

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

**1 Ocak – 31 Aralık 2014 tarihli hesap dönemine ait  
konsolide olmayan finansal tablolar ve bağımsız  
denetim raporu**

## Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

### İçindekiler

	<b><u>Sayfa</u></b>
Bağımsız denetim raporu	1 - 2
Konsolide olmayan finansal durum tablosu	3 - 4
Konsolide olmayan kapsamlı kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu	5
Konsolide olmayan özkaynaklar değişim tablosu	6
Konsolide olmayan nakit akış tablosu	7
Konsolide olmayan finansal tablolara ait açıklayıcı dipnotlar	8 - 62

## **Konsolide olmayan finansal tablolar hakkında bağımsız denetçi raporu**

### **Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi Yönetim Kurulu'na**

Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin ("Şirket") 31 Aralık 2014 tarihli finansal durum tablosu ile aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu, özkaynaklar değişim tablosu, nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarını özetleyen dipnotlar ve diğer açıklayıcı notlardan oluşan ilişikteki finansal tablolarını denetlemiş bulunuyoruz.

#### ***Yönetimin Finansal Tablolara İlişkin Sorumluluğu***

Şirket yönetimi bu finansal tabloların Türkiye Muhasebe Standartları ("TMS") prensiplerine uygun olarak hazırlanmasından, gerçeğe uygun bir biçimde sunumundan ve hata ve hile kaynaklı önemli yanlışlık içermeyen finansal tabloların hazırlanmasını sağlamak için gerekli gördüğü iç kontrolden sorumludur.

#### ***Bağımsız Denetçinin Sorumluluğu***

Sorumluluğumuz, yaptığımız bağımsız denetime dayanarak bu finansal tablolar hakkında görüş bildirmektir. Yaptığımız bağımsız denetim, Sermaye Piyasası Kurulu'na yayımlanan bağımsız denetim standartlarına ve Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGGK") tarafından yayımlanan Türkiye Denetim Standartları'nın bir parçası olan Bağımsız Denetim Standartları'na uygun olarak yürütülmüştür. Bu standartlar, etik hükümlere uygunluk sağlanmasını ve bağımsız denetimin, finansal tabloların önemli yanlışlık içerip içermediğine dair makul güvence elde etmek üzere planlanarak yürütülmesini gerektirmektedir.

Bağımsız denetim, finansal tablolardaki tutar ve açıklamalar hakkında denetim kanıtı elde etmek amacıyla denetim prosedürlerinin uygulanmasını içerir. Bu prosedürlerin seçimi, finansal tablolardaki, hata veya hileden kaynaklı "önemli yanlışlık" risklerinin değerlendirilmesi de dâhil, bağımsız denetçinin mesleki muhakemesine dayanır. Bağımsız denetçi risk değerlendirmelerini yaparken, şartlara uygun denetim prosedürlerini tasarlamak amacıyla, işletmenin finansal tablolarının hazırlanması ve gerçeğe uygun sunumuyla ilgili iç kontrolü değerlendirir, ancak bu değerlendirme, işletmenin iç kontrolünün etkinliğine ilişkin bir görüş verme amacı taşımaz. Bağımsız denetim, bir bütün olarak finansal tabloların sunumunun değerlendirilmesinin yanı sıra, işletme yönetimi tarafından kullanılan muhasebe politikalarının uygunluğunun ve yapılan muhasebe tahminlerinin makul olup olmadığının değerlendirilmesini de içerir.

Bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bağımsız denetim kanıtlarının, görüşümüzün oluşturulması için yeterli ve uygun bir dayanak oluşturduğuna inanıyoruz.

### Görüş

Görüşümüze göre, ilişikteki konsolide olmayan finansal tablolar, Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin 31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla finansal durumunu ve aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait finansal performansını ve nakit akışlarını, Türkiye Muhasebe Standartlarına uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır.

### Mevzuattan kaynaklanan diğer yükümlülüklerle ilişkin rapor

1. 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun ("TTK") 398. Maddesi'nin dördüncü fıkrası uyarınca düzenlenen Riskin Erken Saptanması Sistemi ve Komitesi hakkındaki denetçi raporu 30 Ocak 2015 tarihi itibarıyla Şirket'in Yönetim Kurulu'na sunulmuştur.
2. TTK'nın 402. Maddesi'nin dördüncü fıkrası uyarınca Şirketin 1 Ocak – 31 Aralık 2014 hesap döneminde defter tutma düzeninin, finansal tabloların, kanun ile Şirket esas sözleşmesinin finansal raporlamaya ilişkin hükümlerine uygun olmadığına dair önemli bir hususa rastlanmamıştır.
3. TTK'nın 402. Maddesi'nin dördüncü fıkrası uyarınca Yönetim Kurulu tarafımıza denetim kapsamında istenen açıklamaları yapmış ve talep edilen belgeleri vermiştir.

### Muhasebe esası

Görüşümüzü etkilememekle birlikte, konsolide olmayan finansal tabloların muhasebe esasını açıklayan 2.1.1 no'lu dipnotuna dikkatinizi çekeriz. 27 numaralı TMS uyarınca, bağlı ortaklıkları olan şirketlerin konsolide finansal tablolarının hazırlanması gerekmektedir. Dolayısıyla, Şirket, 31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla konsolide finansal tablolarını hazırlamış olup söz konusu finansal tablolar üzerinde 30 Ocak 2015 tarihli denetim raporu düzenlenmiş ve olumlu görüş açıklanmıştır. İlişikteki konsolide olmayan finansal tablolar ise, Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'ne, Sermaye Piyasası Kurulu ("SPK") tarafından getirilen raporlama yükümlülüğünü karşılamak üzere hazırlanmıştır. Bu sebeple, konsolide olmayan finansal tabloların kullanımı başka amaçlar için uygun olmayabilir.

### Diğer husus

Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin, 31 Aralık 2013 ve 2012 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait TMS prensiplerine uygun olarak hazırlanan konsolide olmayan finansal tabloları denetlenmemiş ve bu hesap dönemleri için bağımsız denetim raporu düzenlenmemiştir.

Güney Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik Anonim Şirketi  
A member firm of Ernst & Young Global Limited



30 Ocak 2015  
İstanbul, Türkiye

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

**31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla**  
**konsolide olmayan finansal durum tablosu**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)

		Bağımsız denetimden geçmiş		
		Cari dönem	Önceki dönem	Önceki dönem
Dipnot referansları		31 Aralık 2014	31 Aralık 2013	1 Ocak 2013
<b>Dönen varlıklar</b>		<b>44.379.898</b>	<b>51.371.426</b>	<b>45.079.573</b>
Nakit ve nakit benzerleri	4	54.994	14.862	6.905
Ticari alacaklar				
- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	7	26.629	171.589	390.270
Diğer alacaklar				
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar		15.060	53	607
Stoklar	8	27.892.260	38.295.432	42.654.643
Finansal yatırımlar	5	11.835.203	10.938.434	-
Peşin ödenmiş giderler		391.683	399.878	350.539
Diğer dönen varlıklar	9	4.164.069	1.551.178	1.676.609
<b>Duran varlıklar</b>		<b>139.267.885</b>	<b>86.217.593</b>	<b>89.527.200</b>
Diğer alacaklar				
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar		28.628	6.373	6.626
Finansal yatırımlar	5	55.945.341	51.183.208	63.643.203
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	10	79.439.111	31.177.410	21.999.227
Maddi duran varlıklar	11	1.692.774	1.698.931	1.756.949
Maddi olmayan duran varlıklar	11	28.239	11.154	3.940
Peşin ödenmiş giderler		16.537	23.262	-
Diğer duran varlıklar	9	2.117.255	2.117.255	2.117.255
<b>Toplam varlıklar</b>		<b>183.647.783</b>	<b>137.589.019</b>	<b>134.606.773</b>

Takip eden notlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

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

**31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla**

**konsolide olmayan finansal durum tablosu**

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

		Bağımsız denetimden geçmiş Cari dönem	Önceki dönem	Önceki dönem
	Dipnot referansları	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013	1 Ocak 2013
<b>Kısa vadeli yükümlülükler</b>		<b>103.709.193</b>	<b>42.130.040</b>	<b>58.177.437</b>
Kısa vadeli borçlanmalar	6	86.752.630	36.858.356	44.785.893
Ticari borçlar				
- İlişkili taraflara borçlar	7, 18	1.375.508	492.304	12.818.426
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	7	430.492	354.721	416.739
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	13	241.679	126.188	80.193
Diğer borçlar				
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar		84.184	68.492	59.661
Ertelenmiş gelirler	15	9.186.835	21.813	16.525
Kısa vadeli karşılıklar				
- Diğer kısa vadeli karşılıklar	16	5.615.521	4.208.166	-
Diğer kısa vadeli yükümlülükler		22.344	-	-
<b>Uzun vadeli yükümlülükler</b>		<b>8.643.635</b>	<b>40.790.808</b>	<b>92.398</b>
Uzun vadeli borçlanmalar	6	-	31.970.154	-
Uzun vadeli karşılıklar				
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar	14	519.673	361.699	92.398
- Diğer uzun vadeli karşılıklar	16	8.123.962	8.458.955	-
<b>Özkaynaklar</b>		<b>71.294.955</b>	<b>54.668.171</b>	<b>76.336.938</b>
Ödenmiş sermaye	19	40.000.000	40.000.000	40.000.000
Sermaye düzeltmesi farkları	19	91.456.689	91.456.689	91.456.689
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler				
- Diğer Kazanç/(Kayıp)	14, 19	(45.352)	67.134	-
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	19	9.098	9.098	9.098
Geçmiş yıllar zararları		(76.864.750)	(55.128.849)	(55.128.849)
Net dönem karı/(zararı)		16.739.270	(21.735.901)	-
<b>Toplam kaynaklar</b>		<b>183.647.783</b>	<b>137.589.019</b>	<b>134.606.773</b>

Takip eden notlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

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

**31 Aralık 2014 tarihinde sona eren hesap dönemine ait  
konsolide olmayan kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)

		Bağımsız sınırlı denetimden geçmiş	
	Dipnot referansları	1 Ocak - 31 Aralık 2014	1 Ocak - 31 Aralık 2013
<b>Sürdürülen faaliyetler</b>			
Hasılat	20	5.946.986	512.745
Satışların maliyeti (-)	20,21	(4.925.205)	(284.122)
<b>Brüt kar</b>		<b>1.021.781</b>	<b>228.623</b>
Genel yönetim giderleri (-)	21	(2.852.432)	(2.744.414)
Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri (-)	21	(1.157.067)	(813.134)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	22	32.495.856	7.885.716
Esas faaliyetlerden diğer giderler(-)	22	(5.927.840)	(15.532.716)
<b>Esas faaliyet karı/(zararı)</b>		<b>23.580.298</b>	<b>(10.975.925)</b>
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	23	251.956	440.107
<b>Finansman gideri öncesi faaliyet karı/(zararı)</b>		<b>23.832.254</b>	<b>(10.535.818)</b>
Finansman giderleri	24	(7.092.984)	(11.200.085)
<b>Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi karı /zararı</b>		<b>16.739.270</b>	<b>(21.735.903)</b>
Sürdürülen faaliyetler vergi gideri			
Dönem vergi gideri	17	-	-
Ertelenmiş vergi gelir/gideri	17	-	-
<b>Dönem karı/(zararı)</b>		<b>16.739.270</b>	<b>(21.735.903)</b>
<b>Pay başına kar/(zarar)</b>			
Sürdürülen faaliyetlerden hisse başına kar/( zarar)	25	0,4185	(0,5434)
<b>Diğer kapsamlı gelir/(gider)</b>			
<b>Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar</b>		<b>(112.486)</b>	<b>67.134</b>
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları/(kayıpları)	14,19	(112.486)	67.134
<b>Toplam kapsamlı kar/(zarar)</b>		<b>16.626.784</b>	<b>(21.668.769)</b>

Takip eden notlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla  
konsolide olmayan öz kaynaklar değişim tablosu  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)

	Sermaye	Sermaye enfilyon düzeltilmesi	Aktüeryal Kazancı/(kayıp)	Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	Geçmiş yıllar zararları	Net dönem Karı/(zararı)	Toplam öz kaynaklar
1 Ocak 2014	40.000.000	91.456.689	67.134	9.098	(55.128.849)	(21.735.901)	54.668.171
Transferler	-	-	-	-	(21.735.901)	21.735.901	-
<i>Diğer kapsamlı gider</i>	-	-	(112.486)	-	-	-	(112.486)
<i>Net dönem karı</i>	-	-	-	-	-	16.739.270	16.739.270
<i>Toplam kapsamlı dönem geliri/(gideri)</i>	-	-	(112.486)	-	-	16.739.270	16.739.270
31 Aralık 2014	40.000.000	91.456.689	(45.352)	9.098	(76.864.750)	16.739.270	71.294.955
1 Ocak 2013	40.000.000	91.456.689	-	9.098	(55.128.849)	-	76.336.938
Transferler	-	-	-	-	-	-	-
<i>Diğer kapsamlı gelir</i>	-	-	67.134	-	-	-	67.134
<i>Net dönem zararı</i>	-	-	-	-	-	(21.735.901)	(21.735.901)
<i>Toplam kapsamlı dönem geliri/(gideri)</i>	-	-	67.134	-	-	(21.735.901)	(21.735.901)
31 Aralık 2013	40.000.000	91.456.689	67.134	9.098	(55.128.849)	(21.735.901)	54.668.171

Takip eden notlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.



**Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi****31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla****konsolide olmayan nakit akış tablosu****(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)**

		Bağımsız sınırlı denetimden geçmiş	
	Dipnot referansları	Cari dönem 31 Aralık 2014	Önceki dönem 31 Aralık 2013
<b>İşletme faaliyetlerinden nakit akışları</b>			
Dönem karı/(zararı)		16.739.270	(21.735.901)
<b>Dönem net zararı mutabakatı ile ilgili düzeltmeler</b>			
Amortisman ve itfa payları	11, 21	97.203	67.864
İstanbul İstanbul taahhüt karşılığı	16, 22	1.072.363	12.667.121
Ankara Çankaya projesi satışları peşin avansları	15	9.162.954	-
Kıdem tazminatı ve izin karşılığındaki (azalış) /artış	14	62.947	336.435
Faiz gideri	24	4.654.154	3.077.339
Gerçekleşmemiş kur farkı zararı/(karı)		1.285.146	7.526.244
Yatırım amaçlı gayrimenkul gerçeğe uygun değer değişimi	10	(27.695.669)	(7.823.651)
İştirak değer düşüklüğü azalışı	5, 22	(4.762.133)	-
Yatırım amaçlı gayrimenkul satışından kaynaklanan kar	23	-	(266.148)
Maddi duran varlık satış karı	23	(3.368)	-
<b>İşletme varlık ve yükümlülüklerindeki değişiklik öncesi işletme faaliyetlerinde kullanılan net nakit</b>			
Stoklardaki değişim		(10.162.860)	(581.203)
Alacaklardaki değişim		106.641	219.488
Faaliyetle ilgili diğer varlıklardaki değişim		(2.597.971)	52.825
Borçlardaki değişim		975.724	80.691
Faaliyetle ilgili diğer yükümlülüklerdeki değişim		139.902	51.282
<b>Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları</b>			
Ödenen kıdem tazminatı	14	(17.459)	-
Alınan faizler		318.568	230.424
<b>İşletme faaliyetlerinde kullanılan net nakit</b>			
		(10.624.588)	(6.097.190)
<b>Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları</b>			
Maddi ve maddi olmayan duran varlık satın alımı	11	(128.411)	(20.711)
Maddi ve maddi olmayan duran varlık satışı		23.648	3.652
Yatırım amaçlı gayrimenkul satışından kaynaklanan nakit girişi	10	-	3.852.030
Vadeli / bloke mevduat	5	41.383	(10.938.434)
<b>Yatırım faaliyetlerinden (kullanılan)/sağlanan net nakit</b>			
		(63.380)	(7.103.463)
<b>Finansman faaliyetlerinden nakit akışları</b>			
Ödenen faizler		(2.108.776)	(3.278.368)
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri		158.744.511	83.072.783
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları		(145.907.635)	(66.585.805)
<b>Finansman faaliyetlerinden sağlanan net nakit</b>			
		10.728.100	13.208.610
<b>Nakit ve nakit benzeri değerlerdeki net artış</b>			
		40.132	7.957
<b>Nakit ve nakit benzeri değerlerin dönem başı bakiyesi</b>			
	4	14.862	6.905
<b>Nakit ve nakit benzeri değerlerin dönem sonu bakiyesi</b>			
	4	54.994	14.862

Takip eden notlar finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

## Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

**31 Aralık 2014 tarihinde sona eren hesap dönemine ait konsolide olmayan finansal tablolara ilişkin dipnotlar**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)

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

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

Şirket, Sermaye Piyasası Kurulu'na ("SPK") kayıtlıdır ve hisseleri 1998 yılından beri Borsa İstanbul A.Ş.'de ("BİST") işlem görmektedir. Şirket, SPK'nın faaliyet esasları, portföy yatırım politikaları ve yönetim sınırlamalarındaki düzenlemelerine ve ilgili mevzuata uymakla yükümlüdür. 31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla, Şirket'in BİST'e kayıtlı %49 oranında hissesi mevcuttur ve Şirket'in hisselerinin çoğunluğunu elinde bulunduran hissedarlar ve hisse oranları aşağıdaki gibidir:

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

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

Şirket'in 31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla çalışan sayısı 17 kişidir (31 Aralık 2013: 12 kişi).

31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla ve bu tarihte sona eren ara hesap dönemine ait olarak hazırlanan konsolide olmayan finansal tablolar, Yönetim Kurulu tarafından 30 Ocak 2015 tarihinde onaylanmıştır. Genel Kurul ve bazı düzenleyici kurumlar onaylanan konsolide olmayan finansal tabloları değiştirme yetkisine sahiptir.

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

**31 Aralık 2014 tarihinde sona eren hesap dönemine ait konsolide olmayan finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)

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

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

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

İlişikteki 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") uygularlar.

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

Konsolide olmayan 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

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 konsolide olmayan finansal tabloları, bu karar çerçevesinde hazırlanmıştır.

**31 Aralık 2014 tarihinde sona eren hesap dönemine ait konsolide olmayan finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)

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

**2.1.2 TFRS'nin ilk kez uygulanması**

Şirket, konsolide olmayan finansal tablolarını ilk kez 2014 yılında TFRS'ye uygun şekilde çıkarmıştır. Buna bağlı olarak, Şirket, 31 Aralık 2014 tarihinde karşılaştırmalı mali tablolar olan 31 Aralık 2013 ve 2012 tarihli konsolide olmayan finansal durum tabloları ile konsolide olmayan kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunu TFRS'ye uygun olarak hazırlamıştır. Bu finansal tabloların hazırlanmasında 1 Ocak 2013 açılış bilançosu TFRS'ye geçiş amacıyla hazırlanmıştır. Bu notta 1 Ocak 2013 tarihi itibarıyla TFRS'ye geçişte TFRS öncesi bilançoda uygulanan önemli düzeltme kayıtları ile 31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla TFRS'ye geçişte TFRS öncesi mali tablolarda uygulanan önemli düzeltme kayıtları açıklanmaktadır.

	Açıklamalar	TFRS'ye geçmeden önceki	TFRS düzeltmeleri	1 Ocak 2013 TFRS
<b>Varlıklar</b>				
<b>Dönen varlıklar</b>				
Nakit ve nakit benzeri varlıklar		6.905	-	6.905
Ticari ve diğer alacaklar	A, B	559.477	(168.600)	390.877
Stoklar	C	18.768.150	23.886.493	42.654.643
Peşin ödenen giderler ve diğer dönen varlıklar	C, H	28.311.844	(26.284.696)	2.027.148
<b>Toplam dönen varlıklar</b>		<b>47.646.376</b>	<b>(2.566.803)</b>	<b>45.079.573</b>
<b>Duran varlıklar</b>				
Maddi duran varlıklar, net	D, E	22.105.978	(20.349.028)	1.756.950
Maddi olmayan duran varlıklar, net	E	1.235	2.705	3.940
Peşin ödenen giderler, diğer duran varlıklar ve diğer alacaklar	H	11.068	2.112.812	2.123.880
Finansal yatırımlar	G	68.405.341	(4.762.138)	63.643.203
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	D, F	-	21.999.227	21.999.227
<b>Duran varlıklar toplamı</b>		<b>90.523.622</b>	<b>(996.422)</b>	<b>89.527.200</b>
<b>Varlıklar toplamı</b>		<b>138.169.998</b>	<b>(3.563.225)</b>	<b>134.606.773</b>
<b>Kaynaklar ve özsermaye</b>				
<b>Kısa vadeli borçlar</b>				
Kısa vadeli finansal borçlar	I	43.549.214	1.236.679	44.785.893
Ticari borçlar	I, K	14.416.366	(1.181.201)	13.235.165
Diğer kısa vadeli borçlar	M	165.758	(9.379)	156.379
<b>Toplam kısa vadeli yükümlülükler</b>		<b>58.131.338</b>	<b>46.099</b>	<b>58.177.437</b>
<b>Uzun vadeli yükümlülükler</b>				
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar	N	209.806	(117.408)	92.398
<b>Toplam uzun vadeli yükümlülükler</b>		<b>209.806</b>	<b>(117.408)</b>	<b>92.398</b>
<b>Özkaynak</b>				
Sermaye	M	132.293.624	(92.293.624)	40.000.000
Sermaye enflasyon düzeltme farkı	M	3.505.252	87.951.437	91.456.689
Yasal yedekler ve birikmiş zararlar		(55.970.022)	850.271	(55.119.751)
<b>Toplam özkaynak</b>		<b>79.828.854</b>	<b>(3.491.916)</b>	<b>76.336.938</b>
<b>Toplam yükümlülükler</b>		<b>138.169.998</b>	<b>(3.563.225)</b>	<b>134.606.773</b>

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

**31 Aralık 2014 tarihinde sona eren hesap dönemine ait  
konsolide olmayan finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)

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

	Açıklamalar	TFRS'ye geçmeden önceki	TFRS düzeltmeleri	31 Aralık 2013 TFRS
<b>Varlıklar</b>				
<b>Dönen varlıklar</b>				
Nakit ve nakit benzeri varlıklar	P	10.861.545	(10.846.683)	14.862
Ticari ve diğer alacaklar	A, B	222.759	(51.117)	171.642
Stoklar	C	19.939.851	18.355.581	38.295.432
Finansal yatırımlar	O	-	10.938.434	10.938.434
Peşin ödenen giderler ve diğer dönen varlıklar	C, H, O	29.270.263	(27.319.207)	1.951.056
<b>Toplam dönen varlıklar</b>		<b>60.294.418</b>	<b>(8.922.992)</b>	<b>51.371.426</b>
<b>Duran varlıklar</b>				
Maddi duran varlıklar, net	D, E	19.303.446	(17.604.515)	1.698.931
Maddi olmayan duran varlıklar, net	E	7.382	3.772	11.154
Peşin ödenen giderler ve diğer duran varlıklar	H	36.711	2.110.179	2.146.890
Finansal yatırımlar	G	55.945.341	(4.762.133)	51.183.208
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	D, F	-	31.177.410	31.177.410
<b>Duran varlıklar toplamı</b>		<b>75.292.880</b>	<b>10.924.713</b>	<b>86.217.593</b>
<b>Varlıklar toplamı</b>		<b>135.587.298</b>	<b>2.001.721</b>	<b>137.589.019</b>
<b>Kaynaklar ve özsermaye</b>				
<b>Kısa vadeli borçlar</b>				
Kısa vadeli finansal borçlar	I, J	67.562.435	(30.704.079)	36.858.356
Ticari borçlar	I, K	2.245.351	(1.398.326)	847.025
Diğer kısa vadeli borçlar	M	241.728	(25.235)	216.493
Kısa vadeli karşılıklar	L	-	4.208.166	4.208.166
<b>Toplam kısa vadeli yükümlülükler</b>		<b>70.049.514</b>	<b>(27.919.474)</b>	<b>42.130.040</b>
<b>Uzun vadeli yükümlülükler</b>				
Uzun vadeli finansal borçlar	J	-	31.970.154	31.970.154
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar	N	263.215	98.484	361.699
Diğer uzun vadeli karşılıklar	L	-	8.458.955	8.458.955
<b>Toplam uzun vadeli yükümlülükler</b>		<b>263.215</b>	<b>40.527.593</b>	<b>40.790.808</b>
<b>Özkaynak</b>				
Sermaye	M	132.293.624	(92.293.624)	40.000.000
Sermaye enflasyon düzeltme farkı	M	3.505.252	87.951.437	91.456.689
Yasal yedekler ve birikmiş zararlar		(70.524.307)	(6.264.211)	(76.788.518)
<b>Toplam özkaynak</b>		<b>65.274.569</b>	<b>(10.606.398)</b>	<b>54.668.171</b>
<b>Toplam yükümlülükler</b>		<b>135.587.298</b>	<b>2.001.721</b>	<b>137.589.019</b>

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

**31 Aralık 2014 tarihinde sona eren hesap dönemine ait  
konsolide olmayan finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)

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

	Açıklamalar	TFRS'ye geçmeden önceki	TFRS düzeltmeleri	31 Aralık 2013 TFRS
Net satışlar		512.745	-	512.745
Satılan malın maliyeti	F	(304.037)	19.915	(284.122)
<b>Brüt satış karı</b>		<b>208.708</b>	<b>19.915</b>	<b>228.623</b>
Dağıtım, pazarlama ve satış giderleri	E	(811.305)	264.043	(813.134)
Genel yönetim giderleri	E	(3.008.457)	(1.829)	(2.744.414)
Diğer gelirler	A, B, K	1.211.960	6.673.756	7.885.716
Diğer giderler	A, B, K, L	(1.345.264)	(14.187.452)	(15.532.716)
<b>Faaliyet karı</b>		<b>(3.744.358)</b>	<b>(7.231.567)</b>	<b>(10.975.925)</b>
Yatırım faaliyetlerinden gelirler		440.107	-	440.107
<b>Finansman gideri öncesi faaliyet zararı</b>		<b>(3.304.251)</b>	<b>(7.231.567)</b>	<b>(10.535.818)</b>
Finansal giderler	I	(11.250.031)	49.946	(11.200.085)
<b>Vergi öncesi zarar</b>		<b>(14.554.282)</b>	<b>(7.181.621)</b>	<b>(21.735.903)</b>
Vergi karşılığı		-	-	-
- Cari		-	-	-
- Ertelenmiş		-	-	-
<b>Net dönem zararı</b>		<b>(14.554.282)</b>	<b>(7.181.621)</b>	<b>(21.735.903)</b>

- A. TFRS'ye geçmeden önceki mali tablolarda tahsil edilebilirliği şüpheli olan alacakların düzeltilmesinin etkilerinden oluşmaktadır.
- B. TFRS'ye geçmeden önceki mali tablolardaki alacaklara TMS 39'a göre uygulanan reeskont düzeltilmesinin etkilerinden oluşmaktadır.
- C. TFRS'ye geçmeden önceki mali tablolarda maliyet değeri ile muhasebeleştirilen stoklara ait olup diğer dönen varlıklara kaydedilen maliyetlerin TMS'ye uygun şekilde aktifleştirilmesinin etkilerinden oluşmaktadır. Diğer dönen varlıklarda aktifleşmeyen maliyetler ise kar veya zarar tablosunda muhasebeleştirilmek suretiyle düzeltilmektedirler.
- D. TFRS'ye geçmeden önceki mali tablolarda sabit kıymetler hesabında muhasebeleştirilen yatırım amaçlı gayrimenkullerin sınıflanmasının etkilerinden oluşmaktadır.
- E. TFRS'ye göre tahmini varlık ömürlerinin ve amortisman yöntemlerinin farklı olmasından dolayı yeniden hesaplanan amortisman tutarlarının düzeltme kayıdır. İlgili kayıtların etkisi gider hesaplarına kaydedilmiştir.
- F. TFRS'ye geçmeden önceki mali tablolarda maliyet değeri ile muhasebeleştirilen yatırım amaçlı gayrimenkullerin makul değerine getirilmesinin etkilerinden oluşmaktadır.

## Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2014 tarihinde sona eren hesap dönemine ait  
konsolide olmayan finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)

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

- G. Şirket'in, TFRS mali tablolarında bağlı ortaklıklarındaki değer düşüklükleri için ayırdığı karşılığın etkisinden oluşmaktadır.
- H. TFRS'ye geçmeden önceki mali tablolarda tamamı kısa vadeli olarak muhasebeleştirilen KDV alacaklarının TFRS'ye uygun olarak geri kazanılabileceği tarihe göre uzun ve kısa vadeli olarak sınıflanmasının etkilerinden oluşmaktadır.
- I. Şirket'in banka kredileri için hesaplayıp gider tahakkukları hesabında muhasebeleştirdiği faiz tahakkuklarının TFRS'ye göre efektif faiz oranı kullanılarak yeniden hesaplanıp sınıflanmasının etkilerinden oluşmaktadır.
- J. TFRS'ye geçmeden önceki mali tablolarda tamamı kısa vadeli olarak sınıflanmış banka kredilerinin vade tarihlerine uygun olarak sınıflanmasının etkilerinden oluşmaktadır.
- K. TFRS'ye geçmeden önceki mali tablolardaki borçlara TMS 39'a göre uygulanan reeskont düzeltilmesinin etkilerinden oluşmaktadır.
- L. Şirket tarafından İstanbul – İstanbul projesi kapsamında verilen taahhütlere ilişkin yükümlülüğün TMS 39'a göre indirgenmiş tutarının uzun ve kısa vadeli olarak ayrıştırılıp muhasebeleştirilmesinin etkilerinden oluşmaktadır.
- M. Muhtelif sınıflamalardan oluşmaktadır.
- N. TMS 19'a göre düzeltilip kaydedilen kıdem tazminatı ve kullanılmamış izin karşılıklarının etkilerinden oluşmaktadır.
- O. TFRS'ye geçmeden önceki mali tablolarda nakit ve nakit benzerleri altında gösterilen bloke vadeli mevduatların ve faiz tahakkukunun kısa vadeli finansal yatırımlara sınıflanmasının etkisinden oluşmaktadır.

#### 2.1.3 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.

**31 Aralık 2014 tarihinde sona eren hesap dönemine ait  
konsolide olmayan finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)**

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

**2.1.4 İşletmenin sürekliliği**

Şirket, konsolide olmayan 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:

	<b>Stok çeşidi</b>	<b>Stok taşınan değeri</b>	<b>Tahmini geri kazanılabilir tarih</b>
Ankara Çankaya	Yarı mamul	<b>27.163.079</b>	2015
Ankara Ankara (Bilkent)	Mamul	<b>729.181</b>	2015
		<b>27.892.260</b>	

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

Ankara-Çankaya Belediyesi tarafından, projeyle ilgili düzenlenen yapı ruhsatının kalan 4 yıl, 2 aylık süresinin işlerlik kazanarak kullanılması için Şirket tarafından yapılan başvuru onaylanmıştır. Yapı Ruhsatının kalan kısmının kullanılmasına olanak sağlayan bu onay ile Şirket, Ankara-Çankaya projesini bitirmek için gerekli çalışmalara başlamıştır ve söz konusu mevcut hukuki durumun projenin devam etmesini engelleyecek bir durum olmadığı görülmüştür.

**2.1.5 İşlevsel ve raporlama para birimi**

Şirket'in konsolide olmayan 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.



**31 Aralık 2014 tarihinde sona eren hesap dönemine ait konsolide olmayan finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**31 Aralık 2014 tarihinde sona eren hesap dönemine ait  
konsolide olmayan finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)**

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

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

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

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

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 finansal tablolarını ve dipnotlarını etkileyecek gerekli değişiklikleri yapacaktır.

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

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

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

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

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

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

**31 Aralık 2014 tarihinde sona eren hesap dönemine ait konsolide olmayan finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)

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

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

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

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

**TMS/IFRS'lerde Yıllık iyileştirmeler**

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

**Yıllık iyileştirmeler - 2010–2012 Dönemi**

**TFRS 2 Hisse Bazlı Ödemeler:**

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

**TFRS 3 İşletme Birleşmeleri**

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

**TFRS 8 Faaliyet Bölümleri**

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

**31 Aralık 2014 tarihinde sona eren hesap dönemine ait konsolide olmayan finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)**  
(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 38 Maddi Olmayan Duran Varlıklar***

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

***TMS 24 İlişkili Taraf Açıklamaları***

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

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

***TFRS 3 İşletme Birleşmeleri***

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

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

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

***TMS 40 Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller***

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

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

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

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

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

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

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

**31 Aralık 2014 tarihinde sona eren hesap dönemine ait konsolide olmayan finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)

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

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

#### **UFRS 1 Uluslararası Finansal Raporlama Standartlarının İlk Uygulaması**

İşletme, mevcut bir standardı ya da henüz zorunlu olmayan ancak erken uygulamaya izin veren yeni bir standardı uygulamak konusunda, işletmenin ilk UFRS finansal tablolarında sunulan dönemler boyunca tutarlı olarak uygulanmak koşulu ile seçim yapabilir. Değişiklik derhal uygulanacaktır.

#### **UFRS 14 – Regülasyona Tabi Ertelenen Hesaplar**

UMSK bu standardı Ocak 2014'de yayınlamıştır. UFRS 14, UFRS'yi ilk kez uygulayan fiyatları regüle edilen işletmelerin, fiyat regülasyonu ile ilgili önceki mevzuata göre kayıtlarına aldıkları tutarları UFRS'ye göre hazırladıkları mali tablolarında taşımaya devam etmelerine izin vermektedir. Halen UFRS'ye göre finansal tablo hazırlayan şirketlerin bu standardı uygulaması yasaklanmıştır. Standart, 1 Ocak 2016 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geriye dönük olarak uygulanacak olup erken uygulamaya izin verilmektedir. Standart Şirket için geçerli değildir ve Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde etkisi olmayacaktır.

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

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

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

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

Şirket, standardın finansal durumu ve performansı üzerine etkilerini değerlendirmektedir.

**31 Aralık 2014 tarihinde sona eren hesap dönemine ait konsolide olmayan finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)

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

### **UMS 27 – Bireysel Mali Tablolarda Özkaynak Yöntemi (UMS 27’de Değişiklik)**

Ağustos 2014’te UMSK, işletmelerin bireysel finansal tablolarında bağlı ortaklıklar ve iştiraklerdeki yatırımların muhasebeleştirilmesinde özkaynak yönteminin kullanılması seçeneğini yeniden sunmak için UMS 27’de değişiklik yapmıştır. Buna göre işletmelerin bu yatırımları:

- maliyet değeriyle
- UFRS 9 (veya UMS 39)’a göre veya
- özkaynak yöntemini kullanarak muhasebeleştirilmesi gerekmektedir.

İşletmelerin aynı muhasebeleştirmeyi her yatırım kategorisine uygulaması gerekmektedir. Bunun sonucu olarak UFRS 1 Uluslararası Finansal Raporlama Standartlarının İlk Kez Uygulanmasında da bir değişiklik yapılmıştır. UFRS 1’de yapılan değişiklik, ilk kez uygulama yapan işletmelerin, geçmişte gerçekleşen işletme birleşmeleri için yatırımın satın alınması sırasında UFRS 1 muafiyetini uygularken bireysel finansal tablolarında özkaynak yöntemini kullanarak yatırımlarını muhasebeleştirilmesine izin vermektedir. Bu değişiklik 1 Ocak 2016 ve sonrasında başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerli olup, geçmişe dönük olarak uygulanmalıdır. Erken uygulamaya izin verilmekte olup, erken uygulama açıklanmalıdır. Söz konusu değişiklik Şirket için geçerli değildir ve Şirket’in finansal durumu veya performansı üzerinde etkisi olmayacaktır.

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

UMSK, Eylül 2014’te UFRS’lerdeki yıllık iyileştirmelerini, "UFRS Yıllık İyileştirmeler, 2012-2014 Dönemi"ni yayınlamıştır. Doküman, değişikliklerin sonucu olarak değişikliğe uğrayan standartlar ve ilgili Gerekçeler hariç, dört standarda beş değişiklik getirmektedir. Etkilenen standartlar ve değişikliklerin konuları aşağıdaki gibidir:

- UFRS 5 Satış Amaçlı Elde Tutulan Duran Varlıklar ve Durdurulan Faaliyetler – elden çıkarma yöntemlerinde değişiklik
- UFRS 7 Finansal Araçlar: Açıklamalar – hizmet sözleşmeleri; değişikliklerin UFRS 7’ye ara dönem özet finansal tablolara uygulanabilirliği
- UMS 19 Çalışanlara Sağlanan Faydalar – iskonto oranına ilişkin bölgesel pazar sorunu
- UMS 34 Ara Dönem Finansal Raporlama – bilginin ‘ara dönem finansal raporda başka bir bölümde’ açıklanması

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

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

UMSK, Eylül 2014’te, UFRS 10 ve UMS 28’deki bir iştirak veya iş ortaklığına verilen bir bağlı ortaklığın kontrol kaybını ele almadaki gereklilikler arasındaki tutarsızlığı gidermek için UFRS 10 ve UMS 28’de değişiklik yapmıştır. Bu değişiklik ile bir yatırımcı ile iştirak veya iş ortaklığı arasında, UFRS 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 ilgisiz yatırımcıların o eski bağlı ortaklıktaki payları ölçüsünde muhasebeleştirilmelidir. İşletmelerin bu değişikliği, 1 Ocak 2016 veya sonrasında başlayan yıllık raporlama dönemleri için ileriye dönük olarak uygulamaları gerekmektedir.

**31 Aralık 2014 tarihinde sona eren hesap dönemine ait konsolide olmayan finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)

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

Erken uygulamaya izin verilmektedir. Söz konusu değişiklikler Şirket için geçerli değildir ve Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde etkisi olmayacaktır.

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

UMSK, Aralık 2014'te, UFRS 10 Konsolide Finansal Tablolar standardındaki yatırım işletmeleri istisnasının uygulanması sırasında ortaya çıkan konuları ele almak için UFRS 10, UFRS 12 ve UMS 28'de değişiklikler yapmıştır. Değişiklikler 1 Ocak 2016 veya sonrasında başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir. Erken uygulamaya izin verilmektedir. Değişiklikler Şirket için geçerli değildir ve Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde etkisi olmayacaktır.

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

UMSK, Aralık 2014'te, UMS 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. Bu değişiklikler 1 Ocak 2016 veya sonrasında başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir. Erken uygulamaya izin verilmektedir. Değişikliklerin Şirket'in finansal tablo dipnotları üzerinde önemli bir etkisi olması beklenmemektedir.

## **2.3 Önemli muhasebe politikalarının özeti**

Konsolide olmayan finansal tabloların hazırlanmasında izlenen önemli muhasebe politikaları aşağıda özetlenmiştir:

### **Nakit ve nakit benzeri değerler**

Nakit ve nakit benzeri değerler, eldeki nakit, banka mevduatları ile tutarı belirli, nakde kolayca çevrilebilen kısa vadeli ve yüksek likiditeye sahip ve değerindeki değişim riski önemsiz olan orijinal vadesi 3 ay veya daha kısa olan yatırımları içermektedir.

### **İlişkili taraflar**

(a) Bir kişi veya bu kişinin yakın ailesinin bir üyesi, aşağıdaki durumlarda Şirket ile ilişkili sayılır:

Söz konusu kişinin,

- (i) Şirket üzerinde kontrol veya müşterek kontrol gücüne sahip olması durumunda,
- (ii) Şirket üzerinde önemli etkiye sahip olması durumunda,
- (iii) Şirket'in veya Şirket'in bir ana ortaklığının kilit yönetici personelinin bir üyesi olması durumunda.

b) Aşağıdaki koşullardan herhangi birinin mevcut olması halinde işletme Şirket ile ilişkili sayılır:

- (i) İşletme ve Şirket'in aynı grubun üyesi olması halinde.
- (ii) İşletmenin, diğer işletmenin (veya diğer işletmenin de üyesi olduğu bir grubun üyesinin) iştiraki ya da iş ortaklığı olması halinde.
- (iii) Her iki işletmenin de aynı bir üçüncü tarafın iş ortaklığı olması halinde.
- (iv) İşletmelerden birinin üçüncü bir işletmenin iş ortaklığı olması ve diğer işletmenin söz konusu üçüncü işletmenin iştiraki olması halinde.
- (v) İşletmenin, Şirket'in ya da Şirket ile ilişkili olan bir işletmenin çalışanlarına ilişkin olarak işten ayrılma sonrasında sağlanan fayda planlarının olması halinde. Şirket'in kendisinin böyle bir planının olması halinde, sponsor olan işverenler de Şirket ile ilişkilidir.

**31 Aralık 2014 tarihinde sona eren hesap dönemine ait  
konsolide olmayan finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)**

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

- (vi) İşletmenin (a) maddesinde tanımlanan bir kişi tarafından kontrol veya müştereken kontrol edilmesi halinde.
- (vii) (a) maddesinin (i) bendinde tanımlanan bir kişinin işletme üzerinde önemli etkisinin bulunması veya söz konusu işletmenin (ya da bu işletmenin ana ortaklığının) kilit yönetici personelinin bir üyesi olması halinde.

İlişkili taraflarla yapılan işlem, ilişkili taraflar arasında kaynaklarının, hizmetlerin ya da yükümlülüklerin bir bedel karşılığı olup olmadığına bakılmaksızın transferidir.

**Faiz gelir ve giderleri**

Faiz gelir ve giderleri etkin faiz yöntemi kullanılarak tahakkuk esasına göre muhasebeleştirilmektedir.

**Yabancı para işlemleri**

Dönem içinde gerçekleşen dövizli işlemler, işlem tarihlerinde geçerli olan döviz kurları üzerinden çevrilmiştir. Döviz dayalı parasal varlık ve yükümlülükler, dönem sonunda geçerli olan TCMB döviz alış kurları üzerinden TL'ye çevrilmiştir. Döviz dayalı parasal varlık ve yükümlülüklerin çevrimlerinden doğan kur kazancı veya zararları, kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosuna yansıtılmıştır. 31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla ABD doları işlemlerinde kullanılan dönem sonu kuru 2,3189 TL, Avro işlemlerinde kullanılan dönem sonu kuru ise 2,8207 TL'dir (31 Aralık 2013: 1 ABD doları 2,1343 TL, 1 Avro 2,9365 TL).

**Ticari alacaklar**

Şirket tarafından bir alıcıya ürün veya hizmet sağlanması sonucunda oluşan ticari alacaklar ertelenmiş finansman gelirinden netleştirilmiş olarak gösterilirler. Belirlenmiş faiz oranı olmayan kısa vadeli alacaklar, faiz tahakkuk etkisinin çok büyük olmaması durumunda, orijinal fatura değerleri üzerinden gösterilmiştir.

Şirket, tahsil imkanının kalmadığına dair objektif bir delil olduğu takdirde, ilgili ticari alacak için şüpheli alacak karşılığı ayırmaktadır. Söz konusu bu karşılığın tutarı, alacağın kayıtlı değeri ile tahsili mümkün tutar arasındaki farktır. Tahsili mümkün tutar; teminatlardan ve güvencelerden tahsil edilebilecek meblağlar dahil olmak üzere tüm nakit akışlarının, oluşan ticari alacağın orijinal etkin faiz oranı esas alınarak iskonto edilen değeridir.

Şüpheli alacak tutarına karşılık ayrılmasını takiben, şüpheli alacak tutarının tamamının veya bir kısmının tahsil edilmesi durumunda, tahsil edilen tutar ayrılan şüpheli alacak karşılığından düşülerek kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosuna gelir olarak kaydedilir. Tahsili tamamen mümkün olmayan alacaklar tespit edildikleri durumlarda tamamen silinirler.

**Stoklar**

Stoklar, geri kazanılabilir değer ya da maliyet bedelinden düşük olanı ile değerlendirilir. Stoklara dahil edilen maliyet unsurları Şirket tarafından satış amaçlı konut inşa etmek için elde tutulan arsalar, ilk madde ve malzeme giderleri, işçilik ve uygun miktardaki genel üretim giderlerinden (normal faaliyet kapasitelerinin temel oluşturduğu) oluşmaktadır. Konut inşaatı için alınmış olan ve henüz inşaatına başlanmamış projelerle ilgili arsalar ve bu ilgili projeler için oluşmuş maliyetler "ilk madde ve malzeme" kalemi altında, inşaatına başlanmış ancak yapım aşamasında olan projelerle ilgili arsa maliyetleri ve proje maliyetleri "yarı mamul" kalemi altında, Şirket tarafından inşa ettirilmiş ve inşaatı tamamlanmış projeler ise "mamul" kalemi altında sınıflandırılmaktadır. Şirket'in elinde bulunan ve üçüncü kişilerden satın almış olduğu tamamlanmış projeler "ticari mal" kalemi altında sınıflandırılır. Stokların maliyeti gerçek maliyet yönteminin kullanılmasıyla hesaplanmaktadır.



## Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

**31 Aralık 2014 tarihinde sona eren hesap dönemine ait konsolide olmayan finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)

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

#### Maddi duran varlıklar

Maddi duran varlıklar içinde yer alan, 1 Ocak 2005 tarihinden önce satın alınan kalemler, 31 Aralık 2004 tarihi itibarıyla enflasyonun etkilerine göre düzeltilmiş maliyet değerlerinden ve 1 Ocak 2005 tarihinden sonra alınan kalemler ise satın alım maliyet değerlerinden, birikmiş amortismanın düşülmesi suretiyle gösterilmektedir. Amortisman, maddi duran varlıkların değerleri üzerinden faydalı ömürleri esas alınarak doğrusal amortisman yöntemi ile ayrılmaktadır.

Söz konusu varlıkların tahmini faydalı ömürlerini gösteren maddi duran varlık amortisman süreleri aşağıdaki gibidir:

	Yıllar
Binalar	42
Döşeme ve demirbaşlar	4-10
Özel maliyetler	2

Bir varlığın kayıtlı değeri, varlığın geri kazanılabilir değerinden daha yüksekse, karşılık ayırmak suretiyle kayıtlı değer geri kazanılabilir değerine indirilir. İndirilen karşılık tutarı, oluştuğu dönemde kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosuna gider olarak dahil edilir.

Maddi duran varlıkların elden çıkartılması sonucu oluşan kar veya zarar, net finansal durum tablosu değeri ile tahsil olunan tutarların karşılaştırılması ile belirlenir ve cari dönemde ilgili gelir ve gider hesaplarına yansıtılır.

#### Yatırım amaçlı gayrimenkuller

Mal ve hizmetlerin üretiminde kullanılmak veya idari maksatlarla veya işlerin normal seyri esnasında satılmak yerine, kira elde etmek veya değer kazanımı amacıyla veya her ikisi için tutulan araziler ve binalar yatırım amaçlı gayrimenkuller olarak sınıflandırılır ve gerçeğe uygun değer yöntemi ile değerlendirilir. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerindeki bir değişiklikten kaynaklanan kazanç veya zarar, oluştuğu dönemde kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosuna dahil edilir.

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin kayıtlardan çıkarılması, elden çıkarılmalarıyla, ya da bir yatırım amaçlı gayrimenkulün kullanımdan çekilmesiyle ve bunun elden çıkarılmasından ileriye dönük hiçbir ekonomik fayda beklenmiyorsa gerçekleşir. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin elden çıkarılması sonucu oluşan kar veya zararı elden çıkarma işleminin gerçekleştiği dönemde ilgili gelir ve gider hesaplarına yansıtılır.

Yatırım amaçlı gayrimenkullere yapılan transferler sadece, gayrimenkulün mülk sahibince kullanımın sona ermesi, başka bir tarafa faaliyet kiralaması çerçevesinde kiraya verilmesi ya da yatırım çalışmalarının sonlanması neticesinde, gayrimenkulün kullanım amacında değişiklik olmasıyla mümkündür. Yatırım amaçlı gayrimenkullerden yapılan transferler ise, gayrimenkulün mülk sahibince kullanılmaya başlaması ya da satışına yönelik yatırım çalışmalarının başlaması halinde kullanım amacında değişiklik olmasıyla gerçekleşir.

#### Maddi olmayan duran varlıklar

Maddi olmayan duran varlıklar, iktisap edilmiş kullanım hakları, bilgisayar programları, yazılımlar ve diğer tanımlanabilir hakları içerir. 1 Ocak 2005 tarihinden önce satın alınan kalemler, 31 Aralık 2004 tarihi itibarıyla enflasyonun etkilerine göre düzeltilmiş maliyet değerlerinden ve 1 Ocak 2005 tarihinden sonra alınan kalemler ise satın alım maliyet değerlerinden gösterilir ve iktisap edildikleri tarihten sonraki 5 yılı geçmeyen bir süre için tahmini faydalı ömürleri üzerinden doğrusal amortisman yöntemi ile itfa edilirler. Değer düşüklüğünün olması durumunda maddi olmayan duran varlıkların kayıtlı değeri, geri kazanılabilir tutarlarına indirilir. Değer düşüklüğü tutarı, oluştuğu dönemde kapsamlı gelir tablosuna gider olarak dahil edilir.

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

**31 Aralık 2014 tarihinde sona eren hesap dönemine ait konsolide olmayan finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)

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

#### **Ticari borçlar**

Ticari borçlar gerçekleşmiş mal ve hizmet alımları ile ilgili faturalanmış ya da faturalanmamış tutarları ihtiva etmekte olup, indirgenmiş net değerleri ile taşınmaktadır.

#### **Finansal varlık ve yükümlülüklerin kayda alınması ve çıkarılması**

Şirket, finansal varlık veya yükümlülükleri, ilgili finansal araç sözleşmelerine taraf olduğu takdirde finansal durum tablosuna yansıtmaktadır. Şirket finansal varlığın tamamını veya bir kısmını, sadece söz konusu varlıkların konu olduğu sözleşmeden doğan haklar üzerindeki kontrolünü kaybettiği zaman kayıttan çıkartır. Şirket finansal yükümlülükleri ancak sözleşmede tanımlanan yükümlülüğü ortadan kalkar, iptal edilir veya zaman aşımına uğrar ise kayıttan çıkartır.

Bütün normal finansal varlık alım ve satımları işlem tarihinde, yani Şirket'in varlığı almayı veya satmayı taahhüt ettiği tarihte kayıtlara yansıtılır. Söz konusu alım ve satımlar genellikle piyasada oluşan genel teamül ve düzenlemelerle belirlenen zaman dilimi içerisinde finansal varlığın teslimini gerektiren alım satımlardır.

#### **Finansal olmayan varlıklarda değer düşüklüğü**

Şirket, her finansal durum tablosu tarihinde, bir varlığa ilişkin değer kaybının olduğuna dair herhangi bir gösterge olup olmadığını değerlendirir. Böyle bir gösterge mevcutsa, o varlığın geri kazanılabilir tutarı tahmin edilir.

Eğer söz konusu varlığın veya o varlığa ait nakit üreten herhangi bir biriminin kayıtlı değeri, kullanım veya satış yoluyla geri kazanılacak tutarından yüksekse, değer düşüklüğü meydana gelmiştir. Geri kazanılabilir tutar varlığın net satış fiyatı ile kullanım değerinden yüksek olanı seçilerek bulunur.

Kullanım değeri, bir varlığın sürekli kullanımından ve faydalı ömrü sonunda elden çıkarılmasından elde edilmesi beklenen nakit akımlarının tahmin edilen bugünkü değeridir. Değer düşüklüğü kayıpları kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunda muhasebeleştirilir. Bir varlıkta oluşan değer düşüklüğü kaybı, o varlığın geri kazanılabilir tutarındaki müteakip artışın, değer düşüklüğünün kayıtlara alınmalarını izleyen dönemlerde ortaya çıkan bir olayla ilişkilendirilebilmesi durumunda daha önce değer düşüklüğü ayrılan tutarı geçmeyecek şekilde geri çevrilir.

#### **Çalışanlara sağlanan faydalar / kıdem tazminatları**

##### *Tanımlanan fayda planı*

Şirket, mevcut iş kanunu gereğince, emeklilik nedeni ile işten ayrılan veya istifa ve kötü davranış dışındaki nedenlerle işine son verilen ve en az bir yıl hizmet vermiş personele belirli miktarda kıdem tazminatı ödemekle yükümlüdür.

Şirket, ilişikteki finansal tablolarda kıdem tazminatı karşılığını "Projeksiyon Metodu"nu kullanarak ve Şirket'in personel hizmet süresini tamamlama ve kıdem tazminatına hak kazanma konularında geçmiş yıllarda kazandığı deneyimlerini baz alarak hesaplamış ve finansal durum tablosu tarihinde devlet tahvilleri kazanç oranı ile iskonto etmiştir. Hesaplanan tüm aktüer kazançlar ve kayıplar diğer kapsamlı gelir tablosuna yansıtılmıştır.

##### *Tanımlanan katkı planı*

Şirket, Sosyal Sigortalar Kurumu'na zorunlu olarak sosyal sigortalar primi ödemektedir. Şirket'in bu primleri ödediği sürece başka yükümlülüğü kalmamaktadır. Bu primler tahakkuk ettikleri dönemde personel giderlerine yansıtılmaktadır.

**31 Aralık 2014 tarihinde sona eren hesap dönemine ait konsolide olmayan finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)

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

### **Kiralama işlemleri**

#### *Operasyonel kiralama işlemleri-kiracı olarak*

Kiraya veren tarafın kiralanan varlığın tüm risk ve menfaatlerini kendinde tuttuğu kiralamalar operasyonel kiralama olarak sınıflandırılır. Operasyonel kiralamada kira bedelleri, kira süresi boyunca eşit olarak giderleştirilir.

### **Gelirlerin kaydedilmesi**

Gelirler, faaliyetlerinden dolayı Şirket'e ekonomik getiri sağlanması olasılığı olduğu ve gelirin güvenilir olarak ölçülebilmesinin mümkün olduğu zaman muhasebeleştirilir. Gelirler, katma değer vergisi ve satış vergileri düşüldükten sonra net olarak gösterilir. Gelirin oluşması için aşağıdaki kriterlerin gerçekleşmesi koşulu aranmaktadır:

#### *Gayrimenkulün satışı*

Satılan gayrimenkulün, riskinin ve faydasının alıcıya transfer olduğu ve gelir tutarının güvenilir bir şekilde hesaplanabildiği durumda, tapu devri gerçekleştiğinde, gelir oluşmuş sayılır. Gelir, bu işlemle ilgili oluşan ekonomik faydaların Şirket'e girişi mümkün görülüyorsa ve bu gelirin miktarı güvenilir bir şekilde ölçülebiliyorsa gerçekleşir.

#### *Gayrimenkul kiralamalarından elde edilen kira gelirleri*

Kiralanan gayrimenkullerden elde edilen kira gelirleri, kiralama süresi boyunca doğrusal olarak tahakkuk esasına göre kaydedilmektedir. Eğer Şirket'in kiracılarına sağladığı menfaatler varsa, bunlar da kiralama süresi boyunca kira gelirini azaltacak şekilde kaydedilir.

### **Banka kredileri**

Bütün banka kredileri, ilk kayıt anında rayiç değerlerini de yansıttığı düşünülen ve ihraç maliyetini içeren maliyet bedeli ile kaydedilir. İlk kayda alımdan sonra krediler, etkin faiz oranı yöntemiyle indirgenmiş net değerleri ile gösterilir. İndirgenmiş değer hesaplanırken ilk ihraç anındaki maliyetler ve geri ödeme sırasındaki indirimler ve primler göz önünde bulundurulur.

### **Borçlanma maliyetleri**

Borçlanma maliyetleri özellikli bir varlığın satın alınması, inşaatı veya üretimi ile doğrudan ilişkisi kurulabildiği takdirde, ilgili özellikli varlığın maliyetinin bir unsuru olarak aktifleştirilir. Bu tür maliyetler güvenilir bir biçimde ölçülebilmeleri ve gelecekte ekonomik yararlardan işletmenin faydalanabilmesinin muhtemel olması durumunda, varlığın maliyetine dâhil edilir. Bu kapsamda olmayan borçlanma maliyetleri ise oluştukları tarihte giderleştirilir.

### **Finansal varlıklar**

TMS 39 kapsamındaki finansal varlıklar, gerçeğe uygun değer (rayiç değer) farkı kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklar, kredi ve alacaklar, vadeye kadar elde tutulacak yatırımlar ve satılmaya hazır finansal varlıklar olarak sınıflandırılır. Finansal varlıklar, ilk olarak, gerçeğe uygun değerlerinden ve finansal varlıkların rayiç değerlerinin kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu ile ilişkilendirilmemesi durumunda, birebir ilişkilendirilebilen işlem maliyetleri dâhil olmak üzere kayda alınırlar.

**31 Aralık 2014 tarihinde sona eren hesap dönemine ait konsolide olmayan finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)

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

Şirket, finansal varlıklarının sınıflandırılmasına ilk kayda alımdan sonra karar vermektedir ve izin verildiği ve uygun olduğu sürece, her mali dönem sonunda bunu yeniden değerlendirmektedir. Bütün olağan finansal varlık alım ve satım işlemleri Şirket'in ilgili varlığı almayı taahhüt ettiği işlem tarihinde kayıtlara yansıtılır. Söz konusu alım ve satımlar genellikle piyasada oluşan genel teamül ve düzenlemelerle belirlenen zaman dilimleri içerisinde finansal varlığın teslimini gerektiren alım ve satımlardır.

Şirket'in finansal durum tablosunda yansıtılan finansal varlıkları, nakit ve nakit benzerleri, ticari ve diğer alacaklar ile finansal yatırımlar olarak sınıflandırılan bankalardaki vadeli mevduatı içermekte olup bunlar kredi ve alacaklar olarak sınıflanmakta ve ilk kayda alımdan sonra itfa edilmiş maliyetlerinden varsa değer düşüklüğü karşılığı düşüldükten sonraki değerleri ile yansıtılmaktadır.

### **Finansal araçların gerçeğe uygun değeri**

Gerçeğe uygun (rayiç) değer, piyasa katılımcıları arasında ölçüm tarihinde olağan bir işlemde, bir varlığın satışından elde edilecek veya bir borcun devrinde ödenecek fiyattır. Mevcut olması durumunda kote edilmiş piyasa fiyatı gerçeğe uygun değeri en iyi biçimde yansıtır.

### **Karşılıklar**

Karşılıklar; Şirket'in finansal durum tablosu tarihi itibarıyla mevcut bulunan ve geçmişten kaynaklanan yasal veya yapısal bir yükümlülüğün bulunması, yükümlülüğü yerine getirmek için ekonomik fayda sağlayan kaynakların çıkışının gerçekleşme olasılığının olması ve yükümlülük tutarı konusunda güvenilir bir tahminin yapılabilirdiği durumlarda muhasebeleştirilmektedir.

### **Koşullu varlık ve yükümlülükler**

Geçmiş olaylardan kaynaklanan ve mevcudiyeti işletmenin tam olarak kontrolünde bulunmayan gelecekteki bir veya daha fazla kesin olmayan olayın gerçekleşip gerçekleşmemesi ile teyit edilebilmesi mümkün yükümlülükler ve varlıklar finansal tablolara alınmamakta ve şarta bağlı yükümlülükler ve varlıklar olarak değerlendirilmektedir.

### **Nakit akış raporlaması**

Nakit akış tablosunda, döneme ilişkin nakit akımları esas, yatırım ve finansman faaliyetlerine dayalı bir biçimde sınıflandırılarak raporlanır. Konsolide nakit akış tablosunda yer alan nakit ve nakit benzeri değerler, kasa ve bankalarda bulunan nakit ve orijinal vadesi 3 ay veya daha kısa vade vadeli yüksek likiditeye sahip yatırımlarla teminat niteliğinde olmayan mevduatları içermektedir.

### **Pay başına kar/zarar**

Kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunda belirtilen pay başına kar/zarar, Şirket'e ait net kar/zararın ilgili dönem içinde mevcut hisselerin ağırlıklı ortalama adedine bölünmesi ile tespit edilir.

Türkiye'deki şirketler; mevcut hissedarlara, birikmiş karlardan ve yeniden değerlendirme fonundan hisseleri oranında hisse dağıtarak ("bedelsiz hisseler") sermayelerini arttırabilir. Pay başına kar/zarar hesaplanırken, bu bedelsiz hisse ihracı çıkarılmış hisseler olarak sayılır. Dolayısıyla pay başına kar/zarar hesaplamasında kullanılan ağırlıklı hisse adedi ortalaması, hisselerin bedelsiz olarak çıkarılmasını geriye dönük olarak uygulamak suretiyle elde edilir. Dönem içinde dağıtılan bedelsiz hisse yoktur.

**31 Aralık 2014 tarihinde sona eren hesap dönemine ait konsolide olmayan finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)

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

**2.4 Önemli muhasebe değerlendirmesi, tahmin ve varsayımları**

Finansal tabloların hazırlanması, finansal durum tablosu tarihi itibarıyla raporlanan aktif ve pasiflerin ya da açıklanan koşullu varlık ve yükümlülüklerin tutarlarını ve ilgili dönem içerisinde olduğu raporlanan gelir ve giderlerin tutarlarını etkileyen tahmin ve varsayımların yapılmasını gerektirir. Bu tahminler yönetimin en iyi kanaat ve bilgilerine dayanmakla birlikte, gerçek sonuçlar bu tahminlerden farklılık gösterebilir.

- a) Şirket, alınan gayrimenkullerin, yatırım amaçlı gayrimenkuller veya stok olarak sınıflandırılmasında değerlendirmelerini aşağıdaki şekilde yapar:
- Mal ve hizmetlerin üretiminde kullanılmak veya idari maksatlarla veya işlerin normal seyri esnasında satılmak yerine, kira elde etmek veya değer kazanımı amacıyla veya her ikisi için tutulan araziler ve binalar yatırım amaçlı gayrimenkuller olarak sınıflandırılır ve gerçeğe uygun değer yöntemi ile değerlendirilir.
  - Şirket tarafından satış amaçlı konut inşa etmek için elde tutulan arsalar, ilk madde ve malzeme giderleri, işçilik ve uygun miktardaki genel üretim giderlerinden (normal faaliyet kapasitelerinin temel oluşturduğu) oluşmaktadır. Konut inşaatı için alınmış olan ve henüz inşaatına başlanmamış projelerle ilgili arsalar ve bu projeler için oluşmuş maliyetler "ilk madde ve malzeme" kalemi altında, inşaatına başlanmamış ancak yapım aşamasında olan projelerle ilgili arsa maliyetleri ve proje maliyetleri "yarı mamul" kalemi altında, Şirket tarafından inşa ettirilmiş ve inşaatı tamamlanmış projeler ise "mamul" kalemi altında sınıflandırılmaktadır. Şirket'in elinde bulunan ve üçüncü kişilerden satın almış olduğu tamamlanmış projeler "ticari mal" kalemi altında sınıflandırılır. Stokların maliyeti gerçek maliyet yönteminin kullanılmasıyla hesaplanmaktadır.
- b) Şirket yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer hesaplamasında emsal karşılaştırma ve gelir yaklaşımı yöntemleriyle oluşan değerleri finansal tablolarına yansıtmıştır. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değeri SPK tarafından onaylı "Gayrimenkul Değerleme Firmaları" listesi içerisinde yer alan şirketler tarafından yapılmaktadır. Değerleme şirketi, yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerini yapılan incelemeleri, coğrafik konumu, alanı, fiziksel koşulları, pazar koşullarını, gelecekte oluşacak geliri ve devam eden davaları göz önünde bulundurarak belirlemiştir.
- c) Şirket yönetimi, taşınan stok değerlerinin tümünü kısa vadeli olarak değerlendirmektedir.

Yukarıda belirtilenler dışında, finansal tablolara yansıtılan tutarlar üzerinde önemli derecede etkisi olabilecek yorumlar ve finansal durum tablosu tarihinde var olan veya ileride gerçekleşebilecek tahminlerin esas kaynakları göz önünde bulundurularak yapılan varsayımlar aşağıdadır:

- a) Kıdem tazminatı yükümlülüğü, iskonto oranları, gelecekteki maaş artışları ve çalışanların ayrılma oranlarını içeren birtakım varsayımlara dayalı aktüeryal hesaplamalar ile belirlenmektedir. Bu planların uzun vadeli olması sebebiyle, söz konusu varsayımlar önemli belirsizlikler içerir. Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıkların detayları Not 14'te yer almaktadır.
- b) Varlıkların değer düşüklüğü, kayıtlı değerleri ile net gerçekleşebilir değerin karşılaştırılması yoluyla yapılmaktadır ve ilgili dipnotlarda açıklanmaktadır (Not 10).

**31 Aralık 2014 tarihinde sona eren hesap dönemine ait konsolide olmayan finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)

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

- c) Dava karşılıkları, Şirket yönetiminin finansal durum tablosu tarihi itibarıyla var olan ve devam eden davaların incelenmesi ve avukatların görüşü alınarak, kaybedilmesi muhtemel olanlar için tahmin edilen tutarlardır. Dava karşılıklarına ilişkin karşılıkların detaylar Not 12'de yer almaktadır. Şirket yönetimi stoklarla ilgili devam eden davaların lehte sonuçlanacağı ve söz konusu davalara ilişkin bir nakit çıkışı öngörmediğinden ötürü 31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla bu davalarla ilişkin herhangi bir karşılık ayrılmamıştır. Stoklarda olmayan İstanbul İstanbul projesine ait hukuki durum göz önüne alınmış ve bununla ilgili karşılık iskontoalanarak finansal tablolara yansıtılmıştır (Not 12, 16 ve 28 ).
- d) Şirket yönetimi maddi ve maddi olmayan duran varlıkların faydalı ekonomik ömürlerinin belirlenmesinde teknik ekibinin tecrübeleri doğrultusunda önemli varsayımlarda bulunmuştur (Not 11).

Şirket, finansal tablolarını işletmenin sürekliliği ilkesine göre hazırlamıştır. Stoklar ile ilgili davaların sonuçlanmasını takiben projelerin tamamlanması ve satışı ile ilgili faaliyetlere devam edileceği öngörülmektedir. Şirket stoklarında yer alan Riva Doğu arsalarına ilişkin (Not 8 ve 12) gerekli imar izinlerinin de alınmasına takiben, söz konusu arsayı satıp önemli ölçüde nakit girişi sağlamayı planlamaktadır.

**2.5 Muhasebe Tahminlerindeki Değişiklikler ve Hatalar**

Tespit edilen önemli muhasebe hataları geriye donuk olarak düzeltilir ve önceki dönem finansal tabloları yeniden düzenlenir.

Tahminler ve tahminlerin temelini teşkil eden varsayımlar sürekli olarak gözden geçirilmektedir. Muhasebe tahminlerindeki güncellemeler tahminlerin güncellemesinin yapıldığı dönemde ve bu güncellemelerden etkilenen müteakip dönemlerde kayıtlara alınır.

Muhasebe tahminlerindeki değişiklikler, yalnızca bir döneme ilişkin ise, değişikliğin yapıldığı cari dönemde, gelecek dönemlere ilişkin ise, hem değişikliğin yapıldığı dönemde hem de gelecek dönemlerde, ileriye yönelik olarak uygulanır.

**3. Bölümlere göre raporlama**

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

**4. Nakit ve nakit benzerleri**

31 Aralık 2014, 31 Aralık ve 1 Ocak 2013 tarihleri itibarıyla nakit ve benzerleri detayları aşağıda verilmiştir:

	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013	1 Ocak 2013
Kasa	852	246	933
Banka			
- vadesiz mevduat	54.113	14.616	5.972
Yatırım fonları	29	-	-
	54.994	14.862	6.905

31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla yatırım fonları B-tipi likit fonlardan oluşmaktadır.

## Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2014 tarihinde sona eren hesap dönemine ait  
konsolide olmayan finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)

### 5. Finansal yatırımlar

#### Kısa vadeli

Şirket, İstanbul ili Kemerburgaz bölgesinde 2B yasasıyla birlikte satışa çıkarılacak bir arsayla ilgili hukuki süreç başlatmış olup ilgili süreç neticesine bağlı olarak söz konusu arsayla ilgili bir aksiyon planı oluşturulması öngörmektedir. Bu konuyla ilgili olarak hukuki süreç gereği Şirket'in banka hesaplarında 5.082.080 ABD Doları karşılığı 11.784.835 TL kadar blokeli vadeli mevduatı bulunmaktadır (31 Aralık 2013 – 10.846.683 TL). Söz konusu bloke vadeli mevduatın vadesi 3 aydan uzun olup ilişikteki konsolide finansal durum tablosunda finansal yatırım olarak sınıflanmıştır. Vadeli mevduatın faiz oranı %2'dir ve vadesi 14 Nisan 2015 tarihinde sona erecektir. 31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla 21.721 ABD Doları karşılığı 50.368 TL faiz tahakkuk etmiştir ve vadeye kalan gün sayısı 104'tür (31 Aralık 2013 – 91.751 TL).

#### Uzun vadeli

	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013	1 Ocak 2013
YKS Tesis Yönetim Hizmetleri A.Ş.	205.341	205.341	205.341
Gelişim Gayrimenkul ve Yatırım Ticaret A.Ş.	55.740.000	55.740.000	68.200.000
- Gelişim Gayrimenkul ve Yatırım Ticaret A.Ş. değer düşüklüğü karşılığı	-	(4.762.133)	(4.762.138)
	55.945.341	51.183.208	63.643.203

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

Şirket 14 Kasım 2008 tarihinde sermayesinin %99,90'ına iştirak ederek kurduğu Gelişim Gayrimenkul ve Yatırım Ticaret A.Ş.'ye ("Gelişim Gayrimenkul"), İstanbul, Beykoz'da bulunan, "Göllü" arsasının tamamı olan 223.823 m<sup>2</sup>'lik kısmı ile 255.815 m<sup>2</sup>'lik "Riva" arsasının 207.088 m<sup>2</sup>'lik kısmını yasal olarak devretmiştir. 13 Aralık 2012 tarihindeki 2012/10 nolu Yönetim Kurulu'nda alınan karar ile Gelişim Gayrimenkul Ticaret A.Ş. sermayesini 12.460.000 TL azaltıp 68.200.000 TL'den 55.740.000 TL'ye indirmek için gerekli prosedürleri tamamlamıştır. Riva arsasında meydana gelen değer artışı nedeniyle Şirket'in konsolide olmayan finansal tablolarında Gelişim Gayrimenkul üzerindeki değer düşüklüğü ortadan kalkmıştır.

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

**31 Aralık 2014 tarihinde sona eren hesap dönemine ait konsolide olmayan finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)

**6. Kısa ve uzun vadeli borçlanmalar**

	31 Aralık 2014			31 Aralık 2013			1 Ocak 2013		
	Faiz oranı (%)	Orijinal Para birimi	TL karşılığı	Faiz oranı (%)	Orijinal Para birimi	TL karşılığı	Faiz oranı (%)	Orijinal Para birimi	TL karşılığı
TL banka kredileri	11,42	3.078.990	3.078.990(1)	8,52	1.550.736	1.550.736(5)	10,25	3.062.455	3.062.455 (11)
TL banka kredileri	11,37	7.168.842	7.168.842(1)	7,35	2.092.733	2.092.733(6)	-	484.684	484.684 (12)
TL banka kredileri	11,20	20.534.789	20.534.789(1)	7,40	1.046.682	1.046.682(6)	10,00	50.000	50.000 (12)
TL banka kredileri	10,05	3.568.500	3.568.500(2)	10,55	5.106.978	5.106.978(7)	-	-	-
TL banka kredileri	10,20	222.000	222.000(2)	9,25	116.500	116.500(8)	7,50	1.710.700	1.710.700 (12)
TL banka kredileri	10,30	2.716.000	2.716.000(2)	9,25	1.606.500	1.606.500(8)	7,50	982.000	982.000 (12)
TL banka kredileri	10,35	305.000	305.000(2)	-	-	-	-	-	-
TL banka kredileri	-	30.919	30.919(2)	-	-	-	-	-	-
TL banka kredileri	11,00	1.175.600	1.175.600(2)	-	-	-	-	-	-
Avro banka kredileri	-	-	-	3,35	2.852.708	8.376.979(9)	6,05	3.620.087	8.513.359(13)
Avro banka kredileri	-	-	-	3,50	2.039.348	5.988.544(9)	6,00	1.034.031	2.431.730 (13)
ABD Doları banka kredileri	3,88	15.588.483	36.101.756(3)	4,61	5.141.125	10.972.704(10)	5,85	15.455.395	27.550.785(14)
ABD Doları banka kredileri	2,78	5.111.145	11.852.234(4)	-	-	-	-	-	-
<b>Toplam kısa vadeli finansal borçlar</b>			<b>86.752.630</b>			<b>36.858.356</b>			<b>44.785.893</b>

- (1) 31 Mart 2015 vadeli  
(2) Rotatif  
(3) 26 Haziran 2015 vadeli  
(4) 14 Nisan 2015 vadeli  
(5) 14 Ocak 2014 vadeli  
(6) 5 Mayıs 2014 vadeli  
(7) 10 Ekim 2014  
(8) Rotatif  
(9) 5 Haziran 2014 vadeli  
(10) 14 Nisan 2014 vadeli  
(11) 11 Ekim 2013 vadeli  
(12) Rotatif  
(13) 5 Haziran 2013 vadeli  
(14) 27 Haziran 2013 vadeli

	31 Aralık 2014			31 Aralık 2013			1 Ocak 2013		
	Faiz oranı (%)	Orijinal Para birimi	TL karşılığı	Faiz oranı (%)	Orijinal Para birimi	TL karşılığı	Faiz oranı (%)	Orijinal Para birimi	TL karşılığı
ABD Doları banka kredileri	-	-	-	3,90	14.834.249	31.970.154 <sup>(15)</sup>	-	-	-
<b>Toplam uzun vadeli finansal borçlar</b>						<b>31.970.154</b>			<b>-</b>

- (15) 26 Haziran 2015 vadeli



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

**31 Aralık 2014 tarihinde sona eren hesap dönemine ait konsolide olmayan finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)

**7. Ticari alacaklar ve borçlar**

31 Aralık 2014, 31 Aralık ve 1 Ocak 2013 tarihleri itibariyle ticari alacakların detayları aşağıda verilmiştir:

<b>Kısa vadeli ticari alacaklar:</b>	<b>31 Aralık 2014</b>	<b>31 Aralık 2013</b>	<b>1 Ocak 2013</b>
İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar - Alıcılar	<b>261.032</b>	405.992	624.673
	<b>261.032</b>	405.992	624.673
Şüpheli ticari alacaklar karşılığı	<b>(234.403)</b>	(234.403)	(234.403)
<b>Ticari alacaklar, net</b>	<b>26.629</b>	171.589	390.270

31 Aralık 2014, 31 Aralık ve 1 Ocak 2013 tarihleri itibariyle ticari borçların detayları aşağıda verilmiştir:

<b>Kısa vadeli ticari borçlar:</b>	<b>31 Aralık 2014</b>	<b>31 Aralık 2013</b>	<b>1 Ocak 2013</b>
İlişkili taraflara ticari borçlar	<b>1.375.508</b>	492.304	12.818.426
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar			
- Satıcılar	<b>430.492</b>	216.191	158.579
- Gider tahakkukları	-	-	258.160
- Borç senetleri	-	138.530	-
	<b>1.806.000</b>	847.025	13.235.165

**8. Stoklar**

	<b>31 Aralık 2014</b>	<b>31 Aralık 2013</b>	<b>1 Ocak 2013</b>
İlk madde ve malzeme	-	16.779.789	16.779.064
Yarı mamul	<b>27.163.079</b>	16.106.322	20.486.173
Mamul	<b>729.181</b>	1.011.594	991.679
Ticari mallar	-	4.397.727	4.397.727
	<b>27.892.260</b>	38.295.432	42.654.643

31 Aralık 2014, 31 Aralık ve 1 Ocak 2013 tarihleri itibariyle stokların detayları aşağıda verilmiştir:

**İlk madde ve malzeme:**

31 Aralık 2014, 31 Aralık ve 1 Ocak 2013 tarihleri itibariyle ilk madde ve malzeme detayları aşağıda verilmiştir:

	<b>31 Aralık 2014</b>	<b>31 Aralık 2013</b>	<b>1 Ocak 2013</b>
Riva projesi	-	16.779.789	16.779.064
	-	16.779.789	16.779.064

## Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2014 tarihinde sona eren hesap dönemine ait  
konsolide olmayan finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)

### 8. Stoklar (devamı)

#### Riva projesi:

Riva projesi, 480.000 m<sup>2</sup> alanda kurulması tasarlanan konut projesidir. Şirket tarafından İstanbul İli, Beykoz İlçesi, Riva Bölgesinde bulunan arsaların üzerinde gerçekleştirilmesi planlanan projenin parsellerle ilgili uygulama yapılması için Riva Gölü'nde bulunan arsalar için 1/5.000 ölçekteki nazım planı ile Riva Doğu'da bulunan arsaların 1/1.000 ölçekteki uygulama imar planlarının Belediye tarafından hazırlanarak, Belediyeler ve ilgili kurumlar tarafından onaylanması beklenmektedir. Riva projesi ile ilgili arsaların 430.912,07 m<sup>2</sup>'lik kısmı Şirket'in bağlı ortaklığı olan ve %100'üne sahip olduğu Gelişim Gayrimenkul ve Yatırım Ticaret A.Ş.'ye 14 Kasım 2008 tarihinde yasal olarak devredilmiştir. Şirket, 30 Kasım 2012'de, F22C06A1A pafta, 1164 ada, 38.846,18 m<sup>2</sup> ile 1 nolu parsel ve 1-5 pafta, 24.524 m<sup>2</sup>, 2993 nolu parsellerde bulunan ve ekspertiz değerleri sırasıyla KDV dahil 9.076.021 TL ve KDV dahil 4.803.761 TL olan taşınmazların, Gelişim Gayrimenkul ve Yatırım Ticaret A.Ş.'den ekspertiz değerleriyle toplam KDV dahil 13.879.782 TL bedelle satın almıştır.

Şirket yönetimi, 22 Aralık 2014 tarih ve 47 numaralı Yönetim Kurulu kararı ile finansal tablolarında 16.779.822 TL maliyetle taşınan Riva Doğu'da bulunan arsaların satılmasına yönelik hazırlıklara başlanmasına 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 8.753.939 TL gerçeğe uygun değer artışı kaydedilmiştir. (Not 10)

#### **Yarı mamul:**

31 Aralık 2014, 31 Aralık ve 1 Ocak 2013 tarihleri itibarıyla yarı mamul detayları aşağıda verilmiştir:

	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013	1 Ocak 2013
Ankara Çankaya	27.163.079	16.106.322	20.486.173
	27.163.079	16.106.322	20.486.173

#### Ankara Çankaya projesi:

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

Çankaya Yerel Kalkınma ve Dayanışma Vakfı'nın Çankaya Belediye Başkanlığı ve T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığına aleyhine, Ankara 9.İdare mahkemesinin 2006/2203E sayılı dosya üzerinden açılmış olan davada mahkeme, 30 Aralık 2004 tarihli imar durumu belgesinin, Çankaya Belediyesi Encümeninin 23 Aralık 2004 tarihli parsellerin tevhid 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.

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

31 Aralık 2014 tarihinde sona eren hesap dönemine ait  
konsolide olmayan finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)

#### 8. Stoklar (devamı)

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

Ankara Bölge İdare Mahkemesi, 18 Aralık 2008 tarihli kararı ile inşaat ruhsatlarının iptaline karar vermiştir. Gerekçeli karar Şirket tarafından temyiz edilmiş olup, temyiz incelemesi, Danıştay 6. Dairesi nezdinde 2009/2706 E sayılı dosya üzerinden görülmüş ve Şirket lehine karar düzeltme yolu açık olmak üzere karar verilmiştir. 31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla, davanın karar düzeltme aşaması da Şirket lehine sonuçlanmış olup, daha sonra da Şirket'in müdahil olarak katıldığı bu davada ilk derece mahkemesi temyiz yolu açık olmak üzere, Şirket lehine davanın reddine karar vermiştir.

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

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

31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla Ankara Çankaya projesinin konut kısmının geri kazanılabilir tutarı 32.234.768 ABD Doları karşılığı 74.749.204 TL (31 Aralık 2013 – 35.045.505 ABD Doları karşılığı 74.797.621 TL) olup Şirket'in hissesine düşen pay ise 14.827.993 ABD Doları karşılığı 34.384.634 TL'dir (31 Aralık 2013 – 16.120.932 ABD Doları karşılığı 34.406.906 TL). 31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla arsa sahipleriyle yapılan "Gayrimenkul Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığında İnşaat Yapım Sözleşmesi" uyarınca projenin tamamlanmış kısmına istinaden Şirket'in payı %46'ya ulaşarak ilgili pay paylaşımının tümü tamamlanmıştır (31 Aralık 2013 – Şirket'in payı %23 olup 17.203.453 TL gerçeğe uygun değere sahiptir).

#### Mamul:

31 Aralık 2014, 31 Aralık ve 1 Ocak 2013 tarihleri itibarıyla mamullerin detayları aşağıda verilmiştir:

	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013	1 Ocak 2013
Ankara Ankara (Bilkent)	729.181	1.011.594	991.679
	729.181	1.011.594	991.679

#### Ankara Ankara (Bilkent) projesi:

Ankara Ankara projesi; Ankara İli, Çankaya İlçesi'nde mülkiyeti Koray Yapı Endüstrisi ve Ticaret A.Ş.'ye ait olan 17.952 m2 alan üzerinde geliştirdiği projedir ve 20 Temmuz 2006 tarihinde inşaatına başlanmıştır. Proje toplam 184 daire ve sosyal tesislerden oluşmaktadır (Sözleşme gereği 39 adet daire arsa karşılığı inşaat firmasına devredilmiştir). 24 Nisan 2006 tarihinde ön satışına başlanan projede 142 adet ünite şirket tarafından hak sahiplerine teslim edilmiştir (31 Aralık 2013: 141).

Şirket, henüz teslim edilmeyen 3 daire ile ilgili olarak, Koray Yapı Endüstri ve Ticaret A.Ş. ile imzalanmış olan hasılat paylaşımı anlaşması gereğince 31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla sona eren dönemde, 655.504 TL (31 Aralık 2013 – 977.584 TL) değer düşüklüğü karşılık tutarı ayrılmıştır.

## Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2014 tarihinde sona eren hesap dönemine ait konsolide olmayan finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)

### 8. Stoklar (devamı)

31 Aralık 2014 tarihi dönemleri itibariyle stok değer düşüklüğü karşılığının dönem içindeki hareketi aşağıdaki gibidir:

Ankara-Ankara (Bilkent) projesi	2014	2013
1 Ocak	977.584	997.498
Dönem içerisindeki artışlar		-
Dönem içerisindeki azalışlar (*)	(322.079)	(19.914)
31 Aralık	655.504	977.584

\* Şirket Ankara Ankara projesinde 31 Aralık 2013 tarihi itibariyle elinde kalan 4 daireden birini 2014 yılı içerisinde KDV hariç 741.525 TL bedelle satmış olup bu dairenin değer düşüklüğü olan 322.079 TL'yi konsolide finansal tablolarında ters çevirmiştir.

### Ticari mallar:

31 Aralık 2014, 31 Aralık 2013 ve 1 Ocak 2013 tarihleri itibariyle ticari mallar detayları aşağıda verilmiştir:

	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013	1 Ocak 2013
Narmanlı Han	-	4.397.727	4.397.727
	-	4.397.727	4.397.727

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

Sözleşmenin feshi ve tapunun iadesi talebi ile ilgili dava 22 Eylül 2012 tarihinde yapılan duruşmada Şirket aleyhine sonuçlanmış olup, bu karar ile ilgili 23 Kasım 2012 tarihinde Yargıtay'da temyize gidilmiştir. Dava süreci Yargıtay'da karar düzeltme aşamasında devam ederken davacılar 19 Aralık 2013 tarihinde anılan taşınmazda ki hisselerinin tamamını üçüncü kişilere satıp devretmişler (Eteksan Tekstil Sanayi ve Ticaret Limited Şirketi ve Erkul Kozmetik Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi) ve davadan doğan haklarını da aynı kişilere temlik etmişlerdir. Yeni maliklerle Şirket arasında ihtilafın sulh yoluyla çözülmesi konusunda bir anlaşmaya varılmış ve 19 Aralık 2013 tarihinde taraflar arasında bir sulh protokolü imzalanmıştır. Sulh protokolü hükümlerine uygun olarak taraf vekillerince İstanbul 7. Asliye Hukuk Mahkemesine müracaat edilerek varılan sulh anlaşması doğrultusunda karar verilmesi mahkemeden istenmiştir.

## Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2014 tarihinde sona eren hesap dönemine ait  
konsolide olmayan finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)

### 8. Stoklar (devamı)

7. Asliye Hukuk Mahkemesi'nin 2008/362 E. sayılı dosyası ile görülmekte olan ve Yargıtay aşamasında süren davada, davacılar ile uyuşmazlığın sulh yoluyla sona erdirilmesi hususunda sonlanmıştır. Davalı konumunda olan Şirket adına kayıtlı 15/100 (540/3600) hissenin tamamının eşit oranında davacılar Eteksan Tekstil Sanayi ve Ticaret Limited Şirketi ve Erkul Kozmetik Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi'ne toplamda 4.600.000 TL + KDV (KDV dâhil 5.428.000 TL) bedelle 12 Şubat 2014 tarihinde devri gerçekleşmiştir.

Şirket yönetimi, taşınan stok değerlerinin tümünü kısa vadeli olarak değerlendirmektedir. Ancak, raporlama döneminden 12 ay sonra geri kazanılabilecek stokların tutarı ve tahmini geri kazanım tarihleri aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2014	Stok çeşidi	Stok taşınan değeri	Tahmini geri kazanılabilir tarih
Ankara Çankaya	Yarı mamul	27.163.079	2015
Ankara Ankara (Bilkent)	Mamul	729.181	2015
		<b>27.892.260</b>	

31 Aralık 2013	Stok çeşidi	Stok taşınan değeri	Tahmini geri kazanılabilir tarih
Riva projesi	İlk madde ve malzeme	16.779.789	2015
Ankara Çankaya	Yarı mamul	16.106.322	2014
Ankara Ankara (Bilkent)	Mamul	1.011.594	2014
Narmanlı Han	Ticari mal	4.397.727	2014
		<b>38.295.432</b>	

### 9. Diğer dönen ve duran varlıklar

	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013	1 Ocak 2013
Katma değer vergisi ("KDV") alacakları	3.620.825	1.551.178	1.676.609
İndirilecek KDV	543.244	-	-
	<b>4.164.069</b>	<b>1.551.178</b>	<b>1.676.609</b>

#### Diğer duran varlıklar

	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013	1 Ocak 2013
Katma değer vergisi ("KDV") alacakları	2.117.255	2.117.255	2.117.255
	<b>2.117.255</b>	<b>2.117.255</b>	<b>2.117.255</b>

## Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

**31 Aralık 2014 tarihinde sona eren hesap dönemine ait konsolide olmayan finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)

### 10. Yatırım amaçlı gayrimenkuller

31 Aralık 2014 tarihinde sona eren yıla ait yatırım amaçlı gayrimenkullerde gerçekleşen hareketler aşağıdaki gibidir:

	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 OfisPark	3.815.750	-	-	558.006	-	4.373.756
Ankara Çankaya Projesi Ticari Kısım	11.844.904	3.786.210(1)	-	16.094.746	-	31.725.860
Riva Doğu	-	-	-	8.753.939	16.779.822(2)	25.533.761
	31.177.410	3.786.210	-	27.695.669	16.779.822	79.439.111

- (1) Devam etmekte olan Ankara Çankaya projesi ticari kısım için katılan masrafları ifade etmektedir.  
(2) Şirket yönetimi, 22 Aralık 2014 tarih ve 47 numaralı Yönetim Kurulu kararı ile finansal tablolarında 16.779.822 TL maliyetle taşınan Riva Doğu'da bulunan arsaların satılmasına yönelik hazırlıklara başlanmasına 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 8.753.939 TL gerçeğe uygun değer artışı kaydedilmiştir. (Not 22).

31 Aralık 2013 tarihinde sona eren yıla ait yatırım amaçlı gayrimenkullerde gerçekleşen hareketler aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak 2013	İlaveler	Çıkışlar	Gerçeğe uygun değer değişimi	Transferler	31 Aralık 2013
Elit Residence	2.601.000	-	-	108.137	-	2.709.137
Levent Loft Bahçe Projesi	6.176.000	-	-	509.850	-	6.685.850
Bomonti Apartman	6.002.005	-	-	119.764	-	6.121.769
Kağıthane OfisPark	7.220.222	-	( <sup>1</sup> )3.585.882	181.410	-	3.815.750
Ankara Çankaya Projesi Ticari Kısım	-	-	-	6.904.490	( <sup>2</sup> )4.940.414	11.844.904
	21.999.227	-	(3.585.882)	7.823.651	4.940.414	31.177.410

- (1) Kağıthane OfisPark projesinde yer alan 6. kat, 31 no'lu ve ekspertiz değeri KDV hariç 1.996.927 ABD Doları olan, yatırım amaçlı alınmış bağımsız bölümün KDV hariç 2.100.000 USD (KDV Hariç 3.852.030 TL) bedelle Yanmaks Yangın Güvenliği Bina Teknolojileri Mühendislik San. ve Ticaret Ltd. Şirketi'ne satış işlemi yapılarak, bahsi geçen bağımsız bölümün tapu devri yapılmıştır.  
(2) Ankara Çankaya projesinin devam etmesine hukuki bakımdan engel kalmadığı için Ankara-Çankaya Belediyesi tarafından, projeyle ilgili düzenlenen yapı ruhsatının kalan 4 yıl, 2 aylık süresinin işlerlik kazanarak kullanılması uygun görülerek onaylanmış ve Şirket projeyi bitirmek için gerekli hazırlıklara başlamıştır. Ankara İli, Çankaya İlçesi, 6049 ada, 21 parselde kayıtlı 10.264 m2 büyüklüğünde arsada geliştirilen Ankara-Çankaya projesiyle ilgili, arsa sahipleri ile yapılan "Gayrimenkul Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığında İnşaat Yapım Sözleşmesi" uyarınca mevcut durumda Şirket'in %14 olan arsa payı, toplamda %23'e tamamlanacak şekilde arsa sahipleri tarafından Şirkete %9'luk arsa payı devri gerçekleştirilmiştir. Tüm bu gelişmelerin ışığında Şirket Yönetimi, ticari kısmın proje tamamlanınca kiralanmasına dolayısıyla da yatırım amaçlı gayrimenkullere transfer edilip gerçeğe uygun değeri ile kaydedilmesine karar vermiştir (Not 22).

31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla, Şirket'in elinde bulundurduğu yatırım amaçlı gayrimenkuller (Riva Doğu arsa hariç) üzerindeki sigorta tutarı 56.130.160 TL'dir (31 Aralık 2013: 36.586.281 TL'dir).

31 Aralık 2014 tarihinde sona eren hesap dönemine ait  
konsolide olmayan finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)

#### 10. 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 31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla, 24 Aralık 2014 tarihli ekspertiz raporunda belirtilmiş olan 3.025.000 TL piyasa değeri ile değerlendirilmiştir.

##### Levent Loft Projesi:

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

##### Bomonti Projesi:

Bomonti projesi, İstanbul ili, Şişli-Bomonti ilçesinde bulunan 144 pafta, 980 ada, 9 parsel no'lu 2.799 m<sup>2</sup> yüzölçümüne sahip, Bomonti Apartman Projesinden alınan 9 daireden oluşan bir projedir. Bu daireler 23 Aralık 2014 tarihindeki ekspertiz raporunda belirtilmiş olan 7.249.316 TL piyasa değeri ile değerlendirilmiştir.

##### Kağıthane OfisPark

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

##### Ankara Çankaya Projesi Ticari Kısım

Ankara Çankaya Projesi ticari kısmı, Ankara ili, Çankaya İlçesi, 6049 ada, 21 parselde kayıtlı 10.264 m<sup>2</sup> büyüklüğünde arsada geliştirilen projenin A-B ve F bloklarından oluşmaktadır ve Şirket 31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla %46'lık arsa payına sahiptir (31 Aralık 2013 - %23). Ankara Çankaya projesinin ticari kısmı, 23 Aralık 2014 tarihindeki ekspertiz raporunda belirtilmiş olan 13.681.427 ABD Doları (Şirket'in sahip olduğu arsa payına düşen %46'lık kısmın değeri) karşılığı 31.725.860 TL piyasa değeri ile değerlendirilmiştir (31 Aralık 2013 – 5 Aralık 2013 tarihindeki ekspertiz raporunda belirtilmiş olan 5.549.784 ABD Doları (Şirket'in sahip olduğu arsa payına düşen %23'lük kısmın değeri) karşılığı 11.844.904 TL piyasa değeri ile değerlendirilmiştir).

##### Riva Doğu

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

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

**31 Aralık 2014 tarihinde sona eren hesap dönemine ait konsolide olmayan finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)

**10. Yatırım amaçlı gayrimenkuller (devamı)**

Şirket'in elinde bulundurduğu yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri lisanslı gayrimenkul değerleme şirketlerince hazırlanan ekspertiz raporları çerçevesinde ve mevcut ekonomik şartlardaki muhtemel satış fiyatları baz alınarak "emsal karşılaştırma" değerleme yöntemiyle belirlenmektedir. 31 Aralık 2014 tarihinde sona eren yılda, yatırım amaçlı gayrimenkullerde meydana gelen 27.695.669 TL tutarındaki gerçeğe uygun değer değişimi "Esas faaliyetlerden diğer gelirler" içerisinde gelir olarak muhasebeleştirilmiştir (31 Aralık 2013 - 7.823.651 TL tutarındaki gerçeğe uygun değer değişimi "Esas faaliyetlerden diğer gelirler" içerisinde gelir olarak muhasebeleştirilmiştir).

31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla, Şirket'in elinde bulundurduğu yatırım amaçlı gayrimenkullerden elde ettiği kira geliri 605.460 TL (31 Aralık 2013 - 483.417 TL) ve söz konusu geliri elde etmek için yapılan harcamalar tutarı 310.916 TL'dir (31 Aralık 2013 - 304.037 TL).

**11. Maddi ve maddi olmayan duran varlıklar**

	1 Ocak 2014	İlaveler	Çıkışlar	Transferler	31 Aralık 2014
<b>Maliyet</b>					
Arsa ve binalar	2.050.930	-	-	-	2.050.930
Döşeme ve demirbaşlar	676.008	52.202	(137.006)	-	591.204
Özel maliyetler	-	49.700	-	-	49.700
	<b>2.726.938</b>	<b>101.902</b>	<b>(137.006)</b>	<b>-</b>	<b>2.691.834</b>
<b>Birikmiş amortisman</b>					
Arsa ve binalar	(481.605)	(49.415)	-	-	(531.020)
Döşeme ve demirbaşlar	(546.402)	(20.894)	116.726	-	(450.570)
Özel maliyetler	-	(17.470)	-	-	(17.470)
	<b>(1.028.007)</b>	<b>(87.779)</b>	<b>116.726</b>	<b>-</b>	<b>(999.060)</b>
<b>Net kayıtlı değer</b>	<b>1.698.931</b>				<b>1.692.774</b>

  

	1 Ocak 2013	İlaveler	Çıkışlar	Transferler	31 Aralık 2013
<b>Maliyet</b>					
Arsa ve binalar	2.050.930	-	-	-	2.050.930
Döşeme ve demirbaşlar	685.431	10.994	(20.417)	-	676.008
	<b>2.736.361</b>	<b>10.994</b>	<b>(20.417)</b>	<b>-</b>	<b>2.726.938</b>
<b>Birikmiş amortisman</b>					
Arsa ve binalar	(432.186)	(49.419)	-	-	(481.605)
Döşeme ve demirbaşlar	(547.225)	(15.942)	16.765	-	(546.402)
	<b>(979.411)</b>	<b>(65.361)</b>	<b>16.765</b>	<b>-</b>	<b>(1.028.007)</b>
<b>Net kayıtlı değer</b>	<b>1.756.949</b>				<b>1.698.931</b>



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

31 Aralık 2014 tarihinde sona eren hesap dönemine ait  
konsolide olmayan finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)

**11. Maddi ve maddi olmayan duran varlıklar (devamı)**

	1 Ocak 2014	İlaveler	Çıkışlar	31 Aralık 2014
<b>Maliyet</b>				
Haklar	18.635	-	-	18.635
Diğer maddi olmayan duran varlıklar	637.725	26.509	-	664.234
	<b>656.360</b>	<b>26.509</b>	<b>-</b>	<b>682.869</b>
<b>Birikmiş amortisman</b>				
Haklar	(18.635)	-	-	(18.635)
Diğer maddi olmayan duran varlıklar	(626.571)	(9.424)	-	(635.995)
	<b>(645.206)</b>	<b>(9.424)</b>	<b>-</b>	<b>(654.630)</b>
<b>Net kayıtlı değer</b>	<b>11.154</b>			<b>28.239</b>
	1 Ocak 2013	İlaveler	Çıkışlar	31 Aralık 2013
<b>Maliyet</b>				
Haklar	18.635	-	-	18.635
Diğer maddi olmayan duran varlıklar	628.008	9.717	-	637.725
	<b>646.643</b>	<b>9.717</b>	<b>-</b>	<b>656.360</b>
<b>Birikmiş amortisman</b>				
Haklar	(18.635)	-	-	(18.635)
Diğer maddi olmayan duran varlıklar	(624.068)	(2.503)	-	(626.571)
	<b>(642.703)</b>	<b>(2.503)</b>	<b>-</b>	<b>(645.206)</b>
<b>Net kayıtlı değer</b>	<b>3.940</b>			<b>11.154</b>

**12. Karşılıklar, koşullu varlık ve yükümlülükler****Şarta bağlı varlık ve yükümlülükler**

- a) 31 Aralık 2014, 31 Aralık 2013 ve 1 Ocak 2013 tarihleri itibarıyla teminatlar ve taahhütler  
aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013	1 Ocak 2013
Alınan teminatlar	10.707.374	7.549.003	7.445.061

**Verilen teminat mektupları**

	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013	1 Ocak 2013
<b>Şirket tarafından verilen teminat, rehin ve ipotekler (TRL)'ler</b>			
A. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRL'lerin toplam tutarı	6.464.718	4.174.718	6.661.096
B. Tam konsolidasyon kapsamına dahil edilen ortaklıklar lehine vermiş olduğu TRL'lerin toplam tutarı	-	-	-
C. Olağan ticari faaliyetlerinin yürütülmesi amacıyla diğer 3. Kişilerin borcunu temin amacıyla vermiş olduğu	-	-	-
D. Diğer verilen TRL'lerin toplam tutarı	-	-	-
i. Ana ortak lehine vermiş olduğu TRL'lerin toplam tutarı	-	-	-
ii. B ve C maddeleri kapsamına girmeyen diğer grup şirketleri lehine vermiş olduğu TRL'lerin toplam tutarı	-	-	-
iii. C maddesi kapsamına girmeyen 3. kişiler lehine vermiş olduğu TRL'lerin toplam tutarı	-	-	-
<b>Toplam</b>	<b>6.464.718</b>	<b>4.174.718</b>	<b>6.661.096</b>

Şirket tarafından verilen TRL'ler TL cinsindendir.

**31 Aralık 2014 tarihinde sona eren hesap dönemine ait konsolide olmayan finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)

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

b) 31 Aralık 2014 itibarıyla projeler bazında şerhler, hak ve yükümlülükler aşağıdaki gibidir:

**Ankara Ankara (Bilkent) projesi**

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

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

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

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

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

**Ankara Çankaya projesi**

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

Çankaya Yerel Kalkınma ve Dayanışma Vakfı, Çankaya Belediye Başkanlığı ve T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı aleyhine, Ankara 9.İdare mahkemesinde dava açmıştır. Açılmış olan bu davada mahkeme, 30 Aralık 2004 tarihli imar durumu belgesinin, Çankaya Belediyesi Encümeninin 23 Aralık 2004 tarihli parsellerin tevhibi 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. Ankara 9. İdare Mahkemesi, 2013/586E. - 2013/1089K sayılı Kararı ile Danıştay 6. Dairesi'nin bozma kararına onama yönünde karar almıştır. Çankaya Yerel Kalkınma ve Dayanışma Vakfı'nın, Ankara 9. İdare Mahkemesi'nin vermiş olduğu bozmaya uyma ile davanın reddi kararına karşı temyiz yoluna gitmiştir. Temyiz incelemesi karar düzeltme yolu açık olmak üzere Şirket lehine onanmıştır. Bu süreçten sonra Çankaya Yerel Kalkınma ve Dayanışma Vakfı'nın karar düzeltmeye gitmemesi nedeniyle bu karar Şirket lehine kesinleşmiş ve ilgili dava tüm hukuki süreçlerini tamamlayarak Şirket lehine sonlanmıştır.

**31 Aralık 2014 tarihinde sona eren hesap dönemine ait konsolide olmayan finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)

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

Ankara Çankaya projesi üzerinde, kat karşılığı inşaat sözleşmesi hakkı bulunmaktadır. Ankara Bölge İdare Mahkemesi, 18 Aralık 2008 tarihli kararı ile inşaat ruhsatlarının iptaline karar vermiştir. Gerekçeli karar Şirket tarafından temyiz edilmiş olup, temyiz incelemesi, Danıştay 6. Dairesi nezdinde 2009/2706 E sayılı dosya üzerinden görüşülmüş ve Şirket lehine karar düzeltme yolu açık olmak üzere karar verilmiştir. 31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla, davanın karar düzeltme aşaması da Şirket lehine sonuçlanmış olup, daha sonra da Şirket'in müdahil olarak katıldığı bu davada ilk derece mahkemesi, temyiz yolu açık olmak üzere, Şirket lehine davanın reddine karar vermiştir.

31 Aralık 2014 tarihli finansal tabloların kamuya açıklanma tarihi itibarıyla konu ile ilgili sadece yukarıda belirtilen son dava konusunda hukuki süreç devam etmekte olup, Şirket avukatları bu davanın da Şirket lehine sonuçlanacağını düşünmekte, dolayısıyla söz konusu dava nedeniyle Şirket'e yansıyacak bir zararın oluşması beklenmemektedir ve projenin bitirilmesi için gerekli çalışmalar devam etmektedir.

### **Elit Residence**

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

### **Levent Loft**

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

### **İstanbul İstanbul projesi**

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

Not 31'de detaylı olarak açıklandığı üzere, ilerleyen tarihlerde satın alımla ilgili tebligat site yönetimine ulaştığında İstanbul - İstanbul site yönetiminin arsanın satın alınmasını, Şirket'ten talep etmesi beklendiğinden dolayı, Şirket için yaklaşık olarak 15.735.388 TL'lik bir yükümlülük doğması muhtemeldir. Şirket içverim oranı yöntemine göre bu yükümlülüğü iskontolayarak 13.739.483 TL tutarındaki karşılığı mali tablolarına yansıtmıştır (Not 12, 16 ve 28).

### **Narmanlı Han**

Proje; İstanbul ili, Beyoğlu ilçesi, Asmalı Mescit Mahallesi, İstiklal Caddesi'nde bulunan Narmanlı Yurdu'nun tarihsel dönüşüm projesi çerçevesinde hayata geçirilmesidir. Narmanlı Han projesi ile ilgili olarak mal sahipleri tarafından Şirket'e karşı dava açılmış ve sözleşmenin feshi ve tapunun iadesi talep edilmiştir.

Sözleşmenin feshi ve tapunun iadesi talebi ile ilgili dava Şirket aleyhine sonuçlanmış olup, bu kararlar ile ilgili Yargıtay'da temyize gidilmiştir. Dava süreci Yargıtay'da karar düzeltme aşamasında devam ederken davacılar 19 Aralık 2013 tarihinde anılan taşınmazda ki hisselerinin tamamını üçüncü kişilere satıp devretmişler (Eteksan Tekstil Sanayi ve Ticaret Limited Şirketi ve Erkul Kozmetik Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi) ve davadan doğan haklarını da aynı kişilere temlik etmişlerdir. Yeni maliklerle Şirket arasında ihtilafın sulh yoluyla çözülmesi konusunda bir anlaşmaya varılmış ve 19 Aralık 2013 tarihinde taraflar arasında bir sulh protokolü imzalanmıştır. Sulh protokolü hükümlerine uygun olarak taraf vekillerince İstanbul 7. Asliye Hukuk Mahkemesine müracaat edilerek varılan sulh anlaşması doğrultusunda karar verilmesi mahkemeden istenmiştir.

Söz konusu davayla ilgili taraflar arasında sulh anlaşması yapıldığından dolayı bu dava nedeniyle Şirket'a yansıyacak bir zarar söz konusu olmayacaktır.

31 Aralık 2014 tarihinde sona eren hesap dönemine ait  
konsolide olmayan finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)

### 13. Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar

31 Aralık 2014, 31 Aralık 2013 ve 1 Ocak 2013 tarihleri itibariyle çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar detayları aşağıda verilmiştir:

	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013	1 Ocak 2013
Ödenecek vergi ve fonlar	188.748	97.361	56.774
Ödenecek sosyal güvenlik primleri	37.936	25.287	23.419
Personele borçlar	14.995	3.540	-
	241.679	126.188	80.193

### 14. Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar

31 Aralık 2014, 31 Aralık 2013 ve 1 Ocak 2013 tarihleri itibariyle çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar detayı aşağıda verilmiştir:

	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013	1 Ocak 2013
<b>Uzun vadeli yükümlülükler</b>			
Kıdem tazminatı karşılığı	159.476	51.604	92.398
İzin yükümlülüğü karşılığı	360.197	310.095	-
	519.673	361.699	92.398

#### Kıdem tazminatı karşılığı

Kıdem tazminatı karşılığı aşağıdaki açıklamalar çerçevesinde ayrılmaktadır.

Türk kanunlarına göre Şirket ve Bağlı Ortaklıklar'ı en az bir yıllık hizmeti tamamlayarak 25 yıllık çalışma hayatı ardından emekliye ayrılan (kadınlar için 58, erkekler için 60 yaş), iş ilişkisi kesilen, askerlik hizmetleri için çağrılan veya vefat eden her çalışanına kıdem tazminatı ödemek mecburiyetindedir. 23 Mayıs 2002 tarihi itibariyle ilgili yasa değiştiğinden, emeklilikten önceki hizmet süresiyle bağlantılı, bazı geçiş süreci maddeleri çıkartılmıştır.

Ödenecek tazminat, her hizmet yılı için bir aylık maaş tutarı kadardır ve bu miktar, 31 Aralık 2014 itibariyle 3.438 TL (31 Aralık 2013: 3.254 TL) ile sınırlandırılmıştır.

Kıdem tazminatı karşılığı herhangi bir fonlamaya tabi değildir ve herhangi bir fonlama şartı bulunmamaktadır.

Söz konusu karşılık, Şirket'in çalışanlarının emekli olmasından doğan gelecekteki olası yükümlülüğün bugünkü değerinin tahmini ile hesaplanır.

Tebliğ, Şirket'in kıdem tazminatı karşılığını tahmin etmek için aktüer değerlendirme yöntemlerinin geliştirilmesini öngörmektedir. Buna göre toplam yükümlülüğün hesaplanmasında aşağıda yer alan aktüer öngörüler kullanılmıştır:

	31 Aralık 2014	30 Haziran 2013
İskonto oranı (%)	8,16	8,6
Beklenen ücret/limit artışlar (%)	4,5	5,0

## Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2014 tarihinde sona eren hesap dönemine ait  
konsolide olmayan finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)

### 14. Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar (devamı)

31 Aralık 2014 ve 2013 tarihlerinde sona eren dönemler içerisindeki kıdem tazminatı karşılığının hareketleri aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013
<b>1 Ocak</b>	<b>51.604</b>	<b>92.398</b>
Faiz maliyeti	4.211	8.778
Hizmet maliyeti	8.634	17.562
Aktüeryal (kar)/zarar	112.486	(67.134)
Dönem içindeki ödemeler	(17.459)	-
<b>31 Aralık</b>	<b>159.476</b>	<b>51.604</b>

### 15. Ertelenmiş gelirler

31 Aralık 2014 ve 31 Aralık 2013 tarihleri itibarıyla ertelenmiş gelirler detayları aşağıda verilmiştir:

	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013
Kısa vadeli alınan sipariş avansları	9.162.954	-
Ertelenmiş gelir	23.881	21.813
	<b>9.186.835</b>	<b>21.813</b>

Alınan sipariş avansları Şirket'in Ankara Çankaya projesinde peşin satış yaptıkları daireler için alınan tutarlardır. Daireler üzerindeki risk halen Şirket üzerinde olduğu için TMS 18 kapsamında hasılat olarak muhasebeleşmemiştir.

### 16. Diğer kısa ve uzun vadeli karşılıklar

31 Aralık 2014 ve 31 Aralık 2013 tarihleri itibarıyla kısa ve uzun vadeli karşılıklar altında bulunan diğer kısa ve uzun vadeli karşılıklar detayı aşağıda verilmiştir:

Diğer kısa vadeli karşılıklar	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013	1 Ocak 2013
İstanbul – İstanbul taahhüt gider karşılığı (Not 12 ve 28)	5.615.521	4.208.166	-
	<b>5.615.521</b>	<b>4.208.166</b>	<b>-</b>
Diğer uzun vadeli karşılıklar	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013	1 Ocak 2013
İstanbul – İstanbul taahhüt gider karşılığı (Not 12 ve 28)	8.123.962	8.458.955	-
	<b>8.123.962</b>	<b>8.458.955</b>	<b>-</b>

## Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2014 tarihinde sona eren hesap dönemine ait  
konsolide olmayan finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)

### 17. 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.

### 18. İlişkili taraf açıklamaları

31 Aralık 2014, 31 Aralık ve 1 Ocak 2013 tarihleri itibarıyla ilişkili taraflara borçlar ve ilişkili taraflarda bulunan nakit ve nakit benzeri değerlerin detayı aşağıdaki gibidir:

#### İlişkili taraflara borçlar

	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013	1 Ocak 2013
<b>Ortaklar</b>			
Koray Yapı Endüstrisi A.Ş.	1.369.688	478.518	260.676
<b>Bağlı ortaklıklar</b>			
Gelişim Gayrimenkul ve Yatırım Ticaret A.Ş.	520	-	12.538.129
YKS Tesis Yönetim Hizmetleri A.Ş.	5.300	3.037	8.541
<b>Diğer ilişkili kuruluşlar</b>			
Koray Sigorta Aracılık Hizmetleri A.Ş.	-	10.749	11.080
	<b>1.375.508</b>	<b>492.304</b>	<b>12.818.426</b>

#### Nakit ve nakit benzeri değerler

<b>Ortaklar</b>			
Yapı Kredi Bankası A.Ş. (vadesiz mevduatlar)	53.458	13.185	5.193
	<b>53.458</b>	<b>13.185</b>	<b>5.193</b>

#### Yatırım fonları

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

#### İlişkili taraflardan alınan krediler

<b>Ortaklar</b>			
Yapı Kredi Bankası A.Ş.	73.724.795	48.931.402	35.041.387
	<b>73.724.795</b>	<b>48.931.402</b>	<b>35.041.387</b>

## Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2014 tarihinde sona eren hesap dönemine ait konsolide olmayan finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)

### 18. İlişkili taraf açıklamaları (devamı)

31 Aralık 2014 ve 2013 tarihlerinde sona eren altı aylık dönemlere ait ilişkili taraflarla yapılan önemli işlemlerin özeti aşağıda verilmiştir:

#### İlişkili taraflardan yapılan alımlar

	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013
<b>Ortaklar</b>		
Koray Yapı Endüstrisi ve Ticaret A.Ş.	16.797.701	569.644
<b>Bağlı ortaklıklar</b>		
YKS Tesis Yönetim Hizmetleri A.Ş.	110.724	146.142
<b>Diğer ilişkili kuruluşlar</b>		
Koray Sigorta Aracılık Hizmetleri A.Ş.	-	106.314
Zer A.Ş.	2.727	5.272
	<b>16.911.152</b>	<b>827.372</b>

#### İlişkili taraflara faiz ve komisyon giderleri

	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013
<b>Ortaklar</b>		
Yapı Kredi Bankası A.Ş.	3.302.007	2.319.165
	<b>3.302.007</b>	<b>2.319.165</b>

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

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

31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla Yönetim Kurulu üyelerine, genel müdür ve yardımcılarına sağlanan faydalar 910.259 TL'dir (31 Aralık 2013: 751.819 TL).

### 19. Özkaynaklar

Şirket'in 31 Aralık 2014 ve 31 Aralık ve 1 Ocak 2013 tarihleri itibarıyla enflasyona göre düzeltilmemiş kayıtlı sermayesi aşağıda belirtilmiştir:

	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013	1 Ocak 2013
Kayıtlı sermaye limiti	100.000.000	100.000.000	100.000.000
Onaylanmış ve ödenmiş sermaye	40.000.000	40.000.000	40.000.000

## Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2014 tarihinde sona eren hesap dönemine ait  
konsolide olmayan finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)

### 19. Özkaynaklar (devamı)

Şirket'in 31 Aralık 2014, 31 Aralık ve 1 Ocak 2013 tarihleri itibarıyla ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir:

Hissedarlar	31 Aralık 2014		31 Aralık 2013		1 Ocak 2013	
	Pay %	Tutar	Pay %	Tutar	Pay %	Tutar
Yapı ve Kredi Bankası A.Ş.	26,01	10.404.000	26,01	10.404.000	26,01	10.404.000
Koray Yapı Endüstrisi ve Ticaret A.Ş.	7,54	3.016.000	7,54	3.016.000	7,54	3.016.000
Murat Koray	5,00	2.000.000	5,00	2.000.000	5,00	2.000.000
Selim Koray	5,00	2.000.000	5,00	2.000.000	5,00	2.000.000
Semra Turgut	5,00	2.000.000	5,00	2.000.000	5,00	2.000.000
Mustafa Zeki Gönül	1,00	400.000	1,00	400.000	1,00	400.000
Süleyman Yerçil	0,80	320.000	0,80	320.000	0,80	320.000
Zeynel Abidin Erdoğan	0,40	160.000	0,40	160.000	0,40	160.000
Koray İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş.	0,24	100.000	0,24	100.000	0,24	100.000
Necdet Öztürk	0,01	0.01	0,01	0.01	0,01	0.01
Diğer (Halka açık kısım)	49,00	19.600.000	49,00	19.600.000	49,00	19.600.000
<b>Toplam</b>	<b>100,00</b>	<b>40.000.000</b>	<b>100,00</b>	<b>40.000.000</b>	<b>100,00</b>	<b>40.000.000</b>
Sermaye düzeltmesi		91.456.689		91.456.689		91.456.689
<b>Toplam ödenmiş sermaye</b>		<b>131.456.689</b>		<b>131.456.689</b>		<b>131.456.689</b>

Sermaye düzeltme farkları ödenmiş sermayeye yapılan nakit ve nakit benzeri ilavelerin enflasyona göre düzeltilmiş toplam tutarları ile enflasyon düzeltmesi öncesindeki tutarları arasındaki farkı ifade eder.

Şirket'in 40.000.000 TL tutarındaki yasal sermayesini oluşturan 40.000.000.000 adet 1., 2. ve 3. tertip hisse senetlerinin nama yazılı 20.400.000.000 adedi, A grubu; kalan hamiline yazılı 19.600.000.000 adedi ise B grubudur.

Türk Ticaret Kanunu'na göre, yasal yedekler birinci ve ikinci tertip yasal yedekler olmak üzere ikiye ayrılır. Türk Ticaret Kanunu'na göre birinci tertip yasal yedekler, şirketin ödenmiş sermayesinin %20'sine ulaşıncaya kadar, kanuni net karın %5'i olarak ayrılır. İkinci tertip yasal yedekler ise ödenmiş sermayenin %5'ini aşan dağıtılan karın %10'udur. Türk Ticaret Kanunu'na göre, yasal yedekler ödenmiş sermayenin %50'sini geçmediği sürece sadece zararları netleştirmek için kullanılabilir, bunun dışında herhangi bir şekilde kullanılması mümkün değildir.

Sermaye düzeltmesi farklarının sermayeye eklenmek dışında bir kullanımı yoktur.

Halka açık şirketler, kar payı dağıtımlarını SPK'nın 1 Şubat 2014 tarihinden itibaren yürürlüğe giren II-19.1 no'lu Kâr Payı Tebliği'ne göre yaparlar.

Ortaklıklar, kârlarını genel kurulları tarafından belirlenecek kâr dağıtım politikaları çerçevesinde ve ilgili mevzuat hükümlerine uygun olarak genel kurul kararıyla dağıtır. Söz konusu tebliğ kapsamında, asgari bir dağıtım oranı tespit edilmemiştir. Şirketler esas sözleşmelerinde veya kar dağıtım politikalarında belirlenen şekilde kar payı öderler. Ayrıca, kar paylarının eşit veya farklı tutarlı taksitler halinde ödenebileceği ve ara dönem finansal tablolarda yer alan kâr üzerinden nakden kâr payı avansı dağıtabilecektir.

TTK'ya göre ayrılması gereken yedek akçeler ile esas sözleşmede veya kâr dağıtım politikasında pay sahipleri için belirlenen kâr payı ayrılmadıkça; başka yedek akçe ayrılmasına, ertesi yıla kâr aktarılmasına ve intifa senedi sahiplerine, yönetim kurulu üyelerine, ortaklık çalışanlarına ve pay sahibi dışındaki kişilere kârdan pay dağıtılmasına karar verilemeyeceği gibi, pay sahipleri için belirlenen kâr payı nakden ödenmedikçe bu kişilere kârdan pay dağıtılamaz.



## Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2014 tarihinde sona eren hesap dönemine ait  
konsolide olmayan finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)

### 19. Özkaynaklar (devamı)

Ortaklıkların geçmiş yıllar zararlarının; geçmiş yıllar kârları, paylara ilişkin primler dahil genel kanuni yedek akçe, sermaye hariç özkaynak kalemlerinin enflasyon muhasebesine göre düzeltilmesinden kaynaklanan tutarların toplamını aşan kısmı, net dağıtılabilir dönem kârının hesaplanmasında indirim kalemi olarak dikkate alınır.

Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler 31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla 9.098 TL'dir (31 Aralık 2013: 9.098 TL, 1 Ocak 2013: 9.098 TL).

Diğer kapsamlı gelir tablosunda yer alan kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler hesabında yer alan diğer kazançların detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013	1 Ocak 2013
Aktüeryal kazanç	(45.352)	67.134	-
<b>Toplam</b>	<b>(45.352)</b>	<b>67.134</b>	<b>-</b>

### 20. Hasılat ve satışların maliyeti

31 Aralık tarihinde sona eren yıllara ait hasılat ve satışların maliyeti aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013
Hasılat	5.946.986	512.745
<b>Brüt satışlar</b>	<b>5.946.986</b>	<b>512.745</b>
İadeler (-)	-	-
<b>Net satışlar</b>	<b>5.946.986</b>	<b>512.745</b>
Satışların maliyeti	(4.925.205)	(284.122)
<b>Brüt kar</b>	<b>1.021.781</b>	<b>228.623</b>

31 Aralık 2014 ve 2013 tarihlerinde sona eren yıllara ait satışların ve hizmet gelirlerinin detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013
Ticari mal ve mamul satışı	5.341.525	-
Kira gelirleri	605.461	483.417
Diğer satışlar	-	29.328
<b>Yurtiçi satışlar</b>	<b>5.946.986</b>	<b>512.745</b>

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

**31 Aralık 2014 tarihinde sona eren hesap dönemine ait konsolide olmayan finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)

**21. Niteliklerine göre giderler**

31 Aralık 2014 ve 2013 tarihlerinde sona eren dönemlere ait satılan malın maliyeti, pazarlama, satış ve dağıtım giderleri ve genel yönetim giderlerinin niteliklerine göre dağılımı aşağıdaki gibidir:

**Satışların ve hizmetlerin maliyeti**

	<b>31 Aralık 2014</b>	<b>31 Aralık 2013</b>
Satılan mal maliyeti	<b>4.656.708</b>	-
Diğer	<b>268.497</b>	284.122
	<b>4.925.205</b>	284.122

**Satış ve pazarlama giderleri**

	<b>31 Aralık 2014</b>	<b>31 Aralık 2013</b>
Personel giderleri	<b>811.693</b>	587.435
Reklam ilan giderleri	<b>132.380</b>	-
Danışmanlık giderleri	<b>51.355</b>	32.791
Kira giderleri	<b>43.557</b>	30.184
Vergi, resim ve harçlar	<b>15.965</b>	11.057
Haberleşme giderleri	<b>15.010</b>	34.905
Elektrik giderleri	<b>6.222</b>	15.536
Su giderleri	<b>2.993</b>	1.571
Diğer	<b>77.892</b>	99.655
	<b>1.157.067</b>	813.134

**Genel yönetim giderleri**

	<b>31 Aralık 2014</b>	<b>31 Aralık 2013</b>
Personel giderleri	<b>1.941.197</b>	1.460.824
Danışmanlık giderleri	<b>461.542</b>	320.060
Vergi, resim ve harçlar	<b>161.076</b>	649.250
Haberleşme giderleri	<b>56.122</b>	39.853
Kira giderleri	<b>48.368</b>	46.621
İlan ve reklam giderleri	<b>30.975</b>	27.572
Amortisman giderleri	<b>8.184</b>	67.864
Temizlik ve bakım giderleri	<b>6.655</b>	6.024
Elektrik giderleri	<b>2.866</b>	10.286
Su giderleri	<b>606</b>	2.120
Diğer	<b>134.841</b>	113.940
	<b>2.852.432</b>	2.744.414

## Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2014 tarihinde sona eren hesap dönemine ait  
konsolide olmayan finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)

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

31 Aralık 2014 ve 2013 tarihlerinde sona eren altı aylık dönemler için esas faaliyetlerden diğer gelirler ve giderler aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013
Yatırım amaçlı gayrimenkuller gerçeğe uygun değer değişimi (Not 10)	27.695.669	7.823.651
İştirak değer düşüklüğü azalışı (Not 5)	4.762.133	-
Diğer	38.054	62.065
<b>Diğer faaliyet gelirleri</b>	<b>32.495.856</b>	<b>7.885.716</b>

	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013
İstanbul-İstanbul taahhüt gider karşılığı (Not 12, 16 ve 28)	(1.072.363)	(12.667.121)
Satış sonrası giderler	(2.910.945)	-
Devam eden projelerle ilgili masraflar	(1.944.326)	(1.540.247)
Hukuki danışmanlık giderleri	-	(880.687)
Diğer	(206)	(444.661)
<b>Diğer faaliyet giderleri</b>	<b>(5.927.840)</b>	<b>(15.532.716)</b>

### 23. Yatırım faaliyetlerinden gelirler

31 Aralık 2014 ve 2013 tarihlerinde sona eren altı aylık dönemler için yatırım faaliyetlerinden gelirler aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013
Temettü gelirleri	248.588	173.959
Sabit kıymet satış karı	3.368	-
Yatırım amaçlı gayrimenkul satış karı	-	266.148
<b>Yatırım faaliyetlerinden gelirler</b>	<b>251.956</b>	<b>440.107</b>

### 24. Finansman giderleri

31 Aralık 2014 ve 2013 tarihlerinde sona eren altı aylık dönemler için finansman giderleri aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013
Kur farkı gideri	(2.438.830)	(8.122.746)
Banka kredileri faiz giderleri	(4.654.154)	(3.077.339)
<b>Finansman giderleri</b>	<b>(7.092.984)</b>	<b>(11.200.085)</b>

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

**31 Aralık 2014 tarihinde sona eren hesap dönemine ait konsolide olmayan finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)

**25. Pay başına kazanç / (kayıp)**

Pay başına zarar aşağıda verilmiştir:

	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013
Net dönem karı/(zararı)	16.739.270	(21.735.903)
Her biri 0,001 TL nominal değerli hisse sayısı	40.000.000	40.000.000
<b>Pay başına kazanç/(kayıp)</b>	<b>0,4185</b>	<b>(0,5434)</b>

**26. Finansal araçlardan kaynaklanan risklerin niteliği ve düzeyi**

Şirket, faaliyetlerinden dolayı, borç ve sermaye piyasası fiyatlarındaki, döviz kurları ile faiz oranlarındaki değişimlerin etkileri dahil çeşitli finansal risklere maruz kalmaktadır. Şirket'in toptan risk yönetim programı, mali piyasaların öngörülemezliğine odaklanmakta olup, Şirket'in mali performansı üzerindeki potansiyel olumsuz etkilerin en aza indirgenmesini amaçlamıştır.

**Kredi riski**

Şirket'in kredi riski esas olarak ticari alacaklarından doğabilmektedir. Ticari alacaklar, Şirket yönetiminin geçmiş tecrübeler ve cari ekonomik durum göz önüne alınarak değerlendirilmekte ve uygun oranda şüpheli alacak karşılığı ayrıldıktan sonra finansal durum tablosunda net olarak gösterilmektedir.

31 Aralık 2014 ve 31 Aralık 2013 tarihlerinde finansal araç türleri itibarıyla Şirket'in maruz kaldığı kredi risklerini gösteren tablo aşağıda gösterilmiştir:

	31 Aralık 2014					
	Ticari alacaklar		Diğer alacaklar		Nakit ve nakit benzerleri ve finansal yatırımlar	
	İlişkili taraf	Diğer taraf	İlişkili taraf	Diğer taraf	İlişkili taraf	Diğer Taraf
<b>Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E)</b>	-	26.629	-	15.060	53.487	11.836.710
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
<b>A. Vadesi geçmiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri</b>	-	26.629	-	15.060	53.487	11.836.710
<b>B. Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan, aksi takdirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların defter değeri</b>	-	-	-	-	-	-
<b>C. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri</b>	-	-	-	-	-	-
- Teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
<b>D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri</b>	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	234.403	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	(234.403)	-	-	-	-
- Net değerinin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-
- Net değerinin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
<b>E. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar</b>	-	-	-	-	-	-

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

**31 Aralık 2014 tarihinde sona eren hesap dönemine ait konsolide olmayan finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)

**26. Finansal araçlardan kaynaklanan risklerin niteliği ve düzeyi (devamı)**

31 Aralık 2013					
	Ticari alacaklar		Diğer alacaklar		Nakit ve nakit benzerleri ve finansal yatırımlar
	İlişkili taraf	Diğer taraf	İlişkili taraf	Diğer taraf	İlişkili taraf Diğer Taraf
<b>Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E)</b>	-	171.578	-	53	13.185 10.940.111
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-
<b>A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri</b>	-	171.578	-	53	13.185 10.940.111
<b>B. Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan, aksi takdirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların net defter değeri</b>	-	-	-	-	-
<b>C. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri</b>	-	-	-	-	-
- Teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-
<b>D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri</b>	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	234.403	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	(234.403)	-	-	-
- Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-
- Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-
<b>E. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar</b>	-	-	-	-	-

**Likidite riski**

İhtiyatlı likidite riski yönetimi, yeterli ölçüde nakit ve menkul kıymet tutmayı, yeterli miktarda kredi işlemleri ile fon kaynaklarının kullanılabilirliğini ve piyasa pozisyonlarını kapatabilme gücünü ifade eder.

Mevcut ve ilerideki muhtemel borç gereksinimlerinin fonlanabilme riski, yeterli sayıda ve yüksek kalitedeki kredi sağlayıcılarının erişilebilirliğinin sürekli kılınması suretiyle yönetilmektedir. Şirket yönetimi, likidite riskini yönetmek amacıyla, yatırım ihtiyacı ve geçmiş dönemdeki likidite pozisyonlarını da dikkate alarak banka kredisi kullanmıştır.

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

31 Aralık 2014 tarihinde sona eren hesap dönemine ait  
konsolide olmayan finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)

**26. Finansal araçlardan kaynaklanan risklerin niteliği ve düzeyi (devamı)**

Şirket'in finansal yükümlülüklerinden kaynaklanan likidite riskini gösteren tablo aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2014						
	Defter değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı	3 aya kadar	3 ay 1 yıl arası	1 yıl 5 yıl arası	5 yıl 10 yıl arasını Vadesiz
Banka kredileri	86.752.630	88.360.151	39.630.844	48.729.307		
Ticari borçlar						
-İlişkili taraf	1.375.508	1.375.508	1.375.508	-	-	-
-Diğer taraf	430.492	430.492	430.492	-	-	-
Diğer borçlar	14.065.346	16.061.251	325.863	5.664.740		
<b>Toplam kaynaklar</b>	<b>102.623.976</b>	<b>106.227.402</b>	<b>41.762.707</b>	<b>54.394.047</b>	<b>10.070.648</b>	

  

31 Aralık 2013						
	Defter değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı	3 aya kadar	3 ay 1 yıl arası	1 yıl 5 yıl arası	5 yıl 10 yıl arasını Vadesiz
Banka kredileri	68.828.510	71.600.399	1.648.198	36.143.257	33.808.944	-
Ticari borçlar						
-İlişkili taraf	492.304	492.304	491.179	-	1.125	-
-Diğer taraf	354.721	354.721	354.721	-	-	-
Diğer borçlar	12.861.801	15.930.068	6.927.269	4.405.909	10.070.648	1.258.831
<b>Toplam kaynaklar</b>	<b>82.537.336</b>	<b>88.377.492</b>	<b>2.688.778</b>	<b>40.549.166</b>	<b>43.880.717</b>	<b>1.258.831</b>

**Yabancı para pozisyonu riski**

31 Aralık 2014 ve 2013 tarihleri itibarıyla Şirket tarafından tutulan yabancı para varlıklar ve borçların TL karşılıkları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013
Döviz cinsinden varlıklar	11.835.203	10.938.434
Döviz cinsinden yükümlülükler	(47.953.990)	(57.342.371)
<b>Net döviz pozisyonu</b>	<b>(36.118.787)</b>	<b>(46.403.937)</b>

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

**31 Aralık 2014 tarihinde sona eren hesap dönemine ait konsolide olmayan finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)

**26. Finansal araçlardan kaynaklanan risklerin niteliği ve düzeyi (devamı)**

31 Aralık 2014 ve 2013 tarihleri itibarıyla Şirket tarafından tutulan yabancı para varlıklar ve borçların TL karşılıkları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2014			Döviz pozisyonu tablosu 31 Aralık 2013		
	TL Karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	ABD Doları (TL karşılığı)	Avro (TL karşılığı)	TL Karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	ABD Doları (TL Karşılığı)	Avro (TL karşılığı)
Parasal finansal varlıklar (Kasa, Banka hesapları dahil)	11.835.203	11.835.203	-	10.938.434	10.938.434	-
Ticari alacaklar	-	-	-	-	-	-
<b>Toplam varlıklar</b>	<b>11.835.203</b>	<b>11.835.203</b>	<b>-</b>	<b>10.938.434</b>	<b>10.938.434</b>	<b>-</b>
Kısa vadeli finansal yükümlülükler	(47.953.990)	(47.953.990)	-	(25.338.226)	(10.972.704)	(14.365.522)
Uzun vadeli finansal yükümlülükler	-	-	-	(31.970.154)	(31.970.154)	-
Diğer yükümlülükler	-	-	-	(33.991)	(31.054)	(2.937)
<b>Toplam yükümlülükler</b>	<b>(47.953.990)</b>	<b>(47.953.990)</b>	<b>-</b>	<b>(57.342.371)</b>	<b>(42.973.912)</b>	<b>(14.368.459)</b>
<b>Net yabancı para varlıkları/ (yükümlülükler) pozisyonu</b>	<b>(36.118.787)</b>	<b>(36.118.787)</b>	<b>-</b>	<b>(46.403.937)</b>	<b>(32.035.478)</b>	<b>(14.368.459)</b>

Şirket'in 31 Aralık 2014 ve 2013 tarihleri itibarı ile elinde bulundurduğu yabancı para cinsinden varlıkları ve yükümlükleri sebebi ile döviz kurundaki değişimlere duyarlılığı aşağıdaki tabloda özetlenmiştir:

	31 Aralık 2014		
	Kar/(zarar)	Özkaynaklar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması
<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)
2. ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-	-
3. ABD Doları net etki (1+2)	(3.611.879)	3.611.879	(3.611.879)
<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	-	-	-
6. Avro net etki (4+5)	-	-	-
<b>Toplam (3+6)</b>	<b>(3.611.879)</b>	<b>3.611.879</b>	<b>(3.611.879)</b>

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

31 Aralık 2014 tarihinde sona eren hesap dönemine ait  
konsolide olmayan finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)

**26. Finansal araçlardan kaynaklanan risklerin niteliği ve düzeyi (devamı)**

	31 Aralık 2013			
	Kar/(zarar)		Özkaynaklar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
ABD Doları'nın TL karşısında %10 değerlenmesi/değer kaybetmesi halinde				
1. ABD Doları net yükümlülük sebebi ile oluşan kar/(zarar)	(3.203.548)	3.203.548	(3.203.548)	3.203.548
2. ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
3. ABD Doları net etki (1+2)	(3.203.548)	3.203.548	(3.203.548)	3.203.548
Avro'nun TL karşısında %10 değerlenmesi/değer kaybetmesi halinde				
4. Avro net yükümlülük sebebi ile oluşan kar/(zarar)	(1.436.846)	1.436.846	(1.436.846)	1.436.846
5. Avro riskinden korunan kısım	-	-	-	-
6. Avro net etki (4+5)	(1.436.846)	1.436.846	(1.436.846)	1.436.846
<b>Toplam (3+6)</b>	<b>(4.640.394)</b>	<b>4.640.394</b>	<b>(4.640.394)</b>	<b>4.640.394</b>

**Faiz oranı riski:**

Faiz oranı değişikliklerinin Şirket varlık ve yükümlülüklerine etkisi faiz oranı riski ile ifade edilir. Bu risk, faiz değişimlerinden etkilenen varlıkları aynı tipte yükümlülüklerle karşılamak suretiyle yönetilmektedir.

Şirket faiz oranına duyarlı finansal araçlarını gösteren tablo aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2014	31 Aralık 2013	1 Ocak 2013
<b>Sabit faizli finansal araçlar</b>			
Finansal varlıklar	11.835.203	10.938.434	-
Finansal yükümlülükler	(86.752.630)	(68.828.510)	(44.785.893)
<b>Değişken faizli finansal araçlar</b>			
Finansal varlıklar	-	-	-

31 Aralık 2014, 31 Aralık 2013 ve 2012 tarihleri itibarıyla Şirket'in finansal yükümlülükleri sabit faizli finansal araç olduğundan herhangi bir nakit akış faiz oranı riski bulunmamaktadır.

**Sermaye yönetimi**

Şirket, sermayesini ve alınan kredileri en iyi getiri sağlayacak şekilde yönetmeye çalışmaktadır. Şirket yönetimi finansal riskleri azaltan, Şirket'in kredibilitesini yükseltici, Şirket'in devamlılığını, büyümesini ve karlılığını artırıcı politikalar belirler ve izler. Şirket sermaye yapısı söz konusu politikaları destekleyici seviyede olmalıdır. Şirket yönetimi sermaye ihtiyacının karşılanması ile ilgili gerekli önlemleri alır. 31 Aralık 2014, 31 Aralık 2013 ve 2012 tarihleri itibarıyla amaçlarda, politikalarda ve süreçlerde bir değişiklik yapılmamıştır.

Sermaye yapısını korumak veya yeniden düzenlemek için Şirket ortaklara ödenen temettü tutarını SPK'nın temettü ile ilgili hükümlerine uygun şekilde değiştirebilir, sermayeyi hissedarlara iade edebilir, yeni hisseler çıkarabilir ve borçlanmayı azaltmak için varlıklarını satabilir.



**31 Aralık 2014 tarihinde sona eren hesap dönemine ait  
konsolide olmayan finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)**

**26. Finansal araçlardan kaynaklanan risklerin niteliği ve düzeyi (devamı)**

**Finansal araçların gerçeğe uygun değeri**

Gerçeğe uygun (rayiç) değer, piyasa katılımcıları arasında ölçüm tarihinde olağan bir işlemde, bir varlığın satışından elde edilecek veya bir borcun devrinde ödenecek fiyattır.

Şirket, finansal araçların tahmini gerçeğe uygun değerlerini hâlihazırda mevcut piyasa bilgileri ve uygun değerlendirme yöntemlerini kullanarak belirlemiştir. Bununla birlikte, piyasa bilgilerini değerlendirip gerçeğe uygun değerleri tahmin edebilmek yorum ve muhakeme gerektirmektedir. Sonuç olarak burada sunulan tahminler, Şirket'in cari bir piyasa işleminde elde edebileceği miktarların göstergesi olamaz.

Gerçeğe uygun değerleri tahmin edilmesi pratikte mümkün olan finansal araçların gerçeğe uygun değerlerinin tahmini için aşağıdaki yöntem ve varsayımlar kullanılmıştır:

**Finansal varlıklar:**

Parasal varlıkların, rayiç değerleri taşıdıkları değere yaklaşmaktadır. Bu varlıklar, maliyet bedelleri ile finansal tablolarda yer alıp nakit ve nakit benzeri değerleri, bunların üzerindeki faiz tahakkuklarını ve diğer kısa vadeli finansal varlıkları içermektedir ve kısa vadeli ve yabancı para cinsinden olmalarından dolayı, rayiç değerlerinin taşınan değerlerine yakın olduğu düşünülmektedir. Ticari alacakların reeskont ve şüpheli alacaklar karşılığı düşüldükten sonraki taşınan değerlerinin rayiç değerlerine yakın olduğu düşünülmektedir.

**Finansal yükümlülükler:**

Parasal yükümlülükler, rayiç değerleri taşıdıkları değere yaklaşan parasal yükümlülüklerdir. Ticari borçların ve diğer parasal yükümlülüklerin kısa vadeli olmaları nedeniyle rayiç değerlerinin taşıdıkları değere yaklaştığı düşünülmektedir. Banka kredileri iskonto edilmiş maliyet ile ifade edilir ve işlem maliyetleri kredilerin ilk kayıt değerlerine eklenir. Finansal borçların kayıtlı değerinin dönem sonunda yürürlükte olan döviz kurundan çevrilmeleri ve kısa vadeli olmaları nedeniyle gerçeğe uygun değerine yakın olduğu varsayılmaktadır. Reeskont karşılığı düşüldükten sonra kalan ticari borçların rayiç değerlerinin taşıdıkları değere yakın olduğu öngörülmektedir.

**Gerçeğe uygun değer ölçümleri:**

Şirket'in gerçeğe uygun değere ilişkin sınıflandırmaları aşağıdaki şekilde gibidir:

Seviye 1: Özdeş varlıklar ya da borçlar için aktif piyasalardaki kayıtlı (düzeltilmemiş) fiyatlar.

Seviye 2: 1 inci seviyede yer alan kayıtlı fiyatlar dışında kalan ve varlıklar ya da borçlar açısından doğrudan (fiyatlar aracılığıyla) ya da dolaylı olarak (fiyatlardan türetilmek suretiyle) gözlemlenebilir nitelikteki veriler.

## Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2014 tarihinde sona eren hesap dönemine ait  
konsolide olmayan finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)

### 26. Finansal araçlardan kaynaklanan risklerin niteliği ve düzeyi (devamı)

Seviye 3: Varlık ya da borçlara ilişkin olarak gözlemlenebilir piyasa verilerine dayanmayan veriler.

	31 Aralık 2014	Seviye 1	Seviye 2	Seviye 3
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	79.439.111	-	47.713.251	31.725.860
	31 Aralık 2013	Seviye 1	Seviye 2	Seviye 3
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	31.177.410	-	19.332.506	11.844.904
	1 Ocak 2013	Seviye 1	Seviye 2	Seviye 3
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	21.999.227	-	21.999.227	-

31 Aralık 2014 tarihinde sona eren dönem içerisinde Şirket, ikinci seviye ile birinci seviye arasında ve üçüncü seviyeye ya da üçüncü seviyeden herhangi bir transfer yapmamıştır. Ankara Çankaya projesinin ticari kısmı 2013 yılı içerisinde yatırım amaçlı gayrimenkule stoklardan transfer olmuştur.

Ankara Çankaya projesinin ticari kısmına ait toplam 8.726.625 TL (31 Aralık 2013 - 4.940.414 TL) tutarındaki maliyet 2013 yılında stok hesabından yatırım amaçlı gayrimenkuller hesabına sınıflanmış ve toplamda 22.999.235 TL (31 Aralık 2013 - 6.904.490 TL) tutarında projenin değeri artmış olup (Not 8 ve 10) söz konusu gerçeğe uygun değer artışı kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunda diğer faaliyet gelirleri içerisinde muhasebeleşmiştir (Not 22). Ayrıca ilgili gerçeğe uygun değer nakit akış tablosunda "Dönem net zararı mutabakatı ile ilgili düzeltmeler" altında yatırım amaçlı gayrimenkul makul değer karları içerisinde gösterilmiştir.

Bu projeye ilişkin değerlemede geliştirme yaklaşımı kullanılmıştır. Mevcut onaylı olan mimari proje ile yapı ruhsatındaki alan bilgilerine göre gelir indirgeme yaklaşımı ile nakit akış tablosu oluşturulmuştur. Şirket'in pazarlama politikaları ve genel fizibilite prensipleri dikkate alınarak toplam harcamalar ile ilgili bir gider tahmini yapılmıştır. Geliştirilmesi durumunda projenin gelir tahmini yapılarak bu tahmin sırasında birtakım varsayımlarda bulunulmuştur. Bu varsayımlarda sektörün durumu, projenin bulunduğu yere yakın konumdaki benzer projelerin istatistiksel rakamlarından yararlanılmıştır. Daha sonra projenin performans tahmini yapılmış ve bu tahmin net bugünkü değere indirgenmiştir.

Değerleme sırasında kullanılan bazı varsayımlar şöyledir:

- Proje kapsamında öngörülen maliyetler ön fizibilite maliyetleri olup kesin uygulama projelerinin oluşturulmasından itibaren değişebilecektir;
- Proje kapsamında bina maliyeti, altyapı maliyeti (doğalgaz, elektrik, telekom, vb. altyapıları), çevre tanzimi ve peyzaj maliyetleri (asfaltlama, çevre düzenleme, aydınlatma, vb.) ve proje genel giderleri (detay proje çizimi, yapı denetim, proje yönetim ve pazarlama, vb.) bulunmaktadır;
- Tüm ödemeler peşin yapılacaktır;
- Gayrimenkulün tüm hukuki ve yasal prosedürleri tamamlanacaktır;
- Enflasyon oranı %3 olarak alınmıştır;
- İndirgeme oranı %10,5 olarak alınmıştır;
- ABD Doları bazlı 2041 Eurobond tahvillerinin son 6 aylık ortalaması olan %6,18 risksiz getiri oranı olarak kabul edilmiştir;
- Proje genel giderleri, toplam maliyetin %10'u oranında alınmıştır;
- Proje 31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla 3 ay içerisinde tamamlanacak şekilde varsayılmıştır;
- Kiralama işleminin 2015 yılı Mart ayı itibarıyla başlayacağı varsayılmıştır;
- Metrekare kira değeri 32 ABD Doları olarak alınmış ve her yıl %3 oranında artış olacağı varsayılmıştır.

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

**31 Aralık 2014 tarihinde sona eren hesap dönemine ait konsolide olmayan finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)

### **26. Finansal araçlardan kaynaklanan risklerin niteliği ve düzeyi (devamı)**

Ankara Çankaya projesi dışındaki yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değeri emsal karşılaştırma yaklaşımına göre değerlendirilmiştir

### **27. Bilanço tarihinden sonraki olaylar**

Şirket'in müdahil olarak katıldığı, Ankara Çankaya projesi yapı ruhsat iptal davasıyla ilgili olarak, Ankara Büyükşehir Belediyesi'nin karar düzeltme başvurusunun Danıştay 6. Dairesi tarafından Şirket lehine reddi sonrasında, söz konusu davada ilk derece mahkemesi olan Ankara 9. İdare Mahkemesi'nin Şirket lehine, temyiz yolu açık olmak üzere davanın reddine karar verdiği bilgisi 26 Ocak 2015 tarihinde Şirket'e tebliğ edilmiştir.

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

Ankara Ankara (Bilkent) projesi:

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

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

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

Çankaya Belediye Encümeni'nin 3510/25 sayılı yıkım kararına karşı Ankara 11. İdare Mahkemesinin 2011/325E. sayılı dosyası üzerinden açılmış iptal davası ile ilgili olarak, Ankara 11. İdare Mahkemesi davanın reddine karar vermiştir. Bu karara karşı, temyiz yoluna başvurulmuştur. Temyiz incelemesi 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 mahkemesine geri gönderilmiştir. Ankara 11. İdare Mahkemesi 2014/431E.- 2014/439K. sayılı kararı ile Danıştay 14. Dairesi'nin bozma yönündeki kararına temyiz yolu açık olmak üzere Şirket lehine uyma kararı almıştır. Çankaya Belediyesi bu kararı da temyiz etmiştir.

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

**31 Aralık 2014 tarihinde sona eren hesap dönemine ait konsolide olmayan finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)

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

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

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

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

31 Aralık 2014 tarihli finansal tabloların kamuya açıklanma tarihi itibarıyla konu ile ilgili hukuki süreç ve davalar ile ilgili nihai sonuç üzerindeki belirsizlik devam etmektedir.

**İstanbul İstanbul projesi:**

Şirket'in 2001 yılında teslimatını gerçekleştirdiği İstanbul-İstanbul projesiyle ilgili olarak İstanbul-İstanbul site yönetiminden alınan 29 Temmuz 2013 tarihli yazıda özetle; İstanbul-İstanbul projesinin 1 ve 2. fazlarında yer alan konutların satışı esnasında, Şirket tarafından proje kapsamında taahhüt edilen ama henüz site sakinlerine devredilmemiş olan 1283, 1285, 1286, 1249 ve 969 numaralı parsellerle ilgili olarak; 6292 sayılı kanun gereği 1283, 1285 ve 1286 parsellerine ilişkin Şirket'in bedelsiz olarak satın alması için gerekli hukuki zeminin oluştuğu belirtilerek, söz konusu parsellerin Şirket tarafından alınıp tapu ferağ takrirlerinin bağımsız bölüm sahiplerine hisseleri oranında devrinin gerektiği; 969 no'lu 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 orman arsası vasfını yitirmedikten 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. faz'daki konut sahiplerinin kullanacağı şekilde değil, 3.faz tamamlandığında buradaki konut sahiplerinin de faydalanacağı büyüklük ve kapasitede yapılmıştır.

Şirket, 1. ve 2. fazları bitirirken, bu konutların kullanabileceği sosyal alanların da inşaatını bitirmiştir. 10.547,75 m2'ye yayılan bu sosyal alan arazisinin (yeni parsel numarasıyla 157 ada 8 parsel) kullanım hakkı mevcut durumda İstanbul – İstanbul sitesinin inisiyatifinde olmasına karşın, mülkiyeti hazineye aittir. Konutların satışı esnasında Şirket tarafından verilen taahhüt kapsamında, gerekli hukuki zeminin oluşması durumunda bahsi geçen parselin tapu ferağ takdirlerinin alınarak projede yer alan bağımsız bölüm sahiplerine hisseleri oranında devrinin yapılması kararlaştırılmıştır. Bu alanın 1.556,10 m2'lik kısmı 6292 sayılı kanun gereği bedelsiz olarak alınıp kalan 8.991.65 m2'lik kısmı ise yasa çerçevesinde belirlenecek bedelin ödenmesi suretiyle alımı mümkün hale geldiğinde alımın gerçekleştirilmesi Şirket tarafından sağlanacaktır.

**31 Aralık 2014 tarihinde sona eren hesap dönemine ait konsolide olmayan finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)

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

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 m2 fiyatını 2.500 TL olarak açıklamış olup 8.991 m2'lik kısmın satın alma bedeli yaklaşık 22.479.125 TL olarak belirlenmiştir. Hazine, tebligattan sonra 3 ay içinde ilgili araziye satın almayı kabul edenlere 6292 sayılı kanun gereği arsa bedeli üzerinden %30'luk indirim sağlayacak ve bu durumda ödenecek olan miktar 22.479.125 TL'den 15.735.388 TL'ye inecektir.

Satın almayla ilgili tebligatın 6292 sayılı kanun gereği yapılması gerekli en son tarih 10 Kasım 2013 olduğundan Şubat ayı itibarıyla tebligatın gelmesi beklenmekteydi, ancak 1 Mart 2014 tarihinde Bakanlar Kurulu kararı ile 2B Kanununda hak sahiplerine başvuru süresi ile satış bedellerinin ödenmesiyle ilgili olarak 6 ay ek süre verildiğinden; ilgili tebligatın da 1 Eylül 2014 tarihinden sonraki 3 ay içinde (1 Aralık 2014 tarihine kadar) site yönetimine ulaşabileceği tahmin edilmesine rağmen, rapor tarihi itibarıyla söz konusu tebligat site yönetimine henüz iletilmemiştir. Konuyla ilgili tebligatın site yönetimine ulaşma tarihinden sonra 3 ay içerisinde Şirket, toplam tutarın %20'sini peşin (3.147.078 TL), kalan tutarı ise 5 yılda 10 eşit taksitte (1.258.831 TL / taksit) ödemeyi planlamaktadır. Şirket 31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla bu ödeme planına göre ödenmesi muhtemel olarak öngörülen tutarın net bugünkü değeri olan 13.739.483 TL karşılığı finansal tablolara yansıtılmıştır.

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

1283,1285 ve 1286 numaralı parsellerin kanun gereği Şirket'e ücretsiz devredilmesi beklenmekte olup hâlihazırda sitenin mülkiyetinde olmayan ancak fiili kullanımında bulunan 1249 numaralı parsel (brüt 746 m2) ise 2B arsası olarak ilan edilmediğinden mevcut durumda bu parsel konusunda yapılabilecek herhangi bir işlem bulunmamaktadır.

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.

## Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

**31 Aralık 2014 tarihinde sona eren hesap dönemine ait konsolide olmayan finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)

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

Ankara Çankaya projesi:

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

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

Ankara 9.İdare 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 "Müdahil" sıfatı ile dahil olduğu Ankara Çankaya projesi ile ilgili arsanın park ve rekreasyon alanı kullanımında ve Kavaklıdere Vadisi doğal sit alanı içerisinde kalması nedeniyle "imar çapı ve ruhsatın iptali" konulu davaya ilişkin olarak verilen 27 Mayıs 2008 tarihli yürütmenin durdurulma kararına 12 Ağustos 2008 tarihinde Şirket tarafından Ankara Bölge İdare Mahkemesi nezdinde itiraz edilmiştir.

Ankara Bölge İdare Mahkemesi, 18 Aralık 2008 tarihli kararı ile inşaat ruhsatlarının iptaline karar vermiştir. Gerekçeli karar Şirket tarafından temyiz edilmiş olup, temyiz incelemesi, Danıştay 6. Dairesi nezdinde 2009/2706 E sayılı dosya üzerinden görülmüş ve Şirket lehine karar düzeltme yolu açık olmak üzere karar verilmiştir. 31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla, davanın karar düzeltme aşaması da Şirket lehine sonuçlanmış olup, daha sonra da Şirket'in müdahil olarak katıldığı bu davada ilk derece mahkemesi, temyiz yolu açık olmak üzere, Şirket lehine davanın reddine karar vermiştir.

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

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

31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla Ankara Çankaya projesinin konut kısmının geri kazanılabilir tutarı 32.234.768 ABD Doları karşılığı 74.749.204 TL (31 Aralık 2013 – 35.045.505 ABD Doları karşılığı 74.797.621 TL) olup Şirket'in hissesine düşen pay ise 14.827.993 ABD Doları karşılığı 34.384.634 TL'dir (31 Aralık 2013 – 16.120.932 ABD Doları karşılığı 34.406.906 TL). 31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla arsa sahipleriyle yapılan "Gayrimenkul Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığında İnşaat Yapım Sözleşmesi" uyarınca projenin tamamlanmış kısmına istinaden Şirket'in payı %46'ya ulaşarak ilgili pay paylaşımının tümü tamamlanmıştır (31 Aralık 2013 – Şirket'in payı %23 olup 17.115.594 TL gerçeğe uygun değere sahiptir).

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

**31 Aralık 2014 tarihinde sona eren hesap dönemine ait  
konsolide olmayan finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)**

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

Şirket, 31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla, 13 Eylül 2013 tarih ve 28676 sayılı Resmi Gazete’de yayınlanan Seri II, 14.1 no’lu “Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği”nin 16.maddesi uyarınca finansal tablolarının dipnotlarına “Ek Dipnot: Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü” başlıklı ayrı bir dipnot maddesi eklemiştir. Söz konusu dipnotta yer verilen bilgiler SPK’nın Seri:II, 14.1 no’lu “Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği”nin 16.maddesi uyarınca finansal tablolardan türetilmiş bilgiler niteliğindedir ve SPK’nın Seri: VI, No:11, “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Tebliği”nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çevresinde hazırlanmıştır.

	Konsolide Olmayan (Bireysel) Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	İlgili Düzenleme	31 Aralık 2014 (TL)	31 Aralık 2013 (TL)
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(b)	11.890.197	10.953.296
B	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(a)	108.851.281	71.042.166
C	İştirakler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(b)	55.945.341	51.183.208
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 23/(f)	-	-
	Diğer Varlıklar		6.960.964	4.400.864
D	Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 3/(k)	183.647.783	137.579.534
E	Finansal Borçlar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 31	86.752.630	68.828.510
F	Diğer Finansal Yükümlülükler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 31	-	-
G	Finansal Kiralama Borçları	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 31	-	-
H	İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 23/(f)	-	-
I	Özkaynaklar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 31	71.294.955	54.668.171
	Diğer Kaynaklar		25.600.198	14.082.853
D	Toplam Kaynaklar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 3/(k)	183.647.783	137.579.534
	Konsolide Olmayan (Bireysel) Diğer Finansal Bilgiler	İlgili Düzenleme	31 Aralık 2014 (TL)	31 Aralık 2013 (TL)
A1	Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 yıllık Gayrimenkul Ödemeleri İçin Tutulan Kısmı	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(b)	-	-
A2	Vadeli/Vadesiz TL/Döviz	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(b)	11.890.197	10.953.296
A3	Yabancı Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(d)	-	-
B1	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(d)	-	-
B2	Atıl Tutulan Arsa/Araziler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(c)	25.533.761	16.779.789
C1	Yabancı İştirakler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(d)	-	-
C2	İşletmecisi Şirkete İştirak	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 28	205.341	205.341
J	Gayrinakdi Krediler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 31	6.464.718	3.304.800
K	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 22/(e)	-	-

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

**31 Aralık 2014 tarihinde sona eren hesap dönemine ait konsolide olmayan finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

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

	Portföy Sınırlamaları	İlgili Düzenleme	Hesaplama	Asgari/Azami Oran	31 Aralık 2014 (TL)	31 Aralık 2013 (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%	0%
2	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(a),(b)	(B+A1)/D	Asgari %51	59%	52%
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(b)	(A+C-A1)/D	Azami %49	37%	45%
4	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(d)	(A3+B1+C1)/D	Azami %49	0%	0%
5	Atıl Tutulan Arsa/Araziler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(c)	B2/D	Azami %20	14%	12%
6	İşletmeciler Şirkete İştirak	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 28	C2/D	Azami %10	0%	0%
7	Borçlanma Sınırı	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 31	(E+F+G+H+J)/I	Azami %500	131%	132%
8	Vadeli/Vadesiz TL/Döviz	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 22/(e)	(A2-A1)/D	Azami %10	6%	8%