

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

**1 Ocak – 31 Mart 2013 ara hesap dönemine ait özet  
konsolide finansal tablolar**

## Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

### İçindekiler

	<u>Sayfa</u>
Ara dönem özet konsolide bilanço	1 - 2
Ara dönem özet konsolide kapsamlı gelir tablosu	3
Ara dönem özet konsolide özkaynak değişim tablosu	4
Ara dönem özet konsolide nakit akım tablosu	5
Ara dönem özet konsolide finansal tablolara ait açıklayıcı dipnotlar	6 - 32

Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2013 tarihi itibariyle

özet konsolide bilanço

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

		Bağımsız denetimden geçmemiş	Bağımsız denetimden geçmiş
	Dipnot referansları	Cari dönem 31 Mart 2013	Önceki dönem 31 Aralık 2012
<b>Dönen varlıklar</b>		<b>73.619.751</b>	71.432.350
Nakit ve nakit benzerleri	3	184.300	173.096
Ticari alacaklar			
- Diğer ticari alacaklar		4.778.405	2.874.809
- İlişkili taraflardan alacaklar	13	333.530	302.913
Stoklar	7	65.747.690	65.663.339
Diğer dönen varlıklar	5	2.575.826	2.418.193
<b>Duran varlıklar</b>		<b>32.492.150</b>	32.447.560
Ticari alacaklar			
-Diğer ticari alacaklar		6.728	6.624
-İlişkili taraflardan ticari alacaklar	13	-	-
Diğer duran varlıklar	5	8.572.456	8.571.907
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	8	21.999.227	21.999.227
Maddi duran varlıklar	9	1.776.215	1.761.405
Maddi olmayan duran varlıklar	10	104.240	88.283
Ertelenmiş vergi varlığı	12	33.284	20.114
<b>Toplam varlıklar</b>		<b>106.111.901</b>	103.879.910

Takip eden notlar özet konsolide finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2013 tarihi itibariyle

özet konsolide bilanço

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

	Dipnot referansları	Bağımsız denetimden geçmemiş Cari dönem 31 Mart 2013	Bağımsız denetimden geçmiş Önceki dönem 31 Aralık 2012
<b>Kısa vadeli yükümlülükler</b>		<b>51.594.067</b>	48.053.257
Finansal borçlar	4	46.522.391	44.785.893
Ticari borçlar			
- Diğer ticari borçlar		2.514.987	1.814.061
- İlişkili taraflara borçlar	12	500.192	343.496
Diğer borçlar	5	101.157	53.760
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	6	1.955.340	1.056.047
<b>Uzun vadeli yükümlülükler</b>		<b>135.196</b>	131.565
Ticari borçlar		8.205	8.205
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar		126.991	123.360
Ertelenmiş vergi yükümlülüğü	12	-	-
<b>Özkaynaklar</b>		<b>54.382.638</b>	55.695.088
<b>Ana ortaklığa ait özkaynaklar</b>		<b>53.705.344</b>	55.274.381
Ödenmiş sermaye		40.000.000	40.000.000
Sermaye düzeltmesi farkları		91.449.175	91.449.175
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler		107.441	107.441
Geçmiş yıllar zararları		(76.282.235)	(69.212.455)
Net dönem zararı		(1.569.037)	(7.069.780)
<b>Kontrol gücü olmayan paylar</b>		<b>677.294</b>	420.707
<b>Toplam kaynaklar</b>		<b>106.111.901</b>	103.879.910

Takip eden notlar özet konsolide finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2013 tarihinde sona eren üç aylık ara hesap dönemine ait  
özet konsolide kapsamlı gelir tablosu  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)

	Dipnot referansları	Bağımsız incelemeden geçmemiş 1 Ocak - 31 Mart 2013	Bağımsız incelemeden geçmemiş 1 Ocak - 31 Mart 2012
<b>Sürdürülen faaliyetler</b>			
Satış gelirleri, net		8.560.637	6.065.241
Satışların maliyeti (-)		(7.542.001)	(5.363.693)
<b>Brüt kar</b>		<b>1.018.636</b>	701.548
Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri (-)		(210.748)	(214.149)
Genel yönetim giderleri (-)		(1.280.923)	(1.122.065)
Diğer faaliyet gelirleri	14	104.281	91.948
Diğer faaliyet giderleri (-)	14	(98.718)	(666.226)
<b>Faaliyet (zararı)/karı</b>		<b>(467.472)</b>	(1.208.944)
Finansal gelirler	15	163.544	1.820.744
Finansal giderler (-)	15	(936.938)	(579.969)
<b>Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi karı/(zararı)</b>		<b>(1.240.866)</b>	31.831
<b>Sürdürülen faaliyetler vergi gideri</b>		<b>(71.584)</b>	(25.935)
Dönem vergi gideri	12	(84.754)	(31.418)
Ertelenmiş vergi gelir/(gideri)	12	13.170	5.483
<b>Dönem karı/(zararı)</b>		<b>(1.312.450)</b>	5.896
<b>Diğer kapsamlı gelir/(giderler)</b>		-	-
<b>Döneme ait toplam kapsamlı gelir/(gider)</b>		<b>(1.312.450)</b>	5.896
<b>Dönem karının/(zararının) dağılımı</b>			
Azınlık payları		256.587	163.430
Ana ortaklık payları		(1.569.037)	(157.534)
Ana ortaklık paya ait hisse başına zarar (TL)		(0,0392)	(0,0039)
Seyreltilmiş hisse başına zarar (TL)		(0,0392)	(0,0039)
Sürdürülen faaliyetlerden hisse başına zarar (TL)		(0,0392)	(0,0039)
Durdurulan faaliyetlerden hisse başına zarar (TL)		-	-

Takip eden notlar özet konsolide finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2013 tarihinde sona eren üç aylık ara hesap dönemine ait  
özet konsolide özkaynak değişim tablosu  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)

	Sermaye	Sermaye enflasyon düzeltmesi	Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	Geçmiş yıllar zararları	Net dönem zararı	Ana ortaklığa ait özkaynaklar	Kontrol gücü olmayan paylar	Toplam özkaynaklar
<b>1 Ocak 2013</b>	<b>40.000.000</b>	<b>91.449.175</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	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Toplam kapsamlı dönem gideri</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(1.569.037)</b>	<b>(1.569.037)</b>	<b>256.587</b>	<b>(1.312.450)</b>
<b>31 Mart 2013</b>	<b>40.000.000</b>	<b>91.449.175</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>
<b>1 Ocak 2012</b>	<b>40.000.000</b>	<b>91.449.175</b>	<b>82.804</b>	<b>(58.726.185)</b>	<b>(10.461.633)</b>	<b>62.344.161</b>	<b>393.396</b>	<b>62.737.557</b>
Transferler	-	-	-	(10.461.633)	10.461.633	-	-	-
Temettü ödemesi	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Toplam kapsamlı dönem gideri</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(157.534)</b>	<b>(157.534)</b>	<b>163.430</b>	<b>5.896</b>
<b>31 Mart 2012</b>	<b>40.000.000</b>	<b>91.449.175</b>	<b>82.804</b>	<b>(69.187.818)</b>	<b>(157.534)</b>	<b>62.186.627</b>	<b>556.826</b>	<b>62.743.453</b>

Takip eden notlar özet konsolide finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2013 tarihinde sona eren üç aylık ara hesap dönemine ait  
özet konsolide nakit akım tablosu  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)

	Dipnot referansları	Bağımsız incelemeden geçmemiş Cari dönem 31 Mart 2013	Bağımsız incelemeden geçmemiş Önceki dönem 31 Mart 2012
<b>İşletme faaliyetleri:</b>			
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi karı/ (zararı)		(1.240.866)	31.831
<b>Düzeltilmeler:</b>			
Faiz gideri		546.152	579.826
Kıdem tazminatındaki (azalış) /artış		3.631	(12.042)
Amortisman ve itfa payları	9, 10	33.042	27.490
Gerçekleşmemiş kur farkı zararı		243.901	-
Vergi cezası gideri		-	500.000
Faiz geliri		(4.846)	(10.907)
<b>İşletme varlık ve yükümlülüklerindeki değişiklik öncesi işletme faaliyetlerinde kullanılan net nakit</b>		<b>(418.986)</b>	<b>1.116.198</b>
Ticari alacaklardaki değişim		(1.934.317)	(262.446)
Stoklardaki değişim	7	(84.351)	(96.150)
Diğer dönen ve duran varlıklardaki değişim	5	(158.182)	(5.850)
Ticari, diğer borçlar, borç karşılıkları ile kısa vadeli yükümlülüklerdeki değişim	6	1.804.312	(320.470)
Ödenen dönem vergi gideri	13	(84.754)	(31.418)
Ödenen dava karşılıkları	12	-	(162.306)
Alınan faizler		4.846	10.907
<b>İşletme faaliyetlerinden (kullanılan)/sağlanan net nakit</b>		<b>(871.432)</b>	<b>248.465</b>
<b>Yatırım faaliyetleri:</b>			
Maddi ve maddi olmayan duran varlık satın alımı	9, 10	(63.809)	(73.224)
<b>Yatırım faaliyetlerinden (kullanılan)/sağlanan net nakit</b>		<b>(63.809)</b>	<b>(73.224)</b>
<b>Finansman faaliyetleri:</b>			
Ödenen faizler		(126.323)	(50.369)
Kredi alımları	4	3.216.075	1.251.414
Kredi ödemesi		(2.143.307)	(1.680.598)
<b>Finansman faaliyetlerinde sağlanan/(kullanılan) net nakit</b>		<b>946.445</b>	<b>(479.553)</b>
<b>Nakit ve nakit benzeri değerlerdeki net artış/(azalış)</b>		<b>11.204</b>	<b>(304.312)</b>
<b>Nakit ve nakit benzeri değerlerin dönem başı bakiyesi</b>	3	<b>173.096</b>	<b>335.145</b>
<b>Nakit ve nakit benzeri değerlerin dönem sonu bakiyesi</b>	3	<b>184.300</b>	<b>30.383</b>

Takip eden notlar özet konsolide finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

## Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

**31 Mart 2013 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 2013 tarihi itibarıyla, Şirket'in İMKB'ne 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 İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş. tarafından birlikte kontrol edilen ortaklıktır.

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

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

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

31 Mart 2013 tarihi ve bu tarihte sona eren hesap dönemine ait olarak hazırlanan konsolide finansal tablolar, Yönetim Kurulu tarafından 2 Mayıs 2013 tarihinde onaylanmıştır. Genel Kurul ve bazı düzenleyici kurumlar onaylanan konsolide finansal tabloları değiştirme yetkisine sahiptir.



## Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

**31 Mart 2013 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

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

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

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

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

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

ile ilgilidir.

## Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2013 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)

#### 2.1.2 Konsolidasyon esasları

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

31 Mart 2013 ve 31 Aralık 2012 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 2013	31 Aralık 2012
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 14 Kasım 2008 tarihinde sermayesinin %100,00'üne iştirak ederek kurduğu Gelişim Gayrimenkul ve Yatırım Ticaret A.Ş.'ye ("Gelişim Gayrimenkul"), İstanbul, Beykoz'da bulunan, "Göllü" arsasının tamamı olan 223.823 m<sup>2</sup>'lik kısmı ile 255.815 m<sup>2</sup>'lik "Riva" arsasının 207.088m<sup>2</sup>'lik kısmını yasal olarak devretmiştir. 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.

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

## Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

**31 Mart 2013 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)**

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

#### **2.1.3 Netleştirme/Mahsup**

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

#### **2.1.4 İşletmenin sürekliliği**

Grup, konsolide finansal tablolarını işletmenin sürekliliği ilkesine göre hazırlamıştır.

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

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

### **2.2 Önemli muhasebe politikalarının özeti**

Grup'un ara dönem özet konsolide finansal tabloları yıl sonu finansal tabloların içermesi gerekli olan açıklama ve dipnotların tamamını içermemektedir, ve bu sebeple Grup'un 31 Aralık 2012 tarihli finansal tabloları ile birlikte değerlendirilmelidir.

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

### **2.3. Standartlarda değişiklikler ve yorumlar**

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

31 Mart 2013 tarihi itibarıyla sona eren ara hesap dönemine ait özet konsolide finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları aşağıda özetlenen 1 Ocak 2013 tarihi itibarıyla geçerli yeni ve değiştirilmiş standartlar ve UFRYK yorumları dışında önceki yılda kullanılanlar ile tutarlı olarak uygulanmıştır. Bu standartların ve yorumların Grup'un mali durumu ve performansı üzerindeki etkileri ilgili paragraflarda açıklanmıştır.

## Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2013 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)

1 Ocak 2013 tarihinden itibaren geçerli olan yeni standart, değişiklik ve yorumlar aşağıdaki gibidir:

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

Değişiklik işletmenin finansal araçlarını netleştirmeye ilişkin hakları ve ilgili düzenlemeler (örnek teminat sözleşmeleri) konusunda bazı bilgileri açıklamasını gerektirmektedir. Getirilen açıklamalar finansal tablo kullanıcılarına

- i) Netleştirilen işlemlerin şirketin finansal durumuna etkilerinin ve muhtemel etkilerinin değerlendirilmesi için ve
- ii) UFRS'ye göre ve diğer genel kabul görmüş muhasebe ilkelerine göre hazırlanmış finansal tabloların karşılaştırılması ve analiz edilmesi için faydalı bilgiler sunmaktadır.

Yeni açıklamalar UMS 32 uyarınca bilançoda netleştirilen tüm finansal araçlar için verilmelidir. Söz konusu açıklamalar UMS 32 uyarınca bilançoda netleştirilememiş olsa dahi uygulanabilir ana netleştirme düzenlemesine veya benzer bir anlaşmaya tabi olan finansal araçlar için de geçerlidir. Değişiklik sadece açıklama esaslarını etkilemektedir ve Grup'un ara dönem özet konsolide finansal tabloları üzerinde bir etkisi olmamıştır.

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

Yapılan değişiklikler diğer kapsamlı gelir tablosunda gösterilen kalemlerin sadece gruplamasını değiştirmektedir. Bundan sonra diğer kapsamlı gelir tablosunda ileriki bir tarihte gelir tablosuna sınıflanabilecek (veya geri döndürülebilecek) kalemlerin hiçbir zaman gelir tablosuna sınıflanamayacak kalemlerden ayrı gösterilmesi gerekmektedir. Değişiklik sadece sunum esaslarını etkilemiştir ve Grup'un finansal durumunu veya performansı üzerinde bir etkisi olmamıştır.

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

Standartta yapılan değişiklik kapsamında birçok konuya açıklık getirilmiş veya uygulamada değişiklik yapılmıştır. Yapılan birçok değişiklikten en önemlileri tazminat yükümlülüğü aralığı mekanizması uygulamasının kaldırılması, tanımlanmış fayda planlarında aktüeryal kar/zararının diğer kapsamlı gelir altında yansıtılması ve kısa ve uzun vadeli personel sosyal hakları ayırımının artık personelin hak etmesi prensibine göre değil de yükümlülüğün tahmini ödeme tarihine göre belirlenmesidir. Grup, aktüeryal kazanç/kayıplarını zaten diğer kapsamlı gelir olarak yansıttığı için, aktüeryal kazanç/kayıbın muhasebeleştirilmesinde oluşan değişikliğin Grup'un finansal durumu ve performansı üzerine bir etkisi olmamıştır. Ancak, kısa ve uzun vadeli personel sosyal haklarının sunumunda oluşan değişiklik kapsamında, kısa vadeli borç karşılıklarında sunulan kullanılmamış izin karşılıkları, geriye dönük olarak uzun vadeli borç karşılıkları olarak sınıflandırılmış ve aktüeryal hesaplama tabi tutulmuştur.

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

**31 Mart 2013 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 27 Bireysel Finansal Tablolar (Değişiklik)**

UFRS 10'nun ve UFRS 12'nin yayınlanmasının sonucu olarak, UMSK UMS 27'de de değişiklikler yapmıştır. Yapılan değişiklikler sonucunda, artık UMS 27 sadece bağlı ortaklık, müştereken kontrol edilen işletmeler ve iştiraklerin bireysel finansal tablolarda muhasebeleştirilmesi konularını içermektedir. Söz konusu değişikliğin Şirket / Grup'un finansal durumunu veya performansı üzerinde bir etkisi olmamıştır.

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

UFRS 11'in ve UFRS 12'nin yayınlanmasının sonucu olarak, UMSK UMS 28'de de değişiklikler yapmış ve standardın ismini UMS 28 İştiraklerdeki ve İş Ortaklıklarındaki Yatırımlar olarak değiştirmiştir. Yapılan değişiklikler ile iştiraklerin yanı sıra, iş ortaklıklarında da özkaynak yöntemi ile muhasebeleştirme getirilmiştir. Söz konusu standardın Grup'un finansal durumunu veya performansı üzerinde hiçbir etkisi olmamıştır.

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

UFRS 10 - UMS 27 Konsolide ve Bireysel Finansal Tablolar Standardının konsolidasyona ilişkin kısmının yerini almıştır. Hangi şirketlerin konsolide edileceğini belirlemede kullanılacak yeni bir "kontrol" tanımı yapılmıştır. Mali tablo hazırlayıcılarına karar vermeleri için daha fazla alan bırakan, ilke bazlı bir standarttır. Söz konusu standardın Şirket / Grup'un finansal durumunu veya performansı üzerinde hiçbir etkisi olmamıştır.

#### **UFRS 11 Müşterek Düzenlemeler**

Standart müşterek yönetilen iş ortaklıklarının ve müşterek faaliyetlerin nasıl muhasebeleştirileceğini düzenlemektedir. Yeni standart kapsamında, artık iş ortaklıklarının oransal konsolidasyona tabi tutulmasına izin verilmemektedir. Söz konusu standardın Şirket / Grup'un finansal durumu veya performansı üzerinde hiçbir etkisi olmamıştır.

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

UFRS 12 iştirakler, iş ortaklıkları, bağlı ortaklıklar ve yapısal işletmelere ilişkin verilmesi gereken tüm dipnot açıklama gerekliliklerini içermektedir. Ara dönemdeki önemli olaylar ve işlemler nedeniyle verilmesi gereken açıklamalar dışında, yeni standart kapsamında yapılması gereken açıklamaların hiçbirini ara dönemler için geçerli değildir dolayısıyla Grup ara dönemde bu açıklamaları sunmamıştır.

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

Yeni standart gerçeğe uygun değer UFRS kapsamında nasıl ölçüleceğini açıklamakla beraber, gerçeğe uygun değer ne zaman kullanılabilirliği ve/veya kullanılması gerektiği konusunda bir değişiklik getirmemektedir. Tüm gerçeğe uygun değer ölçümleri için rehber niteliğindedir. Yeni standart ayrıca, gerçeğe uygun değer ölçümleri ile ilgili ek açıklama yükümlülükleri getirmektedir. Yeni açıklamaların sadece UFRS 13'ün uygulamaya başladığı dönemden itibaren verilmesi gerekmektedir. Söz konusu açıklamaların finansal araçlara ilişkin olanlarının bazılarının UMS 34.16 A (j) uyarınca ara dönem özet finansal tablolarda da sunulması gerekmektedir. Grup bu açıklamaları Not 8'de sunmaktadır. Standardın Grup'un ara dönem konsolide finansal tabloları üzerinde bir etkisi olmamıştır.

## Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

**31 Mart 2013 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)

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

Yorum, üretim aşamasındaki hafriyatların ne zaman ve hangi koşullarda varlık olarak muhasebeleşeceği, muhasebeleşen varlığın ilk kayda alma ve sonraki dönemlerde nasıl ölçüleceğine açıklık getirmektedir. Söz konusu yorum Grup için geçerli değildir ve Grup'un finansal durumu veya performansı üzerinde hiçbir etkisi olmamıştır.

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

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

#### UFRS'deki iyileştirmeler

1 Ocak 2013 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerli olan ve aşağıda açıklanan 2009-2011 dönemi yıllık UFRS iyileştirmelerinin Grup'un finansal durumu veya performansı üzerinde bir etkisi olmamıştır.

##### *UMS 1 Finansal Tabloların Sunuşu:*

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

##### *UMS 16 Maddi Duran Varlıklar:*

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

##### *UMS 32 Finansal Araçlar: Sunum:*

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

##### *UMS 34 Ara Dönem Finansal Raporlama:*

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

## Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

**31 Mart 2013 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)**

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

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

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

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

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

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

#### **UFRS 10 Konsolide Finansal Tablolar (değişiklik)**

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

## Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2013 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait  
özet konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)

### 3. Nakit ve nakit benzerleri

31 Mart 2013 ve 31 Aralık 2012 tarihleri itibariyle nakit ve nakit benzerleri detayları aşağıda verilmiştir:

	31 Mart 2013	31 Aralık 2012
Kasa	3.366	933
Banka		
- vadesiz mevduat	180.934	105.166
Yatırım fonları	-	66.997
	<b>184.300</b>	<b>173.096</b>

31 Mart 2013 ve 31 Aralık 2012 tarihleri itibariyle vadeli mevduat bulunmamaktadır

31 Mart 2013 ve 31 Aralık 2012 tarihleri itibariyle, banka mevduatları üzerinde herhangi bir blokaj yoktur.

31 Mart 2013 tarihi itibariyle yatırım fonları bulunmamaktadır (31 Aralık 2012 tarihi itibariyle, 66.997 TL tutarındaki yatırım fonları B-tipi likit fonlardan oluşmaktadır).

### 4. Finansal borçlar

	31 Mart 2013			31 Aralık 2012		
	Faiz oranı (%)	Orijinal yabancı para	TL	Faiz oranı (%)	Orijinal yabancı para	TL
TL banka kredileri	6,80	2.800.332	2.800.332 <sup>(1)</sup>	7,50	2.692.700	2.692.700 <sup>(6)</sup>
TL banka kredileri	8,15	1.523.673	1.523.673 <sup>(2)</sup>	10,25	3.062.455	3.062.455 <sup>(7)</sup>
TL banka kredileri	10,25	3.139.105	3.139.105 <sup>(3)</sup>	10,00	50.000	50.000 <sup>(6)</sup>
TL banka kredileri	-	-	-	-	484.864	484.864 <sup>(6)</sup>
USD banka kredileri	5,85	15.453.294	27.950.373 <sup>(4)</sup>	5,85	15.455.395	27.550.785 <sup>(4)</sup>
EUR banka kredileri	6,00	1.064.253	2.467.897 <sup>(5)</sup>	6,00	1.034.031	2.431.730 <sup>(5)</sup>
EUR banka kredileri	6,05	3.726.341	8.641.011 <sup>(5)</sup>	6,05	3.620.087	8.513.359 <sup>(5)</sup>
			<b>46.522.391</b>			<b>44.785.893</b>

(1) Rotatif, 1 Nisan 2013 vadeli

(2) 14 Ocak 2014 vadeli

(3) 11 Ekim 2013 vadeli

(4) 27 Haziran 2013 vadeli

(5) 5 Haziran 2013 vadeli

(6) Rotatif, 2 Ocak 2013 vadeli

(7) 12 Ekim 2012 vadeli



## Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2013 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait  
özet konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)

### 5. Diğer varlıklar ve borçlar

31 Mart 2013 ve 31 Aralık 2012 tarihleri itibariyle diğer dönen ve duran varlıkların detayları aşağıda verilmiştir:

#### Diğer dönen varlıklar

	31 Mart 2013	31 Aralık 2012
Katma değer vergisi ("KDV") alacakları	1.754.988	1.676.609
Gelecek aylara ait giderler	368.098	326.872
Verilen avanslar	313.738	313.738
Peşin ödenen vergiler ve stopajlar	1.681	1.681
Diğer	137.321	99.293
	<b>2.575.826</b>	<b>2.418.193</b>

#### Diğer duran varlıklar

	31 Mart 2013	31 Aralık 2012
Katma değer vergisi ("KDV") alacakları	8.572.456	8.571.907
	<b>8.572.456</b>	<b>8.571.907</b>

Diğer duran varlıklar içerisinde yer alan uzun vadeli KDV alacakları için, Grup, 31 Mart 2013 tarihi itibariyle 1.720.574 TL (31 Aralık 2012 – 1.720.574 TL) tutarında değer düşüklüğü karşılığı ayrılmıştır. Söz konusu KDV alacağı, Gelişim Şirketi üzerindeki Riva arsasının alımından kaynaklanmakta olup, arsanın net gerçekleşebilir değerinin maliyet bedelinin altında olması nedeniyle, Grup aradaki farkın satış yoluyla geri kazanılamayacağını öngördüğünden, bu farktan gelen KDV tutarı alacağı için değer düşüklüğü karşılığı ayrılmıştır.

Kısa vadeli diğer borçlar	31 Mart 2013	31 Aralık 2012
Kısa vadeli alınan sipariş avansları	101.157	53.760
	<b>101.157</b>	<b>53.760</b>

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

### 6. Diğer kısa vadeli yükümlülükler

31 Mart 2013 ve 31 Aralık 2012 tarihleri itibariyle diğer kısa vadeli yükümlülüklerin detayları aşağıda verilmiştir:

	31 Mart 2013	31 Aralık 2012
Ödenecek vergi ve fonlar	520.638	394.080
Gider tahakkukları	696.977	282.346
Ödenecek sosyal sigorta kurumu stopajları	632.844	264.757
Ertelenmiş gelir	16.774	24.401
Diğer	88.107	90.463
	<b>1.955.340</b>	<b>1.056.047</b>

## Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2013 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait  
özet konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)

### 7. Stoklar

	31 Mart 2013	31 Aralık 2012
İlk madde ve malzeme	39.787.760	39.787.760
Yarı mamul	20.570.524	20.486.173
Mamul	991.679	991.679
Ticari mallar	4.397.727	4.397.727
	<b>65.747.690</b>	<b>65.663.339</b>

31 Mart 2013 ve 31 Aralık 2012 tarihleri itibariyle stokların detayları aşağıda verilmiştir:

#### İlk madde ve malzeme:

31 Mart 2013 ve 31 Aralık 2012 tarihleri itibariyle ilk madde ve malzeme detayları aşağıda verilmiştir:

	31 Mart 2013	31 Aralık 2012
Riva projesi	39.787.760	39.787.760
	<b>39.787.760</b>	<b>39.787.760</b>

#### Riva projesi:

Riva projesi, 480.000 m<sup>2</sup> alanda kurulması tasarlanan konut projesidir. Şirket tarafından İstanbul İli, Beykoz İlçesi, Riva Bölgesinde bulunan arsaların üzerinde gerçekleştirilmesi planlanan projenin parsellerle ilgili uygulama yapılması için Riva Göllü'de bulunan arsalar için 1/5.000 ölçekteki nazım planı ile Riva Doğu'da bulunan arsaların 1/1.000 ölçekteki nazım planlarının Belediye tarafından hazırlanarak, Belediyeler ve ilgili kurumlar tarafından onaylanması beklenmektedir. Riva projesi ile ilgili arsaların 430.912,07 m<sup>2</sup>'lik kısmı Şirket'in bağlı ortaklığı olan ve %100'üne sahip olduğu Gelişim Gayrimenkul ve Yatırım Ticaret A.Ş.'ye 14 Kasım 2008 tarihinde yasal olarak devredilmiştir. Şirket, 30 Kasım 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.

#### Yarı mamul:

31 Mart 2013 ve 31 Aralık 2012 tarihleri itibariyle yarı mamul detayları aşağıda verilmiştir:

	31 Mart 2013	31 Aralık 2012
Ankara Çankaya	20.570.524	20.486.173
	<b>20.570.524</b>	<b>20.486.173</b>

## Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

**31 Mart 2013 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait  
özet konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)**

### 7. Stoklar (devamı)

#### Ankara Çankaya projesi:

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

Çankaya Yerel Kalkınma ve Dayanışma Vakfı'nın Çankaya Belediye Başkanlığı ve T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığına aleyhine, Ankara 9.İdare mahkemesinin 2006/2203E sayılı dosya üzerinden açılmış olan davada mahkeme, 30 Aralık 2004 tarihli imar durumu belgesinin, Çankaya Belediyesi Encümeninin 23 Aralık 2004 tarihli parsellerin tevhidini 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 olup, Danıştay tarafından Grup lehinde karar verilmiştir. Dosya, Ankara 9. İdare mahkemesine geri gönderilmiştir.

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

Ankara Bölge İdare Mahkemesi, 18 Aralık 2008 tarihli kararı ile inşaat ruhsatlarının iptaline karar vermiştir. Gerekçeli karar Grup tarafından temyiz edilmiş olup, temyiz incelemesi, Danıştay 6. Dairesi nezdinde 2009/2706 E sayılı dosya üzerinden görüşülmüş ve Grup lehine karar düzeltme yolu açık olmak üzere karar verilmiştir.

Grup yönetimi söz konusu davaların lehte sonuçlanacağı kanaatinde olduğundan 31 Mart 2013 tarihi itibarıyla bu dava ile ilgili herhangi bir karşılık ayırmamış ve davanın sonuçlanmasını takiben projenin tamamlanması ve satışı ile ilgili faaliyetlerine devam edecektir.

31 Mart 2013 ve 31 Aralık 2012 tarihleri itibarıyla Ankara Çankaya projesinin geri kazanılabilir tutarı, 24.478.256 TL olarak tahmin edilmekte olup, bu proje ile ilgili değer düşüklüğü bulunmamaktadır.

#### **Mamul:**

31 Mart 2013 ve 31 Aralık 2012 tarihleri itibarıyla mamullerin detayları aşağıda verilmiştir:

	31 Mart 2013	31 Aralık 2012
Ankara Ankara (Bilkent)	991.679	991.679
	991.679	991.679

#### Ankara Ankara (Bilkent) projesi:

Ankara Ankara projesi; Ankara İli, Çankaya İlçesi'nde mülkiyeti Koray Yapı Endüstrisi ve Ticaret A.Ş.'ye ait olan 17.952 m<sup>2</sup> alan üzerinde geliştirdiği projedir ve 20 Temmuz 2006 tarihinde inşaatına başlanmıştır. Proje toplam 184 daire ve sosyal tesislerden oluşmaktadır (Sözleşme gereği 39 adet daire arsa karşılığı inşaat firmasına devredilmiştir). 24 Nisan 2006 tarihinde ön satışına başlanan projede 31 Mart 2013 tarihi itibarıyla 141 ünitenin ön satış sözleşmesi yapılmıştır (31 Aralık 2012: 141 adet), bu ünitelerden 141 adedi hak sahiplerine teslim edilmiştir (31 Aralık 2012: 141).

Grup, henüz teslim edilmeyen 4 ünite ile ilgili olarak, Koray Yapı Endüstrisi ve Ticaret A.Ş. ile imzalanmış olan hasılat paylaşımı anlaşması gereğince 31 Mart 2013 itibarıyla sona eren dönemde 997.498 TL (31 Aralık 2012 – 579.063 TL) değer düşüklüğü karşılığı ayırmıştır.

## Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2013 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait  
özet konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)

### 7. Stoklar (devamı)

#### Ticari mallar:

31 Mart 2013 ve 31 Aralık 2012 tarihleri itibariyle ticari mallar detayları aşağıda verilmiştir:

	31 Mart 2013	31 Aralık 2012
Narmanlı Han	4.397.727	4.397.727
	<b>4.397.727</b>	<b>4.397.727</b>

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

Sözleşmenin feshi ve tapunun iadesi talebi ile ilgili dava 22 Eylül 2011 tarihinde yapılan duruşmada Grup aleyhine sonuçlanmış olup, bu kararlar ile ilgili 23 Kasım 2011 tarihinde Danıştay'da temyize gidilmiş olup, Danıştay ilk derece mahkeme kararını bozmuştur. Karar düzeltme aşaması safhasındadır. Grup feshin haksız ve sözleşmenin halen yürürlükte olduğunu ve bu nedenle gelecekte bir tazminat ödemesinin olmayacağı görüşündedir.

31 Mart 2013 tarihi itibariyle Narmanlı Han projesinin geri kazanılabilir tutarı, arsa hissesinin gerçeğe uygun değeri esas alınarak, 7.300.000 TL (31 Aralık 2012 – 7.300.000 TL) olarak tahmin edilmekte olup, bu proje ile ilgili değer düşüklüğü bulunmamaktadır (31 Aralık 2012: Yoktur).

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:

	Stok çeşidi	Stok taşınan değeri	Tahmini geri kazanılabilir tarih
Riva projesi	Hammadde	39.787.760	2015
Ankara Çankaya	Yarı mamul	20.570.524	2015
Ankara Ankara (Bilkent)	Mamul	991.679	2014
Narmanlı Han	Ticari mal	4.397.727	2014
		<b>65.747.690</b>	

## Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2013 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait  
özet konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)

### 8. Yatırım amaçlı gayrimenkuller

31 Mart 2013 ve 31 Aralık 2012 tarihlerinde sona eren yıllara ait yatırım amaçlı gayrimenkullerde gerçekleşen hareketler aşağıdaki gibidir:

	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>

	1 Ocak 2012	İlaveler	Çıkışlar	Gerçeğe uygun değer değişimi	Transferler	31 Mart 2012
Elit Residence	2.550.000	-	-	-	-	2.550.000
Levent Loft Bahçe Projesi	5.995.525	-	-	-	-	5.995.525
Bomonti Apartman	6.001.999	-	-	-	-	6.001.999
	<b>14.547.524</b>	-	-	-	-	<b>14.547.524</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 2013 tarihi itibarıyla, 10 Aralık 2012 tarihli ekspertiz raporunda belirtilmiş olan 2.601.000 TL piyasa değeri ile değerlendirilmiştir.

#### Levent Loft Projesi:

Levent Loft Bahçe, İstanbul ili, Şişli ilçesinde 1.759,63 metrekare yüzölçümüne sahip, 90 no'lu parsel üzerinde 5 daireden oluşan bir projedir. Bu daireler 4 Aralık 2012 tarihindeki ekspertiz raporunda belirtilmiş olan 6.176.000 TL piyasa değeri ile değerlendirilmiştir.

#### Bomonti Projesi:

Bomonti projesi, İstanbul ili, Şişli-Bomonti ilçesinde bulunan 144 pafta, 980 ada, 9 parsel no'lu 2.799,27 m<sup>2</sup> yüzölçümüne sahip, Bomonti Apartman Projesinden alınan 9 daireden oluşan bir projedir. Bu daireler 3 Aralık 2012 tarihindeki ekspertiz raporunda belirtilmiş olan 6.002.005 TL piyasa değeri ile değerlendirilmiştir.

#### Kağıthane OfisPark

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

## Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2013 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait  
özet konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)

### 9. Maddi duran varlıklar

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>-</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>-</b>	<b>(1.234.492)</b>
<b>Net kayıtlı değer</b>	<b>1.761.405</b>				<b>1.776.215</b>

31 Mart 2012 tarihinde sona eren hesap dönemine ait maddi duran varlıklar ve ilgili amortismanlarında gerçekleşen hareketler aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak 2012	İlaveler	Çıkışlar	Transferler	31 Mart 2012
<b>Maliyet</b>					
Arsa ve binalar	2.050.930	-	-	-	2.050.930
Makine, tesis ve cihazlar	61.082	-	-	-	61.082
Taşıt araçları	945	-	-	-	945
Döşeme ve demirbaşlar	852.888	7.177	-	-	860.065
Özel maliyetler	101.231	-	-	-	101.231
	<b>3.067.076</b>	<b>7.177</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>3.074.253</b>
<b>Birikmiş amortisman</b>					
Arsa ve binalar	(382.632)	(12.321)	-	-	(394.953)
Makine, tesis ve cihazlar	(59.889)	(122)	-	-	(60.011)
Taşıt araçları	(945)	-	-	-	(945)
Döşeme ve demirbaşlar	(727.608)	(10.014)	-	-	(737.622)
Özel maliyetler	(93.809)	(702)	-	-	(94.511)
	<b>(1.264.883)</b>	<b>(23.159)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(1.288.042)</b>
<b>Net kayıtlı değer</b>	<b>1.802.193</b>				<b>1.786.211</b>

31 Mart 2013 tarihi itibarıyla maddi duran varlıklar üzerinde ipotek bulunmamaktadır (31 Aralık 2012: Yoktur).

31 Mart 2013 tarihi itibarıyla halen kullanımda olan tamamen amorti olmuş maddi varlıkların brüt değeri 525.696 TL'dir (31 Aralık 2012: 525.665 TL).

## Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2013 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 olmayan duran varlıklar

31 Mart 2013 ve 2012 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait maddi olmayan duran varlıklar ve ilgili itfa paylarında gerçekleşen hareketler aşağıdaki gibidir:

	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>
<hr/>				
	1 Ocak 2012	İlaveler	Çıkışlar	31 Mart 2012
<b>Maliyet</b>				
Haklar	57.113	-	-	57.113
Diğer maddi olmayan duran varlıklar	755.035	66.047	-	821.082
	812.148	66.047	-	878.195
<b>Birikmiş amortisman</b>				
Haklar	(57.113)	-	-	(57.113)
Diğer maddi olmayan duran varlıklar	(704.032)	(4.331)	-	(708.363)
	(761.145)	(4.331)	-	(765.476)
<b>Net kayıtlı değer</b>	<b>51.003</b>			<b>112.719</b>

## Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2013 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait  
özet konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)

### 11. Karşılıklar, koşullu varlık ve yükümlükler

#### Şarta bağlı varlık ve yükümlülükler

a) 31 Mart 2013 ve 31 Aralık 2012 tarihleri itibariyle teminatlar ve taahhütler aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2013	31 Aralık 2012
Alınan teminatlar	7.153.329	7.445.061
<b>Toplam</b>	<b>7.153.329</b>	<b>7.445.061</b>

#### Verilen teminat mektupları

	31 Mart 2013	31 Aralık 2012
<b>Şirket tarafından verilen teminat, rehin ve ipotekler (TRİ)'ler</b>		
A. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	6.661.096	6.661.096
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>6.661.096</b>	<b>6.661.096</b>

b) 31 Mart 2013 itibariyle projeler bazında şerhler, hak ve yükümlülükler aşağıdaki gibidir:

#### **Ankara Ankara (Bilkent) projesi**

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

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

#### **Ankara Çankaya projesi**

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

#### **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 2013 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait  
özet konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)

### 12. Vergi varlık ve yükümlülükleri

#### Ertelenen vergiler

	31 Mart 2013	31 Aralık 2012
Ertelenen vergi varlıkları	33.284	20.114
Ertelenen vergi yükümlülüğü	-	-
<b>Ertelenen vergi varlıkları- net</b>	<b>33.284</b>	<b>20.114</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 2011: %20). 31 Mart 2013 ve 31 Aralık 2012 tarihleri itibarıyla Grup ile ilgili birikmiş geçici farklar ve ertelenen vergi varlıklarının yürürlükteki vergi oranları kullanılarak hazırlanan dökümü aşağıdaki gibidir:

	Toplam geçici farklar		Ertelenen vergi varlıkları (yükümlülükleri)	
	31 Mart 2013	31 Aralık 2012	31 Mart 2013	31 Aralık 2012
Kıdem tazminatı karşılığı	29.883	30.962	5.977	6.192
İzin yükümlülüğü karşılığı	74.254	23.491	14.851	4.698
Şüpheli alacak karşılığı	43.697	43.697	8.739	8.740
Maddi ve maddi olmayan varlıklar üzerindeki geçici farklar	(19.128)	(35.524)	(3.826)	(7.105)
Diğer	37.711	37.942	7.543	7.589
<b>Ertelenen vergi varlıkları / (yükümlülükleri)</b>	<b>166.417</b>	<b>100.568</b>	<b>33.284</b>	<b>20.114</b>

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

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 2013 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait  
özet konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)

### 12. 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 2013 ve 2012 tarihinde sona eren hesap dönemlerine ait gelir tablosuna yansıtılmış vergi tutarları aşağıda özetlenmiştir:

	31 Mart 2013	31 Mart 2012
Ödenecek kurumlar vergisi ve gelir vergisi	84.754	31.418
Eksi: peşin ödenen vergiler	(84.754)	(31.418)
<b>Ödenecek vergiler, net</b>	-	-
	31 Mart 2013	31 Mart 2012
Cari yıl vergi gideri	84.754	31.418
Ertelenen vergi geliri	(13.170)	(5.483)
<b>Toplam vergi gideri</b>	<b>71.584</b>	<b>25.935</b>

## Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2013 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait  
özet konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)

### 13. İlişkili taraf açıklamaları

31 Mart 2013 ve 31 Aralık 2012 tarihleri itibarıyla ilişkili taraflardan alacaklar, ilişkili taraflara borçlar ve ilişkili taraflarda bulunan nakit ve nakit benzeri değerlerin detayı aşağıdaki gibidir:

#### İlişkili taraflardan alacaklar

	31 Mart 2013	31 Aralık 2012
<b>Ortaklar</b>		
Yapı Kredi Bankası A.Ş.	182.263	186.448
Koray İnşaat Sanayi Ticaret A.Ş.	13.656	11.502
Koray Yapı Endüstrisi A.Ş.	88.073	39.906
<b>Diğer ilişkili kuruluşlar</b>		
Koray GYO A.Ş.	35.277	15.976
Yapı Kredi Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	3.496	5.559
Yapı Kredi Emeklilik A.Ş.	7.248	19.224
Koray Sigorta A.Ş.	3.517	-
Diğer	-	24.298
	<b>333.530</b>	<b>302.913</b>

#### İlişkili taraflara borçlar

<b>Ortaklar</b>		
Yapı Kredi Bankası	923	923
Koray Yapı Endüstrisi A.Ş.	264.019	260.859
<b>Diğer ilişkili kuruluşlar</b>		
Koray Sigorta Aracılık Hizmetleri A.Ş.	26.600	11.080
Zer A.Ş.	121.240	2.123
Koray GYO A.Ş.	64.284	38.410
Diğer	23.126	30.101
	<b>500.192</b>	<b>343.496</b>

	31 Mart 2013	31 Aralık 2012
--	--------------	----------------

#### Nakit ve nakit benzeri değerler

<b>Ortaklar</b>		
Yapı Kredi Bankası A.Ş. vadesiz mevduatlar	178.537	102.378
	<b>178.537</b>	<b>102.378</b>

#### Yatırım fonları

<b>Ortaklar</b>		
Yapı Kredi Bankası A.Ş.	-	66.997
	-	<b>66.997</b>

## Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2013 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait  
özet konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)

### 13. İlişkili taraf açıklamaları (devamı)

#### İlişkili taraflardan alınan krediler

	31 Mart 2013	31 Aralık 2012
<b>Ortaklar</b>		
Yapı Kredi Bankası A.Ş.	36.591.384	36.135.582
	<b>36.591.384</b>	<b>36.135.582</b>

31 Mart 2013 ve 2012 tarihlerinde sona eren üç aylık dönemlere ait ilişkili taraflarla yapılan önemli işlemlerin özeti aşağıda verilmiştir:

#### İlişkili taraflara yapılan satışlar

	31 Mart 2013	31 Mart 2012
<b>Ortaklar</b>		
Yapı Kredi Bankası A.Ş.	213.876	292.154
Koray Yapı Endüstrisi ve Ticaret A.Ş.	32.185	24.920
Koray İnşaat Sanayii ve Ticaret A.Ş.	25.157	32.488
<b>Diğer</b>		
Yapı Kredi Sigorta A.Ş.	165.571	154.506
Yapı Kredi Emeklilik A.Ş.	135.798	129.948
Yapı Kredi Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	79.531	74.254
Yapı Kredi Leasing A.Ş.	37.832	37.478
Yapı Kredi Portföy Yönetimi A.Ş.	29.289	26.485
Yapı Kredi Faktoring A.Ş.	23.557	23.791
Diğer	51.617	35.259
	<b>794.413</b>	<b>831.283</b>

#### İlişkili taraflardan yapılan hizmet alımları

	31 Mart 2013	31 Mart 2012
<b>Ortaklar</b>		
Koray Yapı Endüstrisi ve Ticaret A.Ş.	295.373	668.265
Yapı Kredi Bankası A.Ş.	13.056	13.878
<b>Diğer</b>		
Zer A.Ş.	298.114	3.111
Koray Sigorta Aracılık Hizmetleri A.Ş.	52.382	55.934
Yapı Kredi Emeklilik A.Ş.	3.993	4.319
Yapı Kredi Yatırım A.Ş.	1.335	1.728
Diğer	21.927	29.106
	<b>686.180</b>	<b>776.341</b>

## Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2013 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait  
özet konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)

### 13. İlişkili taraf açıklamaları (devamı)

#### İlişkili taraflardan elde edilen faiz geliri

	31 Mart 2013	31 Mart 2012
<b>Ortaklar</b>		
Yapı Kredi Bankası A.Ş.	4.846	31.219
	<b>4.846</b>	<b>31.219</b>

#### İlişkili taraflara ödenen faiz gideri

	31 Mart 2013	31 Mart 2012
<b>Ortaklar</b>		
Yapı Kredi Bankası A.Ş.	527.836	208.243
	<b>527.836</b>	<b>208.243</b>

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

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

31 Mart 2013 tarihi itibarıyla Yönetim Kurulu üyelerine, genel müdür ve yardımcılarına sağlanan faydalar 176.463 TL'dir (31 Mart 2012: 154.102 TL).

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

31 Mart 2013 ve 2012 tarihlerinde sona eren üç aylık dönemler için diğer faaliyet gelirleri/(giderleri) aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 31 Mart 2013	1 Ocak - 31 Mart 2012
Kira geliri	91.294	87.298
Diğer	12.987	4.650
<b>Diğer faaliyet gelirleri</b>	<b>104.281</b>	<b>91.948</b>
	<b>1 Ocak - 31 Mart 2013</b>	<b>1 Ocak - 31 Mart 2012</b>
Devam eden projelerle ilgili masraflar	(98.718)	(92.626)
Vergi cezası	-	(500.000)
Önceki döneme ait gider	-	(13.526)
Diğer	-	(60.074)
<b>Diğer faaliyet giderleri</b>	<b>(98.718)</b>	<b>(666.226)</b>

## Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2013 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait  
özet konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)

### 15. Finansal gelirler ve giderler

31 Mart 2013 ve 2012 tarihlerinde sona eren üç aylık dönemler için finansal gelirler aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 31 Mart 2013	1 Ocak- 31 Mart 2012
Kambiyo gelirleri	158.698	1.809.837
Menkul kıymet faiz geliri	4.846	10.907
<b>Finansal gelirler</b>	<b>163.544</b>	<b>1.820.744</b>

31 Mart 2013 ve 2012 tarihlerinde sona eren üç aylık dönemler için finansal giderler aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 31 Mart 2013	1 Ocak- 31 Mart 2012
Kambiyo giderleri	(390.786)	(143)
Banka kredileri faiz giderleri	(546.152)	(579.826)
<b>Finansal giderler</b>	<b>(936.938)</b>	<b>(579.969)</b>

### 16. Yabancı para pozisyonu

31 Mart 2013 ve 31 Aralık 2012 tarihleri itibariyle Grup tarafından tutulan yabancı para varlıklar ve borçların TL karşılıkları aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2013	31 Aralık 2012
Döviz cinsinden varlıklar	102.713	95.635
Döviz cinsinden yükümlülükler	(39.090.087)	(37.321.650)
<b>Net döviz pozisyonu</b>	<b>(38.987.374)</b>	<b>(37.226.015)</b>

31 Mart 2013 ve 31 Aralık 2012 tarihleri itibariyle Grup tarafından tutulan yabancı para varlıklar ve borçların TL karşılıkları aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2013			Döviz pozisyonu tablosu 31 Aralık 2012		
	TL Karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	ABD Doları (TL karşılığı)	Avro (TL karşılığı)	TL Karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	ABD Doları (TL Karşılığı)	Avro (TL karşılığı)
Parasal finansal varlıklar (Kasa, Banka hesapları dahil)	-	-	-	-	-	-
Ticari alacaklar	102.713	102.713	-	95.635	95.635	-
<b>Toplam varlıklar</b>	<b>102.713</b>	<b>102.713</b>	<b>-</b>	<b>95.635</b>	<b>95.635</b>	<b>-</b>
Kısa vadeli finansal yükümlülükler	(39.059.281)	(27.950.373)	(11.108.908)	(37.321.650)	(26.739.000)	(10.582.650)
Diğer yükümlülükler	(30.806)	(28.487)	(2.319)	-	-	-
<b>Toplam yükümlülükler</b>	<b>(39.090.087)</b>	<b>(27.978.860)</b>	<b>(11.111.227)</b>	<b>(37.321.650)</b>	<b>(26.739.000)</b>	<b>(10.582.650)</b>
<b>Net yabancı para varlıklar/ (yükümlülükler) pozisyonu</b>	<b>(38.987.374)</b>	<b>(27.876.147)</b>	<b>(11.111.227)</b>	<b>(37.226.015)</b>	<b>(26.643.365)</b>	<b>(10.582.650)</b>

## Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2013 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait  
özet konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)

### 16. Yabancı para pozisyonu (devamı)

Grup'un 31 Mart 2013 ve 31 Aralık 2012 tarihleri itibari ile elinde bulundurduğu yabancı para cinsinden varlıkları ve yükümlükleri sebebi ile döviz kurundaki değişimlere duyarlılığı aşağıdaki tabloda özetlenmiştir:

	Kar/(zarar)			31 Mart 2013
	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)	(2.787.615)	2.787.615	(2.787.615)	2.787.615
2. ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
<b>3. ABD Doları net etki (1+2)</b>	<b>(2.787.615)</b>	<b>2.787.615</b>	<b>(2.787.615)</b>	<b>2.787.615</b>
<b>Euro'nun TL karşısında %10 değerlenmesi/değer kaybetmesi halinde</b>				
4. Euro net varlık sebebi ile oluşan kar/(zarar)	(1.111.123)	1.111.123	(1.111.123)	1.111.123
5. Euro riskinden korunan kısım	-	-	-	-
<b>6. Euro net etki (4+5)</b>	<b>(1.111.123)</b>	<b>1.111.123</b>	<b>(1.111.123)</b>	<b>1.111.123</b>
<b>Toplam (3+6)</b>	<b>(3.898.738)</b>	<b>3.898.738</b>	<b>(3.898.738)</b>	<b>3.898.738</b>
<b>31 Aralık 2012</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 varlık sebebi ile oluşan kar/(zarar)	(2.664.337)	2.664.337	(2.664.337)	2.664.337
2. ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
<b>3. ABD Doları net etki (1+2)</b>	<b>(2.664.337)</b>	<b>2.664.337</b>	<b>(2.664.337)</b>	<b>2.664.337</b>
<b>Euro'nun TL karşısında %10 değerlenmesi/değer kaybetmesi halinde</b>				
4. Euro net varlık sebebi ile oluşan kar/(zarar)	(1.058.265)	1.058.265	(1.058.265)	1.058.265
5. Euro riskinden korunan kısım	-	-	-	-
<b>6. Euro net etki (4+5)</b>	<b>(1.058.265)</b>	<b>1.058.265</b>	<b>(1.058.265)</b>	<b>1.058.265</b>
<b>Toplam (3+6)</b>	<b>(3.722.602)</b>	<b>3.722.602</b>	<b>(3.722.602)</b>	<b>3.722.602</b>

### 17. Bilanço tarihinden sonraki olaylar

Yoktur.

## Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

**31 Mart 2013 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait  
özet konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)**

### **18. 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, Danıştay 14. Dairesi'nin 2012/3005E. sayılı dosyası üzerinden devam etmektedir.

Yukarıda belirtilen davalara istinaden ayrıca Ankara Ankara (Bilkent) sitesindeki kat malikleri tarafından Şirket aleyhine tüketici mahkemesinde açılmış davalar bulunmaktadır. Bu davalardan, Ankara 7. Tüketici Mahkemesinde devam eden 2 tanesi için mahkemeye toplamda 1.750.000 TL tutarında teminat mektubu verilmiştir (Not 11).

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

31 Mart 2013 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 2013 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait  
özet konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)

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

Şirket, 31 Mart 2013 tarihi itibarıyla, 28 Temmuz 2011 ve 28008 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak 30 Eylül 2011 tarihinden başlamak üzere yürürlüğe giren SPK'nın Seri: VI, No: 29, "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliği" uyarınca finansal tablolarının dipnotlarına "Ek Dipnot: Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü" başlıklı ayrı bir dipnot maddesi eklemiştir. Söz konusu dipnotta yer verilen bilgiler, SPK'nın Seri: XI, No: 29, "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği"nin 17. Maddesi uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğindedir ve SPK'nın Seri: VI, No:11, "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Tebliğ"nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır. Ayrıca, bu dipnotta yer verilen bilgiler Şirket'in konsolide olmayan verileridir ve bu veriler konsolide finansal tablolarda yer verilen bilgilerle örtüşmeyebilir.

	Konsolide Olmayan (Bireysel) Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	İlgili Düzenleme	31 Mart 2013 (TL)	31 Aralık 2012 (TL)
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	Seri: VI, No: 11, Md.27/(b)	3.724	6.905
B	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Seri: VI, No: 11, Md.27/(a)	65.353.101	65.280.934
C	İştirakler	Seri: VI, No: 11, Md.27/(b)	40.152.435	52.553.531
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	Seri: VI, No: 11, Md.24/(g)	-	-
	<b>Diğer Varlıklar</b>		<b>5.774.602</b>	<b>5.675.727</b>
D	<b>Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)</b>	Seri: VI, No: 11, Md.4/(i)	<b>111.283.862</b>	<b>123.517.097</b>
E	Finansal Borçlar	Seri: VI, No: 11, Md.35	46.522.391	44.785.893
F	Diğer Finansal Yükümlülükler	Seri: VI, No: 11, Md.35	-	-
G	Finansal Kiralama Borçları	Seri: VI, No: 11, Md.35	-	-
H	İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	Seri: VI, No: 11, Md.24/(g)	-	-
I	Özkaynaklar	Seri: VI, No: 11, Md.35	63.641.056	65.247.261
	<b>Diğer Kaynaklar</b>		<b>1.120.415</b>	<b>13.483.943</b>
D	<b>Toplam Kaynaklar</b>	Seri: VI, No: 11, Md.4/(i)	<b>111.283.862</b>	<b>123.517.097</b>
	Konsolide Olmayan (Bireysel) Diğer Finansal Bilgiler	İlgili Düzenleme	31 Mart 2013 (TL)	31 Aralık 2012 (TL)
A1	Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 yıllık Gayrimenkul Ödemeleri İçin Tutulan Kısmı	Seri: VI, No: 11, Md.27/(b)	-	-
A2	Vadeli/Vadesiz TL/Döviz	Seri: VI, No: 11, Md.27/(b)	3.724	6.905
A3	Yabancı Sermaye Piyasası Araçları	Seri: VI, No: 11, Md.27/(c)	-	-
B1	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Seri: VI, No: 11, Md.27/(c)	-	-
B2	Atıl Tutulan Arsa/Araziler	Seri: VI, No: 11, Md.27/(d)	16.779.064	16.779.064
C1	Yabancı İştirakler	Seri: VI, No: 11, Md.27/(c)	-	-
C2	İşletmecisi Şirkete İştirak	Seri: VI, No: 11, Md.32/A	205.341	205.341
J	Gayrinakdi Krediler	Seri: VI, No: 11, Md.35	3.304.800	3.304.800
K	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	Seri: VI, No: 11, Md.25/(n)	-	-

## Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2013 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait  
özet konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)

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

	Portföy Sınırlamaları	İlgili Düzenleme	Hesaplama	Asgari/Azami Oran	31 Mart 2013 (TL)	31 Aralık 2012 (TL)
1	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	Seri: VI, No: 11, Md.25/(n)	K/D	Azami %10	0%	%0
2	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	Seri: VI, No: 11, Md.27/(a),(b)	(B+A1)/D	Asgari %50	59%	%53
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	Seri: VI, No: 11, Md.27/(b)	(A+C-A1)/D	Azami %50	36%	%43
4	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları	Seri: VI, No: 11, Md.27/(c)	(A3+B1+C1)/D	Azami %49	0%	%0
5	Atıl Tutulan Arsa/Araziler	Seri: VI, No: 11, Md.27/(d)	B2/D	Azami %20	15%	%14
6	İşletmeci Şirkete İştirak	Seri: VI, No: 11, Md.32/A	C2/D	Azami %10	0%	%0
7	Borçlanma Sınırı	Seri: VI, No: 11, Md.35	(E+F+G+H+J)/İ	Azami %500	78%	%74
8	Vadeli/Vadesiz TL/Döviz	Seri: VI, No: 11, Md.27/(b)	(A2-A1)/D	Azami %10	0%	%0