

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

**1 Ocak –30 Eylül 2016 ara hesap dönemine ait  
konsolide olmayan özet finansal tablolar**

## Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

### İçindekiler

	<b><u>Sayfa</u></b>
Ara dönem konsolide olmayan özet finansal durum tablosu	1 -2
Ara dönem konsolide olmayan özet kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu	3
Ara dönem konsolide olmayan özet özkaynaklar değişim tablosu	4
Ara dönem konsolide olmayan özet nakit akış tablosu	5
Ara dönem konsolide olmayan özet finansal tablolara ait açıklayıcı dipnotlar	6- 38

Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2016 tarihi itibarıyla  
konsolide olmayan özet finansal durum tablosu  
(Para birimi Türk Lirası ("TL"))

		Yeniden düzenlenmiş (Not 4)		
		Bağımsız incelemeden geçmemiş	Bağımsız denetimden geçmiş	Bağımsız denetimden geçmiş
		Cari dönem	Önceki dönem	Bir önceki dönem
	Dipnot referansları	30 Eylül 2016	31 Aralık 2015	31 Aralık 2014
<b>Dönen varlıklar</b>		<b>41.395.018</b>	<b>49.859.808</b>	<b>61.328.111</b>
Nakit ve nakit benzerleri	5	47.786	7.369	57.146
Ticari alacaklar				
- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	8	505.125	972.543	26.783
Diğer alacaklar				
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar		297.183	26.684	15.060
Stoklar	9	21.911.934	27.031.977	44.838.167
Finansal yatırımlar	6	15.370.774	14.841.390	11.835.203
Peşin ödenmiş giderler		432.332	463.021	391.683
Diğer dönen varlıklar	10	2.829.884	6.516.824	4.164.069
<b>Duran varlıklar</b>		<b>55.114.740</b>	<b>125.577.765</b>	<b>116.743.488</b>
Diğer alacaklar				
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar		45.079	48.253	28.628
Finansal yatırımlar	6	205.341	205.341	205.341
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	11	53.297.925	118.503.376	104.506.421
Maddi duran varlıklar		1.530.416	1.592.930	1.692.774
Maddi olmayan duran varlıklar		12.721	18.708	28.239
Peşin ödenmiş giderler		23.258	10.017	16.537
Diğer duran varlıklar	10	-	5.199.140	10.265.548
<b>Toplam varlıklar</b>		<b>96.509.758</b>	<b>175.437.573</b>	<b>178.071.599</b>

Takip eden notlar özet finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

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

**30 Eylül 2016 tarihi itibarıyla  
konsolide olmayan özet finansal durum tablosu  
(Para birimi Türk Lirası ("TL"))**

		Yeniden düzenlenmiş (Not 4)		
		Bağımsız incelemeden geçmemiş	Bağımsız denetimden geçmiş	Bağımsız denetimden geçmiş
		Cari dönem	Önceki dönem	Bir önceki dönem
Dipnot referansları		30 Eylül 2016	31 Aralık 2015	31 Aralık 2014
<b>Kısa vadeli yükümlülükler</b>		<b>25.774.558</b>	<b>95.933.544</b>	<b>103.824.583</b>
Kısa vadeli borçlanmalar	7	16.111.632	84.191.945	86.867.630
Ticari borçlar				
- İlişkili taraflara borçlar	8, 16	353.853	619.276	1.706.271
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	8	159.197	218.451	99.209
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar		275.955	52.474	241.679
Diğer borçlar				
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar		56.133	63.957	85.094
Ertelenmiş gelirler		24.902	2.100.925	9.186.835
Kısa vadeli karşılıklar				
- Diğer kısa vadeli karşılıklar	14, 21	8.792.886	8.686.516	5.615.521
Diğer kısa vadeli yükümlülükler		-	-	22.344
<b>Uzun vadeli yükümlülükler</b>		<b>8.124.755</b>	<b>8.158.542</b>	<b>8.643.635</b>
Uzun vadeli karşılıklar				
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar		457.374	490.818	519.673
- Diğer uzun vadeli karşılıklar	14, 21	7.667.381	7.667.724	8.123.962
<b>Özkaynaklar</b>		<b>62.610.445</b>	<b>71.345.487</b>	<b>65.603.381</b>
Ödenmiş sermaye		40.000.000	40.000.000	40.000.000
Sermaye düzeltmesi farkları		91.456.689	91.456.689	91.456.689
Ortak Kontrole Tabi Teşebbüs veya İşletmeleri İçeren Birleşmelerin Etkisi		9.427.834	(5.697.172)	(5.697.172)
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler				
- Diğer kazanç/(kayıp)		(150.412)	(132.193)	(45.352)
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler		5.228.249	5.067.117	5.067.117
Geçmiş yıllar zararları		(74.635.093)	(65.177.901)	(81.917.171)
Net dönem karı/(zararı)		(8.716.822)	5.828.947	16.739.270
<b>Toplam kaynaklar</b>		<b>96.509.758</b>	<b>175.437.573</b>	<b>178.071.599</b>

Takip eden notlar özet finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

**Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi****30 Eylül 2016 tarihinde sona eren dokuz aylık ara hesap dönemine ait konsolide olmayan  
özet kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu  
(Para birimi Türk Lirası ("TL"))**

Yeniden düzenlenmiş (Not 4)				
	Bağımsız incelemeden geçmemiş	Bağımsız incelemeden geçmemiş	Bağımsız incelemeden geçmemiş	Bağımsız incelemeden geçmemiş
	1 Ocak - 30 Eylül 2016	1 Temmuz - 30 Eylül 2016	1 Ocak - 30 Eylül 2015	1 Temmuz - 30 Eylül 2015
Dipnot referansları				
<b><u>Sürdürülen faaliyetler</u></b>				
Hasılat	6.874.039	126.612	17.744.094	7.036.420
Satışların maliyeti (-)	(4.896.153)	(12.864)	(13.229.767)	(5.409.373)
<b>Brüt kar</b>	<b>1.977.886</b>	<b>113.748</b>	<b>4.514.327</b>	<b>1.627.047</b>
Genel yönetim giderleri (-)	(3.417.062)	(719.898)	(2.391.396)	(558.215)
Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri (-)	(1.285.463)	(271.765)	(1.011.612)	(430.888)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	17 1.284.757	735.186	14.189.362	2.477.973
Esas faaliyetlerden diğer giderler(-)	17 (3.690.263)	(1.558.588)	(7.366.752)	(1.657.828)
<b>Esas faaliyet zararı</b>	<b>(5.130.145)</b>	<b>(1.701.317)</b>	<b>7.933.929</b>	<b>1.458.089</b>
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	301.761	304	70	70
<b>Finansman gideri öncesi faaliyet zararı</b>	<b>(4.828.384)</b>	<b>(1.701.013)</b>	<b>7.933.999</b>	<b>1.458.159</b>
Finansman gelirleri	18 2.970.465	949.417	4.205.111	1.905.347
Finansman giderleri	18 (4.953.416)	(1.119.644)	(14.564.607)	(4.165.477)
<b>Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi karı /zararı</b>	<b>(6.811.335)</b>	<b>(1.871.240)</b>	<b>(2.425.497)</b>	<b>(801.971)</b>
<b>Sürdürülen faaliyetler vergi gideri</b>	<b>(1.905.487)</b>	<b>(65.138)</b>	<b>(482.319)</b>	-
Dönem vergi gideri	(1.905.487)	(65.138)	(482.319)	-
Ertelenmiş vergi gelir/gideri	-	-	-	-
<b>Dönem zararı</b>	<b>(8.716.822)</b>	<b>(1.936.378)</b>	<b>(2.907.816)</b>	<b>(801.971)</b>
<b>Pay başına zarar</b>				
Sürdürülen faaliyetlerden pay başına kar/(zarar)	(0,2179)	(0,0484)	(0,0727)	(0,0200)
<b>Diğer kapsamlı gelir</b>				
<b>Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar</b>	<b>(18.219)</b>	<b>(15.649)</b>	<b>(41.561)</b>	<b>(34.191)</b>
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları/ kayıpları	(18.219)	(15.649)	(41.561)	(34.191)
<b>Toplam kapsamlı zarar</b>	<b>(8.735.041)</b>	<b>(1.952.027)</b>	<b>(2.949.377)</b>	<b>(836.162)</b>

Takip eden notlar özet finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

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

**1 Ocak – 30 Eylül 2016 tarihinde sona eren dokuz aylık ara hesap dönemine ait konsolide olmayan özet özkaynaklar değişim tablosu  
(Para birimi Türk Lirası ("TL"))**

	Sermaye	Sermaye enflasyon düzeltmesi	Ortak Kontrole Tabi Teşebbüs veya İşletmeleri İçeren Birleşmelerin Etkisi	Aktüeryal kayıplar	Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	Geçmiş yıllar zararları	Net dönem karı/ (zararı)	Toplam Özkaynaklar
<b>1 Ocak 2016</b>	<b>40.000.000</b>	<b>91.456.689</b>	<b>(5.697.172)</b>	<b>(132.193)</b>	<b>5.067.117</b>	<b>(65.177.901)</b>	<b>5.828.946</b>	<b>71.345.486</b>
Transferler	-	-	-	-	-	5.828.946	(5.828.946)	-
<i>Diğer kapsamlı gelir</i>	-	-	-	(18.219)	-	-	-	(18.219)
<i>Net dönem zararı</i>	-	-	-	-	-	-	(8.716.822)	(8.716.822)
<b>Toplam kapsamlı dönem gideri</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(18.219)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(8.716.822)</b>	<b>(8.735.041)</b>
<b>Ortak Kontrole Tabi Teşebbüs veya İşletmeleri İçeren Birleşmelerin Etkisi</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>15.125.006</b>	<b>-</b>	<b>161.132</b>	<b>(15.286.138)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>30 Eylül 2016</b>	<b>40.000.000</b>	<b>91.456.689</b>	<b>9.427.834</b>	<b>(150.412)</b>	<b>5.228.249</b>	<b>(74.635.093)</b>	<b>(8.716.822)</b>	<b>62.610.445</b>
<b>1 Ocak 2015</b>	<b>40.000.000</b>	<b>91.456.689</b>	<b>(5.697.172)</b>	<b>(45.352)</b>	<b>5.067.117</b>	<b>(81.917.171)</b>	<b>16.739.270</b>	<b>65.603.381</b>
Tranferler	-	-	-	-	-	16.739.270	(16.739.270)	-
<i>Diğer kapsamlı gelir</i>	-	-	-	(41.561)	-	-	-	(41.561)
<i>Net dönem zararı</i>	-	-	-	-	-	-	(2.907.816)	(2.907.816)
<b>Toplam kapsamlı dönem gideri</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(41.561)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(2.907.816)</b>	<b>(2.949.377)</b>
<b>Ortak Kontrole Tabi Teşebbüs veya İşletmeleri İçeren Birleşmelerin Etkisi</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>30 Eylül 2015</b>	<b>40.000.000</b>	<b>91.456.689</b>	<b>(5.697.172)</b>	<b>(86.913)</b>	<b>5.067.117</b>	<b>(65.177.901)</b>	<b>(2.907.816)</b>	<b>62.654.004</b>

Takip eden notlar özet finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

1 Ocak-30 Eylül 2016 tarihinde sona eren dokuz aylık ara hesap dönemine ait  
özet konsolide olmayan nakit akış tablosu  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)

		Bağımsız incelemeden geçmemiş	Yeniden düzenlenmiş (Not 4) Bağımsız incelemeden geçmemiş
	Dipnot referansları	Cari dönem 1 Ocak- 30 Eylül 2016	Önceki dönem 1 Ocak- 30 Eylül 2015
<b>A.İşletme faaliyetlerinden nakit akışları</b>			
Dönem zararı		(8.716.822)	(2.907.816 )
<b>Dönem net karı /(zararı) mutabakatı ile ilgili düzeltmeler</b>			
Amortisman ve itfa gideri ile ilgili düzeltmeler	12	80.655	88.769
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar (iptali) ile ilgili düzeltmeler		(18.081)	(48.186)
Sektörel gereksinimler çerçevesinde ayrılan karşılıklar (iptali) ile ilgili düzeltmeler		(1.946.974)	(8.929.301)
Faiz gelirleri ile ilgili düzeltmeler	18	(1.765.229)	(230.643)
Faiz giderleri ile ilgili düzeltmeler	18	3.699.977	6.593.306
Gerçekleşmemiş yabancı para çevrim farkları ile ilgili düzeltmeler		(80.636)	1.558.229
Maddi duran varlıkların elden çıkarılmasından kaynaklanan kayıplar (kazançlar) ile ilgili düzeltmeler		-	(755)
Kar (zarar) mutabakatı ile ilgili diğer düzeltmeler		-	(666.321)
<b>İşletme sermayesindeki değişikliklerden önceki faaliyet karı</b>		<b>(8.747.110)</b>	<b>(4.542.718)</b>
<b>İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler</b>			
Ticari alacaklardaki azalış (artış) ile ilgili düzeltmeler		200.093	(902.608)
Stoklardaki azalışlar (artışlar) ile ilgili düzeltmeler		5.120.043	14.928.596
Ticari borçlardaki artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler		(332.501)	(1.152.541)
Faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki azalış (artış)		8.903.528	2.326.231
Faaliyetlerle ilgili diğer yükümlülüklerdeki artış (azalış)		200.454	(134.590)
<b>Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları</b>		<b>5.344.507</b>	<b>10.522.370</b>
Alınan faiz		1.765.229	87.421
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar kapsamında yapılan ödemeler		(33.581)	(61.329)
<b>İşletme faaliyetlerinden sağlanan net nakit akışları</b>		<b>7.076.155</b>	<b>10.548.462</b>
<b>B.Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları</b>			
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların satışından kaynaklanan nakit girişleri		-	3.678
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları	12	(12.152)	(83.266)
Yatırım amaçlı gayrimenkul satımından kaynaklanan nakit girişleri	11	65.205.451	1.796.172
<b>Yatırım faaliyetlerinde kullanılan net nakit</b>		<b>65.193.299</b>	<b>1.716.584</b>
<b>C. Finansman faaliyetlerinden nakit akışları</b>			
Kredilerden nakit girişleri		120.925.060	127.917.393
Kredi geri ödemelerine ilişkin nakit çıkışları		(184.060.660)	(138.046.273)
Ödenen faiz		(9.093.437)	(2.120.856)
<b>Finansman faaliyetlerinde kullanılan net nakit</b>		<b>(72.229.037)</b>	<b>(12.249.736)</b>
<b>Nakit ve nakit benzerlerindeki net artış</b>		<b>40.417</b>	<b>15.310</b>
<b>Dönem başı nakit ve nakit benzerleri</b>	5	<b>7.369</b>	<b>57.146</b>
<b>Dönem sonu nakit ve nakit benzerleri</b>	5	<b>47.786</b>	<b>72.456</b>

Takip eden notlar özet finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

## Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

**1 Ocak-30 Eylül 2016 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait  
özet konsolide olmayan finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)

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

Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ("YK Koray" veya "Şirket")'in ana faaliyet konusu gayrimenkul portföyü oluşturmak ve bunu geliştirmek ve gayrimenkule dayalı sermaye piyasası araçlarına yatırım yapmaktır. Şirket, 25 Aralık 1996 tarihinde kurulmuştur. Şirket'in merkez ofisi, 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 2016 tarihi itibarıyla, Şirket'in BİST'e kayıtlı %49 oranında hissesi mevcuttur ve Şirket'in hisselerinin çoğunluğunu elinde bulunduran hissedarlar ve hisse oranları aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2016 (%)	31 Aralık 2015 (%)	31 Aralık 2014 (%)
Yapı ve Kredi Bankası A.Ş.	26,01	26,01	26,01
Koray Gayrimenkul ve Yatırım A.Ş.	7,78	7,78	-
Murat KORAY	5,00	5,00	5,00
Selim KORAY	5,00	5,00	5,00
Semra TURGUT	5,00	5,00	5,00
Süleyman YERÇİL	0,80	0,80	0,80
Nurşin GÖNÜL (*)	0,34	-	-
Mustafa Ayhan GÖNÜL (*)	0,33	-	-
Mustafa Sinan GÖNÜL (*)	0,33	-	-
Burçin Bahadır ERDOĞAN (**)	0,15	-	-
Burcu Erdoğan GÖNÜL (**)	0,15	-	-
Gülümser ERDOĞAN (**)	0,10	-	-
Necdet ÖZTÜRK	0,01	0,01	0,01
Mustafa Zeki GÖNÜL (*)	-	1,00	1,00
Zeynel Abidin ERDOĞAN (**)	-	0,40	0,40
Koray Yapı Endüstrisi ve Tic. A.Ş.	-	-	7,54
Koray İnşaat Sanayi ve Tic. A.Ş.	-	-	0,24
Diğer (Halka açık kısım)	49,00	49,00	49,00
	<b>100,00</b>	<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.

Şirket, Yapı ve Kredi Bankası A.Ş. ile Koray Grubu tarafından birlikte kontrol edilen ortaklıktır. Şirket'in 12.04.2016 tarih ve 2016/27 sayılı Yönetim Kurulu Kararı doğrultusunda; sermayesine %100 oranında iştirak ettiği Gelişim Gayrimenkul ve Yatırım Ticaret Anonim Şirketi'nin, Sermaye Piyasası Kurulu'nun II-23.2 sayılı Birleşme ve Bölünme Tebliği'nin 13. maddesi ile Türk Ticaret Kanunu'nun 155. maddesinin 1. fıkrasının (a) bendinde düzenlenen kolaylaştırılmış birleşme hükümleri ve Kurumlar Vergisi Kanunu'nun ilgili hükümleri uyarınca, Şirket'e devrolması suretiyle iki şirketin kolaylaştırılmış usulde birleşmesi için gerekli iş ve işlemler yerine getirilmiş ve devralma suretiyle kolaylaştırılmış usulde birleşmeye ilişkin duyuru metni 28.06.2016 tarihinde Sermaye Piyasası Kurulunca onaylanmıştır.



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

### **1 Ocak-30 Eylül 2016 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait özet konsolide olmayan finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar** (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)

#### **1. Şirket'in organizasyonu ve faaliyet konusu (devamı)**

ve söz konusu birleşme işlemi 09.08.2016 tarihinde İstanbul Ticaret Sicil Müdürlüğü tarafından tescil edilmiştir.

Şirket'in 30 Eylül 2016 tarihi itibarıyla çalışan sayısı 15 kişidir (31 Aralık 2015: 16 kişi; 31 Aralık 2014: 17 kişi).

#### **Finansal tabloların onaylanması**

30 Eylül 2016 tarihi itibarıyla ve bu tarihte sona eren ara hesap dönemine ait olarak hazırlanan konsolide olmayan özet finansal tablolar, Yönetim Kurulu tarafından 31 Ekim 2016 tarihinde onaylanmıştır. Genel Kurul ve bazı düzenleyici kurumlar onaylanan konsolide olmayan özet finansal tabloları değiştirme yetkisine sahiptir.

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

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

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

İlişikteki ara dönem konsolide olmayan özet 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 Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yayımlanan Türkiye Muhasebe Standartları'nı / Türkiye Finansal Raporlama Standartları ile bunlara ilişkin ek ve yorumları ("TMS/TFRS") uygulurlar.

Şirket, 30 Eylül 2016 tarihinde sona eren ara döneme ilişkin konsolide olmayan özet finansal tablolarını Türkiye Muhasebe Standardı No.34 "Ara Dönem Finansal Raporlama Standardı"na uygun olarak hazırlamıştır.

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

- Çalışanlara sağlanan faydalar,
- Şüpheli alacak karşılığı
- Stok değer düşüklükleri,
- Gerçeğe uygun değer düzeltmesi ve
- Karşılıklar

ile ilgilidir.

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

## Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

### 1 Ocak-30 Eylül 2016 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait özet konsolide olmayan finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)

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

### 2.1.2 Netleştirme/mahsup

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

### 2.1.3 İşletmenin sürekliliği

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

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

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

	Stok çeşidi	Stok taşınan değeri	Tahmini geri kazanılabilir tarih
Ankara Çankaya	Mamul	21.911.934	2017
		21.911.934	

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

Şirket, Ankara-Çankaya projesini tamamlamış ve konut kısmından, Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmesi ile sattığı 16 adet konuttan 16 tanesinin ev teslimatlarını 30 Eylül 2016 tarihi itibarıyla gerçekleştirmiştir. Projenin ticari kısmı ile ilgili olarak da; kiralama çalışmaları, rapor tarihi itibarıyla devam etmektedir.

### 2.1.4 İşlevsel ve raporlama para birimi

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

### 2.1.5 Karşılaştırmalı Bilgiler ve Önceki Dönem Tarihli Finansal Tabloların Yeniden Düzenlenmesi

Finansal durum ve performans trendlerinin tespitine imkân vermek üzere, Şirket'in 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.

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

**1 Ocak-30 Eylül 2016 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait  
özet konsolide olmayan finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)

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

### **2.1.6 Finansal Tabloların Hazırlanış Şekli**

Şirket'in 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**

Şirket'in ara dönem konsolide olmayan özet finansal tabloları yıl sonu finansal tabloların içermesi gerekli olan açıklama ve dipnotların tamamını içermemektedir ve bu sebeple Şirket'in 31 Aralık 2015 tarihli konsolide olmayan finansal tabloları ile birlikte değerlendirilmelidir.

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

### **2.3 Muhasebe politikalarındaki değişiklikler**

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

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

30 Eylül 2016 tarihi itibarıyla sona eren ara hesap dönemine ait özet konsolide olmayan finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları aşağıda özetlenen 1 Ocak 2016 tarihi itibarıyla geçerli yeni ve değiştirilmiş TFRS standartları ve TFRYK yorumları dışında önceki yılda kullanılanlar ile tutarlı olarak uygulanmıştır. Bu standartların ve yorumların Şirket'in mali durumu ve performansı üzerindeki etkileri ilgili paragraflarda açıklanmıştır.

#### **i) 1 Ocak 2016 tarihinden itibaren geçerli olan yeni standart, değişiklik ve yorumlar**

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

TFRS 11, faaliyeti bir işletme teşkil eden müşterek faaliyetlerde ortaklık payı edinimi muhasebesi ile ilgili rehberlik etmesi için değiştirilmiştir. Bu değişiklik, TFRS 3 İşletme Birleşmeleri'nde belirtildiği şekilde faaliyeti bir işletme teşkil eden bir müşterek faaliyette ortaklık payı edinen işletmenin, bu TFRS'de belirtilen rehberlik ile ters düşenler hariç, TFRS 3 ve diğer TFRS'lerde yer alan işletme birleşmeleri muhasebesine ilişkin tüm ilkeleri uygulamasını gerektirmektedir. Buna ek olarak, edinen işletme, TFRS 3 ve işletme birleşmeleri ile ilgili diğer TFRS'lerin gerektirdiği bilgileri açıklamalıdır. Söz konusu değişikliğin Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerinde hiçbir etkisi olmamıştır.

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

TMS 16 ve TMS 38'deki Değişiklikler, maddi duran varlıklar için hasıllata dayalı amortisman hesaplaması kullanımını yasaklamış ve maddi olmayan duran varlıklar için hasıllata dayalı amortisman hesaplaması kullanımını önemli ölçüde sınırlandırmıştır. Söz konusu değişikliğin Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerinde hiçbir etkisi olmamıştır.

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

**1 Ocak-30 Eylül 2016 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait  
özet konsolide olmayan finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)

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

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

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

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

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

- maliyet değeriyle
- TFRS 9 uyarınca
- veya
- TMS 28'de tanımlanan özkaynak yöntemini kullanarak muhasebeleştirilmesi gerekmektedir.

İşletmelerin aynı muhasebeleştirmeyi her yatırım kategorisine uygulaması gerekmektedir. Bunun sonucu olarak TFRS 1 Uluslararası Finansal Raporlama Standartlarının İlk Kez Uygulanmasında da bir değişiklik yapılmıştır. TFRS 1'de yapılan değişiklik, ilk kez uygulama yapan işletmelerin, geçmişte gerçekleşen işletme birleşmeleri için yatırımın satın alınması sırasında TFRS 1 muafiyetini uygularken bireysel finansal tablolarında özkaynak yöntemini kullanarak yatırımlarını muhasebeleştirilmesine izin vermektedir. Değişiklik Şirket için geçerli değildir ve Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerindeki etkisi olmamıştır.

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

TFRS 10 ve TMS 28'deki bir iştirak veya iş ortaklığına verilen bir bağlı ortaklığın kontrol kaybını ele almadaki gereklilikler arasındaki tutarsızlığı gidermek için TFRS 10 ve TMS 28'de değişiklik yapılmıştır. Bu değişiklik ile bir yatırımcı ile iştirak veya iş ortaklığı arasında, TFRS 3'te tanımlandığı şekli ile bir işletme teşkil eden varlıkların satışı veya katkısından kaynaklanan kazanç veya kayıpların tamamının yatırımcı tarafından muhasebeleştirilmesi gerektiği açıklığa kavuşturulmuştur. Eski bağlı ortaklıkta tutulan yatırımın gerçeğe uygun değerden yeniden ölçülmesinden kaynaklanan kazanç veya kayıplar, sadece ilişiksiz yatırımcıların o eski bağlı ortaklıktaki payları ölçüsünde muhasebeleştirilmelidir. Değişiklik Şirket için geçerli değildir ve Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerindeki etkisi olmamıştır.

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

**1 Ocak-30 Eylül 2016 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait  
özet konsolide olmayan finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)

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

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

Şubat 2015'te, TFRS 10 Konsolide Finansal Tablolar standardındaki yatırım işletmeleri istisnasının uygulanması sırasında ortaya çıkan konuları ele almak için TFRS 10, TFRS 12 ve TMS 28'de değişiklikler yapmıştır: Değişiklikler Şirket için geçerli değildir ve Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde etkisi olmamıştır.

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

TMS 1'de değişiklik yapmıştır. Bu değişiklikler; Önemlilik, Ayırıştırma ve alt toplamlar, Dipnot yapısı, Muhasebe politikaları açıklamaları, Özkaynakta muhasebeleştirilen yatırımlardan kaynaklanan diğer kapsamlı gelir kalemlerinin sunumu alanlarında dar odaklı iyileştirmeler içermektedir. Değişikliklerin Şirket'in ara dönem özet konsolide olmayan finansal tablo dipnotları üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

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

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

- TFRS 5 Satış Amaçlı Elde Tutulan Duran Varlıklar ve Durdurulan Faaliyetler – elden çıkarma yöntemlerindeki değişikliklerin (satış veya ortaklara dağıtım yoluyla) yeni bir plan olarak değil, eski planın devamı olarak kabul edileceğine açıklık getirilmiştir
- TFRS 7 Finansal Araçlar: Açıklamalar – bir finansal varlığın devredilmesinde hizmet sözleşmelerinin değerlendirilmesine ve netleştirmeye ilişkin TFRS 7 açıklamalarının ara dönem özet finansal tablolar için zorunlu olmadığına ilişkin açıklık getirilmiştir
- TMS 19 Çalışanlara Sağlanan Faydalar – yüksek kaliteli kurumsal senetlerin pazar derinliğinin, borcun bulunduğu ülkede değil borcun taşındığı para biriminde değerlendirileceğine açıklık getirilmiştir
- TMS 34 Ara Dönem Finansal Raporlama – gerekli ara dönem açıklamalarının ya ara dönem finansal tablolarda ya da ara dönem finansal tablolardan gönderme yapılarak sunulabileceğine açıklık getirilmiştir.

Söz konusu değişikliklerin Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerinde bir etkisi olmamıştır.

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

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

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

**1 Ocak-30 Eylül 2016 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait  
özet konsolide olmayan finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)

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

#### **TFRS 9 Finansal Araçlar – Sınıflandırma ve Açıklama**

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

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

KGK Eylül 2016'da TFRS 15 Müşterilerle Yapılan Sözleşmelerden Doğan Hasılat standardını yayınlamıştır. Yayınlanan bu standart, UMSK'nın Nisan 2016'da UFRS 15'e açıklık getirmek için yaptığı değişiklikleri de içermektedir. Standarttaki yeni beş aşamalı model, hasılatın muhasebeleştirme ve ölçüm ile ilgili gereklilikleri açıklamaktadır. Standart, müşterilerle yapılan sözleşmelerden doğan hasılatla uygulanacak olup bir işletmenin olağan faaliyetleri ile ilgili olmayan bazı finansal olmayan varlıkların (örneğin maddi duran varlık çıkışları) satışının muhasebeleştirilip ölçülmesi için model oluşturmaktadır. TFRS 15'in uygulama tarihi 1 Ocak 2018 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleridir. Erken uygulamaya izin verilmektedir. TFRS 15'e geçiş için iki alternatif uygulama sunulmuştur; tam geriye dönük uygulama veya modifiye edilmiş geriye dönük uygulama. Modifiye edilmiş geriye dönük uygulama tercih edildiğinde önceki dönemler yeniden düzenlenmeyecek ancak mali tablo dipnotlarında karşılaştırmalı rakamsal bilgi verilecektir. Söz konusu değişikliğin Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

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

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

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

UMSK, özkaynak yöntemi ile ilgili devam eden araştırma projesi çıktılarına bağlı olarak değiştirilmek üzere, Aralık 2015'te TFRS 10 ve TMS 28'de yapılan söz konusu değişikliklerin geçerlilik tarihini süresiz olarak ertelemiştir. Ancak, erken uygulamaya halen izin vermektedir.

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

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

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

**1 Ocak-30 Eylül 2016 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait  
özet konsolide olmayan finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)

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

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

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

**UFRS 16 Kiralama İşlemleri**

UMSK Ocak 2016'da UFRS 16 "Kiralama İşlemleri" standardını yayınlamıştır. Yeni standart, faaliyet kiralaması ve finansal kiralama ayrımını ortadan kaldırarak kiracı durumundaki şirketler için birçok kiralamanın tek bir model altında bilançoya alınmasını gerektirmektedir. Kiralayan durumundaki şirketler için muhasebeleştirme büyük ölçüde değişmemiş olup faaliyet kiralaması ile finansal kiralama arasındaki fark devam etmektedir. UFRS 16, UMS 17 ve UMS 17 ile ilgili Yorumların yerine geçecek olup 1 Ocak 2019 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerlidir. UFRS 15 "Müşterilerle Yapılan Sözleşmelerden Doğan Hasılat" standardı da uygulandığı sürece UFRS 16 için erken uygulamaya izin verilmektedir. Şirket, standardın finansal durumu ve performansı üzerine etkilerini değerlendirmektedir.

**UMS 12 Gelir Vergileri: Gerçekleşmemiş Zararlar için Ertelenmiş Vergi Varlıklarının Muhasebeleştirilmesi (Değişiklikler)**

UMSK Ocak 2016'da, UMS 12 Gelir Vergileri standardında değişikliklerini yayınlamıştır. Yapılan değişiklikler gerçeğe uygun değeri ile ölçülen borçlanma araçlarına ilişkin ertelenmiş vergi muhasebeleştirilmesi konusunda açıklık getirmektedir. Değişiklikler; gerçekleşmemiş zararlar için ertelenmiş vergi varlıklarının muhasebeleştirilmesi hükümleri konusunda, uygulamadaki mevcut farklılıkları gidermeyi amaçlamaktadır. Değişiklikler, 1 Ocak 2017 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geriye dönük olarak uygulanacaktır. Erken uygulamaya izin verilmektedir. Ancak, değişikliklerin ilk kez uygulandığı dönem, karşılaştırmalı sunulan ilk dönemin açılış özkaynaklarındaki etki, açılış geçmiş yıllar karları/ zararları ve diğer özkaynak kalemleri arasında ayrıştırılmadan, açılış geçmiş yıllar karları/zararlarında (ya da uygun olması durumunda bir diğer özkaynak kaleminde) muhasebeleştirilebilecektir. Şirket, bu muafiyeti uygulaması durumunda, finansal tablo dipnotlarında açıklama yapacaktır. Değişiklik Şirket için geçerli değildir ve Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde etkisi olmayacaktır.

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

**1 Ocak-30 Eylül 2016 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait  
özet konsolide olmayan finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)

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

#### **UMS 7 Nakit Akış Tabloları (Değişiklikler)**

UMSK Ocak 2016'da, UMS 7 Nakit Akış Tabloları standardında değişikliklerini yayınlamıştır. Değişiklikler, şirketin finansman faaliyetleri konusunda finansal tablo kullanıcılarına sağlanan bilgilerin iyileştirilmesi için UMS 7'ye açıklık getirilmesini amaçlamaktadır. Dipnot açıklamalarındaki iyileştirmeler, şirketlerin finansal borçlarındaki değişiklikler için bilgi sağlamasını gerektirmektedir. Değişiklikler, 1 Ocak 2017 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanacaktır. Erken uygulamaya izin verilmektedir. Şirket'in bu değişiklikleri ilk kez uygulamasında, önceki dönemlere ilişkin karşılaştırmalı bilgi sunulmasına gerek yoktur. Değişiklik Şirket için geçerli değildir ve Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde etkisi olmayacaktır.

#### **UFRS 2 Hisse Bazlı Ödeme İşlemlerinin Sınıflandırma ve Ölçümü (Değişiklikler)**

UMSK Haziran 2016'da, UFRS 2 Hisse Bazlı Ödemeler standardında değişiklikler yayınlamıştır. Değişiklikler, belirli hisse bazlı ödeme işlemlerinin nasıl muhasebeleştirilmesi gerektiği ile ilgili UFRS 2'ye açıklık getirilmesini amaçlamaktadır. Değişiklikler aşağıdaki konuların muhasebeleştirilmesini kapsamaktadır;

- a. nakit olarak ödenen hisse bazlı ödemelerin ölçümünde hakediş koşullarının etkileri,
- b. stopaj vergi yükümlülükleri açısından net mahsup özelliği bulunan hisse bazlı ödeme işlemleri,
- c. işlemin niteliğini nakit olarak ödenen hisse bazlı işlemde özkaynağa dayalı hisse bazlı işleme dönüştüren hüküm ve koşullardaki değişiklikler.

Değişiklikler, 1 Ocak 2018 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanacaktır. Erken uygulamaya izin verilmektedir. Değişiklik Şirket için geçerli değildir ve Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde etkisi olmayacaktır.

#### **UFRS 4 Sigorta Sözleşmeleri (Değişiklikler);**

UMSK Eylül 2016'da, UFRS 4 'Sigorta Sözleşmeleri' standardında değişiklikler yayımlamıştır. UFRS 4'de yapılan değişiklik iki farklı yaklaşım sunmaktadır: 'örtük yaklaşım (overlay approach)' ve 'erteleyici yaklaşım (deferral approach)'. Yeni değiştirilmiş standart:

- a. Sigorta sözleşmeleri tanzim eden tüm şirketlere yeni sigorta sözleşmeleri standardı yayımlanmadan önce UFRS 9 Finansal Araçlar standardının uygulanmasından oluşabilecek dalgalanmayı kar veya zarardan ziyade diğer kapsamlı gelirlerde muhasebeleştirme hakkı sağlayacaktır, ve
- b. Faaliyetleri ağırlıklı olarak sigorta ile bağlantılı olan şirketlere UFRS 9 Finansal Araçlar standardını isteğe bağlı olarak 2021 yılına kadar geçici uygulama muafiyeti getirecektir. UFRS 9 Finansal Araçlar standardını uygulamayı erteleyen işletmeler halihazırda var olan UMS 39 'Finansal Araçlar' standardını uygulamaya devam edeceklerdir.

Değişiklikler, 1 Ocak 2018 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanacaktır. Erken uygulamaya izin verilmektedir. Söz konusu değişikliklerin Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir. Değişiklik Şirket için geçerli değildir ve Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde etkisi olmayacaktır.

### **3. Bölümlere göre raporlama**

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



## Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

**1 Ocak-30 Eylül 2016 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait  
özet konsolide olmayan finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)

### 4. İşletme Birleşmeleri

Şirket'in organizasyonu ve faaliyet konusu başlıklı dipnotta (Not1) bahsedilen birleşme işlemi, KGK tarafından yayımlanan Türkiye Muhasebe Standartlarının Uygulanmasına yönelik ilke kararı "2013-2 Ortak Kontrole Tabi İşletme Birleşmelerinin Muhasebeleştirilmesi" çerçevesinde hakların birleşmesi (pooling of interest) yöntemi ile muhasebeleştirilmiş ve ortak kontrolün olduğu raporlama döneminin başı itibarıyla birleşme gerçekleşmiş gibi konsolide finansal tablolar düzenlenmiş ve ortak kontrolün olduğu raporlama döneminin başından itibaren karşılaştırmalı olarak sunulmuştur. Böylece bu işlem sonucunda herhangi bir şerefiye veya negatif şerefiye hesaplanmamış olup iştirak tutarı ile birleştirilen şirketin sermayesindeki payı nispetindeki tutarın netleştirilmesi sonucu oluşan fark doğrudan "Ortak kontrole tabi teşebbüs veya işletmeleri içeren birleşmelerin etkisi" olarak özkaynaklar altında muhasebeleştirilmiştir.

#### Elde edilen net aktifler

8 Ağustos 2016

Nakit ve nakit benzerleri	20.742
Ticari alacaklar	30.987.809
Diğer alacaklar	115.640
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	(117.419)
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	(22.066)

---

<b>Alınan net aktif değer</b>	<b>30.984.706</b>
-------------------------------	-------------------

---

<b>İştirak Bedeli</b>	<b>(23.220.000)</b>
<b>Kısıtlanmış yedek sınıflaması</b>	<b>(166.730)</b>
<b>Kar dağıtımı eliminasyonu</b>	<b>1.829.958</b>

---

<b>Ortak kontrole tabi işletmeleri içeren birleşmenin etkisi</b>	<b>9.427.834</b>
--	------------------

---

### 5. Nakit ve nakit benzerleri

30 Eylül 2016, 31 Aralık 2015 ve 31 Aralık 2014 tarihleri itibarıyla nakit ve benzerleri detayları aşağıda verilmiştir:

	30 Eylül 2016	31 Aralık 2015	31 Aralık 2014
Kasa	-	-	852
Banka			
- Vadesiz mevduat	47.786	7.340	55.265
- Vadeli mevduat	-	-	1.000
Yatırım fonları	-	29	29
	47.786	7.369	57.146

### 6. Finansal yatırımlar

#### Kısa vadeli

Şirket, İstanbul ili Kemerburgaz bölgesinde 2B yasasıyla birlikte satışa çıkarılacak bir arsayla ilgili hukuki süreç başlatmış olup ilgili süreç neticesine bağlı olarak söz konusu arsayla ilgili bir aksiyon planı oluşturulması öngörmektedir. Bu konuyla ilgili olarak hukuki süreç gereği Şirket'in banka hesaplarında 5.082.080 ABD Doları karşılığı 15.225.403 TL kadar blokeli vadeli mevduatı bulunmaktadır (31 Aralık 2015 – 14.776.656 TL; 31 Aralık 2014 – 11.784.835 TL ).

## Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

**1 Ocak-30 Eylül 2016 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait  
özet konsolide olmayan finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)

### 6. Finansal yatırımlar (devamı)

Söz konusu bloke vadeli mevduatın vadesi 3 aydan uzun olup ilişikteki ara dönem özet konsolide olmayan finansal durum tablosunda finansal yatırım olarak sınıflanmıştır. Vadeli mevduatın faiz oranı %2,05'tir ve vadesi 11 Ekim 2016 tarihinde sona erecektir. 30 Eylül 2016 tarihi itibarıyla 48.523 ABD Doları karşılığı 145.371 TL faiz tahakkuk etmiştir ve vadeye kalan gün sayısı 11'dir (31 Aralık 2015 – 64.734 TL; 31 Aralık 2014 – 50.368).

#### Uzun vadeli

	30 Eylül 2016	31 Aralık 2015	31 Aralık 2014
YKS Tesis Yönetim Hizmetleri A.Ş.	205.341	205.341	205.341
	205.341	205.341	205.341

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

### 7. Kısa ve uzun vadeli borçlanmalar

	30 Eylül 2016			31 Aralık 2015			31 Aralık 2014		
	Faiz oranı (%)	Orijinal Para birimi	TL karşılığı	Faiz oranı (%)	Orijinal Para birimi	TL karşılığı	Faiz oranı (%)	Orijinal Para birimi	TL karşılığı
TL banka kredileri	13,00%	649.500	649.500 (1)	10,85%	8.230.813	8.230.813(3)	11,42%	3.078.990	3.078.990(9)
TL banka kredileri	-	-	-	10,85%	8.230.813	8.230.813 (3)	11,37%	7.168.842	7.168.842(9)
TL banka kredileri	-	-	-	10,85%	3.263.717	3.263.717(4)	11,20%	20.534.789	20.534.789(9)
TL banka kredileri	-	-	-	13,75%	650.100	650.100(5)	10,05%	3.566.500	3.566.500(10)
TL banka kredileri	-	-	-	15,05%	646.000	646.000(5)	-	115.000	115.000(10)
TL banka kredileri	-	-	-	10,85%	21.587.938	21.587.938(6)	10,20%	222.000	222.000(10)
TL banka kredileri	-	-	-	11,31%	22.688.878	22.688.878(6)	10,30%	2.716.000	2.716.000(10)
TL banka kredileri	-	-	-	12,01%	4.021.634	4.021.634(7)	10,35%	305.000	305.000(10)
TL banka kredileri	-	-	-	-	-	-	-	30.919	30.919(10)
TL banka kredileri	-	-	-	-	-	-	11,00%	1.175.600	1.175.600(10)
ABD Doları banka kredileri	-	-	-	-	-	-	3,88%	15.568.483	36.101.756(11)
ABD Doları banka kredileri	3,39%	5.161.098	15.462.132 (2)	3,12%	5.114.889	14.872.052(8)	3,12%	5.111.145	11.852.234(12)
<b>Toplam kısa vadeli finansal borçlar</b>			<b>16.111.632</b>			<b>84.191.945</b>			<b>86.867.630</b>

- (1) Rotatif  
(2) 11 Ekim 2016 vadeli.  
(3) 4 Şubat 2016 vadeli.  
(4) 1 Nisan 2016 vadeli erken kapama opsiyonlu spot kredinin 1.000.000 TL tutarındaki kısmı 15.06.2015 tarihinde kapatılmıştır.  
(5) Rotatif  
(6) 1 Nisan 2016 vadeli.  
(7) 20 Mayıs 2016 vadeli erken kapama opsiyonlu spot kredinin 940.000 TL tutarındaki kısmı 30.09.2015 tarihinde, 922.000 TL tutarındaki kısmı 26.10.2015 tarihinde, 715.000 TL tutarındaki kısmı 28.10.2015 tarihinde ve 1.890.000 TL tutarındaki kısmı 11.11.2015 tarihinde kapatılmıştır.  
(8) 14 Nisan 2016 vadeli.  
(9) 31 Mart 2015 vadeli.  
(10) Rotatif  
(11) 26 Haziran 2015 vadeli.  
(12) 14 Nisan 2015 vadeli.

## Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

**1 Ocak-30 Eylül 2016 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait  
özet konsolide olmayan finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)

### 8. Ticari alacaklar ve borçlar

30 Eylül 2016, 31 Aralık 2015 ve 31 Aralık 2014 tarihleri itibarıyla ticari alacakların detayları aşağıda verilmiştir:

<b>Kısa vadeli ticari alacaklar:</b>	<b>30 Eylül 2016</b>	<b>31 Aralık 2015</b>	<b>31 Aralık 2014</b>
İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar			
- Alıcılar	<b>787.470</b>	1.254.862	261.186
	<b>787.470</b>	1.254.888	
Şüpheli ticari alacaklar karşılığı	<b>(282.345)</b>	(282.345)	(234.403)
<b>Ticari alacaklar, net</b>	<b>505.125</b>	972.543	26.783

30 Eylül 2016, 31 Aralık 2015 ve 31 Aralık 2014 tarihleri itibarıyla ticari borçların detayları aşağıda verilmiştir:

<b>Kısa vadeli ticari borçlar:</b>	<b>30 Eylül 2016</b>	<b>31 Aralık 2015</b>	<b>31 Aralık 2014</b>
İlişkili taraflara ticari borçlar	<b>353.853</b>	619.276	1.706.271
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar			
- Satıcılar	<b>159.197</b>	218.451	99.209
	<b>513.050</b>	837.727	1.805.480
<b>Kısa vadeli diğer borçlar:</b>	<b>30 Eylül 2016</b>	<b>31 Aralık 2015</b>	<b>31 Aralık 2014</b>
İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar (*)	<b>56.133</b>	63.957	85.094
	<b>56.133</b>	63.957	

(\*) İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar, kiraya verilen dairelere istinaden alınmış olan depozitolardan ve oluşmaktadır.

### 9. Stoklar

30 Eylül 2016, 31 Aralık 2015 ve 31 Aralık 2014 tarihleri itibarıyla stokların detayları aşağıda verilmiştir:

	<b>30 Eylül 2016</b>	<b>31 Aralık 2015</b>	<b>31 Aralık 2014</b>
İlk madde ve malzeme	-	-	16.945.907
Yarı mamul	-	-	27.163.079
Mamul	<b>21.911.934</b>	27.031.977	729.181
	<b>21.911.934</b>	27.031.977	44.838.167

## Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

**1 Ocak-30 Eylül 2016 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait  
özet konsolide olmayan finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)

### 9. Stoklar (devamı)

#### İlk madde ve malzeme:

30 Eylül 2016, 31 Aralık 2015 ve 31 Aralık 2014 tarihleri itibarıyla ilk madde ve malzeme detayları aşağıda verilmiştir:

	30 Eylül 2016	31 Aralık 2015	31 Aralık 2014
Riva projesi	-	-	16.945.907
	-	-	16.945.907

#### Yarı mamul:

30 Eylül 2016, 31 Aralık 2015 ve 31 Aralık 2014 tarihleri itibarıyla yarı mamul detayları aşağıda verilmiştir:

	30 Eylül 2016	31 Aralık 2015	31 Aralık 2014
Ankara Çankaya	-	-	27.163.079
	-	-	27.163.079

#### Mamul:

30 Eylül 2016, 31 Aralık 2015 ve 31 Aralık 2014 tarihleri itibarıyla mamullerin detayları aşağıda verilmiştir:

	30 Eylül 2016	31 Aralık 2015	31 Aralık 2014
Ankara Çankaya	21.911.934	26.410.289	-
Ankara Ankara (Bilkent)	-	621.688	729.181
	21.911.934	27.031.977	729.181

#### 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 tevhidı 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 Şirket lehine karar verilmiş olup; dosya, Ankara 9. İdare mahkemesine geri gönderilmiştir.

**1 Ocak-30 Eylül 2016 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait  
özet konsolide olmayan finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)

**9. Stoklar (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 Şirket lehine onanmıştır. Bu süreçten sonra Çankaya Yerel Kalkınma ve Dayanışma Vakfı karar düzeltmeye gitmemesi nedeniyle bu karar Şirket lehine kesinleşmiş ve ilgili dava tüm hukuki süreçlerini tamamlayarak Şirket lehine sonlanmıştır.

Ankara 9. İdare Mahkemesinin 2007/237E sayılı dosyası üzerinden, Davacı Ankara Büyükşehir Belediye Başkanlığı ile Davalı Çankaya Belediye Başkanlığı arasında görülmekte olan ve Şirket'in davalı Çankaya Belediye Başkanlığı yanında "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 Şirket 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 Şirket tarafından temyiz edilmiş olup, temyiz incelemesi, Danıştay 6. Dairesi nezdinde 2009/2706 E sayılı dosya üzerinden görüşülmüş ve Şirket lehine karar düzeltme yolu açık olmak üzere karar verilmiştir. Bu gelişme sonrasında, davanın karar düzeltme aşaması da Şirket lehine sonuçlanmış olup; daha sonra da Şirket'in müdâhil olarak katıldığı bu davada ilk derece mahkemesi, temyiz yolu açık olmak üzere, Şirket 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 incelemede olduğu bilgisi edinilmiş olup, 30 Eylül 2016 tarihi itibarıyla yeni bir gelişme olmamıştır.

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

Şirket, 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 tablolara başlamak üzere yatırım amaçlı gayrimenkullere sınıflamıştır.

30 Eylül 2016 tarihi itibarıyla Ankara Çankaya projesinin konut kısmının Şirket'in hissesine düşen payının geri kazanılabilir tutarı 25.146.282 TL'dir. (31 Aralık 2015 – 28.296.044 TL; 31 Aralık 2014 – 34.332.735 TL). 30 Eylül 2016 tarihi itibarıyla, arsa sahipleriyle yapılan "Gayrimenkul Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığında İnşaat Yapım Sözleşmesi" uyarınca projenin tamamlanmış kısmına istinaden Şirket'in payı %46'ya ulaşarak ilgili pay paylaşımının tümü tamamlanmıştır.

**Ankara Ankara (Bilkent) projesi:**

Ankara Ankara projesi; Ankara İli, Çankaya İlçesi'nde mülkiyeti Koray Yapı Endüstrisi ve Ticaret A.Ş.'ye ait olan 17.952 m2 alan üzerinde geliştirdiği projedir ve 20 Temmuz 2006 tarihinde inşaatına başlanmıştır. Proje toplam 184 daire ve sosyal tesislerden oluşmaktadır (Sözleşme gereği 39 adet daire arsa karşılığı inşaat firmasına devredilmiştir). 24 Nisan 2006 tarihinde ön satışına başlanan projede 30 Eylül 2016 tarihi itibarıyla 145 adet ünite Şirket tarafından hak sahiplerine teslim edilmiştir (31 Aralık 2015: 143; 31 Aralık 2014: 142).

## Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

**1 Ocak-30 Eylül 2016 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait  
özet konsolide olmayan finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)

### 9. Stoklar (devamı)

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

30 Eylül 2016	Stok çeşidi	Stok taşınan değeri	Tahmini geri kazanılabilir tarih
Ankara Çankaya	Mamul	21.911.934	2017
		21.911.934	
31 Aralık 2015	Stok çeşidi	Stok taşınan değeri	Tahmini geri kazanılabilir tarih
Ankara Çankaya	Mamul	26.410.289	2016
Ankara Ankara (Bilkent)	Mamul	621.688	2016
		27.031.977	
31 Aralık 2014	Stok çeşidi	Stok taşınan değeri	Tahmini geri kazanılabilir tarih
Riva projesi	İlk madde ve malzeme	16.945.907	2015
Ankara Çankaya	Yarı mamul	27.163.079	2015
Ankara Ankara (Bilkent)	Mamul	729.181	2015
		44.838.167	

### 10. Diğer dönen ve duran varlıklar

#### Diğer dönen varlıklar

	30 Eylül 2016	31 Aralık 2015	31 Aralık 2014
Katma değer vergisi ("KDV") alacakları	2.829.884	6.156.177	3.620.376
İndirilecek KDV	-	647	543.693
	2.829.884	6.516.824	4.164.069

#### Diğer duran varlıklar

	30 Eylül 2016	31 Aralık 2015	31 Aralık 2014
Katma değer vergisi ("KDV") alacakları	-	5.199.140	10.265.548
	-	5.199.140	10.265.548

## Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

### 1 Ocak-30 Eylül 2016 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait özet konsolide olmayan finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)

#### 11. Yatırım amaçlı gayrimenkuller

30 Eylül 2016, 31 Aralık 2015 ve 31 Aralık 2014 tarihlerinde sona eren dönemlere ait yatırım amaçlı gayrimenkullerde gerçekleşen hareketler aşağıdaki gibidir:

	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

	1 Ocak 2015	İlaveler	Çıkışlar	Gerçeğe uygun değer değişimi	Transferler	31 Aralık 2015
Elit Residence	3.025.000	-	-	375.000	-	3.400.000
Levent Loft Bahçe Projesi	7.531.418	-	(1.796.172)	1.273.998	-	7.009.244
Bomonti Apartman	7.249.316	-	-	353.383	-	7.602.699
Kağıthane Ofis Park	4.373.756	-	-	498.244	-	4.872.000
Ankara Çankaya Projesi Ticari Kısım	31.725.860	666.321(*)	-	11.147	-	32.403.328
Riva Doğu	50.601.071	-	-	12.615.034	-	63.216.105
	104.506.421	666.321	(1.796.172)	15.126.806	-	118.503.376

(\*) Ankara Çankaya Projesi'nde arsa sahipleriyle yapılan paylaşım protokolünde Şirket'in konut kısmından eksik aldığı anlaşılan arsa payının telafisi için, "Gayrimenkul Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığında İnşaat Yapım Sözleşmesi"ne uygun olarak söz konusu eksik bölümün Ticari Kısma eklenmesi ile Şirket'in sahip olduğu Ticari Kısım'daki hisse oranı %46'dan yaklaşık %46,97'ye ulaşmıştır. İlave edilen bu pay ile Ankara Çankaya Projesi Ticari Kısım'ındaki değeri 666.321 TL artmıştır ve bu gelir esas faaliyetlerden diğer gelirler hesabında muhasebeleştirilmiştir (Not 17).

	1 Ocak 2014	İlaveler	Çıkışlar	Gerçeğe uygun değer değişimi	Transferler	31 Aralık 2014
Elit Residence	2.709.137	-	-	315.863	-	3.025.000
Levent Loft Bahçe Projesi	6.685.850	-	-	845.568	-	7.531.418
Bomonti Apartman	6.121.769	-	-	1.127.547	-	7.249.316
Kağıthane Ofis Park	3.815.750	-	-	558.006	-	4.373.756
Ankara Çankaya Projesi Ticari Kısım	11.844.904	3.786.210(*)	-	16.094.746	-	31.725.860
Riva Doğu	-	-	-	27.758.492	22.842.579(**)	50.601.071
	31.177.410	3.786.210	-	46.700.222	22.842.579	104.506.421

(\*)Devam etmekte olan Ankara Çankaya projesi ticari kısım için katlanılan masrafları ifade etmektedir.

(\*\*)Şirket yönetimi, 22 Aralık 2014 tarih ve 47 numaralı Yönetim Kurulu kararı ile Şirket ve Gelişim Gayrimenkul finansal tablolarında sırasıyla 10.471.902 TL ve 12.370.676 TL maliyetle taşınan Riva Doğu'da bulunan arsaların satılmasına yönelik hazırlıklara başlanılmasına karar vermiştir. 31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla hazırlanan finansal tablolarda bu arsalar yatırım amaçlı gayrimenkul hesabına sınıflanmış ve değerlendirme raporlarına göre gerçeğe uygun değerlerinden taşınmışlardır. Söz konusu işlemle ilgili olarak esas faaliyetlerden diğer gelirler hesabında 27.758.492 TL gerçeğe uygun değer artışı kaydedilmiştir. Şirket'in 31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla finansal tablolarında Riva Gölü'de bulunan arsalar maliyet bedelleri ile stok olarak durmaktadır (Not 9).

## Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

**1 Ocak-30 Eylül 2016 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait  
özet konsolide olmayan finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)

### 11. Yatırım amaçlı gayrimenkuller (devamı)

#### Elit Residence:

İstanbul Şişli ilçesi 1905 ada ve 48 numaralı parsel üzerinde inşaat edilmiş olan 40 katlı Elit Plaza konut projesinde, Şirket tarafından satın alınan 30 numaralı bağımsız bölümden oluşmaktadır. Bu bölüm 30 Eylül 2016 tarihi itibarıyla, 29 Aralık 2015 tarihli ekspertiz raporunda belirtilmiş olan 3.400.000 TL piyasa değeri ile değerlendirilmiştir.

#### Levent Loft Projesi:

Levent Loft Bahçe, İstanbul ili, Şişli ilçesinde 1.759 metrekare yüzölçümüne sahip, 90 no'lu parsel üzerinde 23 katlı konut projesinde, Şirket tarafından satın alınan 5 daireden 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 2016 tarihi itibarıyla Grup'un projede 3 daresi yer almaktadır. Bu daireler 30 Aralık 2015 tarihindeki ekspertiz raporunda belirtilmiş olan 5.019.898 TL piyasa değeri ile değerlendirilmiştir.

#### Bomonti Projesi:

Bomonti projesi, İstanbul ili, Şişli-Bomonti ilçesinde bulunan 144 pafta, 980 ada, 9 parsel no'lu 2.799 m<sup>2</sup> yüzölçümüne sahip, Bomonti Apartman Projesinden alınan 9 daireden oluşan bir projedir. Bu daireler 30 Aralık 2015 tarihindeki ekspertiz raporunda belirtilmiş olan 7.602.699 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, 30 Aralık 2015 tarihindeki ekspertiz raporunda belirtilmiş olan 4.872.000 TL piyasa değeri ile değerlendirilmiştir.

#### Ankara Çankaya Projesi Ticari Kısım

Ankara Çankaya Projesi ticari kısmı, Ankara ili, Çankaya ilçesi, 6049 ada, 21 parselde kayıtlı 10.264 m<sup>2</sup> büyüklüğünde arsada geliştirilen projenin A-B ve F bloklarından oluşmaktadır ve Şirket 30 Eylül 2016 tarihi itibarıyla yaklaşık %46,97'lik arsa payına sahiptir. Ankara Çankaya projesinin ticari kısmının, Şirket'in sahip olduğu arsa payına düşen yaklaşık %46,97'lik kısmının değeri 7 Ekim 2015 tarihindeki ekspertiz raporundaki değeri 32.403.328 TL'dir.

#### Riva Doğu

Şirket yönetimi, İstanbul ili, Beykoz ilçesi, Riva Bölgesinde bulunan 1164/1, 2993, 3017, 3028, 2989, 2991, 2994 ve 2992 numaralı parsellerden oluşmakta olan ve Şirket 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 04 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 Grup'un nihai ana ortaklarından Temel Ticaret ve Yatırım A.Ş.'nin bağlı ortaklığı Sardes Gayrimenkul Yatırımcılığı ve Ticaret A.Ş.'ye satılmasına karar verilmiştir.



## Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

**1 Ocak-30 Eylül 2016 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait  
özet konsolide olmayan finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)

### 11. Yatırım amaçlı gayrimenkuller (devamı)

Raporlama tarihi itibarıyla söz konu arsaların satış işlemleri tamamlanmıştır.

### 12. Maddi ve maddi olmayan duran varlıklar

30 Eylül 2016 tarihinde sona eren dokuz aylık ara hesap dönemi içinde alınan maddi ve maddi olmayan duran varlıkların tutarı 12.152 TL olup; çıkış bulunmamaktadır (30 Eylül 2015 –83.266TL; 3.678 TL);( 30 Eylül 2014 –123.341 TL; yoktur).

30 Eylül 2016 tarihinde sona eren dokuz aylık ara hesap dönemi içinde kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelirler tablosunda genel yönetim gideri hesabında giderleştirilen maddi ve maddi olmayan duran varlık amortisman tutarı 80.655 TL'dir (30 Eylül 2015 – 88.769 TL); (30 Eylül 2014 – 80.508 TL).

### 13. Karşılıklar, koşullu varlık ve yükümlülükler

#### Şarta bağlı varlık ve yükümlülükler

- a) 30 Eylül 2016, 31 Aralık 2015 ve 31 Aralık 2014 tarihleri itibarıyla teminatlar ve taahhütler aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2016	31 Aralık 2015	31 Aralık 2014
Alınan teminatlar	4.357.697	3.843.432	10.707.374
<b>Toplam</b>	<b>4.357.697</b>	<b>3.843.432</b>	<b>10.707.374</b>

#### Verilen teminat mektupları

	30 Eylül 2016	31 Aralık 2015	31 Aralık 2014
<b>Şirket tarafından verilen teminat, rehin ve ipotekler (TRİ)'ler</b>			
A. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	2.424.718	4.714.718	6.464.718
B. Tam konsolidasyon kapsamına dâhil edilen ortaklıklar lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-	-
C. Olağan ticari faaliyetlerinin yürütülmesi amacıyla diğer 3. Kişilerin borcunu temin amacıyla vermiş olduğu	-	-	-
D. Diğer verilen TRİ'lerin toplam tutarı	-	-	-
i. Ana ortak lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-	-
ii. B ve C maddeleri kapsamına girmeyen diğer grup şirketleri lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-	-
iii. C maddesi kapsamına girmeyen 3. kişiler lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-	-
<b>Toplam</b>	<b>2.424.718</b>	<b>4.714.718</b>	<b>6.464.718</b>

Şirket tarafından verilen TRİ'ler 30 Eylül 2016, 31 Aralık 2015 ve 31 Aralık 2014 tarihleri itibarıyla TL cinsindendir.

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

**1 Ocak-30 Eylül 2016 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait  
özet konsolide olmayan finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)

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

b) 30 Eylül 2016 itibarıyla projeler bazında şerhler, hak ve yükümlülükler aşağıdaki gibidir:

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

Ankara Ankara (Bilkent) sitesindeki kat malikleri tarafından Şirket 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.

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. Şirket bu karara karşı, temyiz yoluna başvurmuştur. Temyiz incelemesi sonucunda ilgili kararın bozulmasına, karar düzeltme yolu açık olmak üzere oy çokluğu ile Şirket lehine karar verilmiştir. Çankaya Belediyesi tarafından Danıştay'da lehimize sonuçlanan kararlar ilgili olarak Danıştay nezdinde yapılan karar düzeltme de lehimize sonuçlanmış olup, Danıştay 14. Dairesi tarafından lehimize sonuçlanan dava onama için Ankara 11. İdare Mahkemesi'ne geri gönderilmiştir. Ankara 11. İdare Mahkemesi de, Danıştay 14. Dairesi'nin bozma yönündeki kararına temyiz yolu açık olmak üzere Şirket lehine uyma kararı almıştır. Çankaya Belediyesi bu kararı da temyiz etmiştir. 29.12.2015 tarihinde, Danıştay 14. Mahkemesi Çankaya Belediyesi'nin yapmış olduğu temyiz başvurusunu reddetmiş ve Şirket'imizin lehine verilmiş kararı onamıştır. Çankaya Belediyesi, onama kararına karşı karar düzeltme yoluna gitmiştir. 09.05.2016 tarihinde tebellüğ edilen karar düzeltme dilekçesine cevap dilekçesi sunulmuştur.

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

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

Yukarıda bahsi geçen ve 30 Eylül 2016 tarihi itibarıyla süren davalar konusunda hukuki süreçler devam etmekte olup, Şirket avukatları bu davaların Şirket'in lehine sonuçlanacağı görüşünde olduğundan Şirket'e yansıyacak bir zararın oluşması beklenmemektedir.

Ancak Ankara Ankara (Bilkent) projesine istinaden önceki yıllarda açılmış olan tüketici davalarının bir kısmında Şirket lehine 2015 yılında kesin karar alınması sonrası, Şirket'in 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 Şirket 30 Eylül 2016 itibarıyla toplam 2.660.830 TL tutarında karşılık ayırmıştır. (31 Aralık 2015- 2.660.830 TL; 31 Aralık 2014- yoktur)

#### **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.

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

**1 Ocak-30 Eylül 2016 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait  
özet konsolide olmayan finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)

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

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

Ankara 9. İdare Mahkemesi, 2013/586E - 2013/1089K sayılı Kararı ile Danıştay 6. Dairesi'nin bozma kararına 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 Şirket lehine onanmıştır. Bu süreçten sonra Çankaya Yerel Kalkınma ve Dayanışma Vakfı'nın karar düzeltmeye gitmemesi nedeniyle bu karar Şirket lehine kesinleşmiş ve ilgili dava tüm hukuki süreçlerini tamamlayarak Şirket lehine sonlanmıştır.

Ankara 9. İdare Mahkemesi, 18 Aralık 2008 tarihli kararı ile inşaat ruhsatlarının iptaline karar vermiştir. Gerekçeli karar Şirket tarafından temyiz edilmiş olup, temyiz incelemesi, Danıştay 6. Dairesi nezdinde 2009/2706E sayılı dosya üzerinden görüşülmüş ve Şirket lehine karar düzeltme yolu açık olmak üzere karar verilmiştir. Bu gelişme sonrasında, davanın karar düzeltme aşaması da Şirket lehine sonuçlanmış olup; daha sonra da Şirket'in müdâhil olarak katıldığı bu davada ilk derece mahkemesi, temyiz yolu açık olmak üzere, Şirket 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 incelemede olduğu bilgisi edinilmiş olup, 30 Eylül 2016 tarihi itibarıyla yeni bir gelişme olmamıştır.

30 Eylül 2016 tarihli finansal tabloların kamuya açıklanma tarihi itibarıyla konu ile ilgili sadece yukarıda belirtilen son dava konusunda hukuki süreç devam etmekte olup, Şirket avukatları bu davanın da Şirket lehine sonuçlanacağını düşünmekte, dolayısıyla söz konusu dava nedeniyle Şirket'e yansıyacak bir zararın oluşması beklenmemektedir. Dava sürecinde projeye devam edilerek inşaat tamamlanmış ve 10 Eylül 2015 tarihi itibarıyla ise yapı kullanma izin belgeleri alınmıştır. 2016 yılında yapılması muhtemel avukatlık ücretine istinaden Şirket 62.500 TL tutarında karşılık ayırmıştır. (31.12.2015: 62.500 TL; 31.12.2014: yoktur). Raporlama tarihi itibarıyla söz konusu projede yer alan ve satış vaadi sözleşmesi yapılmış olan konutlara istinaden 2016 yılı içinde yapılacak tapu giderleri için de finansal tablolara 511.825 TL tutarında karşılık gideri yansıtılmıştır.(31.12.2015: 405.625 TL; 31.12.2014: yoktur) (Not 14).

#### **Elit Residence**

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

#### **Levent Loft**

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

#### **İstanbul İstanbul projesi**

2001 yılında bitirilerek bağımsız bölüm sahiplerine teslimi yapılan İstanbul-İstanbul projesinin mevcut 1. ve 2. fazlarının satışı esnasında Şirket tarafından verilen taahhütname kapsamında, proje kapsamında yer alan ancak 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.

## Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

**1 Ocak-30 Eylül 2016 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait  
özet konsolide olmayan finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)

### 13. Karşılıklar, koşullu varlık ve yükümlülükler (devamı)

İllerleyen tarihlerde kısmen satın alım kısmen bedelsiz iade ilgili tebligat site yönetimine ulaştığında İstanbul - İstanbul site yönetiminin arsanın satın alınmasını, Şirket'ten talep etmesi beklendiğinden dolayı, Şirket için yaklaşık olarak 15.735.388 TL'lik bir yükümlülük doğması muhtemeldir. Şirket iç verim oranı yöntemine göre bu yükümlülüğü iskontolayarak 12.535.983 TL tutarındaki karşılığı mali tablolarına yansıtmıştır. (31 Aralık 2015: 12.536.155 TL; 31 Aralık 2014: 13.739.483 TL )(Not 14 ve 21).

#### Diğer

Şirket'in kısa vadeli finansal yatırım olarak sınıfladığı arsaya ilişkin devam etmekte olan davaya ilişkin olarak, Şirket tarafından 2016 yılında yapılması muhtemel avukatlık giderleri için toplam 270.380 TL karşılık ayrılmıştır. (31 Aralık 2015: 270.380 TL; 31 Aralık 2014: yoktur)

Yapı denetim firmasının sözleşmesinin feshi nedeniyle açılan bir davaya ilişkin yapılacak muhtemel hukuki danışmanlık giderlerine ilişkin olarak ise Şirket 30 Eylül 2016 tarihli finansallarına toplam 418.750 TL karşılık ayırmıştır. (31 Aralık 2015: 418.750 TL; 31 Aralık 2014: yoktur)

### 14. Diğer kısa ve uzun vadeli karşılıklar

30 Eylül 2016, 31 Aralık 2015 ve 31 Aralık 2014 tarihleri itibarıyla kısa ve uzun vadeli karşılıklar altında bulunan diğer kısa ve uzun vadeli karşılıklar detayı aşağıda verilmiştir:

<b>Diğer kısa vadeli karşılıklar</b>	<b>30 Eylül 2016</b>	<b>31 Aralık 2015</b>	<b>31 Aralık 2014</b>
İstanbul – İstanbul taahhüt gider karşılığı (Not 13 ve 21)	<b>4.868.601</b>	4.868.431	5.615.521
Dava karşılıkları	<b>3.412.460</b>	3.412.460	-
Tapu gider karşılıkları (Not 13 ve 21)	<b>511.825</b>	405.625	-
	<b>8.792.886</b>	8.686.516	5.615.521

  

<b>Diğer uzun vadeli karşılıklar</b>	<b>30 Eylül 2016</b>	<b>31 Aralık 2015</b>	<b>31 Aralık 2014</b>
İstanbul – İstanbul taahhüt gider karşılığı (Not 13 ve 21)	<b>7.667.381</b>	7.667.724	8.123.962
	<b>7.667.381</b>	7.667.724	8.123.962

### 15. Vergi varlık ve yükümlülükleri

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

Ancak, Şirket'in 12.04.2016 tarih ve 2016/27 sayılı Yönetim Kurulu Kararı doğrultusunda; sermayesine %100 oranında iştirak ettiği Gelişim Gayrimenkul ve Yatırım Ticaret Anonim Şirketi'nin, Sermaye Piyasası Kurulu'nun II-23.2 sayılı Birleşme ve Bölünme Tebliği'nin 13. maddesi ile Türk Ticaret Kanunu'nun 155. maddesinin 1. fıkrasının (a) bendinde düzenlenen kolaylaştırılmış birleşme hükümleri ve Kurumlar Vergisi Kanunu'nun ilgili hükümleri uyarınca, Şirket'e devrolması suretiyle iki şirketin

## Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

**1 Ocak-30 Eylül 2016 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait  
özet konsolide olmayan finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)

### 15. Vergi varlık ve yükümlülükleri

kolaylaştırılmış usulde birleşmesi ve birleşme tescil işlemlerinin 09.08.2016 tarihinde gerçekleşmesi sonucu, raporlama tarihi itibarıyla hazırlanan Şirket'in özet konsolide olmayan finansal tablolarında Gelişim Gayrimenkul ve Yatırım Ticaret Anonim Şirketi'nin Kurumlar Vergisi'ne tabi olması münasebeti ile devrolan vergi varlık ve yükümlülükleri ve ilgili vergi gideri yer almaktadır.

### 16. İlişkili taraf açıklamaları

30 Eylül 2016, 31 Aralık 2015 ve 31 Aralık 2014 tarihleri itibarıyla ilişkili taraflardan alacaklar, ilişkili taraflara borçlar ve ilişkili taraflarda bulunan nakit ve nakit benzeri değerlerin detayı aşağıdaki gibidir:

<b>İlişkili taraflara borçlar</b>	<b>30 Eylül 2016</b>	<b>31 Aralık 2015</b>	<b>31 Aralık 2014</b>
<b>Ortaklar</b>			
Yapı ve Kredi Bankası A.Ş.	206.554	362.652	191.679
Koray Yapı Endüstrisi A.Ş.	123.845	238.720	1.369.688
<b>Bağlı Ortaklıklar</b>			
YKS Tesis Yönetim Hizmetleri A.Ş.	6.985	4.832	5.300
<b>Diğer İlişkili Kuruluşlar</b>			
Zer A.Ş.	-	-	137.054
Otokoç Otomotiv Ticaret ve Sanayi A.Ş.	11.875	10.111	106
Koç Sistem Bilgi İletişim Hizmetleri A.Ş.	2.657	825	-
Opet Petrolcülük A.Ş.	1.937	2.136	2.444
	<b>353.853</b>	<b>619.276</b>	<b>1.706.271</b>
<b>Nakit ve nakit benzeri değerler</b>	<b>30 Eylül 2016</b>	<b>31 Aralık 2015</b>	<b>31 Aralık 2014</b>
<b>Ortaklar</b>			
Yapı ve Kredi Bankası A.Ş. (vadesiz mevduatlar)	25.055	5.276	55.610
	<b>25.055</b>	<b>5.276</b>	<b>55.610</b>
<b>Yatırım fonları</b>	<b>30 Eylül 2016</b>	<b>31 Aralık 2015</b>	<b>31 Aralık 2014</b>
<b>Ortaklar</b>			
Yapı ve Kredi Bankası A.Ş. (vadesiz mevduatlar)	-	29	29
	<b>-</b>	<b>29</b>	<b>29</b>
<b>İlişkili taraflardan alınan krediler</b>	<b>30 Eylül 2016</b>	<b>31 Aralık 2015</b>	<b>31 Aralık 2014</b>
<b>Ortaklar</b>			
Yapı ve Kredi Bankası A.Ş.	-	3.909.717	73.839.795
	<b>-</b>	<b>3.909.717</b>	<b>73.839.795</b>

## Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

**1 Ocak-30 Eylül 2016 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait  
özet konsolide olmayan finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)

### 16. İlişkili taraf açıklamaları (devamı)

30 Eylül 2016, 2015 ve 2014 tarihlerinde sona eren dokuz aylık dönemlere ait ilişkili taraflarla yapılan önemli işlemlerin özeti aşağıda verilmiştir:

#### İlişkili taraflardan yapılan alımlar

	1 Ocak – 30 Eylül 2016	1 Ocak – 30 Eylül 2015	1 Ocak – 30 Eylül 2014
<b>Ortaklar</b>			
Yapı ve Kredi Bankası A.Ş.	206.554	230.742	102.064
<b>Bağlı ortaklıklar</b>			
YKS Tesis Yönetim Hizmetleri A.Ş.	84.411	223.879	50.484
<b>Diğer ilişkili kuruluşlar</b>			
Koray Yapı Endüstrisi ve Ticaret A.Ş.	660.701	16.617.876	5.022.619
Otokoç Otomotiv Ticaret ve San. A.Ş.	89.270	78.347	80.188
Koç Sistem Bilgi İletişim Hizm. A.Ş.	51.051	47.916	42.877
Opet Petrolcülük A.Ş.	27.637	41.072	46.005
Zer A.Ş.	-	269.528	-
	1.119.624	17.509.360	5.344.237

#### İlişkili taraflardan elde edilen faiz gelirleri

	1 Ocak – 30 Eylül 2016	1 Ocak – 30 Eylül 2015	1 Ocak – 30 Eylül 2014
<b>Ortaklar</b>			
Yapı ve Kredi Bankası A.Ş.	310.785	3.736	3.009
- Faiz geliri	310.481	3.666	1.248
- Yatırım fonu geliri	304	70	1.761
	310.785	3.736	3.009

#### İlişkili taraflara faiz ve komisyon giderleri

	1 Ocak – 30 Eylül 2016	1 Ocak – 30 Eylül 2015	1 Ocak – 30 Eylül 2014
<b>Ortaklar</b>			
Yapı ve Kredi Bankası A.Ş.	115.515	2.360.456	1.982.910
	115.515	2.360.456	1.982.910

Şirket üst düzey yönetim kadrosunu, yönetim kurulu üyeleri, genel müdür ve genel müdür yardımcılarını 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 2016 tarihi itibarıyla Yönetim Kurulu üyelerine, genel müdür ve yardımcılarının sağlanan faydalar 786.727 TL'dir (30 Eylül 2015: 723.879 TL; 30 Eylül 2014: 593.097 TL).

## Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

**1 Ocak-30 Eylül 2016 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait  
özet konsolide olmayan finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)

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

30 Eylül 2016 ve 2015 tarihlerinde sona eren dokuz aylık dönemler için esas faaliyetlerden diğer gelirler ve giderler aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak – 30 Eylül 2016	1 Temmuz - 30 Eylül 2016	1 Ocak - 30 Eylül 2015	1 Temmuz - 30 Eylül 2015
Emlak vergisi iadesi	290.592	-	-	-
Stok satış karı	228.909	-	11.254.093	-
İstanbul – İstanbul taahhüt karşılık geliri	173	(1.335)	1.371.742	1.797.839
Yatırım amaçlı gayrimenkuller sahiplik oranındaki değişime ilişkin gelir (Not 10)	-	-	666.321	-
Diğer	765.083	736.521	897.206	680.134
	<b>1.284.757</b>	<b>735.186</b>	<b>14.189.362</b>	<b>2.477.973</b>
	1 Ocak – 30 Eylül 2016	1 Temmuz - 30 Eylül 2016	1 Ocak - 30 Eylül 2015	1 Temmuz - 30 Eylül 2015
Satış sonrası giderler	(2.894.081)	(1.558.588)	-	-
Ankara Çankaya Projesi Konut kısmı tamamlanma ve tanıtım maliyetleri	(558.732)	-	(1.739.303)	(737.597)
Hukuki danışmanlık giderleri	(131.250)	-	(3.929.165)	(918.802)
Tapu gider karşılıkları	(106.200)	-	-	-
Projelerle ilgili masraflar	-	-	(1.652.208)	(1.429)
Diğer	-	-	(46.076)	-
	<b>(3.690.263)</b>	<b>(1.558.588)</b>	<b>(7.366.752)</b>	<b>(1.657.828)</b>

### 18. Finansman gelir ve giderleri

30 Eylül 2016 ve 2015 tarihlerinde sona eren dokuz aylık dönemler için finansman gelirleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 30 Eylül 2016	1 Temmuz - 30 Eylül 2016	1 Ocak - 30 Eylül 2015	1 Temmuz - 30 Eylül 2015
Kur farkı geliri	1.205.236	519.897	3.974.467	1.818.473
Faiz geliri	1.765.229	429.824	230.644	86.874
	<b>2.970.465</b>	<b>949.721</b>	<b>4.205.111</b>	<b>1.905.347</b>

30 Eylül 2016 ve 2015 tarihlerinde sona eren dokuz aylık dönemler için finansman giderleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 30 Eylül 2016	1 Temmuz - 30 Eylül 2016	1 Ocak - 30 Eylül 2015	1 Temmuz - 30 Eylül 2015
Kur farkı gideri	(1.253.439)	(519.897)	(7.971.301)	(1.814.302)
Faiz giderleri	(3.699.977)	(599.747)	(6.593.306)	(2.351.175)
	<b>(4.953.416)</b>	<b>(1.119.644)</b>	<b>(14.564.607)</b>	<b>(4.165.477)</b>

## Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

**1 Ocak-30 Eylül 2016 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait  
özet konsolide olmayan finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)

### 19. Yabancı para pozisyonu

30 Eylül 2016, 31 Aralık 2015 ve 31 Aralık 2014 itibarıyla Şirket tarafından tutulan yabancı para varlıklar ve borçların TL karşılıkları aşağıdaki gibidir:

	Döviz pozisyonu tablosu								
	30 Eylül 2016			31 Aralık 2015			31 Aralık 2014		
	TL Karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	ABD Doları (TL karşılığı)	Avro (TL karşılığı)	TL Karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	ABD Doları (TL karşılığı)	Avro (TL karşılığı)	TL Karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	ABD Doları (TL karşılığı)	Avro (TL karşılığı)
Parasal finansal varlıklar (Kasa, Banka hesapları dâhil)	15.370.774	15.370.774	-	14.841.390	14.841.390	-	11.835.203	11.835.203	-
Ticari alacaklar	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Toplam varlıklar</b>	<b>15.370.774</b>	<b>15.370.774</b>	<b>-</b>	<b>14.841.390</b>	<b>14.841.390</b>	<b>-</b>	<b>11.835.203</b>	<b>11.835.203</b>	<b>-</b>
Kısa vadeli finansal yükümlülükler	(15.462.132)	(15.462.132)	-	(14.872.051)	(14.872.051)	-	(47.953.990)	(47.953.990)	-
Uzun vadeli finansal yükümlülükler	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Diğer yükümlülükler	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Toplam yükümlülükler</b>	<b>(15.462.132)</b>	<b>(15.462.132)</b>	<b>-</b>	<b>(14.872.051)</b>	<b>(14.872.051)</b>	<b>-</b>	<b>(47.953.990)</b>	<b>(47.953.990)</b>	<b>-</b>
<b>Net yabancı para varlıklar/ (yükümlülükler) pozisyonu</b>	<b>(91.358)</b>	<b>(91.358)</b>	<b>-</b>	<b>(30.661)</b>	<b>(30.661)</b>	<b>-</b>	<b>(36.118.787)</b>	<b>(36.118.787)</b>	<b>-</b>

Şirket'in 30 Eylül 2016, 31 Aralık 2015 ve 31 Aralık 2014 tarihleri itibari ile elinde bulundurduğu yabancı para cinsinden varlıkları ve yükümlükleri sebebi ile döviz kurundaki değişimlere duyarlılığı aşağıdaki tabloda özetlenmiştir:

	30 Eylül 2016			
	Kar/(zarar)		Özkaynaklar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
<b>ABD Doları'nın TL karşısında %10 değerlenmesi/değer kaybetmesi halinde</b>				
1. ABD Doları net yükümlülük sebebi ile oluşan kar/(zarar)	(9.136)	9.136	(9.136)	9.136
2. ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
<b>3. ABD Doları net etki (1+2)</b>	<b>(9.136)</b>	<b>9.136</b>	<b>(9.136)</b>	<b>9.136</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>(9.136)</b>	<b>9.136</b>	<b>(9.136)</b>	<b>9.136</b>



## Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

**1 Ocak-30 Eylül 2016 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait  
özet konsolide olmayan finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)

### 19. Yabancı para pozisyonu (devamı)

				31 Aralık 2015
				Özkaynaklar
	Yabancı paranın değer kazanması	Kar/(zarar) Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
<b>ABD Doları'nın TL karşısında %10 değerlenmesi/değer kaybetmesi halinde</b>				
1. ABD Doları net yükümlülük sebebi ile oluşan kar/(zarar)	(3.066)	3.066	(3.066)	3.066
2. ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
<b>3. ABD Doları net etki (1+2)</b>	<b>(3.066)</b>	<b>3.066</b>	<b>(3.066)</b>	<b>3.066</b>
<b>Avro'nun TL karşısında %10 değerlenmesi/değer kaybetmesi halinde</b>				
4. Avro net yükümlülük sebebi ile oluşan kar/(zarar)	-	-	-	-
5. Avro riskinden korunan kısım	-	-	-	-
<b>6. Avro net etki (4+5)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Toplam (3+6)</b>	<b>(3.066)</b>	<b>3.066</b>	<b>(3.066)</b>	<b>3.066</b>

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

### 20. Bilanço tarihinden sonraki olaylar

Ankara Ankara (Bilkent) projesiyle ilgili devam etmekte olan ve bir daire sahibi tarafından, tüketici mahkemesinde Şirket'e karşı açılmış tüketici davası ile ilgili olarak; raporlama tarihi sonrasında söz konusu mahkeme, Şirket'in husumet itirazının reddine, davanın kısmen kabul kısmen reddine karar vermiştir. Verilen karara karşı gerekçeli kararın tebliğinden itibaren iki hafta içerisinde Bölge Adliye Mahkemesine istinaf yoluna başvurulması mümkün olup yargılama süreci devam etmektedir.

Aynı mahkemede görülen diğer üç davada Şirket aleyhine alınmış olan söz konusu karar emsal gösterilerek bekletici mesele yapılmış, yine aynı mahkemede görülen diğer bir tüketici davası da feragat ile sonuçlanmıştır.

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

**1 Ocak-30 Eylül 2016 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait  
özet konsolide olmayan finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)

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

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

Şirket, Ankara İli-Çankaya İlçesi Lodumlu Mevkiinde (Ankara Ankara (Bilkent) projesi) 1/1000 ve 1/5000'lik imar planlarına dayanarak Çankaya Belediye Başkanlığı'ndan inşaat ruhsatı almış olup söz konusu proje ile ilgili inşaatı tamamlamış, 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 Şirket'in müdâhil 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 Şirket ve Çankaya Belediye Başkanlığı tarafından temyiz edilmiş olup, temyiz incelemesi sonucunda mahkeme kararı Danıştay 6. Dairesi tarafından onanmıştır.

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

Davanın reddi kararı, temyiz incelemesi sonucunda onanmış ve onama kararına karşı, yürütmeyi durdurma talepli olarak karar düzeltme yoluna başvuru yapılmış olup, Danıştay 6. Dairesi karar düzeltme talebini reddetmiştir.

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 Şirket 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, Şirket lehine uyma kararı almıştır. Çankaya Belediyesi bu kararı da temyiz etmiştir. 29.12.2015 tarihinde, Danıştay 14. Dairesi Çankaya Belediyesi'nin yapmış olduğu temyiz başvurusunu reddetmiş ve Şirketimiz lehine verilmiş kararı onamıştır. Çankaya Belediyesi, onama kararına karşı karar düzeltme yoluna gitmiştir. 09.05.2016 tarihinde tebellüğ edilen karar düzeltme dilekçesine cevap dilekçesi sunulmuştur.

Danıştay'ın aldığı kararda imar planları ve inşaat ruhsatının iptali sonrası yıkım kararına gidilen süreçte Şirket'in 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 Şirket'e yansıtacak bir zararın söz konusu olmayacağı düşünülmektedir.

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

**1 Ocak-30 Eylül 2016 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait  
özet konsolide olmayan finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)

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

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

Ayrıca Danıştay'ın aldığı bu karar, Şirket'e karşı Ankara-Ankara projesiyle ilgili olarak tüketici mahkemeleri nezdinde açılmış olan davalarda da, Şirket'in avukatları tarafından ilgili mahkemelere sunulmakta olup; Şirket'in imar planları ve 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, Şirket aleyhine açılmış olan tüketici davalarını Şirket lehine etkileyeceği ve Şirket'in 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 16.06.2015 tarihinde kesinleşmiştir.

30 Eylül 2016 tarihli ara dönem özet konsolide olmayan finansal tabloların kamuya açıklanma tarihi itibarıyla konu ile ilgili hukuki süreç devam etmektedir. Ancak Ankara Ankara (Bilkent) projesine istinaden önceki yıllarda açılmış olan tüketici davalarının bir kısmında Şirket lehine 2015 yılında kesin karar alınması sonrası, Şirket'in 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 Şirket toplam 2.660.830 TL tutarında karşılık ayırmıştır. (31 Aralık 2015: 2.660.830 TL; 31 Aralık 2014: yoktur)

### **İstanbul İstanbul projesi:**

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

Şirket 2002 yılı başlarında Göktürk-Kemerburgaz semtinde yer alan ve 3 faz olarak planlanan İstanbul-İstanbul projesinin 2 fazını bitirip sahiplerine teslim etmiştir. Projenin 3. fazı başlarken; Hazine, bu arsanın 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.

**1 Ocak-30 Eylül 2016 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait  
özet konsolide olmayan finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)

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

Şirket, 1. ve 2. fazları bitirirken, bu konutların kullanılabileceği 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 Şirket 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 Şirket tarafından sağlanacaktır.

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

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

Satın almayla ilgili tebligatın 6292 sayılı kanun gereği yapılması gerekli en son tarih 10 Kasım 2013 olduğundan Şubat ayı itibarıyla tebligatın gelmesi beklenmekteydi, Ancak 1 Mart 2014 tarihinde Bakanlar Kurulu kararı ile 2B Kanununda hak sahiplerine başvuru süresi ile satış bedellerinin ödenmesiyle ilgili olarak 6 ay ek süre verildiğinden; ilgili tebligatın da 1 Eylül 2014 tarihinden sonraki 3 ay içinde (1 Aralık 2015 tarihine kadar) site yönetimine ulaşabileceği tahmin edilmesine rağmen, 30 Eylül 2016 tarihi itibarıyla söz konusu tebligat site yönetimine henüz iletilmemiştir. Bedelsiz iade edilecek parseller ile satın alınacak parseller iç içe geçtiğinden, bedelsiz iade edilecek parsellerin Milli Emlak'ça yapılan yazışmalarının devam etmesi nedeni ile satın alınacak kısım ile ilgili tebligatın geciktiği düşünülmektedir. 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 oluşturmaması nedeni ile tarafımızdan ve Site Yönetimi tarafından gerek belediye, gerekse yargı nezdinde itiraz konusu edilmiştir.

Konuyla ilgili tebligatın tebligatın site yönetimine ulaşma tarihinden sonra 3 ay içerisinde Şirket, toplam tutarın %20'sini peşin (3.147.078 TL), kalan tutarı ise 5 yılda 10 eşit taksitte (1.258.831 TL / taksit) ödemeyi planlamaktadır. Şirket 30 Eylül 2016 tarihi itibarıyla bu ödeme planına göre ödenmesi muhtemel olarak öngörülen tutarın net bugünkü değeri olan 12.535.983 TL karşılığı finansal tablolara yansıtılmıştır (31 Aralık 2015: 12.536.155 TL; 31 Aralık 2014: 13.739.483 TL ).

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

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

**1 Ocak-30 Eylül 2016 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait  
özet konsolide olmayan finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)

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

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

**Ankara Çankaya projesi:**

Ankara 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 tevhidı 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 onanmıştır. Bunun üzerine, yine Danıştay 6. Dairesi nezdinde karar düzeltme yoluna başvuru yapılmış ve Danıştay tarafından Şirket lehine karar verilmiş olup; dosya, Ankara 9. İdare Mahkemesi'ne geri gönderilmiştir. Ankara 9. İdare Mahkemesi, 2013/586E.- 2013/1089K sayılı Kararı ile Danıştay 6. Dairesi'nin bozma kararına 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 Şirket lehine onanmıştır. Bu süreçten sonra Çankaya Yerel Kalkınma ve Dayanışma Vakfı'nın karar düzeltmeye gitmemesi nedeniyle bu karar Şirket lehine kesinleşmiş ve ilgili dava tüm hukuki süreçlerini tamamlayarak Şirket lehine sonlanmıştır.

Ankara 9. İdare Mahkemesi'nin 2007/237E sayılı dosyası üzerinden, Davacı Ankara Büyükşehir Belediye Başkanlığı ile Davalı Çankaya Belediye Başkanlığı arasında görülmekte olan ve Şirket'in davalı Çankaya Belediye Başkanlığı yanında "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 Şirket tarafından Ankara Bölge İdare Mahkemesi nezdinde itiraz edilmiştir.

Ankara 9. İdare Mahkemesi, 18 Aralık 2008 tarihli kararı ile inşaat ruhsatlarının iptaline karar vermiştir. Gerekeçli karar Şirket tarafından temyiz edilmiş olup, temyiz incelemesi, Danıştay 6. Dairesi nezdinde 2009/2706E sayılı dosya üzerinden görüşülmüş ve Şirket lehine karar düzeltme yolu açık olmak üzere karar verilmiştir. Bu gelişme sonrasında, davanın karar düzeltme aşaması da Şirket lehine sonuçlanmış olup; daha sonra da Şirket'in müdâhil olarak katıldığı bu davada ilk derece mahkemesi, temyiz yolu açık olmak üzere, Şirket 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 incelemede olduğu bilgisi edinilmiş olup, 30 Eylül 2016 tarihi itibarıyla yeni bir gelişme olmamıştır.

Şirket 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.

**30 Eylül 2016 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait  
özet konsolide olmayan finansal tablolara ilişkin dipnotlar  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)**

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

Şirket, 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 2016 tarihi itibarıyla Ankara Çankaya projesinin konut kısmının Şirket'in hissesine düşen payının geri kazanılabilir tutarı 25.146.282 TL'dir. (31 Aralık 2015 – 28.296.044 TL; 31 Aralık 2014 – 34.332.735 TL). 30 Eylül 2016 tarihi itibarıyla, arsa sahipleriyle yapılan "Gayrimenkul Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığında İnşaat Yapım Sözleşmesi" uyarınca projenin tamamlanmış kısmına istinaden Şirket'in payı %46'ya ulaşarak ilgili pay paylaşımının tümü tamamlanmıştır.

2016 yılında yapılması muhtemel avukatlık ücretine istinaden Şirket'in yılsonu finansallarına 62.500 TL tutarında karşılık yansıtılmıştır. Raporlama tarihi itibarıyla söz konusu projede yer alan ve satış vaadi sözleşmesi yapılmış olan konutlara istinaden 2016 yılı içinde yapılacak tapu giderleri için de finansal tablolara 511.825 TL tutarında karşılık gideri yansıtılmıştır (31 Aralık 2015: 405.625 TL; 31 Aralık 2014: yoktur TL). (Not 14)

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

**30 Eylül 2016 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait  
özet konsolide olmayan finansal tablolara ilişkin dipnotlar  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)**

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

Şirket, 30 Eylül 2016 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 tablolarının dipnotlarına "Ek Dipnot: Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü" başlıklı ayrı bir dipnot maddesi eklemiştir. Söz konusu dipnotta yer verilen bilgiler SPK'nın Seri:II, 14.1 no'lu "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği"nin 16. Maddesi uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğindedir ve SPK'nın Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği (III-48.1) ile bu Tebliğ'de Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliği (III-48.1a)'nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır.

				Yeniden düzenlenmiş (Not 4)
	<b>Konsolide Olmayan (Bireysel) Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri</b>	<b>İlgili Düzenleme</b>	<b>30 Eylül 2016 (TL)</b>	<b>31 Aralık 2015 (TL)</b>
<b>A</b>	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(b)	<b>15.418.560</b>	14.848.759
<b>B</b>	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(a)	<b>76.631.340</b>	146.993.119
<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>4.254.517</b>	13.390.354
<b>D</b>	<b>Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)</b>	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 3/(k)	<b>96.509.758</b>	175.437.573
<b>E</b>	Finansal Borçlar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 31	<b>16.111.632</b>	84.191.945
<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>62.610.445</b>	71.345.487
	<b>Diğer Kaynaklar</b>		<b>17.787.681</b>	19.900.141
<b>D</b>	<b>Toplam Kaynaklar</b>	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 3/(k)	<b>96.509.758</b>	175.437.573
	<b>Konsolide Olmayan (Bireysel) Diğer Finansal Bilgiler</b>	<b>İlgili Düzenleme</b>	<b>30 Eylül 2016 (TL)</b>	<b>31 Aralık 2015 (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)	<b>15.370.774</b>	14.841.390
<b>A2</b>	Vadeli/Vadesiz TL/Döviz	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(b)	<b>15.418.560</b>	14.848.759
<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)	-	63.216.105
<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>2.424.718</b>	4.714.718
<b>K</b>	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek 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>25.055</b>	5.276

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

30 Eylül 2016 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait  
özet konsolide olmayan finansal tablolara ilişkin dipnotlar  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

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

						Yeniden düzenlenmiş (Not 4)
	Portföy Sınırlamaları	İlgili Düzenleme	Hesaplama	Asgari/Azami Oran	30 Eylül 2016 (TL)	31 Aralık 2015 (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	0,00%	0,00%
2	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(a),(b)	(B+A1)/D	Asgari %51	95,3%	92,2%
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(b)	(A+C-A1)/D	Azami %49	0,3%	0,1%
4	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(d)	(A3+B1+C1)/D	Azami %49	0,00%	0,00%
5	Atıl Tutulan Arsa/Araziler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(c)	B2/D	Azami %20	0,00%	36,03%
6	İşletmeci Şirkete İştirak	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 28	C2/D	Azami %10	0,2%	0,1%
7	Borçlanma Sınırı	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 31	(E+F+G+H+J)/I	Azami %500	29,6%	124,6%
8	Vadeli/Vadesiz TL/Döviz	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 22/(e)	(A2-A1)/D	Azami %10	0,05%	0,00%
9	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 22/(I)	L/D	Azami %10	0,03%	0,00%