

Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

**1 Ocak – 30 Eylül 2012 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 - 35

Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

30 Eylül 2012 tarihi itibarıyla
özet konsolide bilanço
(Para birimi Türk Lirası ("TL"))

		<i>Bağımsız incelemeden geçmemiş</i>	<i>Bağımsız denetimden geçmiş</i>
	Dipnot referansları	Cari dönem 30 Eylül 2012	Önceki dönem 31 Aralık 2011
Varlıklar			
Dönen varlıklar		80.665.085	80.524.976
Nakit ve nakit benzerleri	3	314.551	335.145
Ticari alacaklar			
- Diğer ticari alacaklar		2.454.326	2.510.122
- İlişkili taraflardan ticari alacaklar	14	349.311	157.205
Stoklar	7	68.839.680	66.564.499
Diğer dönen varlıklar	5	8.707.217	10.958.005
Duran varlıklar		24.706.780	24.789.054
Ticari alacaklar			
- Diğer ticari alacaklar		110.234	155.064
- İlişkili taraflardan ticari alacaklar	14	71.725	107.587
Diğer duran varlıklar	5	8.138.230	8.125.683
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	8	14.547.524	14.547.524
Maddi duran varlıklar	9	1.743.737	1.802.193
Maddi olmayan duran varlıklar	10	95.330	51.003
Toplam varlıklar		105.371.865	105.314.030

Takip eden notlar özet konsolide finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

**30 Eylül 2012 tarihi itibarıyla
özet konsolide bilanço
(Para birimi Türk Lirası ("TL"))**

		Bağımsız incelemeden geçmemiş	Bağımsız denetimden geçmiş
	Dipnot referansları	Cari dönem 30 Eylül 2012	Önceki dönem 31 Aralık 2011
Kaynaklar			
Kısa vadeli yükümlülükler		45.361.352	42.232.085
Finansal borçlar	4	41.324.076	36.149.406
Ticari borçlar			
- Diğer ticari borçlar		1.194.416	1.439.361
- İlişkili taraflara borçlar	14	304.047	319.079
Diğer borçlar			
- Diğer borçlar	5	187.158	74.762
- İlişkili taraflara diğer borçlar	14	112.598	-
Borç karşılıkları	12	77.503	239.809
Dönem karı vergi yükümlülüğü	13	73.106	-
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	6	2.088.448	4.009.668
Uzun vadeli yükümlülükler		124.773	344.388
Ticari borçlar	5	8.224	8.224
Diğer borçlar		-	229.318
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar		101.267	88.630
Ertelenmiş vergi yükümlülüğü	13	15.282	18.216
Özkaynaklar		59.885.740	62.737.557
Ana ortaklığa ait özkaynaklar		59.410.684	62.344.161
Ödenmiş sermaye		40.000.000	40.000.000
Sermaye düzeltmesi farkları		91.449.175	91.449.175
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler		107.441	82.804
Geçmiş yıllar zararları		(69.212.455)	(58.726.185)
Net dönem zararı		(2.933.477)	(10.461.633)
Azınlık payları		475.056	393.396
Toplam kaynaklar		105.371.865	105.314.030

Takip eden notlar özet konsolide finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.**30 Eylül 2012 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 2012	1 Temmuz - 30 Eylül 2012	1 Ocak - 30 Eylül 2011	1 Temmuz - 30 Eylül 2011
Sürdürülen faaliyetler					
Satış gelirleri, net		18.899.508	6.726.102	14.674.645	5.690.940
Satışların maliyeti (-)		(16.598.239)	(5.917.719)	(12.888.522)	(5.062.727)
Brüt kar		2.301.269	808.383	1.786.123	628.213
Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri (-)		(624.566)	(217.155)	(776.085)	(205.404)
Genel yönetim giderleri (-)		(3.399.489)	(1.063.835)	(3.523.240)	(1.014.025)
Diğer faaliyet gelirleri	15	303.229	96.509	1.094.932	98.702
Diğer faaliyet giderleri (-)	15	(1.281.724)	(171.951)	(1.484.171)	(607.876)
Faaliyet zararı		(2.701.281)	(548.049)	(2.902.441)	(1.100.390)
Finansal gelirler	16	2.598.322	351.859	622.270	(216.417)
Finansal giderler (-)	16	(2.535.264)	(758.969)	(4.936.719)	(2.998.950)
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi zararı		(2.638.223)	(955.159)	(7.216.890)	(4.315.757)
Sürdürülen faaliyetler vergi gideri	13	(100.996)	(52.452)	(23.671)	(13.615)
Dönem vergi gideri	13	(103.930)	(50.495)	(16.553)	(16.553)
Ertelenmiş vergi gelir/(gideri)	13	2.934	(1.957)	(7.118)	2.938
Dönem zararı		(2.739.219)	(1.007.611)	(7.240.561)	(4.329.372)
Diğer kapsamlı gelir/(giderler)		-	-	-	-
Döneme ait toplam kapsamlı gider		(2.739.219)	(1.007.611)	(7.240.561)	(4.329.372)
Dönem zararının dağılımı					
Azınlık payları		194.258	(9.909)	(188.890)	38.470
Ana ortaklık payları		(2.933.477)	(997.702)	(7.051.671)	(4.367.842)
Ana ortaklık paya ait hisse başına zarar (TL)		(0,0733)	(0,0249)	(0,1763)	(0,1092)
Seyreltilmiş hisse başına zarar (TL)		(0,0733)	(0,0249)	(0,1763)	(0,1092)
Sürdürülen faaliyetlerden hisse başına zarar (TL)		(0,0733)	(0,0249)	(0,1763)	(0,1092)
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 2012 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 2012	40.000.000	91.449.175	82.804	(58.726.185)	(10.461.633)	62.344.161	393.396	62.737.557
Transferler	-	-	24.637	(10.486.270)	10.461.633	-	-	-
Temettü ödemesi	-	-	-	-	-	-	(112.598)	(112.598)
Toplam kapsamlı dönem gideri	-	-	-	-	(2.933.477)	(2.933.477)	194.258	(2.739.219)
30 Eylül 2012	40.000.000	91.449.175	107.441	(69.212.455)	(2.933.477)	59.410.684	475.056	59.885.740
1 Ocak 2011	40.000.000	91.449.175	54.349	(51.563.683)	(7.134.007)	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

Takip eden notlar özet konsolide finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.**1 Ocak – 30 Eylül 2012 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 2012	30 Eylül 2011
İşletme faaliyetleri:			
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi zararı		(2.638.223)	(7.216.890)
Düzeltilmeler:			
Kıdem tazminatındaki (azalış) /artış		12.637	32.693
Amortisman ve itfa payları	9, 10	90.411	120.413
Faiz geliri	16	(10.907)	(78.872)
Faiz gideri	16	1.865.163	1.403.091
Gerçekleşmemiş kur farkı zararı		(2.290.157)	3.573.187
Şüpheli ticari alacak karşılığı		11.934	-
Maddi duran varlık satış zararı		706	-
Yatırım amaçlı gayrimenkul makul değer değişikliği		-	(479.090)
Türev araçları		-	532.494
Stok değer düşüklüğü, net		-	(52.210)
Kayıtlardan silinen ticari alacaklar		-	(21.873)
İşletme varlık ve yükümlülüklerindeki değişiklik öncesi işletme faaliyetlerinde kullanılan net nakit			
		(2.958.436)	(2.187.057)
Ticari alacaklardaki değişim		(67.552)	(879.111)
Stoklardaki değişim	7	(243.679)	(197.085)
Diğer dönen varlıklardaki değişim	5	206.739	(515.165)
Ticari, diğer borçlar, borç karşılıkları ile kısa vadeli yükümlülüklerdeki değişim		(2.298.119)	454.128
Ödenen dava karşılıkları		(162.306)	(73.727)
Ödenen vergiler		(30.824)	(21.587)
Ödenen kıdem tazminatı		-	(37.758)
Alınan faizler		10.907	78.872
İşletme faaliyetlerinde kullanılan net nakit			
		(5.543.270)	(3.378.490)
Yatırım faaliyetleri:			
Maddi ve maddi olmayan duran varlık satın alımı	9, 10	(76.988)	(54.364)
Yatırım faaliyetlerinden kullanılan net nakit			
		(76.988)	(54.364)
Finansman faaliyetleri:			
Ödenen faizler		(1.383.853)	(509.652)
Alınan krediler		39.104.057	14.568.424
Ödenen krediler		(32.120.540)	(11.398.209)
Finansman faaliyetlerinden sağlanan net nakit			
		5.599.664	2.660.563
Nakit ve nakit benzeri değerlerdeki net (azalış)/artış			
		(20.594)	(772.291)
Nakit ve nakit benzeri değerlerin dönem başı bakiyesi			
	3	335.145	1.041.160
Nakit ve nakit benzeri değerlerin dönem sonu bakiyesi			
	3	314.551	268.869

Takip eden notlar özet konsolide finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

**30 Eylül 2012 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 2012 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 2012 tarihi itibarıyla çalışan sayısı 43 kişidir (31 Aralık 2011: 43 kişi).

Grup'un ana faaliyet konusu gayrimenkul yönetimi hizmetleri sunmak ve hizmet sunduğu bölge Türkiye olduğundan 30 Eylül 2012 tarihinde sona eren özet konsolide finansal tablolarda ayrıca bölümlere göre raporlama yapılmamıştır.

30 Eylül 2012 tarihi itibarıyla ve bu tarihte sona eren ara hesap dönemine ait olarak hazırlanan özet konsolide finansal tablolar, Yönetim Kurulu tarafından 2 Kasım 2012 tarihinde onaylanmıştır. Genel Kurul ve bazı düzenleyici kurumlar onaylanan özet konsolide finansal tabloları değiştirme yetkisine sahiptir.

Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

**30 Eylül 2012 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 girmiştir. 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 2012 tarihinde sona eren hesap dönemine ait özet konsolide finansal tablolar UMS 34 "Ara Dönem Finansal Raporlama" standardı uyarında hazırlanmıştır.

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

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

ile ilgilidir.

Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

30 Eylül 2012 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 2012 ve 31 Aralık 2011 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 2012	31 Aralık 2011
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 2011 tarihinde kurulmuş olup faaliyet konusu iş merkezleri, alışveriş merkezleri, residence ve konut sitelerinde ortak alanlarda temizlik hizmetleri vermektir. 2012 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 2012 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 2012 ve 31 Aralık 2011 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 2012	31 Aralık 2011

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

-

-

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.

Grup tarafından, Evidea projesi için kurulan bu Ortak Girişim'in 21 Aralık 2011 tarihi itibarıyla, sona erdirilmesine karar verilmiştir ve gerekli kapanış işlemleri yapılmıştır. Bu nedenle, 30 Eylül 2012 ve 31 Aralık 2011 tarihli finansal tablolarda, konsolidasyon kapsamında yer almamaktadır.

- (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. 21 Aralık 2011 tarihi itibarıyla sona erdirilmesi nedeniyle, 30 Eylül 2012 ve 31 Aralık 2011 tarihli finansal tablolarda konsolidasyon kapsamında yer almamaktadır.
- (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 2012 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 2011 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 2012 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemine ait özet konsolide finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları aşağıda özetlenen 1 Ocak 2012 tarihi itibarıyla geçerli yeni ve değiştirilmiş standartlar ve UFRYK yorumları dışında önceki yılda kullanılanlar ile tutarlı olarak uygulanmıştır. Bu standartların ve yorumların Grup'un mali durumu ve performansı üzerindeki etkileri ilgili paragraflarda açıklanmıştır.

1 Ocak 2012 tarihinden itibaren geçerli olan yeni standart, değişiklik ve yorumlar aşağıdaki gibidir:

UMS 12 Gelir Vergileri – Esas Alınan Varlıkların Geri Kazanımı (Değişiklik)

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 amortismanı tabi olmayan varlıklar üzerindeki ertelenmiş verginin her zaman satış esasına göre hesaplanması gerektiğine ilişkin güncellenmiştir. Değişikliklerin geriye dönük olarak uygulanması gerekmektedir. Bu değişiklik henüz Avrupa Birliği tarafından kabul edilmemiştir. Değişikliğin Grup'un finansal durumu veya performansı üzerinde etkisi olmamıştır.

UFRS 7 Finansal Araçlar: Açıklamalar – Geliştirilmiş Bilanço Dışı Bırakma Açıklama Yükümlülükleri (Değişiklik),

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. Karşılaştırmalı açıklamalar verilmesi zorunlu değildir. Değişiklik sadece açıklama esaslarını etkilemektedir ve Grup'un finansal durumunu veya performansı üzerinde etkisi olmamıştır.

Yayınlanan ama yürürlüğe girmemiş ve erken uygulamaya konulmayan standartlar

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.

Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

**30 Eylül 2012 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 1 Finansal Tabloların Sunumu (Değişiklik) – Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu Unsurlarının Sunumu

Değişiklikler 1 Temmuz 2012 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerlidir fakat erken uygulamaya izin verilmektedir. 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. Değişiklikler geriye dönük olarak uygulanacaktır. Değişiklik sadece sunum esaslarını etkilemektedir ve Grup'un finansal durumunu veya performansı üzerinde bir etkisi olmayacaktır.

UMS 19 Çalışanlara Sağlanan Faydalar (Değişiklik)

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

UMS 27 Bireysel Finansal Tablolar (Değişiklik)

UFRS 10'nun ve UFRS 12'nin 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 değişikliğin Grup'un finansal durumunu veya performansı üzerinde hiçbir etkisi olması beklenmemektedir.

UMS 28 İştiraklerdeki ve İş Ortaklıklarındaki Yatırımlar (Değişiklik)

UFRS 11'in ve UFRS 12'nin 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. Söz konusu standardın Grup'un finansal durumunu veya performansı üzerinde hiçbir etkisi olması beklenmemektedir.

UMS 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 UMS 32 netleştirme prensibinin eş zamanlı olarak gerçekleşmeyen ve brüt ödeme yapılan hesaplaşma (takas büroları gibi) sistemlerindeki uygulama alanına açıklık getirmektedir. Değişiklikler 1 Ocak 2014 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geriye dönük olarak uygulanacaktır. Söz konusu standardın Grup'un finansal durumunu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olması beklenmemektedir.

**30 Eylül 2012 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 7 Finansal Araçlar: Açıklamalar — Finansal Varlık ve Borçların Netleştirilmesi (Değişiklik)

Getirilen açıklamalar finansal tablo kullanıcılarına i) netleştirilen işlemlerin şirketin finansal durumuna etkilerinin ve muhtemel etkilerinin değerlendirilmesi için ve ii) UFRS'ye göre ve diğer genel kabul görmüş muhasebe ilkelerine göre hazırlanmış finansal tabloların karşılaştırılması ve analiz edilmesi için faydalı bilgiler sunmaktadır. Bu değişiklik henüz Avrupa Birliği tarafından kabul edilmemiştir. Değişiklikler geriye dönük olarak 1 Ocak 2013 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri ve bu hesap dönemlerindeki ara dönemler için geçerlidir. Değişiklik sadece açıklama esaslarını etkilemektedir ve Grup'un finansal durumunu veya performansı üzerinde bir etkisi olmayacaktır.

UFRS 9 Finansal Araçlar – Sınıflandırma ve Açıklama

Aralık 2011 de yapılan değişiklikle yeni standart, 1 Ocak 2015 tarihi ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerli olacaktır. UFRS 9 Finansal Araçlar standardının ilk safhası finansal varlıkların ve yükümlülüklerin ölçülmesi ve sınıflandırılmasına ilişkin yeni hükümler getirmektedir. UFRS 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. Standardın erken uygulanmasına izin verilmektedir. Bu standart henüz Avrupa Birliği tarafından onaylanmamıştır. Grup, standardın finansal durumu ve performansı üzerine etkilerini değerlendirmektedir.

UFRS 10 Konsolide Finansal Tablolar

Standart 1 Ocak 2013 ve sonrasında sona eren yıllık hesap dönemleri için geçerlidir ve değişiklikler bazı farklı düzenlemelerle 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 yıllık hesap dönemleri için geçerlidir ve değişiklikler bazı düzenlemelerle 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.

Standart müşterek yönetilen iş ortaklıklarının ve müşterek faaliyetlerin nasıl muhasebeleştirileceğini düzenlemektedir. Yeni standart kapsamında, artık iş ortaklıklarının oransal konsolidasyona tabi tutulmasına izin verilmemektedir. Bu standart henüz Avrupa Birliği tarafından kabul edilmemiştir. Söz konusu standardın Grup'un finansal durumu veya performansı üzerinde bir etkisi olmayacaktır.

**30 Eylül 2012 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 12 Diğer İşletmelerdeki Yatırımların Açıklamaları

Standart 1 Ocak 2013 ve sonrasında sona eren yıllık hesap dönemleri için geçerlidir ve değişiklikler bazı düzenlemelerle 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.

UFRS 12 daha önce UMS 27 Konsolide ve Bireysel Finansal Tablolar Standardında yer alan konsolide finansal tablolara ilişkin tüm açıklamalar ile 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 Grup diğer işletmelerdeki yatırımlarına ilişkin daha fazla dipnot açıklaması verecektir.

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 yıllık hesap dönemlerinde uygulanması mecburidir ve uygulama ileriye doğru uygulanacaktır. Erken uygulamaya izin verilmektedir. Yeni açıklamaların sadece UFRS 13'ün uygulamaya başlandığı dönemden itibaren verilmesi gerekmektedir – yani önceki dönemlerle karşılaştırmalı açıklama gerekmemektedir. Bu standart henüz Avrupa Birliği tarafından kabul edilmemiştir. Grup, standardın finansal durumu ve performansı üzerine etkilerini değerlendirmektedir.

UFRYK 20 Yerüstü Maden İşletmelerinde Üretim Aşamasındaki Hafriyat (Dekapaj) Maliyetleri

1 Ocak 2013 tarihinde ya da sonrasında başlayan finansal dönemler için yürürlüğe girecek olup erken uygulamaya izin verilmektedir. Şirketlerin karşılaştırmalı olarak sunulan dönemin başından itibaren üretim aşamasında oluşan hafriyat maliyetlerine bu yorumun gerekliliklerini uygulamaları gerekecektir. Yorum, üretim aşamasındaki hafriyatların ne zaman ve hangi koşullarda varlık olarak muhasebeleşeceği, muhasebeleşen varlığın ilk kayda alma ve sonraki dönemlerde nasıl ölçüleceğine açıklık getirmektedir. Bu yorum henüz Avrupa Birliği tarafından kabul edilmemiştir. Söz konusu yorum Grup için geçerli değildir ve Grup'un finansal durumu veya performansı üzerinde hiçbir etkisi olması beklenmemektedir.

Uygulama Rehberi (UFRS 10, UFRS 11 ve UFRS 12 değişiklik)

Değişiklik 1 Ocak 2013 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerlidir. Değişiklikler geriye dönük düzeltme yapma gerekliliğini ortadan kaldırmak amacıyla sadece uygulama rehberinde yapılmıştır. İlk uygulama tarihi "UFRS 10'un ilk defa uygulandığı yıllık hesap döneminin başlangıcı" olarak tanımlanmıştır. Kontrolün olup olmadığı değerlendirilmesi karşılaştırmalı sunulan dönemin başı yerine ilk uygulama tarihinde yapılacaktır. Eğer UFRS 10'a göre kontrol değerlendirmesi UMS 27/TMSYK 12'ye göre yapılandan farklı ise geriye dönük düzeltme etkileri saptanmalıdır. Ancak, kontrol değerlendirmesi aynı ise geriye dönük düzeltme gerekmez. Eğer birden fazla karşılaştırmalı dönem sunuluyorsa, sadece bir dönemin geriye dönük düzeltilmesine izin verilmiştir. UMSK, aynı sebeplerle UFRS 11 ve UFRS 12 uygulama rehberlerinde de değişiklik yapmış ve geçiş hükümlerini kolaylaştırmıştır. Bu değişiklik henüz Avrupa Birliği tarafından kabul edilmemiştir. Grup, değişikliğin finansal durumu ve performansı üzerine etkilerini değerlendirmektedir.

**30 Eylül 2012 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'deki iyileştirmeler

UMSK, mevcut standartlarda değişiklikler içeren 2009 – 2011 dönemi Yıllık UFRS İyileştirmelerini yayınlamıştır. Yıllık iyileştirmeler kapsamında gerekli ama acil olmayan değişiklikler yapılmaktadır. Değişikliklerin geçerlilik tarihi 1 Ocak 2013 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleridir. Gerekli açıklamalar verildiği sürece, erken uygulamaya izin verilmektedir. Bu proje henüz Avrupa Birliği tarafından kabul edilmemiştir. Grup, projenin finansal durumu ve performansı üzerine etkilerini değerlendirmektedir.

UMS 1 Finansal Tabloların Sunuşu:

İhtiyari karşılaştırmalı ek bilgi ile asgari sunumu mecburi olan karşılaştırmalı bilgiler arasındaki farka açıklık getirilmiştir.

UMS 16 Maddi Duran Varlıklar:

Maddi duran varlık tanımına uyan yedek parça ve bakım ekipmanlarının stok olmadığı konusuna açıklık getirilmiştir.

UMS 32 Finansal Araçlar: Sunum:

Hisse senedi sahiplerine yapılan dağıtımların vergi etkisinin UMS 12 kapsamında muhasebeleştirilmesi gerektiğine açıklık getirilmiştir. Değişiklik, UMS 32'de bulun mevcut yükümlülükleri ortadan kaldırıp şirketlerin hisse senedi sahiplerine yaptığı dağıtımlardan doğan her türlü gelir vergisinin UMS 12 hükümleri çerçevesinde muhasebeleştirmesini gerektirmektedir.

UMS 34 Ara Dönem Finansal Raporlama:

UMS 34'de her bir faaliyet bölümüne ilişkin toplam bölüm varlıkları ve borçları ile ilgili istenen açıklamalara açıklık getirilmiştir. Faaliyet bölümlerinin toplam varlıkları ve borçları sadece bu bilgiler işletmenin faaliyetlerine ilişkin karar almaya yetkili merciine düzenli olarak raporlanıyorsa ve açıklanan toplam tutarlarda bir önceki yıllık mali tablolara göre önemli değişiklik oluyorsa açıklanmalıdır.

3. Nakit ve nakit benzerleri

30 Eylül 2012 ve 31 Aralık 2011 tarihleri itibariyle nakit ve benzerleri detayları aşağıda verilmiştir:

	30 Eylül 2012	31 Aralık 2011
Kasa	4.063	2.682
Banka		
- vadesiz mevduat	16.345	177.179
Yatırım fonları	294.143	155.284
	314.551	335.145

30 Eylül 2012 ve 31 Aralık 2011 tarihleri itibariyle vadeli mevduat bulunmamaktadır

Banka mevduatları üzerinde herhangi bir blokaj yoktur.

Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

30 Eylül 2012 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait
özet konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

4. Finansal borçlar

	30 Eylül 2012			31 Aralık 2011		
	Faiz oranı (%)	Orijinal yabancı para	TL	Faiz oranı (%)	Orijinal yabancı para	TL
TL banka kredileri	10,25	839.091	839.091 ⁽¹⁾	13,75	100.884	100.864 ⁽⁵⁾
TL banka kredileri	10,00	500.268	500.268 ⁽¹⁾	-	-	-
TL banka kredileri	11,40	2.222.415	2.222.415 ⁽²⁾	11,40	2.044.869	2.044.869 ⁽⁶⁾
USD banka kredileri	5,85	15.229.566	27.180.206 ⁽³⁾	6,80	10.012.233	18.912.107 ⁽⁷⁾
USD banka kredileri	-	-	-	6,85	3.203.943	6.051.928 ⁽⁷⁾
EUR banka kredileri	6,00	1.018.542	2.351.305 ⁽⁴⁾	-	-	-
EUR banka kredileri	6,05	3.565.428	8.230.791 ⁽⁴⁾	4,70	3.699.009	9.039.638 ⁽⁸⁾
Toplam kısa vadeli finansal borçlar			41.324.076			36.149.406

- (1) 5 Ekim 2012 vadeli
(2) 12 Ekim 2012 vadeli
(3) 27 Haziran 2013 vadeli
(4) 5 Haziran 2013 vadeli
(5) 6 Ocak 2012 vadeli
(6) 12 Ekim 2012 vadeli
(7) 22 Haziran 2012 vadeli
(8) 5 Haziran 2012 vadeli

5. Diğer varlıklar ve borçlar

30 Eylül 2012 ve 31 Aralık 2011 tarihleri itibarıyla kısa ve uzun vadeli diğer varlık ve borçların detayları aşağıda verilmiştir:

Diğer dönen varlıklar	30 Eylül 2012	31 Aralık 2011
Katma değer vergisi ("KDV") alacakları	1.661.718	1.556.202
Verilen avanslar (*)	6.834.312	8.865.815
Gelecek aylara ait giderler	105.384	151.800
Peşin ödenen vergiler ve stopajlar	701	2.139
Personele verilen avanslar	30.250	25.960
Diğer	74.852	356.089
	8.707.217	10.958.005

- (*) 30 Eylül 2012 ve 31 Aralık 2011 tarihleri itibarıyla verilen avanslar çeşitli projeler için verilmiş avanslardan oluşmaktadır. 30 Eylül 2012 ve 31 Aralık 2011 tarihleri itibarıyla verilen avansların 5.407.780 TL'si Kağıthane Ofis Park Projesi'nden alınan 2 ofis katı 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 2012	31 Aralık 2011
Katma değer vergisi ("KDV") alacakları	8.138.230	8.125.683
	8.138.230	8.125.683

Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

30 Eylül 2012 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 (devamı)

Kısa vadeli diğer borçlar	30 Eylül 2012	31 Aralık 2011
Kısa vadeli alınan sipariş avansları	187.158	74.762
	187.158	74.762

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

Uzun vadeli diğer borçlar:	30 Eylül 2012	31 Aralık 2011
Diğer borçlar	-	229.318
	-	229.318

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.

6. Diğer kısa vadeli yükümlülükler

30 Eylül 2012 ve 31 Aralık 2011 tarihleri itibarıyla diğer kısa vadeli yükümlülüklerin detayları aşağıda verilmiştir:

	30 Eylül 2012	31 Aralık 2011
Vergi cezası (Not 11)	926.854	2.811.562
Ödenecek vergi ve fonlar	327.824	528.823
Gider tahakkukları	409.554	270.345
Ödenecek sosyal sigorta kurumu stopajları	249.090	229.764
Ertelenmiş gelir	71.673	90.209
Diğer	103.453	78.965
	2.088.448	4.009.668

7. Stoklar

	30 Eylül 2012	31 Aralık 2011
İlk madde ve malzeme	40.810.984	40.810.984
Yarı mamul	22.200.398	19.925.460
Mamul	1.410.114	1.410.114
Ticari mallar	4.397.727	4.397.727
Diğer stoklar	20.457	20.214
	68.839.680	66.564.499

30 Eylül 2012 ve 31 Aralık 2011 tarihleri itibarıyla stokların detayları aşağıda verilmiştir:

Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

30 Eylül 2012 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)

İlk madde ve malzeme:

30 Eylül 2012 ve 31 Aralık 2011 tarihleri itibarıyla ilk madde ve malzeme detayları aşağıda verilmiştir:

	30 Eylül 2012	31 Aralık 2011
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 Gölü'nde bulunan arsalar için 1/25.000 ve 1/5.000 ölçekteki nazım planları ile Riva Doğu'da bulunan arsaların 1/1.000 ölçekteki nazım planlarının Belediye tarafından hazırlanarak 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.

Yarı mamul:

30 Eylül 2012 ve 31 Aralık 2011 tarihleri itibarıyla yarı mamul detayları aşağıda verilmiştir:

	30 Eylül 2012	31 Aralık 2011
Ankara Çankaya	20.427.472	18.152.534
İstanbul İstanbul Faz III	1.772.926	1.772.926
	22.200.398	19.925.460

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.

Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

**30 Eylül 2012 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)

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 2012 tarihi itibarıyla bu dava ile ilgili herhangi bir karşılık ayırmamış ve davanın sonuçlanmasını takiben projenin tamamlanması ve satışı ile ilgili faaliyetlerine devam edecektir.

30 Eylül 2012 ve 31 Aralık 2011 itibarıyla Ankara Çankaya projesinin geri kazanabilir tutarı, 24.478.256 TL olarak tahmin edilmekte olup, bu proje ile ilgili değer düşüklüğü bulunmamaktadır.

Mamul:

30 Eylül 2012 ve 31 Aralık 2011 tarihleri itibarıyla mamullerin detayları aşağıda verilmiştir:

	30 Eylül 2012	31 Aralık 2011
Ankara Ankara (Bilkent)	1.410.114	1.410.114
	1.410.114	1.410.114

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 2012 tarihi itibarıyla 141 dairenin ön satış sözleşmesi yapılmıştır (31 Aralık 2011: 141 adet), bu ünitelerden 141 adedi hak sahiplerine teslim edilmiştir (31 Aralık 2011: 141). Grup, henüz teslim edilmeyen 4 daire ile ilgili olarak, Koray Yapı Endüstri ve Ticaret A.Ş. ile imzalanmış olan hasılat paylaşımı anlaşması gereğince 30 Eylül 2012 tarihi itibarıyla sona eren dönemde, yıl sonunda ayrılmış olan 579.063 TL (31 Aralık 2011 – 579.063 TL) değer düşüklüğü karşılık tutarı aynen taşınmıştır.

Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

30 Eylül 2012 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)

Ticari mallar:

30 Eylül 2012 ve 31 Aralık 2011 tarihleri itibarıyla ticari mallar detayları aşağıda verilmiştir:

	30 Eylül 2012	31 Aralık 2011
Narmanlı Han	4.397.727	4.397.727
	4.397.727	4.397.727

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.

Sözleşmenin feshi ve tapunun iadesi talebi ile ilgili dava 22 Eylül 2011 tarihinde yapılan duruşmada Grup aleyhine sonuçlanmış olup, bu karar ile ilgili 23 Kasım 2011 tarihinde Danıştay'da temyize gidilmiş olup, yargılama süreci devam etmektedir. Grup feshin haksız ve sözleşmenin halen yürürlükte olduğunu ve bu nedenle gelecekte bir tazminat ödemesinin olmayacağı görüşündedir.

30 Eylül 2012 tarihi itibarıyla Narmanlı Han projesinin geri kazanılabilir tutarı, arsa hissesinin gerçeğe uygun değeri esas alınarak, 6.990.000 TL (31 Aralık 2011 – 6.990.000 TL) olarak tahmin edilmekte olup, bu proje ile ilgili değer düşüklüğü bulunmamaktadır (31 Aralık 2011: Yoktur).

8. Yatırım amaçlı gayrimenkuller

30 Eylül 2012 ve 2011 tarihlerinde sona eren dönemlere ait yatırım amaçlı gayrimenkullerde gerçekleşen hareketler aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak 2012	İlaveler	Çıkışlar	Makul değer değişimi	Transferler	30 Eylül 2012
Elit Residence	2.550.000	-	-	-	-	2.550.000
Levent Loft Bahçe Projesi	5.995.525	-	-	-	-	5.995.525
Bomonti Projesi	6.001.999	-	-	-	-	6.001.999
	14.547.524	-	-	-	-	14.547.524

Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

30 Eylül 2012 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 (devamı)

	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.

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 2012 tarihi itibarıyla, 26 Aralık 2011 tarihli ekspertiz raporunda belirtilmiş olan 2.550.000 TL piyasa 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 28 Aralık 2011 tarihindeki ekspertiz raporunda belirtilmiş olan 5.995.525 TL piyasa değeri ile değerlendirilmiştir.

Bomonti Projesi:

Bomonti projesi, İstanbul ili, Şişli-Bomonti ilçesinde bulunan 144 pafta, 980 ada,9 parsel no'lu 2.799,27 m2 yüzölçümüne sahip, Bomonti Apartman Projesinden alınan 9 daireden oluşan bir projedir. Bu daireler 28 Aralık 2011 tarihindeki ekspertiz raporunda belirtilmiş olan 6.001.999 TL piyasa değeri ile değerlendirilmiştir.

Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

**30 Eylül 2012 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 2012 tarihinde sona eren döneme ait maddi duran varlıklar ve ilgili amortismanlarında gerçekleşen hareketler aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak 2012	İlaveler	Çıkışlar	Transferler	30 Eylül 2012
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	852.888	10.941	(1.855)	-	861.974
Özel maliyetler	101.231	-	-	-	101.231
	3.067.076	10.941	(1.855)	-	3.076.162
Birikmiş amortisman					
Arsa ve binalar	(382.632)	(37.098)	-	-	(419.730)
Makine, tesis ve cihazlar	(59.889)	(368)	-	-	(60.257)
Taşıt araçları	(945)	-	-	-	(945)
Döşeme ve demirbaşlar	(727.608)	(29.112)	1.149	-	(755.571)
Özel maliyetler	(93.809)	(2.113)	-	-	(95.922)
	(1.264.883)	(68.691)	1.149	-	(1.332.425)
Net kayıtlı değer	1.802.193				1.743.737

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 2012 ve 2011 tarihleri itibarıyla maddi duran varlıklar üzerinde ipotek bulunmamaktadır (31 Aralık 2011: Yoktur).

30 Eylül 2012 tarihi itibarıyla halen kullanımda olan tamamen amorti olmuş maddi varlıkların brüt değeri 538.941 TL'dir (31 Aralık 2011: 524.998 TL).

Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

**30 Eylül 2012 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 2012 ve 2011 tarihlerinde sona eren dönemlere ait maddi olmayan duran varlıklar ve ilgili itfa paylarında gerçekleşen hareketler aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak 2012	İlaveler	Çıkışlar	30 Eylül 2012
Maliyet				
Haklar	57.113	-	(36.226)	20.887
Diğer maddi olmayan duran varlıklar	755.035	66.047	-	821.082
	812.148	66.047	(36.226)	841.969
Birikmiş amortisman				
Haklar	(57.113)	-	36.226	(20.887)
Diğer maddi olmayan duran varlıklar	(704.032)	(21.720)	-	(725.752)
	(761.145)	(21.720)	36.226	(746.639)
Net kayıtlı değer	51.003			95.330

	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

Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

30 Eylül 2012 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 2012 ve 31 Aralık 2011 tarihleri itibariyle teminatlar ve taahhütler aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2012	31 Aralık 2011
Alınan teminatlar	7.583.666	7.583.666

Verilen teminat mektupları

	30 Eylül 2012	31 Aralık 2011
--	---------------	----------------

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

A. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	5.446.820	5.054.800
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	5.446.820	5.054.800

Grup tarafından verilen TRİ'ler 30 Eylül 2012 ve 31 Aralık 2011 tarihleri itibariyle TL cinsindendir.

b) 30 Eylül 2012 itibariyle projeler bazında şerhler, hak ve yükümlülükler aşağıdaki gibidir:

Narmanlı Han Projesi

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

Ankara Ankara (Bilkent) projesi

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

Ankara Ankara (Bilkent) sitesindeki kat malikleri tarafından Şirket aleyhine tüketici mahkemesinde açılmış davalar bulunmaktadır. Bu davalardan, Ankara 7. Tüketici Mahkemesinde devam eden 2 tanesi için mahkemeye toplamda 1.750.000 TL tutarında teminat mektubu verilmiştir.

Ankara Çankaya projesi

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

Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

**30 Eylül 2012 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.

Riva Projesi

Riva projesinde herhangi bir şerh bulunmamaktadır.

Konut kredileri

Şirket, 2005 Temmuz ayında ön satışına başladığı İstanbul Bis projesi kapsamında dövize endeksli ve TL konut kredisi kullanılması konusunda ING Bank A.Ş. ve Millenium Bank A.Ş. ile protokol imzalamıştır. 30 Eylül 2012 tarihi itibarıyla 219.550TL ve 4.342 Euro (139.458TL) tutarlarında kullanılan kredi mevcuttur (31 Aralık 2011: 38.760 Euro ve 248.168 TL). Şirket'in bu kredilere ilişkin olarak, ödenmemesi durumunda ödeme yükümlülüğüdür.

Hukuki konular

Grup'a 2011 yılında 2006, 2007 yıllarında satışı yapılan projeleriyle ilgili olarak, 2006, 2007, 2008 ve 2009 hesap dönemleri için 4,6 milyon TL tutarında vergi aslı, 4,6 milyon TL tutarında vergi ziyai cezası olmak üzere toplam 9,2 milyon TL tutarında vergi cezası tebliğ edilmiştir. Bu cezalarla ilgili olarak Grup, 16 Ocak 2012 tarihinde, 6111 Sayılı "Bazı Alacakların Yeniden Yapılandırılması ile Sosyal Sigortalar ve Genel Sağlık Sigortası Kanunu ve Diğer Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun" (6111 sayılı Kanun) hükümlerinden yararlanılmasına karar verilmiştir. Buna göre; Grup, toplamda tebliğ edilmiş olan 4,6 milyon TL tutarındaki vergi aslı cezasının, 2006, 2007 ve 2008 hesap dönemleri için talep edilen 3,9 milyon TL tutarındaki vergi aslının yarısı olan 1,95 milyon TL ve bu tutar üzerinden TEFE/ÜFE oranı göz önüne alınarak hesaplanan 698.000 TL faiz borcu olmak üzere toplam 2,65 milyon TL'yi; 6111 sayılı Kanun düzenlemeleri çerçevesinde 12 ay vadeli ve her iki ayda bir taksit ödemeli olacak şekilde 463.000 TL taksitlerle, toplamda 2,8 milyon TL olarak ödeyecektir (vade farkı dahil). 30 Eylül 2012 tarihi itibarıyla ödemeler sonrası bu borcun kalan tutarı 926.854 TL'dir (Not 6). Vergi aslının diğer yarısı ile vergi ziyai cezası ve gecikme faizleri ise 6111 sayılı Kanun kapsamında ödenmeyecektir.

Diğer taraftan Grup'a tebliğ edilen ve 2009 yılı hesap dönemi için KDV beyanlarının yeniden düzeltilmesiyle ilgili olarak talep edilen 700.000 TL tutarında vergi aslı ve 700.000 TL tutarında vergi ziyai cezası ve ayrıca vergi aslı üzerinden talep edilen gecikme faiziyle ilgili uzlaşmaya varılmıştır. 26 Nisan 2012 tarihinde Büyük Mükellefler Vergi Dairesi Başkanlığı Uzlaşma Komisyonu'nun kararı neticesinde 500.000 TL vergi cezası ödenmesi konusunda karara varılmıştır. Grup, 30 Eylül 2012 tarihi itibarıyla faiz dahil 820.800 TL tutarındaki vergi cezası ödemesini gerçekleştirmiştir (Not 15).

Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

30 Eylül 2012 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait
özet konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

12. Borç karşılıkları

Kısa vadeli borç karşılıkları	30 Eylül 2012	31 Aralık 2011
Dava karşılıkları (*)	77.503	239.809
Toplam kısa vadeli borç karşılıkları	77.503	239.809

(*) 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 2012 tarihi itibarıyla sona eren dönemde davayı kazanan çalışanlara 162.306 TL ödenmiştir.

	Dava	Toplam
1 Ocak 2011	239.809	239.809
Dönem içerisindeki artışlar, net	-	-
Dönem içerisindeki ödemeler	(162.306)	(162.306)
Dönem içerisindeki azalışlar, net	-	-
30 Eylül 2012	77.503	77.503

13. Vergi varlık ve yükümlülükleri

Ertelenen vergiler

	30 Eylül 2012	31 Aralık 2011
Ertelenen vergi yükümlülüğü	15.282	18.216
Ertelenen vergi yükümlülüğü	15.282	18.216

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 2011: %20). 30 Eylül 2012 ve 31 Aralık 2011 tarihleri itibarıyla Grup ile ilgili birikmiş geçici farklar ve ertelenen vergi varlıklarının yürürlükteki vergi oranları kullanılarak hazırlanan dökümü aşağıdaki gibidir:

Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

30 Eylül 2012 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)

	Toplam geçici farklar		Ertelenen vergi varlığı	
	30 Eylül 2012	31 Aralık 2011	30 Eylül 2012	31 Aralık 2011
Kıdem tazminatı karşılığı	22.342	11.952	4.468	2.390
Şüpheli alacak karşılığı	43.697	43.697	8.739	8.740
Maddi ve maddi olmayan varlıklar üzerindeki geçici farklar	(27.915)	(20.140)	(5.583)	(4.028)
Diğer	(114.532)	(126.589)	(22.906)	(25.318)
Ertelenen vergi varlıkları yükümlülükleri	(76.408)	(91.080)	(15.282)	(18.216)

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

Şirket, Kurumlar Vergisi Kanunu'na göre Kurumlar Vergisi'nden muaftır. Gelir Vergisi Kanunu'na göre ise gayrimenkul yatırım ortaklıklarının kazançları stopaja tabi tutulmuş olmakla birlikte, 93/5148 sayılı Bakanlar Kurulu kararı ile stopaj oranı "0" olarak belirlenmiştir. Bu nedenle Şirket'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.

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 2012 yılı için %20'dir (2011: %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 (temettü) 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.

Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

**30 Eylül 2012 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)

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 2012 ve 2011 tarihinde sona eren hesap dönemlerine ait gelir tablosuna yansıtılmış vergi tutarları aşağıda özetlenmiştir:

	30 Eylül 2012	30 Eylül 2011
Ödenecek kurumlar vergisi ve gelir vergisi	103.930	16.553
Eksi: peşin ödenen vergiler	(30.824)	(16.553)
Ödenecek vergiler - net	73.106	-

	1 Ocak – 30 Eylül 2012	1 Temmuz - 30 Eylül 2012	1 Ocak - 30 Eylül 2011	1 Temmuz - 30 Eylül 2011
Cari yıl vergi gideri	(103.930)	(50.495)	(16.553)	(16.553)
Ertelenen vergi geliri/(gideri)	2.934	(1.957)	(7.118)	2.938
Toplam vergi gideri	(100.996)	(52.452)	(23.671)	(13.615)

Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

30 Eylül 2012 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 2012 ve 31 Aralık 2011 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 2012	31 Aralık 2011
Ortaklar		
Yapı Kredi Bankası A.Ş.	192.873	185.261
Koray İnşaat Sanayi Ticaret A.Ş.	10.618	11.695
Koray Yapı Endüstrisi A.Ş.	39.370	13.736
Diğer ilişkili kuruluşlar		
Koray GYO A.Ş.	36.997	20.517
Yapı Kredi Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	35.950	10.487
Yapı Kredi Emeklilik A.Ş.	44.508	16.199
Koray Sigorta A.Ş.	32.679	6.897
Diğer	28.041	-
	421.036	264.792

İlişkili taraflara borçlar

Ortaklar		
Yapı Kredi Bankası	923	923
Koray Yapı Endüstrisi A.Ş.	372.476	259.035
Diğer ilişkili kuruluşlar		
Koray Sigorta Aracılık Hizmetleri A.Ş.	12.541	9.139
Koray Sigorta A.Ş.	2.932	376
Zer A.Ş.	2.774	528
Koray GYO A.Ş.	22.833	49.078
Diğer	2.166	-
	416.645	319.079

	30 Eylül 2012	31 Aralık 2011
--	---------------	----------------

Nakit ve nakit benzeri değerler

Ortaklar		
Yapı Kredi Bankası A.Ş., vadesiz mevduatlar	12.593	129.756
	12.593	129.756

Yatırım fonları

Ortaklar		
Yapı Kredi Bankası A.Ş.	294.143	155.284
	294.143	155.284

Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

**30 Eylül 2012 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)

	30 Eylül 2012	31 Aralık 2011
İlişkili taraflardan alınan krediler		
Ortaklar		
Yapı Kredi Bankası A.Ş.	35.410.998	15.192.430
	35.410.998	15.192.430

30 Eylül 2012 ve 2011 tarihlerinde sona eren dokuz aylık dönemlere ait ilişkili taraflarla yapılan önemli işlemlerin özeti aşağıda verilmiştir:

İlişkili taraflara yapılan satışlar

	30 Eylül 2012	30 Eylül 2011
Ortaklar		
Yapı Kredi Bankası A.Ş.	795.040	563.802
Koray Yapı Endüstrisi ve Ticaret A.Ş.	86.222	88.415
Koray İnşaat Sanayii ve Ticaret A.Ş.	63.256	61.330
Diğer		
Yapı Kredi Sigorta A.Ş.	505.123	411.190
Yapı Kredi Emeklilik A.Ş.	357.312	253.238
Yapı Kredi Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	259.683	208.093
Yapı Kredi Leasing A.Ş.	114.149	95.841
Yapı Kredi Portföy Yönetimi A.Ş.	84.420	70.633
Koray Gayrimenkul Yatırım A.Ş.	93.134	-
Yapı Kredi Faktoring A.Ş.	73.716	56.177
Koray Sigorta Aracılık Hizmetleri A.Ş.	-	3.415
Diğer	63.539	54.380
	2.495.594	1.866.514

İlişkili taraflardan yapılan alımlar

	30 Eylül 2012	30 Eylül 2011
Ortaklar		
Koray Yapı Endüstrisi ve Ticaret A.Ş.	887.985	765.371
Yapı Kredi Bankası A.Ş.	36.494	34.198
Diğer		
Koray Sigorta Aracılık Hizmetleri A.Ş.	114.621	124.646
Koray Gayrimenkul Yatırım A.Ş.	75.905	62.240
Yapı Kredi Emeklilik A.Ş.	12.439	10.074
Zer A.Ş.	714.744	1.096
Yapı Kredi Yatırım A.Ş.	4.976	4.755
	1.847.164	1.002.380

Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

30 Eylül 2012 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 2012	30 Eylül 2011
Ortaklar		
Yapı Kredi Bankası A.Ş.	1.040.608	966.878
	1.040.608	966.878

İlişkili taraflardan faiz gelirleri

	30 Eylül 2012	30 Eylül 2011
Ortaklar		
Yapı Kredi Bankası A.Ş.	31.359	56.712
	31.359	56.712

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 2012 tarihi itibarıyla Yönetim Kurulu üyelerine, genel müdür ve yardımcılarına sağlanan faydalar 523.727 TL'dir (30 Eylül 2011: 475.396 TL).

15. Diğer faaliyet gelirleri / (giderleri)

30 Eylül 2012 ve 2011 tarihlerinde sona eren dokuz aylık dönemler için diğer faaliyet gelirleri/(giderleri) aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 30 Eylül 2012	1 Temmuz - 30 Eylül 2012	1 Ocak - 30 Eylül 2011	1 Temmuz - 30 Eylül 2011
Kira geliri	265.155	86.178	236.809	80.692
Yatırım amaçlı gayrimenkuller makul değer değişimi	-	-	479.090	-
Konusu kalmayan karşılıklar	-	-	274.702	-
Diğer	38.074	10.331	104.331	18.010
Diğer faaliyet gelirleri	303.229	96.509	1.094.932	98.702

	1 Ocak - 30 Eylül 2012	1 Temmuz - 30 Eylül 2012	1 Ocak - 30 Eylül 2011	1 Temmuz - 30 Eylül 2011
Vergi cezası	(820.800)	-	-	-
Devam eden projelerle ilgili masraflar	(354.915)	(155.202)	(357.403)	(54.920)
Önceki dönemlere ait gider	(13.526)	-	(5.456)	(411)
Stok değer düşüklüğü	-	-	(181.700)	(20.798)
Proje hukuki danışmanlık giderleri	-	-	(787.818)	(432.246)
Diğer	(92.483)	(16.749)	(151.794)	(99.501)
Diğer faaliyet giderleri	(1.281.724)	(171.951)	(1.484.171)	(607.876)

Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

30 Eylül 2012 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 2012 ve 2011 tarihlerinde sona eren dokuz aylık dönemler için finansal gelirler aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 30 Eylül 2012	1 Temmuz - 30 Eylül 2012	1 Ocak - 30 Eylül 2011	1 Temmuz - 30 Eylül 2011
Kur farkı gelirleri	2.565.263	341.920	535.147	383.743
Faiz geliri	10.907	-	78.872	26.327
Menkul kıymet faiz geliri	22.152	9.939	8.251	4.925
Türev finansal araçlardan kaynaklanan gelirler	-	-	-	(631.412)
	2.598.322	351.859	622.270	(216.417)

30 Eylül 2012 ve 2011 tarihlerinde sona eren dokuz aylık dönemler için finansal giderler aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 30 Eylül 2012	1 Temmuz - 30 Eylül 2012	1 Ocak - 30 Eylül 2011	1 Temmuz - 30 Eylül 2011
Kur farkı gideri	(670.101)	(155.404)	(3.533.628)	(2.425.377)
Banka kredileri faiz giderleri	(1.865.163)	(603.565)	(1.403.091)	(573.573)
	(2.535.264)	(758.969)	(4.936.719)	(2.998.950)

17. Yabancı para pozisyonu

30 Eylül 2012 ve 31 Aralık 2011 tarihleri itibarıyla Grup tarafından tutulan yabancı para varlıklar ve borçların TL karşılıkları aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2012	31 Aralık 2011
Döviz cinsinden varlıklar	288	548
Döviz cinsinden yükümlülükler	(37.158.750)	(34.464.080)
Net döviz pozisyonu	(37.158.462)	(34.463.532)

Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

30 Eylül 2012 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait
özet konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

17. Yabancı para pozisyonu (devamı)

30 Eylül 2012 ve 31 Aralık 2011 itibariyle Grup tarafından tutulan yabancı para varlıklar ve borçların TL karşılıkları aşağıdaki gibidir:

	Döviz pozisyonu tablosu					
	30 Eylül 2012			31 Aralık 2011		
	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)	288	219	69	548	474	73
Ticari alacaklar	-	-	-	-	-	-
Toplam varlıklar	288	219	69	548	474	73
Kısa vadeli finansal yükümlülükler	(37.158.750)	(26.770.500)	(10.388.250)	(34.003.673)	(24.964.035)	(9.039.638)
İger yükümlülükler	-	-	-	(460.407)	(313.792)	(146.615)
Toplam yükümlülükler	(37.158.750)	(26.770.500)	(10.388.250)	(34.464.080)	(25.277.827)	(9.186.253)
Net yabancı para varlıklar/ (yükümlülükler) pozisyonu	(37.158.462)	(26.770.281)	(10.388.181)	(34.463.532)	(25.277.353)	(9.186.180)

Grup'un 30 Eylül 2012 ve 31 Aralık 2011 tarihleri itibari ile elinde bulundurduğu yabancı para cinsinden varlıkları ve yükümlükleri sebebi ile döviz kurundaki değişimlere duyarlılığı aşağıdaki tabloda özetlenmiştir:

	30 Eylül 2012			
	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)	(2.677.028)	2.677.028	(2.677.028)	2.677.028
2. ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
3. ABD Doları net etki (1+2)	(2.677.028)	2.677.028	(2.677.028)	2.677.028
Euro'nun TL karşısında %10 değerlenmesi/değer kaybetmesi halinde				
4. Euro net varlık sebebi ile oluşan kar/(zarar)	(1.038.818)	1.038.818	(1.038.818)	1.038.818
5. Euro riskinden korunan kısım	-	-	-	-
6. Euro net etki (4+5)	(1.038.818)	1.038.818	(1.038.818)	1.038.818
Toplam (3+6)	(3.715.846)	3.715.846	(3.715.846)	3.715.846

	31 Aralık 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)	(2.527.735)	2.527.735	(2.527.735)	2.527.735
2. ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
3. ABD Doları net etki (1+2)	(2.527.735)	2.527.735	(2.527.735)	2.527.735
Euro'nun TL karşısında %10 değerlenmesi/değer kaybetmesi halinde				
4. Euro net varlık sebebi ile oluşan kar/(zarar)	(918.618)	918.618	(918.618)	918.618
5. Euro riskinden korunan kısım	-	-	-	-
6. Euro net etki (4+5)	(918.618)	918.618	(918.618)	918.618
Toplam (3+6)	(3.446.353)	3.446.353	(3.446.353)	3.446.353

Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

**30 Eylül 2012 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait
özet konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)**

18. Bilanço tarihinden sonraki olaylar

- a) Şirket, 1 Kasım 2012 tarihli ve 26 nolu karar ile "İstanbul ili, Beykoz İlçesi, Çayağzı(Riva) Köyü, Beylik Mandıra Çiftliği Mevkii'nde konumlu, F22C06A1A pafta, 1164 ada, 38.846,18 m2, 1 nolu parsel ve 1-5 pafta, 24,524 m2, 2993 nolu parsellerde bulunan ve ekspertiz değerleri sırasıyla KDV dahil 9.076.021 TL ve KDV dahil 4.803.761 TL olan taşınmazların, Gelişim Gayrimenkul ve Yatırım Ticaret A.Ş. 'den ekspertiz değerleriyle toplam KDV dahil 13.879.782 TL bedelle satın alınmasına karar vermiştir.
- b) Gelişim Gayrimenkul ve Yatırım Ticaret A.Ş.'deki Şirket'in hisse payı, çeşitli şahıslarda bulunan her biri 1 TL'lik 4 adet hissenin 1 Ekim 2012 tarihli 21 nolu karar ile Şirket'e devredilmesiyle, %100 olmuştur.

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 yapılmış olup, Danıştay 6. Dairesi karar düzeltme talebini onamamıştır.

Çankaya Belediye Encümeninin 3510.25 sayılı yıkım kararına karşı Ankara 11. İdare Mahkemesinin 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, Danıştay 14. Dairesi'nin 2012/3005E. sayılı dosyası üzerinden devam etmektedir.

Yukarıda belirtilen davalara istinaden ayrıca Ankara Ankara (Bilkent) sitesindeki kat malikleri tarafından Şirket aleyhine tüketici mahkemesinde açılmış davalar bulunmaktadır. Bu davalardan, Ankara 7. Tüketici Mahkemesinde devam eden 2 tanesi için mahkemeye toplamda 1.750.000 TL tutarında teminat mektubu verilmiştir.

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 2012 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 2012 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

Şirket, 30 Eylül 2012 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: 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 2012 (TL)	31 Aralık 2011 (TL)
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	Seri: VI, No: 11, Md.27/(b)	5.228	4.047
B	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Seri: VI, No: 11, Md.27/(a)	52.838.302	48.932.220
C	İştirakler	Seri: VI, No: 11, Md.27/(b)	52.261.839	53.322.597
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	Seri: VI, No: 11, Md.24/(g)	117.385	-
	Diğer Varlıklar		7.233.553	10.911.712
D	Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	Seri: VI, No: 11, Md.4/(i)	112.456.307	113.170.576
E	Finansal Borçlar	Seri: VI, No: 11, Md.35	41.324.076	36.149.406
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	-	73.100.556
	Diğer Kaynaklar		1.912.669	3.920.614
D	Toplam Kaynaklar	Seri: VI, No: 11, Md.4/(i)	112.456.307	113.170.576
	Konsolide Olmayan (Bireysel) Diğer Finansal Bilgiler	İlgili Düzenleme	30 Eylül 2012 (TL)	31 Aralık 2011 (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)	5.228	4.047
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 2012 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 2012 (TL)	31 Aralık 2011 (TL)
1	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	Seri: VI, No: 11, Md.25/(n)	K/D	Azami %10	0%	0%
2	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar (*)	Seri: VI, No: 11, Md.27/(a),(b)	(B+A1)/D	Asgari %50	47%	43%
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	Seri: VI, No: 11, Md.27/(b)	(A+C-A1)/D	Azami %50	46%	47%
4	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları	Seri: VI, No: 11, Md.27/(c)	(A3+B1+C1)/D	Azami %49	0%	0%
5	Atıl Tutulan Arsa/Araziler	Seri: VI, No: 11, Md.27/(d)	B2/D	Azami %20	4%	4%
6	İşletmecisi Şirkete İştirak	Seri: VI, No: 11, Md.32/A	C2/D	Azami %10	0%	0%
7	Borçlanma Sınırı	Seri: VI, No: 11, Md.35	(E+F+G+H+J)/İ	Azami %500	64%	54%
8	Vadeli/Vadesiz TL/Döviz	Seri: VI, No: 11, Md.27/(b)	(A2-A1)/D	Azami %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.