

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

**1 Ocak – 31 Aralık 2011 tarihli hesap dönemine ait  
konsolide 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 bilanço	3-4
Konsolide kapsamlı gelir tablosu	5
Konsolide özkaynak değişim tablosu	6
Konsolide nakit akım tablosu	7
Konsolide finansal tablolara ait açıklayıcı dipnotlar	8-63

## **Bağımsız denetim raporu**

Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi  
Ortakları'na:

### **Giriş**

Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve bağlı ortaklıklarının (birlikte "Grup" olarak anılacaktır) 31 Aralık 2011 tarihi itibarıyla hazırlanan ve ekte yer alan konsolide bilançosunu, aynı tarihte sona eren yıla ait konsolide kapsamlı gelir tablosunu, konsolide özkaynak değişim tablosunu, konsolide nakit akım tablosunu ve önemli muhasebe politikalarının özetini ve dipnotları denetlemiş bulunuyoruz.

### **Konsolide finansal tablolarla ilgili olarak grup yönetiminin sorumluluğu**

Grup yönetimi konsolide finansal tabloların Sermaye Piyasası Kurulu'nca yayımlanan finansal raporlama standartlarına göre hazırlanması ve dürüst bir şekilde sunumundan sorumludur. Bu sorumluluk, konsolide finansal tabloların hata ve/veya hile ve usulsüzlükten kaynaklanan önemli yanlışlıklar içermeyecek biçimde hazırlanarak, gerçeği dürüst bir şekilde yansıtmalarını sağlamak amacıyla gerekli iç kontrol sisteminin tasarlanmasını, uygulanmasını ve devam ettirilmesini, koşulların gerektirdiği muhasebe tahminlerinin yapılmasını ve uygun muhasebe politikalarının seçilmesini içermektedir.

### **Bağımsız denetim kuruluşunun sorumluluğu**

Sorumluluğumuz, yaptığımız bağımsız denetime dayanarak bu konsolide finansal tablolar hakkında görüş bildirmektir. Bağımsız denetimimiz, Sermaye Piyasası Kurulu'nca yayımlanan bağımsız denetim standartlarına uygun olarak gerçekleştirilmiştir. Bu standartlar, etik ilkelere uyulmasını ve bağımsız denetimin, konsolide finansal tabloların gerçeği doğru ve dürüst bir biçimde yansıtmayı yansıtmadığı konusunda makul bir güvenceyi sağlamak üzere planlanarak yürütülmesini gerektirmektedir.

Bağımsız denetim, konsolide finansal tablolarda yer alan tutarlar ve dipnotlar ile ilgili bağımsız denetim kanıtı toplamak amacıyla, bağımsız denetim tekniklerinin kullanılmasını içermektedir. Bağımsız denetim tekniklerinin seçimi, konsolide finansal tabloların hata ve/veya hileden ve usulsüzlükten kaynaklanıp kaynaklanmadığı hususu da dahil olmak üzere önemli yanlışlık içerip içermediğine dair risk değerlendirmesini de kapsayacak şekilde, mesleki kanaatimize göre yapılmıştır. Bu risk değerlendirmesinde, Grup'un iç kontrol sistemi göz önünde bulundurulmuştur. Ancak, amacımız iç kontrol sisteminin etkinliği hakkında görüş vermek değil, bağımsız denetim tekniklerini koşullara uygun olarak tasarlamak amacıyla, Grup yönetimi tarafından hazırlanan konsolide finansal tablolar ile iç kontrol sistemi arasındaki ilişkiyi ortaya koymaktır. Bağımsız denetimimiz, ayrıca Grup yönetimi tarafından benimsenen muhasebe politikaları ile yapılan önemli muhasebe tahminlerinin ve konsolide finansal tabloların bir bütün olarak sunumunun uygunluğunun değerlendirilmesini içermektedir.

Bağımsız denetim sırasında temin ettiğimiz bağımsız denetim kanıtlarının, görüşümüzün oluşturulmasına yeterli ve uygun bir dayanak oluşturduğuna inanıyoruz.

## **Görüş**

Görüşümüze göre, ilişikteki konsolide finansal tablolar, Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları'nın 31 Aralık 2011 tarihi itibarıyla gerçek konsolide finansal durumunu ve aynı tarihte sona eren yıla ait konsolide finansal performansını ve konsolide nakit akımlarını, Sermaye Piyasası Kurulu'nca yayımlanan finansal raporlama standartları çerçevesinde doğru ve dürüst bir biçimde yansıtmaktadır.

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

Billur Demet Atan, SMMM  
Sorumlu Ortak, Başdenetçi

22 Şubat 2012  
İstanbul, Türkiye

**Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.**

**31 Aralık 2011 tarihli**

**konsolide bilanço**

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

		<b>Bağımsız denetimden geçmiş</b>	
	<b>Dipnot referansları</b>	<b>Cari dönem 31 Aralık 2011</b>	<b>Önceki dönem 31 Aralık 2010</b>
<b>Varlıklar</b>			
<b>Dönen varlıklar</b>		<b>80.524.976</b>	<b>84.330.198</b>
Nakit ve nakit benzerleri	3	<b>335.145</b>	1.041.160
Ticari alacaklar			
- Diğer ticari alacaklar	5	<b>2.510.122</b>	354.752
- İlişkili taraflardan alacaklar	24	<b>157.205</b>	696.369
Stoklar	7	<b>66.564.499</b>	66.263.320
Diğer dönen varlıklar	14	<b>10.958.005</b>	15.357.147
Türev finansal araçlar	15	-	617.450
<b>Duran varlıklar</b>		<b>24.789.054</b>	<b>20.022.074</b>
Ticari alacaklar			
-Diğer ticari alacaklar	5	<b>155.064</b>	242.689
-İlişkili taraflardan ticari alacaklar	24	<b>107.587</b>	179.311
Diğer duran varlıklar	14	<b>8.125.683</b>	10.774.934
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	8	<b>14.547.524</b>	6.894.000
Maddi duran varlıklar	9	<b>1.802.193</b>	1.855.506
Maddi olmayan duran varlıklar	10	<b>51.003</b>	68.865
Ertelenmiş vergi varlığı	22	-	6.769
<b>Toplam varlıklar</b>		<b>105.314.030</b>	<b>104.352.272</b>

Sayfa 8 ile 63 arasında yer alan dipnotlar bu konsolide finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

**Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.****31 Aralık 2011 tarihli****konsolide bilanço**

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

		Bağımsız denetimden geçmiş	
	Dipnot referansları	Cari dönem 31 Aralık 2011	Önceki dönem 31 Aralık 2010
<b>Kaynaklar</b>			
<b>Kısa vadeli yükümlülükler</b>		<b>42.232.085</b>	30.398.854
Finansal borçlar	4	<b>36.149.406</b>	27.539.769
Ticari borçlar			
- Diğer ticari borçlar	5	<b>1.439.361</b>	371.102
- İlişkili taraflara borçlar	24	<b>319.079</b>	498.648
Diğer borçlar	6	<b>74.762</b>	86.247
Borç karşılıkları	12	<b>239.809</b>	1.279.810
Dönem karı vergi yükümlülüğü	22	-	5.034
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	14	<b>4.009.668</b>	533.288
Türev finansal araçlar	15	-	84.956
<b>Uzun vadeli yükümlülükler</b>		<b>344.388</b>	594.565
Ticari borçlar	5	<b>8.224</b>	8.224
Diğer borçlar	6	<b>229.318</b>	458.635
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	13	<b>88.630</b>	127.706
Ertelenmiş vergi yükümlülüğü	22	<b>18.216</b>	-
<b>Özkaynaklar</b>	16	<b>62.737.557</b>	73.358.853
<b>Ana ortaklığa ait özkaynaklar</b>		<b>62.344.161</b>	72.805.794
Ödenmiş sermaye		<b>40.000.000</b>	40.000.000
Sermaye düzeltmesi farkları		<b>91.449.175</b>	91.449.175
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler		<b>82.804</b>	54.349
Geçmiş yıllar zararları		<b>(58.726.185)</b>	(51.563.683)
Net dönem zararı		<b>(10.461.633)</b>	(7.134.047)
<b>Azınlık payları</b>		<b>393.396</b>	553.059
<b>Toplam kaynaklar</b>		<b>105.314.030</b>	104.352.272

Sayfa 8 ile 63 arasında yer alan dipnotlar bu konsolide finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

**Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.****31 Aralık 2011 tarihinde sona eren yıla ait  
konsolide kapsamlı gelir tablosu  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)**

		<b>Bağımsız denetimden geçmiş</b>	
		<b>Cari Dönem</b>	<b>Önceki Dönem</b>
		<b>1 Ocak -</b>	<b>1 Ocak -</b>
		<b>31 Aralık 2011</b>	<b>31 Aralık 2010</b>
		<b>Dipnot</b>	
		<b>referansları</b>	
<b>Sürdürülen faaliyetler</b>			
Satış gelirleri	17	<b>20.089.376</b>	14.171.222
Satışların maliyeti (-)	17,18	<b>(17.240.496)</b>	(12.178.552)
<b>Brüt kar</b>		<b>2.848.880</b>	1.992.670
Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri (-)	18	<b>(991.908)</b>	(2.649.276)
Genel yönetim giderleri (-)	18	<b>(4.646.856)</b>	(4.282.660)
Diğer faaliyet gelirleri	19	<b>3.842.963</b>	2.361.759
Diğer faaliyet giderleri (-)	19	<b>(6.304.118)</b>	(3.954.546)
<b>Faaliyet zararı</b>		<b>(5.251.039)</b>	(6.532.053)
Finansal gelirler	20	<b>934.968</b>	1.804.024
Finansal giderler (-)	21	<b>(6.071.944)</b>	(2.149.221)
<b>Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi zararı</b>		<b>(10.388.015)</b>	(6.877.250)
<b>Sürdürülen faaliyetler vergi gideri</b>		<b>(99.711)</b>	(65.863)
Dönem vergi gideri	22	<b>(74.726)</b>	(54.713)
Ertelenmiş vergi (gideri)/geliri	22	<b>(24.985)</b>	(11.150)
<b>Dönem zararı</b>		<b>(10.487.726)</b>	(6.943.113)
<b>Diğer kapsamlı gelir/(gider)</b>		<b>-</b>	-
<b>Döneme ait toplam kapsamlı gider</b>		<b>(10.487.726)</b>	(6.943.113)
<b>Dönem zararının dağılımı</b>			
Azınlık payları		<b>(26.093)</b>	190.934
Ana ortaklık payları		<b>(10.461.633)</b>	(7.134.047)
Ana ortaklık paya ait hisse başına zarar (TL)	23	<b>(0,2615)</b>	(0,1784)
Seyreltilmiş hisse başına zarar (TL)		<b>(0,2615)</b>	(0,1784)
Sürdürülen faaliyetlerden hisse başına zarar (TL)	23	<b>(0,2615)</b>	(0,1784)
Durdurulan faaliyetlerden hisse başına zarar (TL)		<b>-</b>	-

Sayfa 8 ile 63 arasında yer alan dipnotlar bu konsolide finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

**Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.**

**31 Aralık 2011 tarihi itibarıyla**

**konsolide özkaynak değişim tablosu**

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

	Sermaye	Sermaye enflasyon düzeltmesi	Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	Geçmiş yıllar zararları	Net dönem zararı	Ana ortaklığa ait özkaynaklar	Azınlık payları	Toplam özkaynaklar
<b>1 Ocak 2011</b>	<b>40.000.000</b>	<b>91.449.175</b>	<b>54.349</b>	<b>(51.563.683)</b>	<b>(7.134.047)</b>	<b>72.805.794</b>	<b>553.059</b>	<b>73.358.853</b>
Transferler	-	-	28.455	(7.162.502)	7.134.047	-	-	-
Temettü ödemesi	-	-	-	-	-	-	(133.570)	(133.570)
Toplam kapsamlı dönem gideri	-	-	-	-	(10.461.633)	(10.461.633)	(26.093)	(10.487.726)
<b>31 Aralık 2011</b>	<b>40.000.000</b>	<b>91.449.175</b>	<b>82.804</b>	<b>(58.726.185)</b>	<b>(10.461.633)</b>	<b>62.344.161</b>	<b>393.396</b>	<b>62.737.557</b>
<b>1 Ocak 2010</b>	<b>40.000.000</b>	<b>91.449.175</b>	<b>48.753</b>	<b>(33.237.806)</b>	<b>(18.320.281)</b>	<b>79.939.841</b>	<b>362.125</b>	<b>80.301.966</b>
Transferler	-	-	5.596	(18.325.877)	18.320.281	-	-	-
Toplam kapsamlı dönem gideri	-	-	-	-	(7.134.047)	(7.134.047)	190.934	(6.943.113)
<b>31 Aralık 2010</b>	<b>40.000.000</b>	<b>91.449.175</b>	<b>54.349</b>	<b>(51.563.683)</b>	<b>(7.134.047)</b>	<b>72.805.794</b>	<b>553.059</b>	<b>73.358.853</b>

Sayfa 8 ile 63 arasında yer alan dipnotlar bu konsolide finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.



**Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.****31 Aralık 2011 tarihinde sona eren yıla ait  
konsolide nakit akım tablosu  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)**

	Dipnot referansı	Bağımsız denetimden geçmiş Cari dönem 31 Aralık 2011	Önceki dönem 31 Aralık 2010
<b>İşletme faaliyetleri:</b>			
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi zararı		(10.388.015)	(6.877.250)
<b>Düzeltilmeler:</b>			
Faiz gideri	21	2.015.762	881.948
Vergi cezası gideri / karşılığı	19	1.845.288	966.274
Türev araçları	15	532.494	(532.494)
Katma değer vergisi ("KDV") alacakları değer düşüklüğü karşılığı	19	2.649.251	-
Yatırım amaçlı gayrimenkul makul değer değişikliği, net	19	(3.099.619)	(221.000)
Stok değer düşüklüğü	19	(219.887)	798.950
Gerçekleşmemiş kur farkı zararı		2.554.010	-
Kıdem tazminatındaki (azalış) /artış	13	(1.318)	(32.374)
Amortisman ve itfa payları	18	132.858	182.643
Faiz geliri	20	(43.683)	(80.593)
Maddi duran varlık satış karları	19	-	(14.850)
Yatırım amaçlı gayrimenkul satış zararı	19	49.776	-
Kayıtlardan silinen ticari alacaklar	19	-	1.083.401
Şüpheli alacak karşılığı, net	5	-	21.745
<b>İşletme varlık ve yükümlülüklerindeki değişiklik öncesi işletme faaliyetlerinde kullanılan net nakit</b>			
		(3.973.083)	(3.823.600)
Ticari alacaklardaki değişim		(1.456.857)	(160.906)
Stoklardaki değişim		(315.202)	(1.335.161)
Diğer dönen ve duran varlıklardaki değişim		(633.853)	(11.225.067)
Ticari, diğer borçlar, borç karşılıkları ile kısa vadeli yükümlülüklerdeki değişim		1.312.706	(601.823)
Alınan avanslardaki değişim		-	403.508
Ödenen dava karşılıkları	12	(73.727)	-
Ödenen dönem vergi gideri	22	(79.760)	(56.816)
Ödenen kıdem tazminatı	13	(37.758)	(27.715)
Alınan faizler		43.683	80.593
<b>İşletme faaliyetlerinde kullanılan net nakit</b>			
		(5.213.851)	(16.746.987)
<b>Yatırım faaliyetleri:</b>			
Yatırım amaçlı gayrimenkul satın alımı	8	-	(4.650.000)
Maddi ve maddi olmayan duran varlık satın alımı	9, 10	(61.683)	(93.026)
Maddi ve maddi olmayan duran varlık satışlarından elde edilen nakit	9, 10	-	14.850
Yatırım amaçlı gayrimenkul satışından elde edilen nakit	8	663.224	-
<b>Yatırım faaliyetlerinden sağlanan /(kullanılan) net nakit</b>			
		601.541	(4.728.176)
<b>Finansman faaliyetleri:</b>			
Ana ortaklık dışı paylara ödenen temettüleri		(133.570)	-
Ödenen faizler		(1.920.749)	(631.575)
Kredi alımları		34.986.640	34.169.608
Kredi ödemesi		(29.026.026)	(11.958.046)
<b>Finansman faaliyetlerinde sağlanan net nakit</b>			
		3.906.295	21.579.987
<b>Nakit ve nakit benzeri değerlerdeki net artış/(azalış)</b>			
		(706.015)	104.824
<b>Nakit ve nakit benzeri değerlerin dönem başı bakiyesi</b>			
	3	1.041.160	936.336
<b>Nakit ve nakit benzeri değerlerin dönem sonu bakiyesi</b>			
	3	335.145	1.041.160

Sayfa 8 ile 63 arasında yer alan dipnotlar bu konsolide finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

## Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

**31 Aralık 2011 tarihinde sona eren yıla ait  
konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)**

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

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

Şirket, Sermaye Piyasası Kurulu'na ("SPK") kayıtlıdır ve hisseleri 1998 yılından beri İstanbul Menkul Kıymetler Borsası'nda ("İMKB") işlem görmektedir. Şirket; SPK'nın faaliyet esasları, portföy yatırım politikaları ve yönetim sınırlamalarındaki düzenlemelerine ve ilgili mevzuata uymakla yükümlüdür. 31 Aralık 2011 tarihi itibarıyla, Şirket'in İMKB'na 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'in bağlı ortaklıkları ve müşterek yönetime tabi ortaklıkları ("Grup") Dipnot 2'de açıklanmıştır.

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

Grup'un ana faaliyet konusu gayrimenkul yönetimi hizmetleri sunmak ve hizmet sunduğu bölge Türkiye olduğundan 31 Aralık 2011 tarihi itibarıyla sona eren konsolide finansal tablolarda ayrıca bölümlere göre raporlama yapılmamıştır.

31 Aralık 2011 tarihi ve bu tarihte sona eren hesap dönemine ait olarak hazırlanan konsolide finansal tablolar, Yönetim Kurulu tarafından 22 Şubat 2012 tarihinde onaylanmıştır. Genel Kurul ve bazı düzenleyici kurumlar onaylanan konsolide finansal tabloları değiştirme yetkisine sahiptir.

**31 Aralık 2011 tarihinde sona eren yıla ait  
konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)**

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

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

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

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

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

Konsolide finansal tablolar SPK'nın Seri: XI, No: 29 sayılı tebliği ve bu tebliğe açıklama getiren duyuruları çerçevesinde, UMS/UFRS'nin esas alındığı SPK Finansal Raporlama Standartları'na uygun olarak hazırlanmıştır. Konsolide finansal tablolar ve bunlara ilişkin dipnotlar SPK tarafından 17 Nisan 2008 tarihli duyuru ile uygulanması tavsiye edilen formatlara uygun olarak ve zorunlu kılınan bilgiler dahil edilerek sunulmuştur.

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

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

ile ilgilidir.

## Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

**31 Aralık 2011 tarihinde sona eren yıla ait konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)

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

#### 2.1.2 Konsolidasyon esasları

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

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

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

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

Şirket 14 Kasım 2008 tarihinde sermayesinin %99,90'ına iştirak ederek kurduğu Gelişim Gayrimenkul ve Yatırım Ticaret A.Ş.'ye ("Gelişim Gayrimenkul"), İstanbul, Beykoz'da bulunan, "Göllü" arsasının tamamı olan 223.823 m<sup>2</sup>'lik kısmı ile 255.815 m<sup>2</sup>'lik "Riva" arsasının 207.088m<sup>2</sup>'lik kısmını yasal olarak devretmiştir.

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

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

## Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

**31 Aralık 2011 tarihinde sona eren yıla ait konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)

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

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

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

31 Aralık 2011 ve 2010 tarihleri itibarıyla müşterek yönetime tabi ortaklıklar ve sermaye yapıları gösterilmiştir:

	YK Koray'ın doğrudan ve dolaylı kontrolü (%)	YK Koray'ın doğrudan ve dolaylı kontrolü (%)
	31 Aralık 2011	31 Aralık 2010

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

-

50,00

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

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

- (d) Bağlı Ortaklık ve Müşterek Yönetime Tabi Ortaklıklar'ın faaliyet sonuçları, operasyon üzerindeki kontrolün Şirket'e transfer edildiği tarihten itibaren konsolide finansal tablolara dahil edilmiştir. 21 Aralık 2011 tarihi itibarıyla sona erdirilmesi nedeniyle, 31 Aralık 2011 tarihli finansal tablolarda konsolidasyon kapsamında yer almamaktadır.
- (e) Bağlı Ortaklık'ın net varlıklarında ve faaliyet sonuçlarında ana ortaklık dışı paya sahip hissedarların payları, konsolide bilanço ve gelir tablosunda ana ortaklık dışı pay/azınlık payı olarak gösterilmektedir.

#### 2.1.3 Netleştirme/Mahsup

Finansal varlık ve yükümlülükler, gerekli kanuni hakkın bulunması, söz konusu varlık ve yükümlülükleri net olarak değerlendirmeye niyet olması veya varlıkların elde edilmesi ile yükümlülüklerin yerine getirilmesinin birbirini takip ettiği durumlarda net olarak gösterilirler.

#### 2.1.4 İşletmenin sürekliliği

Grup, konsolide finansal tablolarını işletmenin sürekliliği ilkesine göre hazırlamıştır.

**31 Aralık 2011 tarihinde sona eren yıla ait  
konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)**

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

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

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

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

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

31 Aralık 2011 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemine ait konsolide finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları aşağıda özetlenen 1 Ocak 2011 tarihi itibarıyla geçerli yeni ve değiştirilmiş standartlar ve UFRYK yorumları dışında önceki yılda kullanılanlar ile tutarlı olarak uygulanmıştır. Bu standartların ve yorumların Grup'un mali durumu ve performansı üzerindeki etkileri ilgili paragraflarda açıklanmıştır.

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

### **UFRYK 14 UMS 19—Tanımlanmış Fayda Varlığının Sınırı, Asgari Fonlama Koşulları ve Bu Koşulların Birbiri ile Etkileşimi – Asgari Fonlama Koşullarının Peşin Ödenmesi Değişiklik**

Değişiklik, asgari fonlama koşulunun bulunduğu bazı durumlarda gelecekteki katkıların peşin olarak ödenmesi işlemlerinin yarattığı istenmeyen sonucu ortadan kaldırmaktadır. Değişiklik gelecekteki hizmet maliyeti için yapılan peşin ödemelerin bir varlık olarak değerlendirmelerine izin vermektedir. Grup'un asgari fonlama yükümlülüğü olmadığı için değişikliğin Grup'un finansal performansı veya finansal durumuna hiçbir etkisi olmamıştır.

### **UFRYK 19 Finansal Borçların Özkaynağa Dayalı Finansal Araçlarla Ödenmesi**

Bu yorum, işletme ile kredi verenler arasında finansal borcun şartları hakkında bir yenileme görüşmesi olması ve kredi verenin işletmenin borcunun tamamının ya da bir kısmının işletmenin sermaye araçları ile geri ödemesini kabul etmesi durumundaki muhasebeleştirilme uygulamasına değinmektedir. UFRYK 19, bu sermaye araçlarının UMS 39'un 41 no'lu paragrafı uyarınca "ödenen bedel" olarak niteleneceğine açıklık getirmektedir. Sonuç olarak finansal borç finansal tablolardan çıkarılmakta ve çıkarılan sermaye araçları, söz konusu finansal borcu sonlandırmak için ödenen bedel olarak işleme tabi tutulmaktadır. Bu yorum kredi verenin işletmenin ortağı sıfatıyla hareket etmesi halinde, ortak kontrol altındaki taraflar arasındaki işlemlerde veya sermaye aracı ihracının finansal yükümlülüğün orijinal şartları uyarınca yapılması durumlarında uygulanmaz. Söz konusu yorumun Grup'un finansal performansı veya finansal durumuna hiçbir etkisi olmamıştır.

### **UMS 32 Finansal Araçlar: Sunum - Yeni haklar içeren ihraçların sınıflandırılması (Değişiklik)**

Değişiklik UMS 32'deki finansal borç tanımını değiştirerek, şirketlerin özkaynağına dayalı finansal araçlarının elde edilmesine ilişkin hak, opsiyon ya da teminatları özkaynağa dayalı finansal araç olarak sınıflamasına müsaade etmiştir. Değişiklik, herhangi bir para birimi cinsinden belirli bir tutar karşılığında işletmenin özkaynağına dayalı finansal araçlarının elde edilmesine ilişkin hakların; işletmenin, özkaynağına dayalı ve aynı sınıftaki türev olmayan finansal araçlarını ellerinde bulunduranların tümüne oransal olarak sunulması durumunda geçerlidir. Grup'un bu tarz enstrümanları olmadığı için, değişikliğin Grup'un finansal performansı veya finansal durumuna hiçbir etkisi olmamıştır.

**31 Aralık 2011 tarihinde sona eren yıla ait  
konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)**

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

### **UMS 24 İlişkili Taraf Açıklamaları (Değişiklik)**

Değişiklik, ilişkileri tespit edebilmeyi kolaylaştırmak ve uygulamadaki farklılıkları gidermek amacıyla ilişkili taraf tanımına açıklık getirmiştir. Ayrıca, değişiklik devletle ilişkili işletmelerle yapılan işlemlere genel açıklama yükümlülüklerinden kısmi muafiyet getirmiştir. Değişikliğin uygulamaya konmasının Grup'un finansal performansı veya finansal durumuna hiçbir etkisi olmamıştır.

### **UFRS'deki iyileştirmeler**

Mayıs 2010'da UMSK, tutarsızlıkları gidermek ve ifadeleri netleştirmek amacıyla üçüncü çerçeve düzenlemesini yayınlamıştır. Aşağıdaki değişikliklerin uygulamaya konması Grup'un muhasebe politikalarında ve finansal tablo açıklamalarında değişiklik yapılması sonucunu doğurmuş ancak Grup'un finansal performansı veya finansal durumuna hiçbir etkisi olmamıştır. Değişiklikler için çeşitli yürürlük tarihleri belirlenmiş belirlenmiştir. 1 Ocak 2011 tarihi itibarıyla geçerli olan değişiklikler aşağıdaki gibidir:

#### ***UFRS 3 İşletme Birleşmeleri***

- i) Yeniden düzenlenen UFRS'nin yürürlük tarihinden önce gerçekleşen işletme birleşmelerinden kaynaklanan koşullu bedellere ilişkin geçiş hükümleri

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

- ii) Kontrol gücü olmayan payların ölçümü

Bu iyileştirme, kontrol gücü olmayan payların ölçüm seçeneklerinin (gerçeğe uygun değerden veya mülkiyet hakkı veren araçların satın alınan işletmenin belirlenebilir net varlıklarındaki orantısal payı üzerinden) kapsamını, mevcut ortaklık payları olan ve hamiline işletmenin net varlıklarının orantılı payından hak sağlayan kontrol gücü olmayan payların bileşenleri ile sınırlamaktadır.

- iii) Yenisi ile değiştirilmeyen veya gönüllü olarak yenisiyle değiştirilen hisse bazlı ödeme işlemleri

Bu iyileştirme, bir işletme birleşmesinde işletmenin satın aldığı işletmenin hisse bazlı ödeme işlemlerinin değiştirilmesinin (zorunlu ya da gönüllü olarak) muhasebeleştirilmesini (ödenen bedel ve birleşme sonrası gider olarak ayrıştırılmasını) zorunlu hale getirmektedir.

#### ***UFRS 7 Finansal Araçlar: Açıklamalar***

Değişiklik, UFRS 7 uyarınca yapılması gereken açıklamalara açıklık getirmekte ve sayısal ve niteliksel açıklamalar ile finansal araçlara ilişkin risklerin doğası ve derecesi arasındaki etkileşimi vurgulamaktadır. Diğerlerinin yanı sıra, bu değişiklikler vadesi geçmiş ancak karşılık ayrılmamış ve bireysel olarak karşılık ayrılmış finansal varlıklar için güvence olarak alınan teminatlar ve kredi güvenilirliğinde artış sağlayan diğer unsurlar ile bunların tahmini gerçeğe uygun değerine ilişkin açıklama gerekliliklerini kaldırmış, bunun yerine tüm finansal varlıklar için güvence olarak alınan teminatların ve kredi güvenilirliğinde artış sağlayan diğer unsurların finansal etkisinin açıklanmasını zorunlu kılmıştır.

**31 Aralık 2011 tarihinde sona eren yıla ait  
konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)

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

### *UMS 1 Finansal Tabloların Sunuluşu*

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

### *UMS 27 Konsolide ve Bireysel Finansal Tablolar*

Bu iyileştirme, UMS 27'nin UMS 21 Kur Değişiminin Etkileri, UMS 31 İş Ortaklıkları ve UMS 28 İştiraklerdeki Yatırımlar standartlarında yaptığı değişikliklerin 1 Temmuz 2009 tarihinde sona eren yıldan itibaren veya UMS 27'nin daha erken uygulandığı durumda bu tarihten itibaren ileriye dönük olarak uygulanacağına açıklık getirmektedir.

### *UMS 34 Ara Dönem Raporlama*

Değişiklik, UMS 34 de yer alan açıklama ilkelerinin nasıl uygulanacağına rehberlik etmekte ve yapılması gereken açıklamalara şu eklemeleri yapmaktadır; i) Finansal araçların gerçeğe uygun değerini ve sınıflamasını etkileyebilecek durumlar, ii) finansal araçların gerçeğe uygun değere ilişkin hiyerarşi sıraları arasındaki yer değiştirmeleri, iii) finansal varlıkların sınıflandırılmasında oluşan değişimler ve iv) koşullu borçlar veya koşullu varlıklarda meydana gelen değişimler.

### *UFYK 13 Müşteri Sadakat Programları*

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

## **Yayınlanan ama yürürlüğe girmemiş ve erken uygulamaya konulmayan standartlar**

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

## **UMS 1 Finansal Tabloların Sunumu (Değişiklik) – Diğer Kapsamlı Gelir Tablosu Unsurlarının Sunumu**

Değişiklikler 1 Temmuz 2012 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerlidir fakat erken uygulamaya izin verilmektedir. Yapılan değişiklikler diğer kapsamlı gelir tablosunda gösterilen kalemlerin sadece gruplamasını değiştirmektedir. İleriki bir tarihte gelir tablosuna sınıflanabilecek (veya geri döndürülebilecek) kalemler hiçbir zaman gelir tablosuna sınıflanamayacak kalemlerden ayrı gösterilecektir. Değişiklikler geriye dönük olarak uygulanacaktır. Bu standart henüz Avrupa Birliği tarafından kabul edilmemiştir. Değişiklik sadece sunum esaslarını etkilemektedir ve Grup'un finansal durumunu veya performansı üzerinde bir etkisi olmayacaktır.



**31 Aralık 2011 tarihinde sona eren yıla ait  
konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)**

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

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

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

### **UMS 19 Çalışanlara Sağlanan Faydalar (Değişiklik)**

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

### **UMS 27 Bireysel Finansal Tablolar (Değişiklik)**

UFRS 10'nun ve UFRS 12'nin yayınlanmasının sonucu olarak, UMSK UMS 27'de de değişiklikler yapmıştır. Yapılan değişiklikler sonucunda, artık UMS 27 sadece bağlı ortaklık, müştereken kontrol edilen işletmeler, ve iştiraklerin bireysel finansal tablolarda muhasebeleştirilmesi konularını içermektedir. Bu değişikliklerin geçiş hükümleri UFRS 10 ile aynıdır. Bu standart henüz Avrupa Birliği tarafından kabul edilmemiştir. Söz konusu değişikliğin Grup'un finansal durumunu veya performansı üzerinde hiçbir etkisi olması beklenmemektedir.

### **UMS 28 İştiraklerdeki ve İş Ortaklıklarındaki Yatırımlar (Değişiklik)**

UFRS 11'in ve UFRS 12'nin yayınlanmasının sonucu olarak, UMSK UMS 28'de de değişiklikler yapmış ve standardın ismini UMS 28 İştiraklerdeki ve İş Ortaklıklarındaki Yatırımlar olarak değiştirmiştir. Yapılan değişiklikler ile iştiraklerin yanı sıra, iş ortaklıklarında da özkaynak yöntemi ile muhasebeleştirme getirilmiştir. Bu değişikliklerin geçiş hükümleri UFRS 11 ile aynıdır. Bu standart henüz Avrupa Birliği tarafından kabul edilmemiştir. Söz konusu değişikliğin Grup'un finansal durumunu veya performansı üzerinde hiçbir etkisi olması beklenmemektedir.

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

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

**31 Aralık 2011 tarihinde sona eren yıla ait  
konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)

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

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

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

### **UFRS 7 Finansal Araçlar: Açıklamalar -- Finansal Varlık ve Borçların Netleştirilmesi (Değişiklik)**

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

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

Aralık 2011 de yapılan değişiklikle yeni standart, 1 Ocak 2015 tarihi ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerli olacaktır. UFRS 9 Finansal Araçlar standardının ilk safhası finansal varlıkların ve yükümlülüklerin ölçülmesi ve sınıflandırılmasına ilişkin yeni hükümler getirmektedir. UFRS 9'a yapılan değişiklikler esas olarak finansal varlıkların sınıflama ve ölçümünü ve gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılarak ölçülen olarak sınıflandırılan finansal yükümlülüklerin ölçümünü etkileyecektir ve bu tür finansal yükümlülüklerin gerçeğe uygun değer değişikliklerinin kredi riskine ilişkin olan kısmının diğer kapsamlı gelir tablosunda sunumunu gerektirmektedir. Standardın erken uygulanmasına izin verilmektedir. Bu standart henüz Avrupa Birliği tarafından onaylanmamıştır. Grup, standardın finansal durumu ve performansı üzerinde bir etkisi olmayacaktır.

### **UFRS 10 Konsolide Finansal Tablolar**

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

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

**31 Aralık 2011 tarihinde sona eren yıla ait  
konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)**

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

### **UFRS 11 Müşterek Düzenlemeler**

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

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

### **UFRS 12 Diğer İşletmelerdeki Yatırımların Açıklamaları**

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

UFRS 12 daha önce UMS 27 Konsolide ve Bireysel Finansal Tablolar Standardında yer alan konsolide finansal tablolara ilişkin tüm açıklamalar ile daha önce UMS 31 İş Ortaklıklarındaki Paylar ve UMS 28 İştiraklerdeki Yatırımlar'da yer alan iştirakler, iş ortaklıkları, bağlı ortaklıklar ve yapısal işletmelere ilişkin verilmesi gereken tüm dipnot açıklamalarını içermektedir. Bu standart henüz Avrupa Birliği tarafından kabul edilmemiştir. Yeni standart kapsamında Grup diğer işletmelerdeki yatırımlarına ilişkin daha fazla dipnot açıklaması verecektir.

### **UFRS 13 Gerçeğe Uygun Değerin Ölçümü**

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

### **UFRYK 20 Yerüstü Maden İşletmelerinde Üretim Aşamasındaki Harfiyat (Dekapaj) Maliyetleri**

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

**31 Aralık 2011 tarihinde sona eren yıla ait  
konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)**

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

**2.3 Muhasebe Tahminlerindeki Değişiklikler Ve Hatalar**

Muhasebe tahminlerindeki değişiklikler, yalnızca bir döneme ilişkin ise, değişikliğin yapıldığı cari dönemde, gelecek dönemlere ilişkin ise, hem değişikliğin yapıldığı dönemde hem de gelecek dönemde, ileriye yönelik olarak, net dönem karı veya zararının belirlenmesinde dikkate alınacak şekilde finansal tablolara yansıtılır. 1 Ocak - 31 Aralık 2011 hesap döneminde muhasebe tahminlerinde herhangi bir değişiklik yapılmamıştır.

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

**2.4 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti**

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 plânlarının olması halinde. Şirket'in kendisinin böyle bir plânının olması halinde, sponsor olan işverenler de Şirket ile ilişkilidir.
- (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.

## **Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.**

**31 Aralık 2011 tarihinde sona eren yıla ait  
konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)

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

#### **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. Dövizde dayalı parasal varlık ve yükümlülükler, dönem sonunda geçerli olan TCMB döviz alış kurları üzerinden TL'ye çevrilmiştir. Dövizde dayalı parasal varlık ve yükümlülüklerin çevrimlerinden doğan kur kazancı veya zararları, konsolide gelir tablosuna yansıtılmıştır. 31 Aralık 2011 tarihi itibarıyla ABD doları işlemlerinde kullanılan dönem sonu kuru 1,8889 TL, EUR işlemlerinde kullanılan dönem sonu kuru ise 2,4438 TL'dir (2010: 1 ABD doları 1,5460 TL, 1 EUR 2,0491 TL).

#### **Ticari alacaklar**

Grup 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.

Grup, 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 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 Grup 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 başlanmamış ancak yapım aşamasında olan projelerle ilgili arsa maliyetleri ve proje maliyetleri "yarı mamul" kalemi altında, Grup tarafından inşa ettirilmiş ve inşaatı tamamlanmış projeler ise "mamul" kalemi altında sınıflandırılmaktadır. Grubun elinde bulunan ve üçüncü kişilerden satın almış olduğu tamamlanmış projeler "ticari mal" kalemi altında sınıflandırılır. Stokların maliyeti gerçek maliyet yönteminin kullanılmasıyla hesaplanmaktadır.

#### **Türev finansal araçlar**

Türev finansal araçlar ilk olarak kayda alınmalarında elde etme maliyeti ile kayda alınmakta olup izleyen dönemlerde de makul değerleri ile değerlendirilmektedir. Şirket'in türev finansal araçları yabancı para alım taahhütleri oluşturmaktadır. Yabancı para alım taahhütleri makul değer korumaya yönelik olmayan finansal araç olarak muhasebeleştirilmektedir. Yapılan değerlendirme sonucu makul değerde meydana gelen değişiklikler gelir tablosu ile ilişkilendirilmek suretiyle konsolide finansal tablolara alınmaktadır.

## Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

**31 Aralık 2011 tarihinde sona eren yıla ait  
konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)

### 2. Konsolide 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
Makine, tesis ve cihazlar	4-10
Döşeme ve demirbaşlar	4-10
Taşıt araçları	5
Özel maliyetler	5

Bir varlığın kayıtlı değeri, varlığın geri kazanılabilir değerinden daha yüksekse, karşılık ayırmak suretiyle kayıtlı değer geri kazanılabilir değerine indirilir. İndirilen karşılık tutarı, olduğu dönemde gelir tablosuna gider olarak dahil edilir.

Maddi duran varlıkların elden çıkartılması sonucu oluşan kar veya zarar, net bilanço 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 makul değer yöntemi ile değerlendirilir. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin makul değerindeki bir değişiklikten kaynaklanan kazanç veya zarar, olduğu dönemde kapsamlı gelir tablosuna dahil edilir.

#### 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, olduğu dönemde kapsamlı gelir tablosuna gider olarak dahil edilir.

#### Ticari borçlar

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

**31 Aralık 2011 tarihinde sona eren yıla ait  
konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)**

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

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

Grup, finansal varlık veya yükümlülükleri, ilgili finansal araç sözleşmelerine taraf olduğu takdirde bilançosuna 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**

Grup, her bilanço 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 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.

### **Ertelenen vergi**

Ertelenen vergi; yükümlülük yöntemi kullanılarak, varlık ve yükümlülüklerin finansal tablolarda yer alan kayıtlı değerleri ile vergi değerleri arasındaki geçici farklar üzerinden hesaplanır. Ertelenen vergi hesaplanmasında yürürlükteki vergi mevzuatı uyarınca bilanço tarihi itibarıyla geçerli bulunan vergi oranları kullanılır.

Ertelenen vergi yükümlülüğü vergilendirilebilir geçici farkların tümü için hesaplanırken; indirilebilir geçici farklardan oluşan ertelenen vergi varlıkları, gelecekte vergiye tabi kar elde etmek suretiyle bu farklardan yararlanmanın kuvvetle muhtemel olması şartıyla hesaplanmaktadır.

Aynı ülkenin vergi mevzuatına tabi olmak şartıyla ve cari vergi varlıklarının cari vergi yükümlülüklerinden mahsup edilmesi konusunda yasal olarak uygulanabilir bir hakkın bulunması durumunda ertelenen vergi varlıkları ve ertelenen vergi yükümlülükleri, karşılıklı olarak birbirinden mahsup edilir.

**31 Aralık 2011 tarihinde sona eren yıla ait  
konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)

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

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

#### *Tanımlanan fayda planı*

Grup, 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.

Grup, 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 bilanço tarihinde devlet tahvilleri kazanç oranı ile iskonto etmiştir. Hesaplanan tüm aktüer kazançlar ve kayıplar kapsamlı gelir tablosuna yansıtılmıştır.

#### *Tanımlanan katkı planı*

Grup, 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.

### **Kiralama işlemleri**

#### *Operasyonel kiralama işlemleri*

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 Grup'a 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 Grup'a girişi mümkün görülüyorsa ve bu gelirin miktarı güvenilir bir şekilde ölçülebiliyorsa gerçekleşir.

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

Kiralanan gayrimenkullerden elde edilen kira gelirleri, tahakkuk esasına göre kaydedilmektedir.



**31 Aralık 2011 tarihinde sona eren yıla ait  
konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)

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

### *Hizmet gelirleri*

Hizmet satışından doğan gelir, ölçülebilir bir tamamlanma derecesine ulaştığı zaman oluşmuş sayılır. Yapılan anlaşmadan elde edilen gelirin güvenilir bir şekilde ölçülemediği durumlarda gelir, katılan giderlerin geri kazanılabilecek tutarı kadar kabul edilir.

### *Faiz gelirleri*

Tahsilatın şüpheli olmadığı durumlarda tahakkuk esasına göre gelir kazanılmış kabul edilir.

### **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 dahil 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, rayiç değerlerinden ve finansal varlıkların rayiç değerlerinin gelir tablosu ile ilişkilendirilmemesi durumunda, birebir ilişkilendirilebilen işlem maliyetleri dâhil olmak üzere kayda alınırlar.

Grup, 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.

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

Gerçeğe uygun (rayiç) değer, zorunlu satış veya tasfiye dışında tarafların rızası dahilindeki bir işlemde, bir finansal aracın alım satımının yapılabileceği tutardır. Mevcut olması durumunda kote edilmiş piyasa fiyatı makul değeri en iyi biçimde yansıtır.

Rayiç değerleri tahmin edilebilir finansal araçların, rayiç değerlerinin tahmini için aşağıdaki yöntem ve varsayımlar kullanılmıştır:

**31 Aralık 2011 tarihinde sona eren yıla ait  
konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)**

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

### *Parasal 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.

### *Parasal 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. Üzerindeki faiz oranları değişen piyasa koşulları dikkate alınarak güncellendiği için kredilerin rayiç değerlerinin taşıdıkları değeri ifade ettiği düşünülmektedir. Reeskont karşılığı düşüldükten sonra kalan ticari borçların rayiç değerlerinin taşıdıkları değere yakın olduğu öngörülmektedir.

### **Karşılıklar**

Karşılıklar; Grup'un bilanço 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 akım raporlaması**

Nakit akım tablolarında yer alan nakit ve nakit benzerleri, nakit ve orijinal vadesi üç aydan kısa banka mevduatı, ters repo işlemlerinden alacakları ve likiditesi yüksek yatırım fonlarını içermektedir.

### **Hisse başına kar/zarar**

Konsolide kapsamlı gelir tablosunda belirtilen hisse başına kar/zarar, 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. Hisse başına kar/zarar hesaplanırken, bu bedelsiz hisse ihracı çıkarılmış hisseler olarak sayılır. Dolayısıyla hisse 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 2011 tarihinde sona eren yıla ait  
konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)**

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

### **2.5 Önemli muhasebe değerlendirme, tahmin ve varsayımları**

Finansal tabloların hazırlanması, bilanço 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.

Grup, alınan gayrimenkullerin, yatırım amaçlı gayrimenkuller veya envanter 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 makul değer yöntemi ile değerlendirilir.
- Grup 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 başlanmamış ancak yapım aşamasında olan projelerle ilgili arsa maliyetleri ve proje maliyetleri "yarı mamul" kalemi altında, Grup tarafından inşa ettirilmiş ve inşaatı tamamlanmış projeler ise "mamul" kalemi altında sınıflandırılmaktadır. Grubun elinde bulunan ve üçüncü kişilerden satın almış olduğu tamamlanmış projeler "ticari mal" kalemi altında sınıflandırılır. Stokların maliyeti gerçek maliyet yönteminin kullanılmasıyla hesaplanmaktadır.

Şirket yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer hesaplamasında emsal karşılaştırma yöntemiyle oluşan değerleri konsolide finansal tablolara 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 incelemeler, coğrafik konum, alan, fiziksel koşullar ve pazar koşullarını ve devam eden davaları göz önünde bulundurarak belirlemiştir.

Yukarıda belirtilenler dışında, finansal tablolara yansıtılan tutarlar üzerinde önemli derecede etkisi olabilecek yorumlar ve bilanço 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 13'de yer almaktadır.
- b) Varlıkların değer düşüklüğü, kayıtlı değerleri ile net gerçekleşebilir değerin karşılaştırılması yoluyla yapılmaktadır ve ilgili dipnotlarda açıklanmaktadır (Not 7-14).
- c) Dava karşılıkları, Grup yönetiminin bilanço tarihi itibarıyla varolan ve devam eden davaların incelenmesi ve avukatların görüşü alınarak, kaybedilmesi muhtemel olanlar için tahmin edilen tutarlardır. Dava karşılıklarına ilişkin karşılıkların detayları Not 12'de yer almaktadır.
- d) Şirket yönetimi maddi ve maddi olmayan duran varlıkların faydalı ekonomik ömürlerinin belirlenmesinde teknik ekibinin tecrübeleri doğrultusunda önemli varsayımlarda bulunmuştur (Not 9-10).

## Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

**31 Aralık 2011 tarihinde sona eren yıla ait konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)

### 3. Nakit ve nakit benzerleri

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

	31 Aralık 2011	31 Aralık 2010
Kasa	2.682	1.302
Banka		
- vadeli mevduat	-	454.414
- vadesiz mevduat	177.179	89.380
Yatırım fonları	155.284	496.064
	335.145	1.041.160

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

Banka mevduatları üzerinde herhangi bir blokaj yoktur.

### 4. Finansal borçlar

	31 Aralık 2011			31 Aralık 2010		
	Faiz oranı (%)	Orijinal yabancı para	TL	Faiz oranı (%)	Orijinal yabancı para	TL
TL banka kredileri	13,75	100.884	100.864 <sup>(1)</sup>	8,95-9,20	9.049.010	9.049.010 <sup>(5)</sup>
TL banka kredileri	11,40	2.044.869	2.044.869 <sup>(2)</sup>	8,50-8,75	721.682	721.682 <sup>(6)</sup>
USD banka kredileri	6,80	10.012.233	18.912.107 <sup>(3)</sup>	3,80-4,00	11.493.582	17.769.077 <sup>(7)</sup>
USD banka kredileri	6,85	3.203.943	6.051.928 <sup>(3)</sup>	-	-	-
EUR banka kredileri	4,70	3.699.009	9.039.638 <sup>(4)</sup>	-	-	-
<b>Toplam kısa vadeli finansal borçlar</b>			<b>36.149.406</b>			<b>27.539.769</b>

- (1) 6 Aralık 2012 vadeli  
(2) 12 Ekim 2012 vadeli  
(3) 22 Haziran 2012 vadeli  
(4) 5 Haziran 2012 vadeli  
(5) 14 Ekim 2011 – 26 Aralık 2011 arası vadeli  
(6) Rotatif  
(7) 30 Mayıs 2011 – 22 Aralık 2011 arası vadeli

## Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

**31 Aralık 2011 tarihinde sona eren yıla ait konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)

### 5. Ticari alacak ve borçlar

31 Aralık 2011 ve 2010 tarihleri itibariyle ticari alacakların detayları aşağıda verilmiştir:

<b>Kısa vadeli ticari alacaklar:</b>	<b>31 Aralık 2011</b>	<b>31 Aralık 2010</b>
Ticari alacaklar	<b>2.549.568</b>	416.071
Alınan çekler	<b>4.251</b>	4.251
	<b>2.553.819</b>	420.322
Şüpheli ticari alacaklar karşılığı	<b>(43.697)</b>	(65.570)
<b>Diğer ticari alacaklar, net</b>	<b>2.510.122</b>	354.752

31 Aralık 2011 tarihi itibariyle 574.276 TL (31 Aralık 2010: 190.452 TL) tutarındaki ticari alacak vadesi geçmiş olmasına rağmen şüpheli alacak olarak değerlendirilmemiştir. Vadesi geçmiş alacakların mevcut durumu sektörün özelliklerinden kaynaklanmaktadır ve önceki dönemlerde de buna benzerdir.

31 Aralık dönemleri itibariyle şüpheli alacaklara ayrılan karşılıkların dönem içindeki hareketi aşağıdaki gibidir:

	<b>31 Aralık 2011</b>	<b>31 Aralık 2010</b>
1 Ocak	<b>65.570</b>	807.013
Tahsili mümkün olmayan şüpheli alacaklar (*)	<b>(21.873)</b>	(763.188)
Dönem içinde ayrılan karşılıklar	-	21.745
<b>31 Aralık itibariyle</b>	<b>43.697</b>	65.570

(\*) Önceki dönemlerde karşılık ayrılıp çok uzun yıllardır tahsil edilmemiş olan, tahsili mümkün olmayan tutarlar Grup yönetimi kararıyla 31 Aralık 2011 tarihi itibariyle kayıtlardan silinmiştir.

### Uzun vadeli diğer ticari alacaklar

	<b>31 Aralık 2011</b>	<b>31 Aralık 2010</b>
Ticari alacaklar	<b>131.436</b>	219.061
Verilen depozito ve teminatlar	<b>23.628</b>	23.628
	<b>155.064</b>	242.689

31 Aralık 2011 ve 2010 tarihleri itibariyle ticari borçların detayları aşağıda verilmiştir:

<b>Kısa vadeli ticari borçlar:</b>	<b>31 Aralık 2011</b>	<b>31 Aralık 2010</b>
Ticari borçlar	<b>1.439.361</b>	371.102
	<b>1.439.361</b>	371.102

### Uzun vadeli ticari borçlar:

Borç senetleri	<b>8.224</b>	8.224
	<b>8.224</b>	8.224

## Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

**31 Aralık 2011 tarihinde sona eren yıla ait konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)

### 6. Diğer alacak ve borçlar

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

<b>Kısa vadeli diğer borçlar</b>	<b>31 Aralık 2011</b>	<b>31 Aralık 2010</b>
Kısa vadeli alınan sipariş avansları	<b>74.762</b>	86.247
	<b>74.762</b>	86.247

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

### Uzun vadeli diğer borçlar:

	<b>31 Aralık 2011</b>	<b>31 Aralık 2010</b>
Diğer borçlar	<b>229.318</b>	458.635
	<b>229.318</b>	458.635

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

### 7. Stoklar

	<b>31 Aralık 2011</b>	<b>31 Aralık 2010</b>
İlk madde ve malzeme	<b>40.810.984</b>	40.810.984
Yarı mamul	<b>19.925.460</b>	19.655.782
Mamul	<b>1.410.114</b>	1.381.347
Ticari mallar	<b>4.397.727</b>	4.397.673
Diğer stoklar	<b>20.214</b>	17.534
	<b>66.564.499</b>	66.263.320

31 Aralık 2011 ve 2010 tarihleri itibarıyla stokların detayları aşağıda verilmiştir:

### İlk madde ve malzeme:

31 Aralık 2011 ve 2010 tarihleri itibarıyla ilk madde ve malzeme detayları aşağıda verilmiştir:

	<b>31 Aralık 2011</b>	<b>31 Aralık 2010</b>
Riva projesi	<b>39.787.760</b>	39.787.760
Hoşdere arsası	<b>1.023.224</b>	1.023.224
	<b>40.810.984</b>	40.810.984

## Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

**31 Aralık 2011 tarihinde sona eren yıla ait konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)

### 7. 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 nazım 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 %99'una sahip olduğu Gelişim Gayrimenkul ve Yatırım Ticaret A.Ş.'ye 14 Kasım 2008 tarihinde yasal olarak devredilmiştir.

#### **Yarı mamul:**

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

	31 Aralık 2011	31 Aralık 2010
Ankara Çankaya	18.152.534	17.905.440
İstanbul İstanbul Faz III	1.772.926	1.750.342
	19.925.460	19.655.782

#### İstanbul.İstanbul projesi Faz III:

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

#### Ankara Çankaya projesi:

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

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

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

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

## Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

**31 Aralık 2011 tarihinde sona eren yıla ait konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)

### 7. Stoklar (devamı)

Grup yönetimi söz konusu davaların lehte sonuçlanacağı kanaatinde olduğundan 31 Aralık 2011 tarihi itibarıyla bu dava ile ilgili herhangi bir karşılık ayırmamış ve davanın sonuçlanmasını takiben projenin tamamlanması ve satışı ile ilgili faaliyetlerine devam edecektir.

31 Aralık 2011 tarihi itibarıyla Ankara Çankaya projesinin geri kazanılabilir tutarı, 24.478.256 TL olarak tahmin edilmekte olup, bu proje ile ilgili değer düşüklüğü bulunmamaktadır.

#### Mamul:

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

	31 Aralık 2011	31 Aralık 2010
Ankara Ankara (Bilkent)	1.410.114	1.381.347
	1.410.114	1.381.347

#### Ankara Ankara (Bilkent) projesi:

Ankara Ankara projesi; Ankara İli, Çankaya İlçesi'nde mülkiyeti Koray Yapı Endüstrisi ve Ticaret A.Ş.'ye ait olan 17.952 m<sup>2</sup> 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 31 Aralık 2011 tarihi itibarıyla 141 dairenin ön satış sözleşmesi yapılmıştır (31 Aralık 2010: 141 adet), bu ünitelerden 141 adedi hak sahiplerine teslim edilmiştir (31 Aralık 2010: 141).

Grup, henüz teslim edilmeyen 3 daire ile ilgili olarak, Koray Yapı Endüstrisi ve Ticaret A.Ş. ile imzalanmış olan hasılat paylaşımı anlaşması gereğince 31 Aralık 2011 itibarıyla sona eren dönemde 579.013 TL (31 Aralık 2010 - 363,152) değer düşüklüğü karşılığı ayırmıştır

#### Ticari mallar:

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

	31 Aralık 2011	31 Aralık 2010
Narmanlı Han <sup>(1)</sup>	4.397.727	4.397.673
	4.397.727	4.397.673

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



## Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

**31 Aralık 2011 tarihinde sona eren yıla ait konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)

### 7. Stoklar (devamı)

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

31 Aralık 2011 tarihi itibarıyla Narmanlı Han projesinin geri kazanılabilir tutarı, arsa hissesinin gerçeğe uygun değeri esas alınarak, 6.990.000 TL (31 Aralık 2010 – 6.545.000 TL) olarak tahmin edilmekte olup, bu proje ile ilgili değer düşüklüğü bulunmamaktadır (31 Aralık 2010: Yoktur).

31 Aralık dönemleri itibarıyla stok değer düşüklüğü karşılıklarının dönem içindeki hareketi aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2011	31 Aralık 2010
Kemer Beyaz Konakları	-	233.910
Ankara-Ankara projesi	579.063	363.152
Ankara-Çankaya projesi (*)	-	201.888
	579.063	798.950

(\*) Ankara – Çankaya projesi için 2010 yılı içerisinde yapılan ve aktifleştirilen proje maliyetlerinden oluşmaktadır. 2011 yılında, makul değer tutarı, projenin tamamlanan kısmının değerini içermesiyle yükselmiştir. Bu nedenle, 31 Aralık 2011 tarihi itibarıyla değer düşüklüğü karşılığı ters çevrilmiştir.

### 8. Yatırım amaçlı gayrimenkuller

31 Aralık 2011 ve 2010 tarihlerinde sona eren yıllara ait yatırım amaçlı gayrimenkullerde gerçekleşen hareketler aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak 2011	İlaveler	Çıkışlar	Makul değer değişimi (*)	Transferler	31 Aralık 2011
Elit Residence	1.972.000	-	-	578.000	-	2.550.000
Levent Loft Bahçe Projesi	4.922.000	-	-	1.073.525	-	5.995.525
Kemer Beyaz Konakları	-	-	(713.000)	479.090	( <sup>1</sup> ) 233.910	-
Bomonti Projesi	-	-	-	969.004	( <sup>2</sup> ) 5.032.995	6.001.999
	6.894.000	-	(713.000)	3.099.619	5.266.905	14.547.524

(1) 31 Aralık 2010 tarihi itibarıyla ticari mallar içerisinde yer alan henüz tapusu alınamamış olan Kemerburgaz Beyaz Konaklarındaki daire için, tapu sahibi işletmenin iflası sebebiyle, dairenin taşınan değerinin tümü olan 233.910 TL için değer düşüklüğü karşılığı ayrılmıştır. 30 Eylül 2011 tarihi itibarıyla bu dairenin tapusu alınmış ve değer düşüklüğü karşılığı ters çevrilerek varlık kira geliri elde etme ve uzun vadede satma amacıyla yatırım amaçlı gayrimenkul tutarına transfer edilmiştir. Ancak daire 31 Aralık 2011 tarihi itibarıyla satılmamıştır.

(2) 31 Aralık 2010 tarihi itibarıyla verilen avansların içerisinde yer alan 5.032.995 TL tutarındaki Bomonti Projesi'ndeki 9 apartman dairesi için verilen avanslar dairelerin teslim edilmesiyle, 31 Aralık 2011 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullere transfer olmuştur.

## Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

**31 Aralık 2011 tarihinde sona eren yıla ait konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)

### 8. Yatırım amaçlı gayrimenkuller (devamı)

	1 Ocak 2010	İlaveler	Çıkışlar	Makul değer değişimi (*)	Transferler	31 Aralık 2010
Elit Residence	2.023.000	-	-	(51.000)	-	1.972.000
Levent Loft Bahçe Projesi	-	4.650.000	-	272.000	-	4.922.000
	2.023.000	4.650.000	-	221.000	-	6.894.000

#### Elit Residence:

İstanbul Şişli ilçesi 1905 ada ve 48 numaralı parsel üzerinde inşaat edilmiş olan 40 katlı Elit Plaza konut projesinde, Grup tarafından satın alınan 30 numaralı bağımsız bölümden oluşmaktadır. Bu bölüm 31 Aralık 2011 tarihi itibarıyla, 26 Aralık 2011 tarihli ekspertiz raporunda belirtilmiş olan 2.550.000 TL piyasa değeri ile değerlendirilmiştir.

#### Levent Loft Projesi:

Levent Loft Bahçe, İstanbul ili, Şişli ilçesinde 1.759,63 metrekare yüzölçümüne sahip, 90 no'lu parsel üzerinde 5 daireden oluşan bir projedir. Bu daireler 28 Aralık 2011 tarihindeki ekspertiz raporunda belirtilmiş olan 5.995.525 TL piyasa değeri ile değerlendirilmiştir.

#### Bomonti Projesi:

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

- (\*) Grup'un elinde bulundurduğu yatırım amaçlı gayrimenkullerin makul değerleri lisanslı gayrimenkul değerlendirme şirketlerince hazırlanan ekspertiz raporları çerçevesinde ve mevcut ekonomik şartlardaki muhtemel satış fiyatları baz alınarak "emsal karşılaştırma" değerlendirme yöntemiyle belirlenmektedir. 31 Aralık 2011 tarihinde sona eren yılda, yatırım amaçlı gayrimenkullerde meydana gelen 3.099.619 TL tutarındaki makul değer değişimi "Diğer Faaliyet Gelirleri" içerisinde gelir olarak muhasebeleştirilmiştir (31 Aralık 2010 - 51.000 TL tutarındaki makul değer değişimi "Diğer Faaliyet Giderleri" içerisinde gider olarak ve 272.000 TL tutarındaki makul değer değişimi "Diğer Faaliyet Gelirleri" içerisinde gelir olarak muhasebeleştirilmiştir).

**Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.**

**31 Aralık 2011 tarihinde sona eren yıla ait  
konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)

**9. Maddi duran varlıklar**

31 Aralık 2011 tarihinde sona eren yıla ait maddi duran varlıklar ve ilgili amortismanlarında gerçekleşen hareketler aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak 2011	İlaveler	Çıkışlar	Transferler	31 Aralık 2011
<b>Maliyet</b>					
Binalar	2.050.930	-	-	-	2.050.930
Makine, tesis ve cihazlar	61.082	-	-	-	61.082
Taşıt araçları	945	-	-	-	945
Döşeme ve demirbaşlar	824.206	37.953	(9.271)	-	852.888
Özel maliyetler	96.618	4.613	-	-	101.231
	<b>3.033.781</b>	<b>42.566</b>	<b>(9.271)</b>	<b>-</b>	<b>3.067.076</b>
<b>Birikmiş Amortisman</b>					
Binalar	(333.213)	(49.419)	-	-	(382.632)
Makine, tesis ve cihazlar	(57.939)	(1.950)	-	-	(59.889)
Taşıt araçları	(945)	-	-	-	(945)
Döşeme ve demirbaşlar	(696.016)	(40.863)	9.271	-	(727.608)
Özel maliyetler	(90.162)	(3.647)	-	-	(93.809)
	<b>(1.178.275)</b>	<b>(95.879)</b>	<b>9.271</b>	<b>-</b>	<b>(1.264.883)</b>
<b>Net kayıtlı değer</b>	<b>1.855.506</b>				<b>1.802.193</b>

31 Aralık 2011 tarihi itibarıyla maddi duran varlıklar üzerinde ipotek bulunmamaktadır (31 Aralık 2010: Yoktur).

31 Aralık 2011 tarihi itibarıyla halen kullanımda olan tamamen amorti olmuş maddi varlıkların brüt değeri 696.312 TL'dir (31 Aralık 2010: 540.320 TL).

31 Aralık 2010 tarihinde sona eren yıla ait maddi duran varlıklar ve ilgili amortismanlarında gerçekleşen hareketler aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak 2010	İlaveler	Çıkışlar	Transferler	31 Aralık 2010
<b>Maliyet</b>					
Binalar	2.050.930	-	-	-	2.050.930
Makine, tesis ve cihazlar	58.910	2.172	-	-	61.082
Taşıt araçları	65.198	-	(64.253)	-	945
Döşeme ve demirbaşlar	839.421	70.506	(85.721)	-	824.206
Özel maliyetler	96.618	-	-	-	96.618
	<b>3.111.077</b>	<b>72.678</b>	<b>(149.974)</b>	<b>-</b>	<b>3.033.781</b>
<b>Birikmiş Amortisman</b>					
Binalar	(283.616)	(49.597)	-	-	(333.213)
Makine, tesis ve cihazlar	(52.531)	(5.408)	-	-	(57.939)
Taşıt araçları	(58.656)	(6.542)	64.253	-	(945)
Döşeme ve demirbaşlar	(710.234)	(71.503)	85.721	-	(696.016)
Özel maliyetler	(85.557)	(4.605)	-	-	(90.162)
	<b>(1.190.594)</b>	<b>(137.655)</b>	<b>149.974</b>	<b>-</b>	<b>(1.178.275)</b>
<b>Net kayıtlı değer</b>	<b>1.920.483</b>				<b>1.855.506</b>

**Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.**

**31 Aralık 2011 tarihinde sona eren yıla ait konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)

**10. Maddi olmayan duran varlıklar**

31 Aralık 2011 ve 2010 tarihlerinde sona eren yıllara ait maddi olmayan duran varlıklar ve ilgili itfa paylarında gerçekleşen hareketler aşağıdaki gibidir:

	<b>1 Ocak 2011</b>	<b>İlaveler</b>	<b>Çıkışlar</b>	<b>31 Aralık 2011</b>
<b>Maliyet</b>				
Haklar	<b>57.113</b>	-	-	<b>57.113</b>
Diğer maddi olmayan duran varlıklar	<b>735.918</b>	<b>19.117</b>	-	<b>755.035</b>
	<b>793.031</b>	<b>19.117</b>	-	<b>812.148</b>
<b>Birikmiş amortisman</b>				
Haklar	<b>(57.113)</b>	-	-	<b>(57.113)</b>
Diğer maddi olmayan duran varlıklar	<b>(667.053)</b>	<b>(36.979)</b>	-	<b>(704.032)</b>
	<b>(724.166)</b>	<b>(36.979)</b>	-	<b>(761.145)</b>
<b>Net kayıtlı değer</b>	<b>68.865</b>			<b>51.003</b>

  

	<b>1 Ocak 2010</b>	<b>İlaveler</b>	<b>Çıkışlar</b>	<b>31 Aralık 2010</b>
<b>Maliyet</b>				
Haklar	56.593	520	-	57.113
Diğer maddi olmayan duran varlıklar	831.346	19.828	(115.256)	735.918
	887.939	20.348	(115.256)	793.031
<b>Birikmiş amortisman</b>				
Haklar	(56.940)	(173)	-	(57.113)
Diğer maddi olmayan duran varlıklar	(737.494)	(44.815)	115.256	(667.053)
	(794.434)	(44.988)	115.256	(724.166)
<b>Net kayıtlı değer</b>	<b>93.505</b>			<b>68.865</b>

## Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

**31 Aralık 2011 tarihinde sona eren yıla ait konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)

### 11. Karşılıklar, koşullu varlık ve yükümlükler

#### Şarta bağlı varlık ve yükümlülükler

a) 31 Aralık 2011 ve 2010 tarihleri itibariyle teminatlar ve taahhütler aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2011	31 Aralık 2010
Alınan teminatlar	7.583.666	7.251.589

#### Verilen teminat mektupları

	31 Aralık 2011	31 Aralık 2010
--	----------------	----------------

#### Şirket tarafından verilen teminat, rehin ve ipotekler (TRİ)'ler

A. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	5.054.800	3.304.800
B. Tam konsolidasyon kapsamına dahil edilen ortaklıklar lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
C. Olağan ticari faaliyetlerinin yürütülmesi amacıyla diğer 3. Kişilerin borcunu temin amacıyla vermiş olduğu	-	-
D. Diğer verilen TRİ'lerin toplam tutarı		
i. Ana ortak lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
ii. B ve C maddeleri kapsamına girmeyen diğer grup şirketleri lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
iii. C maddesi kapsamına girmeyen 3. kişiler lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
<b>Toplam</b>	<b>5.054.800</b>	<b>3.304.800</b>

b) 31 Aralık 2011 itibariyle projeler bazında şerhler, hak ve yükümlülükler aşağıdaki gibidir:

#### Narmanlı Han Projesi

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

#### Ankara Ankara (Bilkent) projesi

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

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

#### Ankara Çankaya projesi

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

## **Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.**

**31 Aralık 2011 tarihinde sona eren yıla ait konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)

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

#### **Elit Residence**

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

#### **Levent Loft**

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

#### **Riva Projeleri**

Riva projelerinde herhangi bir şerh bulunmamaktadır.

#### **Konut kredileri**

Şirket, 2005 Temmuz ayında ön satışına başladığı ve 2006 tarihi itibarıyla satışı tamamlanan İstanbul Bis projeleri kapsamında dövizle endeksli ve TL konut kredisi kullanılması konusunda ING Bank A.Ş. ve FibaBank A.Ş. ile protokol imzalamıştır. 31 Aralık 2011 tarihi itibarıyla 248.168 TL ve 38.760 Euro (94.722 TL) tutarlarında kullanılan kredi mevcuttur (31 Aralık 2010: 55.435 Euro ve 254.960 TL). Şirket'in bu kredilere ilişkin olarak, ödenmemesi durumunda ödeme yükümlüğüdür.

#### **Hukuki konular**

Grup'a 2011 yılında 2006, 2007 yıllarında satışı yapılan projeleriyle ilgili olarak, 2006, 2007, 2008 ve 2009 hesap dönemleri için 4,6 milyon TL tutarında vergi aslı, 4,6 milyon TL tutarında vergi ziyai cezası olmak üzere toplam 9,2 milyon TL tutarında vergi cezası tebliğ edilmiştir. Bu cezalarla ilgili olarak Grup, 16 Ocak 2012 tarihinde, 6111 Sayılı "Bazı Alacakların Yeniden Yapılandırılması ile Sosyal Sigortalar ve Genel Sağlık Sigortası Kanunu ve Diğer Bazı Kanun ve Kanun Hükmünde Kararnamelerde Değişiklik Yapılması Hakkında Kanun" (6111 sayılı Kanun) hükümlerinden yararlanılmasına karar verilmiştir. Buna göre; Grup, toplamda tebliğ edilmiş olan 4,6 milyon TL tutarındaki vergi aslı cezasının, 2006, 2007 ve 2008 hesap dönemleri için talep edilen 3,9 milyon TL tutarındaki vergi aslının yarısı olan 1,95 milyon TL ve bu tutar üzerinden TEFE/ÜFE oranı göz önüne alınarak hesaplanan 698.000 TL faiz borcu olmak üzere toplam 2,65 milyon TL'yi; 6111 sayılı Kanun düzenlemeleri çerçevesinde 12 ay vadeli ve her iki ayda bir taksit ödemeli olacak şekilde 463.000 TL taksitlerle, toplamda 2,8 milyon TL olarak ödeyecektir (vade farkı dahil). (Not 14) Vergi aslının diğer yarısı ile vergi ziyai cezası ve gecikme faizleri ise 6111 sayılı Kanun kapsamında ödenmeyecektir.

Diğer taraftan Grup'a tebliğ edilen ve 2009 yılı hesap dönemi için KDV beyanlarının yeniden düzeltilmesiyle ilgili olarak talep edilen 700.000 TL tutarında vergi aslı ve 700.000 TL tutarında vergi ziyai cezası ve ayrıca vergi aslı üzerinden talep edilen gecikme faiziyle ilgili olarak eleştiri konusu yapılan uygulamanın, 6111 sayılı kanun uyarınca 2009 yılı hesap dönemi için 7 Nisan 2011 tarihinde Grup tarafından KDV matrah artırımı yapıldığından dolayı, söz konusu hesap dönemiyle ilgili tebliğ edilen vergi inceleme raporuna, Grup avukatları tarafından yasal sürecin başlatılmasına karar verilmiş olup bu aşamada 2009 yılı hesap dönemiyle ilgili tebliğ edilen vergi inceleme raporuyla ilgili olarak bir ödeme yapılmamıştır. Grup, bu konuda hukuki yola başvuracaktır. Bu sebeple, 31 Aralık 2011 tarihi itibarıyla, finansal tablolarda bu vergi cezası ile ilgili herhangi bir karşılık bulunmamaktadır.

**Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.**

**31 Aralık 2011 tarihinde sona eren yıla ait  
konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)

**12. Borç karşılıkları**

	<b>31 Aralık 2011</b>	<b>31 Aralık 2010</b>
<b>Kısa vadeli borç karşılıkları</b>		
Dava karşılıkları (*)	<b>239.809</b>	313.536
Vergi cezası karşılığı (**)	-	966.274
<b>Toplam kısa vadeli borç karşılıkları</b>	<b>239.809</b>	<b>1.279.810</b>

- (\*) Grup mevcut ekonomik şartlardan ve konut sektöründeki durgunluktan dolayı iş akdini feshettiği bazı çalışanlarının açmış olduğu işe iade davaları ile ilgili olarak gelecekte ödeyeceği muhtemel tazminat tutarı ile ilgili olarak finansal tablolarında karşılık ayırmıştır. Ayrılan bu karşılıklarla ilgili olarak 31 Aralık 2011 tarihi itibarıyla sona eren dönemde davayı kazanan çalışanlara 73.727 TL ödenmiştir.
- (\*\*) Grup, 2008 Aralık ayı içinde İstanbul BIS projesi ile ilgili olarak 3.300.000 TL KDV iadesini teminat mektubu karşılığı Vergi İdaresinden tahsil etmiştir. Bu KDV iadesi ile ilgili dosyanın kapanması için Grup tarafından Vergi İdaresine yapılan başvuru sonucuyla ilgili vergi dairesinden prosedürün devam ettiği ve dosyanın incelenmek üzere Vergi Denetmenliği'ne gönderildiği bildirilmiştir. Vergi Denetmenliği'nce dosyanın incelenme aşamasında olduğu ve BIS projesi kapsamındaki dairelerin faydalı alan ölçümlerinin bir kısmının tekrarlanacağı ve bu ölçümlerden sonra konu ile ilgili rapor düzenleneceği bildirilmiştir.. 31 Aralık 2011 tarihi itibarıyla, vergi cezasının tebliğ edilmesiyle 966.274 TL tutarında karşılık ters çevrilmiştir ve Not 11 ve 14'de belirtildiği üzere 2.811.562 TL tutarında vergi cezası yükümlülüğü kaydedilmiştir.

	<b>Dava</b>	<b>Vergi cezası</b>	<b>Toplam</b>
<b>1 Ocak 2010</b>	<b>313.536</b>	<b>966.274</b>	<b>1.279.810</b>
Dönem içerisindeki artışlar, net	-	-	-
Dönem içerisindeki ödemeler	<b>(73.727)</b>	-	<b>(73.727)</b>
Dönem içerisindeki azalışlar, net	-	<b>(966.274)</b>	<b>(966.274)</b>
<b>31 Aralık 2011</b>	<b>239.809</b>	<b>-</b>	<b>239.809</b>

**Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.**

**31 Aralık 2011 tarihinde sona eren yıla ait  
konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)**

**13. Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar**

	<b>31 Aralık 2011</b>	<b>31 Aralık 2010</b>
<b>Uzun vadeli yükümlülükler</b>		
Kıdem tazminatı karşılığı	<b>88.630</b>	127.706
	<b>88.630</b>	127.706

**Kıdem tazminatı karşılığı**

Kıdem tazminatı karşılığı aşağıdaki açıklamalar çerçevesinde ayrılmaktadır.

Türk kanunlarına göre Şirket ve Türkiye’de kayıtlı Bağlı Ortaklıklar’ı ile Müşterek Yönetim Tabi Ortaklıkları; 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 itibarıyla ilgili yasa değişikliğinden, 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 2011 itibarıyla 2.732 TL (31 Aralık 2010: 2.517 TL) ile sınırlandırılmıştır.

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

Söz konusu karşılık, Grup’un çalışanlarının emekli olmasından doğan gelecekteki olası yükümlülüğün bugünkü değerinin tahmini ile hesaplanır.

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

	<b>31 Aralık 2011</b>	<b>31 Aralık 2010</b>
İskonto oranı (%)	<b>10</b>	10
Beklenen ücret/limit artışlar (%)	<b>5,1</b>	5,1

31 Aralık tarihlerinde sona eren yıl içerisindeki kıdem tazminatı karşılığının hareketleri aşağıdaki gibidir:

	<b>31 Aralık 2011</b>	<b>31 Aralık 2010</b>
<b>1 Ocak</b>	<b>127.706</b>	187.795
Faiz maliyeti	<b>(5.951)</b>	(8.751)
Aktüeryal kar/zarar ve hizmet maliyeti	<b>4.633</b>	(23.623)
Dönem içindeki ödemeler	<b>(37.758)</b>	(27.715)
<b>31 Aralık</b>	<b>88.630</b>	127.706



## Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

**31 Aralık 2011 tarihinde sona eren yıla ait konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)

### 14. Diğer varlık ve yükümlülükler

31 Aralık 2011 ve 2010 tarihleri itibariyle diğer dönen ve duran varlıkların detayları aşağıda verilmiştir:

#### Diğer dönen varlıklar

	31 Aralık 2011	31 Aralık 2010
Katma değer vergisi ("KDV") alacakları (*)	1.556.202	1.307.508
Verilen avanslar (**)	8.865.815	13.898.810
Gelecek aylara ait giderler	151.800	95.896
Peşin ödenen vergiler ve stopajlar	2.139	101
Diğer	382.049	54.832
	10.958.005	15.357.147

(\*) 31 Aralık 2011 tarihi itibariyle Katma değer vergisi alacakları, Kağıthane Ofis, Levent Loft ve Bomonti gayrimenkullerinin alımından kaynaklanmaktadır.

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

#### Diğer duran varlıklar

	31 Aralık 2011	31 Aralık 2010
Katma değer vergisi ("KDV") alacakları	8.125.683	10.774.934
	8.125.683	10.774.934

Diğer duran varlıklar içerisinde yer alan uzun vadeli KDV alacakları için, Grup, 31 Aralık 2011 tarihi itibariyle 2.649.251 TL tutarında değer düşüklüğü karşılığı ayırmıştır. Söz konusu KDV alacağı, Gelişim Şirketi üzerindeki Riva arsasının alımından kaynaklanmakta olup, arsanın makul değerinin maliyet bedelinin altında olması nedeniyle, Grup aradaki farkın satış yoluyla geri kazanılamayacağını öngördüğünden, bu farktan gelen KDV tutarı alacağı için değer düşüklüğü karşılığı ayırmıştır.

**Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.**

**31 Aralık 2011 tarihinde sona eren yıla ait  
konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)

**14. Diğer varlık ve yükümlülükler (devamı)**

31 Aralık 2011 ve 2010 tarihleri itibarıyla diğer kısa vadeli yükümlülüklerin detayları aşağıda verilmiştir:

**Diğer kısa vadeli yükümlülükler**

	<b>31 Aralık 2011</b>	<b>31 Aralık 2010</b>
Vergi cezası (Not 11)	<b>2.811.562</b>	-
Ödenecek vergi ve fonlar	<b>528.823</b>	137.800
Gider tahakkukları	<b>270.345</b>	159.851
Ödenecek sosyal sigorta kurumu stopajları	<b>229.764</b>	51.325
Ertelenmiş gelir	<b>90.209</b>	52.094
Diğer	<b>78.965</b>	132.218
	<b>4.009.668</b>	533.288

**15. Türev finansal araçlar**

	<b>31 Aralık 2011</b>			<b>31 Aralık 2010</b>		
	<b>Rayiç değerler</b>			<b>Rayiç değerler</b>		
	<b>Sözleşme tutarı</b>	<b>Varlıklar</b>	<b>Yükümlülükler</b>	<b>Sözleşme tutarı</b>	<b>Varlıklar</b>	<b>Yükümlülükler</b>
Vadeli döviz işlemleri	-	-	-	6.360.000 ABD Doları	617.450	-
Vadeli döviz işlemleri	-	-	-	6.360.000 ABD Doları	-	(84.956)
<b>Toplam türev finansal araçlar</b>	-	-	-		617.450	(84.956)

Türev finansal araçlar Grup'un vadeli döviz işlemlerine ilişkin (forward) ilişkin sözleşmeden oluşmaktadır.

## Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

**31 Aralık 2011 tarihinde sona eren yıla ait  
konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)

### 16. Özkaynaklar

Şirket'in 31 Aralık 2011 ve 2010 tarihleri itibarıyla enflasyona göre düzeltilmemiş kayıtlı sermayesi aşağıda belirtilmiştir:

	31 Aralık 2011	31 Aralık 2010
Kayıtlı sermaye limiti	100.000.000	100.000.000
Onaylanmış ve ödenmiş sermaye	40.000.000	40.000.000

Grup'un 31 Aralık 2011 ve 2010 tarihleri itibarıyla ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2011		31 Aralık 2010	
Hissedarlar	Pay %	Tutar	Pay %	Tutar
Yapı ve Kredi Bankası A.Ş.	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
Murat Koray	5,00	2.000.000	5,00	2.000.000
Selim Koray	5,00	2.000.000	5,00	2.000.000
Semra Turgut	5,00	2.000.000	5,00	2.000.000
Mustafa Zeki Gönül	1,00	400.000	1,00	400.000
Süleyman Yerçil	0,80	320.000	0,80	320.000
Zeynel Abidin Erdoğan	0,40	160.000	0,40	160.000
Koray İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş.	0,24	100.000	0,24	100.000
Necdet Öztürk	0,01	0.01	0,01	0.01
Hüseyin Ayduk Esat Koray	-	-	-	-
Diğer (Halka açık kısım)	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>
Sermaye düzeltmesi		91.449.175		91.449.175
<b>Toplam ödenmiş sermaye</b>		<b>131.449.175</b>		<b>131.449.175</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.

**31 Aralık 2011 tarihinde sona eren yıla ait  
konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)**

**16. Özkaynaklar (devamı)**

1 Ocak 2008 itibariyle yürürlüğe giren Seri: XI No: 29 sayılı tebliğ ve ona açıklama getiren SPK duyurularına göre "Ödenmiş Sermaye", "Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler" ve "Hisse Senedi İhraç Primleri"nin yasal kayıtlardaki tutarları üzerinden gösterilmesi gerekmektedir. Söz konusu tebliğin uygulanması esnasında değerlemelerde çıkan farklılıkların (enflasyon düzeltmesinden kaynaklanan farklılıklar gibi):

- "Ödenmiş Sermaye"den kaynaklanmaktaysa ve henüz sermayeye ilave edilmemişse, "Ödenmiş Sermaye" kaleminden sonra gelmek üzere açılacak "Sermaye Düzeltmesi Farkları" kalemiyle;
- "Kardan Ayrılan Kısıtlanmış Yedekler" ve "Hisse Senedi İhraç Primleri"nden kaynaklanmakta ve henüz kar dağıtımı veya sermaye artırımına konu olmamışsa "Geçmiş Yıllar Kar/Zararıyla",

ilişkilendirilmesi gerekmektedir. Diğer özkaynak kalemleri ise SPK Finansal Raporlama Standartları çerçevesinde değerlendirilen tutarları ile gösterilmektedir.

Sermaye düzeltmesi farklarının sermayeye eklenmek dışında bir kullanımı yoktur.

Halka açık şirketler, temettü dağıtımlarını SPK'nın öngördüğü şekilde aşağıdaki gibi yaparlar:

SPK'nın Seri: IV, No: 27 Tebliği'nin 5'inci maddesinde ve çeşitli SPK kararlarıyla belirtildiği üzere hisse senetleri borsada işlem gören ortaklıklarda birinci temettü oranı ve temettü dağıtımı varsa geçmiş yıl zararları düşüldükten sonra kalan dağıtılabilir karın %20'sinden az olamaz. Hisse senetleri borsada işlem gören anonim ortaklıklar, genel kurullarının alacağı karara bağlı olarak temettüyü; tamamen nakden dağıtma, tamamen hisse senedi olarak dağıtma, belli oranda nakit belli oranda hisse senedi olarak dağıtılarak kalanını ortaklık bünyesinde bırakma, nakit ya da hisse senedi olarak dağıtmadan ortaklık bünyesinde bırakma konusunda serbesttir.

25 Şubat 2005 tarih 7/242 sayılı SPK kararı uyarınca; SPK düzenlemelerine göre bulunan net dağıtılabilir kar üzerinden SPK'nın asgari kar dağıtım zorunluluğuna ilişkin düzenlemeleri uyarınca hesaplanan kar dağıtım tutarının, tamamının yasal kayıtlarda yer alan dağıtılabilir kardan karşılanabilmesi durumunda, bu tutarın tamamının, karşılanmaması durumunda ise yasal kayıtlarda yer alan net dağıtılabilir karın tamamı dağıtılacaktır. SPK düzenlemelerine göre hazırlanan finansal tablolarda veya yasal kayıtların herhangi birinde dönem zararı olması durumunda ise kar dağıtımı yapılmayacaktır.

SPK'nın 27 Ocak 2010 tarihli kararı ile payları borsada işlem gören halka açık anonim ortaklıklar için yapılacak temettü dağıtımı konusunda herhangi bir asgari kar dağıtım zorunluluğu getirilmemesine karar verilmiştir.

9 Ocak 2009 tarih, 1/6 sayılı SPK kararı uyarınca; halka açık anonim ortaklıkların elde ettikleri karların dağıtım esaslarının belirlenmesi ile ilgili karar uyarınca, konsolide finansal tablo düzenleme yükümlülüğü bulunan işletmelerde dağıtılabilir karın hesaplanmasında konsolide finansal tablolarda yer alan kar içinde görünen; bağlı ortaklık, müşterek yönetime tabi teşebbüs ve iştiraklerden ana ortaklığın konsolide finansal tablolarına intikal eden kar tutarlarının, şirketlerin yasal kayıtlarında bulunan kaynaklarından karşılanabildiği sürece, genel kurullarınca kar dağıtım kararı alınmış olmasına bakılmaksızın, dağıtacakları kar tutarını SPK'nın Seri:XI, No:29 sayılı Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği çerçevesinde hazırlayıp kamuya ilan edecekleri finansal tablolarında yer alan net dönem karlarını dikkate alarak hesaplamalarına imkan tanınmasına karar verilmiştir.

Özsermaye enflasyon düzeltmesi farkları ile olağanüstü yedeklerin kayıtlı değerleri bedelsiz sermaye artırımını; nakit kar dağıtımı ya da zarar mahsubunda kullanılabilecektir. Ancak özsermaye enflasyon düzeltme farkları, nakit kar dağıtımında kullanılması durumunda kurumlar vergisine tabi olacaktır.

**Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.**

**31 Aralık 2011 tarihinde sona eren yıla ait  
konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)**

**17. Satışlar ve satışların maliyeti**

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

	<b>31 Aralık 2011</b>	<b>31 Aralık 2010</b>
Yurtiçi satışlar	<b>20.093.248</b>	14.171.222
<b>Brüt satışlar</b>	<b>20.093.248</b>	14.171.222
İadeler (-)	<b>(3.872)</b>	-
<b>Net satışlar</b>	<b>20.089.376</b>	14.171.222
Satışların maliyeti	<b>(17.240.496)</b>	(12.178.552)
<b>Brüt kar</b>	<b>2.848.880</b>	1.992.670

31 Aralık 2011 tarihinde sona eren yıllara ait satışların ve hizmet gelirlerinin detayı aşağıdaki gibidir:

	<b>31 Aralık 2011</b>	<b>31 Aralık 2010</b>
Bina yönetimi hizmet geliri	<b>12.274.761</b>	9.046.439
Temizlik hizmet gelirleri	<b>4.200.404</b>	333.336
Bordro taşeronluğu gelirleri	<b>1.832.304</b>	1.951.673
Teknik hizmet gelirleri	<b>709.522</b>	73.571
Danışmanlık hizmet gelirleri	<b>374.375</b>	177.450
Kira gelirleri	<b>343.652</b>	174.977
Güvenlik hizmet gelirleri	<b>142.630</b>	113.024
Yatırım harcamaları gelirleri	-	743.726
Diğer satışlar	<b>211.728</b>	1.557.026
<b>Yurtiçi satışlar</b>	<b>20.089.376</b>	14.171.222

**Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.**

**31 Aralık 2011 tarihinde sona eren yıla ait konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)

**18. Niteliklerine göre giderler**

31 Aralık 2011 ve 2010 tarihlerinde sona eren yıllara ait satılan malın maliyeti, pazarlama, satış ve dağıtım giderleri ve genel yönetim giderlerinin niteliklerine göre dağılımı aşağıdaki gibidir:

**Satışların ve hizmetlerin maliyeti**

	31 Aralık 2011	31 Aralık 2010
Personel giderleri	5.452.016	1.040.020
Dışarıdan sağlanan fayda ve hizmetler	10.668.057	9.590.754
Diğer	1.120.423	1.547.778
	17.240.496	12.178.552

**Satış ve pazarlama giderleri**

	31 Aralık 2011	31 Aralık 2010
Personel giderleri	579.959	819.148
Danışmanlık giderleri	144.698	150.289
Kira giderleri	29.789	33.774
Haberleşme giderleri	10.980	13.319
Vergi, resim ve harçlar	13.131	1.036.152
Elektrik giderleri	7.306	3.833
Su giderleri	2.340	1.573
Diğer	203.705	591.188
	991.908	2.649.276

**Genel yönetim giderleri**

	31 Aralık 2011	31 Aralık 2010
Personel giderleri	3.305.881	2.350.800
Danışmanlık giderleri	244.280	376.255
Amortisman giderleri	132.858	182.643
Kira giderleri	169.004	59.859
Vergi, resim ve harçlar	143.843	59.637
Temizlik ve bakım giderleri	141.587	25.863
Haberleşme giderleri	60.539	48.929
Pazarlama giderleri	41.780	8.860
Seyahat giderleri	25.937	201.101
İlan ve reklam giderleri	16.003	34.646
Elektrik giderleri	9.569	4.183
Su giderleri	3.492	1.353
Diğer	352.083	928.531
	4.646.856	4.282.660

## Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

**31 Aralık 2011 tarihinde sona eren yıla ait konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)

### 19. Diğer faaliyet gelirleri/(giderleri)

31 Aralık 2011 ve 2010 tarihlerinde sona eren yıllar için diğer faaliyet gelirleri/(giderleri) aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2011	31 Aralık 2010
Yatırım amaçlı gayrimenkuller makul değer değişimi (Not 8)	3.099.619	272.000
Kira geliri	322.168	237.697
Stok değer düşüklüğü azalması	219.887	-
Konusu kalmayan karşılıklar	-	1.162.234
Mutabakat fark düzeltmesi	-	449.373
Maddi duran varlık satış karı	-	14.850
Diğer	201.289	225.605
<b>Diğer faaliyet gelirleri</b>	<b>3.842.963</b>	<b>2.361.759</b>

	31 Aralık 2011	31 Aralık 2010
Katma değer vergisi ("KDV") alacakları değer düşüklüğü karşılığı	(2.649.251)	-
Vergi cezası	(1.845.288)	(966.274)
Devam eden projelerle ilgili masraflar	(929.394)	(429.615)
Hukuki danışmanlık giderleri	(496.281)	-
Yatırım amaçlı gayrimenkul satış zararı	(49.776)	-
Kayıtlardan silinen alacaklar	-	(1.083.401)
Stok değer düşüklüğü	-	(798.950)
Önceki döneme ait gelirler	-	(377.147)
Mutabakat farkı düzeltmesi	-	(236.046)
Yatırım amaçlı gayrimenkuller makul değer değişimi	-	(51.000)
Diğer	(334.128)	(12.113)
<b>Diğer faaliyet giderleri</b>	<b>(6.304.118)</b>	<b>(3.954.546)</b>

### 20. Finansal gelirler

31 Aralık 2011 ve 2010 tarihlerinde sona eren yıllar için finansal gelirler aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2011	31 Aralık 2010
Kambiyo gelirleri	891.285	1.105.981
Banka mevduatları faiz geliri	27.964	71.720
Menkul kıymet faiz geliri	15.719	8.873
Türev finansal araçlardan kaynaklanan gelirler	-	617.450
<b>Finansal gelirler</b>	<b>934.968</b>	<b>1.804.024</b>

## Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

**31 Aralık 2011 tarihinde sona eren yıla ait konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)

### 21. Finansal giderler

31 Aralık 2011 ve 2010 tarihlerinde sona eren yıllar için finansal giderler aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2011	31 Aralık 2010
Kambiyo giderleri	(4.056.182)	(1.180.598)
Banka kredileri faiz giderleri	(2.015.762)	(881.948)
Türev finansal araçlardan kaynaklanan zararlar	-	(84.956)
Diğer	-	(1.719)
<b>Finansal giderler</b>	<b>(6.071.944)</b>	<b>(2.149.221)</b>

### 22. Vergi varlık ve yükümlülükleri

#### Ertelenen vergiler

	31 Aralık 2011	31 Aralık 2010
Ertelenen vergi varlıkları	-	6.769
Ertelenen vergi yükümlülüğü	18.216	-
<b>Ertelenen vergi varlıkları- net</b>	<b>18.216</b>	<b>6.769</b>

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

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

	Toplam geçici farklar		Ertelenen vergi varlığı	
	31 Aralık 2011	31 Aralık 2010	31 Aralık 2011	31 Aralık 2010
Kıdem tazminatı karşılığı	11.952	79.192	2.390	15.839
Şüpheli alacak karşılığı	43.697	43.697	8.740	8.740
Maddi ve maddi olmayan varlıklar üzerindeki geçici farklar	(20.140)	37.543	(4.028)	7.508
Diğer	(126.589)	(126.589)	(25.318)	(25.318)
<b>Ertelenen vergi varlıkları / (yükümlülükleri)</b>	<b>(91.080)</b>	<b>33.843</b>	<b>(18.216)</b>	<b>6.769</b>

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



**31 Aralık 2011 tarihinde sona eren yıla ait  
konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)**

## **22. Vergi varlık ve yükümlülükleri (devamı)**

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

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

Türkiye'de Kurumlar Vergisi Kanunu 13 Haziran 2006 tarih ve 5520 sayılı yasa ile değişmiştir. Söz konusu 5520 sayılı yeni Kurumlar Vergisi Kanunu'nun pek çok hükmü 1 Ocak 2006 tarihinden geçerli olmak üzere yürürlüğe girmiştir. Buna göre Türkiye'de, kurumlar vergisi oranı 2009 yılı için %20'dir (2008: %20). Kurumlar vergisi oranı kurumların ticari kazancına vergi yasaları gereğince indirimi kabul edilmeyen giderlerin ilave edilmesi, vergi yasalarında yer alan istisna (iştirak kazançları istisnası, yatırım indirimi istisnası vb.) ve indirimlerin (ar-ge indirimi gibi) indirilmesi sonucu bulunacak vergi matrahına uygulanır. Kar dağıtılmadığı takdirde başka bir vergi ödenmemektedir (GVK Geçici 61. madde kapsamında yararlanılan yatırım indirimi istisnası olması halinde yararlanılan istisna tutarı üzerinden hesaplanıp ödenen %19,8 oranındaki stopaj hariç).

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

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

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

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

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

**Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.**

**31 Aralık 2011 tarihinde sona eren yıla ait konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)

**22. Vergi varlık ve yükümlülükleri (devamı)**

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

	<b>31 Aralık 2011</b>	<b>31 Aralık 2010</b>
Ödenecek kurumlar vergisi ve gelir vergisi	<b>74.726</b>	54.713
Eksi: peşin ödenen vergiler	<b>(74.726)</b>	(49.679)
<b>Ödenecek vergiler, net</b>	<b>-</b>	<b>5.034</b>

	<b>31 Aralık 2011</b>	<b>31 Aralık 2010</b>
Cari yıl vergi gideri	<b>74.726</b>	54.713
Ertelenen vergi gideri/(geliri)	<b>24.985</b>	11.150
<b>Toplam vergi gideri</b>	<b>99.711</b>	<b>65.863</b>

**23. Hisse başına kazanç / kayıp**

Hisse başına zarar hisse grupları bazında aşağıda verilmiştir:

	<b>31 Aralık 2011</b>	<b>31 Aralık 2010</b>
Ana ortaklığa ait net dönem zararı	<b>(10.461.633)</b>	(7.134.047)
Her biri 0,001 TL nominal değerli hisse sayısı	<b>40.000.000</b>	40.000.000
<b>Hisse başına kayıp</b>	<b>(0,2615)</b>	<b>(0,1784)</b>

## Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2011 tarihinde sona eren yıla ait  
konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)

### 24. İlişkili taraf açıklamaları

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

#### İlişkili taraflardan alacaklar

	31 Aralık 2011	31 Aralık 2010
<b>Ortaklar</b>		
Yapı Kredi Bankası A.Ş.	185.261	776.541
Koray İnşaat Sanayi Ticaret A.Ş.	11.695	12.990
Koray Yapı Endüstrisi A.Ş.	13.736	21.657
<b>Diğer ilişkili kuruluşlar</b>		
Koray GYO A.Ş.	20.517	34.194
Yapı Kredi Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	10.487	17.479
Yapı Kredi Emeklilik A.Ş.	16.199	12.819
Koray Sigorta A.Ş.	6.897	-
	<b>264.792</b>	<b>875.680</b>

#### İlişkili taraflara borçlar

<b>Ortaklar</b>		
Yapı Kredi Bankası	923	250.373
Koray Yapı Endüstrisi A.Ş.	259.035	218.736
<b>Diğer ilişkili kuruluşlar</b>		
Koray Sigorta Aracılık Hizmetleri A.Ş.	9.139	4.333
Koray Sigorta A.Ş.	376	-
Zer A.Ş.	528	3.783
Yapı Kredi Sigorta A.Ş.	-	8.293
Koray GYO A.Ş.	49.078	5.136
Yapı Kredi Finansal Kiralama	-	4.969
Diğer	-	3.025
	<b>319.079</b>	<b>498.648</b>

**Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.**

**31 Aralık 2011 tarihinde sona eren yıla ait  
konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)

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

	<b>31 Aralık 2011</b>	<b>31 Aralık 2010</b>
<b>Nakit ve nakit benzeri değerler</b>		
<b>Ortaklar</b>		
Yapı Kredi Bankası A.Ş., vadeli mevduatlar	-	454.414
Yapı Kredi Bankası A.Ş., vadesiz mevduatlar	<b>129.756</b>	83.250
	<b>129.756</b>	<b>537.664</b>
<b>Yatırım fonları</b>		
<b>Ortaklar</b>		
Yapı Kredi Bankası A.Ş.	<b>155.284</b>	496.064
	<b>155.284</b>	<b>496.064</b>
<b>Türev finansal araçlar, net</b>		
<b>Ortaklar</b>		
Yapı Kredi Bankası A.Ş.	-	532.494
	-	<b>532.494</b>
<b>İlişkili taraflardan alınan krediler</b>		
	<b>31 Aralık 2011</b>	<b>31 Aralık 2010</b>
<b>Ortaklar</b>		
Yapı Kredi Bankası A.Ş.	<b>15.192.430</b>	15.632.049
	<b>15.192.430</b>	<b>15.632.049</b>

## Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2011 tarihinde sona eren yıla ait  
konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)

### 24. İlişkili taraf açıklamaları (devamı)

31 Aralık 2011 ve 2010 tarihlerinde sona eren yıllara ait ilişkili taraflarla yapılan önemli işlemlerin özeti aşağıda verilmiştir:

#### İlişkili taraflara yapılan satışlar

	31 Aralık 2011	31 Aralık 2010
<b>Ortaklar</b>		
Yapı Kredi Bankası A.Ş.	764.028	799.822
Koray Yapı Endüstrisi A.Ş.	118.019	104.901
Koray İnşaat San. Ve Tic. A.Ş.	80.815	115.223
<b>Diğer ilişkili kuruluşlar</b>		
Yapı Kredi Sigorta A.Ş.	550.514	795.431
Yapı Kredi Emeklilik A.Ş.	342.487	579.816
Yapı Kredi Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	277.763	323.921
Yapı Kredi Portföy Yönetimi A.Ş.	94.451	105.576
Yapı Kredi Factoring A.Ş.	75.650	53.046
Yapı Kredi Leasing A.Ş.	128.937	50.527
Koray Sigorta Aracılık Hizmetleri	-	4.109
Koray Sigorta A.Ş.	4.449	-
Koray Gayrimenkul Yatırım A.Ş.	64.125	-
Yapı Kredi B Tipi Yatırım Ortaklığı A.Ş.	8.200	-
	<b>2.509.438</b>	<b>2.932.372</b>

#### İlişkili taraflardan yapılan hizmet alımları

<b>Ortaklar</b>		
Yapı Kredi Bankası A.Ş.	50.770	252.322
Koray Yapı Endüstrisi A.Ş.	301.944	278.285
Koray İnşaat Sanayi Ticaret A.Ş.	-	400
<b>Diğer ilişkili kuruluşlar</b>		
Koray Sigorta Aracılık Hizmetleri A.Ş.	96.933	220.289
Koray Sigorta A.Ş.	28.723	-
Yapı Kredi Emeklilik	15.745	10.477
Yapı Kredi Sigorta	970	9.500
Yapı Kredi Yatırım	6.298	3.995
Koray Gayrimenkul Yatırım A.Ş.	83.473	-
Zer A.Ş.	1.618	-
	<b>586.474</b>	<b>775.268</b>

## Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2011 tarihinde sona eren yıla ait  
konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)

### 24. İlişkili taraf açıklamaları (devamı)

	31 Aralık 2011	31 Aralık 2010
<b>İlişkili taraflardan elde edilen faiz geliri</b>		
<b>Ortaklar</b>		
Yapı Kredi Bankası A.Ş.	-	6.275
	-	6.275
<b>İlişkili taraflara ödenen faiz gideri</b>		
<b>Ortaklar</b>		
Yapı Kredi Bankası A.Ş.	1.379.004	540.567
	1.379.004	540.567

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 2011 tarihi itibarıyla Yönetim Kurulu üyelerine, genel müdür ve yardımcılarının sağlanan faydalar 643.783 TL'dir (31 Aralık 2010: 635.726 TL).

### 25. Finansal araçlardan kaynaklanan risklerin niteliği ve düzeyi

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

#### Kredi riski

Grup'un kredi riski esas olarak ticari alacaklarından doğabilmektedir. Ticari alacaklar, Grup yönetimince geçmiş tecrübeler ve cari ekonomik durum göz önüne alınarak değerlendirilmekte ve uygun oranda şüpheli alacak karşılığı ayrıldıktan sonra konsolide bilançoda net olarak gösterilmektedir.

**Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.**

**31 Aralık 2011 tarihinde sona eren yıla ait  
konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)

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

31 Aralık 2011 ve 2010 tarihlerinde finansal araç türleri itibarıyla Grup'un maruz kaldığı kredi risklerini gösteren tablo aşağıda gösterilmiştir:

	31 Aralık 2011					
	Ticari alacaklar		Diğer alacaklar		Bankalardaki mevduat	
	İlişkili taraf	Diğer taraf	İlişkili taraf	Diğer taraf	İlişkili taraf	Diğer Taraf
<b>Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalan azami kredi riski (A+B+C+D+E)</b>	<b>264.792</b>	<b>2.665.186</b>	-	-	<b>129.756</b>	<b>47.423</b>
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	<b>264.792</b>	<b>2.090.910</b>	-	-	<b>129.756</b>	<b>47.423</b>
B. Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan, aksi takdirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların defter değeri	-	-	-	-	-	-
C. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	<b>574.276</b>	-	-	-	-
- Teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	<b>43.697</b>	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	<b>(43.697)</b>	-	-	-	-
- Net değerinin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-
- Net değerinin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
E. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-	-

**Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.**

**31 Aralık 2011 tarihinde sona eren yıla ait  
konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)

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

	31 Aralık 2010						
	Ticari alacaklar		Diğer alacaklar		Bankalardaki mevduat		Türev finansal araçlar
	İlişkili taraf	Diğer taraf	İlişkili taraf	Diğer taraf	İlişkili taraf	Diğer taraf	İlişkili taraf
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E)	875.680	597.441	-	-	454.414	89.380	617.450
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	781.034	406.989	-	-	454.414	89.380	617.450
B. Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan, aksi takdirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların defter değeri	-	-	-	-	-	-	-
C. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	94.646	190.452	-	-	-	-	-
- Teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-	-
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	65.570	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	(65.570)	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	(65.570)	-	-	-	-	-
- 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	-	-	-	-	-	-	-
E. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-	-	-

Grup'un vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıklarının yaşlandırması aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2011	
	Alacaklar	
	İlişkili taraflardan alacaklar	Diğer alacaklar
Vadesi üzerinden 1-30 gün geçmiş	-	347.442
Vadesi üzerinden 1-2 ay geçmiş	-	128.989
Vadesi üzerinden 2 aydan fazla geçmiş	-	97.845
<b>Toplam vadesi geçmiş</b>	<b>-</b>	<b>574.276</b>
Teminat, vs ile güvence altına alınmış kısım	-	-



**Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.**

**31 Aralık 2011 tarihinde sona eren yıla ait konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)

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

31 Aralık 2010		
Alacaklar		
	İlişkili taraflardan alacaklar	Diğer alacaklar
Vadesi üzerinden 1-30 gün geçmiş	-	-
Vadesi üzerinden 1-2 ay geçmiş	-	-
Vadesi üzerinden 2 aydan fazla geçmiş	140.950	147.950
<b>Toplam vadesi geçmiş</b>	<b>140.950</b>	<b>147.950</b>
Teminat, vs ile güvence altına alınmış kısım		
	-	-

**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. Grup yönetimi, likidite riskini yönetmek amacıyla, yatırım ihtiyacı ve geçmiş dönemdeki likidite pozisyonlarını da dikkate alarak banka kredisi kullanmıştır.

Grup'un finansal yükümlülüklerinden kaynaklanan likidite riskini gösteren tablo aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2011							
	DeFTER değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı	3 aya kadar	3 ay 1 yıl arası	1 yıl 5 yıl arası	5 yıl 10 yıl arası	Vadesiz
<b>Banka kredileri</b>	<b>36.149.406</b>	<b>37.690.348</b>	-	<b>37.690.348</b>	-	-	-
<b>Ticari borçlar</b>							
-İlişkili taraf	319.079	319.079	319.079	-	-	-	-
-Diğer taraf	1.439.361	1.439.361	1.439.361	-	-	-	-
<b>Diğer borçlar</b>	<b>74.762</b>	<b>74.762</b>	<b>74.762</b>	-	-	-	-
<b>Toplam kaynaklar</b>	<b>37.982.608</b>	<b>39.523.550</b>	<b>1.833.202</b>	<b>37.690.348</b>	-	-	-
31 Aralık 2010							
	DeFTER değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı	3 aya kadar	3 ay 1 yıl arası	1 yıl 5 yıl arası	5 yıl 10 yıl arası	Vadesiz
<b>Banka kredileri</b>	<b>27.539.769</b>	<b>28.813.838</b>	<b>721.683</b>	<b>28.092.155</b>	.	.	-
<b>Ticari borçlar</b>							
-İlişkili taraf	498.648	498.648	51.293	447.355	-	-	-
-Diğer taraf	379.326	379.326	327.433	43.669	8.224	-	-
<b>Diğer borçlar</b>	<b>86.247</b>	<b>86.247</b>	<b>86.247</b>	-	-	-	-
<b>Toplam kaynaklar</b>	<b>28.503.990</b>	<b>29.778.059</b>	<b>1.186.656</b>	<b>28.583.179</b>	<b>8.224</b>	-	-

**Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.**

**31 Aralık 2011 tarihinde sona eren yıla ait konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)

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

**Döviz pozisyonu riski**

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

	<b>31 Aralık 2011</b>	<b>31 Aralık 2010</b>
Döviz cinsinden varlıklar	<b>548</b>	515.454
Döviz cinsinden yükümlülükler	<b>(34.464.080)</b>	(17.769.077)
<b>Net döviz pozisyonu</b>	<b>(34.463.532)</b>	(17.253.623)

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

	<b>31 Aralık 2011</b>			<b>Döviz pozisyonu tablosu</b>		
				<b>31 Aralık 2010</b>		
	<b>TL Karşılığı (Fonksiyonel para birimi)</b>	<b>ABD Doları (TL karşılığı)</b>	<b>Avro (TL karşılığı)</b>	<b>TL Karşılığı (Fonksiyonel para birimi)</b>	<b>ABD Doları (TL Karşılığı)</b>	<b>Avro (TL karşılığı)</b>
Parasal finansal varlıklar (Kasa, Banka hesapları dahil)	<b>548</b>	<b>474</b>	<b>73</b>	515.454	515.392	62
Ticari alacaklar	-	-	-	-	-	-
<b>Toplam varlıklar</b>	<b>548</b>	<b>474</b>	<b>73</b>	515.454	515.392	62
Kısa vadeli finansal yükümlülükler	<b>(34.003.673)</b>	<b>(24.964.035)</b>	<b>(9.039.638)</b>	(17.769.077)	(17.769.077)	-
Diğer yükümlülükler	<b>(460.407)</b>	<b>(313.792)</b>	<b>(146.615)</b>	-	-	-
<b>Toplam yükümlülükler</b>	<b>(34.464.080)</b>	<b>(25.277.827)</b>	<b>(9.186.253)</b>	(17.769.077)	(17.769.077)	-
<b>Net yabancı para varlıklar/ (yükümlülükler) pozisyonu</b>	<b>(34.463.532)</b>	<b>(25.277.353)</b>	<b>(9.186.180)</b>	(17.253.623)	(17.253.685)	62
<b>Döviz hedge'i için kullanılan finansal araçların toplam gerçeğe uygun değeri</b>	-	-	-	532.494	-	-

**Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.**

**31 Aralık 2011 tarihinde sona eren yıla ait  
konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)

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

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

				31 Aralık 2011
				Özkaynaklar
	Yabancı paranın değer kazanması	Kar/(zarar) Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
<b>ABD Doları'nın TL karşısında %10 değerlenmesi/değer kaybetmesi halinde</b>				
1. ABD Doları net varlık sebebi ile oluşan kar/(zarar)	(2.527.735)	2.527.735	(2.527.735)	2.527.735
2. ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
<b>3. ABD Doları net etki (1+2)</b>	<b>(2.527.735)</b>	<b>2.527.735</b>	<b>(2.527.735)</b>	<b>2.527.735</b>
<b>Euro'nun TL karşısında %10 değerlenmesi/değer kaybetmesi halinde</b>				
4. Euro net varlık sebebi ile oluşan kar/(zarar)	(918.618)	918.618	(918.618)	918.618
5. Euro riskinden korunan kısım	-	-	-	-
<b>6. Euro net etki (4+5)</b>	<b>(918.618)</b>	<b>918.618</b>	<b>(918.618)</b>	<b>918.618</b>
<b>Toplam (3+6)</b>	<b>(3.446.353)</b>	<b>3.446.353</b>	<b>(3.446.353)</b>	<b>3.446.353</b>
				31 Aralık 2010
				Özkaynaklar
	Yabancı paranın değer kazanması	Kar/(zarar) Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
<b>ABD Doları'nın TL karşısında %10 değerlenmesi/değer kaybetmesi halinde</b>				
1. ABD Doları net varlık sebebi ile oluşan kar/(zarar)	(1.725.368)	1.725.368	(1.725.368)	1.725.368
2. ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
<b>3. ABD Doları net etki (1+2)</b>	<b>(1.725.368)</b>	<b>1.725.368</b>	<b>(1.725.368)</b>	<b>1.725.368</b>
<b>Euro'nun TL karşısında %10 değerlenmesi/değer kaybetmesi halinde</b>				
4. Euro net varlık sebebi ile oluşan kar/(zarar)	6	(6)	6	(6)
5. Euro riskinden korunan kısım	-	-	-	-
<b>6. Euro net etki (4+5)</b>	<b>6</b>	<b>(6)</b>	<b>6</b>	<b>(6)</b>
<b>Toplam (3+6)</b>	<b>(1.725.362)</b>	<b>1.725.362</b>	<b>(1.725.362)</b>	<b>1.725.362</b>

**31 Aralık 2011 tarihinde sona eren yıla ait  
konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)**

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

**Faiz oranı riski:**

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

Grup faiz oranına duyarlı finansal araçlarını gösteren tablo aşağıdaki gibidir:

	<b>31 Aralık 2011</b>	<b>31 Aralık 2010</b>
<b>Sabit faizli finansal araçlar</b>		
Finansal varlıklar	-	454.414
Finansal yükümlülükler	<b>36.149.406</b>	27.539.769
<b>Değişken faizli finansal araçlar</b>		
Finansal varlıklar	-	-

**Sermaye yönetimi**

Grup, sermayesini ve alınan kredileri en iyi getiri sağlayacak şekilde yönetmeye çalışmaktadır. Grup yönetimi finansal riskleri azaltan, Grup'un kredibilitesini yükseltici, Grup'un devamlılığını, büyümesini ve karlılığını arttırıcı politikalar belirler ve izler. Grup sermaye yapısı söz konusu politikaları destekleyici seviyede olmalıdır. Grup yönetimi sermaye ihtiyacının karşılanması ile ilgili gerekli önlemleri alır. 31 Aralık 2011 ve 31 Aralık 2010 tarihleri itibarıyla amaçlarda, politikalarda ve süreçlerde bir değişiklik yapılmamıştır.

Sermaye yapısını korumak veya yeniden düzenlemek için Grup 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.

**Finansal araçların gerçeğe uygun değeri**

Gerçeğe uygun değer, bilgili ve istekli taraflar arasında, piyasa koşullarına uygun olarak gerçekleşen işlemlerde, bir varlığın karşılığında el değiştirebileceği veya bir yükümlülüğün karşılanabileceği değerdir.

Grup, finansal araçların tahmini gerçeğe uygun değerlerini halihazırda 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, Grup'un 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:**

Kısa vadeli olmaları nedeniyle kasa ve bankalardan alacakların kayıtlı değerlerinin gerçeğe uygun değerine yakın olduğu varsayılmaktadır.

**Finansal yükümlülükler:**

Finansal borçların kayıtlı değerinin dönem sonunda yürürlükte olan döviz kurundan çevrilmeleri ve kısa vadeli olmaları nedeniyle gerçeğe uygun değerine yakın olduğu varsayılmaktadır.

**31 Aralık 2011 tarihinde sona eren yıla ait  
konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)**

**26. Finansal araçlar**

**Gerçeğe uygun değer ölçümleri hiyerarşi tablosu**

Grup, finansal tablolarında gerçeğe uygun değerleri ile yansıtılan finansal araçlarını her finansal araç sınıfının değerleme girdilerinin kaynağına göre, üç seviyeli hiyerarşi kullanarak, aşağıdaki şekilde sınıflandırmaktadır.

Seviye 1: Belirlenen finansal araçlar için aktif piyasada işlem gören (düzeltilmemiş) piyasa fiyatı kullanılan değerleme teknikleri

Seviye 2: Dolaylı veya dolaysız gözlemlenebilir girdi içeren diğer değerleme teknikleri

Seviye 3: Gözlemlenebilir piyasa girdilerini içermeyen değerleme teknikleri

31 Aralık 2011 tarihi itibarıyla, Şirket'in gerçeğe uygun değer ile takip ettiği varlıkları ve yükümlülükleri bulunmamaktadır.

31 Aralık 2010 tarihi itibarıyla, Şirket'in gerçeğe uygun değer ile takip ettiği varlıkların listesi ve sıra düzeni aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2010	Seviye 1	Seviye 2 (*)	Seviye 3
a) Gerçeğe uygun değer ile gösterilen varlıklar			
Türev finansal araçlar – forward işlemi	-	617.450	-
<b>Toplam varlıklar</b>	<b>-</b>	<b>617.450</b>	<b>-</b>
Gerçeğe uygun değer ile gösterilen yükümlülükler			
Türev finansal araçlar – forward işlemi	-	(84.956)	-
<b>Toplam yükümlülükler</b>	<b>-</b>	<b>(84.956)</b>	<b>-</b>

(\*) Rayiç değeri, birinci seviyenin içerdiği borsa fiyatlarının dışında ilgili varlık için dolaysız (fiyat gibi) veya dolaylı (fiyatlardan türetilen) gözlemlenebilen girdilerden hesaplanmıştır.

## Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

**31 Aralık 2011 tarihinde sona eren yıla ait konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)

### 27. İş ortaklıkları

#### Müşterek yönetime tabi ortaklıklar'daki paylar

Müşterek Yönetime Tabi Ortaklık olan Ortak Girişim'in oransal konsolidasyon yöntemiyle, konsolidasyon düzeltmeleri öncesi konsolide finansal tablolara dahil edilen bakiyelerine ilişkin toplam özet finansal bilgiler aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2011	31 Aralık 2010
Dönen varlıklar	-	541.747
Duran varlıklar	-	43.896.792
<b>Toplam varlıklar</b>	<b>-</b>	<b>44.438.539</b>
Kısa vadeli yükümlülükler	-	(1.263.814)
Uzun vadeli yükümlülükler	-	(37.795.536)
<b>Toplam yükümlülükler</b>	<b>-</b>	<b>(39.059.350)</b>
<b>Net varlıklar</b>	<b>-</b>	<b>5.379.189</b>

Grup tarafından, Evidea projesi için kurulan bu Ortak Girişim'in, 31 Aralık 2011 tarihi itibarıyla, sona erdirilmesine karar verilmiştir ve gerekli kapanış işlemleri yapılmıştır.

### 28. Bilanço tarihinden sonraki olaylar

Bulunmamaktadır.

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

Ankara Ankara (Bilkent) projesi:

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

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

**31 Aralık 2011 tarihinde sona eren yıla ait  
konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)**

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

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

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

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

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

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

**Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.**

**31 Aralık 2011 tarihinde sona eren yıla ait konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)

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

Şirket, 31 Aralık 2011 tarihi itibarıyla, 28 Temmuz 2011 ve 28008 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak 30 Eylül 2011 tarihinden başlamak üzere yürürlüğe giren SPK'nın Seri: VI, No: 29, "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliği" uyarınca finansal tablolarının dipnotlarına "Ek Dipnot: Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü" başlıklı ayrı bir dipnot maddesi eklemiştir. Söz konusu dipnotta yer verilen bilgiler, SPK'nın Seri: XI, No: 29, "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği"nin 17. Maddesi uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğindedir ve SPK'nın Seri: VI, No:11, "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Tebliğ"nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çevresinde hazırlanmıştır. Ayrıca, bu dipnotta yer verilen bilgiler Şirket'in konsolide olmayan verileridir ve bu veriler konsolide finansal tablolarda yer verilen bilgilerle örtüşmeyebilir.

	<b>Konsolide Olmayan (Bireysel) Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri</b>	<b>İlgili Düzenleme</b>	<b>31 Aralık 2011 (TL)</b>	<b>31 Aralık 2010 (TL)</b>
<b>A</b>	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	Seri: VI, No: 11, Md.27/(b)	<b>4.047</b>	66.033
<b>B</b>	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Seri: VI, No: 11, Md.27/(a)	<b>48.932.220</b>	46.035.776
<b>C</b>	İştirakler	Seri: VI, No: 11, Md.27/(b)	<b>53.322.597</b>	54.405.539
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	Seri: VI, No: 11, Md.24/(g)	-	-
	<b>Diğer Varlıklar</b>		<b>10.911.712</b>	11.113.975
<b>D</b>	<b>Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)</b>	Seri: VI, No: 11, Md.4/(i)	<b>113.170.576</b>	111.621.323
<b>E</b>	Finansal Borçlar	Seri: VI, No: 11, Md.35	<b>36.149.406</b>	27.539.769
<b>F</b>	Diğer Finansal Yükümlülükler	Seri: VI, No: 11, Md.35	-	-
<b>G</b>	Finansal Kiralama Borçları	Seri: VI, No: 11, Md.35	-	-
<b>H</b>	İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	Seri: VI, No: 11, Md.24/(g)	-	-
<b>I</b>	Özkaynaklar	Seri: VI, No: 11, Md.35	<b>73.100.556</b>	81.976.763
	<b>Diğer Kaynaklar</b>		<b>3.920.614</b>	2.104.791
<b>D</b>	<b>Toplam Kaynaklar</b>	Seri: VI, No: 11, Md.4/(i)	<b>113.170.576</b>	111.621.323
	<b>Konsolide Olmayan (Bireysel) Diğer Finansal Bilgiler</b>	<b>İlgili Düzenleme</b>	<b>31 Aralık 2011 (TL)</b>	<b>31 Aralık 2010 (TL)</b>
<b>A1</b>	Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 yıllık Gayrimenkul Ödemeleri İçin Tutulan Kısmı	Seri: VI, No: 11, Md.27/(b)	-	-
<b>A2</b>	Vadeli/Vadesiz TL/Döviz	Seri: VI, No: 11, Md.27/(b)	<b>4.047</b>	66.033
<b>A3</b>	Yabancı Sermaye Piyasası Araçları	Seri: VI, No: 11, Md.27/(c)	-	-
<b>B1</b>	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Seri: VI, No: 11, Md.27/(c)	-	-
<b>B2</b>	Atıl Tutulan Arsa/Araziler	Seri: VI, No: 11, Md.27/(d)	<b>5.016.541</b>	5.016.541
<b>C1</b>	Yabancı İştirakler	Seri: VI, No: 11, Md.27/(c)	-	-
<b>C2</b>	İşletmecisi Şirkete İştirak	Seri: VI, No: 11, Md.32/A	<b>205.341</b>	205.341
<b>J</b>	Gayrinakdi Krediler	Seri: VI, No: 11, Md.35	<b>3.304.800</b>	3.304.800
<b>K</b>	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	Seri: VI, No: 11, Md.25/(n)	-	-



**Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.**

**31 Aralık 2011 tarihinde sona eren yıla ait  
konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)**

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

	<b>Portföy Sınırlamaları</b>	<b>İlgili Düzenleme</b>	<b>Hesaplama</b>	<b>Asgari/Azami Oran</b>	<b>31 Aralık 2011 (TL)</b>	<b>31 Aralık 2010 (TL)</b>
1	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	Seri: VI, No: 11, Md.25/(n)	K/D	Azami %10	<b>0%</b>	%0
2	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar (*)	Seri: VI, No: 11, Md.27/(a),(b)	(B+A1)/D	Asgari %50	<b>43%</b>	%41
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	Seri: VI, No: 11, Md.27/(b)	(A+C-A1)/D	Azami %50	<b>47%</b>	%49
4	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları	Seri: VI, No: 11, Md.27/(c)	(A3+B1+C1)/D	Azami %49	<b>0%</b>	%0
5	Atıl Tutulan Arsa/Araziler	Seri: VI, No: 11, Md.27/(d)	B2/D	Azami %20	<b>4%</b>	%4
6	İşletmeci Şirkete İştirak	Seri: VI, No: 11, Md.32/A	C2/D	Azami %10	<b>0%</b>	%0
7	Borçlanma Sınırı	Seri: VI, No: 11, Md.35	(E+F+G+H+J)/İ	Azami %500	<b>54%</b>	%38
8	Vadeli/Vadesiz TL/Döviz	Seri: VI, No: 11, Md.27/(b)	(A2-A1)/D	Azami %10	<b>0%</b>	%0

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