A+C-A1)/D	Azami %49	35%	37%
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%
5	Atıl Tutulan Arsa/Araziler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(c)	B2/D	Azami %20	13%	14%
6	İşletmeci Şirkete İştirak	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 28/1(a)	C2/D	Azami %10	0%	0%
7	Borçlanma Sınırı	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 31	(E+F+G+H+J)/İ	Azami %500	185%	131%
8	Vadeli/Vadesiz TL/Döviz	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(b)	(A2-A1)/D	Azami %10	7%	6%
9	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 22/(İ)	L/D	Azami %10	7%	6%