

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

**1 Ocak – 31 Mart 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 kapsamlı 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 - 38

Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2014 tarihi itibariyle

özet konsolide finansal durum tablosu

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

		Bağımsız denetimden geçmemiş	Bağımsız denetimden geçmiş
	Dipnot referansları	Cari dönem 31 Mart 2014	Önceki dönem 31 Aralık 2013
<b>Dönen varlıklar</b>		<b>78.179.263</b>	79.111.045
Nakit ve nakit benzerleri	3	98.032	96.849
Ticari alacaklar			
- ilişkili taraflardan ticari alacaklar	15	315.586	416.742
- ilişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar		6.478.942	4.078.551
Diğer alacaklar			
- ilişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	6	347.646	326.889
Stoklar	8	57.439.644	61.304.128
Finansal yatırımlar	4	11.312.058	10.938.434
Peşin ödenmiş giderler		1.213.610	388.762
Diğer dönen varlıklar	7	973.745	1.560.690
<b>Duran varlıklar</b>		<b>43.339.387</b>	43.321.191
Diğer alacaklar			
- ilişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	6	7.373	6.728
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	9	31.177.410	31.177.410
Maddi duran varlıklar	10	1.729.779	1.728.852
Maddi olmayan duran varlıklar	11	123.424	106.999
Peşin ödenmiş giderler		21.822	23.262
Ertelenmiş vergi varlığı	14	18.899	19.585
Diğer duran varlıklar	7	10.260.680	10.258.355
<b>Toplam varlıklar</b>		<b>121.518.650</b>	122.432.236

Sayfa 6 ile 38 arasında yer alan dipnotlar ara dönem özet konsolide finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

**Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi****31 Mart 2014 tarihi itibariyle****özet konsolide finansal durum tablosu**

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

		<b>Bağımsız denetimden geçmemiş Cari dönem 31 Mart 2014</b>	<b>Bağımsız denetimden geçmiş Önceki dönem 31 Aralık 2013</b>
	<b>Dipnot referansları</b>		
<b>Kısa vadeli yükümlülükler</b>		<b>46.451.289</b>	<b>45.422.399</b>
Kısa vadeli borçlanmalar	5	<b>37.516.998</b>	36.858.356
Ticari borçlar			
- İlişkili taraflara borçlar	15	<b>759.240</b>	672.733
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar		<b>2.510.118</b>	2.570.117
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar		<b>873.315</b>	909.701
Diğer Borçlar			
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	6	<b>271.767</b>	93.720
Ertelenmiş gelirler		<b>189.057</b>	91.044
Dönem karı vergi yükümlülüğü	14	<b>115.400</b>	16.761
Kısa vadeli karşılıklar			
- Diğer kısa vadeli karşılıklar	13	<b>4.206.044</b>	4.208.166
Diğer kısa vadeli yükümlülükler		<b>9.350</b>	1.801
<b>Uzun vadeli yükümlülükler</b>		<b>42.037.102</b>	<b>40.868.633</b>
Uzun vadeli borçlanmalar	5	<b>33.115.063</b>	31.970.154
Diğer borçlar			
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	6	<b>10.586</b>	10.586
Uzun vadeli karşılıklar			
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar		<b>455.576</b>	428.938
- Diğer uzun vadeli karşılıklar	13	<b>8.455.877</b>	8.458.955
<b>Özkaynaklar</b>		<b>33.030.259</b>	<b>36.141.204</b>
<b>Ana ortaklığa ait özkaynaklar</b>		<b>32.053.715</b>	<b>35.554.514</b>
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>60.712</b>	58.651
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler		<b>144.424</b>	144.424
Geçmiş yıllar zararları		<b>(96.097.736)</b>	(76.319.218)
Net dönem zararı		<b>(3.502.860)</b>	(19.778.518)
<b>Kontrol gücü olmayan paylar</b>		<b>976.544</b>	586.690
<b>Toplam kaynaklar</b>		<b>121.518.650</b>	<b>122.432.236</b>

Sayfa 6 ile 38 arasında yer alan dipnotlar ara dönem özet konsolide finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

## Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2014 tarihinde sona eren üç aylık ara hesap dönemine ait  
özet konsolide kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)

	Dipnot referansları	Bağımsız incelemeden geçmemiş 1 Ocak - 31 Mart 2014	Bağımsız incelemeden geçmemiş 1 Ocak - 31 Mart 2013
<b>Sürdürülen faaliyetler</b>			
Hasılat		14.171.274	8.560.637
Satışların maliyeti (-)		(12.642.601)	(7.542.001)
<b>Brüt kar</b>		<b>1.528.673</b>	<b>1.018.636</b>
Genel yönetim giderleri (-)		(1.845.137)	(1.280.923)
Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri (-)		(240.364)	(210.748)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	16	53.454	104.281
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	16	(566.407)	(98.718)
<b>Esas faaliyet zararı</b>		<b>(1.069.781)</b>	<b>(467.472)</b>
Finansman giderleri (-)	17	(1.906.512)	(773.394)
<b>Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi zararı</b>		<b>(2.976.293)</b>	<b>(1.240.866)</b>
<b>Sürdürülen faaliyetler vergi gideri</b>		<b>(113.587)</b>	<b>(71.584)</b>
Dönem vergi gideri	14	(111.589)	(84.754)
Ertelenmiş vergi gelir/(gideri)	14	(1.998)	13.170
<b>Sürdürülen faaliyetler dönem zararı</b>		<b>(3.089.880)</b>	<b>(1.312.450)</b>
Durdurulan faaliyetler dönem karı/(zararı)		(12.404)	-
<b>Dönem zararı</b>		<b>(3.102.284)</b>	<b>(1.312.450)</b>
<b>Dönem zararının dağılımı</b>			
Kontrol gücü olmayan paylar		400.576	256.587
Ana ortaklık payları		(3.502.860)	(1.569.037)
<b>Pay başına zarar</b>			
Sürdürülen faaliyetlerden pay başına zarar		(0,0772)	(0,0328)
Durdurulan faaliyetlerden pay başına zarar		(0,0003)	-
<b>Diğer kapsamlı gelir</b>			
<b>Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar</b>		<b>2.061</b>	<b>-</b>
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları/kayıpları		(9.973)	-
Ertelenmiş vergi etkisi		1.312	-
Kontrol gücü olmayan paylara transferler		10.722	-
<b>Toplam kapsamlı zarar</b>		<b>(3.100.223)</b>	<b>(1.312.450)</b>
<b>Toplam kapsamlı gelirin dağılımı</b>			
Kontrol gücü olmayan paylar		389.854	256.587
Ana ortaklık payları		(3.490.077)	(1.569.037)

Sayfa 6 ile 38 arasında yer alan dipnotlar ara dönem özet konsolide finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2014 tarihinde sona eren üç aylık ara hesap dönemine ait  
özet konsolide özkaynaklar değişim tablosu  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)

	Sermaye	Sermaye enflasyon düzeltmesi	Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazanç/ kayıpları	Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	Birikmiş karlar/(zararlar)			Kontrol gücü olmayan paylar	Toplam özkaynaklar
					Geçmiş yıllar zararları	Net dönem zararı	Ana ortaklığa ait özkaynaklar		
<b>1 Ocak 2014</b>	<b>40.000.000</b>	<b>91.449.175</b>	<b>58.651</b>	<b>144.424</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	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<i>Aktüeryal kazanç</i>	-	-	2.061	-	-	-	2.061	(10.722)	(8.661)
<i>Net dönem zararı</i>	-	-	-	-	-	(3.502.860)	(3.502.860)	400.576	(3.102.284)
<b>Toplam kapsamlı gelir</b>	-	-	2.061	-	-	(3.502.860)	(3.500.799)	389.854	(3.110.945)
<b>31 Mart 2014</b>	<b>40.000.000</b>	<b>91.449.175</b>	<b>60.712</b>	<b>144.424</b>	<b>(96.097.736)</b>	<b>(3.502.860)</b>	<b>32.053.715</b>	<b>976.544</b>	<b>33.030.259</b>
<b>1 Ocak 2013</b>	<b>40.000.000</b>	<b>91.449.175</b>	<b>-</b>	<b>107.441</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	-	-	-	-	(7.069.780)	7.069.780	-	-	-
Temettü ödemesi	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<i>Net dönem zararı</i>	-	-	-	-	-	(1.569.037)	(1.569.037)	256.587	(1.312.450)
<b>Toplam kapsamlı gider</b>	-	-	-	-	-	(1.569.037)	(1.569.037)	256.587	(1.312.450)
<b>31 Mart 2013</b>	<b>40.000.000</b>	<b>91.449.175</b>	<b>-</b>	<b>107.441</b>	<b>(76.282.235)</b>	<b>(1.569.037)</b>	<b>53.705.344</b>	<b>677.294</b>	<b>54.382.638</b>

Sayfa 6 ile 38 arasında yer alan dipnotlar ara dönem özet konsolide finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2014 tarihinde sona eren üç aylık ara hesap dönemine ait  
özet konsolide nakit akış tablosu  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)

	Dipnot referansları	Bağımsız incelemeden geçmemiş Cari dönem 31 Mart 2014	Bağımsız incelemeden geçmemiş Önceki dönem 31 Mart 2013
<b>İşletme faaliyetlerinden nakit akışları</b>			
Dönem zararı		(3.102.285)	(1.312.450)
<b>Dönem net zararı mutabakatı ile ilgili düzeltmeler</b>			
Amortisman ve itfa payları	10, 11	36.950	33.042
İstanbul İstanbul taahhüt karşılığı	13	(5.200)	-
Kıdem tazminatı ve izin karşılığındaki (azalış) /artış		16.664	3.631
Faiz geliri		(183.319)	(4.846)
Faiz gideri		844.789	546.152
Gerçekleşmemiş kur farkı zararı(kararı)		1.463.185	243.901
Yatırım amaçlı gayri menkul makul değer karları		109.135	-
Vergi gideri/geliri ile ilgili düzeltmeler	14	113.587	71.584
Şüpheli alacak karşılık gideri		15.972	-
<b>İşletme varlık ve yükümlülüklerindeki değişiklik öncesi işletme faaliyetlerinde kullanılan net nakit</b>		<b>(690.522)</b>	<b>(418.986)</b>
Stoklardaki değişim	8	3.864.484	(84.351)
Ticari alacaklardaki değişim		(2.315.852)	(1.934.317)
Faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki (artış)/azalış		(259.545)	(158.182)
Ticari borçlardaki değişim		26.508	857.622
Faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış/(azalış)		247.223	946.690
<b>Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları</b>		<b>872.296</b>	<b>(791.524)</b>
Ödenen vergiler		(12.950)	(84.754)
Alınan faizler		93.469	4.846
<b>İşletme faaliyetlerinde kullanılan net nakit</b>		<b>952.815</b>	<b>(871.432)</b>
Maddi ve maddi olmayan duran varlık satın alımı	10, 11	(54.302)	(63.809)
Vadeli / Bloke mevduat	4	190.305	-
<b>Yatırım faaliyetlerinden (kullanılan)/ sağlanan net nakit</b>		<b>136.003</b>	<b>(63.809)</b>
<b>Finansman faaliyetlerinden nakit akışları</b>			
Ödenen faizler		(95.324)	(126.323)
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri		12.976.582	3.216.075
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları		(13.968.894)	(2.143.307)
<b>Finansman faaliyetlerinde sağlanan net nakit</b>		<b>(1.087.636)</b>	<b>946.445</b>
<b>Nakit ve nakit benzeri değerlerdeki net azalış</b>		<b>1.182</b>	<b>11.204</b>
<b>Nakit ve nakit benzeri değerlerin dönem başı bakiyesi</b>		<b>3</b>	<b>96.849</b>
<b>Nakit ve nakit benzeri değerlerin dönem sonu bakiyesi</b>		<b>3</b>	<b>98.031</b>

Sayfa 6 ile 38 arasında yer alan dipnotlar ara dönem özet konsolide finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

## Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

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

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

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

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

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

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

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

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



## Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

**31 Mart 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. 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, 31 Mart 2014 tarihinde sona eren ara döneme ilişkin konsolide finansal tablolarını Türkiye Muhasebe Standardı No.34 "Ara Dönem Finansal Raporlama" ya uygun olarak hazırlamıştır.

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

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,
- 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.

##### 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.

## Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

**31 Mart 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. Konsolide finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

- (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.

31 Mart 2014 ve 31 Aralık 2013 tarihleri itibariyle konsolidasyona tabi tutulan Bağlı Ortaklıklar ve ortaklık oranları aşağıda gösterilmiştir:

	YK Koray'ın doğrudan ve dolaylı kontrolü (%)	YK Koray'ın doğrudan ve dolaylı kontrolü (%)
	31 Mart 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	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 31 Mart 2014 tarihi itibariyle çalışan sayısı 22 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 207.088 m<sup>2</sup>'lik kısmını yasal olarak devretmiştir. Şirket, 30 Kasım 2012'de, F22C06A1A pafta, 1164 ada, 38.846,18 m<sup>2</sup> ile 1 nolu parsel ve 1-5 pafta, 24.524 m<sup>2</sup>, 2993 nolu parsellerde bulunan ve ekspertiz değerleri sırasıyla KDV dahil 9.076.021 TL ve KDV dahil 4.803.761 TL olan taşınmazların, Gelişim Gayrimenkul ve Yatırım Ticaret A.Ş.'den ekspertiz değerleriyle toplam KDV dahil 13.879.782 TL bedelle satın almıştır. 13 Aralık 2012 tarihindeki 2012/10 nolu Yönetim Kurulu'nda alınan karar ile Gelişim Gayrimenkul Ticaret A.Ş. sermayesini 12.460.000 TL azaltıp 68.200.000 TL'den 55.740.000 TL'ye indirmek için gerekli prosedürleri tamamlamıştır.

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 Yapı Kredi Plaza C Blok Giriş Kat Beşiktaş adresinde bulunan tasfiye memurluğuna müracaatları ilan edilmiştir.

## Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 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. 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 değerleri ile öz sermayeleri karşılıklı olarak netleştirilmiştir. Şirket ile Bağlı Ortaklıklar arasındaki grup içi işlemler ve bakiyeler konsolidasyon sırasında mahsup edilmiştir. Şirket'in sahip olduğu hisselerin kayıtlı değerleri ve bunlardan kaynaklanan temettüleri, ilgili özkaynaklar ve kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu hesaplarından netleştirilmiştir.

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

Not 21'de 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	16.639.565	2015
Ankara Ankara (Bilkent)	Mamul	1.011.594	2014
		<b>57.439.644</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.

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 görüşündedir.

## Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

**31 Mart 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. Konsolide finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

#### 2.1.5 İşlevsel ve raporlama para birimi

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

### 2.2. Standartlarda değişiklikler ve yorumlar

#### Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar

31 Mart 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. Değişiklikler 1 Ocak 2014 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geriye dönük olarak uygulanacaktır. 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 eşiğin aşılması halinde ortaya çıkan bir vergi ve vergi benzeri yükümlülük, asgari eşik aşılmadan yükümlülük olarak kayıtlara alınamayacaktır. Bu yorum 1 Ocak 2014 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerli olup erken uygulamaya izin verilmektedir. Bu yorumun geçmişe dönük olarak uygulanması zorunludur. Söz konusu yorum Grup için geçerli değildir ve Grup'un finansal durumu veya performansı üzerinde hiçbir etkisi olmamıştır.

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

TFRS 13 'Gerçeğe uygun değer ölçümleri'ne getirilen değişiklikten sonra TMS 36 Varlıklarda değer düşüklüğü standardındaki değer düşüklüğüne uğramış varlıkların geri kazanılabilir değerlerine ilişkin bazı açıklama hükümleri değiştirilmiştir. Değişiklik, değer düşüklüğüne uğramış varlıkların (ya da bir varlık grubunun) gerçeğe uygun değerinden elden çıkarma maliyetleri düşülmüş geri kazanılabilir tutarının ölçümü ile ilgili ek açıklama hükümleri getirmiştir. Bu değişiklik, 1 Ocak 2014 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geriye dönük olarak uygulanacaktır. Söz konusu standardın Grup'un finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

## Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

**31 Mart 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. Konsolide finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

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

TMS 39 Finansal Araçlar: Muhasebeleştirme ve Ölçme standardına 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. Bu değişiklik, 1 Ocak 2014 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geriye dönük olarak uygulanacaktır. 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. 1 Ocak 2014 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geriye dönük olarak uygulanacaktır. 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 uygulamaya 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 2018 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. Standardın erken uygulanmasına izin verilmektedir. Grup, standardın finansal durumu ve performansı üzerine etkilerini değerlendirmektedir.

#### **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.

## Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

**31 Mart 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. Konsolide finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

#### **UFRS 9 Finansal Araçlar – Riskten Korunma Muhasebesi ve UFRS 9, UFRS 7 ve UMS 39'daki değişiklikler – UFRS 9 (2013)**

UMSK Kasım 2013'de, yeni riskten korunma muhasebesi gerekliliklerini ve UMS 39 ve UFRS 7'deki ilgili değişiklikleri içeren UFRS 9'un yeni bir versiyonunu yayınlamıştır. İşletmeler tüm riskten korunma işlemleri için UMS 39'un riskten korunma muhasebesi gerekliliklerini uygulamaya devam etmek üzere muhasebe politikası seçimi yapabilirler. Bu Standart'ın zorunlu bir geçerlilik tarihi yoktur, fakat halen uygulanabilir durumdadır ve yeni bir zorunlu geçerlilik tarihi, UMSK projenin değer düşüklüğü fazını bitirdikten sonra belirlenecektir. Geçici olarak belirlenen geçerlilik tarihi ise 1 Ocak 2018'den başlayan yıllık hesap dönemleridir. Grup, standardın finansal durumu ve performansı üzerinde herhangi bir etkisi olmasını beklememektedir.

#### **UFRS'ndeki iyileştirmeler**

UMSK, Aralık 2013'de '2010–2012 dönemi' ve '2011–2013 Dönemi' olmak üzere iki dizi 'UFRS'nda Yıllık İyileştirmeler' yayınlamıştır. Standartların "Karar Gerekçeleri"ni etkileyen değişiklikler haricinde değişiklikler 1 Temmuz 2014'den itibaren geçerlidir.

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

##### *UFRS 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.

##### *UFRS 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.

##### *UFRS 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.

##### *UFRS 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.

##### *UMS 16 Maddi Duran Varlıklar ve UMS 38 Maddi Olmayan Duran Varlıklar*

UMS 16.35(a) ve UMS 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

**31 Mart 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. Konsolide finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

#### *UMS 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**

#### *UFRS 3 İşletme Birleşmeleri*

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

#### *UFRS 13 Gerçeğe Uygun Değer Ölçümü Karar Gerekçeleri*

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

#### *UMS 40 Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller*

Gayrimenkulün yatırım amaçlı gayrimenkul ve sahibi tarafından kullanılan gayrimenkul olarak sınıflanmasında UFRS 3 ve UMS 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.

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

UMS 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.

### 3. Nakit ve nakit benzerleri

31 Mart 2014 ve 31 Aralık 2013 tarihleri itibariyle nakit ve nakit benzerleri detayları aşağıda verilmiştir:

	31 Mart 2014	31 Aralık 2013
Kasa	4.984	246
Banka		
- vadesiz mevduat	55.246	36.611
Yatırım fonları	37.802	59.992
	<b>98.032</b>	<b>96.849</b>

31 Mart 2014 ve 31 Aralık 2013 tarihleri itibariyle yatırım fonları B-tipi likit fonlardan oluşmaktadır.

31 Mart 2014 ve 31 Aralık 2013 tarihleri itibariyle, banka mevduatları üzerinde herhangi bir blokaj yoktur.

## Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 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. 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 11.128.739 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 %3,25'tir ve vadesi 14 Nisan 2014 tarihinde sona erecektir. 31 Mart 2014 tarihi itibarıyla 83.715 ABD Doları karşılığı 183.319 TL faiz tahakkuk etmiştir ve vadeye kalan gün sayısı 14'tür (31 Aralık 2013 – 91.751 TL).

### 5. Kısa ve uzun vadeli borçlanmalar

	31 Mart 2014			31 Aralık 2013		
	Faiz oranı (%)	Orijinal yabancı para	TL	Faiz oranı (%)	Orijinal yabancı para	TL
TL banka kredileri	7,35	2.158.747	2.158.747 (1)	7,35	2.092.733	2.092.733 (1)
TL banka kredileri	7,40	1.065.536	1.065.536 (1)	7,40	1.046.682	1.046.682 (1)
TL banka kredileri	10,55	5.236.603	5.236.603 (2)	10,55	5.106.978	5.106.978 (2)
TL banka kredileri	12,75	1.040.500	1.040.500 (3)	9,25	116.500	116.500 (7)
TL banka kredileri	12,75	1.838.960	1.838.960 (4)	9,25	1.606.500	1.606.500 (8)
TL banka kredileri	-	-	-	8,52	1.550.736	1.550.736 (9)
Avro banka kredileri	3,35	2.876.276	8.665.070 (5)	3,35	2.852.708	8.376.979 (5)
Avro banka kredileri	3,50	2.056.952	6.196.773 (5)	3,50	2.039.348	5.988.544 (5)
ABD Doları banka kredileri	4,61	5.199.376	11.314.809 (6)	4,61	5.141.125	10.972.704 (6)
<b>Toplam kısa vadeli finansal borçlar</b>			<b>37.516.998</b>			<b>36.858.356</b>

- (1) 9 Mayıs 2014 vadeli  
(2) 10 Ekim 2014 vadeli  
(3) Rotatif, 1 Nisan 2014 vadeli  
(4) Rotatif, 1 Nisan 2014 vadeli  
(5) 5 Haziran 2014 vadeli  
(6) 14 Nisan 2014 vadeli  
(7) Rotatif, 2 Ocak 2014 vadeli  
(8) Rotatif, 2 Ocak 2014 vadeli  
(9) 14 Ocak 2014 vadeli

	31 Aralık 2014			31 Aralık 2013		
	Faiz oranı (%)	Orijinal yabancı para	TL	Faiz oranı (%)	Orijinal yabancı para	TL
ABD Doları banka kredileri		15.122.414	33.115.063 (1)	3,90	14.834.249	31.970.154 (1)
<b>Toplam uzun vadeli borçlanmalar</b>			<b>33.115.063</b>			<b>31.970.154</b>

- (1) 26 Haziran 2015 vadeli



## Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 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. Diğer alacak ve borçlar

31 Mart 2014 ve 31 Aralık 2013 tarihleri itibariyle diğer alacaklar ve borçlar detayları aşağıda verilmiştir:

<b>Kısa vadeli diğer alacaklar</b>	<b>31 Mart 2014</b>	<b>31 Aralık 2013</b>
Tesis yönetim alacakları (*)	<b>153.366</b>	194.889
Personele verilen avanslar	<b>137.570</b>	85.208
Verilen iş avansları	<b>17.185</b>	9.276
Diğer alacaklar	<b>39.525</b>	37.516
	<b>347.646</b>	326.889

(\*) YKS Tesis Yönetim Hizmetleri A.Ş.'nin yönettiği tesislerde tahmini olarak hesaplayıp müşterilerine faturaladığı tesis genel giderleri ile gerçekleşen tutarlar arasındaki farktan kaynaklanan alacaklardır.

#### Uzun vadeli diğer alacaklar:

	<b>31 Aralık 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>31 Aralık 2014</b>	<b>31 Aralık 2013</b>
Depozito ve teminatlar	<b>61.065</b>	54.541
Tesis yönetim borçları	<b>210.702</b>	39.179
	<b>271.767</b>	93.720

#### Uzun vadeli diğer borçlar:

Depozito ve teminatlar	<b>10.586</b>	10.586
	<b>10.586</b>	10.586

## Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

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

### 7. Diğer dönen ve duran varlıklar

#### Diğer dönen varlıklar

	31 Mart 2014	31 Aralık 2013
Katma değer vergisi ("KDV") alacakları	973.745	1.560.690
	<b>973.745</b>	1.560.690

#### Diğer duran varlıklar

	31 Mart 2014	31 Aralık 2013
Katma değer vergisi ("KDV") alacakları	10.260.680	10.258.355
	<b>10.260.680</b>	10.258.355

Diğer duran varlıklar içerisinde yer alan uzun vadeli KDV alacakları için, Grup, 31 Mart 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.

### 8. Stoklar

	31 Mart 2014	31 Aralık 2013
İlk madde ve malzeme	39.788.485	39.788.485
Yarı mamul	16.639.565	16.106.322
Mamul	1.011.594	1.011.594
Ticari mallar	-	4.397.727
	<b>57.439.644</b>	61.304.128

31 Mart 2014 ve 31 Aralık 2013 tarihleri itibarıyla stokların detayları aşağıda verilmiştir:

#### İlk madde ve malzeme:

31 Mart 2014 ve 31 Aralık 2013 tarihleri itibarıyla ilk madde ve malzeme detayları aşağıda verilmiştir:

	31 Mart 2014	31 Aralık 2013
Riva projesi	39.788.485	39.788.485
	<b>39.788.485</b>	39.788.485

## Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

**31 Mart 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. Stoklar (devamı)

#### Riva projesi:

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

#### **Yarı mamul:**

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

	<b>31 Mart 2014</b>	31 Aralık 2013
Ankara Çankaya	<b>16.639.565</b>	16.106.322
	<b>16.639.565</b>	16.106.322

#### 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 Encümeni'nin 23 Aralık 2004 tarihli parsellerin tevhidini kararının, Ankara Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu'nun 16 Nisan 2004 tarihli 9102 sayılı ve 13 Kasım 1995 tarihli 4304 sayılı kararının iptaline karar vermiştir. Mahkeme kararı yürütmeyi durdurma ve duruşma talepli olarak temyiz edilmiştir. Danıştay 6. Dairesi mahkeme kararını 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.

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 arsaların 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.

## Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

**31 Mart 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. Stoklar (devamı)

Ankara Bölge İdare Mahkemesi, 18 Aralık 2008 tarihli kararı ile inşaat ruhsatlarının iptaline karar vermiştir. Gerekçeli karar Şirket tarafından temyiz edilmiş olup, temyiz incelemesi, Danıştay 6. Dairesi nezdinde 2009/2706 E sayılı dosya üzerinden görüşülmüş ve Şirket lehine karar düzeltme yolu açık olmak üzere karar verilmiştir. 31 Mart 2014 tarihi itibarıyla, davacı Ankara Büyükşehir Belediye Başkanlığı tarafından karar düzeltme yoluna gidilmesine karar verilmiş olup, Şirket davaya müdahil olarak katılmaktadır.

Şirket tarafından Ankara-Çankaya Projesi'nin devam etmesine hukuki bakımdan mevcut durumda bir engel olmadığı görülmüş. 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.

Proje ruhsatının geri alınmasıyla beraber Şirket, proje tamamlandığında, 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 5.049.549 TL tutarındaki ticari üniteyi yatırım amaçlı gayrimenkullere sınıflamıştır (Not 9).

31 Mart 2014 tarihi itibarıyla Ankara Çankaya projesinin konut kısmının geri kazanılabilir tutarı 74.797.621 TL olup Şirket'in hissesine düşen pay ise 34.406.906 TL'dir. 31 Mart 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 17.203.453 TL gerçeğe uygun değere sahiptir.

#### Mamul:

31 Mart 2014 ve 31 Aralık 2013 tarihleri itibarıyla mamullerin detayları aşağıda verilmiştir:

	31 Mart 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 31 Mart 2014 tarihi itibarıyla sona eren dönemde, 977.584 TL (31 Aralık 2013 – 977.584 TL) değer düşüklüğü karşılık tutarı ayrılmıştır.

## Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

**31 Mart 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. Stoklar (devamı)

#### Ticari mallar:

31 Mart 2014 ve 31 Aralık 2013 tarihleri itibarıyla ticari mallar detayları aşağıda verilmiştir:

	31 Mart 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 taşınmazda ki hisselerinin tamamını üçüncü kişilere satıp devretmişler (Eteksan Tekstil Sanayi ve Ticaret Limited Şirketi ve Erkul Kozmetik Sanayi ve Ticaret Anonim Şirketi) ve davadan doğan haklarını da aynı kişilere temlik etmişlerdir. Yeni maliklerle Şirket arasında ihtilafın sulh yoluyla çözülmesi konusunda bir anlaşmaya varılmış ve 19 Aralık 2013 tarihinde taraflar arasında bir sulh protokolü imzalanmıştır. Sulh protokolü hükümlerine uygun olarak taraf vekillerince İstanbul 7. Asliye Hukuk Mahkemesine müracaat edilerek varılan sulh anlaşması doğrultusunda karar verilmesi mahkemeden istenmiştir.

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

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:

31 Mart 2014	Stok çeşidi	Stok taşınan değeri	Tahmini geri kazanılabilir tarih
Riva projesi	Hammadde	39.788.485	2015
Ankara Çankaya	Yarı mamul	16.639.565	2015
Ankara Ankara (Bilkent)	Mamul	1.011.594	2014
		<b>57.439.644</b>	

## Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

**31 Mart 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. Yatırım amaçlı gayrimenkuller

31 Mart 2014 ve 31 Mart 2013 tarihlerinde sona eren yıllara ait yatırım amaçlı gayrimenkullerde gerçekleşen hareketler aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak 2014	İlaveler	Çıkışlar	Gerçeğe uygun değer değişimi	Transferler	31 Mart 2014
Elit Residence	2.709.137	-	-	-	-	2.709.137
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	-	-	-	-	11.844.904
	<b>31.177.410</b>	-	-	-	-	<b>31.177.410</b>

	1 Ocak 2013	İlaveler	Çıkışlar	Gerçeğe uygun değer değişimi	Transferler	31 Mart 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	-	-	-	-	7.220.222
	<b>21.999.227</b>	-	-	-	-	<b>21.999.227</b>

#### Elit Residence:

İstanbul Şişli ilçesi 1905 ada ve 48 numaralı parsel üzerinde inşaat edilmiş olan 40 katlı Elit Plaza konut projesinde, Grup tarafından satın alınan 30 numaralı bağımsız bölümden oluşmaktadır. Bu bölüm 31 Mart 2014 tarihi itibarıyla, 5 Aralık 2013 tarihli ekspertiz raporunda belirtilmiş olan 1.269.333 ABD Doları karşılığı 2.709.137 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.

#### 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 31 Mart 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 11.844.904 TL piyasa değeri ile değerlendirilmiştir.

## Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

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

### 10. Maddi duran varlıklar

31 Mart 2014 tarihinde sona eren hesap dönemine ait maddi duran varlıklar ve ilgili amortismanlarında gerçekleşen hareketler aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak 2014	İlaveler	Çıkışlar	Transferler	31 Mart 2014
<b>Maliyet</b>					
Arsa ve binalar	2.050.930	-	-	-	2.050.930
Makine, tesis ve cihazlar	52.402	-	-	-	52.402
Taşıt araçları	-	-	-	-	-
Döşeme ve demirbaşlar	875.585	17.054	-	-	892.639
Özel maliyetler	45.933	8.996	-	-	54.929
	<b>3.024.850</b>	<b>26.050</b>	-	-	<b>3.050.900</b>
<b>Birikmiş amortisman</b>					
Arsa ve binalar	(481.605)	(11.491)	-	-	(493.096)
Makine, tesis ve cihazlar	(52.238)	(74)	-	-	(52.312)
Taşıt araçları	-	-	-	-	-
Döşeme ve demirbaşlar	(748.079)	(12.130)	-	-	(760.209)
Özel maliyetler	(14.076)	(1.428)	-	-	(15.504)
	<b>(1.295.998)</b>	<b>(25.123)</b>	-	-	<b>(1.321.121)</b>
<b>Net kayıtlı değer</b>	<b>1.728.852</b>				<b>1.729.779</b>

31 Mart 2013 tarihinde sona eren hesap dönemine ait maddi duran varlıklar ve ilgili amortismanlarında gerçekleşen hareketler aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak 2013	İlaveler	Çıkışlar	Transferler	31 Mart 2013
<b>Maliyet</b>					
Arsa ve binalar	61.082	-	(8.680)	-	52.402
Makine, tesis ve cihazlar	945	-	(945)	-	-
Taşıt araçları	886.964	39.235	(37.514)	-	888.685
Döşeme ve demirbaşlar	101.231	-	(82.541)	-	18.690
Özel maliyetler	2.050.930	-	-	-	2.050.930
	<b>3.101.152</b>	<b>39.235</b>	<b>(129.680)</b>	-	<b>3.010.707</b>
<b>Birikmiş amortisman</b>					
Arsa ve binalar	(432.186)	(12.185)	-	-	(444.371)
Makine, tesis ve cihazlar	(60.404)	(128)	8.680	-	(51.852)
Taşıt araçları	(945)	-	945	-	-0
Döşeme ve demirbaşlar	(749.595)	(12.112)	37.514	-	(724.193)
Özel maliyetler	(96.617)	-	82.541	-	(14.076)
	<b>(1.339.747)</b>	<b>(24.425)</b>	<b>129.680</b>	-	<b>(1.234.492)</b>
<b>Net kayıtlı değer</b>	<b>1.761.405</b>				<b>1.776.215</b>

31 Mart 2014 tarihi itibarıyla maddi duran varlıklar üzerinde ipotek bulunmamaktadır (31 Aralık 2013: Yoktur).

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

## Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 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. Maddi olmayan duran varlıklar

31 Mart 2014 ve 2013 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait maddi olmayan duran varlıklar ve ilgili itfa paylarında gerçekleşen hareketler aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak 2014	İlaveler	Çıkışlar	31 Mart 2014
<b>Maliyet</b>				
Haklar	20.887	-	-	20.887
Diğer maddi olmayan duran varlıklar	872.862	28.252	-	901.114
	<b>893.749</b>	<b>28.252</b>	-	<b>922.001</b>
<b>Birikmiş amortisman</b>				
Haklar	(20.887)	-	-	(20.887)
Diğer maddi olmayan duran varlıklar	(765.863)	(11.827)	-	(777.690)
	<b>(786.750)</b>	<b>(11.827)</b>	-	<b>(798.577)</b>
<b>Net kayıtlı değer</b>	<b>106.999</b>			<b>123.424</b>
	1 Ocak 2013	İlaveler	Çıkışlar	31 Mart 2013
<b>Maliyet</b>				
Haklar	20.887	-	-	20.887
Diğer maddi olmayan duran varlıklar	824.199	24.574	(12.363)	836.410
	<b>845.086</b>	<b>24.574</b>	<b>(12.363)</b>	<b>857.297</b>
<b>Birikmiş amortisman</b>				
Haklar	(20.887)	-	-	(20.887)
Diğer maddi olmayan duran varlıklar	(735.916)	(8.617)	12.363	(732.170)
	<b>(756.803)</b>	<b>(8.617)</b>	<b>12.363</b>	<b>(753.057)</b>
<b>Net kayıtlı değer</b>	<b>88.283</b>			<b>104.240</b>



## Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 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. Karşılıklar, koşullu varlık ve yükümlükler

#### Şarta bağlı varlık ve yükümlülükler

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

	31 Mart 2014	31 Aralık 2013
Alınan teminatlar	9.043.644	7.549.003
<b>Toplam</b>	<b>9.043.644</b>	<b>7.549.003</b>

#### Verilen teminat mektupları

	31 Mart 2014	31 Aralık 2013
<b>Şirket tarafından verilen teminat, rehin ve ipotekler (TRİ)'ler</b>		
A. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	6.464.718	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>6.464.718</b>	<b>4.174.718</b>

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

b) 31 Mart 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 2 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 olma 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.

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.

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

**31 Mart 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. Karşılıklar, koşullu varlık ve yükümlükler (devamı)**

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 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 Şirketi lehine onanmıştır.

Ankara Çankaya projesi üzerinde, kat karşılığı inşaat sözleşmesi hakkı bulunmaktadır. Ankara Bölge İdare Mahkemesi, 18 Aralık 2008 tarihli kararı ile inşaat ruhsatlarının iptaline karar vermiştir. Gerekçeli karar Şirket tarafından temyiz edilmiş olup, temyiz incelemesi, Danıştay 6. Dairesi nezdinde 2009/2706 E sayılı dosya üzerinden görüşülmüş ve Şirket lehine karar düzeltme yolu açık olmak üzere karar verilmiştir. 31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla, davacı Ankara Büyükşehir Belediye Başkanlığı tarafından karar düzeltme yoluna gidilmesine karar verilmiş olup, Şirket davaya müdahil olarak katılmaktadır.

31 Mart 2014 tarihli ara dönem özet konsolide finansal tabloların kamuya açıklanma tarihi itibarıyla konu ile ilgili her iki dava konusunda hukuki süreç devam etmekte olup, Grup avukatları her iki davanın da mevcut durumda olduğu gibi 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.

## Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 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. Karşılıklar, koşullu varlık ve yükümlükler (devamı)

#### 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 12.661.921 TL tutarındaki karşılığı mali tablolarına yansıtmıştır (Not 13).

#### Narmanlı Han

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

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

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

### 13. Diğer kısa ve uzun vadeli karşılıklar

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

<b>Diğer kısa vadeli karşılıklar</b>	<b>31 Mart 2014</b>	<b>31 Aralık 2013</b>
İstanbul – İstanbul taahhüt gider karşılığı (Not 20)	<b>4.206.044</b>	4.208.166
	<b>4.206.044</b>	4.208.166
<b>Diğer uzun vadeli karşılıklar</b>	<b>31 Mart 2014</b>	<b>31 Aralık 2013</b>
İstanbul – İstanbul taahhüt gider karşılığı (Not 20)	<b>8.455.877</b>	8.458.955
	<b>8.455.877</b>	8.458.955

## Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 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. Vergi varlık ve yükümlülükleri

#### Ertelenen vergiler

	31 Mart 2014	31 Aralık 2013
Ertelenen vergi varlıkları	18.899	19.585
<b>Ertelenen vergi varlıkları- net</b>	<b>18.899</b>	<b>19.585</b>

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

Müteakip dönemlerde gerçekleşecek geçici farklar üzerinden yükümlülük metoduna göre hesaplanan ertelenen vergi varlıkları ve yükümlülükleri için uygulanacak oran %20'dir (31 Aralık 2013: %20). 31 Mart 2014 ve 31 Aralık 2013 tarihleri itibariyle Grup ile ilgili birikmiş geçici farklar ve ertelenen vergi varlıklarının yürürlükteki vergi oranları kullanılarak hazırlanan dökümü aşağıdaki gibidir:

	Toplam geçici farklar		Ertelenen vergi varlıkları (yükümlülükleri)	
	31 Mart 2014	31 Aralık 2013	31 Mart 2014	31 Aralık 2013
Kıdem tazminatı karşılığı	51.546	42.405	10.309	8.481
Şüpheli alacak karşılığı	27.725	27.725	5.545	5.545
Maddi ve maddi olmayan varlıklar üzerindeki geçici farklar	(28.579)	(22.178)	(5.716)	(4.436)
Diğer	43.808	49.976	8.761	9.995
<b>Ertelenen vergi varlıkları / (yükümlülükleri)</b>	<b>94.500</b>	<b>97.928</b>	<b>18.899</b>	<b>19.585</b>

Türk vergi mevzuatı, ana ortaklık olan şirketin bağlı ortaklıkları ve iştiraklerini konsolide ettiği finansal tabloları üzerinden vergi beyannamesi vermesine olanak tanımamaktadır. Bu sebeple; ara dönem özet 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 "0" olarak belirlenmiştir. Bu nedenle Şirket'in ilgili dönemlere ilişkin herhangi bir vergi yükümlülüğü mevcut değildir.

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

Türkiye'de Kurumlar Vergisi Kanunu 13 Haziran 2006 tarih ve 5520 sayılı yasa ile değişmiştir. Söz konusu 5520 sayılı yeni Kurumlar Vergisi Kanunu'nun pek çok hükmü 1 Ocak 2006 tarihinden geçerli olmak üzere yürürlüğe girmiştir. Buna göre Türkiye'de, kurumlar vergisi oranı 2013 yılı için %20'dir (2012: %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.

## Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

**31 Mart 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. Vergi varlık ve yükümlülükleri (devamı)

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 dağıtımını 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.

31 Mart 2014 ve 2013 tarihinde sona eren hesap dönemlerine ait gelir tablosuna yansıtılmış vergi tutarları aşağıda özetlenmiştir:

	31 Mart 2014	31 Aralık 2013
Ödenecek kurumlar vergisi ve gelir vergisi (*)	115.400	205.888
Eksi: peşin ödenen vergiler	-	(189.127)
<b>Ödenecek vergiler, net</b>	<b>115.400</b>	<b>16.761</b>
(*) Ödenecek kurumlar vergisi ve gelir vergisi hesabının 3.811 TL'si 2013 yılına ait ödenmeyen vergi tutarıdır.		
	31 Mart 2014	31 Mart 2013
Cari yıl vergi gideri	111.589	84.754
Ertelenen vergi geliri	1.998	(13.170)
<b>Toplam vergi gideri</b>	<b>113.587</b>	<b>71.584</b>

## Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

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

### 15. İlişkili taraf açıklamaları

31 Mart 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

	31 Mart 2014	31 Aralık 2013
<b>Ortaklar</b>		
Yapı Kredi Bankası A.Ş.	140.685	171.577
Koray İnşaat Sanayi Ticaret A.Ş.	47.235	30.883
Koray Yapı Endüstrisi A.Ş.	44.495	87.635
<b>Diğer ilişkili kuruluşlar</b>		
Koray GYO A.Ş.	69.689	73.876
Yapı Kredi Emeklilik A.Ş.	3.824	19.714
Diğer	9.658	33.057
	<b>315.586</b>	<b>416.742</b>

#### İlişkili taraflara borçlar

<b>Ortaklar</b>		
Yapı Kredi Bankası	923	923
Koray Yapı Endüstrisi A.Ş.	519.035	478.518
<b>Diğer ilişkili kuruluşlar</b>		
Koray Sigorta Aracılık Hizmetleri A.Ş.	7.918	13.749
Zer A.Ş.	133.229	113.176
Koray GYO A.Ş.	97.010	65.242
Diğer	1.125	1.125
	<b>759.240</b>	<b>672.733</b>

#### Nakit ve nakit benzeri değerler

<b>Ortaklar</b>		
Yapı Kredi Bankası A.Ş. vadesiz mevduatlar	53.034	35.179
	<b>53.034</b>	<b>35.179</b>

#### Yatırım fonları

<b>Ortaklar</b>		
Yapı Kredi Bankası A.Ş.	37.381	59.992
	<b>37.381</b>	<b>59.992</b>

## Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

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

### 15. İlişkili taraf açıklamaları (devamı)

#### İlişkili taraflardan alınan krediler

	31 Mart 2014	31 Aralık 2013
<b>Ortaklar</b>		
Yapı Kredi Bankası A.Ş.	50.697.431	48.931.402
	<b>50.697.431</b>	<b>48.931.402</b>

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

#### İlişkili taraflara yapılan satışlar

	31 Mart 2014	31 Mart 2013
<b>Ortaklar</b>		
Yapı Kredi Bankası A.Ş.	236.924	213.876
Koray Yapı Endüstrisi ve Ticaret A.Ş.	34.339	32.185
Koray İnşaat Sanayii ve Ticaret A.Ş.	28.762	25.157
<b>Diğer</b>		
Yapı Kredi Sigorta A.Ş.	-	165.571
Yapı Kredi Emeklilik A.Ş.	-	135.798
Yapı Kredi Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	90.299	79.531
Yapı Kredi Leasing A.Ş.	42.530	37.832
Yapı Kredi Portföy Yönetimi A.Ş.	30.748	29.289
Yapı Kredi Faktoring A.Ş.	24.817	23.557
Diğer	40.363	51.617
	<b>528.782</b>	<b>794.413</b>

#### İlişkili taraflardan yapılan hizmet alımları

	31 Mart 2014	31 Mart 2013
<b>Ortaklar</b>		
Koray Yapı Endüstrisi ve Ticaret A.Ş.	786.894	295.373
Yapı Kredi Bankası A.Ş.	-	13.056
<b>Diğer</b>		
Zer A.Ş.	348.000	298.114
Koray Sigorta Aracılık Hizmetleri A.Ş.	7.451	52.382
Yapı Kredi Emeklilik A.Ş.	-	3.993
Yapı Kredi Yatırım A.Ş.	1.223	1.335
Diğer	35.423	21.927
	<b>1.178.991</b>	<b>686.180</b>

## Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

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

### 15. İlişkili taraf açıklamaları (devamı)

#### İlişkili taraflardan elde edilen faiz geliri

	31 Mart 2014	31 Mart 2013
<b>Ortaklar</b>		
Yapı Kredi Bankası A.Ş.	-	4.846
	-	4.846

#### İlişkili taraflara ödenen faiz gideri

	31 Mart 2014	31 Mart 2013
<b>Ortaklar</b>		
Yapı Kredi Bankası A.Ş.	546.692	527.836
	546.692	527.836

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

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

31 Mart 2014 tarihi itibarıyla Yönetim Kurulu üyelerine, genel müdür ve yardımcılarına sağlanan faydalar 289.289 TL'dir (31 Mart 2013: 176.463 TL).

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

31 Mart 2014 ve 2013 tarihlerinde sona eren üç aylık dönemler için diğer faaliyet gelirleri/(giderleri) aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 31 Mart 2014	1 Ocak - 31 Mart 2013
Tesis yönetim gelirleri	53.454	91.294
Diğer	-	12.987
<b>Diğer faaliyet gelirleri</b>	<b>53.454</b>	<b>104.281</b>
	1 Ocak - 31 Mart 2014	1 Ocak - 31 Mart 2013
Devam eden projelerle ilgili masraflar	(535.531)	(98.718)
İstanbul-İstanbul taahhüt gider karşılığı (Not 13 ve 20)	(5.200)	-
Diğer	(25.676)	-
<b>Diğer faaliyet giderleri</b>	<b>(566.407)</b>	<b>(98.718)</b>



## Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 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. Finansman giderleri

31 Mart 2014 ve 2013 tarihlerinde sona eren üç aylık dönemler için finansal gelirler aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 31 Mart 2014	1 Ocak- 31 Mart 2013
Kur farkı gideri	(1.155.192)	(232.088)
Banka kredileri faiz giderleri	(751.320)	(541.306)
<b>Finansal gelirler</b>	<b>(1.906.512)</b>	<b>(773.394)</b>

### 18. Yabancı para pozisyonu

31 Mart 2014 ve 31 Aralık 2013 tarihleri itibariyle Grup tarafından tutulan yabancı para varlıklar ve borçların TL karşılıkları aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2014	31 Aralık 2013
Döviz cinsinden varlıklar	11.312.058	10.938.434
Döviz cinsinden yükümlülükler	(59.362.501)	(57.342.371)
<b>Net döviz pozisyonu</b>	<b>(48.050.443)</b>	<b>(46.403.937)</b>

31 Mart 2014 ve 31 Aralık 2013 tarihleri itibariyle Grup tarafından tutulan yabancı para varlıklar ve borçların TL karşılıkları aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2014			Döviz pozisyonu tablosu 31 Aralık 2013		
	TL Karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	ABD Doları (TL karşılığı)	Avro (TL karşılığı)	TL Karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	ABD Doları (TL Karşılığı)	Avro (TL karşılığı)
Parasal finansal varlıklar (Kasa, Banka hesapları dâhil)	11.312.058	11.312.058	-	10.938.434	10.938.434	-
Ticari alacaklar	-	-	-	-	-	-
<b>Toplam varlıklar</b>	<b>11.312.058</b>	<b>11.312.058</b>	<b>-</b>	<b>10.938.434</b>	<b>10.938.434</b>	<b>-</b>
Kısa vadeli finansal yükümlülükler	(26.247.438)	(11.385.594)	(14.861.844)	(25.338.226)	(10.972.704)	(14.365.522)
Uzun vadeli finansal yükümlülükler	(33.115.063)	(33.115.063)	-	(31.970.154)	(31.970.154)	-
Diğer yükümlülükler	-	-	-	(33.991)	(31.054)	(2.937)
<b>Toplam yükümlülükler</b>	<b>(59.362.501)</b>	<b>(44.500.657)</b>	<b>(14.861.844)</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>(48.050.443)</b>	<b>(33.188.599)</b>	<b>(14.861.844)</b>	<b>(46.403.937)</b>	<b>(32.035.478)</b>	<b>(14.368.459)</b>

## Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 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. Yabancı para pozisyonu (devamı)

Grup'un 31 Mart 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:

	Kar/(zarar)			31 Mart 2014
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
<b>ABD Doları'nın TL karşısında %10 değerlenmesi/değer kaybetmesi halinde</b>				
1. ABD Doları net varlık sebebi ile oluşan kar/(zarar)	(3.318.860)	3.318.860	(3.318.860)	3.318.860
2. ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
<b>3. ABD Doları net etki (1+2)</b>	<b>(3.318.860)</b>	<b>3.318.860</b>	<b>(3.318.860)</b>	<b>3.318.860</b>
<b>Euro'nun TL karşısında %10 değerlenmesi/değer kaybetmesi halinde</b>				
4. Euro net varlık sebebi ile oluşan kar/(zarar)	(1.486.184)	1.486.184	(1.486.184)	1.486.184
5. Euro riskinden korunan kısım	-	-	-	-
<b>6. Euro net etki (4+5)</b>	<b>(1.486.184)</b>	<b>1.486.184</b>	<b>(1.486.184)</b>	<b>1.486.184</b>
<b>Toplam (3+6)</b>	<b>(4.805.044)</b>	<b>4.805.044</b>	<b>(4.805.044)</b>	<b>4.805.044</b>
<b>31 Aralık 2013</b>				
	Kar/(zarar)			Özkaynaklar
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
<b>ABD Doları'nın TL karşısında %10 değerlenmesi/değer kaybetmesi halinde</b>				
1. ABD Doları net yükümlülük sebebi ile oluşan kar/(zarar)	(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>

### 19. Bilanço tarihinden sonraki olaylar

Yoktur.

## Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

**31 Mart 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. 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 Başkanlığından inşaat ruhsatı almış olup söz konusu proje ile ilgili inşaatı tamamlamış ve satışı yapılan daireleri hak sahiplerine 2008 yılı içerisinde teslim etmiştir.

Ankara Ankara (Bilkent) projesi ile ilgili olarak komşu parsel sahipleri tarafından Ankara Büyükşehir Belediyesi ve Çankaya 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 onamamıştır.

Çankaya Belediye Encümenininin 3510/25 sayılı yıkım kararına karşı Ankara 11. İdare Mahkemesininin 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 kararlarla 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.

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.

Bu karar Şirket'e karşı Ankara-Ankara projesiyle ilgili olarak tüketici mahkemeleri nezdinde açılmış olan davalarda da, Şirket'in avukatları tarafından ilgili mahkemelere sunulacak 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 çekilecektir. Bu itibarla, söz konusu bozma kararının, Şirket aleyhine açılmış olan tüketici davalarını Şirket lehine etkileyeceği ve Şirket'in kusursuzluğunu ortaya koyacağı düşünülmektedir.

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

## Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

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

#### **İstanbul İstanbul projesi:**

Şirketin 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 parsellerle ilgili olarak Şirket'in bedelsiz olarak satın alması için gerekli hukuki zeminin olduğu belirtilerek, söz konusu parsellerin Şirket tarafından alınıp tapu ferağ takrirlerinin bağımsız bölüm sahiplerine hisseleri oranında devrinin gerektiği; 969 no'lu parsel ile ilgili olarak da site yönetiminin 2B yasası esasları dâhilinde alım başvurusunu yapmış olduğu; bu alımla ilgili olarak söz konusu taahhüt kapsamındaki mali sorumluluğun Şirket tarafından yerine getirilmesi ve söz konusu parselin bağımsız bölüm sahiplerine hisseleri oranında devredilmesi; bu konuda yasal açıdan herhangi bir olumsuzluğun ortaya çıkması durumunda 1283, 1285, ve 1286 numaralı parsellere ortak tesislerin kaydırılması talep edilmekte ve bunlarla birlikte 1249 numaralı parsel konusunda da Şirket'in taahhüdünün gereğini yerine getirmesinin ise ayrıca isteneceği belirtilmektedir.

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

Şirket, 1. ve 2. fazları bitirirken, bu konutların kullanabileceği sosyal alanların da inşaatını bitirmiştir. 10.547,75 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.

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

## Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

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

Satın almayla ilgili tebligatın 6292 sayılı kanun gereği tebligatın 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 . Şirket, satın almayla ilgili 6292 sayılı kanun gereği yapılması gerekli tebligatın bu durumda 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 31 Mart 2014 tarihi itibariyle bu ödeme planına göre ödenmesi muhtemel olarak öngörülen tutarın net bugünkü değeri olan 12.661.921 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 gerçekleştirebileceği 3. faz projesindeki bağımsız bölüm sahipleri için yeni sosyal tesis ve alanlar yapmak zorunda kalınmayacağından projenin gerçekleştirilmesi halinde maliyetlerin optimizasyonu Şirket'in yararına olacaktır.

#### **Ankara Çankaya projesi:**

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

Çankaya Yerel Kalkınma ve Dayanışma Vakfı'nın Çankaya Belediye Başkanlığı ve T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığına aleyhine, Ankara 9.İdare mahkemesinin 2006/2203E sayılı dosya üzerinden açılmış olan davada mahkeme, 30 Aralık 2004 tarihli imar durumu belgesinin, Çankaya Belediyesi Encümeninin 23 Aralık 2004 tarihli parsellerin tevhid kararının, Ankara Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulunun 16 Nisan 2004 tarihli 9102 sayılı ve 13 Kasım1995 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.

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.

**31 Mart 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. 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 "İmar 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. 31 Aralık 2013 tarihi itibarıyla, davacı Ankara Büyükşehir Belediye Başkanlığı tarafından karar düzeltme yoluna gidilmesine karar verilmiş olup, Şirket davaya müdahil olarak katılmaktadır.

Şirket tarafından Ankara-Çankaya Projesi'nin devam etmesine hukuki bakımdan mevcut durumda bir engel olmadığı görülmüş. 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.

Proje ruhsatını geri alınmasıyla beraber Şirket, proje tamamlandığında 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 5.049.549 TL tutarındaki ticari üniteyi yatırım amaçlı gayrimenkullere sınıflamış ve toplamda 11.844.904 TL gerçeğe uygun değeri ile kaydedilmesine karar vermiştir (Not 9).

31 Mart 2014 tarihi itibarıyla Ankara Çankaya projesinin konut kısmının geri kazanılabilir tutarı 74.797.621 TL olup Şirket'in hissesine düşen pay ise 34.406.906 TL'dir. 31 Mart 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 17.203.453 TL gerçeğe uygun değere sahiptir.

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

**31 Mart 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. Ek dipnot: Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü**

Şirket, 31 Mart 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 çevresinde 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.

	<b>Konsolide Olmayan (Bireysel) Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri</b>	<b>İlgili Düzenleme</b>	<b>31 Mart 2014 (TL)</b>	<b>31 Aralık 2013 (TL)</b>
<b>A</b>	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(b)	<b>11.317.414</b>	10.953.296
<b>B</b>	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(a)	<b>67.165.498</b>	71.042.166
<b>C</b>	İştirakler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(b)	<b>51.167.333</b>	51.183.208
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 23/(f)	-	-
	<b>Diğer Varlıklar</b>		<b>6.083.248</b>	4.400.864
<b>D</b>	<b>Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)</b>	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 3/(k)	<b>135.733.493</b>	137.579.534
<b>E</b>	Finansal Borçlar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 31	<b>70.632.061</b>	68.828.510
<b>F</b>	Diğer Finansal Yükümlülükler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 31	-	-
<b>G</b>	Finansal Kiralama Borçları	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 31	-	-
<b>H</b>	İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 23/(f)	-	-
<b>İ</b>	Özkaynaklar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 31	<b>51.103.501</b>	54.668.171
	<b>Diğer Kaynaklar</b>		<b>13.997.931</b>	14.082.853
<b>D</b>	<b>Toplam Kaynaklar</b>	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 3/(k)	<b>135.733.493</b>	137.579.534
	<b>Konsolide Olmayan (Bireysel) Diğer Finansal Bilgiler</b>	<b>İlgili Düzenleme</b>	<b>31 Mart 2014 (TL)</b>	<b>31 Aralık 2013 (TL)</b>
<b>A1</b>	Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 yıllık Gayrimenkul Ödemeleri İçin Tutulan Kısmı	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(b)		
<b>A2</b>	Vadeli/Vadesiz TL/Döviz	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(b)	-	-
<b>A3</b>	Yabancı Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(d)	<b>11.317.414</b>	10.953.296
<b>B1</b>	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(d)	-	-
<b>B2</b>	Atıl Tutulan Arsa/Araziler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(c)	<b>16.779.789</b>	16.779.789
<b>C1</b>	Yabancı İştirakler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(d)		
<b>C2</b>	İşletmeci Şirkete İştirak	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 28	<b>205.341</b>	205.341
<b>J</b>	Gayrinakdi Krediler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 31	<b>3.304.800</b>	3.304.800
<b>K</b>	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 22/(e)		
<b>A</b>	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(b)	-	-

## Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 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. Ek dipnot: Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü (devamı)

	Portföy Sınırlamaları	İlgili Düzenleme	Hesaplama	Asgari/Azami Oran	31 Mart 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	50%	%52
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(b)	(A+C-A1)/D	Azami %49	46%	%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	145%	%132
8	Vadeli/Vadesiz TL/Döviz	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 22/(e)	(A2-A1)/D	Azami %10	8%	%8

(\*) Portföy sınırlamaları kapsamında "2" nolu "Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar kısmında Asgari oran olan %51 seviyesinin hemen altında Şirket %50 oranını sağlamış olup, mevcut durumda devam eden Ankara-Çankaya projesi nedeniyle Nisan ayından itibaren proje masraflarının hissedilir şekilde artarak sürecektir olması nedeniyle "Gayrimenkule Dayalı Projeler" değerinin ciddi miktarda artacağı ve %51 oranına bir sonraki raporlama dönemi olan 30 Haziran 2014 tarihine kadar rahatlıkla ulaşıp geçileceği düşünülmektedir.