

Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

**1 Ocak – 30 Eylül 2011 ara hesap dönemine ait
özet konsolide finansal tablolar**

Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

İçindekiler

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

Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

	Dipnot referansları	Cari dönem Bağımsız incelemeden geçmemiş 30 Eylül 2011	Önceki dönem Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2010
Varlıklar			
Dönen varlıklar		84.442.470	84.330.198
Nakit ve nakit benzerleri	3	268.869	1.041.160
Ticari alacaklar			
- Diğer ticari alacaklar		1.896.913	354.752
- İlişkili taraflardan ticari alacaklar	14	134.867	696.369
Stoklar	7	66.278.706	66.263.320
Diğer dönen varlıklar	5	15.863.115	15.357.147
Türev finansal araçlar	14	-	617.450
Duran varlıklar		20.591.777	20.022.074
Ticari alacaklar			
- Diğer ticari alacaklar		198.876	242.689
- İlişkili taraflardan ticari alacaklar	14	143.449	179.311
Diğer duran varlıklar	5	10.784.130	10.774.934
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	8	7.607.000	6.894.000
Maddi duran varlıklar	9	1.801.596	1.855.506
Maddi olmayan duran varlıklar	10	56.726	68.865
Ertelenmiş vergi varlığı	13	-	6.769
Toplam varlıklar		105.034.247	104.352.272

Takip eden notlar özet konsolide finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

	Dipnot referansları	Cari dönem Bağımsız incelemeden geçmemiş 30 Eylül 2011	Önceki dönem Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2010
Yükümlülükler			
Kısa vadeli yükümlülükler		38.687.887	30.398.854
Finansal borçlar	4	35.176.610	27.539.769
Ticari borçlar			
- Diğer ticari borçlar		586.927	371.102
- İlişkili taraflara ticari borçlar	14	313.180	498.648
Diğer borçlar			
- Diğer borçlar	5	56.360	86.247
- İlişkili taraflara diğer borçlar	14	133.570	-
Borç karşılıkları	12	1.206.083	1.279.810
Dönem karı vergi yükümlülüğü		-	5.034
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	6	1.215.157	533.288
Türev finansal araçlar	14	-	84.956
Uzun vadeli yükümlülükler		361.638	594.565
Ticari borçlar		9.330	8.224
Diğer borçlar	5	229.318	458.635
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar		122.641	127.706
Ertelenmiş vergi yükümlülüğü	13	349	-
Özkaynaklar		65.984.722	73.358.853
Ana ortaklığa ait özkaynaklar		65.620.553	72.805.794
Ödenmiş sermaye		40.000.000	40.000.000
Sermaye düzeltmesi farkları		91.449.175	91.449.175
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler		82.804	54.349
Geçmiş yıllar zararları		(58.859.755)	(51.563.683)
Net dönem zararı		(7.051.671)	(7.134.047)
Azınlık payları		364.169	553.059
Toplam yükümlülükler ve özkaynaklar		105.034.247	104.352.272

Takip eden notlar özet konsolide finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

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

		Bağımsız incelemeden geçmemiş	Bağımsız incelemeden geçmemiş	
Dipnot referansları	1 Ocak - 30 Eylül 2011	1 Temmuz - 30 Eylül 2011	1 Ocak - 30 Eylül 2010	1 Temmuz - 30 Eylül 2010
Sürdürülen faaliyetler				
Satış gelirleri, net	14.674.645	5.690.940	10.932.858	3.344.414
Satışların maliyeti (-)	(12.888.522)	(5.062.727)	(9.783.390)	(3.149.549)
Brüt kar	1.786.123	628.213	1.149.468	194.865
Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri (-)	(776.085)	(205.404)	(1.328.512)	(385.410)
Genel yönetim giderleri (-)	(3.523.240)	(1.014.025)	(2.357.648)	(839.217)
Diğer faaliyet gelirleri	15 1.094.932	98.702	1.489.658	147.228
Diğer faaliyet giderleri (-)	15 (1.484.171)	(607.876)	(2.614.600)	105.218
Faaliyet (zararı)/karı	(2.902.441)	(1.100.390)	(3.661.634)	(777.316)
Finansal gelirler	16 622.270	(216.417)	999.095	780.420
Finansal giderler (-)	16 (4.936.719)	(2.998.950)	(987.395)	(672.370)
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi zararı	(7.216.890)	(4.315.757)	(3.649.934)	(669.266)
Sürdürülen faaliyetler vergi gideri	13 (23.671)	(13.615)	(77.017)	(26.327)
Dönem vergi gideri	13 (16.553)	(16.553)	(47.738)	(18.373)
Ertelenmiş vergi gelir/(gideri)	13 (7.118)	2.938	(29.279)	(7.954)
Dönem zararı	(7.240.561)	(4.329.372)	(3.726.951)	(695.593)
Diğer kapsamlı gelir/(giderler)	-	-	-	-
Döneme ait toplam kapsamlı gider	(7.240.561)	(4.329.372)	(3.726.951)	(695.593)
Dönem zararının dağılımı				
Azınlık payları	(188.890)	38.470	155.443	55.938
Ana ortaklık payları	(7.051.671)	(4.367.842)	(3.882.394)	(751.531)
Ana ortaklık paya ait hisse başına zarar (TL)	(0,1763)	(0,1092)	(0,0971)	(0,0188)
Seyreltilmiş hisse başına zarar (TL)	(0,1763)	(0,1092)	(0,0971)	(0,0188)
Sürdürülen faaliyetlerden hisse başına zarar (TL)	(0,1763)	(0,1092)	(0,0971)	(0,0188)
Durdurulan faaliyetlerden hisse başına zarar (TL)	-	-	-	-

Takip eden notlar özet konsolide finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

	Sermaye	Sermaye enflasyon düzeltmesi	Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	Geçmiş yıllar zararları	Net dönem karı/(zararı)	Ana ortaklığa ait özkaynaklar	Azınlık payları	Toplam özkaynaklar
1 Ocak 2011	40.000.000	91.449.175	54.349	(51.563.683)	(7.134.047)	72.805.794	553.059	73.358.853
Transferler	-	-	28.455	(7.162.502)	7.134.047	-	-	-
Temettü ödemesi	-	-	-	(133.570)	-	(133.570)	-	(133.570)
Toplam kapsamlı dönem gideri	-	-	-	-	(7.051.671)	(7.051.671)	(188.890)	(7.240.561)
30 Eylül 2011	40.000.000	91.449.175	82.804	(58.859.755)	(7.051.671)	65.620.553	364.169	65.984.722
1 Ocak 2010	40.000.000	91.449.175	48.753	(33.237.806)	(18.320.281)	79.939.841	362.125	80.301.966
Transferler	-	-	5.596	(18.325.877)	18.320.281	-	-	-
Toplam kapsamlı dönem gideri	-	-	-	-	(3.882.394)	(3.882.394)	155.443	(3.726.951)
30 Eylül 2010	40.000.000	91.449.175	54.349	(51.563.683)	(3.882.394)	76.057.447	517.568	76.575.015

Takip eden notlar özet konsolide finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

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

		Cari dönem	Önceki dönem
	Dipnot	1 Ocak-	1 Ocak-
	referansları	30 Eylül 2011	30 Eylül 2010
İşletme faaliyetleri:			
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi zararı		(7.216.890)	(3.649.934)
Düzeltilmeler:			
Kıdem tazminatındaki (azalış) /artış		32.693	(88.150)
Amortisman ve itfa payları	9, 10	120.413	142.604
Faiz geliri	16	(78.872)	(73.936)
Faiz gideri	16	1.403.091	518.147
Gerçekleşmemiş kur farkı zararı		3.573.187	-
Yatırım amaçlı gayrimenkul makul değer değişikliği	8, 15	(479.090)	(14.850)
Türev araçları		532.494	-
Stok değer düşüklüğü, net		(52.210)	852.719
Kayıtlardan silinen ticari alacaklar		(21.873)	1.094.261
İşletme varlık ve yükümlülüklerindeki değişiklik öncesi işletme faaliyetlerinde kullanılan net nakit		(2.187.057)	(1.219.139)
Ticari alacaklardaki değişim		(879.111)	1.887.816
Stoklardaki değişim	7	(197.085)	(147.451)
Diğer dönen varlıklardaki değişim	5	(515.165)	(6.754.099)
Ticari, diğer borçlar, borç karşılıkları ile kısa vadeli yükümlülüklerdeki değişim		454.128	(311.015)
Alınan avanslardaki değişim		-	491.180
Ödenen dava karşılıkları		(73.727)	-
Ödenen vergiler		(21.587)	(37.366)
Ödenen kıdem tazminatı		(37.758)	-
İşletme faaliyetlerinde kullanılan net nakit		(3.457.362)	(6.090.074)
Yatırım faaliyetleri:			
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımı		-	(4.650.000)
Maddi ve maddi olmayan duran varlık satın alımı	9, 10	(54.364)	(74.741)
Maddi ve maddi olmayan duran varlık satışları		-	14.850
Yatırım faaliyetlerinden kullanılan net nakit		(54.364)	(4.709.891)
Finansman faaliyetleri:			
Alınan faizler		78.872	73.936
Ödenen faizler		(509.652)	(49.280)
Kredilerdeki değişim			10.981.811
Alınan krediler		14.568.424	-
Ödenen krediler		(11.398.209)	-
Finansman faaliyetlerinden sağlanan net nakit		2.739.435	11.006.467
Nakit ve nakit benzeri değerlerdeki net (azalış)/artış		(772.291)	206.502
Nakit ve nakit benzeri değerlerin dönem başı bakiyesi		3	1.041.160
Nakit ve nakit benzeri değerlerin dönem sonu bakiyesi		3	268.869
			1.142.838

Takip eden notlar özet konsolide finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

1. Şirket'in organizasyonu ve faaliyet konusu

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

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

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

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

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

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

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

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

2. Özet konsolide finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar

2.1 Sunuma ilişkin temel esaslar

2.1.1 Uygulanan muhasebe standartları

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

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

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

Şirket, 30 Eylül 2011 tarihi itibarıyla, 28 Temmuz 2011 ve 28008 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak 30 Eylül 2011 tarihinden başlamak üzere yürürlüğe giren SPK'nın Seri: VI, No: 29, "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliği" 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 Seri: XI, No: 29, "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği"nin 17. Maddesi uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğindedir ve SPK'nın Seri: VI, No:11, "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Tebliğ"nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çevresinde hazırlanmıştır. Ayrıca, bu dipnotta yer verilen bilgiler Şirket'in konsolide olmayan verileridir ve bu veriler konsolide finansal tablolarda yer verilen bilgilerle örtüşmeyebilir.

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

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

ile ilgilidir.

Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

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

2.1.2 Konsolidasyon esasları

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

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

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

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

Şirket 14 Kasım 2008 tarihinde sermayesinin %99,90'ına iştirak ederek kurduğu Gelişim Gayrimenkul ve Yatırım Ticaret A.Ş.'ye ("Gelişim Gayrimenkul"), İstanbul, Beykoz'da bulunan, "Göllü" arsasının tamamı olan 223.823 m²'lik kısmı ile 255.815 m²'lik "Riva" arsasının 207.088 m²'lik kısmını yasal olarak devretmiştir.

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

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

Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

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

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

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

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

	YK Koray'ın doğrudan ve dolaylı kontrolü (%)	YK Koray'ın doğrudan ve dolaylı kontrolü (%)
	30 Eylül 2011	31 Aralık 2010
Yapı Kredi Koray GYO A.Ş.-Doğuş G.E. GYO A.Ş. Ortak Girişimi ("Ortak Girişim")	50,00	50,00

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

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

2.1.3 İşletmenin sürekliliği

Grup, konsolide finansal tablolarını işletmenin sürekliliği ilkesine göre hazırlamıştır.

2.1.4 İşlevsel ve raporlama para birimi

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

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

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

2.2 Önemli muhasebe politikalarının özeti

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

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

2.3 Muhasebe politikalarındaki değişiklikler

2.3.1 Standartlarda değişiklikler ve yorumlar

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

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

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

UFRYK 19 Finansal Borçların Özkaynağa Dayalı Finansal Araçlarla Ödenmesi

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

UFRYK 14 Asgari Fonlama Koşulları (Değişiklik)

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

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

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

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

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

UMS 24 İlişkili Taraf Açıklamaları (Değişiklik)

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

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

UFRS 3 İşletme Birleşmeleri

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

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

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

UFRS 7 Finansal Araçlar: Açıklamalar

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

UMS 1 Finansal Tabloların Sunuluşu

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

UMS 27 Konsolide ve Bireysel Finansal Tablolar

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

UMS 34 Ara Dönem Raporlama

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

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

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

UFRYK 13 Müşteri Sadakat Programları

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

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

Yayınlanan ama yürürlüğe girmemiş ve erken uygulamaya konulmayan standartlar

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

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

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

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

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

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

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

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

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

UFRS 10 Konsolide Finansal Tablolar

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

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

UFRS 11 Müşterek Düzenlemeler

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

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

UFRS 12 Diğer İşletmelerdeki Yatırımların Açıklamaları

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

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

UFRS 13 Gerçeğe Uygun Değerin Ölçümü

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

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

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

UMS 27 Bireysel Finansal Tablolar (Değişiklik)

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

UMS 28 İştiraklerdeki ve İş Ortaklıklarındaki Yatırımlar (Değişiklik)

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

UMS 19 Çalışanlara Sağlanan Faydalar (Değişiklik)

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

UMS 1 Finansal Tabloların Sunumu (Değişiklik)

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

Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

3. Nakit ve nakit benzerleri

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

	30 Eylül 2011	31 Aralık 2010
Kasa	1.796	1.302
Banka		
- vadeli mevduat	-	454.414
- vadesiz mevduat	20.947	89.380
Yatırım fonları	246.126	496.064
	268.869	1.041.160

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

Banka mevduatları üzerinde herhangi bir blokaj yoktur.

4. Finansal borçlar

	30 Eylül 2011			31 Aralık 2010		
	Faiz oranı (%)	Orijinal yabancı para	TL	Faiz oranı (%)	Orijinal yabancı para	TL
TL banka kredileri	8,95 -9,20	9.682.548	9.682.548 ⁽¹⁾	8,95-9,20	9.049.010	9.049.010 ⁽⁴⁾
TL banka kredileri	-	287.000	287.000 ⁽⁵⁾	8,50-8,75	721.682	721.682 ⁽⁵⁾
USD banka kredileri	3,80-6,1%	8.674.693	16.007.411 ⁽²⁾	3,80-4,00	11.493.582	17.769.077 ⁽⁶⁾
EUR banka kredileri	4,70%	3.656.895	9.199.651 ⁽³⁾	-	-	-
Toplam kısa vadeli finansal borçlar			35.176.610			27.539.769

(1) 14 Ekim, 23, 26 Aralık 2011 vadeli

(2) 22 Aralık 2011 vadeli

(3) 5 Haziran 2012 vadeli

(4) 14 Ekim 2011 – 26 Aralık 2011 arası vadeli

(5) Rotatif

(6) 30 Mayıs 2011 – 22 Aralık 2011 arası vadeli

Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

5. Diğer varlıklar ve borçlar

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

Diğer dönen varlıklar	30 Eylül 2011	31 Aralık 2010
Katma değer vergisi ("KDV") alacakları	1.645.693	1.307.508
Verilen avanslar (*)	13.898.810	13.898.810
Gelecek aylara ait giderler	176.617	95.896
Peşin ödenen vergiler ve stopajlar	829	101
Personele verilen avanslar	92.990	7.322
Diğer	48.176	47.510
	15.863.115	15.357.147

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

Diğer duran varlıklar	30 Eylül 2011	31 Aralık 2010
Katma değer vergisi ("KDV") alacakları	10.784.130	10.774.934
	10.784.130	10.774.934

Kısa vadeli diğer borçlar	30 Eylül 2011	31 Aralık 2010
Kısa vadeli alınan sipariş avansları	56.360	86.247
	56.360	86.247

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

Uzun vadeli diğer borçlar:	30 Eylül 2011	31 Aralık 2010
Diğer borçlar	229.318	458.635
	229.318	458.635

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

Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

6. Diğer kısa vadeli yükümlülükler

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

	30 Eylül 2011	31 Aralık 2010
Ödenecek vergi ve fonlar	372.452	137.800
Gider tahakkukları	501.538	159.851
Ertelenmiş gelir	35.199	52.094
Ödenecek sosyal sigorta kurumu stopajları	201.195	51.325
Diğer	104.773	132.218
	1.215.157	533.288

7. Stoklar

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

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

İlk madde ve malzeme:

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

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

Riva projesi:

Riva projesi, 480.000 m² alanda kurulması tasarlanan konut projesidir. Şirket tarafından İstanbul İli, Beykoz İlçesi, Riva Bölgesinde bulunan arsaların üzerinde gerçekleştirilmesi planlanan projenin parsellerle ilgili uygulama yapılması için Riva Göllü'de bulunan arsalar için 1/25.000 ve 1/5.000 ölçekteki nazım planları ile Riva Doğu'da bulunan arsaların 1/1.000 ölçekteki nazım planlarının Belediye tarafından hazırlanması ve Belediye Başkanlığı'nca onaylanması beklenmektedir. Riva projesi ile ilgili arsaların 430.912,07 m²'lik kısmı Şirket'in bağlı ortaklığı olan ve %99'una sahip olduğu Gelişim Gayrimenkul ve Yatırım Ticaret A.Ş.'ye 14 Kasım 2008 tarihinde yasal olarak devredilmiştir.

Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

7. Stoklar (devamı)

Yarı mamul:

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

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

İstanbul - İstanbul projesi Faz III:

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

Ankara Çankaya projesi:

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

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

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

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

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

Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

7. Stoklar (devamı)

Mamul:

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

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

Ankara Ankara (Bilkent) projesi:

Ankara Ankara projesi; Ankara İli, Çankaya İlçesi'nde mülkiyeti Koray Yapı Endüstrisi ve Ticaret A.Ş.'ye ait olan 17.952 m² alan üzerinde geliştirdiği projedir ve 20 Temmuz 2006 tarihinde inşaatına başlanmıştır. Proje toplam 184 daire ve sosyal tesislerden oluşmaktadır (Sözleşme gereği 39 adet daire arsa karşılığı inşaat firmasına devredilmiştir).

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

Ticari mallar:

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

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

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

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

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

Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

8. Yatırım amaçlı gayrimenkuller

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

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

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

	1 Ocak 2010	İlaveler	Çıkışlar	Makul değer değişimi	Transferler	30 Eylül 2010
Elit Residence	2.023.000	-	-	-	-	2.023.000
Levent Loft Bahçe Projesi	-	4.650.000	-	-	-	4.650.000
	2.023.000	-	-	-	-	6.673.000

Elit Residence:

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

Levent Loft Projesi:

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

Kemer Beyaz Konakları:

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

Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

9. Maddi duran varlıklar

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

	1 Ocak 2011	İlaveler	Çıkışlar	Transferler	30 Eylül 2011
Maliyet					
Arsa ve binalar	2.050.930	-	-	-	2.050.930
Makine, tesis ve cihazlar	61.082	-	-	-	61.082
Taşıt araçları	945	-	-	-	945
Döşeme ve demirbaşlar	824.206	32.587	(8.741)	-	848.052
Özel maliyetler	96.618	4.613	-	-	101.231
	3.033.781	37.200	(8.741)	-	3.062.240
Birikmiş amortisman					
Arsa ve binalar	(333.213)	(36.963)	-	-	(370.176)
Makine, tesis ve cihazlar	(57.939)	(1.884)	-	-	(59.823)
Taşıt araçları	(945)	-	-	-	(945)
Döşeme ve demirbaşlar	(696.016)	(49.325)	8.741	-	(736.600)
Özel maliyetler	(90.162)	(2.938)	-	-	(93.100)
	(1.178.275)	(91.110)	8.741	-	(1.260.644)
Net kayıtlı değer	1.855.506				1.801.596

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

	1 Ocak 2010	İlaveler	Çıkışlar	Transferler	30 Eylül 2010
Maliyet					
Arsa ve binalar	2.050.930	-	-	-	2.050.930
Makine, tesis ve cihazlar	58.910	2.172	-	-	61.082
Taşıt araçları	65.198	-	(64.253)	-	945
Döşeme ve demirbaşlar	839.421	54.311	(81.657)	-	812.075
Özel maliyetler	96.618	-	-	-	96.618
	3.111.077	56.483	(145.910)	-	3.021.650
Birikmiş amortisman					
Arsa ve binalar	(283.616)	(37.239)	-	-	(320.855)
Makine, tesis ve cihazlar	(52.531)	(3.679)	-	-	(56.210)
Taşıt araçları	(58.656)	(6.542)	64.253	-	(945)
Döşeme ve demirbaşlar	(710.234)	(59.662)	81.657	-	(688.239)
Özel maliyetler	(85.557)	(3.399)	-	-	(88.956)
	(1.190.594)	(110.521)	145.910	-	(1.155.205)
Net kayıtlı değer	1.920.483				1.866.445

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

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

Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

10. Maddi olmayan duran varlıklar

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

	1 Ocak 2011	İlaveler	Çıkışlar	30 Eylül 2011
Maliyet				
Haklar	57.113	-	-	57.113
Diğer maddi olmayan duran varlıklar	735.918	17.164	-	753.082
	793.031	17.164	-	810.195
Birikmiş amortisman				
Haklar	(57.113)	-	-	(57.113)
Diğer maddi olmayan duran varlıklar	(667.053)	(29.303)	-	(696.356)
	(724.166)	(29.303)	-	(753.469)
Net kayıtlı değer	68.865			56.726

	1 Ocak 2010	İlaveler	Çıkışlar	30 Eylül 2010
Maliyet				
Haklar	56.593	520	-	57.113
Diğer maddi olmayan duran varlıklar	831.346	17.738	(115.256)	733.828
	887.939	18.258	(115.256)	790.941
Birikmiş amortisman				
Haklar	(56.940)	(173)	-	(57.113)
Diğer maddi olmayan duran varlıklar	(737.494)	(31.910)	115.256	(654.148)
	(794.434)	(32.083)	115.256	(711.261)
Net kayıtlı değer	93.505			79.680

Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

11. Karşılıklar, koşullu varlık ve yükümlülükler

Şarta bağlı varlık ve yükümlülükler

a) 30 Eylül 2011 ve 31 Aralık 2010 tarihleri itibarıyla teminatlar ve taahhütler aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2011	31 Aralık 2010
Alınan teminatlar	7.126.062	7.251.589

Verilen teminat mektupları

	30 Eylül 2011	31 Aralık 2010
--	---------------	----------------

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

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

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

b) 30 Eylül 2011 itibarıyla projeler bazında şerhler, hak ve yükümlülükler aşağıdaki gibidir:

Narmanlı Han Projesi

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

Ankara Ankara (Bilkent) projesi

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

Ankara Çankaya projesi

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

Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

11. Karşılıklar, koşullu varlık ve yükümlükler (devamı)

Elit Residence

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

Levent Loft

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

Evidea ve Riva Projeleri

Evidea ve Riva projelerinde herhangi bir şerh bulunmamaktadır.

Konut kredileri

Şirket, 2005 Temmuz ayında ön satışına başladığı İstanbul Bis projesi kapsamında dövizle endeksli ve TL konut kredisi kullanılması konusunda ING Bank A.Ş. ve Millenium Bank A.Ş. ile protokol imzalamıştır. 30 Eylül 2011 tarihi itibarıyla 254.960TL ve 55.435 Euro (139.458TL) tutarlarında kullandırılan kredi mevcuttur (31 Aralık 2010: 88.492 Euro ve 280.000 TL).

12. Borç karşılıkları

Kısa vadeli borç karşılıkları	30 Eylül 2011	31 Aralık 2010
Dava karşılıkları (*)	239.809	313.536
Vergi cezası karşılığı (**)	966.274	966.274
Toplam kısa vadeli borç karşılıkları	1.206.083	1.279.810

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

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

Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

13. Vergi varlık ve yükümlülükleri

Ertelenen vergiler

	30 Eylül 2011	31 Aralık 2010
Ertelenen vergi varlıkları	-	6.769
Ertelenen vergi yükümlülüğü	(349)	-
Ertelenen vergi varlıkları- net	(349)	6.769

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

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

	Toplam geçici farklar		Ertelenen vergi varlığı	
	30 Eylül 2011	31 Aralık 2010	30 Eylül 2011	31 Aralık 2010
Kıdem tazminatı karşılığı	49.953	79.192	9.991	15.839
Şüpheli alacak karşılığı	43.697	43.697	8.739	8.740
Maddi ve maddi olmayan varlıklar üzerindeki geçici farklar	26.759	37.543	5.352	7.508
İzin yükümlülüğü karşılığı	4.433	-	887	-
Mutabakat farkları	(126.589)	(126.589)	(25.318)	(25.318)
Ertelenen vergi varlıkları / yükümlülükleri	(1.747)	33.843	(349)	6.769

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

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

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

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

13. Vergi varlık ve yükümlülükleri (devamı)

Türkiye’de Kurumlar Vergisi Kanunu 13 Haziran 2006 tarih ve 5520 sayılı yasa ile değişmiştir. Söz konusu 5520 sayılı yeni Kurumlar Vergisi Kanunu’nun pek çok hükmü 1 Ocak 2006 tarihinden geçerli olmak üzere yürürlüğe girmiştir. Buna göre Türkiye’de, kurumlar vergisi oranı 2011 yılı için %20’dir (2010: %20). Kurumlar vergisi oranı kurumların ticari kazancına vergi yasaları gereğince indirimi kabul edilmeyen giderlerin ilave edilmesi, vergi yasalarında yer alan istisna (iştirak kazançları istisnası, yatırım indirimi istisnası vb.) ve indirimlerin (ar-ge indirimi gibi) indirilmesi sonucu bulunacak vergi matrahına uygulanır. Kar dağıtılmadığı takdirde başka bir vergi ödenmemektedir (GVK Geçici 61. madde kapsamında yararlanılan yatırım indirimi istisnası olması halinde yararlanılan istisna tutarı üzerinden hesaplanıp ödenen %19,8 oranındaki stopaj hariç).

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

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

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

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

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

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

	30 Eylül 2011		30 Eylül 2010	
Ödenecek kurumlar vergisi ve gelir vergisi	16.553		47.738	
Eksi: peşin ödenen vergiler	(16.553)		(30.229)	
Ödenecek vergiler - net	-		17.509	
	1 Ocak – 30 Eylül 2011	1 Temmuz - 30 Eylül 2011	1 Ocak - 30 Eylül 2010	1 Temmuz - 30 Eylül 2010
Cari yıl vergi geliri/(gideri)	(16.553)	(16.553)	(47.738)	(18.373)
Ertelenen vergi geliri/(gideri)	(7.118)	2.938	(29.279)	(7.954)
Toplam vergi geliri/(gideri)	(23.671)	(13.615)	(77.017)	(26.327)

Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

14. İlişkili taraf açıklamaları

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

İlişkili taraflardan alacaklar

	30 Eylül 2011	31 Aralık 2010
Ortaklar		
Yapı Kredi Bankası A.Ş.	196.733	776.541
Koray İnşaat Sanayii ve Ticaret A.Ş.	19.706	12.990
Koray Yapı Endüstrisi ve Ticaret A.Ş.	14.835	21.657
Diğer		
Yapı Kredi Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	13.983	17.479
Yapı Kredi Emeklilik A.Ş.	5.703	12.819
Yapı Kredi Sigorta A.Ş.	-	-
Diğer	27.356	34.194
	278.316	875.680

İlişkili taraflara borçlar

	30 Eylül 2011	31 Aralık 2010
Ortaklar		
Yapı Kredi Bankası	-	250.373
Koray Yapı Endüstrisi A.Ş.	400.760	218.736
Diğer ilişkili kuruluşlar		
Koray Sigorta Aracılık Hizmetleri A.Ş.	4.044	4.333
Yapı Kredi Sigorta A.Ş.	3.564	8.293
Zer A.Ş.	2.814	3.783
Yapı Kredi Finansal Kiralama A.O	1.021	4.969
Diğer	34.547	8.161
	446.750	498.648

Nakit ve nakit benzeri değerler

	30 Eylül 2011	31 Aralık 2010
Ortaklar		
Yapı Kredi Bankası A.Ş. vadesiz mevduatlar	18.266	83.250
Yapı Kredi Bankası A.Ş. vadeli mevduatlar	-	454.414
	18.266	537.664

Yatırım fonları

	30 Eylül 2011	31 Aralık 2010
Ortaklar		
Yapı Kredi Bankası A.Ş.	246.126	496.064
	246.126	496.064

Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

14. İlişkili taraf açıklamaları (devamı)

Türev finansal araçlar, net

	30 Eylül 2011	31 Aralık 2010
Ortaklar		
Yapı Kredi Bankası A.Ş.	-	532.494
	-	532.494

İlişkili taraflardan alınan krediler

	30 Eylül 2011	31 Aralık 2010
Ortaklar		
Yapı Kredi Bankası A.Ş.	28.419.430	15.632.049
	28.419.430	15.632.049

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

İlişkili taraflara yapılan satışlar

	30 Eylül 2011	30 Eylül 2010
Ortaklar		
Yapı Kredi Bankası A.Ş.	563.802	677.677
Koray Yapı Endüstrisi ve Ticaret A.Ş.	88.415	81.370
Koray İnşaat Sanayii ve Ticaret A.Ş.	61.330	97.976
Diğer		
Yapı Kredi Sigorta A.Ş.	411.190	626.748
Yapı Kredi Emeklilik A.Ş.	253.238	493.070
Yapı Kredi Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	208.093	262.747
Yapı Kredi Leasing A.Ş.	95.841	22.994
Yapı Kredi Portföy Yönetimi A.Ş.	70.633	85.085
Yapı Kredi Faktoring A.Ş.	56.177	35.252
Koray Sigorta Aracılık Hizmetleri A.Ş.	3.415	3.226
Diğer	54.380	-
	1.866.514	2.386.145

İlişkili taraflardan yapılan alımlar

	30 Eylül 2011	30 Eylül 2010
Ortaklar		
Koray Yapı Endüstrisi ve Ticaret A.Ş.	765.371	278.285
Yapı Kredi Bankası A.Ş.	34.198	189.168
Koray İnşaat Sanayii ve Ticaret A.Ş.	-	200
Diğer		
Koray Sigorta Aracılık Hizmetleri A.Ş.	124.646	196.814
Koray Gayrimenkul Yatırım A.Ş.	62.240	-
Yapı Kredi Sigorta A.Ş.	-	9.500
Yapı Kredi Emeklilik A.Ş.	10.074	6.957
Beko Ticaret A.Ş. (Zer)	1.096	-
Yapı Kredi Yatırım A.Ş.	4.755	2.783
	1.002.380	683.707

Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

14. İlişkili taraf açıklamaları (devamı)

İlişkili taraflara faiz ve komisyon giderleri

	30 Eylül 2011	30 Eylül 2010
Ortaklar		
Yapı Kredi Bankası A.Ş.	966.878	412.886
	966.878	412.886

İlişkili taraflardan faiz gelirleri

	30 Eylül 2011	30 Eylül 2010
Ortaklar		
Yapı Kredi Bankası A.Ş.	56.712	5.580
	56.712	5.580

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

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

30 Eylül 2011 tarihi itibarıyla Yönetim Kurulu üyelerine, genel müdür ve yardımcılarına sağlanan faydalar 475.396 TL'dir (30 Eylül 2010: 490.907 TL).

15. Diğer faaliyet gelirleri / (giderleri)

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

	1 Ocak - 30 Eylül 2011	1 Temmuz - 30 Eylül 2011	1 Ocak - 30 Eylül 2010	1 Temmuz - 30 Eylül 2010
Yatırım amaçlı gayrimenkuller makul değer değişimi	479.090	-	-	-
Konusu kalmayan karşılıklar	274.702	-	1.192.609	-
Kira geliri	236.809	80.692	170.721	170.721
Diğer	104.331	18.010	126.328	(23.493)
Diğer faaliyet gelirleri	1.094.932	98.702	1.489.658	147.228

	1 Ocak - 30 Eylül 2011	1 Temmuz - 30 Eylül 2011	1 Ocak - 30 Eylül 2010	1 Temmuz - 30 Eylül 2010
Stok değer düşüklüğü	(181.700)	(20.798)	(852.719)	-
Devam eden projelerle ilgili masraflar	(357.403)	(54.920)	(254.668)	(44.242)
Proje hukuki danışmanlık giderleri	(787.818)	(432.246)	-	-
Önceki dönemlere ait gelir	(5.456)	(411)	(322.097)	-
Kayıtlardan silinen ticari alacaklar	-	-	(1.094.261)	-
Diğer	(151.794)	(99.501)	(90.855)	149.460
Diğer faaliyet giderleri	(1.484.171)	(607.876)	(2.614.600)	105.218

Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

16. Finansal gelirler ve giderler

30 Eylül 2011 ve 2010 tarihlerinde sona eren dokuz aylık dönemler için finansal gelirler aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 30 Eylül 2011	1 Temmuz - 30 Eylül 2011	1 Ocak - 30 Eylül 2010	1 Temmuz - 30 Eylül 2010
Kur farkı gelirleri	535.147	383.743	917.936	758.413
Faiz geliri	78.872	26.327	73.936	18.960
Menkul kıymet faiz geliri	8.251	4.925	7.223	3.047
Türev finansal araçlardan kaynaklanan gelirler	-	(631.412)	-	-
	622.270	(216.417)	999.095	780.420

30 Eylül 2011 ve 2010 tarihlerinde sona eren dokuz aylık dönemler için finansal giderler aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 30 Eylül 2011	1 Temmuz - 30 Eylül 2011	1 Ocak - 30 Eylül 2010	1 Temmuz - 30 Eylül 2010
Kur farkı gideri	(3.533.628)	(2.425.377)	(469.248)	(431.243)
Banka kredileri faiz giderleri	(1.403.091)	(573.573)	(518.147)	(241.127)
	(4.936.719)	(2.998.950)	(987.395)	(672.370)

17. Yabancı para pozisyonu

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

	30 Eylül 2011	31 Aralık 2010
Döviz cinsinden varlıklar	-	515.454
Döviz cinsinden yükümlülükler	(25.732.129)	(17.769.077)
Net döviz pozisyonu	(25.732.129)	(17.253.623)

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

Döviz pozisyonu tablosu						
	30 Eylül 2011			31 Aralık 2010		
	Toplam	TL Karşılığı ABD Doları	Avro	Toplam	TL Karşılığı ABD Doları	Avro
Parasal finansal varlıklar (Kasa, Banka hesapları dahil)	-	-	-	515.454	515.392	62
Ticari alacaklar	-	-	-	-	-	-
Toplam varlıklar	-	-	-	515.454	515.392	62
Kısa vadeli finansal yükümlülükler	(25.207.062)	(16.007.411)	(9.199.651)	(17.769.077)	(17.769.077)	-
Diğer yükümlülükler	(525.067)	(378.452)	(146.615)	-	-	-
Toplam yükümlülükler	(25.732.129)	(16.385.863)	(9.346.266)	(17.769.077)	(17.769.077)	-
Bilanço dışı türev araçların net varlık / yükümlülük pozisyonu (*)	(25.732.129)	(16.385.863)	(9.346.266)	(486.540)	(486.540)	-
Net yabancı para varlıklar/ (yükümlülükler) pozisyonu	(25.732.129)	(16.385.863)	(9.346.266)	(17.774.163)	(17.740.225)	62
Döviz hedge'i için kullanılan finansal araçların toplam gerçeğe uygun değeri	-	-	-	532.494	-	-

Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

17. Yabancı para pozisyonu (devamı)

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

30 Eylül 2011				
	Kar/(zarar)		Özkaynaklar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
ABD Doları'nın TL karşısında %10 değerlenmesi/değer kaybetmesi halinde				
1. ABD Doları net varlık sebebi ile oluşan kar/(zarar)	(1.638.586)	1.638.586	(1.638.586)	1.638.586
2. ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
3. ABD Doları net etki (1+2)	(1.638.586)	1.638.586	(1.638.586)	1.638.586
Euro'nun TL karşısında %10 değerlenmesi/değer kaybetmesi halinde				
4. Euro net varlık sebebi ile oluşan kar/(zarar)	(93.463)	93.463	(93.463)	93.463
5. Euro riskinden korunan kısım	-	-	-	-
6. Euro net etki (4+5)	(93.463)	93.463	(93.463)	93.463
Toplam (3+6)	(1.732.049)	1.732.049	(1.732.049)	1.732.049
31 Aralık 2010				
	Kar/(zarar)		Özkaynaklar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
ABD Doları'nın TL karşısında %10 değerlenmesi/değer kaybetmesi halinde				
1. ABD Doları net varlık sebebi ile oluşan kar/(zarar)	(1.725.368)	1.725.368	(1.725.368)	1.725.368
2. ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	(48.654)	48.654	(48.654)	48.654
3. ABD Doları net etki (1+2)	(1.774.022)	1.774.022	(1.774.022)	1.774.022
Euro'nun TL karşısında %10 değerlenmesi/değer kaybetmesi halinde				
4. Euro net varlık sebebi ile oluşan kar/(zarar)	6	(6)	6	(6)
5. Euro riskinden korunan kısım	-	-	-	-
6. Euro net etki (4+5)	6	(6)	6	(6)
Toplam (3+6)	(1.774.016)	1.774.016	(1.774.016)	1.774.016

18. Bilanço tarihinden sonraki olaylar

Yoktur.

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

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

Ankara Ankara (Bilkent) projesi:

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

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

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

Çankaya Belediye Encümeninin 3510.25 sayılı yıkım kararına karşı Ankara 11. İdare Mahkemesinin 2010/325E. sayılı dosyası üzerinden açılmış iptal davası ile ilgili olarak, Ankara 11. İdare Mahkemesi davanın reddine karar vermiştir. Bu karara karşı, temyiz yoluna başvurulmuştur. Temyiz incelemesi, Danıştay 14. Dairesi'nin 2011/3005E. sayılı dosyası üzerinden devam etmektedir.

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

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

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

Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

20. Ek dipnot: Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü

Bu dipnotta yer verilen bilgiler, SPK'nın seri Seri: XI, No: 29, "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği"nin 17. Maddesi uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğindedir ve SPK'nın Seri: VI, No:11, "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Tebliğ"nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çevresinde hazırlanmıştır. Ayrıca, bu dipnotta yer verilen bilgiler Şirket'in konsolide olmayan verileridir ve bu veriler konsolide finansal tablolarda yer verilen bilgilerle örtüşmeyebilir.

	Konsolide Olmayan (Bireysel) Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	İlgili Düzenleme	30 Eylül 2011 (TL)	31 Aralık 2010 (TL)
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	Seri: VI, No: 11, Md.27/(b)	3.717	66.033
B	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Seri: VI, No: 11, Md.27/(a)	46.748.776	46.035.776
C	İştirakler	Seri: VI, No: 11, Md.27/(b)	54.287.390	54.405.539
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	Seri: VI, No: 11, Md.24/(g)	-	-
	Diğer Varlıklar		10.862.896	11.113.975
D	Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	Seri: VI, No: 11, Md.4/(i)	111.902.779	111.621.323
E	Finansal Borçlar	Seri: VI, No: 11, Md.35	35.176.610	27.539.769
F	Diğer Finansal Yükümlülükler	Seri: VI, No: 11, Md.35	-	-
G	Finansal Kiralama Borçları	Seri: VI, No: 11, Md.35	-	-
H	İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	Seri: VI, No: 11, Md.24/(g)	-	-
I	Özkaynaklar	Seri: VI, No: 11, Md.35	74.786.558	81.976.763
	Diğer Kaynaklar		1.939.611	2.104.791
D	Toplam Kaynaklar	Seri: VI, No: 11, Md.4/(i)	111.902.779	111.621.323
	Konsolide Olmayan (Bireysel) Diğer Finansal Bilgiler	İlgili Düzenleme	30 Eylül 2011 (TL)	31 Aralık 2010 (TL)
A1	Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 yıllık Gayrimenkul Ödemeleri İçin Tutulan Kısmı	Seri: VI, No: 11, Md.27/(b)	-	-
A2	Vadeli/Vadesiz TL/Döviz	Seri: VI, No: 11, Md.27/(b)	3.717	66.033
A3	Yabancı Sermaye Piyasası Araçları	Seri: VI, No: 11, Md.27/(c)	-	-
B1	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Seri: VI, No: 11, Md.27/(c)	-	-
B2	Atıl Tutulan Arsa/Araziler	Seri: VI, No: 11, Md.27/(d)	5.016.541	5.016.541
C1	Yabancı İştirakler	Seri: VI, No: 11, Md.27/(c)	-	-
C2	İşletmecisi Şirkete İştirak	Seri: VI, No: 11, Md.32/A	205.341	205.341
J	Gayrinakdi Krediler	Seri: VI, No: 11, Md.35	3.304.800	3.304.800
K	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	Seri: VI, No: 11, Md.25/(n)	-	-

Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

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

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

	Portföy Sınırlamaları	İlgili Düzenleme	Hesaplama	Asgari/Azami Oran	30 Eylül 2011 (TL)	31 Aralık 2010 (TL)
1	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	Seri: VI, No: 11, Md.25/(n)	K/D	%10	%0	%0
2	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar (*)	Seri: VI, No: 11, Md.27/(a),(b)	(B+A1)/D	%50	%42	%41
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	Seri: VI, No: 11, Md.27/(b)	(A+C-A1)/D	%50	%49	%49
4	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları	Seri: VI, No: 11, Md.27/(c)	(A3+B1+C1)/D	%49	%0	%0
5	Atıl Tutulan Arsa/Araziler	Seri: VI, No: 11, Md.27/(d)	B2/D	%20	%4	%4
6	İşletmecisi Şirkete İştirak	Seri: VI, No: 11, Md.32/A	C2/D	%10	%0	%0
7	Borçlanma Sınırı	Seri: VI, No: 11, Md.35	(E+F+G+H+J)/İ	%500	%51	%38
8	Vadeli/Vadesiz TL/Döviz	Seri: VI, No: 11, Md.27/(b)	(A2-A1)/D	%10	%0	%0

(*) Şirket, 28 Temmuz 2011 ve 28008 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak 30 Eylül 2011 tarihinden başlamak üzere yürürlüğe giren SPK'nın Seri: VI, No: 29, "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliği" uyarınca portföy sınırlamalarına uyum sağlayamadığı oranlarını; Tebliğ'de belirtildiği gibi 31 Aralık 2012 tarihine kadar sınırlamalarla uyumlu hale gelecek tedbirleri alacak ve uygulamaya koyacaktır.