

**YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL  
YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ  
VE BAĞLI ORTAKLIKLARI**

**1 OCAK – 30 EYLÜL 2017 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT  
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLAR**

**YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.  
VE BAĞLI ORTAKLIKLARI**

---

**İçindekiler**

**Sayfa**

Ara dönem özet konsolide finansal durum tablosu	1-2
Ara dönem özet konsolide kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu	3
Ara dönem özet konsolide özkaynaklar değişim tablosu	4
Ara dönem özet konsolide nakit akış tablosu	5
Ara dönem özet konsolide finansal tablolara ait açıklayıcı dipnotlar	6-39

**YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.  
VE BAĞLI ORTAKLIKLARI**

**30 EYLÜL 2017 TARİHİ İTİBARIYLA  
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU (BİLANÇO)**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir)

		Bağımsız incelemeden geçmemiş	Bağımsız denetimden geçmiş
	Dipnot referansları	Cari dönem 30 Eylül 2017	Önceki dönem 31 Aralık 2016
<b>VARLIKLAR</b>			
<b>Dönen varlıklar</b>		<b>29.110.952</b>	<b>49.189.778</b>
Nakit ve nakit benzerleri	4	<b>9.863.244</b>	1.208.871
Ticari alacaklar			
- İlişkili taraflardan ticari alacaklar	7, 18	<b>396.388</b>	457.310
- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	7	<b>5.641.980</b>	5.293.299
Diğer alacaklar			
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	8	<b>595.370</b>	1.632.552
Stoklar	9	<b>9.084.415</b>	18.871.761
Finansal yatırımlar			
- Kullanımı kısıtlı banka bakiyeleri	5	-	17.985.305
Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar	17	<b>333.371</b>	317.242
Peşin ödenmiş giderler		<b>932.359</b>	559.694
Diğer dönen varlıklar	10	<b>2.263.825</b>	2.863.744
<b>Duran varlıklar</b>		<b>56.869.836</b>	<b>56.768.954</b>
Diğer alacaklar			
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	8	<b>313.059</b>	109.644
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	11	<b>55.054.209</b>	55.054.209
Maddi duran varlıklar	12	<b>1.399.354</b>	1.508.450
Maddi olmayan duran varlıklar	13	<b>12.400</b>	21.413
Peşin ödenmiş giderler		<b>23.258</b>	23.258
Ertelenmiş vergi varlığı	17	<b>67.556</b>	51.980
<b>Toplam varlıklar</b>		<b>85.980.788</b>	<b>105.958.732</b>

Takip eden dipnotlar, özet konsolide finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

**YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.  
VE BAĞLI ORTAKLIKLARI**

**30 EYLÜL 2017 TARİHİ İTİBARIYLA  
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU (BİLANÇO)**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir)

		Bağımsız incelemeden geçmemiş	Bağımsız denetimden geçmiş
	Dipnot referansları	Cari dönem 30 Eylül 2017	Önceki dönem 31 Aralık 2016
<b>KAYNAKLAR</b>			
<b>Kısa vadeli yükümlülükler</b>		<b>12.517.548</b>	<b>33.631.225</b>
Kısa vadeli borçlanmalar	6	-	18.178.321
Ticari borçlar			
- İlişkili taraflara borçlar	7, 18	<b>266.749</b>	880.643
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	7	<b>2.886.480</b>	2.737.849
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	15	<b>1.282.892</b>	1.200.894
Diğer borçlar			
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	8	<b>346.040</b>	601.511
Ertelenmiş gelirler		<b>117.117</b>	1.230.333
Kısa vadeli karşılıklar			
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar		<b>198.785</b>	-
- Diğer kısa vadeli karşılıklar	16	<b>7.419.485</b>	8.801.674
<b>Uzun vadeli yükümlülükler</b>		<b>8.814.972</b>	<b>8.421.950</b>
Diğer borçlar			
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	8	<b>291.582</b>	81.606
Uzun vadeli karşılıklar			
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar		<b>917.258</b>	731.677
- Diğer uzun vadeli karşılıklar	16	<b>7.606.132</b>	7.608.667
<b>Özkaynaklar</b>		<b>64.648.268</b>	<b>63.905.557</b>
<b>Ana ortaklığa ait özkaynaklar</b>		<b>63.733.513</b>	<b>63.093.754</b>
Ödenmiş sermaye		<b>40.000.000</b>	40.000.000
Sermaye düzeltmesi farkları		<b>91.449.175</b>	91.449.175
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler			
- Diğer Kazanç / (Kayıplar)		<b>(290.324)</b>	(259.269)
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler		<b>5.228.249</b>	5.228.249
Geçmiş yıllar zararları		<b>(73.324.401)</b>	(64.275.660)
Net dönem karı / (zararı)		<b>670.814</b>	(9.048.741)
<b>Kontrol gücü olmayan paylar</b>		<b>914.755</b>	811.803
<b>Toplam kaynaklar</b>		<b>85.980.788</b>	<b>105.958.732</b>

Takip eden dipnotlar, özet konsolide finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

**YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.  
VE BAĞLI ORTAKLIKLARI**

**30 EYLÜL 2017 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK  
ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE KAR VEYA ZARAR VE  
DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir)

		Bağımsız incelemeden geçmemiş 1 Ocak - 30 Eylül 2017	Bağımsız incelemeden geçmemiş 1 Temmuz - 30 Eylül 2017	Bağımsız incelemeden geçmemiş 1 Ocak - 30 Eylül 2016	Bağımsız incelemeden geçmemiş 1 Temmuz - 30 Eylül 2016
Dipnot referansları					
<b>Kar veya zarar kısmı</b>					
Hasılat		40.837.752	12.619.040	31.345.064	9.342.452
Satışların maliyeti (-)		(31.971.786)	(9.749.102)	(26.083.743)	(8.051.229)
<b>Brüt kar</b>		<b>8.865.966</b>	<b>2.869.938</b>	5.261.321	1.291.223
Genel yönetim giderleri (-)		(5.525.573)	(1.854.397)	(6.032.747)	(1.611.671)
Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri (-)		(1.377.333)	(431.336)	(1.400.049)	(234.763)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	19	2.055.560	695.678	1.464.272	734.909
Esas faaliyetlerden diğer giderler(-)	19	(3.104.682)	(1.047.177)	(3.519.797)	(1.558.585)
<b>Esas faaliyet karı/(zararı)</b>		<b>913.938</b>	<b>232.706</b>	(4.227.000)	(1.378.887)
Yatırım faaliyetlerinden gelirler		90.444	35.226	75.294	21.102
<b>Finansman gideri öncesi faaliyet karı/(zararı)</b>		<b>1.004.382</b>	<b>267.932</b>	(4.151.706)	(1.357.785)
Finansman gelirleri	20	1.769.183	354.244	3.042.360	939.433
Finansman giderleri (-)	20	(1.361.654)	(14.067)	(4.975.598)	(1.111.651)
<b>Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi karı/(zararı )</b>		<b>1.411.911</b>	<b>608.109</b>	(6.084.944)	(1.530.003)
<b>Sürdürülen faaliyetler vergi gideri</b>	17	<b>(310.183)</b>	<b>(132.071)</b>	(2.071.608)	(126.998)
Dönem vergi gideri	17	(314.748)	(121.334)	(2.043.666)	(106.024)
Ertelenmiş vergi gelir/gideri	17	4.565	(10.737)	(27.942)	(20.974)
<b>Sürdürülen faaliyetler dönem karı/(zararı)</b>		<b>1.101.728</b>	<b>476.038</b>	(8.156.552)	(1.657.001)
<b>Dönem karı/(zararı)</b>		<b>1.101.728</b>	<b>476.038</b>	(8.156.552)	(1.657.001)
<b>Dönem karının/(zararının) dağılımı</b>					
Kontrol gücü olmayan paylar		430.914	148.224	364.061	136.894
Ana ortaklık payları		670.814	327.814	(8.520.613)	(1.793.895)
<b>Pay başına kar/(zarar)</b>					
Sürdürülen faaliyetlerden hisse başına kar/(zarar)		0,0168	0,0082	(0,2130)	(0,0448)
Durdurulan faaliyetlerden hisse başına zarar		-	-	-	-
<b>Diğer kapsamlı gelir/(gider)</b>					
<b>Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar</b>		<b>(52.639)</b>	<b>(12.146)</b>	(55.856)	(33.676)
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları/kayıpları		(63.651)	(13.449)	(65.265)	(38.182)
Ertelenmiş vergi etkisi		11.012	1.303	9.409	4.506
<b>Kontrol gücü olmayan paylara transferler</b>		<b>(21.584)</b>	<b>(2.555)</b>	18.442	8.832
<b>Toplam kapsamlı kar/(zarar)</b>		<b>1.049.089</b>	<b>463.892</b>	(8.212.408)	(1.690.677)
<b>Toplam kapsamlı gelirin/(giderin) dağılımı</b>					
Kontrol gücü olmayan paylar		409.330	145.669	345.619	128.062
Ana ortaklık payları		639.759	318.223	(8.558.027)	(1.818.739)

Takip eden dipnotlar, özet konsolide finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

# YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

## 1 OCAK – 30 EYLÜL 2017 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir)

	Sermaye	Sermaye düzeltmesi farkları	Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelir/giderler	Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazanç/ (kayıpları)	Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	Birikmiş karlar/(zararlar)			Kontrol gücü olmayan paylar	Toplam öz kaynaklar
						Geçmiş yıllar kar/zararları	Net dönem karı/(zararı)	Ana ortaklığa ait özkaynaklar		
<b>1 Ocak 2017</b>	<b>40.000.000</b>	<b>91.449.175</b>		<b>(259.269)</b>	<b>5.228.249</b>	<b>(64.275.660)</b>	<b>(9.048.741)</b>	<b>63.093.754</b>	<b>811.803</b>	<b>63.905.557</b>
Transferler	-	-	-	-	-	(9.048.741)	9.048.741	-	-	-
Kar payları	-	-	-	-	-	-	-	-	(306.378)	(306.378)
Aktüeryal kazanç (kayıp)	-	-	(31.055)	-	-	-	-	(31.055)	(21.584)	(52.639)
Net dönem karı (zararı)	-	-	-	-	-	-	670.814	670.814	430.914	1.101.728
Toplam kapsamlı gelir (gider)	-	-	(31.055)	-	-	-	670.814	639.759	409.330	1.049.089
<b>30 Eylül 2017</b>	<b>40.000.000</b>	<b>91.449.175</b>		<b>(290.324)</b>	<b>5.228.249</b>	<b>(73.324.401)</b>	<b>670.814</b>	<b>63.733.513</b>	<b>914.755</b>	<b>64.648.268</b>
<b>1 Ocak 2016</b>	<b>40.000.000</b>	<b>91.449.175</b>		<b>(196.216)</b>	<b>5.061.519</b>	<b>(69.953.783)</b>	<b>5.844.853</b>	<b>72.205.548</b>	<b>635.521</b>	<b>72.841.069</b>
Transferler	-	-	-	-	166.730	5.678.123	(5.844.853)	-	-	-
Kar payları	-	-	-	-	-	-	-	-	(289.635)	(289.635)
Aktüeryal kazanç (kayıp)	-	-	(37.414)	-	-	-	-	(37.414)	(18.442)	(55.856)
Net dönem karı (zararı)	-	-	-	-	-	-	(8.520.613)	(8.520.613)	364.061	(8.156.552)
Toplam kapsamlı gelir (gider)	-	-	(37.414)	-	-	-	(8.520.613)	(8.558.027)	345.619	(8.212.408)
<b>30 Eylül 2016</b>	<b>40.000.000</b>	<b>91.449.175</b>		<b>(233.630)</b>	<b>5.228.249</b>	<b>(64.275.660)</b>	<b>(8.520.613)</b>	<b>63.647.521</b>	<b>691.505</b>	<b>64.339.026</b>

Takip eden dipnotlar, özet konsolide finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

**YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.  
VE BAĞLI ORTAKLIKLARI**

**1 OCAK – 30 EYLÜL 2017 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK  
ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOSU**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir)

		Bağımsız incelemeden geçmemiş	Bağımsız incelemeden geçmemiş
	Dipnot referansları	Cari dönem 1 Ocak- 30 Eylül 2017	Önceki dönem 1 Ocak- 30 Eylül 2016
<b>A. İşletme faaliyetlerinden nakit akışları</b>		<b>27.330.240</b>	7.291.744
Dönem karı (zararı)		<b>1.101.728</b>	(8.156.552)
<b>Dönem net karı/(zararı) mutabakatı ile ilgili düzeltmeler</b>		<b>(1.179.388)</b>	4.126.320
Amortisman ve itfa gideri ile ilgili düzeltmeler	12, 13	<b>90.108</b>	130.629
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler		<b>(1.010.087)</b>	130.094
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar (iptali) ile ilgili düzeltmeler		<b>374.637</b>	24.067
Sektörel gereksinimler çerçevesinde ayrılan karşılıklar (iptali) ile ilgili düzeltmeler		<b>(1.384.724)</b>	106.027
Faiz (gelirleri) ve giderleri ile ilgili düzeltmeler	20	<b>(569.592)</b>	1.874.625
Gerçekleşmemiş yabancı para çevrim farkları ile ilgili düzeltmeler		-	(80.636)
Vergi (geliri) gideri ile ilgili düzeltmeleri düzeltmeler	17	<b>310.183</b>	2.071.608
<b>İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler</b>		<b>27.003.941</b>	11.861.827
Finansal yatırımlardaki azalış		<b>17.985.305</b>	-
Ticari alacaklardaki azalış (artış) ile ilgili düzeltmeler		<b>(287.759)</b>	264.298
Faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki azalış (artış)		<b>1.061.024</b>	8.704.053
Stoklardaki azalışlar (artışlar) ile ilgili düzeltmeler		<b>9.787.346</b>	5.120.213
Ticari borçlardaki artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler		<b>(465.263)</b>	(861.629)
Faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış (azalış)		<b>36.504</b>	553.770
Ertelenmiş gelirlerdeki artış (azalış)		<b>(1.113.216)</b>	(1.918.878)
<b>Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları</b>		<b>26.926.281</b>	7.831.595
Alınan faiz	20	<b>788.760</b>	1.825.352
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar kapsamında yapılan ödemeler		<b>(53.924)</b>	(72.810)
Vergi iadeleri (ödemeleri)	17	<b>(330.877)</b>	(2.292.393)
<b>B. Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları</b>		<b>27.999</b>	65.173.299
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların satışından kaynaklanan nakit girişleri	12, 13	<b>49.565</b>	-
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları	12, 13	<b>(21.566)</b>	(32.152)
Yatırım amaçlı gayrimenkul satımından kaynaklanan nakit girişleri	11	-	65.205.451
<b>C. Finansman faaliyetlerinden nakit akışları</b>		<b>(18.703.866)</b>	(72.518.672)
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri		<b>669.886</b>	120.925.060
Borçlanmadan kaynaklanan nakit çıkışları		<b>(18.699.741)</b>	(184.060.660)
Ödenen temettüleri		<b>(306.378)</b>	(289.635)
Ödenen faiz		<b>(367.633)</b>	(9.093.437)
<b>Nakit ve nakit benzerlerindeki net artış</b>		<b>8.654.373</b>	(53.629)
<b>Dönem başı nakit ve nakit benzerleri</b>	4	<b>1.208.871</b>	209.260
<b>Dönem sonu nakit ve nakit benzerleri</b>	4	<b>9.863.244</b>	155.631

Takip eden dipnotlar, özet konsolide finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

# YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

## 30 EYLÜL 2017 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)

### 1. Grup'un organizasyonu ve faaliyet konusu

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

Şirket, Sermaye Piyasası Kurulu'na ("SPK") kayıtlıdır ve hisseleri 1998 yılından beri Borsa İstanbul A.Ş.'de ("BİST") işlem görmektedir. Şirket; SPK'nın faaliyet esasları, portföy yatırım politikaları ve yönetim sınırlamalarındaki düzenlemelerine ve ilgili mevzuata uymakla yükümlüdür. 30 Eylül 2017 tarihi itibarıyla, Grup'un BİST'e kayıtlı %49 oranında hissesi mevcuttur ve Grup'un hisselerinin çoğunluğunu elinde bulunduran hissedarlar ve hisse oranları aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2017 (%)	31 Aralık 2016 (%)
Yapı ve Kredi Bankası A.Ş.	26,01	26,01
Koray Gayrimenkul ve Yatırım A.Ş.	7,78	7,78
Murat Koray	5,00	5,00
Selim Koray	5,00	5,00
Semra Turgut	5,00	5,00
Süleyman Yerçil	0,80	0,80
Nurşin Gönül (*)	0,34	0,34
Mustafa Ayhan Gönül (*)	0,33	0,33
Mustafa Sinan Gönül (*)	0,33	0,33
Burçin Bahadır Erdoğan (**)	0,15	0,15
Burcu Erdoğan Gönül (**)	0,15	0,15
Gülümser Erdoğan (**)	0,10	0,10
Necdet Öztürk	0,01	0,01
Diğer (Halka açık kısım)	49,00	49,00
	<b>100,00</b>	<b>100,00</b>

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

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

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

Şirket'in bağlı ortaklıkları ("Grup") Dipnot 2'de açıklanmıştır.

Grup'un 30 Eylül 2017 tarihi itibarıyla çalışan sayısı 38 kişidir (31 Aralık 2016: 35 kişi).

Grup'un ana faaliyet konusu gayrimenkul yönetimi hizmetleri sunmaktır ve ayrıca bağlı ortaklıklarından YKS Tesis Yönetim Hizmetleri A.Ş. tarafından bina yönetimi hizmeti sunmaktır.



# YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

## 30 EYLÜL 2017 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)

### 1. Grup'un organizasyonu ve faaliyet konusu (Devamı)

#### Finansal tabloların onaylanması

30 Eylül 2017 tarihi itibarıyla ve bu tarihte sona eren ara hesap dönemine ait olarak hazırlanan özet konsolide finansal tablolar, Yönetim Kurulu tarafından 26 Ekim 2017 tarihinde onaylanmıştır. Genel Kurul ve belirli düzenleyici kurumlar onaylanan özet konsolide finansal tabloları değiştirme yetkisine sahiptir.

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

#### 2.1 Sunuma ilişkin temel esaslar

##### 2.1.1 Uygulanan muhasebe standartları

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

SPK mevzuatına göre raporlama yapan şirketler Tebliğin 5. Maddesine göre Kamu Gözetimi Kurumu ("KGK") tarafından yayımlanan Türkiye Muhasebe Standartları'nı/Türkiye Finansal Raporlama Standartları ile bunlara ilişkin ek ve yorumları ("TMS/TFRS") uygulatırlar.

Grup, TMS 34 "Ara dönem finansal raporlama standardına" uygun olarak ara dönem finansal tablolarını tam set veya özet olarak hazırlamakla serbesttir. Grup bu çerçevede, ara dönemlerde özet finansal tablo hazırlamayı tercih etmiştir.

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

Ara dönem özet konsolide finansal tablolar Grup şirketlerinin yasal kayıtlarına dayandırılmış ve TL cinsinden ifade edilmiş olup KGK tarafından yayınlanan TMS'ye göre Grup'un durumunu layıkıyla arz edebilmek için bir takım düzeltme ve sınıflandırma değişikliklerine tabi tutularak hazırlanmıştır.

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

##### 2.1.2 Konsolidasyon esasları

- (a) Ara dönem özet konsolide finansal tablolar ana ortaklık Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı ve Bağlı Ortaklıkları'nın (hepsi birlikte "Grup" olarak adlandırılmıştır) aşağıdaki (b)'den (d)'nin sonuna kadar olan maddelerde belirtilen esaslara göre hazırlanan hesaplarını kapsamaktadır. Konsolidasyona dâhil edilen şirketlerin finansal tablolarının hazırlanması sırasında, yasal kayıtlarına Tebliğ'e uygunluk ve Grup tarafından uygulanan muhasebe politikalarına ve sunum biçimlerine uyumluluk açısından gerekli düzeltme ve sınıflandırmalar yapılmıştır.
- (b) Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı (a) doğrudan ve/veya dolaylı olarak kendisine ait olan hisseler neticesinde şirketlerdeki hisselerle ilgili oy kullanma hakkının %50'den fazlasını kullanma yetkisi kanalıyla; ve (b) bağlı ortaklıklarıyla olan ilişkisinden dolayı değişken getirilere maruz kaldığı ve bu getirilerde hak sahibi olduğu, aynı zamanda bu getirileri bağlı ortaklıkları üzerindeki gücüyle etkileme imkânına sahip olduğu durumda bağlı ortaklıklarını kontrol etme yetkisi ve gücüne sahiptir.

# YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

## 30 EYLÜL 2017 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)

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

30 Eylül 2017 ve 31 Aralık 2016 tarihleri itibarıyla konsolidasyona tabi tutulan Bağlı Ortaklıklar ve kontrol oranları aşağıda gösterilmiştir:

	YK Koray'ın doğrudan ve dolaylı kontrolü (%)	
	30 Eylül 2017	31 Aralık 2016
YKS Tesis Yönetim Hizmetleri A.Ş.	51	51

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'in 30 Eylül 2017 itibarıyla çalışan sayısı 23 kişidir (31 Aralık 2016: 20 kişi).

- (c) Bağlı Ortaklıkları'nın faaliyet sonuçları, operasyon üzerindeki kontrolün Şirket'e transfer edildiği tarihten itibaren özet konsolide finansal tablolara dahil edilmiştir.
- (d) Bağlı Ortaklıkları'nın net varlıklarında ve faaliyet sonuçlarında ana ortaklık dışı paya sahip hissedarların payları, özet konsolide finansal durum tabloları ve özet konsolide kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunda ana ortaklık dışı pay/azınlık payı olarak gösterilmektedir.

Dipnot 23'te "Ek Dipnot: Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü" başlıklı dipnotta yer verilen bilgiler Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş'nin konsolide olmayan verileridir ve bu veriler özet konsolide finansal tablolarda yer verilen bilgilerle örtüşmeyebilir.

#### 2.1.3 Netleştirme/Mahsup

İçerik ve tutar itibarıyla önem arz eden her türlü kalem, benzer nitelikte dahi olsa, finansal tablolarda ayrı gösterilir. Önemli olmayan tutarlar, esasları ve fonksiyonları açısından birbirine benzeyen kalemler itibarıyla toplanarak gösterilir. İşlem ve olayların özünün mahsubu gerekli kılması sonucunda, bu işlem ve olayların net tutarların üzerinden gösterilmesi veya varlıkların değer düşüklüğü indirildikten sonraki tutarları üzerinden izlenmesi, mahsup edilmeme kuralının ihlali olarak değerlendirilemez.

#### 2.1.4 İşletme'nin sürekliliği

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

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

	Stok çeşidi	Stok taşınan değeri	Tahmini geri kazanılabilir tarih
Ankara Çankaya	Mamul	9.083.934	2017 yılsonu
		9.083.934	

# **YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI**

## **30 EYLÜL 2017 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR** (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)

### **2. Öznet konsolide finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (Devamı)**

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

Grup, Ankara-Çankaya projesini tamamlamış ve konut kısmından, sattığı 25 adet konuttan 25 tanesinin ev teslimatlarını 30 Eylül 2017 tarihi itibarıyla gerçekleştirmiştir. Projenin ticari kısmı ile ilgili olarak da kiralama çalışmaları, 30 Eylül 2017 tarihi itibarıyla devam etmektedir.

#### **2.1.5 İşlevsel ve raporlama para birimi**

Grup'un finansal tabloları, faaliyette bulunduğu temel ekonomik çevrede geçerli olan para birimi (işlevsel para birimi) ile sunulmuştur. İşletmenin finansal durumu ve faaliyet sonucu, Grup'un geçerli para birimi olan ve finansal tablo için raporlama para birimi olan Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir. Bağlı ortaklıkların da işlevsel para birimi Türk Lirası'dır.

#### **2.1.6 Karşılaştırmalı Bilgiler ve Önceki Dönem Tarihli Finansal Tabloların Yeniden Düzenlenmesi**

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

#### **2.1.7 Finansal Tabloların Hazırlanış Şekli**

Grup'un ilişikteki finansal tabloları KGK tarafından 660 sayılı Kanun Hükmünde Kararname'nin ("KHK") 9 uncu maddesinin (b) bendine dayanılarak geliştirilen 2/6/2016 tarihli ve 30 sayılı Kurul kararıyla onaylanan 2016 TMS Taksonomisi'ne uygun olarak hazırlanmıştır.

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

Grup'un ara dönem özet konsolide finansal tabloları finansal tabloların içermesi gerekli olan açıklama ve dipnotların tamamını içermektedir ve bu sebeple Şirket'in 31 Aralık 2016 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**

#### **a. 30 Eylül 2017 tarihi itibarıyla yürürlükte olan yeni standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar**

- TMS 8, 28. paragraf gereği, raporlama tarihi itibarıyla yürürlükte olan yeni standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar:

Yeni TMS/IFRS'nin finansal tablolara etkileri ile ilgili açıklamalar:

- a) TMS/IFRS'nin başlığı;
- b) muhasebe politikası değişikliğinin varsa ilgili geçiş hükümlerine uygun olarak yapıldığı;
- c) muhasebe politikasında değişikliğin açıklaması;
- d) varsa geçiş hükümlerinin açıklaması;
- e) varsa geçiş hükümlerinin ileriiki dönemlere olabilecek etkileri;
- f) mümkün olduğunca, cari ve sunulan her bir önceki dönem ile ilgili düzeltme tutarları:
  - etkilenen her bir finansal tablo kalemi için sunulmalı , ve
  - şirket için "TMS 33 Hisse Başına Kazanç" standardı geçerliyse adi hisse ve seyreltilmiş hisse başına kazanç tutarları tekrar hesaplanmalıdır;

# YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

## 30 EYLÜL 2017 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)

### 2. Özdet konsolide finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (Devamı)

- g) eğer mümkünse sunulmayan dönemlerden önceki dönemlere ait düzeltme tutarları; ve
- h) geçmişe dönük uygulama herhangi bir dönem veya dönemler için mümkün değilse bu duruma yol açan olaylar açıklanmalı ve muhasebe politikasındaki değişikliğin hangi tarihten itibaren ve ne şekilde uygulandığı açıklanmalıdır.
- TMS 8 30. paragraf gereği, raporlama tarihi itibarıyla yayımlanmış, henüz yürürlüğe girmemiş standartlar, değişiklikler ve yorumlar:

Yayımlanmış, fakat henüz yürürlüğe girmemiş yeni bir TMS/IFRS erken uygulanmamışsa:

- söz konusu durum; ve
- bir TMS/IFRS'nin ilk uygulanması gerektiği dönemde değişikliğin finansal tablolar üzerindeki olası etkilerinin saptanmasına ilişkin bilinen veya makul şekilde tahmin edilebilen bilgiler finansal tablolarda açıklanmalıdır.
- TMS 7 "Nakit akış tabloları"ndaki değişiklikler; 1 Ocak 2017 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler finansal tablo okuyucularının finansman faaliyetlerinden kaynaklanan yükümlülük değişikliklerini değerlendirebilmelerine imkan veren ek açıklamalar getirmiştir. Değişiklikler UMSK'nın 'açıklama inisiyatifi' projesinin bir parçası olarak finansal tablo açıklamalarının nasıl geliştirilebileceğine dair çıkarılmıştır.
- TMS 12 "Gelir vergileri"deki değişiklikler; 1 Ocak 2017 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Gerçekleşmemiş zararlar üzerinden hesaplanan ertelenmiş vergi varlıklarının muhasebeleştirilmesine ilişkin bu değişiklikler, gerçeğe uygun değerden ölçülen borçlanma araçları üzerinden hesaplanan ertelenmiş vergi varlığının nasıl muhasebeleştirileceğini açıklamaktadır.
- **2014–2016 dönemi yıllık iyileştirmeler;** 1 Ocak 2017 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir.
  - TFRS 1, "Türkiye finansal raporlama standartlarının ilk uygulaması", TFRS 7, TMS 19, ve TFRS 10 standartlarının ilk kez uygulama aşamasında kısa dönemli istisnalarının 1 Ocak 2018'den itibaren geçerli olarak kaldırılmıştır.
  - TFRS 12, "Diğer işletmelerdeki paylara ilişkin açıklamalar" standardın kapsamıyla ilgili açıklık getirilmiştir. Bu değişiklik 1 Ocak 2017 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinden itibaren geçerli olmak üzere geriye dönük olarak uygulanmalıdır.
  - TMS 28 "İştiraklerdeki ve iş ortaklıklarındaki yatırımlar", 1 Ocak 2018'den itibaren geçerli olarak bir iştirak ya da iş ortaklığının gerçeğe uygun değerden ölçülmesine ilişkin değişiklik

### b. 30 Eylül 2017 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş olan standartlar ve değişiklikler

- TFRS 9, "Finansal araçlar"; 1 Ocak 2018 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu standart TMS 39'un yerini almaktadır. Finansal varlıklar ve yükümlülüklerin sınıflandırması ve ölçülmesi ile ilgili zorunlulukları ve aynı zamanda şunda kullanılmakta olan, gerçekleşen değer düşüklüğü zararı modelinin yerini alacak olan beklenen kredi riski modelini de içermektedir.
- TFRS 15 "Müşteri sözleşmelerinden hasılat"; 1 Ocak 2018 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Amerika'da Kabul Görmüş Muhasebe Standartları ile yapılan uyum çalışması sonucu ortaya çıkan yeni standart hasılatın finansal raporlamasını ve finansal tabloların toplam gelirlerinin dünya çapında karşılaştırılabilir olmasını sağlamayı amaçlamıştır.

# YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

## 30 EYLÜL 2017 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)

### 2. Özdet konsolide finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (Devamı)

- TFRS 15 "Müşteri sözleşmelerinden hasılat"daki değişiklikler; 1 Ocak 2018 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişikliklerle edim (performans) yükümlülüklerini belirleyen uygulama rehberliğine, fikri mülkiyet lisanslarının muhasebesine ve işletmenin asil midir yoksa aracı mıdır değerlendirmesine (net hasılat sunumuna karşın brüt hasılat sunumu) ilişkin açıklamaları içermektedir. Uygulama rehberliğindeki bu alanların her biri için yeni ve değiştirilmiş açıklayıcı örnekler eklenmiştir. UMSK, aynı zamanda yeni hasılat standardına geçiş ile ilgili ek pratik tedbirler dahil etmiştir.
- TFRS 16 "Kiralama işlemleri"; 1 Ocak 2019 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. TFRS 15, 'Müşteri sözleşmelerinden hasılat' standardı ile birlikte erken uygulamaya izin verilmektedir. Bu yeni standart mevcut TMS 17 rehberliğinin yerini alır ve özellikle kiralaayanlar açısından muhasebesinde geniş kapsamlı bir değişiklik yapar. Şu anki TMS 17 kurallarına göre kiralaayanlar bir kiralama işlemine taraf olduklarında bu işlem için finansal kiralama (bilanço içi) ya da faaliyet kiralaması (bilanço dışı) ayrımı yapmak zorundalar. Fakat TFRS 16'ya göre artık kiralaayanlar neredeyse tüm kiralama sözleşmeleri için gelecekte ödeyecekleri kiralama yükümlülüklerini ve buna karşılık olarak da bir 'varlık kullanım hakkı'nı bilançolarına yazmak zorunda olacaklardır. UMSK kısa dönemli kiralama işlemleri ve düşük değerli varlıklar için bir istisna öngörmüştür, fakat bu istisna sadece kiraya verenler açısından uygulanabilir. Kiraya verenler için muhasebe neredeyse aynı kalmaktadır. Ancak UMSK'nın kiralama işlemlerinin tanımını değiştirmesinden ötürü (sözleşmelerdeki içeriklerin birleştirilmesi ya da ayrıştırılmasındaki rehberliği değiştirdiği gibi) kiraya verenler de bu yeni standarttan etkileneceklerdir. En azından yeni muhasebe modelinin kiraya verenler ve kiralaayanlar arasında pazarlıklara neden olacağı beklenmektedir. TFRS 16'ya göre biz sözleşme belirli bir süre için belirli bir tutar karşılığında bir varlığın kullanım hakkını ve o varlığı kontrol etme hakkını içeriyorsa o sözleşme bir kiralama sözleşmesidir ya da kiralama işlemi içermektedir.
- TFRS 4 "Sigorta Sözleşmeleri"ndeki değişiklikler; 1 Ocak 2018 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. TFRS 4'de yapılan değişiklik sigorta şirketleri için 'örtülü yaklaşım (overlay approach)' ve 'erteleme yaklaşımı (deferral approach)' olarak iki farklı yaklaşım sunmaktadır. Buna göre:
  - Sigorta sözleşmeleri tanzim eden tüm şirketlere yeni sigorta sözleşmeleri standardı yayımlanmadan önce TFRS 9 uygulandığında ortaya çıkabilecek olan dalgalanmayı kar veya zararda muhasebeleştirme yerine diğer kapsamlı gelir tablosunda muhasebeleştirme seçeneğini sağlayacaktır ve
  - Faaliyetleri ağırlıklı olarak sigorta ile bağlantılı olan şirketlere isteğe bağlı olarak 2021 yılına kadar geçici olarak TFRS 9'u uygulama muafiyeti getirecektir. TFRS 9 uygulamayı erteleyen işletmeler hali hazırda var olan TMS 39 'Finansal Araçlar' standardını uygulamaya devam edeceklerdir.
- TMS 40, "Yatırım amaçlı gayrimenkuller" standardındaki değişiklikler; 1 Ocak 2018 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin sınıflandırılmasına ilişkin yapılan bu değişiklikler, kullanım amacıyla değişiklik olması durumunda yatırım amaçlı gayrimenkullere ya da gayrimenkullerden yapılan sınıflandırmalarla ilgili netleştirme yapmaktadır. Bir gayrimenkulün kullanımının değişmesi durumunda bu gayrimenkulün 'yatırım amaçlı gayrimenkul' tanımlarına uyup uymadığının değerlendirilmesinin yapılması gerekmektedir. Bu değişim kanıtlarla desteklenmelidir.
- TFRS 2 'Hisse bazlı ödemeler'deki değişiklikler; 1 Ocak 2018 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Değişiklik nakde dayalı hisse bazlı ödemelerin ölçüm esaslarını ve bir ödüllendirmeyi nakde dayalıdan özkaynağa dayalıya çeviren değişikliklerin nasıl muhasebeleştirileceğini açıklamaktadır. Bu değişiklik aynı zamanda bir işverenin çalışanının hisse bazlı ödemesine ilişkin bir miktarı kesmek ve bunu vergi dairesine ödemekle yükümlü olduğu durumlarda, TFRS 2'nin esaslarına bir istisna getirerek, bu ödül sanki tamamen özkaynağa dayalıymışçasına işlem görmesini gerektirmektedir.

# YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

## 30 EYLÜL 2017 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)

### 2. Özdet konsolide finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (Devamı)

- TFRS 17 "Sigorta Sözleşmeleri", 1 Ocak 2021 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu standart, hali hazırda çok çeşitli uygulamalara izin veren TFRS 4'ün yerine geçmektedir. TFRS 17, sigorta sözleşmeleri ile isteğe bağlı katılım özelliğine sahip yatırım sözleşmeleri düzenleyen tüm işletmelerin muhasebesini temelden değiştirecektir.
- TFRS Yorum 22, "Yabancı para cinsinden yapılan işlemler ve avanslar ödemeleri", 1 Ocak 2018 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu yorum yabancı para cinsinden yapılan işlemler ya da bu tür işlemlerin bir parçası olarak yapılan ödemelerin yabancı bir para cinsinden yapılması ya da fiyatlanması konusunu ele almaktadır. Bu yorum tek bir ödemenin yapılması/alınması durumunda ve birden fazla ödemenin yapıldığı/alındığı durumlara rehberlik etmektedir. Bu rehberliğin amacı uygulamadaki çeşitliliği azaltmaktadır.
- TFRS Yorum 23 "Vergi uygulamalarındaki belirsizlikler", 1 Ocak 2019 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu yorum TMS 12 Gelir Vergileri standardının uygulamalarındaki bazı belirsizliklere açıklık getirmektedir. UFRS Yorum Komitesi daha önce vergi uygulamalarında bir belirsizlik olduğu zaman bu belirsizliğin TMS 12'ye göre değil TMS 37 'Karşılıklar, Koşullu Borçlar ve Koşullu Varlıklar' standardının uygulanması gerektiğini açıklığa kavuşturmuştu. TFRS Yorum 23 ise gelir vergilerinde belirsizlikler olduğu durumlarda ertelenmiş vergi hesaplamasının nasıl ölçüleceği ve muhasebeleştirileceği ile ilgili açıklama getirmektedir. Vergi uygulaması belirsizliği, bir şirket tarafından yapılan bir vergi uygulamasının vergi otoritesince kabul edilir olup olmadığının bilinmediği durumlarda ortaya çıkar. Örneğin, özellikle bir giderin indirim olarak kabul edilmesi ya da iade alınabilir vergi hesaplamasına belirli bir kalemin dahil edilip edilmemesiyle ilgili vergi kanunda belirsiz olması gibi. TFRS Yorum 23 bir kalemin vergi uygulamalarının belirsiz olduğu; vergilendirilebilir gelir, gider, varlık ya da yükümlülüğün vergiye esas tutarları, vergi gideri, alacağı ve vergi oranları da dahil olmak üzere her durumda geçerlidir.

Grup, yukarıda yer alan değişikliklerin operasyonlarına olan etkilerini değerlendirip gerekli olanları uygulayacaktır.

Rapor tarihi itibarıyla aşağıda yer alan standartlar, yorumlar ve değişiklikler Kamu Gözetim Kurumu (KGK) tarafından kamu görüşüne açık taslak metin olarak yayımlanmıştır:

- TFRS 16 'Kiralama işlemleri'
- TFRS Yorum 22, 'Yabancı para cinsinden yapılan işlemler ve avanslar'

Rapor tarihi itibarıyla aşağıda yer alan standart değişiklikleri ise henüz Kamu Gözetim Kurumu (KGK) tarafından yayımlanmamıştır:

- TFRS 2 'Hisse bazlı ödemeler' değişiklikler
- TFRS 15 'Müşterilerle yapılan sözleşmelerden doğan hasılat' değişiklik
- TMS 7 'Nakit akış' tabloları değişiklikler
- TMS 12 'Gelir vergileri' değişiklikler
- TMS 40, 'Yatırım amaçlı gayrimenkuller' değişiklikler
- 2014-2016 dönemi yıllık iyileştirmeleri
- TFRS 4 'Sigorta Sözleşmeleri'ndeki değişiklikler
- TFRS 17 'Sigorta Sözleşmeleri'
- TFRS Yorum 23 'Vergi uygulamalarındaki belirsizlikler'

**YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.  
VE BAĞLI ORTAKLIKLARI**

**30 EYLÜL 2017 TARİHİNDE SONA EREN  
ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE  
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)

**3. Bölümlere göre raporlama**

30 Eylül 2017 tarihi itibarıyla bölümlere göre raporlama detayı aşağıdaki gibidir:

	Gayrimenkul geliştirme 1 Ocak – 30 Eylül 2017	Bina yönetimi hizmetleri 1 Ocak – 30 Eylül 2017	Eliminasyonlar	Toplam
Hasılat	13.198.729	27.723.487	(84.464)	40.837.752
Satışların maliyeti	(8.597.227)	(23.374.559)	-	(31.971.786)
Pazarlama, satış ve dağıtım ve genel yönetim giderleri	(3.750.890)	(2.587.398)	(564.618)	(6.902.906)
Esas faaliyetlerden diğer gelir / (giderler)	(1.006.851)	(691.352)	649.081	(1.049.122)
Yatırım faaliyetlerinden gelir / (giderler)	318.884	90.444	(318.884)	90.444
Finansal gelir / (gider)	344.379	63.150	-	407.529
Vergi gideri/geliri ile ilgili düzeltmeler	-	(310.183)	-	(310.183)
Bölüm (zararı) / karı	507.024	913.588	(318.884)	1.101.728
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler ve giderler	(8.591)	(44.048)	-	(52.639)
Toplam kapsamlı gelir / (gider)	498.433	869.540	(318.884)	1.049.089
Toplam bölüm varlıkları	78.875.867	7.500.955	(396.034)	85.980.788
Toplam bölüm yükümlülükleri	16.445.960	5.008.846	(122.286)	21.332.520
<b>Nakit girişi / çıkışı yaratmayan önemli kalemler</b>				
Amortisman ve itfa payları	57.683	32.425	-	90.108
İstanbul taahhüt karşılığı	(2.849)	-	-	(2.849)
Tapu karşılık giderleri	(100.002)	-	-	(100.002)
Dava karşılık giderleri	(1.281.873)	-	-	(1.281.873)
Vergi gideri / geliri ile ilgili düzeltmeler	-	310.183	-	310.183
<b>Diğer bilgiler:</b>				
Maddi ve maddi olmayan duran varlık satın alımı	-	(21.566)	-	(21.566)

**YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.  
VE BAĞLI ORTAKLIKLARI**

**30 EYLÜL 2017 TARİHİNDE SONA EREN  
ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE  
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)

**3. Bölümlere göre raporlama (Devamı)**

30 Eylül 2016 tarihi itibarıyla bölümlere göre raporlama detayı aşağıdaki gibidir:

	Gayrimenkul geliştirme	Bina yönetimi hizmetleri		
	1 Ocak – 30 Eylül 2016	1 Ocak – 30 Eylül 2016	Eliminasyonlar	Toplam
Hasılat	6.874.039	24.555.436	(84.411)	31.345.064
Satışların maliyeti	(4.896.153)	(21.187.590)	-	(26.083.743)
Pazarlama, satış ve dağıtım ve genel yönetim giderleri	(4.873.387)	(2.546.256)	(13.153)	(7.432.796)
Esas faaliyetlerden diğer gelir / (giderler)	(2.234.644)	83.555	95.564	(2.055.524)
Yatırım faaliyetlerinden gelir / (giderler)	301.761	74.990	(301.457)	75.294
Finansal gelir / (gider)	(1.982.951)	49.713	-	(1.933.238)
Vergi gideri/geliri ile ilgili düzeltmeler				(2.071.608)
Bölüm (zararı) / karı	(1.905.487) (8.716.822)	(166.121) 863.727	- (303.457)	(8.156.552)
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler	(18.219)	(37.637)	-	(55.856)
Toplam kapsamlı gelir / (gider)	(8.735.041)	826.090	(303.457)	(8.212.408)
Toplam bölüm varlıkları	96.509.758	6.636.637	(293.226)	102.853.169
Toplam bölüm yükümlülükleri	33.899.313	4.634.307	(19.477)	38.514.143
<b>Nakit girişi/çıkışı yaratmayan önemli kalemler</b>				
Amortisman ve itfa payları	80.655	49.974	-	130.629
İstanbul İstanbul taahhüt karşılığı	(173)	-	-	(173)
Tapu karşılık giderleri	106.200	-	-	106.200
Vergi gideri/geliri ile ilgili düzeltmeler	1.905.487	166.121	-	2.071.608
<b>Diğer bilgiler:</b>				
Maddi ve maddi olmayan duran varlık satın alımı	(12.152)	(20.000)	-	(32.152)



**YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.  
VE BAĞLI ORTAKLIKLARI**

**30 EYLÜL 2017 TARİHİNDE SONA EREN  
ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE  
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)

**4. Nakit ve nakit benzerleri**

30 Eylül 2017 ve 31 Aralık 2016 tarihleri itibarıyla nakit ve benzerleri detayları aşağıda verilmiştir:

	30 Eylül 2017	31 Aralık 2016
Banka		
- Vadeli mevduat	9.295.367	-
- Vadesiz mevduat	96.158	111.116
Yatırım fonları (*)	471.719	1.097.755
	9.863.244	1.208.871

(\*) 30 Eylül 2017 ve 31 Aralık 2016 tarihleri itibarıyla yatırım fonları B-tipi likit fonlardan oluşmaktadır.

**5. Finansal yatırımlar**

Grup'un İstanbul ili Kemerburgaz bölgesinde 2B yasasıyla birlikte satışa çıkarılacak bir arsayla ilgili hukuki süreç başlatmış olduğu ve de ilgili süreç neticesine bağlı olarak arsayla ilgili bir aksiyon planı oluşturulmasını öngördüğü dava ile ilgili duruşma 31 Mart 2017 tarihinde Grup aleyhine neticelenmiştir.

Bu konuyla ilgili olarak hukuki süreç gereği Grup'un banka hesaplarında 5.082.080 ABD Doları karşılığı kadar blokeli vadeli mevduat bulundurma yükümlülüğü ortadan kalkmıştır. Grup'un bu tutardaki blokeli mevduatın vadesinin 7 Nisan 2017 tarihinde sona ermesi ile raporlama tarihi itibarıyla Grup'un finansal yatırım olarak sınıflayacağı herhangi bir blokeli mevduatı kalmamıştır (31 Aralık 2016 – 5.082.080 ABD Doları karşılığı 17.884.856 TL blokeli mevduat ve 100.449 TL faiz tahakkuku bulunmaktadır).

**6. Kısa ve uzun vadeli borçlanmalar**

	30 Eylül 2017			31 Aralık 2016		
	Faiz oranı (%)	Orijinal Para birimi	TL karşılığı	Faiz oranı (%)	Orijinal Para birimi	TL karşılığı
ABD Doları banka kredileri	-	-	-	3,86	5.124.267	18.033.321 (1)
TL banka kredileri	-	-	-	12,30	145.000	145.000 (2)
<b>Toplam kısa vadeli finansal borçlar</b>			-			18.178.321

(1) 7 Nisan 2017 vadeli

(2) Rotatif

**YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.  
VE BAĞLI ORTAKLIKLARI**

**30 EYLÜL 2017 TARİHİNDE SONA EREN  
ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE  
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)

**7. Ticari alacaklar ve borçlar**

30 Eylül 2017 ve 31 Aralık 2016 tarihleri itibarıyla ticari alacakların detayları aşağıda verilmiştir:

<b>Kısa vadeli ticari alacaklar:</b>	<b>30 Eylül 2017</b>	<b>31 Aralık 2016</b>
İlişkili taraflardan ticari alacaklar	<b>396.388</b>	457.310
İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar - Alıcılar	<b>6.196.085</b>	5.655.618
	<b>6.592.473</b>	6.112.928
Şüpheli ticari alacaklar karşılığı	<b>(554.105)</b>	(362.319)
<b>Ticari alacaklar, net</b>	<b>6.038.368</b>	5.750.609

30 Eylül 2017 ve 31 Aralık 2016 tarihleri itibarıyla ticari borçların detayları aşağıda verilmiştir:

<b>Kısa vadeli ticari borçlar:</b>	<b>30 Eylül 2017</b>	<b>31 Aralık 2016</b>
İlişkili taraflara ticari borçlar	<b>266.749</b>	880.643
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar - Satıcılar	<b>2.883.947</b>	2.737.456
- Diğer ticari borçlar	<b>2.533</b>	393
	<b>3.153.229</b>	3.618.492

**8. Diğer alacaklar ve borçlar**

30 Eylül 2017 ve 31 Aralık 2016 tarihleri itibarıyla diğer alacaklar ve borçlar detayları aşağıda verilmiştir:

<b>Kısa vadeli diğer alacaklar</b>	<b>30 Eylül 2017</b>	<b>31 Aralık 2016</b>
Verilen iş avansları	<b>3.249</b>	928.781
Tesis yönetim alacakları (*)	<b>416.822</b>	492.559
Personele verilen avanslar	<b>134.906</b>	161.240
Diğer alacaklar	<b>40.393</b>	49.972
	<b>595.370</b>	1.632.552

(\*) YKS Tesis Yönetim Hizmetleri A.Ş.'nin yönettiği tesislerde tahmini olarak hesaplayıp müşterilerine faturaladığı tesis genel giderleri ile gerçekleşen tutarlar arasındaki farktan kaynaklanan alacaklardır.

**YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.  
VE BAĞLI ORTAKLIKLARI**

**30 EYLÜL 2017 TARİHİNDE SONA EREN  
ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE  
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)

**8. Diğer alacaklar ve borçlar (Devamı)**

<b>Uzun vadeli diğer alacaklar</b>	<b>30 Eylül 2017</b>	<b>31 Aralık 2016</b>
Depozito ve teminatlar (*)	<b>313.059</b>	109.644
	<b>313.059</b>	109.644

(\*) Resmi kurumlara verilen güvence bedellerinden oluşmaktadır.

<b>Kısa vadeli diğer borçlar</b>	<b>30 Eylül 2017</b>	<b>31 Aralık 2016</b>
<i>İlişkili olmayan taraflara kısa vadeli diğer borçlar</i>		
Depozito ve teminatlar	<b>68.225</b>	63.209
Diğer çeşitli borçlar (*)	<b>277.815</b>	538.302
	<b>346.040</b>	601.511

(\*) Diğer çeşitli borçlar, YKS Tesis Yönetim Hizmetleri A.Ş'nin bina yönetimi ile ilgili Yapı Kredi Plaza'ya olan borçlarından oluşmaktadır.

<b>Uzun vadeli diğer borçlar</b>	<b>30 Eylül 2017</b>	<b>31 Aralık 2016</b>
Depozito ve teminatlar	<b>291.583</b>	81.606
	<b>291.583</b>	81.606

**9. Stoklar**

30 Eylül 2017 ve 31 Aralık 2016 tarihleri itibarıyla stokların detayları aşağıda verilmiştir:

	<b>30 Eylül 2017</b>	<b>31 Aralık 2016</b>
Mamul	<b>9.083.934</b>	18.871.222
Diğer stoklar	<b>481</b>	539
	<b>9.084.415</b>	18.871.761

**Mamul:**

30 Eylül 2017 ve 31 Aralık 2016 tarihleri itibarıyla mamullerin detayları aşağıda verilmiştir:

	<b>30 Eylül 2017</b>	<b>31 Aralık 2016</b>
Ankara Çankaya	<b>9.083.934</b>	18.871.222
	<b>9.083.934</b>	18.871.222

# YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

## 30 EYLÜL 2017 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)

### 9. Stoklar (Devamı)

#### Ankara Çankaya projesi:

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

Çankaya Yerel Kalkınma ve Dayanışma Vakfı'nın Çankaya Belediye Başkanlığı ve T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığına aleyhine, Ankara 9.İdare mahkemesinin 2006/2203E sayılı dosya üzerinden açılmış olan davada mahkeme, 30 Aralık 2004 tarihli imar durumu belgesinin, Çankaya Belediyesi Encümeni'nin 23 Aralık 2004 tarihli parsellerin 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 yapılmış ve Danıştay tarafından Grup lehine karar verilmiş olup; dosya, Ankara 9. İdare mahkemesine geri gönderilmiştir.

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

Ankara 9. İdare Mahkemesinin 2007/237E sayılı dosyası üzerinden, Davacı Ankara Büyükşehir Belediye Başkanlığı ile Davalı Çankaya Belediye Başkanlığı arasında görülmekte olan ve Grup'un davalı Çankaya Belediye Başkanlığı yanında "Müdâhil" sıfatı ile dâhil 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 9. 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 görüşülmüş ve Grup lehine karar düzeltme yolu açık olmak üzere karar verilmiştir. Bu gelişme sonrasında, davanın karar düzeltme aşaması da Grup lehine sonuçlanmış olup; daha sonra da Grup'un müdâhil olarak katıldığı bu davada ilk derece mahkemesi, temyiz yolu açık olmak üzere, Grup lehine davanın reddine karar vermiştir. 31 Mart 2015 tarihinde söz konusu davada Ankara Büyükşehir Belediyesi'nin temyiz başvurusunda bulunduğu, temyize cevap verildiği ve dosyanın Danıştay'da tetkik hakimine teslim edildiği bilgisi edinilmiş olup, 30 Eylül 2017 tarihi itibarıyla yeni bir gelişme olmamıştır.

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

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

**YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.  
VE BAĞLI ORTAKLIKLARI**

**30 EYLÜL 2017 TARİHİNDE SONA EREN  
ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE  
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)

**9. Stoklar (Devamı)**

30 Eylül 2017 tarihi itibarıyla Ankara Çankaya projesinin satılmayan konut kısmının Grup'un hissesine düşen payının geri kazanılabilir tutarı 10.235.000 TL'dir (31 Aralık 2016 - 21.570.000 TL). 30 Eylül 2017 tarihi itibarıyla, arsa sahipleriyle yapılan "Gayrimenkul Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığında İnşaat Yapım Sözleşmesi" uyarınca projenin tamamlanmış kısmına istinaden Grup'un payı %46'ya ulaşarak ilgili pay paylaşımının tümü tamamlanmıştır.

Grup yönetimi, taşınan stok değerlerinin tümünü kısa vadeli olarak değerlendirmekte ve 2017 yılsonuna kadar geri kazanılabilecek stokların tutarı ve tahmini geri kazanım tarihleri aşağıdaki gibidir:

30 Eylül 2017	Stok çeşidi	Stok taşınan değeri	Tahmini geri kazanılabilir tarih
Ankara Çankaya	Mamul	9.083.934	2017 yılsonu
Diğer stok	Mamul	481	2017 yılsonu
		9.084.415	
31 Aralık 2016	Stok çeşidi	Stok taşınan değeri	Tahmini geri kazanılabilir tarih
Ankara Çankaya	Mamul	18.871.222	2017
Diğer stok	Mamul	539	2017
		18.871.761	

**10. Diğer dönen ve duran varlıklar**

**Diğer dönen varlıklar**

	30 Eylül 2017	31 Aralık 2016
Katma değer vergisi ("KDV") alacakları	2.263.825	2.863.744
	2.263.825	2.863.744

**YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.  
VE BAĞLI ORTAKLIKLARI**

**30 EYLÜL 2017 TARİHİNDE SONA EREN  
ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE  
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)

**11. Yatırım amaçlı gayrimenkuller**

30 Eylül 2017 ve 2016 tarihlerinde sona eren dönemlere ait yatırım amaçlı gayrimenkullerde gerçekleşen hareketler aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak 2017	İlaveler	Çıkışlar	Gerçeğe uygun değer değişimi	Transferler	30 Eylül 2017
Elit Residence	3.540.000	-	-	-	-	3.540.000
Levent Loft Bahçe Projesi	5.070.000	-	-	-	-	5.070.000
Bomonti Apartman	7.910.000	-	-	-	-	7.910.000
Kağıthane Ofis Park	4.920.000	-	-	-	-	4.920.000
Ankara Çankaya Projesi Ticari Kısım	33.614.209	-	-	-	-	33.614.209
	55.054.209	-	-	-	-	55.054.209

  

	1 Ocak 2016	İlaveler	Çıkışlar	Gerçeğe uygun değer değişimi	Transferler	30 Eylül 2016
Elit Residence	3.400.000	-	-	-	-	3.400.000
Levent Loft Bahçe Projesi	7.009.244	-	(1.989.346)	-	-	5.019.898
Bomonti Apartman	7.602.699	-	-	-	-	7.602.699
Kağıthane Ofis Park	4.872.000	-	-	-	-	4.872.000
Ankara Çankaya Projesi Ticari Kısım	32.403.328	-	-	-	-	32.403.328
Riva Doğu	63.216.105	-	(63.216.105)	-	-	-
	118.503.376	-	(65.205.451)	-	-	53.297.925

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 2017 tarihi itibarıyla, 13 Aralık 2016 tarihli ekspertiz raporunda belirtilmiş olan 3.540.000 TL piyasa değeri ile değerlendirilmiştir.

Levent Loft Projesi:

Levent Loft Bahçe, İstanbul ili, Şişli ilçesinde 1.759 metrekare yüzölçümüne sahip, 90 no'lu parsel üzerinde 23 katlı konut projesinde, Grup tarafından satın alınan 5 daireden oluşmakta iken; söz konusu 5 daireden, 28 no'lu bağımsız bölüm 21.07.2015 tarihinde ve 51 no'lu bağımsız bölüm 18.02.2016 tarihinde satılmıştır. 30 Eylül 2017 tarihi itibarıyla Grup'un projede 3 dairesi yer almaktadır. Bu daireler 28 Aralık 2016 tarihindeki ekspertiz raporunda belirtilmiş olan 5.070.000 TL piyasa değeri ile değerlendirilmiştir.

# YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

## 30 EYLÜL 2017 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

### 11. Yatırım amaçlı gayrimenkuller (Devamı)

#### Bomonti Projesi:

Bomonti projesi, İstanbul ili, Şişli-Bomonti ilçesinde bulunan 144 pafta, 980 ada, 9 parsel no'lu 2.799 m<sup>2</sup> yüzölçümüne sahip, Bomonti Apartman Projesinden alınan 9 daireden oluşan bir projedir. Bu daireler 28 Aralık 2016 tarihindeki ekspertiz raporunda belirtilmiş olan 7.910.000 TL piyasa değeri ile değerlendirilmiştir.

#### Kağıthane Ofis Park

Kağıthane Ofis Park, İstanbul ili, Kağıthane ilçesinde bulunan 12648 parsel üzerindeki Kağıthane Ofis Park projesi üzerinde yer alan 32 no'lu bağımsız bölümdür. Bu bölüm, 27 Aralık 2016 tarihindeki ekspertiz raporunda belirtilmiş olan 4.920.000 TL piyasa değeri ile değerlendirilmiştir.

#### Ankara Çankaya Projesi Ticari Kısım

Ankara Çankaya Projesi ticari kısmı, Ankara İli, Çankaya İlçesi, 6049 ada, 21 parselde kayıtlı 10.264 m<sup>2</sup> büyüklüğünde arsada geliştirilen projenin A-B ve F bloklarından oluşmaktadır ve Grup 31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla yaklaşık %46,97'lik arsa payına sahiptir. Ankara Çankaya projesinin ticari kısmının, Grup'un sahip olduğu arsa payına düşen yaklaşık %46,97'lik kısmının 7 Kasım 2016 tarihindeki ekspertiz raporundaki değeri 33.614.209 TL'dir.

#### Riva Doğu

Grup yönetimi, İstanbul İli, Beykoz İlçesi, Riva Bölgesinde bulunan 1164/1, 2993, 3017, 3028, 2989, 2991, 2994 ve 2992 numaralı parsellerden oluşmakta olan ve Grup finansal tablolarında 22.842.578 TL maliyetle taşınan Riva Doğu arsalarının Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin 22 Aralık 2014 tarih ve 47 numaralı Yönetim Kurulu kararı ve Gelişim Gayrimenkul ve Yatırım Ticaret A.Ş.'nin 22 Aralık 2014 tarih ve 4 numaralı Yönetim Kurulu kararı ile satılmasına yönelik hazırlıklara başlanılmasına karar vermiş, ilk kez 31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla hazırlanan finansal tablolarda bu arsalar yatırım amaçlı gayrimenkul hesabına sınıflanmış ve değerlendirme raporlarına göre gerçeğe uygun değerlerinden ilgili finansal tablolara taşınmışlardır. En son 16 Aralık 2015 tarihindeki ekspertiz raporunda belirtilmiş olan 63.216.105 TL piyasa değeri ile değerlendirilmiş olan söz konusu arsaların; 29 Şubat 2016 tarih ve 16 numaralı Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.Yönetim Kurulu kararı ve 29 Şubat 2016 tarih ve 04 numaralı Gelişim Gayrimenkul ve Yatırım Ticaret A.Ş.Yönetim Kurulu kararlarına istinaden 63.300.000 TL+ KDV tutar ile Şirket'in nihai ana ortaklarından Temel Ticaret ve Yatırım A.Ş.'nin bağlı ortaklığı Sardes Gayrimenkul Yatırımcılığı ve Ticaret A.Ş.'ye satılmasına karar verilmiştir. Raporlama tarihi itibarıyla söz konu arsaların satış işlemleri tamamlanmıştır.

### 12. Maddi duran varlıklar

30 Eylül 2017 tarihinde sona eren dokuz aylık ara hesap dönemi içinde alınan maddi duran varlıkların tutarı 16.979 TL'dir ve 130.348 TL tutarında çıkış bulunmaktadır (30 Eylül 2016: 28.529 TL; yoktur).

30 Eylül 2017 tarihinde sona eren dokuz aylık ara hesap dönemi içinde kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelirler tablosunda genel yönetim gideri hesabında giderleştirilen maddi duran varlık amortisman tutarı 76.510 TL'dir (30 Eylül 2016: 99.741 TL).

**YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.  
VE BAĞLI ORTAKLIKLARI**

**30 EYLÜL 2017 TARİHİNDE SONA EREN  
ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE  
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

**13. Maddi olmayan duran varlıklar**

30 Eylül 2017 tarihinde sona eren dokuz aylık ara hesap dönemi içinde alınan maddi olmayan duran varlıkların tutarı 4.586 TL olup çıkış bulunmamaktadır. (30 Eylül 2016: 3.622 TL; yoktur).

30 Eylül 2017 tarihinde sona eren dokuz aylık ara hesap dönemi içinde kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelirler tablosunda genel yönetim gideri hesabında giderleştirilen maddi olmayan duran varlık amortisman tutarı 13.598 TL'dir (30 Eylül 2016: 30.888 TL).

**14. Karşılıklar, koşullu varlık ve yükümlülükler**

**Şarta bağlı varlık ve yükümlülükler**

a) 30 Eylül 2017 ve 31 Aralık 2016 tarihleri itibarıyla teminatlar ve taahhütler aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2017	31 Aralık 2016
Alınan teminatlar	5.259.180	5.125.148
<b>Toplam</b>	<b>5.259.180</b>	<b>5.125.148</b>

**Verilen teminat mektupları**

	30 Eylül 2017	31 Aralık 2016
<b>Grup tarafından verilen teminat, rehin ve ipotekler (TRİ)'ler</b>		
A. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	1.000.000	2.419.918
B. Tam konsolidasyon kapsamına dahil edilen ortaklıklar lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	498.356	407.357
C. Olağan ticari faaliyetlerinin yürütülmesi amacıyla diğer 3. Kişilerin borcunu temin amacıyla vermiş olduğu	-	-
D. Diğer verilen TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
i. Ana ortak lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
ii. B ve C maddeleri kapsamına girmeyen diğer grup şirketleri lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
iii. C maddesi kapsamına girmeyen 3. kişiler lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
<b>Toplam</b>	<b>1.498.356</b>	<b>2.827.275</b>

Grup tarafından verilen TRİ'ler 30 Eylül 2017 ve 31 Aralık 2016 tarihleri itibarıyla TL cinsindendir.

b) 30 Eylül 2017 tarihi itibarıyla projeler bazında şerhler, hak ve yükümlülükler aşağıdaki gibidir:

**Ankara Ankara (Bilkent) projesi**

Ankara Ankara (Bilkent) sitesindeki kat malikleri tarafından Grup aleyhine tüketici mahkemesinde açılmış davalar bulunmaktadır. Bu davalardan, Ankara 7. Tüketici Mahkemesinde devam eden bir dava için mahkemeye toplamda 1.000.000 TL tutarında teminat mektubu verilmiştir.



# **YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI**

## **30 EYLÜL 2017 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

### **14. Karşılıklar, koşullu varlık ve yükümlükler**

Çankaya Belediye Encümeni'nin 3510/25 sayılı yıkım kararına karşı Ankara 11. İdare Mahkemesi'nin 2010/325E sayılı dosyası üzerinden açılmış iptal davası ile ilgili olarak, Ankara 11. İdare Mahkemesi davanın reddine karar vermiştir. Grup bu karara karşı, temyiz yoluna başvurmuştur. Temyiz incelemesi sonucunda ilgili kararın bozulmasına, karar düzeltme yolu açık olmak üzere oy çokluğu ile Grup lehine karar verilmiştir. Çankaya Belediyesi tarafından Danıştay'da lehimize sonuçlanan kararlar ilgili olarak Danıştay nezdinde yapılan karar düzeltme de lehimize sonuçlanmış olup, Danıştay 14. Dairesi tarafından lehimize sonuçlanan dava onama için Ankara 11. İdare Mahkemesi'ne geri gönderilmiştir. Ankara 11. İdare Mahkemesi de, Danıştay 14. Dairesi'nin bozma yönündeki kararına temyiz yolu açık olmak üzere Grup lehine uyma kararı almıştır. Çankaya Belediyesi bu kararı da temyiz etmiştir. 29.12.2015 tarihinde, Danıştay 14. Mahkemesi Çankaya Belediyesi'nin yapmış olduğu temyiz başvurusunu reddetmiş ve Grup'un lehine verilmiş kararı onamıştır. Çankaya Belediyesi, onama kararına karşı karar düzeltme yoluna gitmiştir. Danıştay 14. Dairesi tarafından 2016/7814 E. sayılı dosyasında karar düzeltme talebi 27 Aralık 2016 tarihinde reddedilmiş olup, karar UYAP sistemi üzerinden öğrenilmiştir. Ankara 11. İdare Mahkemesi'nin Grup lehine vermiş olduğu yıkım işleminin iptali yolundaki kararına istinaden kesinleşme şerhi 6 Mart 2017 tarihinde yazılmış, böylelikle söz konusu dosya tamamen kapanmıştır.

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

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

Yukarıda bahsi geçen ve 30 Eylül 2017 tarihi itibarıyla süren davalar konusunda hukuki süreçler devam etmekte olup, Grup avukatları bu davaların Grup'un lehine sonuçlanacağı görüşünde olduğundan Grup'a yansıyacak bir zararın oluşması beklenmemektedir.

Ancak Ankara Ankara (Bilkent) projesine istinaden önceki yıllarda açılmış olan tüketici davalarının bir kısmında Grup lehine 2015 yılında kesin karar alınması sonrası, Grup'un ilgili avukatlarına başarı primi ödenmesi beklendiğinden ve de yüksek mahkemede devam etmekte olan davalara ilişkin söz konusu avukat sözleşmesine istinaden ilgili avukata yapılması planlanan ödeme için Grup 30 Eylül 2017 itibarıyla toplam 1.832.685 TL tutarında karşılık ayırmıştır (31 Aralık 2016 - 2.946.801 TL).

### **Ankara Çankaya projesi**

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

Çankaya Yerel Kalkınma ve Dayanışma Vakfı, Çankaya Belediye Başkanlığı ve T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı aleyhine, Ankara 9. İdare Mahkemesi'nin 2006/2203E sayılı dosya üzerinden açılmış olan davada mahkeme, 30 Aralık 2004 tarihli imar durumu belgesinin, Çankaya Belediyesi Encümeni'nin 23 Aralık 2004 tarihli parsellerin tevhidî kararının, Ankara Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu'nun 16 Nisan 2004 tarihli 9102 sayılı ve 13 Kasım 1995 tarihli 4304 sayılı kararının iptaline karar vermiştir.

Mahkeme kararı yürütmeyi durdurma ve duruşma talepli olarak temyiz edilmiştir. Danıştay 6. Dairesi mahkeme kararını onamıştır. Bunun üzerine, yine Danıştay 6. Dairesi nezdinde karar düzeltme yoluna başvuru yapılmış ve Danıştay tarafından Grup lehine karar verilmiş olup; dosya, Ankara 9. İdare Mahkemesi'ne geri gönderilmiştir.

# YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

## 30 EYLÜL 2017 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

### 14. Karşılıklar, koşullu varlık ve yükümlülükler (Devamı)

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

Ankara 9. İdare Mahkemesi'nin 2007/237E sayılı dosyası üzerinden, Davacı Ankara Büyükşehir Belediye Başkanlığı ile Davalı Çankaya Belediye Başkanlığı arasında görülmekte olan ve Grup'un davalı Çankaya Belediye Başkanlığı yanında "Müdâhil" sıfatı ile dâhil olduğu Ankara Çankaya projesi ile ilgili, "imar çapı ve ruhsatın iptali" konulu davaya ilişkin olarak, Ankara 9. 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 2009/2706E sayılı dosya üzerinden görüşülmüş ve Grup lehine karar düzeltme yolu açık olmak üzere karar verilmiştir. Bu gelişme sonrasında, davanın karar düzeltme aşaması da Grup lehine sonuçlanmış olup; daha sonra da Grup'un müdâhil olarak katıldığı bu davada ilk derece mahkemesi, temyiz yolu açık olmak üzere, Grup lehine davanın reddine karar vermiştir. 31 Mart 2015 tarihinde söz konusu davada Ankara Büyükşehir Belediyesi'nin temyiz başvurusunda bulunduğu, temyize cevap verildiği ve dosyanın Danıştay'da tetkik hakimine teslim edildiği bilgisi edinilmiş olup, 30 Eylül 2017 tarihi itibarıyla yeni bir gelişme olmamıştır.

30 Eylül 2017 tarihli finansal tabloların kamuya açıklanma tarihi itibarıyla konu ile ilgili sadece yukarıda belirtilen son dava konusunda hukuki süreç devam etmekte olup, Grup avukatları bu davanın da Grup lehine sonuçlanacağını düşünmekte, dolayısıyla söz konusu dava nedeniyle Grup'a yansıyacak bir zararın oluşması beklenmemektedir. Dava sürecinde projeye devam edilerek inşaat tamamlanmış ve 10 Eylül 2015 tarihi itibarıyla ise yapı kullanma izin belgeleri alınmıştır. 2017 yılında yapılması muhtemel avukatlık ücretine istinaden Grup 62.500 TL tutarında karşılık ayırmıştır (31.12.2016: 62.500 TL). Raporlama tarihi itibarıyla söz konusu projede yer alan ve satış kararı alınmış olan konutlara istinaden 2017 yılı içinde yapılacak tapu giderleri için de finansal tablolarında 107.619 TL tutarında karşılık ayırmıştır (31.12.2016: 207.621 TL) (Not 16).

#### Elit Residence

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

#### Levent Loft

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

#### İstanbul İstanbul projesi

2001 yılında bitirilerek bağımsız bölüm sahiplerine teslimi yapılan İstanbul-İstanbul projesinin mevcut 1. ve 2. fazlarının satışı esnasında Grup tarafından verilen taahhütname kapsamında, proje kapsamında yer alan ancak parsellerin 1249 parsel hariç 2-B olması nedeniyle mülkiyetleri site sakinlerine devredilmemiş olan 1283-1285-1286-1249 ve 969 numaralı parsellerin gerekli hukuki zeminin oluşması durumunda tapu ferağ takdirleri alınarak site sakinlerine hisse şerhi oranında devredilmesi söz konusudur. 1249 parsel ile ilgili olarak site yönetimi tarafından, söz konusu parselin 2-B parseli olması için dava açılmıştır. Mahkemece parselin 2-B parseli olması yönünde karar verilmiştir. Gerekçeli karar yayımlanmış olup, dava süreci istinaf aşamasındadır.

İlerleyen tarihlerde kısmen satın alım kısmen bedelsiz iade ilgili tebligat site yönetimine ulaştığında İstanbul - İstanbul site yönetiminin arsanın satın alınmasını, Grup'tan talep etmesi beklendiğinden dolayı, Grup için yaklaşık olarak 15.735.388 TL'lik bir yükümlülük doğması muhtemeldir. Grup içverim oranı yöntemine göre bu yükümlülüğü iskontolayarak 12.470.860 TL tutarındaki karşılığı mali tablolarına yansıtmıştır (31 Aralık 2016: 12.473.709 TL) (Not 16 ve 22).

**YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.  
VE BAĞLI ORTAKLIKLARI**

**30 EYLÜL 2017 TARİHİNDE SONA EREN  
ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE  
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

**14. Karşılıklar, koşullu varlık ve yükümlükler**

**Diğer**

Grup'un daha önceki dönemlerde kısa vadeli finansal yatırım olarak sınıfladığı, ancak raporlama tarihi itibarıyla 2017 yılı içindeki hukuki gelişmelere bağlı olarak söz konusu sınıflamaya son verdiği arsayla ilgili davaya ait, 2017 yılında yapılması muhtemel avukatlık giderleri için toplam 133.204 TL karşılık ayrılmıştır (31 Aralık 2016: 300.960 TL).

Yapı denetim firmasının sözleşmesinin feshi nedeniyle açılan bir davaya ilişkin yapılacak muhtemel hukuki danışmanlık giderlerine ilişkin olarak ise Grup 30 Eylül 2017 tarihli finansallarına toplam 418.750 TL karşılık ayırmıştır (31 Aralık 2016: 418.750 TL).

**15. Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar**

30 Eylül 2017 ve 31 Aralık 2016 tarihleri itibarıyla çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar detayları aşağıda verilmiştir:

	30 Eylül 2017	31 Aralık 2016
Ödenecek vergi ve fonlar	394.324	463.435
Ödenecek sosyal güvenlik primleri	823.063	621.188
Personele borçlar	65.505	116.271
	1.282.892	1.200.894

**16. Diğer kısa ve uzun vadeli karşılıklar**

30 Eylül 2017 ve 31 Aralık 2016 tarihleri itibarıyla kısa ve uzun vadeli karşılıklar altında bulunan diğer kısa ve uzun vadeli karşılıklar detayı aşağıda verilmiştir:

Diğer kısa vadeli karşılıklar	30 Eylül 2017	31 Aralık 2016
İstanbul – İstanbul taahhüt gider karşılığı (Not 14 ve 22)	4.864.728	4.865.042
Dava Karşılıkları (Not 14)	2.447.138	3.729.011
Tapu gider karşılıkları (Not 14)	107.619	207.621
	7.419.485	8.801.674
Diğer uzun vadeli karşılıklar	30 Eylül 2017	31 Aralık 2016
İstanbul – İstanbul taahhüt gider karşılığı (Not 14 ve 22)	7.606.132	7.608.667
	7.606.132	7.608.667

**YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.  
VE BAĞLI ORTAKLIKLARI**

**30 EYLÜL 2017 TARİHİNDE SONA EREN  
ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE  
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

**17. Vergi varlık ve yükümlülükleri**

**Ertelenmiş vergiler**

	<b>30 Eylül 2017</b>	<b>31 Aralık 2016</b>
Ertelenen vergi varlıkları	<b>67.556</b>	51.980
<b>Ertelenen vergi varlıkları- net</b>	<b>67.556</b>	51.980

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 2016: %20). 30 Eylül 2017 ve 31 Aralık 2016 tarihleri itibarıyla Grup ile ilgili birikmiş geçici farklar ve ertelenen vergi varlıklarının yürürlükteki vergi oranları kullanılarak hazırlanan dökümü aşağıdaki gibidir:

	<b>Toplam geçici farklar</b>		<b>Ertelenen vergi varlıkları (yükümlülükleri)</b>	
	<b>30 Eylül 2017</b>	<b>31 Aralık 2016</b>	<b>30 Eylül 2017</b>	<b>31 Aralık 2016</b>
Kıdem tazminatı karşılığı	<b>221.529</b>	174.323	<b>44.306</b>	34.865
İzin yükümlülüğü karşılığı	<b>100.981</b>	51.605	<b>20.196</b>	10.321
Şüpheli alacak karşılığı	<b>66.189</b>	66.189	<b>13.238</b>	13.238
Maddi ve maddi olmayan varlıklar üzerindeki geçici farklar	<b>(33.790)</b>	(15.090)	<b>(6.758)</b>	(3.018)
Diğer	<b>(17.130)</b>	(17.131)	<b>(3.425)</b>	(3.426)
<b>Ertelenen vergi varlıkları</b>	<b>337.779</b>	259.896	<b>67.557</b>	51.980

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.

Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş., Kurumlar Vergisi Kanunu'na göre Kurumlar Vergisi'nden muaftır. Gelir Vergisi Kanunu'na göre ise gayrimenkul yatırım ortaklıklarının kazançları stopaja tabi tutulmuş olmakla birlikte, 93/5148 sayılı Bakanlar Kurulu kararı ile stopaj oranı sıfır olarak belirlenmiştir.

Bununla birlikte Şirket'in bağlı ortaklıklarından YKS Tesis Yönetim Hizmetleri A.Ş. 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 2017 yılı için %20'dir (2016: %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.

**YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.  
VE BAĞLI ORTAKLIKLARI**

**30 EYLÜL 2017 TARİHİNDE SONA EREN  
ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE  
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

**17. Vergi varlık ve yükümlülükleri (Devamı)**

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 (temettüler) 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 2017 ve 31 Aralık 2016 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait ara dönem özet konsolide finansal durum tablosuna yansıtılmış vergi tutarları aşağıda özetlenmiştir:

	30 Eylül 2017	31 Aralık 2016
Ödenecek kurumlar vergisi ve gelir vergisi	314.748	2.103.577
Eksi: Peşin ödenen vergiler	(648.119)	(2.420.819)
<b>Ödenecek vergiler - net</b>	<b>(333.371)</b>	<b>(317.242)</b>

  

	1 Ocak - 30 Eylül 2017	1 Temmuz - 30 Eylül 2017	1 Ocak - 30 Eylül 2016	1 Temmuz - 30 Eylül 2016
Cari yıl vergi gideri / (alacağı)	314.748	121.334	2.043.666	106.024
Ertelenen vergi gideri / (alacağı)	(4.565)	10.737	27.942	20.974
<b>Toplam vergi gideri</b>	<b>310.183</b>	<b>132.071</b>	<b>2.071.608</b>	<b>126.998</b>

**YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.  
VE BAĞLI ORTAKLIKLARI**

**30 EYLÜL 2017 TARİHİNDE SONA EREN  
ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE  
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

**18. İlişkili taraf açıklamaları**

30 Eylül 2017 ve 31 Aralık 2016 tarihleri itibarıyla ilişkili taraflardan alacaklar, ilişkili taraflara borçlar ve ilişkili taraflarda bulunan nakit ve nakit benzeri değerlerin detayı aşağıdaki gibidir:

<b>İlişkili taraflardan alacaklar</b>	<b>30 Eylül 2017</b>	<b>31 Aralık 2016</b>
<b>Ortaklar</b>		
Yapı ve Kredi Bankası A.Ş.	<b>379.572</b>	339.559
<b>Diğer ilişkili kuruluşlar</b>		
Yapı Kredi Portföy Yönetimi A.Ş.	<b>6.787</b>	3.902
Koray İnşaat Sanayi Ticaret A.Ş.		28.129
Yapı Kredi Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	<b>6.067</b>	11.528
Yapı Kredi Finansal Kiralama A.O.	<b>2.356</b>	-
Yapı Kredi Faktoring A.Ş.	<b>1.606</b>	-
Koray Yapı Endüstrisi ve Ticaret A.Ş.	-	74.192
	<b>396.388</b>	457.310
<b>İlişkili taraflara borçlar</b>	<b>30 Eylül 2017</b>	<b>31 Aralık 2016</b>
<b>Ortaklar</b>		
Yapı ve Kredi Bankası A.Ş.	<b>236.481</b>	329.354
Koray Gayrimenkul Yatırım A.Ş.	-	40.036
<b>Diğer ilişkili kuruluşlar</b>		
Otokoç Otomotiv Ticaret ve San. A.Ş.	<b>15.611</b>	13.295
Koray Sigorta Aracılık Hizmetleri A.Ş.	<b>9.611</b>	1.288
Zer Merkezi Hizmetler A.Ş.	<b>1.880</b>	6.818
Opet Petrolcülük A.Ş.	<b>1.013</b>	2.279
Koray Yapı Endüstrisi ve Ticaret A.Ş.	<b>182</b>	474.258
Divan Turizm İşletmeleri A.Ş.	-	
Koç Holding A.Ş.	-	11.446
Diğer	<b>1.971</b>	1.869
	<b>266.749</b>	880.643
<b>Nakit ve nakit benzeri değerler</b>	<b>30 Eylül 2017</b>	<b>31 Aralık 2016</b>
<b>Ortaklar</b>		
Yapı ve Kredi Bankası A.Ş. (vadesiz mevduatlar)	<b>89.777</b>	219.460
	<b>89.777</b>	219.460
<b>Yatırım fonları</b>	<b>30 Eylül 2017</b>	<b>31 Aralık 2016</b>
<b>Ortaklar</b>		
Yapı ve Kredi Bankası A.Ş. (vadesiz mevduatlar)	<b>471.719</b>	1.097.755
	<b>471.719</b>	1.097.755

**YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.  
VE BAĞLI ORTAKLIKLARI**

**30 EYLÜL 2017 TARİHİNDE SONA EREN  
ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE  
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

**18. İlişkili taraf açıklamaları (Devamı)**

30 Eylül 2017 ve 2016 tarihlerinde sona eren dokuz aylık dönemlere ait ilişkili taraflarla yapılan önemli işlemlerin özeti aşağıda verilmiştir:

<b>İlişkili taraflara yapılan satışlar</b>	<b>1 Ocak – 30 Eylül 2017</b>	<b>1 Ocak – 30 Eylül 2016</b>
<b>Ortaklar</b>		
Yapı ve Kredi Bankası A.Ş.	<b>1.619.830</b>	1.470.918
Koray Gayrimenkul Yatırım A.Ş.	<b>51.155</b>	255.409
<b>Diğer</b>		
Yapı Kredi Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	<b>362.098</b>	359.677
Yapı Kredi Finansal Kiralama A.O.	<b>160.955</b>	138.570
Yapı Kredi Portföy Yönetimi A.Ş.	<b>137.888</b>	137.241
Yapı Kredi Faktoring A.Ş.	<b>85.217</b>	85.125
Koray Yapı Endüstrisi ve Ticaret A.Ş.	<b>11.848</b>	26.934
Koray İnşaat Sanayii ve Ticaret A.Ş.	<b>-</b>	10.399
	<b>2.428.991</b>	2.484.273
<b>İlişkili taraflardan yapılan hizmet alımları</b>	<b>1 Ocak – 30 Eylül 2017</b>	<b>1 Ocak – 30 Eylül 2016</b>
<b>Ortaklar</b>		
Yapı ve Kredi Bankası A.Ş.	<b>403.373</b>	339.834
Koray Gayrimenkul Yatırım A.Ş.	<b>121.570</b>	115.149
<b>Diğer ilişkili kuruluşlar</b>		
Zer Merkezi Hizmetler A.Ş.	<b>624.330</b>	800.239
Otokoç Otomotiv Ticaret ve San. A.Ş.	<b>115.237</b>	90.727
Koray Sigorta Aracılık Hizmetleri A.Ş.	<b>73.611</b>	53.434
Koç Sistem Bilgi İletişim Hizm. A.Ş.	<b>53.099</b>	51.051
Opet Petrolcülük A.Ş.	<b>25.340</b>	27.637
Setur Servis Turistik A.Ş.	<b>8.267</b>	-
Yapı Kredi Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	<b>7.124</b>	5.510
Divan Turizm İşletmeleri A.Ş.	<b>5.059</b>	3.819
Koray Yapı Endüstrisi A.Ş.	<b>1.566</b>	660.701
RMK Classic Giyim Tekstil Ticaret A.Ş.	<b>741</b>	-
Koç Holding A.Ş.	<b>-</b>	17.034
	<b>1.439.317</b>	2.165.135

**YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.  
VE BAĞLI ORTAKLIKLARI**

**30 EYLÜL 2017 TARİHİNDE SONA EREN  
ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE  
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

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

İlişkili taraflardan elde edilen faiz geliri	1 Ocak – 30 Eylül 2017	1 Ocak – 30 Eylül 2016
<b>Ortaklar</b>		
Yapı ve Kredi Bankası A.Ş.	93.247	385.7753
- Faiz geliri	2.803	310.481
- Yatırım fonu geliri	90.444	75.294
	93.247	385.775

**İlişkili taraflara faiz ve komisyon giderleri**

İlişkili taraflara faiz ve komisyon giderleri	1 Ocak – 30 Eylül 2017	1 Ocak – 30 Eylül 2016
<b>Ortaklar</b>		
Yapı ve Kredi Bankası A.Ş.	579.504	538.969
Faiz gideri	-	115.515
Komisyon giderleri	579.504	423.454
	579.504	538.969

Grup 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 2017 tarihi itibarıyla Yönetim Kurulu üyelerine, genel müdür ve yardımcılarına sağlanan faydalar 1.399.598 TL'dir (30 Eylül 2016: 1.313.857 TL).

**19. Esas faaliyetlerden diğer gelirler / (giderler)**

30 Eylül 2017 ve 2016 tarihlerinde sona eren dokuz aylık dönemler için esas faaliyetlerden diğer gelirler ve giderler aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 30 Eylül 2017	1 Temmuz- 30 Eylül 2017	1 Ocak - 30 Eylül 2016	1 Temmuz - 30 Eylül 2016
Konusu kalmayan karşılıklar	1.388.681	695.616	-	-
Hizmet geliri	632.126	-	-	-
İstanbul-İstanbul taahhüt karşılık geliri	2.849	(1.359)	173	(1.335)
Emlak vergisi iadesi	-	-	290.592	-
Yatırım amaçlı gayrimenkul satış karı	-	-	228.909	-
Diğer	31.904	1.421	944.598	736.244
	2.055.560	695.678	1.464.272	734.909



**YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.  
VE BAĞLI ORTAKLIKLARI**

**30 EYLÜL 2017 TARİHİNDE SONA EREN  
ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE  
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

**19. Esas faaliyetlerden diğer gelirler/(giderler) (Devamı)**

	1 Ocak - 30 Eylül 2017	1 Temmuz- 30 Eylül 2017	1 Ocak - 30 Eylül 2016	1 Temmuz - 30 Eylül 2016
Projelerle ilgili masraflar	(1.387.603)	(462.745)	(2.723.216)	(1.558.585)
Ankara Çankaya Projesi Konut kısmı tamamlanma ve tanıtım maliyetleri	(1.215.658)	(391.292)	(558.732)	-
Hukuki danışmanlık giderleri	(321.900)	(193.140)	(131.250)	-
Dava karşılık giderleri	(106.808)	-	-	-
Tapu gider karşılıkları	-	-	(106.200)	-
Diğer	(72.713)	-	(399)	-
	(3.104.682)	(1.047.177)	(3.519.797)	(1.558.585)

**20. Finansman giderleri/gelirleri**

30 Eylül 2017 ve 2016 tarihlerinde sona eren dokuz aylık dönemler için finansman giderleri ve gelirlerinin aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 30 Eylül 2017	1 Temmuz- 30 Eylül 2017	1 Ocak - 30 Eylül 2016	1 Temmuz - 30 Eylül 2016
<b>Finansman gelirleri</b>				
Faiz geliri	788.760	353.333	1.825.352	429.824
Kur farkı geliri	980.423	911	1.215.008	519.823
Reeskont gelirleri	-	-	2.000	(10.214)
	1.769.183	354.244	3.042.360	939.433

	1 Ocak - 30 Eylül 2017	1 Temmuz- 30 Eylül 2017	1 Ocak - 30 Eylül 2016	1 Temmuz - 30 Eylül 2016
<b>Finansman giderleri</b>				
Faiz giderleri	(219.168)	-	(3.699.977)	(599.747)
Kur farkı gideri	(1.142.486)	(14.067)	(1.257.107)	(522.175)
Reeskont giderleri	-	-	(18.514)	10.271
	(1.361.654)	(14.067)	(4.975.598)	(1.111.651)

**21. Yabancı para pozisyonu**

30 Eylül 2017 ve 31 Aralık 2016 tarihleri itibarıyla Grup tarafından tutulan yabancı para varlıklar ve borçların TL karşılıkları aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2017	31 Aralık 2016
Döviz cinsinden varlıklar	-	17.985.305
Döviz cinsinden yükümlülükler	-	(18.033.322)
<b>Net döviz pozisyonu</b>	-	(48.017)

**YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.  
VE BAĞLI ORTAKLIKLARI**

**30 EYLÜL 2017 TARİHİNDE SONA EREN  
ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE  
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

**21. Yabancı para pozisyonu (Devamı)**

30 Eylül 2017 ve 31 Aralık 2016 itibarıyla Grup tarafından tutulan yabancı para varlıklar ve borçların TL karşılıkları aşağıdaki gibidir:

<b>Döviz pozisyonu tablosu</b>						
<b>30 Eylül 2017</b>				<b>31 Aralık 2016</b>		
<b>TL Karşılığı (Fonksiyonel para birimi)</b>	<b>ABD Doları (TL karşılığı)</b>	<b>Avro (TL karşılığı)</b>	<b>TL Karşılığı (Fonksiyonel para birimi)</b>	<b>ABD Doları (TL Karşılığı)</b>	<b>Avro (TL karşılığı)</b>	
Parasal finansal varlıklar (Kasa, Banka hesapları dâhil)	-	-	17.985.305	17.985.305	-	-
Ticari alacaklar	-	-	-	-	-	-
<b>Toplam varlıklar</b>	-	-	17.985.305	17.985.305	-	-
Kısa vadeli finansal yükümlülükler	-	-	(18.033.322)	(18.033.322)	-	-
Uzun vadeli finansal yükümlülükler	-	-	-	-	-	-
Diğer yükümlülükler	-	-	-	-	-	-
<b>Toplam yükümlülükler</b>	-	-	(18.033.322)	(18.033.322)	-	-
<b>Net yabancı para varlıklar/ (yükümlülükler) pozisyonu</b>	-	-	(48.017)	(48.017)	-	-

Grup'un 30 Eylül 2017 tarihi itibarıyla elinde yabancı para bulunmaması sebebiyle yabancı para riski bulunmamaktadır.

<b>31 Aralık 2016</b>				
<b>Kar/(zarar)</b>	<b>Yabancı paranın değer kazanması</b>	<b>Yabancı paranın değer kaybetmesi</b>	<b>Özkaynaklar</b>	<b>Yabancı paranın değer kaybetmesi</b>
			<b>Yabancı paranın değer kazanması</b>	
<b>ABD Doları'nın TL karşısında %10 değerlenmesi/değer kaybetmesi halinde</b>				
1. ABD Doları net yükümlülük sebebi ile oluşan kar/(zarar)	(4.802)	4.802	(4.802)	4.802
2. ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
<b>3. ABD Doları net etki (1+2)</b>	<b>(4.802)</b>	<b>4.802</b>	<b>(4.802)</b>	<b>4.802</b>
<b>Avro'nun TL karşısında %10 değerlenmesi/değer kaybetmesi halinde</b>				
4. Avro net varlık sebebi ile oluşan kar/(zarar)	-	-	-	-
5. Avro riskinden korunan kısım	-	-	-	-
<b>6. Avro net etki (4+5)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Toplam (3+6)</b>	<b>(4.802)</b>	<b>4.802</b>	<b>(4.802)</b>	<b>4.802</b>

# YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

## 30 EYLÜL 2017 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

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

#### Ankara Ankara (Bilkent) projesi:

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

Ankara Ankara (Bilkent) projesi ile ilgili olarak komşu parsel sahipleri tarafından Ankara Büyükşehir Belediyesi ve Çankaya Belediye Başkanlıklarına açılan ve Grup'un müdahil olarak katıldığı 1/1000 ve 1/5000 ölçekli imar planlarının iptal talepli dava ile ilgili olarak Ankara 7. İdare Mahkemesi 10 Ekim 2008 tarihli karar ile 1/1000 ve 1/5000'lik planların ve buna bağlı alınan ruhsatların iptal edilmesini karar altına almıştır. Söz konusu karar Grup 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, Grup tarafından 29 Ocak 2009 tarihinde, yürütmeyi durdurma ve duruşma talepli olarak dava açılmıştır. Dava, Grup aleyhine sonuçlanmış ve mahkeme, davanın reddine karar vermiştir. Davanın reddi kararı, temyiz incelemesi sonucunda onanmış ve onama kararına karşı, yürütmeyi durdurma talepli olarak karar düzeltme yoluna başvuru yapılmış olup, Danıştay 6. Dairesi karar düzeltme talebini reddetmiştir.

Çankaya Belediye Encümeni'nin 3510/25 sayılı yıkım kararına karşı Ankara 11. İdare Mahkemesi'nin 2010/325E. sayılı dosyası üzerinden açılmış iptal davası ile ilgili olarak, Ankara 11. İdare Mahkemesi davanın reddine karar vermiştir. Bu karara karşı, temyiz yoluna başvurulmuştur. Temyiz incelemesi sonucunda ilgili kararın bozulmasına, karar düzeltme yolu açık olmak üzere oy çokluğu ile Grup lehine karar verilmiştir. Ankara Çankaya Belediyesi tarafından Danıştay'da lehimize sonuçlanan kararla ilgili olarak Danıştay nezdinde yapılan karar düzeltme de lehimize sonuçlanmış olup, Danıştay 14. Dairesi tarafından lehimize sonuçlanan dava onama için Ankara 11.İdare Mahkemesi'ne geri gönderilmiştir. Ankara 11. İdare Mahkemesi 2014/431E.- 2014/439K. sayılı kararı ile Danıştay 14. Dairesi'nin bozma yönündeki kararına, temyiz yolu açık olmak üzere, Grup lehine uyma kararı almıştır. Çankaya Belediyesi bu kararı da temyiz etmiştir. 29 Aralık 2015 tarihinde, Danıştay 14. Dairesi Çankaya Belediyesi'nin yapmış olduğu temyiz başvurusunu reddetmiş ve Grupimiz lehine verilmiş kararı onamıştır. Çankaya Belediyesi, onama kararına karşı karar düzeltme yoluna gitmiştir. Danıştay 14. Dairesi tarafından 2016/7814 E. sayılı dosyasında karar düzeltme talebi 27 Aralık 2016 tarihinde reddedilmiş olup, karar UYAP sistemi üzerinden öğrenilmiştir. Ankara 11. İdare Mahkemesi'nin Grup lehine vermiş olduğu yıkım işleminin iptali yolundaki kararına istinaden kesinleşme şerhi 6 Mart 2017 tarihinde yazılmış, böylelikle söz konusu dosya tamamen kapanmıştır.

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

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

## **YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI**

### **30 EYLÜL 2017 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

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

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

Ayrıca Danıştay'ın aldığı bu karar, Grup'a karşı Ankara-Ankara projesiyle ilgili olarak tüketici mahkemeleri nezdinde açılmış olan davalarda da, Grup'un avukatları tarafından ilgili mahkemelere sunulmakta olup; Grup'un imar planları ve iskân iptali ile yıkıma giden süreçte bir kusuru olmadığı ve ortada idarenin hizmet kusurunun bulunduğu Danıştay 14. Dairesi'nin bozma kararı ile açıkça ortaya konulmuş olduğuna dikkat çekilmektedir. Bu itibarla, söz konusu bozma kararının, Grup aleyhine açılmış olan tüketici davalarını Grup lehine etkileyeceği ve Grup'un kusursuzluğunu ortaya koyacağı düşünülmektedir. Tüketici davalarından bir tanesi ile ilgili olarak 13 Mayıs 2015 tarihli duruşmaya, davacı tarafın katılmaması sebebiyle davanın açılmamış sayılmasına karar verilmiş ve karar kesinleşmiştir. Bir diğer tüketici davasında da hem tüketici mahkemesinde, hem de Yargıtay'da ret kararı alınarak dava lehimize 16 Haziran 2015 tarihinde kesinleşmiştir. Diğer bir tüketici davası da, feragat nedeni ile ret edilmiş olup ilgili karar 28 Kasım 2016 tarihinde kesinleşmiştir.

30 Eylül 2017 tarihli konsolide finansal tabloların kamuya açıklanma tarihi itibarıyla yıkım kararı ile ilgili süreç Ankara 11. İdare Mahkemesi'nin Grup lehine vermiş olduğu yıkım işleminin iptali yolundaki karar kesinleştiğinden sona ermiştir. Tüketici davaları ile ilgili hukuki süreç devam etmektedir.

Ancak Ankara Ankara (Bilkent) projesine istinaden önceki yıllarda açılmış olan tüketici davalarının bir kısmında Grup lehine 2015 yılında kesin karar alınması sonrası, Grup'un ilgili avukatlarına başarı primi ödenmesi beklendiğinden ve yüksek mahkemede devam etmekte olan davalara ilişkin söz konusu avukat sözleşmesine istinaden ilgili avukata yapılması planlanan ödeme için Grup toplam 1.832.685 TL tutarında karşılık ayırmıştır. (31 Aralık 2016: 2.946.801 TL)

#### **İstanbul İstanbul projesi:**

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

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

# **YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI**

## **30 EYLÜL 2017 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

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

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

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

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

Satın almayla ilgili tebligatın 6292 sayılı kanun gereği yapılması gerekli en son tarih 10 Kasım 2013 olduğundan Şubat ayı itibarıyla tebligatın gelmesi beklenmekteydi, Ancak 1 Mart 2014 tarihinde Bakanlar Kurulu kararı ile 2B Kanununda hak sahiplerine başvuru süresi ile satış bedellerinin ödenmesiyle ilgili olarak 6 ay ek süre verildiğinden; ilgili tebligatın da 1 Eylül 2014 tarihinden sonraki 3 ay içinde (1 Aralık 2015 tarihine kadar) site yönetimine ulaşabileceği tahmin edilmesine rağmen, 30 Eylül 2017 tarihi itibarıyla söz konusu tebligat site yönetimine henüz iletilmemiştir. Ancak 8 Mart 2017 tarihinde Bakanlar Kurulu kararı ile 6 ay ek süre uzatımı verilmiştir. Ekim 2017 itibarıyla da yeni bir süre uzatımına daha gidileceği öngörülmüştür.

Bedelsiz iade edilecek parseller ile satın alınacak parseller iç içe geçtiğinden, bedelsiz iade edilecek parsellerin Milli Emlak'ça yapılan yazışmalarının devam etmesi nedeni ile satın alınacak kısım ile ilgili tebligatın geciktiği düşünülmektedir. Bu gecikme ile ilgili dile getirilen bir diğer tahmin de, arsanın bağlı bulunduğu Eyüp Belediyesi'nin bölgedeki diğer 2B kapsamındaki parseller ile beraber bu parseli yönelik de plan çalışması yapmasıdır. Ancak Eyüp Belediyesi'nin bu parsel ile ilgili yaptığı plan çalışmasının mevcut durumu dikkate almaması, ayrıca 1/5000 ölçekli plana uygun olmayan 1/1000 ölçekli plan oluşturması nedeni ile tarafımızdan ve Site Yönetimi tarafından gerek belediye, gerekse yargı nezdinde itiraz konusu edilmiştir. 1/1000 ölçekli Göktürk 2-B planı ile ilgili itirazları içeren plan değişikliği askıya çıkmış olup, bu plan değişikliği de mevcut durumu dikkate almadığından askı süreci içinde Grup'un ve sitenin itiraz dilekçeleri Eyüp Belediyesine iletilmiş, Grup'un söz konusu itirazları Eyüp Belediye Meclisi ve Büyükşehir Belediye Meclisi tarafından olumlu bulunarak kabul edilmiş ve yeni plan değişikliği 1 Haziran 2017-3 Temmuz 2017 tarihleri arasında askıda kalmıştır. Geline aşamada, Eyüp Belediyesi'nin 18.madde uygulaması yaparak askıya çıkması beklenmektedir.

Konuyla ilgili tebligatın tebligatın site yönetimine ulaşma tarihinden sonra 3 ay içerisinde Grup, toplam tutarın %20'sini peşin (3.147.078 TL), kalan tutarı ise 5 yılda 10 eşit taksitte (1.258.831 TL/taksit) ödemeyi planlamaktadır. Grup 30 Eylül 2017 tarihi itibarıyla bu ödeme planına göre ödenmesi muhtemel olarak öngörülen tutarın net bugünkü değeri olan 12.470.860 TL karşılığı finansal tablolara yansıtılmıştır (31 Aralık 2016: 12.473.709 TL).

# **YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI**

## **30 EYLÜL 2017 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

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

Eski 969 parselin alımı için gerekli hukuki zeminin oluşmaması halinde ise bu parselde yer alan sosyal tesisler 1283, 1285 ve 1286 numaralı parsellere kaydırılacaktır. 1283, 1285 ve 1286 numaralı parsellerin kanun gereği Grup'a ücretsiz devredilmesi beklenmekte olup, hâlihazırda sitenin mülkiyetinde olmayan ancak fiili kullanımında bulunan 1249 numaralı parsel (brüt 746 m<sup>2</sup>) ise 2B arsası olarak ilan edilmemiştir. 1249 parsel ile ilgili olarak site yönetimi tarafından 2-B parseli olması için dava açılmıştır. Mahkemece parselin 2-B parseli olması yönünde karar verilmiştir. Gerekçeli karar yayımlanmış olup, dava süreci istinaf aşamasındadır.

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

#### **Ankara Çankaya projesi:**

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

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

Temyiz incelemesi karar düzeltme yolu açık olmak üzere Grup lehine onanmıştır. Bu süreçten sonra Çankaya Yerel Kalkınma ve Dayanışma Vakfı'nın karar düzeltmeye gitmemesi nedeniyle bu karar Grup lehine kesinleşmiş ve ilgili dava tüm hukuki süreçlerini tamamlayarak Grup lehine sonlanmıştır.

Ankara 9. İdare Mahkemesi'nin 2007/237E sayılı dosyası üzerinden, Davacı Ankara Büyükşehir Belediye Başkanlığı ile Davalı Çankaya Belediye Başkanlığı arasında görülmekte olan ve Grup'un davalı Çankaya Belediye Başkanlığı yanında "Müdâhil" sıfatı ile dâhil 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.

# **YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI**

## **30 EYLÜL 2017 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

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

Ankara 9. 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 2009/2706E sayılı dosya üzerinden görüşülmüş ve Grup lehine karar düzeltme yolu açık olmak üzere karar verilmiştir. Bu gelişme sonrasında, davanın karar düzeltme aşaması da Grup lehine sonuçlanmış olup; daha sonra da Grup'un müdâhil olarak katıldığı bu davada ilk derece mahkemesi, temyiz yolu açık olmak üzere, Grup lehine davanın reddine karar vermiştir. 31 Mart 2015 tarihinde söz konusu davada Ankara Büyükşehir Belediyesi'nin temyiz başvurusunda bulunduğu, temyize cevap verildiği ve dosyanın Danıştay'da tetkik hakimine teslim edildiği bilgisi edinilmiş olup, 30 Eylül 2017 tarihi itibarıyla yeni bir gelişme olmamıştır.

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

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

30 Eylül 2017 tarihi itibarıyla Ankara Çankaya projesinin satılmayan konut kısmının Grup'un hissesine düşen payının geri kazanılabilir tutarı 10.235.000 TL'dir. (31 Aralık 2016 – 21.570.000 TL). 31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla, arsa sahipleriyle yapılan "Gayrimenkul Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığında İnşaat Yapım Sözleşmesi" uyarınca projenin tamamlanmış kısmına istinaden Grup'un payı %46'ya ulaşarak ilgili pay paylaşımının tümü tamamlanmıştır.

2017 yılında yapılması muhtemel avukatlık ücretine istinaden Grup'un finansallarına 62.500 TL tutarında karşılık yansıtılmıştır. Raporlama tarihi itibarıyla söz konusu projede yer alan ve satış kararı alınmış olan konutlara istinaden 2017 yılı içinde yapılacak tapu giderleri için de finansal tablolarda 107.619 TL tutarında karşılık yansıtılmıştır (31 Aralık 2016: 207.621). (Not 16)

**YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.  
VE BAĞLI ORTAKLIKLARI**

**30 EYLÜL 2017 TARİHİNDE SONA EREN  
ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE  
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

**23. Ek dipnot: Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü**

Grup, 30 Eylül 2017 tarihi itibarıyla, 13 Haziran 2013 tarih ve 28676 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanan Seri II, 14.1 no'lu "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği"nin 16. Maddesi uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğinde olup 28 Mayıs 2013 tarihinde 28660 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri: III, No: 48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği" ve 23 Ocak 2014 tarihinde 28891 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri: III, No: 48.1a sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliği" nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır.

Ayrıca, bu dipnotta yer verilen bilgiler Grup'un konsolide olmayan verileridir ve bu veriler ara dönem özet konsolide finansal tablolarda yer verilen bilgilerle örtüşmeyebilir.

	<b>Konsolide Olmayan (Bireysel) Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri</b>	<b>İlgili Düzenleme</b>	<b>30 Eylül 2017 (TL)</b>	<b>31 Aralık 2016 (TL)</b>
<b>A</b>	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(b)	<b>9.318.716</b>	18.039.255
<b>B</b>	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(a)	<b>65.511.288</b>	75.334.729
<b>C</b>	İştirakler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(b)	<b>205.341</b>	205.341
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 23/(f)	-	-
	<b>Diğer Varlıklar</b>		<b>3.840.522</b>	4.862.956
<b>D</b>	<b>Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)</b>	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 3/(p)	<b>78.875.867</b>	98.442.281
<b>E</b>	Finansal Borçlar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 31	-	18.178.321
<b>F</b>	Diğer Finansal Yükümlülükler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 31	-	-
<b>G</b>	Finansal Kiralama Borçları	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 31	-	-
<b>H</b>	İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 23/(f)	-	-
<b>I</b>	Özkaynaklar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 31	<b>62.429.907</b>	61.931.474
	<b>Diğer Kaynaklar</b>		<b>16.445.960</b>	18.332.486
<b>D</b>	<b>Toplam Kaynaklar</b>	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 3/(p)	<b>78.875.867</b>	98.442.281
	<b>Konsolide Olmayan (Bireysel) Diğer Finansal Bilgiler</b>	<b>İlgili Düzenleme</b>	<b>30 Eylül 2017 (TL)</b>	<b>31 Aralık 2016 (TL)</b>
<b>A1</b>	Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 yıllık Gayrimenkul Ödemeleri İçin Tutulan Kısmı	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(b)	-	17.985.305
<b>A2</b>	Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat /Özel Cari-Katılma Hesabı Ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(b)	<b>9.318.716</b>	18.039.255
<b>A3</b>	Yabancı Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(d)	-	-
<b>B1</b>	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(d)	-	-
<b>B2</b>	Atıl Tutulan Arsa/Araziler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(c)	-	-
<b>C1</b>	Yabancı İştirakler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(d)	-	-
<b>C2</b>	İşletmeci Şirkete İştirak	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 28	<b>205.341</b>	205.341
<b>J</b>	Gayrinakdi Krediler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 31	<b>1.000.000</b>	2.419.918
<b>K</b>	Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 22/(e)	-	-
<b>L</b>	Tek Bir Şirketteki Para Ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 22/(l)	<b>16.968</b>	34.043



**YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.  
VE BAĞLI ORTAKLIKLARI**

**30 EYLÜL 2017 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE  
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

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

	Portföy Sınırlamaları	İlgili Düzenleme	Hesaplama	Asgari/Azami Oran	30 Eylül 2017(TL)	31 Aralık 2016 (TL)
1	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 22/(e)	K/D	Azami %10	<b>%0,00</b>	%0,00
2	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(a),(b)	(B+A1)/D	Asgari %51	<b>83,1%</b>	%94,8
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(b)	(A+C-A1)/D	Azami %49	<b>12,1%</b>	%0,3
4	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(d)	(A3+B1+C1)/D	Azami %49	<b>0,00%</b>	%0,00
5	Atıl Tutulan Arsa/Araziler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(c)	B2/D	Azami %20	<b>0,00%</b>	%0,00
6	İşletmeci Şirkete İştirak	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 28	C2/D	Azami %10	<b>0,3%</b>	%0,2
7	Borçlanma Sınırı	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 31	(E+F+G+H+J)/I	Azami %500	<b>1,6%</b>	%33,3
8	Vadeli/Vadesiz TL/Döviz	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 22/(e)	(A2-A1)/D	Azami %10	<b>11,81%</b>	%0,05
9	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 22/(I)	L/D	Azami %10	<b>0,02%</b>	%0,03

.....