

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

**1 Ocak –30 Eylül 2014 ara hesap dönemine ait özet  
konsolide finansal tablolar**

## Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

### İçindekiler

	<u>Sayfa</u>
Ara dönem özet konsolide finansal durum tablosu	1 -2
Ara dönem özet konsolide kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu	3
Ara dönem özet konsolide özkaynaklar değişim tablosu	4
Ara dönem özet konsolide nakit akış tablosu	5
Ara dönem özet konsolide finansal tablolara ait açıklayıcı dipnotlar	6- 45

Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2014 tarihi itibariyle  
özet konsolide finansal durum tablosu  
(Para birimi Türk Lirası ("TL"))

		Bağımsız incelemeden geçmemiş	Bağımsız denetimden geçmiş
	Dipnot referansları	Cari dönem 30 Eylül 2014	Önceki dönem 31 Aralık 2013
<b>Dönen varlıklar</b>		<b>85.748.110</b>	79.111.045
Nakit ve nakit benzerleri	4	25.891	96.849
Ticari alacaklar			
- İlişkili taraflardan ticari alacaklar	7, 18	1.050.177	416.742
- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	7	5.640.971	4.078.551
Diğer alacaklar			
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	8	339.305	326.889
Stoklar	9	63.551.005	61.304.128
Finansal yatırımlar	5	11.737.982	10.938.434
Peşin ödenmiş giderler		614.780	388.762
Diğer dönen varlıklar	10	2.787.999	1.560.690
<b>Duran varlıklar</b>		<b>44.331.326</b>	43.321.191
Diğer alacaklar			
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	8	7.373	6.728
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	11	32.163.454	31.177.410
Maddi duran varlıklar	12	1.758.454	1.728.852
Maddi olmayan duran varlıklar	13	91.123	106.999
Peşin ödenmiş giderler		29.983	23.262
Ertelenmiş vergi varlığı	17	18.334	19.585
Diğer duran varlıklar	10	10.262.605	10.258.355
<b>Toplam varlıklar</b>		<b>130.079.436</b>	122.432.236

Takip eden notlar özet konsolide finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

**Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi****30 Eylül 2014 tarihi itibariyle  
özet konsolide finansal durum tablosu  
(Para birimi Türk Lirası ("TL"))**

		<b>Bağımsız incelemeden geçmemiş</b>	Bağımsız denetimden geçmiş
	<b>Dipnot referansları</b>	<b>Cari dönem 30 Eylül 2014</b>	Önceki dönem 31 Aralık 2013
<b>Kısa vadeli yükümlülükler</b>		<b>95.565.930</b>	45.422.399
Kısa vadeli borçlanmalar	6	<b>82.050.702</b>	36.858.356
Ticari borçlar			
- İlişkili taraflara borçlar	7, 18	<b>246.534</b>	672.733
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	7	<b>2.778.292</b>	2.570.117
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	15	<b>1.022.910</b>	909.701
Diğer borçlar			
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	8	<b>205.657</b>	93.720
Ertelenmiş gelirler		<b>4.702.614</b>	91.044
Dönem karı vergi yükümlülüğü	17	<b>154.609</b>	16.761
Kısa vadeli karşılıklar			
- Diğer kısa vadeli karşılıklar	16, 23	<b>4.376.739</b>	4.208.166
Diğer kısa vadeli yükümlülükler		<b>27.873</b>	1.801
<b>Uzun vadeli yükümlülükler</b>		<b>9.320.438</b>	40.868.633
Uzun vadeli borçlanmalar	6	-	31.970.154
Diğer borçlar			
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	8	<b>10.586</b>	10.586
Uzun vadeli karşılıklar			
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar		<b>454.737</b>	428.938
- Diğer uzun vadeli karşılıklar	16, 23	<b>8.855.115</b>	8.458.955
<b>Özkaynaklar</b>		<b>25.193.068</b>	36.141.204
<b>Ana ortaklığa ait özkaynaklar</b>		<b>24.356.522</b>	35.554.514
Ödenmiş sermaye		<b>40.000.000</b>	40.000.000
Sermaye düzeltmesi farkları		<b>91.449.175</b>	91.449.175
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler			
- Diğer Kazanç/Kayıplar		<b>(9.688)</b>	58.651
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler		<b>197.658</b>	144.424
Geçmiş yıllar zararları		<b>(96.150.970)</b>	(76.319.218)
Net dönem zararı		<b>(11.129.653)</b>	(19.778.518)
<b>Kontrol gücü olmayan paylar</b>		<b>836.546</b>	586.690
<b>Toplam kaynaklar</b>		<b>130.079.436</b>	122.432.236

Takip eden notlar özet konsolide finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2014 tarihinde sona eren dokuz aylık ara hesap dönemine ait  
özet konsolide kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu  
(Para birimi Türk Lirası ("TL"))

		Bağımsız incelemeden geçmemiş	Bağımsız incelemeden geçmemiş	Bağımsız incelemeden geçmemiş	Bağımsız incelemeden geçmemiş
	Dipnot referansları	1 Ocak - 30 Eylül 2014	1 Temmuz - 30 Eylül 2014	1 Ocak - 30 Eylül 2013	1 Temmuz - 30 Eylül 2013
<b>Sürdürülen faaliyetler</b>					
Hasılat		32.665.194	9.559.847	26.232.339	8.422.883
Satışların maliyeti (-)		(28.753.839)	(8.347.223)	(23.240.387)	(7.507.176)
<b>Brüt kar</b>		<b>3.911.355</b>	<b>1.212.624</b>	2.991.952	915.707
Genel yönetim giderleri (-)		(4.728.532)	(1.394.551)	(4.795.360)	(1.782.451)
Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri (-)		(731.659)	(242.801)	(642.204)	(210.663)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	19	543.187	396.042	370.729	185.723
Esas faaliyetlerden diğer giderler(-)	19	(4.290.096)	58.944	(15.523.762)	(289.329)
<b>Esas faaliyet zararı</b>		<b>(5.295.745)</b>	<b>30.258</b>	(17.598.645)	(1.181.013)
Yatırım faaliyetlerinden gelirler		-	-	266.148	266.148
<b>Finansman gideri öncesi faaliyet zararı</b>		<b>(5.295.745)</b>	<b>30.258</b>	(17.332.497)	(914.865)
Finansman gelirleri	20	3.366.136	1.090.212	1.011.098	343.268
Finansman giderleri	20	(8.422.884)	(5.018.048)	(9.086.522)	(4.089.943)
<b>Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi karı /zararı</b>		<b>(10.352.493)</b>	<b>(3.897.578)</b>	(25.407.921)	(4.661.540)
<b>Sürdürülen faaliyetler vergi gideri</b>		<b>(283.416)</b>	<b>(111.883)</b>	(158.676)	(75.531)
Dönem vergi gideri	17	(279.918)	(106.232)	(190.553)	(43.593)
Ertelenmiş vergi gelir/gideri	17	(3.498)	(5.651)	31.877	(31.938)
<b>Sürdürülen faaliyetler dönem zararı</b>		<b>(10.635.909)</b>	<b>(4.009.461)</b>	(25.566.597)	(4.737.071)
Durdurulan faaliyetler dönem zararı		(677)	-	(18.471)	1.387
<b>Dönem zararı</b>		<b>(10.636.586)</b>	<b>(4.009.461)</b>	(25.585.068)	(4.735.684)
<b>Dönem zararının dağılımı</b>					
Kontrol gücü olmayan paylar		493.067	194.767	239.368	141.744
Ana ortaklık payları		(11.129.653)	(4.204.228)	(25.824.436)	(4.877.428)
<b>Pay başına zarar</b>					
Sürdürülen faaliyetlerden hisse başına zarar		(0,2659)	(0,1002)	(0,6424)	(0,1217)
Durdurulan faaliyetlerden hisse başına zarar		(0,00002)	-	(0,0005)	-
<b>Diğer kapsamlı gelir</b>					
<b>Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar</b>		<b>(68.339)</b>	<b>(5.358)</b>	-	-
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları/kayıpları		(74.991)	(5.333)	-	-
Ertelenmiş vergi etkisi		2.247	(9)	-	-
Kontrol gücü olmayan paylara transferler		4.405	(16)	-	-
<b>Toplam kapsamlı zarar</b>		<b>(10.709.330)</b>	<b>(4.014.803)</b>	(25.585.068)	(4.735.684)
<b>Toplam kapsamlı zararının dağılımı</b>					
Kontrol gücü olmayan paylar		488.662	194.783	239.368	141.744
Ana ortaklık payları		(11.197.992)	(4.209.586)	(25.824.436)	(4.877.428)

Takip eden notlar özet konsolide finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

## Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

1 Ocak – 30 Eylül 2014 tarihinde sona eren dokuz aylık ara hesap dönemine ait  
özet konsolide öz kaynaklar değişim tablosu  
(Para birimi Türk Lirası (“TL”))

	Sermaye	Sermaye enflasyon düzeltilmesi	Kardan Ayrılan Kısıtlanmış yedekler	Aktüeryal Kazanç/ Kayıp	Geçmiş yıllar zararları	Net dönem zararı	Ana ortaklığa ait öz kaynaklar	Kontrol gücü olmayan paylar	Toplam öz kaynaklar
<b>1 Ocak 2014</b>	<b>40.000.000</b>	<b>91.449.175</b>	<b>144.424</b>	<b>58.651</b>	<b>(76.319.218)</b>	<b>(19.778.518)</b>	<b>35.554.514</b>	<b>586.690</b>	<b>36.141.204</b>
Transferler	-	-	-	-	(19.778.518)	19.778.518	-	-	-
Temettü ödemesi	-	-	53.234	-	(53.234)	-	-	(238.806)	(238.806)
<i>Diğer kapsamlı gelir</i>			-	(68.339)	-		(68.339)	(4.405)	(72.744)
<i>Net dönem zararı</i>	-	-	-	-	-	(11.129.653)	(11.129.653)	493.067	(10.636.586)
<b>Toplam kapsamlı dönem geliri / (gideri)</b>	-	-	-	(68.339)	-	(11.129.653)	(11.197.992)	488.662	(10.709.330)
<b>30 Eylül 2014</b>	<b>40.000.000</b>	<b>91.449.175</b>	<b>197.658</b>	<b>(9.688)</b>	<b>(96.150.970)</b>	<b>(11.129.653)</b>	<b>24.356.522</b>	<b>836.546</b>	<b>25.193.068</b>
<b>1 Ocak 2013</b>	<b>40.000.000</b>	<b>91.449.175</b>	<b>107.441</b>	<b>-</b>	<b>(69.212.455)</b>	<b>(7.069.780)</b>	<b>55.274.381</b>	<b>420.707</b>	<b>55.695.088</b>
Transferler	-	-	36.983	-	(7.106.763)	7.069.780	-	-	-
Temettü ödemesi	-	-	-	-	-	-	-	(167.137)	(167.137)
<i>Net dönem zararı</i>	-	-	-	-	-	(25.824.436)	(25.824.436)	239.368	(25.585.068)
<b>Toplam kapsamlı dönem geliri / (gideri)</b>	-	-	-	-	-	(25.824.436)	(25.824.436)	239.368	(25.585.068)
<b>30 Eylül 2013</b>	<b>40.000.000</b>	<b>91.449.175</b>	<b>144.424</b>	<b>-</b>	<b>(76.319.218)</b>	<b>(25.824.436)</b>	<b>29.449.945</b>	<b>492.938</b>	<b>29.942.883</b>

Takip eden notlar özet konsolide finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

1 Ocak – 30 Eylül 2014 tarihinde sonra eren dokuz aylık ara hesap dönemine ait  
özet konsolide nakit akış tablosu  
(Para birimi Türk Lirası (“TL”))

		Bağımsız incelemeden geçmemiş	Bağımsız incelemeden geçmemiş
	Dipnot referansları	1 Ocak – 30 Eylül 2014	1 Ocak – 30 Eylül 2013
<b>İşletme faaliyetlerinden nakit akışları</b>			
Dönem zararı		(10.636.586)	(25.585.068)
<b>Dönem net zararı mutabakatı ile ilgili düzeltmeler</b>			
İstanbul İstanbul taahhüt karşılığı	19	564.733	13.139.935
Vergi gideri/geliri ile ilgili düzeltmeler	17	283.416	158.676
Amortisman ve itfa payları	12, 13	146.722	107.200
Yatırım amaçlı gayrimenkul gerçeğe uygun değer değişikliği, net	11	(986.044)	-
Kıdem tazminatı ve izin karşılığındaki (azalış) /artış		31.734	12.950
Faiz gideri	20	3.496.829	2.583.130
Faiz geliri		(299.948)	(126.770)
Gerçekleşmemiş kur farkı zararı(kararı)		(3.569.138)	6.236.649
Yatırım amaçlı gayrimenkul satışından kaynaklanan kar		-	(266.148)
Şüpheli alacak karşılık gideri		-	181.216
<b>İşletme sermayesindeki değişimler</b>			
Stoklardaki değişim	9	(2.246.877)	(271.970)
Alacaklardaki değişim	7, 8	(2.208.916)	(785.370)
Borçlardaki değişim	7, 8, 15	7.122	843.200
Ödenen kıdem tazminatı		(17.459)	-
Diğer varlık ve yükümlülüklerdeki değişimler		3.155.728	-
Ödenen vergiler	17	(142.070)	(139.026)
Alınan faizler		255.932	126.770
<b>İşletme faaliyetlerinden nakit akışları</b>		<b>(12.164.822)</b>	<b>(3.784.626)</b>
<b>Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akımları</b>			
Vadeli / bloke mevduat	5	(799.548)	(10.343.548)
Maddi ve maddi olmayan duran varlık satın alımı	12, 13	(160.448)	(100.872)
Yatırım amaçlı gayrimenkul satışından kaynaklanan nakit girişi		-	3.852.030
<b>Yatırım faaliyetlerinden sağlanan net nakit</b>		<b>(959.996)</b>	<b>(6.592.390)</b>
<b>Finansman faaliyetlerinden nakit akışları</b>			
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri		109.699.071	76.567.129
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları		(94.166.221)	(62.784.787)
Ödenen faizler		(2.240.184)	(3.151.482)
Ödenen temettüleri		(238.806)	(167.137)
<b>Finansman faaliyetlerinden sağlanan / (kullanılan) net nakit</b>		<b>13.053.860</b>	<b>10.463.723</b>
<b>Nakit ve nakit benzerlerindeki artış / (azalış)</b>		<b>(70.958)</b>	<b>86.707</b>
Dönem başı itibarıyla nakit ve nakit benzerleri	4	96.849	173.096
<b>Dönem sonu itibarıyla nakit ve nakit benzerleri</b>		<b>25.891</b>	<b>259.803</b>

Takip eden notlar özet konsolide finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

## Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2014 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait  
özet konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)

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

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

Şirket, Sermaye Piyasası Kurulu'na ("SPK") kayıtlıdır ve hisseleri 1998 yılından beri Borsa İstanbul A.Ş.'de ("BİST") işlem görmektedir. Şirket; SPK'nın faaliyet esasları, portföy yatırım politikaları ve yönetim sınırlamalarındaki düzenlemelerine ve ilgili mevzuata uymakla yükümlüdür. 30 Eylül 2014 tarihi itibarıyla, Şirket'in BİST'e kayıtlı %49 oranında hissesi mevcuttur ve Şirket'in hisselerinin çoğunluğunu elinde bulunduran hissedarlar ve hisse oranları aşağıdaki gibidir:

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

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

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

Grup'un 30 Eylül 2014 tarihi itibarıyla çalışan sayısı 43 kişidir (31 Aralık 2013: 34 kişi).

Grup Şirketleri'nin 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 sunmaktır.

30 Eylül 2014 tarihi itibarıyla ve bu tarihte sona eren ara hesap dönemine ait olarak hazırlanan özet konsolide finansal tablolar, Yönetim Kurulu tarafından 24 Ekim 2014 tarihinde onaylanmıştır. Genel Kurul ve bazı düzenleyici kurumlar onaylanan özet konsolide finansal tabloları değiştirme yetkisine sahiptir.

## Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2014 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait  
özet konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)

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

#### 2.1 Sunuma ilişkin temel esaslar

##### 2.1.1 Uygulanan muhasebe standartları

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

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

Grup, 30 Eylül 2014 tarihinde sona eren ara döneme ilişkin özet konsolide finansal tablolarını Türkiye Muhasebe Standardı No.34 "Ara Dönem Finansal Raporlama"ya uygun olarak hazırlamıştır.

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

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

- Çalışanlara sağlanan faydalar,
- Şüpheli alacak karşılığı,
- Stok değer düşüklükleri,
- Gerçeğe uygun değer düzeltmesi,
- Ertelenmiş vergi, ve
- Konsolidasyon

İle ilgilidir.

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

## Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2014 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait  
özet konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)

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

#### 2.1.2 Konsolidasyon esasları

- (a) Ara dönem özet 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 dâhil 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) YK Koray (a) doğrudan ve/veya dolaylı olarak kendisine ait olan hisseler neticesinde şirketlerdeki hisselerle ilgili oy kullanma hakkının %50'den fazlasını kullanma yetkisi kanalıyla; ve (b) bağlı ortaklıklarıyla olan ilişkisinden dolayı değişken getirilere maruz kaldığı ve bu getirilerde hak sahibi olduğu, aynı zamanda bu getirileri bağlı ortaklıkları üzerindeki gücüyle etkileme imkânına sahip olduğu durumda bağlı ortaklıklarını kontrol etme yetkisi ve gücüne sahiptir.

30 Eylül 2014 ve 31 Aralık 2013 tarihleri itibariyle konsolidasyona tabi tutulan Bağlı Ortaklıklar ve kontrol oranları aşağıda gösterilmiştir:

	YK Koray'ın doğrudan ve dolaylı kontrolü (%)	YK Koray'ın doğrudan ve dolaylı kontrolü (%)
	30 Eylül 2014	31 Aralık 2013
YKS Tesis Yönetim Hizmetleri A.Ş.	51,00	51,00
Gelişim Gayrimenkul ve Yatırım Ticaret A.Ş.	100,00	100,00
YKS Temizlik Hizmetleri Ticaret Limited Şirketi	-	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'in 30 Eylül 2014 itibariyle çalışan sayısı 26 kişidir (31 Aralık 2013: 23 kişi).

Şirket 14 Kasım 2008 tarihinde sermayesinin %99,90'ına iştirak ederek kurduğu Gelişim Gayrimenkul ve Yatırım Ticaret A.Ş.'ye ("Gelişim Gayrimenkul"), İstanbul, Beykoz'da bulunan, "Göllü" arsasının tamamı olan 223.823 m<sup>2</sup>'lik kısmı ile 255.815 m<sup>2</sup>'lik "Riva" arsasının 207.088m<sup>2</sup>'lik kısmını yasal olarak devretmiştir. Şirket, 30 Kasım 2013'de, F22C06A1A pafta, 1164 ada, 38.846,18 m<sup>2</sup> ile 1 nolu parsel ve 1-5 pafta, 24,524 m<sup>2</sup>, 2993 nolu parsellerde bulunan ve ekspertiz değerleri sırasıyla KDV dahil 9.076.021 TL ve KDV dahil 4.803.761 TL olan taşınmazların, Gelişim Gayrimenkul ve Yatırım Ticaret A.Ş.'den ekspertiz değerleriyle toplam KDV dahil 13.879.782 TL bedelle satın almıştır.

Şirket'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 vermektir. 2011 yılından itibaren operasyonların aktif hale gelmesiyle konsolidasyon kapsamına alınmıştır. Şirket' in faaliyetine devam etmesinde fayda görülmediğinden yönetim kurulu tarafından 30 Nisan 2013 tarihinde tasfiye kararı alınmış ve bu karar 15 Mayıs 2013 tarihinde tescil edilmiştir. 7 Haziran 2013 tarihli 8337 sayılı ticaret sicil gazetesinde 3. kez yayımlanan ilanla Şirket'in borçlu ve alacaklarının ellerindeki belgelerle birlikte bir yıl içinde Levent Mh. Cömert Sk. No:1 YapıKredi Plaza C Blok Giriş Kat Beşiktaş adresinde bulunan tasfiye memurluğuna müracaatları ilan edilmiştir.30 Haziran 2014 tarihi itibariyle tasfiye gerçekleşmiştir.

## Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2014 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait  
özet konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)

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

Bağlı Ortaklıkların, finansal durum tabloları ve kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tabloları tam konsolidasyon yöntemi kullanılarak konsolide edilmiş ve YK Koray'ın sahip olduğu Bağlı Ortaklıkların kayıtlı değeri 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 kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu hesaplarından netleştirilmiştir.

- (c) Bağlı Ortaklıklarının faaliyet sonuçları, operasyon üzerindeki kontrolün Şirket'e transfer edildiği değişken getirilere haiz olduğu ve bu kontrol ile bu getirileri etkileyebileceği tarihten itibaren konsolide finansal tablolara dahil edilmiştir.
- (d) Bağlı Ortaklıklarının net varlıklarında ve faaliyet sonuçlarında ana ortaklık dışı paya sahip hissedarların payları, konsolide finansal durum tablosu ve kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunda ana ortaklık dışı pay/kontrol gücü olmayan pay olarak gösterilmektedir.

Not 24'te verilen "Ek Dipnot: Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü" başlıklı dipnotta yer verilen bilgiler Şirket'in konsolide olmayan verileridir ve bu veriler ara dönem özet konsolide finansal tablolarda yer verilen bilgilerle örtüşmeyebilir.

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

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

	Stok çeşidi	Stok taşınan değeri	Tahmini geri kazanılabilir tarih
Riva projesi	Hammadde	39.788.485	2015
Ankara Çankaya	Yarı mamul	22.750.926	2015
Ankara Ankara (Bilkent)	Mamul	1.011.594	2014
		<b>63.551.005</b>	

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

## Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2014 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait  
özet konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)

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

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

#### 2.1.5 İşlevsel ve raporlama para birimi

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

### 2.2 Önemli muhasebe politikalarının özeti

Grup'un ara dönem özet konsolide finansal tabloları yıl sonu finansal tabloların içermesi gerekli olan açıklama ve dipnotların tamamını içermemektedir ve bu sebeple Grup'un 31 Aralık 2013 tarihli finansal tabloları ile birlikte değerlendirilmelidir.

Grup'un içinde bulunduğu sektör nedeniyle, ara dönem özet konsolide finansal tablolarını önemli ölçüde etkileyebilecek mevsimsel veya dönemsel özellikler taşıyan faaliyetleri bulunmamaktadır.

### 2.3 Muhasebe politikalarındaki değişiklikler

#### Standartlarda değişiklikler ve yorumlar

#### Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar

30 Eylül 2014 tarihi itibarıyla sona eren ara hesap dönemine ait özet konsolide finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları aşağıda özetlenen 1 Ocak 2014 tarihi itibarıyla geçerli yeni ve değiştirilmiş TFRS standartları ve TFRYK yorumları dışında önceki yılda kullanılanlar ile tutarlı olarak uygulanmıştır. Bu standartların ve yorumların Grup'un mali durumu ve performansı üzerindeki etkileri ilgili paragraflarda açıklanmıştır.

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

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

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

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

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

## Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2014 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait  
özet konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)

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

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

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

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

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

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

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

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

Ara dönem özet 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.

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

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

## Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2014 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait  
özet konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)

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

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

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

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

TMS 16 ve TMS 38'deki Değişiklikler, maddi duran varlıklar için hasılataya dayalı amortisman hesaplaması kullanımını yasaklamış ve maddi olmayan duran varlıklar için hasılataya dayalı amortisman hesaplaması kullanımını önemli ölçüde sınırlandırmıştır. Değişiklikler, 1 Ocak 2016 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için ileriye dönük olarak uygulanacaktır. Erken uygulamaya izin verilmektedir. Söz konusu değişikliğin Grup'un finansal durumu ve performansı üzerinde hiçbir etkisi olmayacaktır.

#### TMS/TFRS'lerde Yıllık iyileştirmeler

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

#### Yıllık iyileştirmeler - 2010–2012 Dönemi

TFRS 2 Hisse Bazlı Ödemeler:

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

TFRS 3 İşletme Birleşmeleri

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

TFRS 8 Faaliyet Bölümleri

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

TMS 16 Maddi Duran Varlıklar ve TMS 38 Maddi Olmayan Duran Varlıklar

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

## Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

**30 Eylül 2014 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait  
özet konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)**

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

TMS 24 İlişkili Taraf Açıklamaları

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

#### Yıllık İyileştirmeler - 2011–2013 Dönemi

TFRS 3 İşletme Birleşmeleri

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

TFRS 13 Gerçeğe Uygun Değer Ölçümü Karar Gerekçeleri

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

TMS 40 Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller

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

Söz konusu değişikliklerin Grup'un finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olması beklenmemektedir.

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

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

#### Yıllık İyileştirmeler - 2010–2012 Dönemi

TFRS 13 Gerçeğe Uygun Değer Ölçümü

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

## Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2014 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait  
özet konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)

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

#### Yıllık İyileştirmeler - 2011–2013 Dönemi

##### UFRS 11 – Müşterek Faaliyetlerde Hisse Edinimi (Değişiklikler)

UMSK, Mayıs 2014'de faaliyeti bir işletme teşkil eden müşterek faaliyetlerde ortaklık payı edinimi muhasebesi ile ilgili rehberlik etmesi için UFRS 11'i değiştirmiştir. Bu değişiklik, UFRS 3 İşletme Birleşmeleri'nde belirtildiği şekilde faaliyeti bir işletme teşkil eden bir müşterek faaliyette ortaklık payı edinen işletmenin, bu UFRS'de belirtilen rehberlik ile ters düşenler hariç, UFRS 3 ve diğer UFRS'lerde yer alan işletme birleşmeleri muhasebesine ilişkin tüm ilkeleri uygulamasını gerektirmektedir. Buna ek olarak, edinen işletme, UFRS 3 ve işletme birleşmeleri ile ilgili diğer UFRS'lerin gerektirdiği bilgileri açıklamalıdır. Değişiklikler, 1 Ocak 2016 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için ileriye dönük olarak uygulanacaktır. Erken uygulamaya izin verilmektedir. Söz konusu değişikliğin Grup'un finansal durumu ve performansı üzerinde hiçbir etkisi olmayacaktır.

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

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

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

UMSK, Haziran 2014'de "taşıyıcı bitkiler" in "UMS 16 - Maddi duran varlıklar" standardı kapsamında muhasebeleştirilmesine ilişkin bir değişiklik yayınlamıştır. Yayınlanan değişiklikte üzüm asmaları, kauçuk ağacı ya da hurma ağacı gibi canlı varlık sınıfından olan taşıyıcı bitkilerin, olgunlaşma döneminden sonra bir dönemden fazla ürün verdiği ve işletmeler tarafından ürün verme ömrü süresince tutulduğu belirtilmektedir. Ancak taşıyıcı bitkiler, bir kere olgunlaştıktan sonra önemli biyolojik dönüşümden geçmedikleri için ve işlevleri imalat benzeri olduğu için, değişiklik taşıyıcı bitkilerin UMS 41 yerine UMS 16 kapsamında muhasebeleştirilmesi gerektiğini ortaya koymakta ve "maliyet modeli" ya da "yeniden değerlendirme modeli" ile değerlendirilmesine izin vermektedir. Taşıyıcı bitkilerdeki ürün ise UMS 41'deki satış maliyetleri düşülmüş gerçeğe uygun değer modeli ile muhasebeleştirilecektir. Değişiklikler, 1 Ocak 2016 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için ileriye dönük olarak uygulanacaktır. Erken uygulamaya izin verilmektedir. Değişiklik Grup için geçerli değildir ve Grup'un finansal durumu veya performansı üzerinde etkisi olmayacaktır.

## Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2014 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait  
özet konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)

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

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

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

Grup, standardın finansal durumu ve performansı üzerine etkilerini değerlendirmektedir.

#### UMS 27 – Bireysel Mali Tablolarda Özkaynak Yöntemi – UMS 27'de Değişiklik

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

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

İşletmelerin aynı muhasebeleştirmeyi her yatırım kategorisine uygulaması gerekmektedir. Bu değişiklik 1 Ocak 2016 ve sonrasında başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerli olup, geçmişe dönük olarak uygulanmalıdır. Erken uygulamaya izin verilmekte olup, erken uygulama açıklanmalıdır. Söz konusu değişikliğin Grup'un finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

## Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2014 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait  
özet konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)

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

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

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

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

Bu değişiklik 1 Ocak 2016 ve sonrasında başlayan yıllık raporlama dönemleri için geçerli olup, erken uygulamaya izin verilmektedir. Değişiklikler Grup için geçerli değildir ve Grup'un finansal durumu veya performansı üzerinde etkisi olmayacaktır.

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

UMSK, Eylül 2014'te, UFRS 10 ve UMS 28'deki bir iştirak veya iş ortaklığına verilen bir bağlı ortaklığın kontrol kaybını ele almadaki gereklilikler arasındaki tutarsızlığı gidermek için UFRS 10 ve UMS 28'de değişiklik yapmıştır. Bu değişiklik ile bir yatırımcı ile iştirak veya iş ortaklığı arasında, UFRS 3'te tanımlandığı şekli ile bir işletme teşkil eden varlıkların satışı veya katkısından kaynaklanan kazanç veya kayıpların tamamının yatırımcı tarafından muhasebeleştirilmesi gerektiği açıklığa kavuşturulmuştur. Eski bağlı ortaklıkta tutulan yatırımın gerçeğe uygun değerden yeniden ölçülmesinden kaynaklanan kazanç veya kayıplar, sadece ilişkili olmayan yatırımcıların söz konusu bağlı ortaklıktaki payları ölçüsünde muhasebeleştirilmelidir. İşletmelerin bu değişikliği, 1 Ocak 2016 veya sonrasında başlayan yıllık raporlama dönemleri için ileriye dönük olarak uygulamaları gerekmektedir. Erken uygulamaya izin verilmektedir. Söz konusu değişikliğin Grup'un finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

## Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2014 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait  
özet konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)

### 3. Bölümlere göre raporlama

30 Eylül 2014 tarihi itibarıyla bölümlere göre raporlama detayı aşağıdaki gibidir:

	Gayrimenkul geliştirme	Bina yönetimi hizmetleri		
	1 Ocak – 30 Eylül 2014	1 Ocak – 30 Eylül 2014	Eliminasyonlar	Toplam
Hasılat	5.055.903	27.696.149	(86.858)	32.665.194
Satışların maliyeti	(4.628.165)	(24.154.164)	28.490	(28.753.839)
Pazarlama, satış ve dağıtım ve genel yönetim giderleri	(3.013.709)	(2.559.590)	113.108	(5.460.191)
Esas faaliyetlerden diğer gelir / (gider)	(4.199.212)	332.195	120.108	(3.746.909)
Finansal gelir / (gider)	(5.089.726)	42.291	(9.313)	(5.056.748)
Bölüm (zararı) / karı	(11.857.450)	1.139.823	81.041	(10.636.586)
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler	(63.752)	(4.587)	-	(68.339)
Toplam kapsamlı gelir / (gider)	(11.921.202)	1.135.236	76.636	(10.709.330)
Toplam bölüm varlıkları	195.083.917	7.371.205	(71.998.975)	130.456.147
Toplam bölüm yükümlülükleri	(100.305.520)	(5.202.230)	244.671	(105.263.079)
<b>Nakit girişi/çıkışı yaratmayan önemli kalemler</b>				
Amortisman ve itfa payları	80.508	66.214	-	146.722
İstanbul taahhüt karşılığı	564.733	-	-	564.733
Gerçekleşmemiş kur farkı zararı	(3.569.138)	-	-	(3.569.138)
Vergi gideri/geliri ile ilgili düzeltmeler	-	283.416	-	283.416
Yatırım amaçlı gayrimenkul gerçeğe uygun değer değişikliği, net	(986.044)	-	-	(986.044)
<b>Diğer bilgiler:</b>				
Maddi ve maddi olmayan duran varlık satın alımı	123.341	37.107	-	160.448

30 Eylül 2014 tarihi itibarıyla, bina yönetimi hizmetleri bölümünde hasılatın %10'unu geçen ve bir müşteriden olan satış gelirleri 3.400.897 TL (30 Eylül 2013 – bina yönetimi bölümü 3.208.274 TL) tutarındadır.

## Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2014 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait  
özet konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)

### 3. Bölümlere göre raporlama (devamı)

30 Eylül 2013 tarihi itibarıyla bölümlere göre raporlama detayı aşağıdaki gibidir:

	Gayrimenkul geliştirme	Bina yönetimi hizmetleri	Temizlik hizmetleri		
	1 Ocak – 30 Eylül 2013	1 Ocak – 30 Eylül 2013	1 Ocak – 30 Eylül 2013	Eliminasyonlar	Toplam
Hasılat	351.418	26.006.690	10.000	(135.769)	26.232.339
Satışların maliyeti	(214.939)	(23.131.665)	-	106.217	(23.240.387)
Pazarlama, satış ve dağıtım ve genel yönetim giderleri	(3.032.490)	(2.434.628)	(1.462)	31.016	(5.437.564)
Esas faaliyetlerden diğer gelir / (gider)	(12.652.479)	353.259	(17.009)	(2.836.804)	(15.153.033)
Yatırım faaliyetlerinden gelir / (gider)	266.148	-	-	-	266.148
Finansal gelir / (gider)	(10.196.452)	(26.527)	-	2.147.555	(8.075.424)
Bölüm (zararı) / karı	(26.011.091)	767.129	(8.471)	(155.488)	(25.407.921)
Toplam bölüm varlıkları	183.964.968	4.822.675	13.988	(77.175.675)	111.625.956
Toplam bölüm yükümlülükleri	78.489.554	3.489.825	29	(296.335)	81.683.073
<i>Nakit girişi/çıkışı yaratmayan önemli kalemler</i>					
Amortisman ve itfa payları	51.196	56.004	-	-	107.200
İstanbul taahhüt karşılığı	13.139.935	-	-	-	13.139.935
Şüpheli alacak karşılık gideri	-	181.216	-	-	181.216
Gerçekleşmemiş kur farkı zararı	6.236.649	-	-	-	6.236.649
Vergi gideri/geliri ile ilgili düzeltmeler	-	158.676	-	-	158.676
Yatırım amaçlı gayrimenkul satışından kaynaklanan kar	(266.148)	-	-	-	(266.148)
<i>Diğer bilgiler:</i>					
Maddi ve maddi olmayan duran varlık satın alımı	(20.712)	(80.160)	-	-	(100.872)

## Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2014 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait  
özet konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)

### 4. Nakit ve nakit benzerleri

30 Eylül 2014 ve 31 Aralık 2013 tarihleri itibarıyla nakit ve benzerleri detayları aşağıda verilmiştir:

	30 Eylül 2014	31 Aralık 2013
Kasa	1.970	246
Banka		
- vadesiz mevduat	23.921	36.611
Yatırım fonları	-	59.992
	<b>25.891</b>	<b>96.849</b>

31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla yatırım fonları B-tipi likit fonlardan oluşmaktadır.

### 5. Finansal yatırımlar

Grup, İstanbul ili Kemerburgaz bölgesinde 2B yasasıyla birlikte satışa çıkarılacak bir arsayla ilgili hukuki süreç başlatmış olup ilgili süreç neticesine bağlı olarak söz konusu arsayla ilgili bir aksiyon planı oluşturulması öngörmektedir. Bu konuyla ilgili olarak hukuki süreç gereği Grup'un banka hesaplarında 5.082.080 ABD Doları karşılığı 11.581.552 TL kadar blokeli vadeli mevduatı bulunmaktadır (31 Aralık 2013 – 10.846.683 TL). Söz konusu bloke vadeli mevduatın vadesi 3 aydan uzun olup ilişikteki ara dönem özet konsolide finansal durum tablosunda finansal yatırım olarak sınıflanmıştır. Vadeli mevduatın faiz oranı %2,90'dır ve vadesi 14 Ekim 2014 tarihinde sona erecektir. 30 Eylül 2014 tarihi itibarıyla 38.643 ABD Doları karşılığı 156.430 TL faiz tahakkuk etmiştir (31 Aralık 2013 – 91.751 TL). 14 Ekim 2014 tarihinde vadesi dolan ilgili blokeli mevduat tutarı, bu tarihten itibaren yine 6 aylık olarak 14 Nisan 2015 tarihine vadeli mevduat yapılmıştır.

### 6. Kısa ve uzun vadeli borçlanmalar

	30 Eylül 2014			31 Aralık 2013		
	Faiz oranı (%)	Orijinal Para birimi	TL karşılığı	Faiz oranı (%)	Orijinal Para birimi	TL karşılığı
TL banka kredileri	12,70%	3.210.439	3.210.439(1)	8,52	1.550.736	1.550.736(7)
TL banka kredileri	9,85%	6.425.000	6.425.000(2)	7,35	2.092.733	2.092.733(8)
TL banka kredileri	10,40%	5.510.410	5.510.410(3)	7,40	1.046.682	1.046.682(9)
TL banka kredileri	10,75%	19.985.305	19.985.305(4)	10,55	5.106.978	5.106.978(10)
TL banka kredileri	-	-	-	9,25	116.500	116.500(11)
TL banka kredileri	-	-	-	9,25	1.606.500	1.606.500(12)
Avro banka kredileri	-	-	-	3,35	2.852.708	8.376.979(13)
Avro banka kredileri	-	-	-	3,50	2.039.348	5.988.544(14)
ABD Doları banka kredileri	3,90%	15.417.807	35.135.641(5)	4,61	5.141.125	10.972.704(15)
ABD Doları banka kredileri	4,50%	5.170.187	11.783.908(6)	-	-	-
<b>Toplam kısa vadeli finansal borçlar</b>			<b>82.050.702</b>			<b>36.858.356</b>

- (1) 3 Ekim 2014 vadeli  
(2) Rotatif  
(3) 10 Ekim 2014 vadeli  
(4) 31 Mart 2015 vadeli  
(5) 26 Haziran 2015 vadeli  
(6) 14 Ekim 2014 vadeli  
(7) 14 Ocak 2014 vadeli  
(8) 5 Mayıs 2014 vadeli

- (9) 5 Mayıs 2014 vadeli  
(10) 10 Ekim 2014 vadeli  
(11) Rotatif  
(12) Rotatif  
(13) 5 Haziran 2014 vadeli  
(14) 5 Haziran 2014 vadeli  
(15) 14 Nisan 2014 vadeli

## Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2014 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait  
özet konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)

### 6. Kısa ve uzun vadeli borçlanmalar (devamı)

	30 Eylül 2014			31 Aralık 2013		
	Faiz oranı (%)	Orijinal Para birimi	TL karşılığı	Faiz oranı (%)	Orijinal Para birimi	TL karşılığı
ABD Doları banka kredileri	-	-	-	3,90	14.834.249	31.970.154 (16)
<b>Toplam uzun vadeli borçlanmalar</b>			-			31.970.154

(16) 26 Haziran 2015 vadeli

### 7. Ticari alacaklar ve borçlar

30 Eylül 2014 ve 31 Aralık 2013 tarihleri itibarıyla ticari alacakların detayları aşağıda verilmiştir:

<b>Kısa vadeli ticari alacaklar:</b>	<b>30 Eylül 2014</b>	<b>31 Aralık 2013</b>
İlişkili taraflardan ticari alacaklar	<b>1.050.177</b>	416.742
İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar - Alıcılar	<b>5.916.883</b>	4.354.463
	<b>6.967.060</b>	4.771.205
Şüpheli ticari alacaklar karşılığı	<b>(275.912)</b>	(275.912)
<b>Ticari alacaklar, net</b>	<b>6.691.148</b>	4.495.293

30 Eylül 2014 ve 31 Aralık 2013 tarihleri itibarıyla ticari borçların detayları aşağıda verilmiştir:

<b>Kısa vadeli ticari borçlar:</b>	<b>30 Eylül 2014</b>	<b>31 Aralık 2013</b>
İlişkili taraflara ticari borçlar	<b>246.534</b>	672.733
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar - Satıcılar	<b>2.543.637</b>	2.381.246
- Gider tahakkukları	<b>234.289</b>	49.563
- Borç senetleri	-	138.530
- Diğer ticari borçlar	<b>367</b>	778
	<b>3.024.826</b>	3.242.850

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

**30 Eylül 2014 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait  
özet konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)**

**8. Diğer alacaklar ve borçlar**

30 Eylül 2014 ve 31 Aralık 2013 tarihleri itibarıyla diğer alacaklar ve borçlar detayları aşağıda verilmiştir:

<b>Kısa vadeli diğer alacaklar</b>	<b>30 Eylül 2014</b>	<b>31 Aralık 2013</b>
Personele verilen avanslar	<b>156.845</b>	85.208
Tesis yönetim alacakları	<b>127.507</b>	194.889
Verilen iş avansları	<b>18.241</b>	9.276
Diğer alacaklar	<b>36.712</b>	37.516
	<b>339.305</b>	326.889

<b>Uzun vadeli diğer alacaklar</b>	<b>30 Eylül 2014</b>	<b>31 Aralık 2013</b>
Depozito ve teminatlar	<b>7.373</b>	6.728
	<b>7.373</b>	6.728

<b>Kısa vadeli diğer borçlar</b>	<b>30 Eylül 2014</b>	<b>31 Aralık 2013</b>
Tesis yönetim borçları	<b>122.388</b>	-
Depozito ve teminatlar	<b>65.410</b>	54.541
Diğer borçlar	<b>17.859</b>	39.179
	<b>205.657</b>	93.720

<b>Uzun vadeli diğer borçlar</b>	<b>30 Eylül 2014</b>	<b>31 Aralık 2013</b>
Depozito ve teminatlar	<b>10.586</b>	10.586
	<b>10.586</b>	10.586

## Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2014 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait  
özet konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)

### 9. Stoklar

	30 Eylül 2014	31 Aralık 2013
İlk madde ve malzeme	39.788.485	39.788.485
Yarı mamul	22.750.926	16.106.322
Mamul	1.011.594	1.011.594
Ticari mallar	-	4.397.727
	<b>63.551.005</b>	<b>61.304.128</b>

30 Eylül 2014 ve 31 Aralık 2013 tarihleri itibariyle stokların detayları aşağıda verilmiştir:

#### İlk madde ve malzeme:

30 Eylül 2014 ve 31 Aralık 2013 tarihleri itibariyle ilk madde ve malzeme detayları aşağıda verilmiştir:

	30 Eylül 2014	31 Aralık 2013
Riva projesi	39.788.485	39.788.485
	<b>39.788.485</b>	<b>39.788.485</b>

#### Riva projesi:

Riva projesi, 480.000 m<sup>2</sup> alanda kurulması tasarlanan konut projesidir. Şirket tarafından İstanbul İli, Beykoz İlçesi, Riva Bölgesinde bulunan arsaların üzerinde gerçekleştirilmesi planlanan projenin parsellerle ilgili uygulama yapılması için Riva Göllü'de bulunan arsalar için 1/5.000 ölçekteki nazım planı ile Riva Doğu'da bulunan arsaların 1/1.000 ölçekteki nazım planlarının Belediye tarafından hazırlanarak, Belediyeler ve ilgili kurumlar tarafından onaylanması beklenmektedir. Riva projesi ile ilgili arsaların 430.912,07 m<sup>2</sup>'lik kısmı Şirket'in bağlı ortaklığı olan ve %100'üne sahip olduğu Gelişim Gayrimenkul ve Yatırım Ticaret A.Ş.'ye 14 Kasım 2008 tarihinde yasal olarak devredilmiştir. Şirket, 30 Kasım 2013'de, F22C06A1A pafta, 1164 ada, 38.846,18 m<sup>2</sup> ile 1 nolu parsel ve 1-5 pafta, 24,524 m<sup>2</sup>, 2993 nolu parsellerde bulunan ve ekspertiz değerleri sırasıyla KDV dahil 9.076.021 TL ve KDV dahil 4.803.761 TL olan taşınmazların, Gelişim Gayrimenkul ve Yatırım Ticaret A.Ş.'den ekspertiz değerleriyle toplam KDV dahil 13.879.782 TL bedelle satın almıştır.

#### Yarı mamul:

30 Eylül 2014 ve 31 Aralık 2013 tarihleri itibariyle yarı mamul detayları aşağıda verilmiştir:

	30 Eylül 2014	31 Aralık 2013
Ankara Çankaya	22.750.926	16.106.322
	<b>22.750.926</b>	<b>16.106.322</b>

## Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

**30 Eylül 2014 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait  
özet konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)**

### 9. Stoklar (devamı)

#### Ankara Çankaya projesi:

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

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

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

Ankara 9. İdare Mahkemesinin 2007/237E sayılı dosyası üzerinden, Davacı Ankara Büyükşehir Belediye Başkanlığı ile Davalı Çankaya Belediye Başkanlığı arasında görülmekte olan ve Şirket'in davalı Çankaya Belediye Başkanlığı yanında "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 yürütmeyi durdurulma kararına 12 Ağustos 2008 tarihinde Şirket tarafından Ankara Bölge İdare Mahkemesi nezdinde itiraz edilmiştir.

Ankara Bölge İdare Mahkemesi, 18 Aralık 2008 tarihli kararı ile inşaat ruhsatlarının iptaline karar vermiştir. Gerekçeli karar Şirket tarafından temyiz edilmiş olup, temyiz incelemesi, Danıştay 6. Dairesi nezdinde 2009/2706 E sayılı dosya üzerinden görüşülmüş ve Şirket lehine karar düzeltme yolu açık olmak üzere karar verilmiştir. 30 Eylül 2014 tarihi itibarıyla, davanın karar düzeltme aşaması da Şirket lehine sonuçlanmış olup, Şirket'in müdahil olarak katıldığı bu davada ilk derece mahkemesinin kararı beklenmektedir.

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

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

30 Eylül 2014 tarihi itibarıyla Ankara Çankaya projesinin konut kısmının geri kazanılabilir tutarı 74.415.625 TL olup Şirket'in hissesine düşen pay ise 34.231.188 TL'dir. 30 Eylül 2014 tarihi itibarıyla arsa sahipleriyle yapılan "Gayrimenkul Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığında İnşaat Yapım Sözleşmesi" uyarınca projenin tamamlanmış kısmında Şirket'in payı %23 olup 17.115.594 TL gerçeğe uygun değere sahiptir.

## Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2014 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait  
özet konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)

### 9. Stoklar (devamı)

#### Mamul:

30 Eylül 2014 ve 31 Aralık 2013 tarihleri itibariyle mamullerin detayları aşağıda verilmiştir:

	30 Eylül 2014	31 Aralık 2013
Ankara Ankara (Bilkent)	1.011.594	1.011.594
	1.011.594	1.011.594

#### 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 141 adet ünite şirket tarafından hak sahiplerine teslim edilmiştir (31 Aralık 2013: 141).

Grup, henüz teslim edilmeyen 4 daire ile ilgili olarak, Koray Yapı Endüstri ve Ticaret A.Ş. ile imzalanmış olan hasılat paylaşımı anlaşması gereğince 30 Eylül 2014 tarihi itibariyle sona eren dönemde, 977.584 TL (31 Aralık 2013 – 977.584 TL) değer düşüklüğü karşılık tutarı ayrılmıştır.

#### Ticari mallar:

30 Eylül 2014 ve 31 Aralık 2013 tarihleri itibariyle ticari mallar detayları aşağıda verilmiştir:

	30 Eylül 2014	31 Aralık 2013
Narmanlı Han	-	4.397.727
	-	4.397.727

Proje; İstanbul ili, Beyoğlu ilçesi, Asmalı Mescit Mahallesi, İstiklal Caddesi'nde bulunan Narmanlı Yurdu'nun tarihsel dönüşüm projesi çerçevesinde hayata geçirilmesidir. Bu kapsamda Şirket, 25 Mayıs 2001 tarihinde %60 Yapı Kredi Koray ve %40 Narmanlı ailesi hak sahipliği esasına göre bir "Gayrimenkul Hissesi Karşılığında İnşaat Yapımı ve Satış Vaadi Sözleşmesi" imzalamış ve bu sözleşmeye istinaden ödediği 770.000 ABD Doları karşılığı 904.307 TL (enflasyona göre düzeltilmiş alım bedeli: 2.002.386 TL) bedelle söz konusu gayrimenkulün %15 hissesine sahip olmuştur. Bakiye; %45 hissenin %33'ü yapılacak inşaat karşılığında, %12'si ise ilgili gayrimenkulün boş olarak teslimiyle birlikte 600.000 ABD Doları'nın ödenmesiyle 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 2012 tarihinde yapılan duruşmada Grup aleyhine sonuçlanmış olup, bu karar ile ilgili 23 Kasım 2012 tarihinde Yargıtay'da temyize gidilmiştir. Dava süreci Yargıtay'da karar düzeltme aşamasında devam ederken davacılar 19 Aralık 2013 tarihinde anılan taşınmazdaki hisselerinin tamamını üçüncü kişilere (Eteksan Tekstil Sanayi ve Ticaret Limited Şirketi ile Erkul Kozmetik Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi) satıp devretmişler ve davadan doğan haklarını da aynı kişilere temlik etmişlerdir. Yeni maliklerle Şirket arasında ihtilafın sulh yoluyla çözülmesi konusunda bir anlaşmaya varılmış ve 19 Aralık 2013 tarihinde taraflar arasında bir sulh protokolü imzalanmıştır. Sulh protokolü hükümlerine uygun olarak taraf vekillerince İstanbul 7. Asliye Hukuk Mahkemesine müracaat edilmiş ve mahkemeden varılan sulh anlaşması doğrultusunda karar verilmesi istenmiştir.

## Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2014 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait  
özet konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)

### 9. Stoklar (devamı)

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

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

30 Eylül 2014	Stok çeşidi	Stok taşınan değeri	Tahmini geri kazanılabilir tarih
Riva projesi	Hammadde	39.788.485	2015
Ankara Çankaya	Yarı mamul	22.750.926	2015
Ankara Ankara (Bilkent)	Mamul	1.011.594	2014
		<b>63.551.005</b>	

### 10. Diğer dönen ve duran varlıklar

	30 Eylül 2014	31 Aralık 2013
Katma değer vergisi ("KDV") alacakları	2.787.999	1.560.690
	<b>2.787.999</b>	<b>1.560.690</b>

### Diğer duran varlıklar

	30 Eylül 2014	31 Aralık 2013
Katma değer vergisi ("KDV") alacakları	10.262.605	10.258.355
	<b>10.262.605</b>	<b>10.258.355</b>

Diğer duran varlıklar içerisinde yer alan uzun vadeli KDV alacakları için, Grup, 30 Eylül 2014 tarihi itibarıyla finansal tablolarında 23.972 TL (31 Aralık 2013 – 23.972 TL) tutarında değer düşüklüğü karşılığı taşımaktadır. Söz konusu KDV alacağı, Gelişim Şirketi üzerindeki Riva arsasının alımından kaynaklanmakta olup, arsanın net gerçekleştirilebilir 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.

## Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2014 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait  
özet konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)

### 11. Yatırım amaçlı gayrimenkuller

30 Eylül 2014 ve 2013 tarihlerinde sona eren dönemlere ait yatırım amaçlı gayrimenkullerde gerçekleşen hareketler aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak 2014	İlaveler	Çıkışlar	Gerçeğe Uygun Değer Değişimi(*)	Transferler	30 Eylül 2014
Elit Residence	2.709.137	-	-	183.546	-	2.892.683
Levent Loft Bahçe Projesi	6.685.850	-	-	-	-	6.685.850
Bomonti Apartman	6.121.769	-	-	-	-	6.121.769
Kağıthane Ofispark	3.815.750	-	-	-	-	3.815.750
Ankara Çankaya Projesi Ticari Kısım	11.844.904	-	-	802.498	-	12.647.402
	<b>31.177.410</b>			<b>986.044</b>	<b>-</b>	<b>32.163.454</b>

\*Değerleme raporları döviz üzerinden olan yatırım amaçlı gayrimenkullerdeki döviz kuru etkisinden oluşmaktadır.

	1 Ocak 2013	İlaveler	Çıkışlar	Gerçeğe Uygun Değer Değişimi	Transferler	30 Eylül 2013
Elit Residence	2.601.000	-	-	-	-	2.601.000
Levent Loft Bahçe Projesi	6.176.000	-	-	-	-	6.176.000
Bomonti Apartman	6.002.005	-	-	-	-	6.002.005
Kağıthane Ofispark	7.220.222	-	3.585.882(*)	-	-	3.634.340
	<b>21.999.227</b>	<b>-</b>	<b>3.585.882</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>18.413.345</b>

(\*) Kağıthane OfisPark projesinde yer alan 6. kat, 31 no'lu ve ekspertiz değeri KDV hariç 1.996.927 USD olan, yatırım amaçlı alınmış bağımsız bölümün KDV hariç 2.100.000 USD (KDV Hariç 3.852.030 TL) bedelle Yanmaks Yangın Güvenliği Bina Teknolojileri Mühendislik San. ve Ticaret Ltd. Şirketi'ne satış işlemi yapılarak, bahsi geçen bağımsız bölümün tapu devri yapılmıştır.

#### Elit Residence:

İstanbul Şişli ilçesi 1905 ada ve 48 numaralı parsel üzerinde inşaat edilmiş olan 40 katlı Elit Plaza konut projesinde, Grup tarafından satın alınan 30 numaralı bağımsız bölümden oluşmaktadır. Bu bölüm 30 Eylül 2014 tarihi itibarıyla, 5 Aralık 2013 tarihli ekspertiz raporunda belirtilmiş olan 1.269.333 ABD Doları karşılığı 2.892.683 TL piyasa değeri ile değerlendirilmiştir.

#### Levent Loft Projesi:

Levent Loft Bahçe, İstanbul ili, Şişli ilçesinde 1.759 metrekare yüzölçümüne sahip, 90 no'lu parsel üzerinde 23 katlı konut projesinde, Grup tarafından satın alınan 5 daireden oluşmaktadır. Bu daireler 16 Aralık 2013 tarihindeki ekspertiz raporunda belirtilmiş olan 6.685.850 TL piyasa değeri ile değerlendirilmiştir.

#### Bomonti Projesi:

Bomonti projesi, İstanbul ili, Şişli-Bomonti ilçesinde bulunan 144 pafta, 980 ada, 9 parsel no'lu 2.799 m<sup>2</sup> yüzölçümüne sahip, Bomonti Apartman Projesinden alınan 9 daireden oluşan bir projedir. Bu daireler 16 Aralık 2013 tarihindeki ekspertiz raporunda belirtilmiş olan 6.121.769 TL piyasa değeri ile değerlendirilmiştir.

## Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2014 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait  
özet konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)

### 11. Yatırım amaçlı gayrimenkuller (devamı)

#### Kağıthane OfisPark

Kağıthane OfisPark, İstanbul ili, Kağıthane ilçesinde bulunan 12648 parsel üzerindeki Kağıthane Ofis Park projesi üzerinde yer alan 32 no'lu bağımsız bölümdür. Bu bölüm, 18 Aralık 2013 tarihindeki ekspertiz raporunda belirtilmiş olan 3.815.750 TL piyasa değeri ile değerlendirilmiştir.

#### Ankara Çankaya Projesi Ticari Kısım

Ankara Çankaya Projesi ticari kısmı, Ankara İli, Çankaya İlçesi, 6049 ada, 21 parselde kayıtlı 10.264 m<sup>2</sup> büyüklüğünde arsada geliştirilen projenin A-B ve F bloklarından oluşmaktadır ve Şirket 30 Eylül 2014 tarihi itibarıyla %23'lük arsa payına sahiptir. Ankara Çankaya projesinin ticari kısmı, 5 Aralık 2013 tarihindeki ekspertiz raporunda belirtilmiş olan 5.549.784 ABD Doları (Şirket'in sahip olduğu arsa payına düşen %23'lük kısmın değeri) karşılığı 12.647.402 TL piyasa değeri ile değerlendirilmiştir.

### 12. Maddi duran varlıklar

30 Eylül 2014 tarihinde sona eren döneme ait maddi duran varlıklar ve ilgili amortismanlarında gerçekleşen hareketler aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak 2014	İlaveler	Çıkışlar	Transferler	30 Eylül 2014
<b>Maliyet</b>					
Arsa ve binalar	2.050.930	-	-	-	2.050.930
Makine, tesis ve cihazlar	52.402	9.244	-	-	61.646
Döşeme ve demirbaşlar	875.585	56.933	-	-	932.518
Özel maliyetler	45.933	59.294	-	-	105.227
	<b>3.024.850</b>	<b>125.471</b>	-	-	<b>3.150.321</b>
<b>Birikmiş amortisman</b>					
Arsa ve binalar	(481.605)	(36.963)	-	-	(518.568)
Makine, tesis ve cihazlar	(52.238)	(688)	-	-	(52.926)
Döşeme ve demirbaşlar	(748.079)	(41.617)	-	-	(789.696)
Özel maliyetler	(14.076)	(16.601)	-	-	(30.677)
	<b>(1.295.998)</b>	<b>(95.869)</b>	-	-	<b>(1.391.867)</b>
<b>Net kayıtlı değer</b>	<b>1.728.852</b>				<b>1.758.454</b>

## Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2014 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait  
özet konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)

### 12. Maddi duran varlıklar (devamı)

30 Eylül 2013 tarihinde sona eren döneme ait maddi duran varlıklar ve ilgili amortismanlarında gerçekleşen hareketler aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak 2013	İlaveler	Çıkışlar	Transferler	30 Eylül 2013
<b>Maliyet</b>					
Arsa ve binalar	2.050.930	-	-	-	2.050.930
Makine, tesis ve cihazlar	61.082	-	(8.680)	-	52.402
Taşıt araçları	945	-	(945)	-	-
Döşeme ve demirbaşlar	886.964	44.064	(55.650)	-	875.378
Özel maliyetler	101.231	-	(82.541)	-	18.690
	<b>3.101.152</b>	<b>44.064</b>	<b>(147.816)</b>	<b>-</b>	<b>2.997.400</b>
<b>Birikmiş amortisman</b>					
Arsa ve binalar	(432.186)	(36.963)	-	-	(469.149)
Makine, tesis ve cihazlar	(60.404)	(384)	8.679	-	(52.109)
Taşıt araçları	(945)	-	945	-	-
Döşeme ve demirbaşlar	(749.595)	(38.910)	51.433	-	(737.072)
Özel maliyetler	(96.617)	-	82.541	-	(14.076)
	<b>(1.339.747)</b>	<b>(76.257)</b>	<b>143.598</b>	<b>-</b>	<b>(1.272.406)</b>
<b>Net kayıtlı değer</b>	<b>1.761.405</b>				<b>1.724.994</b>

30 Eylül 2014 ve 30 Eylül 2013 tarihleri itibariyle maddi duran varlıklar üzerinde ipotek bulunmamaktadır (31 Aralık 2013: Yoktur).

30 Eylül 2014 tarihi itibariyle halen kullanımda olan tamamen amorti olmuş maddi varlıkların brüt değeri 820.081TL'dir (31 Aralık 2013: 820.081TL).

### 13. Maddi olmayan duran varlıklar

30 Eylül 2014 ve 2013 tarihlerinde sona eren dönemlere ait maddi olmayan duran varlıklar ve ilgili itfa paylarında gerçekleşen hareketler aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak 2014	İlaveler	Çıkışlar	30 Eylül 2014
<b>Maliyet</b>				
Haklar	20.887	-	-	20.887
Diğer maddi olmayan duran varlıklar	872.862	34.977	-	907.839
	<b>893.749</b>	<b>34.977</b>	<b>-</b>	<b>928.726</b>
<b>Birikmiş amortisman</b>				
Haklar	(20.887)	-	-	(20.887)
Diğer maddi olmayan duran varlıklar	(765.863)	(50.853)	-	(816.716)
	<b>(786.750)</b>	<b>(50.853)</b>	<b>-</b>	<b>(837.603)</b>
<b>Net kayıtlı değer</b>	<b>106.999</b>			<b>91.123</b>

## Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2014 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait  
özet konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)

### 13. Maddi olmayan duran varlıklar (devamı)

	1 Ocak 2013	İlaveler	Çıkışlar	30 Eylül 2013
Maliyet				
Haklar	20.887	-	-	20.887
Diğer maddi olmayan duran varlıklar	824.199	61.026	(12.363)	872.862
	845.086	61.026	(12.363)	893.749
Birikmiş amortisman				
Haklar	(20.887)	-	-	(20.887)
Diğer maddi olmayan duran varlıklar	(735.916)	(30.943)	12.363	(754.496)
	(756.803)	(30.943)	12.363	(775.383)
Net kayıtlı değer	88.283			118.366

### 14. Karşılıklar, koşullu varlık ve yükümlükler

#### Şarta bağlı varlık ve yükümlülükler

a) 30 Eylül 2014 ve 31 Aralık 2013 tarihleri itibariyle teminatlar ve taahhütler aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2014	31 Aralık 2013
Alınan teminatlar	10.128.661	7.549.003

#### Verilen teminat mektupları

	30 Eylül 2014	31 Aralık 2013
--	---------------	----------------

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

A. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	6.995.096	4.174.718
B. Tam konsolidasyon kapsamına dahil edilen ortaklıklar lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
C. Olağan ticari faaliyetlerinin yürütülmesi amacıyla diğer 3. Kişilerin borcunu temin amacıyla vermiş olduğu	-	-
D. Diğer verilen TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
i. Ana ortak lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
ii. B ve C maddeleri kapsamına girmeyen diğer grup şirketleri lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
iii. C maddesi kapsamına girmeyen 3. kişiler lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
<b>Toplam</b>	<b>6.995.096</b>	<b>4.174.718</b>

Grup tarafından verilen TRİ'ler 30 Eylül 2014 ve 31 Aralık 2013 tarihleri itibariyle TL cinsindedir.

## Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

**30 Eylül 2014 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait  
özet konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)**

### 14. Karşılıklar, koşullu varlık ve yükümlükler (devamı)

b) 30 Eylül 2014 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 3 tanesi için mahkemeye toplamda 2.750.000 TL tutarında teminat mektubu verilmiştir.

Çankaya Belediye Encümeni'nin 3510/25 sayılı yıkım kararına karşı Ankara 11. İdare Mahkemesinin 2011/325E. sayılı dosyası üzerinden açılmış iptal davası ile ilgili olarak, Ankara 11. İdare Mahkemesi davanın reddine karar vermiştir. Şirket bu karara karşı, temyiz yoluna başvurmuştur. Temyiz incelemesi sonucunda ilgili kararın bozulmasına, karar düzeltme yolu açık olmak üzere oy çokluğu ile Şirket lehine karar verilmiştir. Ankara Çankaya Belediyesi tarafından Danıştay'da Şirket lehine sonuçlanan kararlar ilgili olarak Danıştay nezdinde yapılan karar düzeltme de Şirket lehine sonuçlanmış olup, Danıştay 14 dairesi tarafından Şirket lehine sonuçlanan dava onama için Ankara 11. İdare mahkemesine geri gönderilmiştir. Ankara 11. İdare Mahkemesi 2014/431E. – 2014/439K. sayılı kararı ile Danıştay 14. Dairesi'nin bozma yönünde kararına temyiz yolu açık olmak üzere Şirket lehine uyma kararı almıştır. Çankaya Belediyesi bu kararı da temyiz etmiştir.

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

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

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

#### **Ankara Çankaya projesi**

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

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

## Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

**30 Eylül 2014 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait  
özet konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)**

### 14. Karşılıklar, koşullu varlık ve yükümlükler (devamı)

Ankara Çankaya projesi üzerinde, kat karşılığı inşaat sözleşmesi hakkı bulunmaktadır. Ankara Bölge İdare Mahkemesi, 18 Aralık 2008 tarihli kararı ile inşaat ruhsatlarının iptaline karar vermiştir. Gerekçeli karar Şirket tarafından temyiz edilmiş olup, temyiz incelemesi, Danıştay 6. Dairesi nezdinde 2009/2706 E sayılı dosya üzerinden görüşülmüş ve Şirket lehine karar düzeltme yolu açık olmak üzere karar verilmiştir. 30 Eylül 2014 tarihi itibarıyla, davanın karar düzeltme aşaması da Şirket lehine sonuçlanmış olup, Şirket'in müdahil olarak katıldığı bu davada ilk derece mahkemenin kararı beklenmektedir.

30 Eylül 2014 tarihli ara dönem özet konsolide finansal tabloların kamuya açıklanma tarihi itibarıyla konu ile ilgili sadece yukarıda belirtilen son dava konusunda hukuki süreç devam etmekte olup, Grup avukatları bu davanın da Grup lehine sonuçlanacağını düşünmekte, dolayısıyla söz konusu davalar nedeniyle Grup'a yansiyacak bir zararın oluşması beklenmemektedir ve projenin bitirilmesi için gerekli çalışmalara başlanmıştır.

#### Elit Residence

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

#### Levent Loft

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

#### İstanbul İstanbul projesi

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

İlerleyen tarihlerde satın alımla ilgili tebligat site yönetimine ulaştığında İstanbul - İstanbul site yönetiminin arsanın satın alınmasını, Şirket'ten talep etmesi beklendiğinden dolayı, Şirket için yaklaşık olarak 15.735.388 TL'lik bir yükümlülük doğması muhtemeldir. Şirket içverim oranı yöntemine göre bu yükümlülüğü iskontolayarak 13.231.854 TL tutarındaki karşılığı mali tablolarına yansıtmıştır (Not 16, Not 23).

### 15. Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar

30 Eylül 2014 ve 31 Aralık 2013 tarihleri itibarıyla çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar detayları aşağıda verilmiştir:

	30 Eylül 2014	31 Aralık 2013
Ödenecek vergi ve fonlar	545.984	523.862
Ödenecek sosyal güvenlik primleri	386.938	347.877
Personele borçlar	89.988	37.962
	<b>1.022.910</b>	<b>909.701</b>

## Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2014 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait  
özet konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)

### 16. Diğer kısa ve uzun vadeli karşılıklar

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

<b>Diğer kısa vadeli karşılıklar</b>	<b>30 Eylül 2014</b>	<b>31 Aralık 2013</b>
İstanbul – İstanbul taahhüt gider karşılığı (Not 23)	<b>4.376.739</b>	4.208.166
	<b>4.376.739</b>	4.208.166
<b>Diğer uzun vadeli karşılıklar</b>	<b>30 Eylül 2014</b>	<b>31 Aralık 2013</b>
İstanbul – İstanbul taahhüt gider karşılığı (Not 23)	<b>8.855.115</b>	8.458.955
	<b>8.855.115</b>	8.458.955

### 17. Vergi varlık ve yükümlülükleri

#### Ertelenen vergiler

	<b>30 Eylül 2014</b>	<b>31 Aralık 2013</b>
Ertelenen vergi varlıkları	<b>18.334</b>	19.585
<b>Ertelenen vergi varlıkları- net</b>	<b>18.334</b>	19.585

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 ara dönem özet konsolide 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 2013: %20). 30 Eylül 2014 ve 31 Aralık 2013 tarihleri itibarıyla Grup ile ilgili birikmiş geçici farklar ve ertelenen vergi varlıklarının yürürlükteki vergi oranları kullanılarak hazırlanan dökümü aşağıdaki gibidir:

	<b>Toplam geçici farklar</b>		<b>Ertelenen vergi varlıkları (yükümlülükleri)</b>	
	<b>30 Eylül 2014</b>	<b>31 Aralık 2013</b>	<b>30 Eylül 2014</b>	<b>31 Aralık 2013</b>
Kıdem tazminatı karşılığı	<b>61.509</b>	42.405	<b>12.302</b>	8.481
Şüpheli alacak karşılığı	<b>27.725</b>	27.725	<b>5.545</b>	5.545
Maddi ve maddi olmayan varlıklar üzerindeki geçici farklar	<b>(95.379)</b>	(22.178)	<b>(19.076)</b>	(4.436)
Diğer	<b>96.559</b>	49.976	<b>19.312</b>	9.995
<b>Ertelenen vergi varlıkları</b>	<b>91.671</b>	97.928	<b>18.334</b>	19.585

## Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

**30 Eylül 2014 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait  
özet konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)**

### 17. Vergi varlık ve yükümlülükleri (devamı)

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.

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

Bununla birlikte Şirket'in bağlı ortaklıklarından YKS Tesis Yönetim Hizmetleri A.Ş., Gelişim Gayrimenkul ve Yatırım Ticaret A.Ş. ve YKS Temizlik Hizmetleri Ticaret Limited Şirketi, 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 2014 yılı için %20'dir (2013: %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 (temettüler) stopaj yapılmaz. Bunların dışında kalan kişi ve kurumlara yapılan temettü ödemeleri %15 oranında stopaja tabidir. Karın sermayeye ilavesi, kar dağıtımı sayılmaz.

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

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

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

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

## Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2014 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait  
özet konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)

### 17. Vergi varlık ve yükümlülükleri (devamı)

30 Eylül 2014 ve 31 Aralık 2013 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait ara dönem özet konsolide finansal durum tablosuna yansıtılmış vergi tutarları aşağıda özetlenmiştir:

	30 Eylül 2014	31 Aralık 2013
Ödenecek kurumlar vergisi ve gelir vergisi	279.918	205.888
Eksi: peşin ödenen vergiler	(125.309)	(189.127)
<b>Ödenecek vergiler - net</b>	<b>154.609</b>	<b>16.761</b>

30 Eylül 2014 ve 2013 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait ara dönem özet konsolide kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosuna yansıtılmış vergi tutarları aşağıda özetlenmiştir:

	1 Ocak – 30 Eylül 2014	1 Temmuz - 30 Eylül 2014	1 Ocak – 30 Eylül 2013	1 Temmuz - 30 Eylül 2013
Cari yıl vergi gideri / (alacağı)	279.918	106.232	190.553	43.593
Ertelenen vergi gideri / (alacağı)	3.498	5.651	(31.887)	31.938
<b>Toplam vergi gideri</b>	<b>283.416</b>	<b>111.883</b>	<b>158.676</b>	<b>75.531</b>

### 18. İlişkili taraf açıklamaları

30 Eylül 2014 ve 31 Aralık 2013 tarihleri itibariyle ilişkili taraflardan alacaklar, ilişkili taraflara borçlar ve ilişkili taraflarda bulunan nakit ve nakit benzeri değerlerin detayı aşağıdaki gibidir:

#### İlişkili taraflardan alacaklar

	30 Eylül 2014	31 Aralık 2013
<b>Ortaklar</b>		
Yapı Kredi Bankası A.Ş.	529.993	171.577
Koray İnşaat Sanayi Ticaret A.Ş.	120.443	30.883
Koray Yapı Endüstrisi A.Ş.	65.354	87.635
<b>Diğer ilişkili kuruluşlar</b>		
Koray GYO A.Ş.	146.845	73.876
Allianz Yaşam ve Emeklilik A.Ş. <sup>(1)</sup>	90.561	19.714
Diğer	96.982	33.057
	<b>1.050.177</b>	<b>416.742</b>

Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2014 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait  
özet konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)

18. İlişkili taraf açıklamaları (devamı)

İlişkili taraflara borçlar

	30 Eylül 2014	31 Aralık 2013
<b>Ortaklar</b>		
Yapı Kredi Bankası	923	923
Koray Yapı Endüstrisi A.Ş.	-	478.518
<b>Diğer ilişkili kuruluşlar</b>		
Koray Sigorta Aracılık Hizmetleri A.Ş.	16.266	13.749
Zer A.Ş.	115.152	113.176
Koray GYO A.Ş.	113.992	65.242
Selim Koray	-	-
Mihda Emine Koray	-	-
Leyla Koray	-	-
Ahmet Kaplan	-	-
Diğer	201	1.125
	<b>246.534</b>	<b>672.733</b>

Nakit ve nakit benzeri değerler

<b>Ortaklar</b>		
Yapı Kredi Bankası A.Ş. (vadesiz mevduatlar)	22.486	35.179
	<b>22.486</b>	<b>35.179</b>

Yatırım fonları

<b>Ortaklar</b>		
Yapı Kredi Bankası A.Ş.	-	59.992
	-	59.992

İlişkili taraflardan alınan krediler

<b>Ortaklar</b>		
Yapı Kredi Bankası A.Ş.	66.903.286	48.931.402
	<b>66.903.286</b>	<b>48.931.402</b>

## Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2014 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait  
özet konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)

### 18. İlişkili taraf açıklamaları (devamı)

30 Eylül 2014 ve 2013 tarihlerinde sona eren dokuz aylık dönemlere ait ilişkili taraflarla yapılan önemli işlemlerin özeti aşağıda verilmiştir:

#### İlişkili taraflara yapılan satışlar

	30 Eylül 2014	30 Eylül 2013
<b>Ortaklar</b>		
Yapı Kredi Bankası A.Ş.	1.118.100	535.986
Koray Yapı Endüstrisi ve Ticaret A.Ş.	93.785	68.180
Koray İnşaat Sanayii ve Ticaret A.Ş.	81.886	48.375
<b>Diğer</b>		
Yapı Kredi Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	321.311	247.740
Yapı Kredi Leasing A.Ş.	130.120	111.486
Yapı Kredi Portföy Yönetimi A.Ş.	96.370	72.492
Yapı Kredi Faktoring A.Ş.	72.752	57.726
Allianz Yaşam ve Emeklilik A.Ş. <sup>(1)</sup>	-	260.960
Yapı Kredi Sigorta A.Ş. <sup>(2)</sup>	-	495.770
Diğer	132.151	117.738
	<b>2.046.475</b>	<b>2.016.453</b>

#### İlişkili taraflardan yapılan alımlar

	30 Eylül 2014	30 Eylül 2013
<b>Ortaklar</b>		
Koray Yapı Endüstrisi ve Ticaret A.Ş.	5.022.619	272.256
<b>Diğer</b>		
Zer A.Ş.	985.581	914.622
Koray Gayrimenkul Yatırım A.Ş.	158.912	68.397
Koray Sigorta Aracılık Hizmetleri A.Ş.	43.595	110.187
Yapı Kredi Yatırım A.Ş.	3.793	3.682
Allianz Yaşam ve Emeklilik A.Ş. <sup>(1)</sup>	-	11.764
	<b>6.214.500</b>	<b>1.380.908</b>

#### İlişkili taraflara faiz ve komisyon giderleri

	30 Eylül 2014	30 Eylül 2013
<b>Ortaklar</b>		
Yapı Kredi Bankası A.Ş.	1.982.910	1.428.351
	<b>1.982.910</b>	<b>1.428.351</b>

## Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2014 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait  
özet konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)

### 18. İlişkili taraf açıklamaları (devamı)

#### İlişkili taraflardan faiz gelirleri

	30 Eylül 2014	30 Eylül 2013
<b>Ortaklar</b>		
Yapı Kredi Bankası A.Ş.	42.291	-
	<b>42.291</b>	-

- (1) Allianz Grubu'nun 13 Temmuz 2013 tarihinde Yapı Kredi Emeklilik A.Ş.'nin ana ortağı olmasının ardından ismi Allianz Yaşam ve Emeklilik A.Ş. olarak değişmiştir.
- (2) Allianz Grubu 13 Temmuz 2013 tarihinde Yapı Kredi Sigorta A.Ş.'nin ana ortağı olmuş ve 30 Eylül 2014 tarihi itibarıyla de Allianz Sigorta A.Ş. ile birleştirmiştir, dolayısıyla bu şirketle yapılan işlemler ilişkili taraf açıklamalarında gösterilmemiştir.

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.

30 Eylül 2014 tarihi itibarıyla Yönetim Kurulu üyelerine, genel müdür ve yardımcılara sağlanan faydalar 593.097 TL'dir (30 Eylül 2013: 571.334 TL).

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

30 Eylül 2014 ve 2013 tarihlerinde sona eren dokuz aylık dönemler için esas faaliyetlerden diğer gelirler ve giderler aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak – 30 Eylül 2014	1 Temmuz - 30 Eylül 2014	1 Ocak – 30 Eylül 2013	1 Temmuz - 30 Eylül 2013
Kira geliri	543.187	396.042	270.536	94.516
Diğer	-	-	100.193	91.207
	<b>543.187</b>	<b>396.042</b>	<b>370.729</b>	<b>185.723</b>
	1 Ocak – 30 Eylül 2014	1 Temmuz - 30 Eylül 2014	1 Ocak – 30 Eylül 2013	1 Temmuz - 30 Eylül 2013
Hukuki danışmanlık giderleri	(2.715.506)	-	-	-
Devam eden projelerle ilgili masraflar	(900.613)	381.530	(1.191.416)	(312.034)
İstanbul – İstanbul taahhüt karşılık gideri	(564.733)	(276.101)	(13.139.935)	(272.321)
SPK idari para ceza karşılık gideri	-	-	-	300.000
Satış sonrası giderleri	-	-	(1.187.437)	-
Diğer	(109.244)	(46.485)	(4.974)	(4.974)
	<b>(4.290.096)</b>	<b>58.944</b>	<b>(15.523.762)</b>	<b>(289.329)</b>

## Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2014 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait  
özet konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)

### 20. Finansman giderleri

30 Eylül 2014 ve 2013 tarihlerinde sona eren dokuz aylık dönemler için finansman gelirleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 30 Eylül 2014	1 Temmuz - 30 Eylül 2014	1 Ocak - 30 Eylül 2013	1 Temmuz - 30 Eylül 2013
Kur farkı geliri	3.366.136	1.090.212	1.011.098	343.268
	<b>3.366.136</b>	<b>1.090.212</b>	1.011.098	343.268

30 Eylül 2014 ve 2013 tarihlerinde sona eren dokuz aylık dönemler için finansman giderleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 30 Eylül 2014	1 Temmuz - 30 Eylül 2014	1 Ocak - 30 Eylül 2013	1 Temmuz - 30 Eylül 2013
Kur farkı gideri	(4.926.055)	(3.088.585)	(6.503.392)	(3.295.292)
Faiz giderleri	(3.496.829)	(1.929.463)	(2.583.130)	(794.651)
	<b>(8.422.884)</b>	<b>(5.018.048)</b>	(9.086.522)	(4.089.943)

### 21. Yabancı para pozisyonu

30 Eylül 2014 ve 31 Aralık 2013 itibarıyla Grup tarafından tutulan yabancı para varlıklar ve borçların TL karşılıkları aşağıdaki gibidir:

	Döviz pozisyonu tablosu					
	30 Eylül 2014			31 Aralık 2013		
	TL Karşılığı (Fonksiyonel parabirimi)	ABD Doları (TL karşılığı)	Avro (TL karşılığı)	TL Karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	ABD Doları (TL Karşılığı)	Avro (TL karşılığı)
Parasal finansal varlıklar (Kasa, Banka hesapları dahil)	11.737.982	11.737.982	-	10.938.434	10.938.434	-
<b>Toplam varlıklar</b>	<b>11.737.982</b>	<b>11.737.982</b>	-	10.938.434	10.938.434	-
Kısa vadeli finansal yükümlülükler	(46.919.549)	(46.919.549)	-	(25.338.226)	(10.972.704)	(14.365.522)
Uzun vadeli finansal yükümlülükler	-	-	-	(31.970.154)	(31.970.154)	-
Diğer yükümlülükler	-	-	-	(33.991)	(31.054)	(2.937)
<b>Toplam yükümlülükler</b>	<b>(46.919.549)</b>	<b>(46.919.549)</b>	-	<b>(57.342.371)</b>	<b>(42.973.912)</b>	<b>(14.368.459)</b>
<b>Net yabancı para varlıklar/ (yükümlülükler) pozisyonu</b>	<b>(35.181.567)</b>	<b>(35.181.567)</b>	-	<b>(46.403.937)</b>	<b>(32.035.478)</b>	<b>(14.368.459)</b>

## Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2014 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait  
özet konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)

### 21. Yabancı para pozisyonu (devamı)

Grup'un 30 Eylül 2014 ve 31 Aralık 2013 tarihleri itibari ile elinde bulundurduğu yabancı para cinsinden varlıkları ve yükümlükleri sebebi ile döviz kurundaki değişimlere duyarlılığı aşağıdaki tabloda özetlenmiştir:

30 Eylül 2014				
Kar/(zarar)		Özkaynaklar		
Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kaybetmesi
<b>ABD Doları'nın TL karşısında %10 değerlenmesi/değer kaybetmesi halinde</b>				
1. ABD Doları net yükümlülük sebebi ile oluşan kar/(zarar)	(3.518.157)	3.518.157	(3.518.157)	3.518.157
2. ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
<b>3. ABD Doları net etki (1+2)</b>	<b>(3.518.157)</b>	<b>3.518.157</b>	<b>(3.518.157)</b>	<b>3.518.157</b>
<b>Euro'nun TL karşısında %10 değerlenmesi/değer kaybetmesi halinde</b>				
4. Euro net varlık sebebi ile oluşan kar/(zarar)	-	-	-	-
5. Euro riskinden korunan kısım	-	-	-	-
<b>6. Euro net etki (4+5)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Toplam (3+6)</b>	<b>(3.518.157)</b>	<b>3.518.157</b>	<b>(3.518.157)</b>	<b>3.518.157</b>
31 Aralık 2013				
Kar/(zarar)		Özkaynaklar		
Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kaybetmesi
<b>ABD Doları'nın TL karşısında %10 değerlenmesi/değer kaybetmesi halinde</b>				
1. ABD Doları net yükümlülük sebebi ile oluşan kar/(zarar)	(3.203.548)	3.203.548	(3.203.548)	3.203.548
2. ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
<b>3. ABD Doları net etki (1+2)</b>	<b>(3.203.548)</b>	<b>3.203.548</b>	<b>(3.203.548)</b>	<b>3.203.548</b>
<b>Avro'nun TL karşısında %10 değerlenmesi/değer kaybetmesi halinde</b>				
4. Avro net yükümlülük sebebi ile oluşan kar/(zarar)	(1.436.846)	1.436.846	(1.436.846)	1.436.846
5. Avro riskinden korunan kısım	-	-	-	-
<b>6. Avro net etki (4+5)</b>	<b>(1.436.846)</b>	<b>1.436.846</b>	<b>(1.436.846)</b>	<b>1.436.846</b>
<b>Toplam (3+6)</b>	<b>(4.640.394)</b>	<b>4.640.394</b>	<b>(4.640.394)</b>	<b>4.640.394</b>

### 22. Bilanço tarihinden sonraki olaylar

Yoktur.

## Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

**30 Eylül 2014 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait  
özet konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)**

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

Ankara Ankara (Bilkent) projesi:

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

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

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

Çankaya Belediye 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 sonucunda ilgili kararın bozulmasına, karar düzeltme yolu açık olmak üzere oy çokluğu ile Şirket lehine karar verilmiştir. Ankara Çankaya Belediyesi tarafından Danıştay da lehimize sonuçlanan kararlar ilgili olarak Danıştay nezdinde yapılan karar düzeltme de lehimize sonuçlanmış olup, Danıştay 14 dairesi tarafından lehimize sonuçlanan dava onama için Ankara 11.İdare mahkemesine geri gönderilmiştir. Ankara 11. İdare Mahkemesi 2014/431E.- 2014/439K. sayılı kararı ile Danıştay 14. Dairesi'nin bozma yönündeki kararına temyiz yolu açık olmak üzere Şirket lehine uyma kararı almıştır. Çankaya Belediyesi bu kararı da temyiz etmiştir.

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

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

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

## Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

**30 Eylül 2014 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait  
özet konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)**

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

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

30 Eylül 2014 tarihli ara dönem özet konsolide finansal tabloların kamuya açıklanma tarihi itibarıyla konu ile ilgili hukuki süreç ve davalar ile ilgili nihai sonuç üzerindeki belirsizlik devam etmektedir.

İstanbul İstanbul projesi:

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

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

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

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

## Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

**30 Eylül 2014 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait  
özet konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)**

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

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

Satın almayla ilgili tebligatın 6292 sayılı kanun gereği yapılması gerekli en son tarih 10 Kasım 2013 olduğundan Şubat ayı itibariyle tebligatın gelmesi beklenmekteydi, ancak 1 Mart 2014 tarihinde Bakanlar Kurulu kararı ile 2B Kanununda hak sahiplerine başvuru süresi ile satış bedellerinin ödenmesiyle ilgili olarak 6 ay ek süre verildiğinden, bu durumda Şirket, satın almayla ilgili 6292 sayılı kanun gereği yapılması gerekli tebligatın 1 Eylül 2014 tarihinden sonraki 3 ay içinde (1 Aralık 2014 tarihine kadar) site yönetimine ulaşma olasılığı olabileceğini tahmin etmektedir. Konuyla ilgili tebligatın site yönetimine ulaşma tarihinden sonra 3 ay içerisinde Şirket, toplam tutarın %20'sini peşin (3.147.078 TL), kalan tutarı ise 5 yılda 10 eşit taksitte (1.235.831 TL / taksit) ödemeyi planlamaktadır. Şirket 30 Eylül 2014 tarihi itibariyle bu ödeme planına göre ödenmesi muhtemel olarak öngörülen tutarın net bugünkü değeri olan 13.231.854 TL karşılığı finansal tablolarına yansıtmıştır.

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

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

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

Ankara Çankaya projesi:

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

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

30 Eylül 2014 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait  
özet konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)

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

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

Ankara Bölge İdare Mahkemesi, 18 Aralık 2008 tarihli kararı ile inşaat ruhsatlarının iptaline karar vermiştir. Gerekçeli karar Şirket tarafından temyiz edilmiş olup, temyiz incelemesi, Danıştay 6. Dairesi nezdinde 2009/2706 E sayılı dosya üzerinden görüşülmüş ve Şirket lehine karar düzeltme yolu açık olmak üzere karar verilmiştir.30 Eylül 2014 tarihi itibarıyla, davanın karar düzeltme aşaması da Şirket lehine sonuçlanmış olup, Şirket'in müdahil olarak katıldığı bu davada ilk derece mahkemesinin kararı beklenmektedir.

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

Şirket, konut kısmının satılmasını ve ticari kısmın ise kiraya verilmesini öngören proje planı çerçevesinde çalışmalara başlamış olup bu kapsamda projenin ticari kısmını oluşturan ve daha önce yarı mamuller altında muhasebeleştirilen 5.214.909 TL tutarındaki ticari üniteyi yatırım amaçlı gayrimenkullere sınıflamış ve toplamda 12.647.402 TL gerçeğe uygun değeri ile kaydedilmesine karar vermiştir (Not 11).

30 Eylül 2014 tarihi itibarıyla Ankara Çankaya projesinin konut kısmının geri kazanılabilir tutarı 74.415.625 TL olup Şirket'in hissesine düşen pay ise 34.321.188 TL'dir. 30 Eylül 2014 tarihi itibarıyla arsa sahipleriyle yapılan "Gayrimenkul Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığında İnşaat Yapım Sözleşmesi" uyarınca projenin tamamlanmış kısmında Şirket'in payı %23 olup 17.115.594 TL gerçeğe uygun değere sahiptir.

## Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2014 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait  
özet konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)

### 24. Ek dipnot: Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü

Şirket, 30 Eylül 2014 tarihi itibarıyla, 13 Eylül 2013 tarih ve 28676 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanan Seri II, 14.1 no'lu "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği"nin 16.maddesi uyarınca finansal tablolarının dipnotlarına "Ek Dipnot: Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü" başlıklı ayrı bir dipnot maddesi eklemiştir. Söz konusu dipnotta yer verilen bilgiler SPK'nın Seri:II, 14.1 no'lu "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği"nin 16.maddesi uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğindedir ve SPK'nın Seri: VI, No:11, "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Tebliği"nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır. Ayrıca, bu dipnotta yer verilen bilgiler Şirket'in konsolide olmayan verileridir ve bu veriler ara dönem özet konsolide finansal tablolarda yer verilen bilgilerle örtüşmeyebilir.

	Konsolide Olmayan (Bireysel) Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	İlgili Düzenleme	30 Eylül 2014 (TL)	31 Aralık 2013 (TL)
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(b)	11.747.807	10.953.296
B	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(a)	74.238.125	71.042.166
C	İştirakler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(b)	51.093.609	51.183.208
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 23/(f)	-	-
	<b>Diğer Varlıklar</b>		<b>5.629.360</b>	<b>4.400.864</b>
D	<b>Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)</b>	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 3/(k)	<b>142.708.901</b>	<b>137.579.534</b>
E	Finansal Borçlar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 31	82.014.702	68.828.510
F	Diğer Finansal Yükümlülükler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 31	-	-
G	Finansal Kiralama Borçları	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 31	-	-
H	İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 23/(f)	-	-
I	Özkaynaklar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 31	42.816.447	54.668.171
	<b>Diğer Kaynaklar</b>		<b>17.877.752</b>	<b>14.082.853</b>
D	<b>Toplam Kaynaklar</b>	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 3/(k)	<b>142.708.901</b>	<b>137.579.534</b>
	Konsolide Olmayan (Bireysel) Diğer Finansal Bilgiler	İlgili Düzenleme	30 Eylül 2014 (TL)	31 Aralık 2013 (TL)
A1	Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 yıllık Gayrimenkul Ödemeleri İçin Tutulan Kısmı	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(b)	-	-
A2	Vadeli/Vadesiz TL/Döviz	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(b)	11.747.807	10.953.296
A3	Yabancı Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(d)	-	-
B1	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(d)	-	-
B2	Atıl Tutulan Arsa/Araziler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(c)	16.779.789	16.779.789
C1	Yabancı İştirakler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(d)	-	-
C2	İşletmecisi Şirkete İştirak	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 28	205.341	205.341
J	Gayrinakdi Krediler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 31	3.304.800	3.304.800
K	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 22/(e)	-	-

## Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

30 Eylül 2014 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait  
özet konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

### 24. Ek dipnot: Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü(devamı)

	Portföy Sınırlamaları	İlgili Düzenleme	Hesaplama	Asgari/Azami Oran	30 Eylül 2014 (TL)	31 Aralık 2013 (TL)
1	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 22/(e)	K/D	Azami %10	0%	0%
2	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(a),(b)	(B+A1)/D	Asgari %51	52%	52%
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(b)	(A+C-A1)/D	Azami %49	44%	45%
4	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(d)	(A3+B1+C1)/D	Azami %49	0%	0%
5	Atıl Tutulan Arsa/Araziler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(c)	B2/D	Azami %20	12%	12%
6	İşletmeci Şirkete İştirak	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 28	C2/D	Azami %10	0%	0%
7	Borçlanma Sınırı	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 31	(E+F+G+H+J)/İ	Azami %500	199%	132%
8	Vadeli/Vadesiz TL/Döviz	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 22/(e)	(A2-A1)/D	Azami %10	8%	8%