

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

**1 Ocak – 31 Aralık 2012 tarihli hesap dönemine ait
konsolide finansal tablolar ve bağımsız denetim
raporu**

Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

İçindekiler

	<u>Sayfa</u>
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 - 60

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 2012 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 2012 tarihi itibariyle 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

Ayşe Zeynep Deldağ, SMMM
Sorumlu Ortak, Başdenetçi

13 Şubat 2013
İstanbul, Türkiye

Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2012 tarihli

konsolide bilanço

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

		Bağımsız denetimden geçmiş	Bağımsız denetimden geçmiş
	Dipnot referansları	Cari dönem 31 Aralık 2012	Önceki dönem 31 Aralık 2011
Dönen varlıklar		71.432.350	80.524.976
Nakit ve nakit benzerleri	4	173.096	335.145
Ticari alacaklar			
- Diğer ticari alacaklar	6	2.874.809	2.510.122
- İlişkili taraflardan alacaklar	24	302.913	157.205
Stoklar	8	65.663.339	66.564.499
Diğer dönen varlıklar	15	2.418.193	10.958.005
Duran varlıklar		32.447.560	24.789.054
Ticari alacaklar			
-Diğer ticari alacaklar	6	6.624	155.064
-İlişkili taraflardan ticari alacaklar	24	-	107.587
Diğer duran varlıklar	15	8.571.907	8.125.683
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	9	21.999.227	14.547.524
Maddi duran varlıklar	10	1.761.405	1.802.193
Maddi olmayan duran varlıklar	11	88.283	51.003
Ertelenmiş vergi varlığı	22	20.114	-
Toplam varlıklar		103.879.910	105.314.030

Sayfa 8 ile 60 arasında yer alan dipnotlar bu konsolide finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi**31 Aralık 2012 tarihli****konsolide bilanço**

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

		Bağımsız denetimden geçmiş Cari dönem 31 Aralık 2012	Bağımsız denetimden geçmiş Önceki dönem 31 Aralık 2011
	Dipnot referansları		
Kısa vadeli yükümlülükler		48.053.257	42.232.085
Finansal borçlar	5	44.785.893	36.149.406
Ticari borçlar			
- Diğer ticari borçlar	6	1.814.061	1.439.361
- İlişkili taraflara borçlar	24	343.496	319.079
Diğer borçlar	7	53.760	74.762
Borç karşılıkları	13	-	239.809
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	15	1.056.047	4.009.668
Uzun vadeli yükümlülükler		131.565	344.388
Ticari borçlar	6	8.205	8.224
Diğer borçlar	7	-	229.318
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar	14	123.360	88.630
Ertelemiş vergi yükümlülüğü	22	-	18.216
Özkaynaklar	16	55.695.088	62.737.557
Ana ortaklığa ait özkaynaklar		55.274.381	62.344.161
Ödenmiş sermaye		40.000.000	40.000.000
Sermaye düzeltmesi farkları		91.449.175	91.449.175
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler		107.441	82.804
Geçmiş yıllar zararları		(69.212.455)	(58.726.185)
Net dönem zararı		(7.069.780)	(10.461.633)
Kontrol gücü olmayan paylar		420.707	393.396
Toplam kaynaklar		103.879.910	105.314.030

Sayfa 8 ile 60 arasında yer alan dipnotlar bu konsolide finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

**31 Aralık 2012 tarihinde sona eren yıla ait
konsolide kapsamlı gelir tablosu**
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)

		Bağımsız denetimden geçmiş Cari dönem	Bağımsız denetimden geçmiş Önceki dönem
	Dipnot referansları	1 Ocak - 31 Aralık 2012	1 Ocak - 31 Aralık 2011
Sürdürülen faaliyetler			
Satış gelirleri	17	26.069.488	20.089.376
Satışların maliyeti (-)	17, 18	(22.992.960)	(17.240.496)
Brüt kar		3.076.528	2.848.880
Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri (-)	18	(1.312.928)	(991.908)
Genel yönetim giderleri (-)	18	(5.173.893)	(4.646.856)
Diğer faaliyet gelirleri	19	3.478.826	3.842.963
Diğer faaliyet giderleri (-)	19	(6.054.618)	(6.304.118)
Faaliyet zararı		(5.986.085)	(5.251.039)
Finansal gelirler	20	2.661.546	934.968
Finansal giderler (-)	21	(3.544.147)	(6.071.944)
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi zararı		(6.868.686)	(10.388.015)
Sürdürülen faaliyetler vergi gideri		(61.185)	(99.711)
Dönem vergi gideri	22	(99.515)	(74.726)
Ertelenmiş vergi (gideri)/geliri	22	38.330	(24.985)
Dönem zararı		(6.929.871)	(10.487.726)
Diğer kapsamlı gelir/(gider)		-	-
Döneme ait toplam kapsamlı gider		(6.929.871)	(10.487.726)
Dönem zararının dağılımı			
Kontrol gücü olmayan paylar		139.909	(26.093)
Ana ortaklık payları		(7.069.780)	(10.461.633)
Ana ortaklık paya ait hisse başına zarar (TL)	23	(0,1767)	(0,2615)
Seyreltilmiş hisse başına zarar (TL)		(0,1767)	(0,2615)
Sürdürülen faaliyetlerden hisse başına zarar (TL)	23	(0,1767)	(0,2615)
Durdurulan faaliyetlerden hisse başına zarar (TL)		-	-

Sayfa 8 ile 60 arasında yer alan dipnotlar bu konsolide finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2012 tarihi itibariyle

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	Kontrol gücü olmayan paylar	Toplam özkaynaklar
1 Ocak 2012	40.000.000	91.449.175	82.804	(58.726.185)	(10.461.633)	62.344.161	393.396	62.737.557
Transferler	-	-	24.637	(10.486.270)	10.461.633	-	-	-
Temettü ödemesi	-	-	-	-	-	-	(112.598)	(112.598)
Toplam kapsamlı dönem gideri	-	-	-	-	(7.069.780)	(7.069.780)	139.909	(6.929.871)
31 Aralık 2012	40.000.000	91.449.175	107.441	(69.212.455)	(7.069.780)	55.274.381	420.707	55.695.088
1 Ocak 2011	40.000.000	91.449.175	54.349	(51.563.683)	(7.134.047)	72.805.794	553.059	73.358.853
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)
31 Aralık 2011	40.000.000	91.449.175	82.804	(58.726.185)	(10.461.633)	62.344.161	393.396	62.737.557

Sayfa 8 ile 60 arasında yer alan dipnotlar bu konsolide finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

**31 Aralık 2012 tarihinde sona eren yıla ait
konsolide nakit akım tablosu
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)**

		Bağımsız denetimden geçmiş	Bağımsız denetimden geçmiş
	Dipnot referansı	Cari dönem 31 Aralık 2012	Önceki dönem 31 Aralık 2011
İşletme faaliyetleri:			
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi zararı		(6.868.686)	(10.388.015)
Düzeltilmeler:			
Faiz gideri	21	2.625.727	2.015.762
İstanbul-İstanbul Faz III ve Hoşdere projeleri giderleşmesi	19	2.796.150	-
Vergi cezası gideri / karşılığı	19	-	1.845.288
Türev araçları		-	532.494
Katma değer vergisi ("KDV") alacakları değer düşüklüğü karşılığı	19	(928.677)	2.649.251
Yatırım amaçlı gayrimenkul gerçeğe uygun değer değişikliği, net	19	(2.043.923)	(3.099.619)
Stok değer düşüklüğü	19	418.435	(219.887)
Gerçekleşmemiş kur farkı zararı/(karı)		(2.502.461)	2.554.010
Kıdem tazminatındaki (azalış) /artış	14	34.730	(1.318)
Amortisman ve itfa payları	18	123.172	132.858
Faiz geliri	20	(47.728)	(43.683)
Maddi duran varlık satış karları		705	-
Yatırım amaçlı gayrimenkul satış zararı	19	-	49.776
Şüpheli alacak karşılığı, net	6, 19	250.188	-
İşletme varlık ve yükümlülüklerindeki değişiklik öncesi işletme faaliyetlerinde kullanılan net nakit		(6.142.368)	(3.973.083)
Ticari alacaklardaki değişim		(504.556)	(1.456.857)
Stoklardaki değişim		(281.923)	(315.202)
Diğer dönen ve duran varlıklardaki değişim		1.582.983	(633.853)
Ticari, diğer borçlar, borç karşılıkları ile kısa vadeli yükümlülüklerdeki değişim		(2.804.843)	1.312.706
Ödenen dava karşılıkları	13	(239.809)	(73.727)
Ödenen vergiler	22	(99.515)	(79.760)
Ödenen kıdem tazminatı	14	-	(37.758)
Alınan faizler		47.728	43.683
İşletme faaliyetlerinde kullanılan net nakit		(8.442.303)	(5.213.851)
Yatırım faaliyetleri:			
Maddi ve maddi olmayan duran varlık satın alımı	10, 11	(120.369)	(61.683)
Yatırım amaçlı gayrimenkul satışından elde edilen nakit	9	-	663.224
Yatırım faaliyetlerinden (kullanılan)/ sağlanan net nakit		(120.369)	601.541
Finansman faaliyetleri:			
Ana ortaklık dışı paylara ödenen temettüleri		(112.598)	(133.570)
Ödenen faizler		(1.734.433)	(1.920.749)
Kredi alımları		44.215.494	34.986.640
Kredi ödemesi		(33.967.840)	(29.026.026)
Finansman faaliyetlerinde sağlanan net nakit		8.400.623	3.906.295
Nakit ve nakit benzeri değerlerdeki net azalış		(162.049)	(706.015)
Nakit ve nakit benzeri değerlerin dönem başı bakiyesi	4	335.145	1.041.160
Nakit ve nakit benzeri değerlerin dönem sonu bakiyesi	4	173.096	335.145

Sayfa 8 ile 60 arasında yer alan dipnotlar bu konsolide finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2012 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 Anonim Şirketi ("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 2012 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
	100,00

Şirket Yapı ve Kredi Bankası A.Ş. ile Koray İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş. tarafından birlikte kontrol edilen ortaklıktır.

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

Grup'un 31 Aralık 2012 tarihi itibarıyla çalışan sayısı 43 kişidir (31 Aralık 2011: 43 kişi).

Grup'un ana faaliyet konusu gayrimenkul yönetimi hizmetleri sunmak ve ayrıca bağlı ortaklıklarından YKS Tesis Yönetim Hizmetleri A.Ş. tarafından bina yönetimi hizmeti, Gelişim Gayrimenkul ve Yatırım Ticaret A.Ş. tarafından gayrimenkul yönetimi hizmeti ve YKS Temizlik Hizmetleri Ticaret Limited Şirketi tarafından temizlik hizmeti sunmaktır.

31 Aralık 2012 tarihi ve bu tarihte sona eren hesap dönemine ait olarak hazırlanan konsolide finansal tablolar, Yönetim Kurulu tarafından 13 Şubat 2013 tarihinde onaylanmıştır. Genel Kurul ve bazı düzenleyici kurumlar onaylanan konsolide finansal tabloları değiştirme yetkisine sahiptir.

**31 Aralık 2012 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 (yeni adıyla Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu, "KGMDSK") tarafından ilan edilinceye kadar UMS/UFRS'ler uygulanacaktır. Bu kapsamda, benimsenen standartlara aykırı olmayan, KGMDSK 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 Anonim Şirketi

31 Aralık 2012 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 ve Bağlı Ortaklıkları'nın (hepsi birlikte "Grup" olarak adlandırılmıştır) aşağıdaki (b)'den (d)'nin sonuna kadar olan maddelerde belirtilen esaslara göre hazırlanan hesaplarını kapsamaktadır. Konsolidasyona 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 2012 ve 2011 tarihleri itibariyle konsolidasyona tabi tutulan Bağlı Ortaklıklar ve ortaklık oranları aşağıda gösterilmiştir:

	YK Koray'ın doğrudan ve dolaylı kontrolü (%)	YK Koray'ın doğrudan ve dolaylı kontrolü (%)
	31 Aralık 2012	31 Aralık 2011
YKS Tesis Yönetim Hizmetleri A.Ş.	51,00	51,00
Gelişim Gayrimenkul ve Yatırım Ticaret A.Ş.	100,00	99,90
YKS Temizlik Hizmetleri Ticaret Limited Şirketi	50,49	50,49

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

Şirket 14 Kasım 2008 tarihinde sermayesinin %100,00'üne iştirak ederek kurduğu Gelişim Gayrimenkul ve Yatırım Ticaret A.Ş.'ye ("Gelişim Gayrimenkul"), İstanbul, Beykoz'da bulunan, "Göllü" arsasının tamamı olan 223.823 m²'lik kısmı ile 255.815 m²'lik "Riva" arsasının 207.088m²'lik kısmını yasal olarak devretmiştir.

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

Bağlı Ortaklıkların, bilançoları ve gelir tabloları tam konsolidasyon yöntemi kullanılarak konsolide edilmiş ve YK Koray'ın sahip olduğu Bağlı Ortaklıkların 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.

31 Aralık 2012 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) Bağlı Ortaklıkları'nın faaliyet sonuçları, operasyon üzerindeki kontrolün Şirket'e transfer edildiği tarihten itibaren konsolide finansal tablolara dahil edilmiştir.
- (d) Bağlı Ortaklıkları'nın net varlıklarında ve faaliyet sonuçlarında ana ortaklık dışı paya sahip hissedarların payları, konsolide bilanço ve gelir tablosunda ana ortaklık dışı pay/kontrol gücü olmayan pay olarak gösterilmektedir.

2.1.3 Netleştirme/Mahsup

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

2.1.4 İşletmenin sürekliliği

Grup, konsolide finansal tablolarını işletmenin sürekliliği ilkesine göre hazırlamıştır.

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 ortaklıkların da işlevsel para birimi Türk Lirası'dır.

2.2. Standartlarda değişiklikler ve yorumlar

Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar

31 Aralık 2012 tarihi itibarıyla sona eren yıla ait konsolide finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları aşağıda özetlenen 1 Ocak 2012 tarihi itibarıyla geçerli yeni ve değiştirilmiş standartlar ve UFRYK yorumları dışında önceki yılda kullanılanlar ile tutarlı olarak uygulanmıştır. Bu standartların ve yorumların Grup'un mali durumu ve performansı üzerindeki etkileri ilgili paragraflarda açıklanmıştır

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

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

UMS 12, i) aksi ispat edilene kadar hukuken geçerli öngörü olarak, UMS 40 kapsamında gerçeğe uygun değer modeliyle ölçülen yatırım amaçlı gayrimenkuller üzerindeki ertelenmiş verginin gayrimenkulün taşınan değerinin satış yoluyla geri kazanılacağı esasıyla hesaplanması ve ii) UMS 16'daki yeniden değerlendirme modeliyle ölçülen amortismanı tabi olmayan varlıklar üzerindeki ertelenmiş verginin her zaman satış esasına göre hesaplanması gerektiğine ilişkin güncellenmiştir. Değişikliklerin geriye dönük olarak uygulanması gerekmektedir. YK Koray, Kurumlar Vergisi Kanunu'na göre Kurumlar Vergisi'nden muaftır, bu nedenle değişikliğin Grup'un finansal durumu veya performansı üzerinde etkisi olmamıştır.

**31 Aralık 2012 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. Karşılaştırmalı açıklamalar verilmesi zorunlu değildir. Değişiklik sadece açıklama esaslarını etkilemektedir ve Grup'un finansal durumunu veya performansı üzerinde etkisi olmamıştır.

Yayınlanan ama yürürlüğe girmemiş ve erken uygulamaya konulmayan standartlar

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. Değişiklik sadece sunum esaslarını etkilemektedir ve Grup'un finansal durumunu veya performansı üzerinde bir etkisi olmayacaktır.

UMS 19 Çalışanlara Sağlanan Faydalar (Değişiklik)

Standart 1 Ocak 2013 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerlidir ve erken uygulamaya izin verilmiştir. Bazı istisnalar dışında uygulama geriye dönük olarak yapılacaktır. Standartta yapılan değişiklik kapsamında birçok konuya açıklık getirilmiş veya uygulamada değişiklik yapılmıştır. Yapılan birçok değişiklikten en önemlileri tazminat yükümlülüğü aralığı mekanizması uygulamasının kaldırılması, tanımlanmış fayda planları için aktüeryal kar/zararın diğer kapsamlı gelir altında yansıtılması ve kısa ve uzun vadeli personel sosyal hakları ayrımının artık personelin hak etmesi prensibine göre değil de yükümlülüğün tahmini ödeme tarihine göre belirlenmesidir. Düzeltilmiş standardın Grup'un finansal durumu ve performansı üzerine etkisi aktüeryal kazanç/kayıplarını diğer kapsamlı gelir olarak yansıtması yönünde olacaktır.

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. Söz konusu değişikliğin Grup'un finansal durumunu veya performansı üzerinde hiçbir etkisi olması beklenmemektedir.

**31 Aralık 2012 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 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. Söz konusu standardın Grup'un finansal durumunu veya performansı üzerinde hiçbir etkisi olması beklenmemektedir.

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

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

UFRS 7 Finansal Araçlar: Açıklamalar — Finansal Varlık ve Borçların Netleştirilmesi (Değişiklik)

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

UFRS 9 Finansal Araçlar – Sınıflandırma ve Açıklama

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

UFRS 10 Konsolide Finansal Tablolar

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

UMS 27 Konsolide ve Bireysel Finansal Tablolar Standardının konsolidasyona ilişkin kısmının yerini almıştır. Hangi şirketlerin konsolide edileceğini belirlemede kullanılacak yeni bir "kontrol" tanımı yapılmıştır. Mali tablo hazırlayıcılarına karar vermeleri için daha fazla alan bırakan, ilke bazlı bir standarttır. Söz konusu standardın Grup, standardın finansal durumu ve performansı üzerinde bir etkisi olmayacaktır.

**31 Aralık 2012 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. Söz konusu standardın Grup'un finansal durumu 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. Yeni standart kapsamında Grup diğer işletmelerdeki yatırımlarına ilişkin daha fazla dipnot açıklaması verecektir.

UFRS 13 Gerçeğe Uygun Değerin Ölçümü

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

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

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

**31 Aralık 2012 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)

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

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

UFRS'deki iyileştirmeler

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

UMS 1 Finansal Tabloların Sunuşu:

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

UMS 16 Maddi Duran Varlıklar:

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

UMS 32 Finansal Araçlar: Sunum:

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

UMS 34 Ara Dönem Finansal Raporlama:

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

UFRS 10 Konsolide Finansal Tablolar (Değişiklik)

UFRS 10 standardı yatırım şirketi tanımına uyan şirketlerin konsolidasyon hükümlerinden muaf tutulmasına ilişkin bir istisna getirmek için değiştirilmiştir. Konsolidasyon hükümlerine getirilen istisna ile yatırım şirketlerinin bağlı ortaklıklarını UFRS 9 Finansal Araçlar standardı hükümleri çerçevesinde gerçeğe uygun değerden muhasebeleştirmeleri gerekmektedir. Değişiklik 1 Ocak 2014 ve sonrasında sona eren yıllık hesap dönemleri için geçerlidir ve erken uygulamaya izin verilmiştir. Bu değişiklik henüz Avrupa Birliği tarafından kabul edilmemiştir. Söz konusu standardın Grup'un finansal durumu veya performansı üzerinde bir etkisi olmayacaktır.

**31 Aralık 2012 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 2012 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.

**31 Aralık 2012 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. Döviz dayalı parasal varlık ve yükümlülükler, dönem sonunda geçerli olan TCMB döviz alış kurları üzerinden TL'ye çevrilmiştir. Döviz dayalı parasal varlık ve yükümlülüklerin çevrimlerinden doğan kur kazancı veya zararları, konsolide gelir tablosuna yansıtılmıştır. 31 Aralık 2012 tarihi itibarıyla ABD doları işlemlerinde kullanılan dönem sonu kuru 1,7826 TL, EUR işlemlerinde kullanılan dönem sonu kuru ise 2,3517 TL'dir (2011: 1 ABD doları 1,8889 TL, 1 EUR 2,4448 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 başlanmış 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.

**31 Aralık 2012 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 gerçeğe uygun değer yöntemi ile değerlendirilir. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun 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 2012 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 ve aynı işletmeye ilişkin 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 2012 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. Grup'un bu primleri ödediği sürece başka yükümlülüğü kalmamaktadır. Bu primler tahakkuk ettikleri dönemde personel giderlerine yansıtılmaktadır.

Kiralama işlemleri

Operasyonel kiralama işlemleri-kiracı olarak

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

Gelirlerin kaydedilmesi

Gelirler, faaliyetlerinden dolayı 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.

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.

**31 Aralık 2012 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 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 gerçeğe uygun değeri en iyi biçimde yansıtır.

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 yapılabildiği 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.

**31 Aralık 2012 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)

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.

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.

- a) 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 gerçeğe uygun 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.
- b) Grup yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer hesaplamasında emsal karşılaştırma yöntemiyle oluşan değerleri konsolide finansal tablolarına yansıtmıştır. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değeri SPK tarafından onaylı "Gayrimenkul Değerleme Firmaları" listesi içerisinde yer alan şirketler tarafından yapılmaktadır. Değerleme şirketi yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerini yapılan incelemeler, coğrafik konum, alan, fiziksel koşullar ve pazar koşullarını ve devam eden davaları göz önünde bulundurarak belirlemiştir.
- c) Grup yönetimi, taşınan stok değerlerinin tümünü kısa vadeli olarak değerlendirmektedir. Ancak, raporlama döneminden 12 ay sonra geri kazanılabilecek stokların tutarı ve tahmini tarihleri Not 8'de belirtilmektedir.

**31 Aralık 2012 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)

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 14'de yer almaktadır.
- b) Varlıkların değer düşüklüğü, kayıtlı değerleri ile net gerçekleşebilir değerlerin karşılaştırılması yoluyla yapılmaktadır ve ilgili dipnotlarda açıklanmaktadır (Not 8-15).
- 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 13'de yer almaktadır. Grup yönetimi stoklarla ilgili devam eden davaların lehte sonuçlanacağı ve söz konusu davalara ilişkin bir nakit çıkışı öngörmediğinden ötürü 31 Aralık 2012 tarihi itibarıyla bu davalarla ilişkin herhangi bir karşılık ayrılmamıştır.
- d) Grup yönetimi maddi ve maddi olmayan duran varlıkların faydalı ekonomik ömürlerinin belirlenmesinde teknik ekibinin tecrübeleri doğrultusunda önemli varsayımlarda bulunmuştur (Not 10-11).
- e) Grup, konsolide finansal tablolarını işletmenin sürekliliği ilkesine göre hazırlamıştır. Stoklar ile ilgili davaların sonuçlanmasını takiben projelerin tamamlanması ve satışı ile ilgili faaliyetlere devam edileceği öngörülmektedir. Grup stoklarında yer alan Riva arsalarına ilişkin (Not 8) gerekli imar izinlerinin de alınmasına takiben, söz konusu arsayı satıp veya geliştirip önemli ölçüde nakit girişi sağlamayı planlamaktadır. Ayrıca, Şirket'in yapmış olduğu ve Yönetim Kurulu tarafından onaylanmış 4 yıllık iş planına göre de Şirket'in sürekliliği öngörülmüştür.

Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2012 tarihinde sona eren yıla ait konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)

3. Bölümlere göre raporlama

31 Aralık 2012 tarihi itibarıyla bölümlere göre raporlama detayı aşağıdaki gibidir:

	Gayrimenkul geliştirme	Bina yönetimi hizmetleri	Temizlik hizmetleri		
	1 Ocak – 31 Aralık 2012	1 Ocak – 31 Aralık 2012	1 Ocak – 31 Aralık 2012	Eliminasyonlar	Toplam
Satış gelirleri	437.895	24.775.937	1.513.231	(657.575)	26.069.488
Satışların maliyeti	(282.136)	(21.830.048)	(1.500.516)	619.740	(22.992.960)
Pazarlama, satış ve dağıtım ve genel yönetim giderleri	(3.733.160)	(2.772.400)	(19.095)	37.834	(6.486.821)
Diğer faaliyet gelir / (gider)	(5.279.618)	104.150	(1.028)	2.600.704	(2.575.792)
Finansal gelir / (gider)	(798.961)	32.636	1.114	(117.390)	(882.601)
Bölüm (zararı) / karı	(9.655.980)	249.089	(6.295)	2.343.406	(7.069.780)
Toplam bölüm varlıkları	202.218.115	3.537.870	25.749	(101.901.824)	103.879.910
Toplam bölüm yükümlülükleri	58.271.609	2.472.378	3.321	(12.562.486)	48.184.822
Nakit girişi/çıkışı yaratmayan önemli kalemler					
İstanbul-İstanbul Faz III ve Hoşdere projeleri giderleşmesi	2.796.150	-	-	-	2.796.150
Katma değer vergisi ("KDV") alacakları değer düşüklüğü karşılığı	(928.677)	-	-	-	(928.677)
Yatırım amaçlı gayrimenkul gerçeğe uygun değer değişikliği, net	(2.043.923)	-	-	-	(2.043.923)
Stok değer düşüklüğü	418.435	-	-	-	418.435
Gerçekleşmemiş kur farkı karı	(2.502.461)	-	-	-	(2.502.461)
Amortisman ve itfa payları	64.656	58.516	-	-	123.172
Şüpheli alacak karşılığı, net	250.188	-	-	-	250.188
Diğer bilgiler:					
Maddi ve maddi olmayan duran varlık satın alımı	(29.062)	(91.307)	-	-	(120.369)

31 Aralık 2012 tarihi itibarıyla, bina yönetimi hizmetleri bölümünde bir müşteriden olan satış gelirleri 2.933.164 TL (31 Aralık 2011 - 2.246.479 TL) ve temizlik hizmetleri bölümünde bir müşteriden olan satış gelirleri 986.366 TL (31 Aralık 2011 – 2.932.654 TL) tutarındadır.

Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2012 tarihinde sona eren yıla ait konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)

3. Bölümlere göre raporlama (devamı)

31 Aralık 2011 tarihi itibarıyla bölümlere göre raporlama detayı aşağıdaki gibidir:

	Gayrimenkul geliştirme 1 Ocak – 31 Aralık 2011	Bina yönetimi hizmetleri 1 Ocak – 31 Aralık 2011	Temizlik hizmetleri 1 Ocak – 31 Aralık 2011	Eliminasyonlar	Toplam
Satış gelirleri	343.652	17.053.491	4.261.155	(1.568.922)	20.089.376
Satışların maliyeti	(218.932)	(14.349.342)	(4.205.727)	1.533.505	(17.240.496)
Pazarlama, satış ve dağıtım ve genel yönetim giderleri	(3.097.581)	(2.523.813)	(52.786)	35.416	(5.638.764)
Diğer faaliyet gelir / (gider)	1.662.444	348.890	-	(4.472.489)	(2.461.155)
Finansal gelir / (gider)	(5.025.917)	26.498	1.332	(138.889)	(5.136.976)
Bölüm (zararı) / karı	(6.336.334)	456.012	3.974	(4.585.285)	(10.461.633)
Toplam bölüm varlıkları	194.576.773	3.357.286	284.743	(92.904.772)	105.314.030
Toplam bölüm yükümlülükleri	40.974.288	2.310.900	256.020	(964.735)	42.576.473
Nakit girişi/çıkışı yaratmayan önemli kalemler					
Vergi cezası gideri / karşılığı	1.845.288	-	-	-	1.845.288
Türev araçları	532.494	-	-	-	532.494
Katma değer vergisi ("KDV") alacakları değer düşüklüğü karşılığı	2.649.251	-	-	-	2.649.251
Yatırım amaçlı gayrimenkul gerçeğe uygun değer değişikliği, net	(3.099.619)	-	-	-	(3.099.619)
Stok değer düşüklüğü	(219.887)	-	-	-	(219.887)
Gerçekleşmemiş kur farkı zararı	2.554.010	-	-	-	2.554.010
Amortisman ve itfa payları	87.808	45.050	-	-	132.858
Diğer bilgiler:					
Maddi ve maddi olmayan duran varlık satın alımı	(1.593)	(60.090)	-	-	(61.683)

4. Nakit ve nakit benzerleri

31 Aralık 2012 ve 2011 tarihleri itibarıyla nakit ve nakit benzerleri detayları aşağıda verilmiştir:

	31 Aralık 2012	31 Aralık 2011
Kasa	933	2.682
Banka		
- vadesiz mevduat	105.166	177.179
Yatırım fonları	66.997	155.284
	173.096	335.145

31 Aralık 2012 tarihi itibarıyla vadeli mevduat bulunmamaktadır (31 Aralık 2011 - Yoktur).

31 Aralık 2012 ve 2011 tarihleri itibarıyla, banka mevduatları üzerinde herhangi bir blokaj yoktur.

31 Aralık 2012 ve 2011 tarihleri itibarıyla yatırım fonları B-tipi likit fonlardan oluşmaktadır.

Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2012 tarihinde sona eren yıla ait konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)

5. Finansal borçlar

	31 Aralık 2012				31 Aralık 2011	
	Faiz oranı (%)	Orijinal yabancı para	TL	Faiz oranı (%)	Orijinal yabancı para	TL
TL banka kredileri	7,50	2.692.700	2.692.700 ⁽¹⁾	13,75	100.884	100.864 ⁽⁶⁾
TL banka kredileri	10,25	3.062.455	3.062.455 ⁽²⁾	11,40	2.044.869	2.044.869 ⁽⁷⁾
TL banka kredileri	10,00	50.000	50.000 ⁽³⁾	-	-	-
TL banka kredileri	-	484.864	484.864 ⁽³⁾	-	-	-
USD banka kredileri	5,85	15.455.395	27.550.785 ⁽⁴⁾	6,80	10.012.233	18.912.107 ⁽⁸⁾
USD banka kredileri	-	-	-	6,85	3.203.943	6.051.928 ⁽⁸⁾
EUR banka kredileri	6,00	1.034.031	2.431.730 ⁽⁵⁾	-	-	-
EUR banka kredileri	6,05	3.620.087	8.513.359 ⁽⁵⁾	4,70	3.699.009	9.039.638 ⁽⁹⁾
Toplam kısa vadeli finansal borçlar			44.785.893			36.149.406

- (1) Rotatif, 2 Ocak 2013 vadeli
(2) 11 Ekim 2013 vadeli
(3) Rotatif, 2 Ocak 2013 vadeli
(4) 27 Haziran 2013 vadeli
(5) 5 Haziran 2013 vadeli
(6) 6 Aralık 2012 vadeli
(7) 12 Ekim 2012 vadeli
(8) 22 Haziran 2012 vadeli
(9) 5 Haziran 2012 vadeli

6. Ticari alacak ve borçlar

31 Aralık 2012 ve 2011 tarihleri itibarıyla ticari alacakların detayları aşağıda verilmiştir:

Kısa vadeli ticari alacaklar:	31 Aralık 2012	31 Aralık 2011
Ticari alacaklar	2.656.304	2.549.568
Alınan çekler	245.000	4.251
Alınan senetler	267.390	-
	3.168.694	2.553.819
Şüpheli ticari alacaklar karşılığı	(293.885)	(43.697)
Ticari alacaklar, net	2.874.809	2.510.122

31 Aralık 2012 tarihi itibarıyla 497.056 TL tutarındaki (31 Aralık 2011 - 574.276 TL) ticari alacak vadesi geçmiş olmasına rağmen şüpheli alacak olarak değerlendirilmemiştir. Vadesi geçmiş alacakların mevcut durumu sektörün özelliklerinden kaynaklanmaktadır ve önceki dönemlerde de buna benzerdir. Söz konusu alacakların yaşlandırma tablosu Not 25'de verilmiştir.

Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2012 tarihinde sona eren yıla ait konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)

6. Ticari alacak ve borçlar (devamı)

31 Aralık 2012 ve 2011 tarihleri itibariyle şüpheli alacaklara ayrılan karşılıkların dönem içindeki hareketi aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2012	31 Aralık 2011
1 Ocak	43.697	65.570
Dönem içinde ayrılan karşılıklar	250.188	-
Tahsili mümkün olmayan şüpheli alacaklar (*)	-	(21.873)
31 Aralık itibariyle	293.885	43.697

(*) 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

	31 Aralık 2012	31 Aralık 2011
Verilen depozito ve teminatlar	6.624	23.628
Ticari alacaklar	-	131.436
	6.624	155.064

31 Aralık 2012 ve 2011 tarihleri itibariyle ticari borçların detayları aşağıda verilmiştir:

Kısa vadeli ticari borçlar:	31 Aralık 2012	31 Aralık 2011
Ticari borçlar	1.814.061	1.439.361
	1.814.061	1.439.361

Uzun vadeli ticari borçlar:

Borç senetleri	8.205	8.224
	8.205	8.224

7. Diğer alacak ve borçlar

31 Aralık 2012 ve 2011 tarihleri itibariyle kısa ve uzun vadeli diğer borçların detayları aşağıda verilmiştir:

Kısa vadeli diğer borçlar	31 Aralık 2012	31 Aralık 2011
Kısa vadeli alınan sipariş avansları	53.760	74.762
	53.760	74.762

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

Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2012 tarihinde sona eren yıla ait
konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)

7. Diğer alacak ve borçlar (devamı)

Uzun vadeli diğer borçlar:

	31 Aralık 2012	31 Aralık 2011
Diğer borçlar	-	229.318
	-	229.318

31 Aralık 2011 tarihi itibarıyla 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.

8. Stoklar

	31 Aralık 2012	31 Aralık 2011
İlk madde ve malzeme	39.787.760	40.810.984
Yarı mamul	20.486.173	19.925.460
Mamul	991.679	1.410.114
Ticari mallar	4.397.727	4.397.727
Diğer stoklar	-	20.214
	65.663.339	66.564.499

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

İlk madde ve malzeme:

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

	31 Aralık 2012	31 Aralık 2011
Riva projesi	39.787.760	39.787.760
Hoşdere arsası	-	1.023.224
	39.787.760	40.810.984

Riva projesi:

Riva projesi, 480.000 m² alanda kurulması tasarlanan konut projesidir. Şirket tarafından İstanbul İli, Beykoz İlçesi, Riva Bölgesinde bulunan arsaların üzerinde gerçekleştirilmesi planlanan projenin parsellerle ilgili uygulama yapılması için Riva Gölü'nde bulunan arsalar için 1/5.000 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 m²'lik kısmı Şirket'in bağlı ortaklığı olan ve %100'üne sahip olduğu Gelişim Gayrimenkul ve Yatırım Ticaret A.Ş.'ye 14 Kasım 2008 tarihinde yasal olarak devredilmiştir. Şirket, 30 Kasım 2012'de, F22C06A1A pafta, 1164 ada, 38.846,18 m² ile 1 nolu parsel ve 1-5 pafta, 24,524 m², 2993 nolu parsellerde bulunan ve ekspertiz değerleri sırasıyla KDV dahil 9.076.021 TL ve KDV dahil 4.803.761 TL olan taşınmazların, Gelişim Gayrimenkul ve Yatırım Ticaret A.Ş.'den ekspertiz değerleriyle toplam KDV dahil 13.879.782 TL bedelle satın almıştır.

Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2012 tarihinde sona eren yıla ait konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)

8. Stoklar (devamı)

Hoşdere:

Şirket, Hoşdere projesinin yapım olanağını mümkün görmediğinden, projenin taşınan değeri olan 1.023.224 TL'yi 2012 gelir tablosunda "Diğer faaliyet giderleri" ne yansıtmıştır.

Yarı mamul:

31 Aralık 2012 ve 2011 tarihleri itibariyle yarı mamul detayları aşağıda verilmiştir:

	31 Aralık 2012	31 Aralık 2011
Ankara Çankaya	20.486.173	18.152.534
İstanbul İstanbul Faz III	-	1.772.926
	20.486.173	19.925.460

Ankara Çankaya projesi:

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

Çankaya Yerel Kalkınma ve Dayanışma Vakfı'nın Çankaya Belediye Başkanlığı ve T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığına aleyhine, Ankara 9.İdare mahkemesinin 2006/2203E sayılı dosya üzerinden açılmış olan davada mahkeme, 30 Aralık 2004 tarihli imar durumu belgesinin, Çankaya Belediyesi Encümeninin 23 Aralık 2004 tarihli parsellerin tevhidî kararının, Ankara Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulunun 16 Nisan 2004 tarihli 9102 sayılı ve 13 Kasım 1995 tarihli 4304 sayılı kararının iptaline karar vermiştir. Mahkeme kararı yürütmeyi durdurma ve duruşma talepli olarak temyiz edilmiştir. Danıştay 6. Dairesi mahkeme kararını onamıştır. Bunun üzerine, yine Danıştay 6. Dairesi nezdinde karar düzeltme yoluna başvuru yapılmıştır.

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

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

Grup yönetimi söz konusu davaların lehte sonuçlanacağı kanaatinde olduğundan 31 Aralık 2012 tarihi itibariyle bu dava ile ilgili herhangi bir karşılık ayırmamış ve davanın sonuçlanmasını takiben projenin tamamlanması ve satışı ile ilgili faaliyetlerine devam edecektir.

31 Aralık 2012 ve 2011 tarihleri itibariyle Ankara Çankaya projesinin geri kazanılabilir tutarı, 24.478.256 TL olarak tahmin edilmekte olup, bu proje ile ilgili değer düşüklüğü bulunmamaktadır.

Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2012 tarihinde sona eren yıla ait konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)

8. Stoklar (devamı)

İstanbul-İstanbul projesi Faz III:

Şirket, İstanbul-İstanbul projesi Faz III'ün yapım olanağını mümkün görmediğinden, projenin taşınan değeri olan 1.772.926 TL'yi 2012 gelir tablosunda "Diğer faaliyet giderleri" ne yansıtmıştır.

Mamul:

31 Aralık 2012 ve 2011 tarihleri itibariyle mamullerin detayları aşağıda verilmiştir:

	31 Aralık 2012	31 Aralık 2011
Ankara Ankara (Bilkent)	991.679	1.410.114
	991.679	1.410.114

Ankara Ankara (Bilkent) projesi:

Ankara Ankara projesi; Ankara İli, Çankaya İlçesi'nde mülkiyeti Koray Yapı Endüstrisi ve Ticaret A.Ş.'ye ait olan 17.952 m² alan üzerinde geliştirdiği projedir ve 20 Temmuz 2006 tarihinde inşaatına başlanmıştır. Proje toplam 184 daire ve sosyal tesislerden oluşmaktadır (Sözleşme gereği 39 adet daire arsa karşılığı inşaat firmasına devredilmiştir). 24 Nisan 2006 tarihinde ön satışına başlanan projede 31 Aralık 2012 tarihi itibariyle 141 dairenin ön satış sözleşmesi yapılmıştır (31 Aralık 2011: 141 adet), bu ünitelerden 141 adedi hak sahiplerine teslim edilmiştir (31 Aralık 2011: 141).

Grup, henüz teslim edilmeyen 4 daire ile ilgili olarak, Koray Yapı Endüstrisi ve Ticaret A.Ş. ile imzalanmış olan hasılat paylaşımı anlaşması gereğince 31 Aralık 2012 itibariyle sona eren dönemde 997.498 TL (31 Aralık 2011 – 579.063 TL) değer düşüklüğü karşılığı ayırmıştır.

31 Aralık 2012 tarihi dönemleri itibariyle stok değer düşüklüğü karşılığının dönem içindeki hareketi aşağıdaki gibidir:

	Ankara-Ankara (Bilkent) projesi	Toplam
1 Ocak 2012	579.063	579.063
Dönem içerisindeki artışlar	418.435	418.435
Dönem içerisindeki azalışlar	-	-
31 Aralık 2012	997.498	997.498

Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2012 tarihinde sona eren yıla ait konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)

8. Stoklar (devamı)

Ticari mallar:

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

	31 Aralık 2012	31 Aralık 2011
Narmanlı Han	4.397.727	4.397.727
	4.397.727	4.397.727

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

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

31 Aralık 2012 tarihi itibarıyla Narmanlı Han projesinin geri kazanılabilir tutarı, arsa hissesinin gerçeğe uygun değeri esas alınarak, 7.300.000 TL (31 Aralık 2011 – 6.990.000 TL) olarak tahmin edilmekte olup, bu proje ile ilgili değer düşüklüğü bulunmamaktadır (31 Aralık 2011: Yoktur).

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

	Stok çeşidi	Stok taşınan değeri	Tahmini geri kazanılabilir tarih
Riva projesi	Hammadde	39.787.760	2015
Ankara Çankaya	Yarı mamul	20.486.173	2015
Ankara Ankara (Bilkent)	Mamul	991.679	2014
Narmanlı Han	Ticari mal	4.397.727	2014
		65.663.339	

Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2012 tarihinde sona eren yıla ait konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)

9. Yatırım amaçlı gayrimenkuller

31 Aralık 2012 ve 2011 tarihlerinde sona eren yıllara ait yatırım amaçlı gayrimenkullerde gerçekleşen hareketler aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak 2012	İlaveler	Çıkışlar	Gerçeğe uygun değer değişimi (*)	Transferler	31 Aralık 2012
Elit Residence	2.550.000	-	-	51.000	-	2.601.000
Levent Loft Bahçe Projesi	5.995.525	-	-	180.475	-	6.176.000
Bomonti Apartman	6.001.999	-	-	6	-	6.002.005
Kağıthane Ofispark	-	-	-	1.812.442	(1) 5.407.780	7.220.222
	14.547.524	-	-	2.043.923	5.407.780	21.999.227

- (1) 31 Aralık 2011 tarihi itibarı ile verilen avansların içerisinde yer alan 5.407.780 TL tutarındaki Kağıthane Ofispark, inşaatı tamamlanması ve satış sözleşmesine göre riskin Grup'a geçmesiyle, 31 Aralık 2012 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullere transfer olmuştur.

	1 Ocak 2011	İlaveler	Çıkışlar	Gerçeğe uygun 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	(1) 233.910	-
Bomonti Projesi	-	-	-	969.004	(2) 5.032.995	6.001.999
	6.894.000	-	(713.000)	3.099.619	5.266.905	14.547.524

- (1) 31 Aralık 2011 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 2012 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 itibarı ile satılmıştır.
- (2) 31 Aralık 2011 tarihi itibarı ile 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.

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 2012 tarihi itibarıyla, 10 Aralık 2012 tarihli ekspertiz raporunda belirtilmiş olan 2.601.000 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 4 Aralık 2012 tarihindeki ekspertiz raporunda belirtilmiş olan 6.176.000 TL piyasa değeri ile değerlendirilmiştir.

Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2012 tarihinde sona eren yıla ait konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)

9. Yatırım amaçlı gayrimenkuller (devamı)

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 3 Aralık 2012 tarihindeki ekspertiz raporunda belirtilmiş olan 6.002.005 TL piyasa değeri ile değerlendirilmiştir.

Kağıthane OfisPark

Kağıthane OfisPark, İstanbul ili, Kağıthane ilçesinde bulunan 12648 parsel üzerindeki Kağıthane Ofis Park projesi üzerinde yer alan 31 ve 32 no'lu bağımsız bölümlerdir. Bu bölümler, 10 Aralık 2012 tarihindeki ekspertiz raporunda belirtilmiş olan 7.220.222 TL piyasa değeri ile değerlendirilmiştir.

- (*) Grup'un elinde bulundurduğu yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun 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 2012 tarihinde sona eren yılda, yatırım amaçlı gayrimenkullerde meydana gelen 2.043.923TL tutarındaki gerçeğe uygun değer değişimi "Diğer Faaliyet Gelirleri" içerisinde gelir olarak muhasebeleştirilmiştir (31 Aralık 3.099.619 TL tutarındaki gerçeğe uygun değer değişimi "Diğer Faaliyet Gelirleri" içerisinde gelir olarak muhasebeleştirilmiştir).

31 Aralık 2012 tarihi itibarıyla, Grup'un elinde bulundurduğu yatırım amaçlı gayrimenkullerden elde ettiği kira geliri 437.895 TL (31 Aralık 2011 – 343.652 TL) ve söz konusu geliri elde etmek için yapılan harcamalar tutarı 282.136 TL (31 Aralık 2011 – 218.932 TL)'dir.

10. Maddi duran varlıklar

31 Aralık 2012 tarihinde sona eren yıla ait maddi duran varlıklar ve ilgili amortismanlarında gerçekleşen hareketler aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak 2012	İlaveler	Çıkışlar	Transferler	31 Aralık 2012
Maliyet					
Binalar	2.050.930	-	-	-	2.050.930
Makine, tesis ve cihazlar	61.082	-	-	-	61.082
Taşıt araçları	945	-	-	-	945
Döşeme ve demirbaşlar	852.888	51.205	(17.129)	-	886.964
Özel maliyetler	101.231	-	-	-	101.231
	3.067.076	51.205	(17.129)	-	3.101.152
Birikmiş Amortisman					
Binalar	(382.632)	(49.554)	-	-	(432.186)
Makine, tesis ve cihazlar	(59.889)	(515)	-	-	(60.404)
Taşıt araçları	(945)	-	-	-	(945)
Döşeme ve demirbaşlar	(727.608)	(38.411)	16.424	-	(749.595)
Özel maliyetler	(93.809)	(2.808)	-	-	(96.617)
	(1.264.883)	(91.288)	16.424	-	(1.339.747)
Net kayıtlı değer	1.802.193				1.761.405

Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2012 tarihinde sona eren yıla ait konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)

10. Maddi duran varlıklar (devamı)

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

31 Aralık 2012 tarihi itibarıyla halen kullanımda olan tamamen amorti olmuş maddi varlıkların brüt değeri 525.665 TL'dir (31 Aralık 2011: 524.998 TL).

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
Maliyet					
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
	3.033.781	42.566	(9.271)	-	3.067.076
Birikmiş Amortisman					
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)
	(1.178.275)	(95.879)	9.271	-	(1.264.883)
Net kayıtlı değer	1.855.506				1.802.193

Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

**31 Aralık 2012 tarihinde sona eren yıla ait
konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)**

11. Maddi olmayan duran varlıklar

31 Aralık 2012 ve 2011 tarihlerinde sona eren yıllara ait maddi olmayan duran varlıklar ve ilgili itfa paylarında gerçekleşen hareketler aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak 2012	İlaveler	Çıkışlar	31 Aralık 2012
Maliyet				
Haklar	57.113	-	(36.226)	20.887
Diğer maddi olmayan duran varlıklar	755.035	69.164	-	824.199
	812.148	69.164	(36.226)	845.086
Birikmiş amortisman				
Haklar	(57.113)	-	36.226	(20.887)
Diğer maddi olmayan duran varlıklar	(704.032)	(31.884)	-	(735.916)
	(761.145)	(31.884)	36.226	(756.803)
Net kayıtlı değer	51.003			88.283

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

Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2012 tarihinde sona eren yıla ait
konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)

12. Karşılıklar, koşullu varlık ve yükümlükler

Şarta bağlı varlık ve yükümlülükler

a) 31 Aralık 2012 ve 2011 tarihleri itibariyle teminatlar ve taahhütler aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2012	31 Aralık 2011
Alınan teminatlar	7.445.061	7.583.666

Verilen teminat mektupları

	31 Aralık 2012	31 Aralık 2011
--	----------------	----------------

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

A. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	6.661.096	5.054.800
B. Tam konsolidasyon kapsamına dahil edilen ortaklıklar lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
C. Olağan ticari faaliyetlerinin yürütülmesi amacıyla diğer 3. Kişilerin borcunu temin amacıyla vermiş olduğu	-	-
D. Diğer verilen TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
i. Ana ortak lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
ii. B ve C maddeleri kapsamına girmeyen diğer grup şirketleri lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
iii. C maddesi kapsamına girmeyen 3. kişiler lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
Toplam	6.661.096	5.054.800

b) 31 Aralık 2012 itibariyle projeler bazında şerhler, hak ve yükümlülükler aşağıdaki gibidir:

Ankara Ankara (Bilkent) projesi

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

31 Aralık 2012 tarihinde sona eren yıla ait
konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)

12. 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 2012 tarihi itibarıyla kullanılan kredi bulunmamaktadır (31 Aralık 2011: 38.760 Euro (94.722 TL) ve 248.168 TL. Şirket'in bu kredilere ilişkin olarak sorumluluğu, ödenmemesi durumunda ödeme yükümlülüğüdür.

13. Borç karşılıkları

	31 Aralık 2012	31 Aralık 2011
Kısa vadeli borç karşılıkları		
Dava karşılıkları (*)	-	239.809
Toplam kısa vadeli borç karşılıkları	-	239.809

(*) Grup mevcut ekonomik şartlardan ve konut sektöründeki durgunluktan dolayı iş akdini feshettiği bazı çalışanlarının açmış olduğu işe iade davaları ile ilgili olarak gelecekte ödeyeceği muhtemel tazminat tutarı ile ilgili olarak 31 Aralık 2011 tarihli finansal tablolarında karşılık ayırmıştır. Ayrılan bu karşılıklarla ilgili olarak 31 Aralık 2012 tarihi itibarıyla sona eren dönemde davayı kazanan çalışanlara 239.809 TL ödenmiştir.

	Dava	Toplam
1 Ocak 2012	239.809	239.809
Dönem içerisindeki artışlar, net	-	-
Dönem içerisindeki ödemeler	(239.809)	(239.809)
Dönem içerisindeki azalışlar, net	-	-
31 Aralık 2012	-	-

Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2012 tarihinde sona eren yıla ait
konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)

14. Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar

	31 Aralık 2012	31 Aralık 2011
Uzun vadeli yükümlülükler		
Kıdem tazminatı karşılığı	123.360	88.630
	123.360	88.630

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 2012 itibarıyla 3.034 TL (31 Aralık 2011: 2.732 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:

	31 Aralık 2012	31 Aralık 2011
İskonto oranı (%)	8,6	10
Beklenen ücret/limit artışlar (%)	5	5,1

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

	31 Aralık 2012	31 Aralık 2011
1 Ocak	88.630	127.706
Faiz maliyeti	3.040	5.951
Hizmet maliyeti	21.231	14.154
Aktüeryal (kar)/zarar	10.459	(21.423)
Dönem içindeki ödemeler	-	(37.758)
31 Aralık	123.360	88.630

Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2012 tarihinde sona eren yıla ait konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)

15. Diğer varlık ve yükümlülükler

31 Aralık 2012 ve 2011 tarihleri itibarıyla diğer dönen ve duran varlıkların detayları aşağıda verilmiştir:

Diğer dönen varlıklar

	31 Aralık 2012	31 Aralık 2011
Katma değer vergisi ("KDV") alacakları	1.676.609	1.556.202
Verilen avanslar (*)	313.738	8.865.815
Gelecek aylara ait giderler	326.872	151.800
Peşin ödenen vergiler ve stopajlar	1.681	2.139
Diğer	99.293	382.049
	2.418.193	10.958.005

(*) 31 Aralık 2011 tarihi itibarı ile verilen avansların 5.407.780 TL'si Kağıthane Ofis Park Projesi'nden alınan 2 apartman dairesi ile ilgilidir. Söz konusu dairelerin inşaatı tamamlandığından ve satış sözleşmesine göre risk Grup'a geçtiğinden bu daireler için ödenen miktar yatırım amaçlı gayrimenkullere sınıflanmıştır (Not 9).

Diğer duran varlıklar

	31 Aralık 2012	31 Aralık 2011
Katma değer vergisi ("KDV") alacakları	8.571.907	8.125.683
	8.571.907	8.125.683

Diğer duran varlıklar içerisinde yer alan uzun vadeli KDV alacakları için, Grup, 31 Aralık 2012 tarihi itibarıyla 1.720.574 TL (31 Aralık 2011 – 2.649.251 TL) tutarında değer düşüklüğü karşılığı ayrılmıştır. Söz konusu KDV alacağı, Gelişim Şirketi üzerindeki Riva arsasının alımından kaynaklanmakta olup, arsanın net gerçekleşebilir değerinin maliyet bedelinin altında olması nedeniyle, Grup aradaki farkın satış yoluyla geri kazanılamayacağını öngördüğünden, bu farktan gelen KDV tutarı alacağı için değer düşüklüğü karşılığı ayrılmıştır.

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

Diğer kısa vadeli yükümlülükler

	31 Aralık 2012	31 Aralık 2011
Ödenecek vergi ve fonlar	394.080	528.823
Gider tahakkukları	282.346	270.345
Ödenecek sosyal sigorta kurumu stopajları	264.757	229.764
Ertelenmiş gelir	24.401	90.209
Vergi cezası (*)	-	2.811.562
Diğer	90.463	78.965
	1.056.047	4.009.668

(*) 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 ödemiştir (vade farkı dahil). Vergi aslının diğer yarısı ile vergi ziyai cezası ve gecikme faizleri ise 6111 sayılı Kanun kapsamında ödenmemiştir.

Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2012 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 2012 ve 2011 tarihleri itibarıyla enflasyona göre düzeltilmemiş kayıtlı sermayesi aşağıda belirtilmiştir:

	31 Aralık 2012	31 Aralık 2011
Kayıtlı sermaye limiti	100.000.000	100.000.000
Onaylanmış ve ödenmiş sermaye	40.000.000	40.000.000

Grup'un 31 Aralık 2012 ve 2011 tarihleri itibarıyla ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir:

Hissedarlar	31 Aralık 2012		31 Aralık 2011	
	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
Toplam	100,00	40.000.000	100,00	40.000.000
Sermaye düzeltmesi		91.449.175		91.449.175
Toplam ödenmiş sermaye		131.449.175		131.449.175

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 2012 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 itibarıyla 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 2011 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 artırım; 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 Anonim Şirketi

**31 Aralık 2012 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:

	31 Aralık 2012	31 Aralık 2011
Yurtiçi satışlar	26.076.694	20.093.248
Brüt satışlar	26.076.694	20.093.248
İadeler (-)	(7.206)	(3.872)
Net satışlar	26.069.488	20.089.376
Satışların maliyeti	(22.992.960)	(17.240.496)
Brüt kar	3.076.528	2.848.880

31 Aralık 2012 ve 2011 tarihlerinde sona eren yıllara ait satışların ve hizmet gelirlerinin detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2012	31 Aralık 2011
Bina yönetimi hizmet geliri	17.121.620	12.274.761
Bordro taşeronluğu gelirleri	4.961.957	1.832.304
Temizlik hizmet gelirleri	1.224.278	4.200.404
Bina iyileştirme hizmet gelirleri	709.817	-
Kira gelirleri	437.895	343.652
Güvenlik hizmet gelirleri	332.239	142.630
Danışmanlık hizmet gelirleri	258.249	374.375
Teknik hizmet gelirleri	157.845	709.522
Diğer satışlar	865.588	211.728
Yurtiçi satışlar	26.069.488	20.089.376

Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2012 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 2012 ve 2011 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 2012	31 Aralık 2011
Personel giderleri	8.751.505	5.452.016
Dışarıdan sağlanan fayda ve hizmetler	11.949.599	10.668.057
Diğer	2.291.856	1.120.423
	22.992.960	17.240.496

Satış ve pazarlama giderleri

	31 Aralık 2012	31 Aralık 2011
Personel giderleri	586.758	579.959
Vergi, resim ve harçlar	445.623	13.131
Danışmanlık giderleri	46.628	144.698
Kira giderleri	29.295	29.789
Haberleşme giderleri	28.537	10.980
Elektrik giderleri	18.784	7.306
Su giderleri	3.100	2.340
Diğer	154.203	203.705
	1.312.928	991.908

Genel yönetim giderleri

	31 Aralık 2012	31 Aralık 2011
Personel giderleri	3.554.207	3.305.881
Danışmanlık giderleri	537.476	244.280
Vergi, resim ve harçlar	457.855	143.843
Seyahat giderleri	133.144	25.937
Amortisman giderleri	123.172	132.858
Kira giderleri	106.284	169.004
Temizlik ve bakım giderleri	44.914	141.587
Haberleşme giderleri	74.907	60.539
Pazarlama giderleri	67.552	41.780
İlan ve reklam giderleri	2.150	16.003
Elektrik giderleri	9.824	9.569
Su giderleri	2.008	3.492
Diğer	60.400	352.083
	5.173.893	4.646.856

Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2012 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 2012 ve 2011 tarihlerinde sona eren yıllar için diğer faaliyet gelirleri/(giderleri) aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2012	31 Aralık 2011
Yatırım amaçlı gayrimenkuller gerçeğe uygun değer değişimi (Not 9)	2.043.923	3.099.619
Katma değer vergisi ("KDV") alacakları değer düşüklüğü azalması (Not 15)	928.677	-
Kira geliri	350.791	322.168
Stok değer düşüklüğü azalması	-	219.887
Diğer	155.435	201.289
Diğer faaliyet gelirleri	3.478.826	3.842.963

	31 Aralık 2012	31 Aralık 2011
İstanbul – İstanbul Faz III giderleşmesi	(1.772.926)	-
Devam eden projelerle ilgili masraflar	(1.052.346)	(929.394)
Hoşdere projesinin giderleşmesi	(1.023.224)	-
Vergi cezası	(820.800)	(1.845.288)
Stok değer düşüklüğü karşılığı	(418.435)	-
Şüpheli ticari alacak karşılığı	(250.188)	-
Hukuki danışmanlık giderleri	(179.453)	(496.281)
Mutabakat farkı gideri	(126.589)	-
Yatırım amaçlı gayrimenkul satış zararı	-	(49.776)
Katma değer vergisi ("KDV") alacakları değer düşüklüğü karşılığı	-	(2.649.251)
Diğer	(410.657)	(334.128)
Diğer faaliyet giderleri	(6.054.618)	(6.304.118)

20. Finansal gelirler

31 Aralık 2012 ve 2011 tarihlerinde sona eren yıllar için finansal gelirler aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2012	31 Aralık 2011
Kambiyo gelirleri	2.613.818	891.285
Banka mevduatları faiz geliri	14.048	27.964
Menkul kıymet faiz geliri	33.680	15.719
Finansal gelirler	2.661.546	934.968

Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2012 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 2012 ve 2011 tarihlerinde sona eren yıllar için finansal giderler aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2012	31 Aralık 2011
Kambiyo giderleri	(918.420)	(4.056.182)
Banka kredileri faiz giderleri	(2.625.727)	(2.015.762)
Finansal giderler	(3.544.147)	(6.071.944)

22. Vergi varlık ve yükümlülükleri

Ertelenen vergiler

	31 Aralık 2012	31 Aralık 2011
Ertelenen vergi varlıkları	20.114	-
Ertelenen vergi yükümlülüğü	-	(18.216)
Ertelenen vergi varlıkları- net	20.114	(18.216)

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

Müteakip dönemlerde gerçekleşecek geçici farklar üzerinden yükümlülük metoduna göre hesaplanan ertelenen vergi varlıkları ve yükümlülükleri için uygulanacak oran %20'dir (31 Aralık 2011: %20). 31 Aralık 2012 ve 2011 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 varlıkları (yükümlülükleri)	
	31 Aralık 2012	31 Aralık 2011	31 Aralık 2012	31 Aralık 2011
Kıdem tazminatı karşılığı	30.962	11.952	6.192	2.390
Şüpheli alacak karşılığı	43.697	43.697	8.740	8.740
Maddi ve maddi olmayan varlıklar üzerindeki geçici farklar	(35.524)	(20.140)	(7.105)	(4.028)
Diğer	61.433	(126.589)	12.287	(25.318)
Ertelenen vergi varlıkları / (yükümlülükleri)	100.568	(91.080)	20.114	(18.216)

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

**31 Aralık 2012 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, Kurumlar Vergisi Kanunu'na göre Kurumlar Vergisi'nden muaftır. Gelir Vergisi Kanunu'na göre ise gayrimenkul yatırım ortaklıklarının kazançları stopaja tabi tutulmuş olmakla birlikte, 93/5148 sayılı Bakanlar Kurulu kararı ile stopaj oranı "0" olarak belirlenmiştir. Bu nedenle Şirket'in ilgili dönemlere ilişkin herhangi bir vergi yükümlülüğü mevcut değildir.

Bununla birlikte Şirket'in bağlı ortaklıklarından YKS Tesis Yönetim Hizmetleri A.Ş. 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 2012 yılı için %20'dir (2011: %20). Kurumlar vergisi oranı kurumların ticari kazancına vergi yasaları gereğince indirimi kabul edilmeyen giderlerin ilave edilmesi, vergi yasalarında yer alan istisna (iştirak kazançları istisnası, yatırım indirimi istisnası vb.) ve indirimlerin (ar-ge indirimi gibi) indirilmesi sonucu bulunacak vergi matrahına uygulanır. Kar dağıtılmadığı takdirde başka bir vergi ödenmemektedir (GVK Geçici 61. madde kapsamında yararlanılan yatırım indirimi istisnası olması halinde yararlanılan istisna tutarı üzerinden hesaplanıp ödenen %19,8 oranındaki stopaj hariç).

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

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

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

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

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 Anonim Şirketi

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

	31 Aralık 2012	31 Aralık 2011
Ödenecek kurumlar vergisi ve gelir vergisi	99.515	74.726
Eksi: peşin ödenen vergiler	(99.515)	(74.726)
Ödenecek vergiler, net	-	-

	31 Aralık 2012	31 Aralık 2011
Cari yıl vergi gideri	99.515	74.726
Ertelenen vergi gideri/(geliri)	(38.330)	24.985
Toplam vergi gideri	61.185	99.711

23. Hisse başına kazanç / kayıp

Hisse başına zarar hisse grupları bazında aşağıda verilmiştir:

	31 Aralık 2012	31 Aralık 2011
Ana ortaklığa ait net dönem zararı	(7.069.780)	(10.461.633)
Her biri 0,001 TL nominal değerli hisse sayısı	40.000.000	40.000.000
Hisse başına kayıp	(0,1767)	(0,2615)

Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2012 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 2012 ve 2011 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 2012	31 Aralık 2011
Ortaklar		
Yapı Kredi Bankası A.Ş.	186.448	185.261
Koray İnşaat Sanayi Ticaret A.Ş.	11.502	11.695
Koray Yapı Endüstrisi A.Ş.	39.906	13.736
Diğer ilişkili kuruluşlar		
Koray GYO A.Ş.	15.976	20.517
Yapı Kredi Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	5.559	10.487
Yapı Kredi Emeklilik A.Ş.	19.224	16.199
Koray Sigorta A.Ş.	-	6.897
Diğer	24.298	-
	302.913	264.792

İlişkili taraflara borçlar

Ortaklar		
Yapı Kredi Bankası	923	923
Koray Yapı Endüstrisi A.Ş.	260.859	259.035
Diğer ilişkili kuruluşlar		
Koray Sigorta Aracılık Hizmetleri A.Ş.	11.080	9.139
Zer A.Ş.	2.123	528
Koray GYO A.Ş.	38.410	49.078
Koray Sigorta A.Ş.	-	376
Diğer	30.101	-
	343.496	319.079

Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

**31 Aralık 2012 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 2012	31 Aralık 2011
Nakit ve nakit benzeri değerler		
Ortaklar		
Yapı Kredi Bankası A.Ş. vadesiz mevduatlar	102.378	129.756
	102.378	129.756
Yatırım fonları		
Ortaklar		
Yapı Kredi Bankası A.Ş.	66.997	155.284
	66.997	155.284
İlişkili taraflardan alınan krediler		
	31 Aralık 2012	31 Aralık 2011
Ortaklar		
Yapı Kredi Bankası A.Ş.	36.135.582	15.192.430
	36.135.582	15.192.430

31 Aralık 2012 ve 2011 tarihlerinde sona eren yıllara ait ilişkili taraflarla yapılan önemli işlemlerin özeti aşağıda verilmiştir:

İlişkili taraflara yapılan satışlar

	31 Aralık 2012	31 Aralık 2011
Ortaklar		
Yapı Kredi Bankası A.Ş.	1.040.765	764.028
Koray Yapı Endüstrisi A.Ş.	113.949	118.019
Koray İnşaat San. Ve Tic. A.Ş.	83.927	80.815
Diğer ilişkili kuruluşlar		
Yapı Kredi Sigorta A.Ş.	657.436	550.514
Yapı Kredi Emeklilik A.Ş.	469.575	342.487
Yapı Kredi Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	344.394	277.763
Yapı Kredi Portföy Yönetimi A.Ş.	160.111	94.451
Yapı Kredi Factoring A.Ş.	94.867	75.650
Yapı Kredi Leasing A.Ş.	150.207	128.937
Koray Sigorta A.Ş.	5.183	4.449
Koray Gayrimenkul Yatırım A.Ş.	104.597	64.125
Yapı Kredi B Tipi Yatırım Ortaklığı A.Ş.	10.626	8.200
Diğer	69.842	-
	3.305.479	2.509.438

Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2012 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)

İlişkili taraflardan yapılan hizmet alımları

	31 Aralık 2012	31 Aralık 2011
Ortaklar		
Yapı Kredi Bankası A.Ş.	105.757	50.770
Koray Yapı Endüstrisi A.Ş.	315.762	301.944
Diğer ilişkili kuruluşlar		
Zer A.Ş.	959.191	1.618
Koray Sigorta Aracılık Hizmetleri A.Ş.	173.255	96.933
Koray Gayrimenkul Yatırım A.Ş.	99.930	83.473
Yapı Kredi Emeklilik	16.529	15.745
Yapı Kredi Yatırım	6.484	6.298
Koray Sigorta A.Ş.	-	28.723
Yapı Kredi Sigorta	-	970
	1.676.908	586.474

İlişkili taraflardan elde edilen faiz geliri

Ortaklar		
Yapı Kredi Bankası A.Ş.	6.538	-
	6.538	-

İlişkili taraflara ödenen faiz gideri

Ortaklar		
Yapı Kredi Bankası A.Ş.	1.653.955	1.379.004
	1.653.955	1.379.004

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 2012 tarihi itibarıyla Yönetim Kurulu üyelerine, genel müdür ve yardımcısına sağlanan faydalar 714.344 TL'dir (31 Aralık 2011: 643.783 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.

Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2012 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)

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.

31 Aralık 2012 ve 2011 tarihlerinde finansal araç türleri itibarıyla Grup'un maruz kaldığı kredi risklerini gösteren tablo aşağıda gösterilmiştir:

	Ticari alacaklar		Diğer alacaklar		31 Aralık 2012	
					Bankalardaki mevduat	
	İlişkili taraf	Diğer taraf	İlişkili taraf	Diğer taraf	İlişkili taraf	Diğer Taraf
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalan azami kredi riski (A+B+C+D+E)	302.913	2.881.433	-	-	102.378	2.788
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	247.160	2.384.377	-	-	102.378	2.788
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	55.753	497.056	-	-	-	-
- Teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	293.885	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	(293.885)	-	-	-	-
- 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	-	-	-	-	-	-

Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2012 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					
	Ticari alacaklar		Diğer alacaklar		Bankalardaki mevduat	
	İlişkili taraf	Diğer taraf	İlişkili taraf	Diğer taraf	İlişkili taraf	Diğer Taraf
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalan azami kredi riski (A+B+C+D+E)	264.792	2.665.186	-	-	129.756	47.423
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	264.792	2.090.910	-	-	129.756	47.423
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	-	574.276	-	-	-	-
- Teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	43.697	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	(43.697)	-	-	-	-
- 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 2012	
	İlişkili taraflardan alacaklar	Diğer alacaklar
Vadesi üzerinden 1-30 gün geçmiş	36.076	285.683
Vadesi üzerinden 1-2 ay geçmiş	19.677	156.687
Vadesi üzerinden 2 aydan fazla geçmiş	-	54.686
Toplam vadesi geçmiş	55.753	497.056

Teminat, vs ile güvence altına alınmış kısım - -

Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

**31 Aralık 2012 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	
		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	
Toplam vadesi geçmiş	-	574.276	
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 2012							
	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
Banka kredileri	44.785.893	46.094.922	-	46.094.922	-	-	-
Ticari borçlar							
-İlişkili taraf	343.496	343.496	343.496	-	-	-	-
-Diğer taraf	1.822.266	1.822.266	1.814.061	-	8.205	-	-
Toplam kaynaklar	46.951.655	48.260.684	2.157.557	46.094.922	-	-	-
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
Banka kredileri	36.149.406	37.690.348	-	37.690.348	-	-	-
Ticari borçlar							
-İlişkili taraf	319.079	319.079	319.079	-	-	-	-
-Diğer taraf	1.439.361	1.439.361	1.439.361	-	-	-	-
Diğer borçlar	74.762	74.762	74.762	-	-	-	-
Toplam kaynaklar	37.982.608	39.523.550	1.833.202	37.690.348	-	-	-

Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

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

	31 Aralık 2012	31 Aralık 2011
Döviz cinsinden varlıklar	95.635	548
Döviz cinsinden yükümlülükler	(37.321.650)	(34.464.080)
Net döviz pozisyonu	(37.226.015)	(34.463.532)

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

31 Aralık 2012				Döviz pozisyonu tablosu 31 Aralık 2011		
	TL Karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	ABD Doları (TL karşılığı)	Avro (TL karşılığı)	TL Karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	ABD Doları (TL Karşılığı)	Avro (TL karşılığı)
Parasal finansal varlıklar (Kasa, Banka hesapları dahil)	-	-	-	548	474	73
Ticari alacaklar	95.635	95.635	-	-	-	-
Toplam varlıklar	95.635	95.635	-	548	474	73
Kısa vadeli finansal yükümlülükler	(37.321.650)	(26.739.000)	(10.582.650)	(34.003.673)	(24.964.035)	(9.039.638)
Diğer yükümlülükler	-	-	-	(460.407)	(313.792)	(146.615)
Toplam yükümlülükler	(37.321.650)	(26.739.000)	(10.582.650)	(34.464.080)	(25.277.827)	(9.186.253)
Net yabancı para varlıklar/ (yükümlülükler) pozisyonu	(37.226.015)	(26.643.365)	(10.582.650)	(34.463.532)	(25.277.353)	(9.186.180)

Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

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

				31 Aralık 2012
				Özkaynaklar
	Yabancı paranın değer kazanması	Kar/(zarar) Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
ABD Doları'nın TL karşısında %10 değerlenmesi/değer kaybetmesi halinde				
1. ABD Doları net varlık sebebi ile oluşan kar/(zarar)	(2.664.337)	2.664.337	(2.664.337)	2.664.337
2. ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
3. ABD Doları net etki (1+2)	(2.664.337)	2.664.337	(2.664.337)	2.664.337
Euro'nun TL karşısında %10 değerlenmesi/değer kaybetmesi halinde				
4. Euro net varlık sebebi ile oluşan kar/(zarar)	(1.058.265)	1.058.265	(1.058.265)	1.058.265
5. Euro riskinden korunan kısım	-	-	-	-
6. Euro net etki (4+5)	(1.058.265)	1.058.265	(1.058.265)	1.058.265
Toplam (3+6)	(3.722.602)	3.722.602	(3.722.602)	3.722.602

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

31 Aralık 2012 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:

	31 Aralık 2012	31 Aralık 2011
Sabit faizli finansal araçlar		
Finansal varlıklar	-	-
Finansal yükümlülükler	44.785.893	36.149.406
Değişken faizli finansal araçlar		
Finansal varlıklar	-	-

31 Aralık 2012 ve 2011 tarihleri itibarıyla Grup'un finansal yükümlülükleri sabit faizli finansal araç olduğundan herhangi bir faiz oranı riski bulunmamaktadır.

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 artırıcı 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 2012 ve 2011 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:

**31 Aralık 2012 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)

Finansal varlıklar:

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

Finansal yükümlülükler:

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

26. Bilanço tarihinden sonraki olaylar

Şirketin, %100 kontrol gücüne sahip olduğu Gelişim Gayrimenkul Ticaret A.Ş. sermayesini 12.460.000 TL azaltıp, 68.200.000 TL'den 55.740.000 TL'ye indirmek için 13 Aralık 2012 tarihindeki 2012/10 nolu Yönetim Kurulu'nda karar almış ve gerekli prosedürleri tamamlamak için işlemlere başlamıştır.

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

Ankara Ankara (Bilkent) projesi:

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

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

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

**31 Aralık 2012 tarihinde sona eren yıla ait
konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)**

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

Çankaya Belediye Encümeninin 3510.25 sayılı yıkım kararına karşı Ankara 11. İdare Mahkemesinin 2011/325E. sayılı dosyası üzerinden açılmış iptal davası ile ilgili olarak, Ankara 11. İdare Mahkemesi davanın reddine karar vermiştir. Bu karara karşı, temyiz yoluna başvurulmuştur. Temyiz incelemesi, Danıştay 14. Dairesi'nin 2012/3005E. sayılı dosyası üzerinden devam etmektedir.

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

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

31 Aralık 2012 tarihli konsolide finansal tabloların kamuya açıklanma tarihi itibarıyla konu ile ilgili hukuki süreç ve davalar ile ilgili nihai sonuç üzerindeki belirsizlik devam etmektedir.

Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

**31 Aralık 2012 tarihinde sona eren yıla ait
konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)**

28. Ek dipnot: Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü

Şirket, 31 Aralık 2012 tarihi itibarıyla, 28 Temmuz 2011 ve 28008 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak 30 Eylül 2011 tarihinden başlamak üzere yürürlüğe giren SPK'nın Seri: VI, No: 29, "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliği" uyarınca finansal tablolarının dipnotlarına "Ek Dipnot: Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü" başlıklı ayrı bir dipnot maddesi eklemiştir. Söz konusu dipnotta yer verilen bilgiler, SPK'nın Seri: XI, No: 29, "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği"nin 17. Maddesi uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğindedir ve SPK'nın Seri: VI, No:11, "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Tebliğ"nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çevresinde hazırlanmıştır. Ayrıca, bu dipnotta yer verilen bilgiler Şirket'in konsolide olmayan verileridir ve bu veriler konsolide finansal tablolarda yer verilen bilgilerle örtüşmeyebilir.

	Konsolide Olmayan (Bireysel) Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	İlgili Düzenleme	31 Aralık 2012 (TL)	31 Aralık 2011 (TL)
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	Seri: VI, No: 11, Md.27/(b)	6.905	66.033
B	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Seri: VI, No: 11, Md.27/(a)	65.280.934	48.932.220
C	İştirakler	Seri: VI, No: 11, Md.27/(b)	52.553.531	53.322.597
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	Seri: VI, No: 11, Md.24/(g)	-	-
	Diğer Varlıklar		5.675.727	10.911.712
D	Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	Seri: VI, No: 11, Md.4/(i)	123.517.097	113.170.576
E	Finansal Borçlar	Seri: VI, No: 11, Md.35	44.785.893	36.149.406
F	Diğer Finansal Yükümlülükler	Seri: VI, No: 11, Md.35	-	-
G	Finansal Kiralama Borçları	Seri: VI, No: 11, Md.35	-	-
H	İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	Seri: VI, No: 11, Md.24/(g)	-	-
I	Özkaynaklar	Seri: VI, No: 11, Md.35	65.247.261	73.100.556
	Diğer Kaynaklar		13.483.943	3.920.614
D	Toplam Kaynaklar	Seri: VI, No: 11, Md.4/(i)	123.517.097	113.170.576
	Konsolide Olmayan (Bireysel) Diğer Finansal Bilgiler	İlgili Düzenleme	31 Aralık 2012 (TL)	31 Aralık 2011 (TL)
A1	Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 yıllık Gayrimenkul Ödemeleri İçin Tutulan Kısmı	Seri: VI, No: 11, Md.27/(b)	-	-
A2	Vadeli/Vadesiz TL/Döviz	Seri: VI, No: 11, Md.27/(b)	6.905	4.047
A3	Yabancı Sermaye Piyasası Araçları	Seri: VI, No: 11, Md.27/(c)	-	-
B1	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Seri: VI, No: 11, Md.27/(c)	-	-
B2	Atıl Tutulan Arsa/Araziler	Seri: VI, No: 11, Md.27/(d)	16.779.064	5.016.541
C1	Yabancı İştirakler	Seri: VI, No: 11, Md.27/(c)	-	-
C2	İşletmecisi Şirkete İştirak	Seri: VI, No: 11, Md.32/A	205.341	205.341
J	Gayrinakdi Krediler	Seri: VI, No: 11, Md.35	3.304.800	3.304.800
K	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	Seri: VI, No: 11, Md.25/(n)	-	-

Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

**31 Aralık 2012 tarihinde sona eren yıla ait
konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)**

28. Ek dipnot: Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü (devamı)

	Portföy Sınırlamaları	İlgili Düzenleme	Hesaplama	Asgari/Azami Oran	31 Aralık 2012 (TL)	31 Aralık 2011 (TL)
1	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	Seri: VI, No: 11, Md.25/(n)	K/D	Azami %10	%0	0%
2	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Seri: VI, No: 11, Md.27/(a),(b)	(B+A1)/D	Asgari %50	%53	43%
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	Seri: VI, No: 11, Md.27/(b)	(A+C-A1)/D	Azami %50	%43	47%
4	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları	Seri: VI, No: 11, Md.27/(c)	(A3+B1+C1)/D	Azami %49	%0	0%
5	Atıl Tutulan Arsa/Araziler	Seri: VI, No: 11, Md.27/(d)	B2/D	Azami %20	%14	4%
6	İşletmeci Şirkete İştirak	Seri: VI, No: 11, Md.32/A	C2/D	Azami %10	%0	0%
7	Borçlanma Sınırı	Seri: VI, No: 11, Md.35	(E+F+G+H+J)/İ	Azami %500	%74	54%
8	Vadeli/Vadesiz TL/Döviz	Seri: VI, No: 11, Md.27/(b)	(A2-A1)/D	Azami %10	%0	0%