

Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

**1 Ocak – 30 Haziran 2016 ara hesap dönemine ait özet
konsolide finansal tablolar ve bağımsız sınırlı denetim
raporu**

Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve Bağlı Ortaklıkları

İçindekiler

	<u>Sayfa</u>
Ara dönem özet konsolide finansal tablolar hakkında bağımsız sınırlı denetim raporu	1
Ara dönem özet konsolide finansal durum tablosu	2 - 3
Ara dönem özet konsolide kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu	4
Ara dönem özet konsolide özkaynaklar değişim tablosu	5
Ara dönem özet konsolide nakit akış tablosu	6
Ara dönem özet konsolide finansal tablolara ait açıklayıcı dipnotlar	7 - 42

**1 Ocak – 30 Haziran 2016 ara hesap dönemine ait
özet konsolide finansal bilgilere ilişkin bağımsız sınırlı denetim raporu**

Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi Yönetim Kurulu'na;

Giriş

Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin ("Şirket") ve bağlı ortaklıklarının (birlikte "Grup" olarak anılacaktır) 30 Haziran 2016 tarihli ilişikteki özet konsolide finansal durum tablosu ve aynı tarihte sona eren altı aylık dönemine ait özet konsolide kâr veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu, özet konsolide özkaynaklar değişim tablosu ve özet konsolide nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarının özetinin ve açıklayıcı dipnotlarının sınırlı denetimini yürütmüş bulunuyoruz. Şirket yönetimi, söz konusu ara dönem finansal bilgilerin Türkiye Muhasebe Standardı 34 "Ara Dönem Finansal Raporlama Standardı"na ("TMS 34") uygun olarak hazırlanmasından ve gerçeğe uygun bir biçimde sunumundan sorumludur. Sorumluluğumuz, yaptığımız sınırlı denetime dayanarak söz konusu ara dönem finansal bilgilere ilişkin bir sonuç bildirmektir.

Sınırlı Denetimin Kapsamı

Yaptığımız sınırlı denetim, Sınırlı Bağımsız Denetim Standardı (SBDS) 2410 "Ara Dönem Finansal Bilgilerin, İşletmenin Yıllık Finansal Tablolarının Bağımsız Denetimini Yürüten Denetçi Tarafından Sınırlı Bağımsız Denetimi"ne uygun olarak yürütülmüştür. Ara dönem finansal bilgilere ilişkin sınırlı denetim, başta finans ve muhasebe konularından sorumlu kişiler olmak üzere ilgili kişilerin sorgulanması ve analitik prosedürler ile diğer sınırlı denetim prosedürlerinin uygulanmasından oluşur. Ara dönem finansal bilgilerin sınırlı denetiminin kapsamı; Bağımsız Denetim Standartlarına uygun olarak yapılan ve amacı finansal tablolar hakkında bir görüş bildirmek olan bağımsız denetimin kapsamına kıyasla önemli ölçüde dardır. Sonuç olarak ara dönem finansal bilgilerin sınırlı denetimi, denetim şirketinin, bir bağımsız denetimde belirlenebilecek tüm önemli hususlara vâkıf olabileceğine ilişkin bir güvence sağlamamaktadır. Bu sebeple, bir bağımsız denetim görüşü bildirmemekteyiz.

Sonuç

Sınırlı denetimimize göre ilişikteki ara dönem konsolide finansal bilgilerin, tüm önemli yönleriyle, TMS 34'e uygun olarak hazırlanmadığı kanaatine varmamıza sebep olacak herhangi bir husus dikkatimizi çekmemiştir.

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

Yaşar Bivas, SMMM
Sorumlu Denetçi

28 Temmuz 2016
İstanbul, Türkiye

Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklıkları

30 Haziran 2016 tarihi itibarıyla
özet konsolide finansal durum tablosu
(Para birimi Türk Lirası ("TL"))

		Sınırlı denetimden geçmiş	Bağımsız denetimden geçmiş
	Dipnot referansları	Cari dönem 30 Haziran 2016	Önceki dönem 31 Aralık 2015
Dönen varlıklar		79.132.739	55.989.957
Nakit ve nakit benzerleri	4	31.158.382	209.260
Ticari alacaklar			
- İlişkili taraflardan ticari alacaklar	7, 18	648.940	687.653
- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	7	4.964.322	5.499.155
Diğer alacaklar			
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	8	1.242.390	602.645
Stoklar	9	21.913.977	27.033.693
Finansal yatırımlar	5	14.769.929	14.841.390
Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar	17	-	35.968
Peşin ödenmiş giderler		1.863.664	562.722
Diğer dönen varlıklar	10	2.571.135	6.517.471
Duran varlıklar		55.085.183	125.549.756
Diğer alacaklar			
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	8	114.287	119.960
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	11	53.297.925	118.503.376
Maddi duran varlıklar		1.550.811	1.596.940
Maddi olmayan duran varlıklar		36.595	56.598
Peşin ödenmiş giderler		23.261	10.018
Ertelenmiş vergi varlığı	17	62.304	64.370
Diğer duran varlıklar	10	-	5.198.494
Toplam varlıklar		134.217.922	181.539.713

Takip eden dipnotlar özet konsolide finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar

Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklıkları

30 Haziran 2016 tarihi itibarıyla
özet konsolide finansal durum tablosu
(Para birimi Türk Lirası ("TL"))

		Sınırlı denetimden geçmiş	Bağımsız denetimden geçmiş
	Dipnot referansları	Cari dönem 30 Haziran 2016	Önceki dönem 31 Aralık 2015
Kısa vadeli yükümlülükler		59.709.363	100.288.964
Kısa vadeli borçlanmalar	6	43.826.701	84.191.945
Ticari borçlar			
- <i>İlişkili taraflara borçlar</i>	7, 18	746.765	802.543
- <i>İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar</i>	7	3.435.590	3.017.358
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	15	672.814	676.512
Diğer borçlar			
- <i>İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar</i>	8	538.820	422.211
Ertelenmiş gelirler		1.541.291	2.491.879
Dönem karı vergi yükümlülüğü	17	130.344	-
Kısa vadeli karşılıklar			
- <i>Diğer kısa vadeli karşılıklar</i>	16	8.792.562	8.686.516
Diğer kısa vadeli yükümlülükler		24.476	-
Uzun vadeli yükümlülükler		8.478.857	8.409.680
Diğer borçlar			
- <i>İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar</i>	8	81.606	74.892
Uzun vadeli karşılıklar			
- <i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar</i>		730.881	667.059
- <i>Diğer uzun vadeli karşılıklar</i>	16	7.666.370	7.667.729
Özkaynaklar		66.029.702	72.841.069
Ana ortaklığa ait özkaynaklar		65.466.260	72.205.548
Ödenmiş sermaye		40.000.000	40.000.000
Sermaye düzeltmesi farkları		91.449.175	91.449.175
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler			
- <i>Diğer Kazanç / (kayıplar)</i>		(208.786)	(196.216)
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler		5.061.519	5.061.519
Geçmiş yıllar zararları		(64.108.930)	(69.953.783)
Net dönem karı / (zararı)		(6.726.718)	5.844.853
Kontrol gücü olmayan paylar		563.442	635.521
Toplam kaynaklar		134.217.922	181.539.713

Takip eden dipnotlar özet konsolide finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklıkları

**30 Haziran 2016 tarihinde sona eren altı aylık ara hesap dönemine ait
özet konsolide kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu
(Para birimi Türk Lirası ("TL"))**

		Sınırlı denetimden geçmiş	Sınırlı denetimden geçmemiş	Sınırlı denetimden geçmiş	Sınırlı denetimden geçmemiş
	Dipnot referansları	1 Ocak - 30 Haziran 2016	1 Nisan - 30 Haziran 2016	1 Ocak - 30 Haziran 2015	1 Nisan - 30 Haziran 2015
Sürdürülen faaliyetler					
Hasılat		22.002.612	11.547.552	29.309.835	19.658.427
Satışların maliyeti (-)		(18.304.289)	(9.647.375)	(24.032.540)	(15.717.081)
Brüt kar		3.698.323	1.900.177	5.277.295	3.941.346
Genel yönetim giderleri (-)		(4.421.076)	(1.443.919)	(4.286.895)	(2.615.335)
Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri (-)		(994.424)	(389.397)	(568.188)	(295.756)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	19	1.001.138	316.823	12.227.299	666.321
Esas faaliyetlerden diğer giderler	19	(2.132.074)	(1.506.172)	(6.118.415)	(4.352.616)
Esas faaliyet karı / (zararı)		(2.848.113)	(1.122.488)	6.531.096	(2.656.040)
Yatırım faaliyetlerinden gelirler		54.192	24.188	36.085	22.783
Finansman gideri öncesi faaliyet karı / (zararı)		(2.793.921)	(1.098.300)	6.567.181	(2.633.257)
Finansman gelirleri	20	2.102.927	1.289.757	2.326.939	774.487
Finansman giderleri	20	(3.863.947)	(1.600.484)	(10.401.944)	(2.370.279)
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi karı / (zararı)		(4.554.941)	(1.409.027)	(1.507.824)	(4.229.049)
Sürdürülen faaliyetler vergi gideri	17	(1.944.610)	(255.045)	(162.964)	(84.410)
Dönem vergi gideri	17	(1.937.642)	(237.385)	(177.918)	(93.918)
Ertelenmiş vergi gelir/gideri	17	(6.968)	(17.660)	14.954	9.508
Sürdürülen faaliyetler dönem karı / (zararı)		(6.499.551)	(1.664.072)	(1.670.788)	(4.313.459)
Durdurulan faaliyetler dönem karı / (zararı)		-	-	-	677
Dönem karı / (zararı)		(6.499.551)	(1.664.072)	(1.670.788)	(4.312.782)
Dönem karının / (zararının) dağılımı					
Kontrol gücü olmayan paylar		227.167	239.920	220.531	168.845
Ana ortaklık payları		(6.726.718)	(1.903.992)	(1.891.319)	(4.481.627)
Pay başına kar / (zarar)		(0,1625)	(0,0416)	(0,0418)	(0,1078)
Sürdürülen faaliyetlerden hisse başına kar / (zarar)		(0,1625)	(0,0416)	(0,0418)	(0,1078)
Durdurulan faaliyetlerden hisse başına zarar		-	-	-	-
Diğer kapsamlı gelir / (gider)					
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar		(22.180)	(54.034)	(14.906)	(61.751)
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları / kayıpları		(27.083)	(61.999)	(16.790)	(74.192)
Ertelenmiş vergi etkisi		4.903	7.965	1.884	12.441
Kontrol gücü olmayan paylara transferler		9.610	15.612	3.693	24.385
Toplam kapsamlı kar / (zarar)		(6.521.731)	(1.718.105)	(1.685.694)	(4.374.533)
Toplam kapsamlı gelirin / (giderin) dağılımı					
Kontrol gücü olmayan paylar		217.557	224.308	216.838	144.460
Ana ortaklık payları		(6.739.288)	(1.942.414)	(1.902.532)	(4.518.993)

Takip eden dipnotlar özet konsolide finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklıkları

1 Ocak – 30 Haziran 2016 tarihinde sona eren altı aylık ara hesap dönemine ait
özet konsolide özkaynaklar değişim tablosu
(Para birimi Türk Lirası (“TL”))

	Ödenmiş sermaye	Sermaye düzeltmesi farkları	Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	Aktüeryal kayıp	Geçmiş yıllar zararları	Net dönem zararı/karşı	Ana ortaklığa ait özkaynaklar	Kontrol gücü olmayan paylar	Toplam özkaynaklar
1 Ocak 2016	40.000.000	91.449.175	5.061.519	(196.216)	(69.953.783)	5.844.853	72.205.548	635.521	72.841.069
Transferler	-	-	-	-	5.844.853	(5.844.853)	-	-	-
Temettü ödemesi	-	-	-	-	-	-	-	(289.636)	(289.636)
Diğer kapsamlı gelir	-	-	-	(12.570)	-	-	(12.570)	(9.610)	(22.180)
Net dönem zararı/karşı	-	-	-	-	-	(6.726.718)	(6.726.718)	227.167	(6.499.551)
30 Haziran 2016	40.000.000	91.449.175	5.061.519	(208.786)	(64.108.930)	(6.726.718)	65.466.260	563.442	66.029.702
1 Ocak 2015	40.000.000	91.449.175	5.061.519	(87.106)	(101.014.831)	31.061.048	66.469.805	627.210	67.097.015
Transferler	-	-	-	-	31.061.048	(31.061.048)	-	-	-
Temettü ödemesi	-	-	-	-	-	-	-	(231.452)	(231.452)
Diğer kapsamlı gelir	-	-	-	(11.213)	-	-	(11.213)	(3.693)	(14.906)
Net dönem zararı/karşı	-	-	-	-	-	(1.891.319)	(1.891.319)	220.531	(1.670.788)
30 Haziran 2015	40.000.000	91.449.175	5.061.519	(98.319)	(69.953.783)	(1.891.319)	64.567.273	612.596	65.179.869

Takip eden dipnotlar özet konsolide finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklıkları

1 Ocak – 30 Haziran 2016 tarihinde sona eren altı aylık ara hesap dönemine ait
özet konsolide nakit akış tablosu
(Para birimi Türk Lirası (“TL”))

		Sınırlı denetimden geçmiş Cari dönem 1 Ocak- 30 Haziran 2016	Sınırlı denetimden geçmiş Önceki dönem 1 Ocak- 30 Haziran 2015
İşletme faaliyetlerinden nakit akışları			
Dönem zararı		(6.499.551)	(1.670.788)
Dönem net zararı mutabakatı ile ilgili düzeltmeler			
Amortisman ve itfa gideri ile ilgili düzeltmeler	12, 13	91.822	80.290
Sektörel gereksinimler çerçevesinde ayrılan karşılıklar (iptali) ile ilgili düzeltmeler		(1.948.307)	(3.983.557)
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar (iptali) ile ilgili düzeltmeler		70.313	69.839
Faiz giderleri ile ilgili düzeltmeler	20	3.100.230	4.242.895
Gerçekleşmemiş yabancı para çevrim farkları ile ilgili düzeltmeler		312	(911.524)
Vergi (geliri) gideri ile ilgili düzeltmeler		2.045.968	645.282
Duran varlıkların elden çıkarılmasından kaynaklanan kayıplar (kazançlar) ile ilgili düzeltmeler	11	-	(666.321)
İşletme varlık ve yükümlülüklerindeki değişiklik öncesi işletme faaliyetlerinde kullanılan net nakit		(3.139.213)	(2.198.884)
Stoklardaki azalışlar (artışlar) ile ilgili düzeltmeler		5.119.716	8.986.415
Ticari alacaklardaki azalış (artış) ile ilgili düzeltmeler		(1.456.054)	(1.246.686)
Ticari borçlardaki artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler		485.777	2.078.934
Yatırım amaçlı gayrimenkul satımından kaynaklanan nakit girişleri	11	65.205.451	-
İşletme sermayesinde gerçekleşen diğer artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler		8.888.446	1.226.629
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar kapsamında yapılan ödemeler		(33.581)	(5.165)
Vergi iadeleri (ödemeleri)	17	(1.807.298)	-
Alınan faiz	20	1.395.528	170.854
İşletme faaliyetlerinden nakit akışları		74.658.772	9.017.097
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları	12, 13	(25.688)	(92.316)
Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları		(25.688)	(92.316)
Finansman faaliyetlerinden nakit akışları			
Ödenen faiz		(7.799.225)	(307.905)
Kredilerden nakit girişleri		34.139.559	123.239.665
Kredi geri ödemelerine ilişkin nakit çıkışları		(69.734.660)	(131.656.575)
Ödenen temettüleri		(289.636)	(231.452)
Finansman faaliyetlerinden nakit akışları		(43.683.962)	(8.956.267)
Nakit ve nakit benzerlerindeki net artış		30.949.122	(31.486)
Dönem başı nakit ve nakit benzerleri	4	209.260	289.028
Dönem sonu nakit ve nakit benzerleri	4	31.158.382	257.542

Takip eden dipnotlar özet konsolide finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklıkları

30 Haziran 2016 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait
özet konsolide finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)

1. Grup'un organizasyonu ve faaliyet konusu

Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin ("YK Koray" veya "Şirket") 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, 19 Mayıs Mahallesi 19 Mayıs Cad. Dr. İsmet Öztürk Sokak No:3 Elit Residence Kat: 17 Daire 42 Şişli / İstanbul, Türkiye adresinde kayıtlıdır.

Şirket, Sermaye Piyasası Kurulu'na ("SPK") kayıtlıdır ve hisseleri 1998 yılından beri Borsa İstanbul A.Ş.'de ("BİST") işlem görmektedir. Şirket; SPK'nın faaliyet esasları, portföy yatırım politikaları ve yönetim sınırlamalarındaki düzenlemelerine ve ilgili mevzuata uymakla yükümlüdür. 30 Haziran 2016 tarihi itibarıyla, Grup'un BİST'e kayıtlı %49 oranında hissesi mevcuttur ve Grup'un hisselerinin çoğunluğunu elinde bulunduran hissedarlar ve hisse oranları aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2016 (%)	31 Aralık 2015 (%)
Yapı ve Kredi Bankası A.Ş.	26,01	26,01
Koray Gayrimenkul ve Yatırım A.Ş.	7,78	7,78
Murat Koray	5,00	5,00
Selim Koray	5,00	5,00
Semra Turgut	5,00	5,00
Süleyman Yerçil	0,80	0,80
Nurşin Gönül (*)	0,34	-
Mustafa Ayhan Gönül (*)	0,33	-
Mustafa Sinan Gönül (*)	0,33	-
Burçin Bahadır Erdoğan (**)	0,15	-
Burcu Erdoğan Gönül (**)	0,15	-
Gülümser Erdoğan (**)	0,10	-
Necdet Öztürk	0,01	0,01
Mustafa Zeki Gönül (*)	-	1,00
Zeynel Abidin Erdoğan (**)	-	0,40
Diğer (Halka açık kısım)	49,00	49,00
	100,00	100,00

(*) Şirket ortaklarından Mustafa Zeki Gönül'ün vefatı nedeniyle 400.000 TL nominal değerli hisseleri kanuni varisçileri olan, Nurşin Gönül, Mustafa Ayhan Gönül ve Mustafa Sinan Gönül'e devredilmiştir.

(**) Şirket ortaklarından Zeynel Abidin Erdoğan'ın vefatı nedeniyle 160.000 TL nominal değerli hisseleri kanuni varisçileri olan Burçin Bahadır Erdoğan, Burcu Erdoğan Gönül ve Gülümser Erdoğan'a devredilmiştir.

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

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

Grup'un 30 Haziran 2016 tarihi itibarıyla çalışan sayısı 38 kişidir (31 Aralık 2015: 38 kişi).

Grup'un bağlı ortaklıkları YKS Tesis Yönetim Hizmetleri A.Ş. ve Gelişim Gayrimenkul ve Yatırım Ticaret A.Ş. olup faaliyet konuları sırasıyla bina yönetim hizmeti ve gayrimenkul yönetim hizmeti sunmaktır.

Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklıkları

30 Haziran 2016 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait
özet konsolide finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (devamı)
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)

1. Grup'un organizasyonu ve faaliyet konusu (devamı)

Finansal tabloların onaylanması

30 Haziran 2016 tarihi itibarıyla ve bu tarihte sona eren ara hesap dönemine ait olarak hazırlanan özet konsolide finansal tablolar, Yönetim Kurulu tarafından 28 Temmuz 2016 tarihinde onaylanmıştır. Genel Kurul ve belirli düzenleyici kurumlar onaylanan özet konsolide finansal tabloları değiştirme yetkisine sahiptir.

2. Özet konsolide finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar

2.1 Sunuma ilişkin temel esaslar

2.1.1 Uygulanan muhasebe standartları

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

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

Grup, 30 Haziran 2016 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ilişkin özet konsolide finansal tablolarını Türkiye Muhasebe Standardı No.34 "Ara Dönem Finansal Raporlama Standardı"na uygun olarak hazırlamıştır. Grup'un ara dönem özet konsolide finansal tabloları yıl sonu finansal tablolarının içermesi gerekli olan açıklama ve dipnotların tamamını içermemekte olduğundan Grup'un 31 Aralık 2015 tarihli finansal tabloları ile beraber okunmalıdır.

Şirketin ve konsolidasyona dâhil edilen şirketlerin işlevsel (geçerli) para birimi Türk Lirası ("TL")'dir 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.

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 Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı 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 düzeltme ve sınıflandırmalar yapılmıştır.

(b) Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı (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.

Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklıkları

**30 Haziran 2016 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait
özet konsolide finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (devamı)**
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)

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

30 Haziran 2016 ve 31 Aralık 2015 tarihleri itibarıyla konsolidasyona tabi tutulan Bağlı Ortaklıklar ve kontrol oranları aşağıda gösterilmiştir:

	YK Koray'ın doğrudan ve dolaylı kontrolü (%)	
	30 Haziran 2016	31 Aralık 2015
YKS Tesis Yönetim Hizmetleri A.Ş.	51	51
Gelişim Gayrimenkul ve Yatırım Ticaret A.Ş.	100	100

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.

Grup yönetimi, Beykoz İlçesi, Riva Bölgesinde bulunan Yapı Kredi Koray A.Ş.'nin portföyündeki İstanbul İli, 1164/1, 2993, 3017 ve 3028 numaralı parseller ve Gelişim Gayrimenkul'ün portföyündeki 2989, 2991, 2994 ve 2992 numaralı parsellerden oluşmakta olan Riva Doğu arsalarının satılmasına yönelik hazırlıklara başlanmasına Yapı Kredi Koray A.Ş.'nin 22 Aralık 2014 tarih ve 47 numaralı Yönetim Kurulu kararı ve Gelişim Gayrimenkul'un 22 Aralık 2014 tarih ve 04 numaralı Yönetim Kurulu kararı ile karar vermiş, ilk kez 31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla hazırlanan finansal tablolarda bu arsalar yatırım amaçlı gayrimenkul hesabına sınıflanmış ve değerlendirme raporlarına göre gerçeğe uygun değerlerinden ilgili finansal tablolara taşınmışlardır. En son 16 Aralık 2015 tarihindeki ekspertiz raporunda belirtilmiş olan 63.216.105 TL piyasa değeri ile değerlendirilmiş olan söz konusu arsaların; 29 Şubat 2016 tarih ve 16 numaralı Yapı Kredi Koray A.Ş.Yönetim Kurulu kararı ve 29 Şubat 2016 tarih ve 04 numaralı Gelişim Gayrimenkul Yönetim Kurulu kararlarına istinaden 63.300.000 TL+ KDV tutar ile Grup'un nihai ana ortaklarından Temel Ticaret ve Yatırım A.Ş.'nin bağlı ortaklığı Sardes Gayrimenkul Yatırımcılığı ve Ticaret A.Ş.'ye satılmasına karar verilmiştir. Raporlama tarihi itibarıyla söz konu arsaların satış işlemleri tamamlanmıştır.

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

- (c) Bağlı Ortaklıkları'nın faaliyet sonuçları, operasyon üzerindeki kontrolün Şirket'e transfer edildiği tarihten itibaren özet konsolide finansal tablolara dahil edilmiştir.
- (d) Bağlı Ortaklıkları'nın net varlıklarında ve faaliyet sonuçlarında ana ortaklık dışı paya sahip hissedarların payları, özet konsolide finansal durum tabloları ve özet konsolide kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunda ana ortaklık dışı pay/azınlık payı olarak gösterilmektedir.

Dipnot 24'te "Ek Dipnot: Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü" başlıklı dipnotta yer verilen bilgiler Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin konsolide olmayan verileridir ve bu veriler özet konsolide finansal tablolarda yer verilen bilgilerle örtüşmeyebilir.

Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklıkları

30 Haziran 2016 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait
özet konsolide finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (devamı)
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)

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

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 İşletme'nin sürekliliği

Grup, konsolide finansal tablolarını işletmenin sürekliliği ilkesine göre hazırlamıştır.

Grup'un sürekliliği ile ilgili bir belirsizlik ortaya çıkması durumunda varlıkların satılması, ortakların 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
Ankara Çankaya	Mamul	21.911.934	2016 yılsonu
Diğer stok	Diğer stok	2.043	2016 yılsonu
		21.913.977	

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.

Grup, Ankara-Çankaya projesini tamamlamış ve konut kısmından, Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmesi ile sattığı 16 adet konuttan 16 tanesinin ev teslimatlarını 30 Haziran 2016 tarihi itibarıyla gerçekleştirmiştir. Projenin ticari kısmı ile ilgili olarak da; kiralama çalışmaları, rapor tarihi itibarıyla devam etmektedir.

2.1.5 İşlevsel ve raporlama para birimi

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

2.1.6 Finansal Tabloların Hazırlanış Şekli

Grup'un ilişikteki finansal tabloları KGK tarafından 660 sayılı Kanun Hükmünde Kararname'nin ("KHK") 9 uncu maddesinin (b) bendine dayanılarak geliştirilen 2/6/2016 tarihli ve 30 sayılı Kurul kararıyla onaylanan 2016 TMS Taksonomisi'ne uygun olarak hazırlanmıştır.

Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklıkları

30 Haziran 2016 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait
özet konsolide finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (devamı)
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)

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

2.2 Önemli muhasebe politikalarının özeti

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

2.3 Muhasebe politikalarındaki değişiklikler

2.3.1 Standartlarda değişiklikler ve yorumlar

Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar

30 Haziran 2016 tarihi itibarıyla sona eren ara hesap dönemine ait özet konsolide finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları aşağıda özetlenen 1 Ocak 2015 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 2016 tarihinden itibaren geçerli olan yeni standart, değişiklik ve yorumlar

TFRS 11 – Müşterek Faaliyetlerde Hisse Edinimi (Değişiklikler)

TFRS 11, faaliyeti bir işletme teşkil eden müşterek faaliyetlerde ortaklık payı edinimi muhasebesi ile ilgili rehberlik etmesi için değiştirilmiştir. Bu değişiklik, TFRS 3 İşletme Birleşmeleri'nde belirtildiği şekilde faaliyeti bir işletme teşkil eden bir müşterek faaliyette ortaklık payı edinen işletmenin, bu TFRS'de belirtilen rehberlik ile ters düşenler hariç, TFRS 3 ve diğer TFRS'lerde yer alan işletme birleşmeleri muhasebesine ilişkin tüm ilkeleri uygulamasını gerektirmektedir. Buna ek olarak, edinen işletme, TFRS 3 ve işletme birleşmeleri ile ilgili diğer TFRS'lerin gerektirdiği bilgileri açıklamalıdır. Söz konusu değişikliğin Grup'un finansal durumu ve performansı üzerinde hiçbir etkisi olmamıştır.

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

TMS 16 ve TMS 38'deki Değişiklikler, maddi duran varlıklar için hasıllata dayalı amortisman hesaplaması kullanımını yasaklamış ve maddi olmayan duran varlıklar için hasıllata dayalı amortisman hesaplaması kullanımını önemli ölçüde sınırlandırmıştır. Söz konusu değişikliğin Grup'un finansal durumu ve performansı üzerinde hiçbir etkisi olmamıştır.

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

TMS 16'da, "taşıyıcı bitkiler" in muhasebeleştirilmesine ilişkin bir değişiklik yapılmıştır. Yayınlanan değişiklikte üzüm asma, kauçuk ağacı ya da hurma ağacı gibi canlı varlık sınıfından olan taşıyıcı bitkilerin, olgunlaşma döneminden sonra bir dönemden fazla ürün verdiği ve işletmeler tarafından ürün verme ömrü süresince tutulduğu belirtilmektedir. Ancak taşıyıcı bitkiler, bir kere olgunlaştıktan sonra önemli biyolojik dönüşümden geçmedikleri için ve işlevleri imalat benzeri olduğu için, değişiklik taşıyıcı bitkilerin TMS 41 yerine TMS 16 kapsamında muhasebeleştirilmesi gerektiğini ortaya koymakta ve "maliyet modeli" ya da "yeniden değerlendirme modeli" ile değerlendirilmesine izin vermektedir. Taşıyıcı bitkilerdeki ürün ise TMS 41'deki satış maliyetleri düşülmüş gerçeğe uygun değer modeli ile muhasebeleştirilecektir. Değişiklik Grup için geçerli değildir ve Grup'un finansal durumu veya performansı üzerinde etkisi olmamıştır.

Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklıkları

30 Haziran 2016 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait
özet konsolide finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (devamı)
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)

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

TMS 27 – Bireysel Mali Tablolarda Özkaynak Yöntemi (TMS 27’de Değişiklik)

Nisan 2015’de Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu (KGK), işletmelerin bireysel finansal tablolarında bağlı ortaklıklar ve iştiraklerdeki yatırımların muhasebeleştirilmesinde özkaynak yönteminin kullanılması seçeneğini yeniden sunmak için TMS 27’de değişiklik yapmıştır. Buna göre işletmelerin bu yatırımları:

- maliyetdeğeriyle
 - TFRS 9 uyarınca
- veya
- TMS 28’de tanımlanan özkaynak yöntemini kullanarak muhasebeleştirilmesi gerekmektedir.

İşletmelerin aynı muhasebeleştirmeyi her yatırım kategorisine uygulaması gerekmektedir. Bunun sonucu olarak TFRS 1 Uluslararası Finansal Raporlama Standartlarının İlk Kez Uygulanmasında da bir değişiklik yapılmıştır. TFRS 1’de yapılan değişiklik, ilk kez uygulama yapan işletmelerin, geçmişte gerçekleşen işletme birleşmeleri için yatırımın satın alınması sırasında TFRS 1 muafiyetini uygularken bireysel finansal tablolarında özkaynak yöntemini kullanarak yatırımlarını muhasebeleştirilmesine izin vermektedir. Değişiklik Grup için geçerli değildir ve Grup’un finansal durumu veya performansı üzerinde etkisi olmamıştır.

TFRS 10 ve TMS 28: Yatırımcı İşletmenin İştirak veya İş Ortaklığına Yaptığı Varlık Satışları veya Katkıları - Değişiklikler

TFRS 10 ve TMS 28’deki bir iştirak veya iş ortaklığına verilen bir bağlı ortaklığın kontrol kaybını ele almadaki gereklilikler arasındaki tutarsızlığı gidermek için TFRS 10 ve TMS 28’de değişiklik yapmıştır. Bu değişiklik ile bir yatırımcı ile iştirak veya iş ortaklığı arasında, TFRS 3’te tanımlandığı şekli ile bir işletme teşkil eden varlıkların satışı veya katkısından kaynaklanan kazanç veya kayıpların tamamının yatırımcı tarafından muhasebeleştirilmesi gerektiği açıklığa kavuşturulmuştur. Eski bağlı ortaklıkta tutulan yatırımın gerçeğe uygun değerden yeniden ölçülmesinden kaynaklanan kazanç veya kayıplar, sadece ilişiksiz yatırımcıların o eski bağlı ortaklıktaki payları ölçüsünde muhasebeleştirilmelidir. Değişiklik Grup için geçerli değildir ve Grup’un finansal durumu veya performansı üzerinde etkisi olmamıştır.

TFRS 10, TFRS 12 ve TMS 28: Yatırım İşletmeleri: Konsolidasyon istisnasının uygulanması (TFRS 10 ve TMS 28’de Değişiklik)

Şubat 2015’te, TFRS 10 Konsolide Finansal Tablolar standardındaki yatırım işletmeleri istisnasının uygulanması sırasında ortaya çıkan konuları ele almak için TFRS 10, TFRS 12 ve TMS 28’de değişiklikler yapmıştır: Değişiklikler Grup için geçerli değildir ve Grup’un finansal durumu veya performansı üzerinde etkisi olmamıştır.

TMS 1: Açıklama İnisyatifi (TMS 1’de Değişiklik)

TMS 1’de değişiklik yapmıştır. Bu değişiklikler; Önemlilik, Ayırıştırma ve alt toplamlar, Dipnot yapısı, Muhasebe politikaları açıklamaları, Özkaynakta muhasebeleştirilen yatırımlardan kaynaklanan diğer kapsamlı gelir kalemlerinin sunumu alanlarında dar odaklı iyileştirmeler içermektedir. Değişikliklerin Grup’un ara dönem özet konsolide finansal tablo dipnotları üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklıkları

30 Haziran 2016 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait özet konsolide finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (devamı)
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)

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

TFRS Yıllık İyileştirmeler, 2012-2014 Dönemi

KGK, "TFRS Yıllık İyileştirmeler, 2012-2014 Dönemi"ni yayınlamıştır. Doküman, değişikliklerin sonucu olarak değişikliğe uğrayan standartlar ve ilgili Gereçekler hariç, dört standarda beş değişiklik getirmektedir. Etkilenen standartlar ve değişikliklerin konuları aşağıdaki gibidir:

- TFRS 5 Satış Amaçlı Elde Tutulan Duran Varlıklar ve Durdurulan Faaliyetler – elden çıkarma yöntemlerindeki değişikliklerin (satış veya ortaklara dağıtım yoluyla) yeni bir plan olarak değil, eski planın devamı olarak kabul edileceğine açıklık getirilmiştir
- TFRS 7 Finansal Araçlar: Açıklamalar – bir finansal varlığın devredilmesinde hizmet sözleşmelerinin değerlendirilmesine ve netleştirmeye ilişkin TFRS 7 açıklamalarının ara dönem özet finansal tablolar için zorunlu olmadığına ilişkin açıklık getirilmiştir
- TMS 19 Çalışanlara Sağlanan Faydalar – yüksek kaliteli kurumsal senetlerin pazar derinliğinin, borcun bulunduğu ülkede değil borcun taşındığı para biriminde değerlendirileceğine açıklık getirilmiştir
- TMS 34 Ara Dönem Finansal Raporlama – gerekli ara dönem açıklamalarının ya ara dönem finansal tablolarda ya da ara dönem finansal tablolardan gönderme yapılarak sunulabileceğine açıklık getirilmiştir.

Söz konusu değişikliklerin Grup'un finansal durumu ve performansı üzerinde bir etkisi olmamıştır.

ii) Yayınlanan ama yürürlüğe girmemiş ve erken uygulamaya konulmayan standartlar

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

TFRS 9 Finansal Araçlar – Sınıflandırma ve Açıklama

Yapılan değişikliklerle yeni standart, 1 Ocak 2018 tarihi ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerli olacaktır, erken uygulamaya izin verilmektedir. TFRS 9 Finansal Araçlar standardının ilk safhası finansal varlıkların ve yükümlülüklerin ölçülmesi ve sınıflandırılmasına ilişkin yeni hükümler getirmektedir. TFRS 9'a yapılan değişiklikler esas olarak finansal varlıkların sınıflama ve ölçümünü ve gerçeğe uygun değer farkı kar veya zarara yansıtılarak ölçülen olarak sınıflandırılan finansal yükümlülüklerin ölçümünü etkileyecektir ve bu tür finansal yükümlülüklerin gerçeğe uygun değer değişikliklerinin kredi riskine ilişkin olan kısmının diğer kapsamlı gelir tablosunda sunumunu gerektirmektedir. Grup, standardın finansal durumu ve performansı üzerine etkilerini standardın diğer safhaları KGK tarafından kabul edildikten sonra değerlendirecektir.

iii) 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 A.Ş. ve Bağlı Ortaklıkları

30 Haziran 2016 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait
özet konsolide finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (devamı)
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)

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

Yıllık İyileştirmeler - 2010–2012 Dönemi

TFRS 13 Gerçeğe Uygun Değer Ölçümü

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

UFRS 15 - Müşterilerle Yapılan Sözleşmelerden Doğan Hasılat

UMSK Mayıs 2014'de UFRS 15 Müşterilerle Yapılan Sözleşmelerden Doğan Hasılat standardını yayınlamıştır. Standarttaki yeni beş aşamalı model, hasılatın muhasebeleştirme ve ölçüm ile ilgili gereklilikleri açıklamaktadır. Standart, müşterilerle yapılan sözleşmelerden doğan hasılatı uygulanan olup bir işletmenin olağan faaliyetleri ile ilgili olmayan bazı finansal olmayan varlıkların (örneğin maddi duran varlık çıkışları) satışının muhasebeleştirilip ölçülmesi için model oluşturmaktadır. UFRS 15'in uygulama tarihi 1 Ocak 2018 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleridir. Erken uygulamaya izin verilmektedir. UFRS 15'e geçiş için iki alternatif uygulama sunulmuştur; tam geriye dönük uygulama veya modifiye edilmiş geriye dönük uygulama. Modifiye edilmiş geriye dönük uygulama tercih edildiğinde önceki dönemler yeniden düzenlenmeyecek ancak mali tablo dipnotlarında karşılaştırmalı rakamsal bilgi verilecektir. Söz konusu değişikliğin Grup'un finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

UFRS 15 - Müşterilerle Yapılan Sözleşmelerden Doğan Hasılat (Değişiklik)

UMSK, UFRS 15'deki bazı konulara açıklık getiren değişiklikleri Nisan 2016'da yayınlamıştır. Değişiklikler beş aşamalı modelin üçünü kapsamaktadır (edim yükümlülüğünün tanımlanması, asil ve vekil bedelleri ve lisanslama) ve sözleşme değişiklikleri ve tamamlanan sözleşmeler için bazı geçiş muafiyetleri getirmektedir. Değişiklikler, 1 Ocak 2018 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanacaktır. Erken uygulamaya izin verilmektedir. Söz konusu değişikliğin Grup'un finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

UFRS 9 Finansal Araçlar – Nihai Standart (2014)

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

Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklıkları

30 Haziran 2016 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait
özet konsolide finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (devamı)
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)

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

UFRS 16 Kiralama İşlemleri

UMSK Ocak 2016'da UFRS 16 "Kiralama İşlemleri" standardını yayınlamıştır. Yeni standart, faaliyet kiralaması ve finansal kiralama ayrımını ortadan kaldırarak kiracı durumundaki şirketler için birçok kiralamanın tek bir model altında bilançoya alınmasını gerektirmektedir. Kiralayan durumundaki şirketler için muhasebeleştirme büyük ölçüde değişmemiş olup faaliyet kiralaması ile finansal kiralama arasındaki fark devam etmektedir. UFRS 16, UMS 17 ve UMS 17 ile ilgili Yorumların yerine geçecek olup 1 Ocak 2019 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerlidir. UFRS 15 "Müşterilerle Yapılan Sözleşmelerden Doğan Hasılat" standardı da uygulandığı sürece UFRS 16 için erken uygulamaya izin verilmektedir. Grup, standardın finansal durumu ve performansı üzerine etkilerini değerlendirmektedir.

UMS 12 Gelir Vergileri: Gerçekleşmemiş Zararlar için Ertelenmiş Vergi Varlıklarının Muhasebeleştirilmesi (Değişiklikler)

UMSK Ocak 2016'da, UMS 12 Gelir Vergileri standardında değişikliklerini yayınlamıştır. Yapılan değişiklikler gerçeğe uygun değeri ile ölçülen borçlanma araçlarına ilişkin ertelenmiş vergi muhasebeleştirilmesi konusunda açıklık getirmektedir. Değişiklikler; gerçekleşmemiş zararlar için ertelenmiş vergi varlıklarının muhasebeleştirilmesi hükümleri konusunda, uygulamadaki mevcut farklılıkları gidermeyi amaçlamaktadır. Değişiklikler, 1 Ocak 2017 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geriye dönük olarak uygulanacaktır. Erken uygulamaya izin verilmektedir. Ancak, değişikliklerin ilk kez uygulandığı dönem, karşılaştırmalı sunulan ilk dönemin açılış özkaynaklarındaki etki, açılış geçmiş yıllar karları/zararları ve diğer özkaynak kalemleri arasında ayrıştırılmadan, açılış geçmiş yıllar karları/zararlarında (ya da uygun olması durumunda bir diğer özkaynak kaleminde) muhasebeleştirilebilecektir. Grup, bu muafiyeti uygulaması durumunda, finansal tablo dipnotlarında açıklama yapacaktır. Değişiklik Grup için geçerli değildir ve Grup'un finansal durumu veya performansı üzerinde etkisi olmayacaktır.

UMS 7 Nakit Akış Tabloları (Değişiklikler)

UMSK Ocak 2016'da, UMS 7 Nakit Akış Tabloları standardında değişikliklerini yayınlamıştır. Değişiklikler, şirketin finansman faaliyetleri konusunda finansal tablo kullanıcılarına sağlanan bilgilerin iyileştirilmesi için UMS 7'ye açıklık getirilmesini amaçlamaktadır. Dipnot açıklamalarındaki iyileştirmeler, şirketlerin finansal borçlarındaki değişiklikler için bilgi sağlamasını gerektirmektedir. Değişiklikler, 1 Ocak 2017 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanacaktır. Erken uygulamaya izin verilmektedir. Grup'un bu değişiklikleri ilk kez uygulamasında, önceki dönemlere ilişkin karşılaştırmalı bilgi sunulmasına gerek yoktur. Söz konusu değişikliğin Grup'un finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

UFRS 2 Hisse Bazlı Ödeme İşlemlerinin Sınıflandırma ve Ölçümü (Değişiklikler)

UMSK Haziran 2016'da, UFRS 2 Hisse Bazlı Ödemeler standardında değişiklikler yayınlamıştır. Değişiklikler, belirli hisse bazlı ödeme işlemlerinin nasıl muhasebeleştirilmesi gerektiği ile ilgili UFRS 2'ye açıklık getirilmesini amaçlamaktadır. Değişiklikler aşağıdaki konuların muhasebeleştirilmesini kapsamaktadır;

- nakit olarak ödenen hisse bazlı ödemelerin ölçümünde hakediş koşullarının etkileri,
- stopaj vergi yükümlülükleri açısından net mahsup özelliği bulunan hisse bazlı ödeme işlemleri,
- işlemin niteliğini nakit olarak ödenen hisse bazlı işlemde özkaynağa dayalı hisse bazlı işleme dönüştüren hüküm ve koşullardaki değişiklikler.

Değişiklikler, 1 Ocak 2018 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanacaktır. Erken uygulamaya izin verilmektedir. Söz konusu değişikliğin Grup'un finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklıkları

30 Haziran 2016 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait
özet konsolide finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (devamı)
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)

3. Bölümlere göre raporlama

30 Haziran 2016 tarihi itibarıyla bölümlere göre raporlama detayı aşağıdaki gibidir:

	Gayrimenkul geliştirme	Bina yönetimi hizmetleri		
	1 Ocak – 30 Haziran 2016	1 Ocak – 30 Haziran 2016	Eliminasyonlar	Toplam
Hasılat	6.747.427	15.313.007	(57.822)	22.002.612
Satışların maliyeti	(4.883.210)	(13.440.274)	19.195	(18.304.289)
Pazarlama, satış ve dağıtım ve genel yönetim giderleri	(3.710.862)	(1.710.305)	5.667	(5.415.500)
Esas faaliyetlerden diğer gelir / (giderler)	(2.024.024)	430.500	462.588	(1.130.936)
Yatırım faaliyetlerinden gelir / (giderler)	2.131.416	54.192	(2.131.416)	54.192
Finansal gelir / (gider)	(1.812.723)	39.490	12.213	(1.761.020)
Bölüm (zararı) / karı	(5.392.403)	582.349	(1.689.497)	(6.499.551)
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler ve giderler	(2.568)	(19.612)	9.610	(12.570)
Toplam kapsamlı gelir / (giderler)	(5.394.971)	562.737	(1.689.498)	(6.521.732)
Toplam bölüm varlıkları	149.315.669	8.404.487	(23.502.234)	134.217.922
Toplam bölüm yükümlülükleri	61.533.195	6.663.510	(8.485)	68.188.220
Nakit girişi / çıkışı yaratmayan önemli kalemler				
Amortisman ve itfa payları	56.544	35.278	-	91.822
İstanbul taahhüt karşılığı	(1.508)	-	-	(1.508)
Tapu karşılık giderleri	106.200	-	-	106.200
Vergi gideri / geliri ile ilgili düzeltmeler	1.840.349	104.261	-	1.944.610
Diğer bilgiler:				
Maddi ve maddi olmayan duran varlık satın alımı	(9.526)	(16.162)	-	(25.688)

30 Haziran 2016 tarihi itibarıyla, bina yönetimi hizmetleri bölümünde satışların %10'unu geçen tek müşteriden olan satış gelirleri 1.643.889 TL (30 Haziran 2015 – bina yönetimi bölümü 3.168.606 TL) tutarındadır.

Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklıkları

30 Haziran 2016 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait
özet konsolide finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (devamı)
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)

3. Bölümlere göre raporlama (devamı)

30 Haziran 2015 tarihi itibarıyla bölümlere göre raporlama detayı aşağıdaki gibidir:

	Gayrimenkul geliştirme 1 Ocak – 30 Haziran 2015	Bina yönetimi hizmetleri 1 Ocak – 30 Haziran 2015	Eliminasyonlar	Toplam
Hasılat	10.707.674	18.649.340	(47.179)	29.309.835
Satışların maliyeti	(7.820.394)	(16.234.253)	22.107	(24.032.540)
Pazarlama, satış ve dağıtım ve genel yönetim giderleri	(2.413.905)	(1.938.063)	(503.115)	(4.855.083)
Esas faaliyetlerden diğer gelir / (gider)	2.786.372	65.038	3.257.474	6.108.884
Finansal gelir /(gider)	(8.063.282)	60.324	(35.962)	(8.038.920)
Bölüm(zararı) / karı	(5.318.095)	427.519	2.999.257	(1.891.319)
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler ve giderler	(10.394)	(819)	-	(11.213)
Toplam kapsamlı gelir /(gider)	(5.305.124)	380.099	3.022.493	(1.902.532)
Toplam bölüm varlıkları	259.116.650	7.669.955	(89.035.800)	177.750.805
Toplam bölüm yükümlülükleri	(139.385.588)	(6.006.380)	32.821.030	(112.570.638)
Nakit girişi/çıkışı yaratmayan önemli kalemler				
Amortisman ve itfa payları	51.860	28.430	-	80.290
İstanbul taahhüt karşılığı	426.097	-	-	426.097
Gerçekleşmemiş kur farkı karı	1.160.851	-	-	1.160.851
Vergi gideri/geliri ile ilgili düzeltmeler	-	645.282	-	645.282
Yatırım amaçlı gayrimenkul makul değer karları	(666.321)	-	-	(666.321)
Diğer bilgiler:				
Maddi ve maddi olmayan duran varlık satın alımı	(82.720)	(9.596)	-	(92.316)

Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklıkları

30 Haziran 2016 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait
özet konsolide finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (devamı)
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)

4. Nakit ve nakit benzerleri

30 Haziran 2016 ve 31 Aralık 2015 tarihleri itibarıyla nakit ve benzerleri detayları aşağıda verilmiştir:

	30 Haziran 2016	31 Aralık 2015
Kasa		-
Banka		
- Vadesiz mevduat	302.667	209.231
- Vadeli mevduat (*)	30.855.715	-
Yatırım fonları	-	29
	31.158.382	209.260

Vadeli mevduatların detayları aşağıdaki gibidir:

	Orijinal para birimi	Ortalama etkin yıllık faiz oranı aralığı	TL karşılığı
30 Haziran 2016	Türk Lirası	%11 - %12,10	30.855.715
31 Aralık 2015	Türk Lirası	-	-

Grup'un vadeli mevduatları Riva'daki arsa satışından elde edilmiş, vadesi 3 aydan az tutarlardan oluşmaktadır ve bu mevduatlar için piyasadaki kısa vadeli faiz oranlarına bağlı olarak faiz elde edilmektedir.

5. Finansal yatırımlar

Grup, İstanbul ili Kemerburgaz bölgesinde 2B yasasıyla birlikte satışa çıkarılacak bir arsayla ilgili hukuki süreç başlatmış olup ilgili süreç neticesine bağlı olarak söz konusu arsayla ilgili bir aksiyon planı oluşturulması öngörmektedir. Bu konuyla ilgili olarak hukuki süreç gereği Grup'un banka hesaplarında 5.082.080 ABD Doları karşılığı 14.705.507 TL kadar vadeli mevduatı bulunmaktadır (31 Aralık 2015 – 14.776.656 TL). Söz konusu bloke vadeli mevduatın vadesi 3 aydan uzun olup ilişikteki ara dönem özet konsolide finansal durum tablosunda finansal yatırım olarak sınıflanmıştır. Vadeli mevduatın faiz oranı %2,05'dir ve vadesi 14 Ekim 2016 tarihinde sona erecektir. 30 Haziran 2016 tarihi itibarıyla 22.264 ABD Doları karşılığı 64.422 TL faiz tahakkuk etmiştir ve vadeye kalan gün sayısı 106'dır (31 Aralık 2015 – 64.734 TL).

6. Kısa ve uzun vadeli borçlanmalar

	30 Haziran 2016			31 Aralık 2015		
	Faiz oranı (%)	Orijinal Para birimi	TL karşılığı	Faiz oranı (%)	Orijinal Para birimi	TL karşılığı
TL banka kredileri	13,12%	27.829.329	27.829.329 (1)	10,85%	8.230.813	8.230.813 (4)
TL banka kredileri	13,75%	1.190.000	1.190.000 (2)	10,85%	8.230.813	8.230.813 (4)
TL banka kredileri	-	-	-	10,85%	3.263.717	3.263.717 (5)
TL banka kredileri	-	-	-	13,75%	650.100	650.100 (6)
TL banka kredileri	-	-	-	10,85%	646.000	646.000 (6)
TL banka kredileri	-	-	-	10,85%	21.587.938	21.587.938 (7)
TL banka kredileri	-	-	-	11,31%	22.688.878	22.688.878 (7)
TL banka kredileri	-	-	-	12,01%	4.021.634	4.021.634 (8)
ABD Doları banka kredileri	3,39%	5.117.284	14.807.372 (3)	3,12%	5.114.889	14.872.052 (9)
Toplam kısa vadeli finansal borçlar			43.826.701			84.191.945

(1) 29 Temmuz 2016 vadeli.

(2) Rotatif

(3) 14 Ekim 2016 vadeli

(4) 4 Şubat 2016 vadeli

(5) 1 Nisan 2016 vadeli erken kapama opsiyonlu spot kredinin 1.000.000 TL tutarındaki kısmı 15 Haziran 2015 tarihinde kapatılmıştır.

(6) Rotatif

(7) 1 Nisan 2016 vadeli.

(8) 20 Mayıs 2016 vadeli erken kapama opsiyonlu spot kredinin 940.000 TL tutarındaki kısmı 30.09.2015 tarihinde, 922.000 TL tutarındaki kısmı 26.10.2015 tarihinde, 715.000 TL tutarındaki kısmı 28.10.2015 tarihinde ve 1.890.000 TL tutarındaki kısmı 11.11.2015 tarihinde kapatılmıştır.

(9) 14 Nisan 2016 vadeli.

Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklıkları

30 Haziran 2016 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait
özet konsolide finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (devamı)
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)

7. Ticari alacaklar ve borçlar

30 Haziran 2016 ve 31 Aralık 2015 tarihleri itibarıyla ticari alacakların detayları aşağıda verilmiştir:

Kısa vadeli ticari alacaklar:	30 Haziran 2016	31 Aralık 2015
İlişkili taraflardan ticari alacaklar	648.940	687.653
İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar - Alıcılar	5.326.642	5.952.048
	5.975.582	6.639.701
Şüpheli ticari alacaklar karşılığı	(362.320)	(452.893)
Ticari alacaklar, net	5.613.262	6.186.808

30 Haziran 2016 ve 31 Aralık 2015 tarihleri itibarıyla ticari borçların detayları aşağıda verilmiştir:

Kısa vadeli ticari borçlar:	30 Haziran 2016	31 Aralık 2015
İlişkili taraflara ticari borçlar	746.765	802.543
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar - Satıcılar - Diğer ticari borçlar	3.434.103 1.487	2.975.301 42.057
	4.182.355	3.819.901

8. Diğer alacaklar ve borçlar

30 Haziran 2016 ve 31 Aralık 2015 tarihleri itibarıyla diğer alacaklar ve borçlar detayları aşağıda verilmiştir:

Kısa vadeli diğer alacaklar	30 Haziran 2016	31 Aralık 2015
Verilen iş avansları	883.076	320.947
Personele verilen avanslar	186.818	126.139
Tesis yönetim alacakları (*)	135.115	127.700
Diğer alacaklar	37.381	27.859
	1.242.390	602.645

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

Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklıkları

30 Haziran 2016 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait
özet konsolide finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (devamı)
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)

8. Diğer alacaklar ve borçlar (devamı)

Uzun vadeli diğer alacaklar	30 Haziran 2016	31 Aralık 2015
Depozito ve teminatlar	114.287	119.960
	114.287	119.960

Kısa vadeli diğer borçlar	30 Haziran 2016	31 Aralık 2015
Depozito ve teminatlar	55.380	63.957
Diğer çeşitli borçlar (*)	483.440	358.254
	538.820	422.211

(*) Diğer çeşitli borçlar, YKS Tesis Yönetim Hizmetleri A.Ş'nin bina yönetimi ile ilgili Yapı Kredi Plaza'ya olan borçlarından oluşmaktadır.

Uzun vadeli diğer borçlar	30 Haziran 2016	31 Aralık 2015
Depozito ve teminatlar	81.606	74.892
	81.606	74.892

9. Stoklar

30 Haziran 2016 ve 31 Aralık 2015 tarihleri itibarıyla stokların detayları aşağıda verilmiştir:

	30 Haziran 2016	31 Aralık 2015
Mamul	21.911.934	27.031.977
Diğer stoklar	2.043	1.716
	21.913.977	27.033.693

Mamul:

30 Haziran 2016 ve 31 Aralık 2015 tarihleri itibarıyla mamullerin detayları aşağıda verilmiştir:

	30 Haziran 2016	31 Aralık 2015
Ankara Çankaya	21.911.934	26.410.289
Ankara Ankara (Bilkent)	-	621.688
Diğer stok	2.043	1.716
	21.913.977	27.033.693

Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklıkları

**30 Haziran 2016 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait
özet konsolide finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (devamı)
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)**

9. Stoklar (devamı)

Ankara Çankaya projesi:

Ankara Çankaya projesi; Ankara ili, Çankaya ilçesinde yapımına başlanmış konut ve ticari alan 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 tevhibi 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 Grup 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 uyma 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 Grup lehine onanmıştır. Bu süreçten sonra Çankaya Yerel Kalkınma ve Dayanışma Vakfı karar düzeltmeye gitmemesi nedeniyle bu karar Grup lehine kesinleşmiş ve ilgili dava tüm hukuki süreçlerini tamamlayarak Grup lehine sonlanmıştır.

Ankara 9. İdare Mahkemesinin 2007/237E sayılı dosyası üzerinden, Davacı Ankara Büyükşehir Belediye Başkanlığı ile Davalı Çankaya Belediye Başkanlığı arasında görülmekte olan ve Grup'un davalı Çankaya Belediye Başkanlığı yanında "Müdâhil" sıfatı ile dâhil 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 9. 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. Bu gelişme sonrasında, davanın karar düzeltme aşaması da Grup lehine sonuçlanmış olup; daha sonra da Grup'un müdâhil olarak katıldığı bu davada ilk derece mahkemesi, temyiz yolu açık olmak üzere, Grup lehine davanın reddine karar vermiştir. 31 Mart 2015 tarihinde söz konusu davada Ankara Büyükşehir Belediyesi'nin temyiz başvurusunda bulunduğu, temyize cevap verildiği ve dosyanın Danıştay'da incelemede olduğu bilgisi edinilmiş olup, 30 Haziran 2016 tarihi itibarıyla yeni bir gelişme olmamıştır.

Grup tarafından Ankara-Çankaya Projesi'nin devam etmesine hukuki bakımdan mevcut durumda bir engel olmadığı görüldüğünden mevcut yapı ruhsatına Ankara Çankaya Belediyesi tarafından tekrar işlerlik kazandırılmıştır ve bu kapsamda projeye devam edilerek inşaat tamamlanmıştır. 10 Eylül 2015 tarihi itibarıyla de yapı kullanma izin belgeleri alınmıştır.

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

Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklıkları

30 Haziran 2016 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait
özet konsolide finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (devamı)
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)

9. Stoklar (devamı)

30 Haziran 2016 tarihi itibarıyla Ankara Çankaya projesinin konut kısmının Grup'un hissesine düşen payının geri kazanılabilir tutarı 25.146.282 TL'dir. (31 Aralık 2015 – 28.296.044 TL). 30 Haziran 2016 tarihi itibarıyla, arsa sahipleriyle yapılan "Gayrimenkul Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığında İnşaat Yapım Sözleşmesi" uyarınca projenin tamamlanmış kısmına istinaden Grup'un payı %46'ya ulaşarak ilgili pay paylaşımının tümü tamamlanmıştır.

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 30 Haziran 2016 tarihi itibarıyla 145 adet ünite Grup tarafından hak sahiplerine teslim edilmiştir (31 Aralık 2015: 143).

Grup yönetimi, taşınan stok değerlerinin tümünü kısa vadeli olarak değerlendirmekte ve 2016 yılsonuna kadar geri kazanılabilecek stokların tutarı ve tahmini geri kazanım tarihleri aşağıdaki gibidir:

30 Haziran 2016	Stok çeşidi	Stok taşınan değeri	Tahmini geri kazanılabilir tarih
Ankara Çankaya	Mamul	21.911.934	2016 yılsonu
Diğer stok	Mamul	2.043	2016 yılsonu
		21.913.977	
31 Aralık 2015	Stok çeşidi	Stok taşınan değeri	Tahmini geri kazanılabilir tarih
Ankara Çankaya	Mamul	26.410.289	2016
Ankara Ankara (Bilkent)	Mamul	621.688	2016
Diğer stok	Mamul	1.716	2016
		27.033.693	

10. Diğer dönen ve duran varlıklar

Diğer dönen varlıklar

	30 Haziran 2016	31 Aralık 2015
Katma değer vergisi ("KDV") alacakları	2.571.135	6.516.824
İndirilecek KDV	-	647
	2.571.135	6.517.471

Diğer duran varlıklar

	30 Haziran 2016	31 Aralık 2015
Katma değer vergisi ("KDV") alacakları	-	5.198.494
	-	5.198.494

Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklıkları

30 Haziran 2016 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait
özet konsolide finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (devamı)
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)

11. Yatırım amaçlı gayrimenkuller

30 Haziran 2016 ve 2015 tarihlerinde sona eren dönemlere ait yatırım amaçlı gayrimenkullerde gerçekleşen hareketler aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak 2016	İlaveler	Çıkışlar	Gerçeğe uygun değer değişimi	Transferler	30 Haziran 2016
Elit Residence	3.400.000	-	-	-	-	3.400.000
Levent Loft Bahçe Projesi	7.009.244	-	(1.989.346)	-	-	5.019.898
Bomonti Apartman	7.602.699	-	-	-	-	7.602.699
Kağıthane Ofis Park	4.872.000	-	-	-	-	4.872.000
Ankara Çankaya Projesi Ticari Kısım	32.403.328	-	-	-	-	32.403.328
Riva Doğu	63.216.105	-	(63.216.105)	-	-	-
	118.503.376	-	65.205.451	-	-	53.297.925

	1 Ocak 2015	İlaveler	Çıkışlar	Gerçeğe uygun değer değişimi	Transferler	30 Haziran 2015
Elit Residence	3.025.000	-	-	-	-	3.025.000
Levent Loft Bahçe Projesi	7.531.418	-	-	-	-	7.531.418
Bomonti Apartman	7.249.316	-	-	-	-	7.249.316
Kağıthane Ofis Park	4.373.756	-	-	-	-	4.373.756
Ankara Çankaya Projesi Ticari Kısım	31.725.859	666.321(*)	-	-	-	32.392.180
Riva Doğu	50.601.071	-	-	-	-	50.601.072
	104.506.421	666.321	-	-	-	105.172.742

(*) Ankara Çankaya Projesi'nde arsa sahipleriyle yapılan paylaşım protokolünde Grup'un konut kısmından eksik aldığı anlaşılabilir arsa payının telafisi için, "Gayrimenkul Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığında İnşaat Yapım Sözleşmesi"ne uygun olarak söz konusu eksik bölümün Ticari Kısma eklenmesi ile Grup'un sahip olduğu Ticari Kısım'daki hisse oranı %46'dan yaklaşık %46,97'ye ulaşmıştır. İlave edilen bu pay ile Ankara Çankaya Projesi Ticari Kısım'ında değeri 666.321 TL artmıştır ve bu gelir esas faaliyetlerden diğer gelirler hesabında muhasebeleştirilmiştir (Not 19).

Elit Residence:

İstanbul Şişli ilçesi 1905 ada ve 48 numaralı parsel üzerinde inşaat edilmiş olan 40 katlı Elit Plaza konut projesinde, Şirket tarafından satın alınan 30 numaralı bağımsız bölümden oluşmaktadır. Bu bölüm 30 Haziran 2016 tarihi itibarıyla, 29 Aralık 2015 tarihli ekspertiz raporunda belirtilmiş olan 3.400.000 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, Şirket tarafından satın alınan 5 daireden oluşmakta iken; söz konusu 5 daireden, 28 no'lu bağımsız bölüm 21.07.2015 tarihinde ve 51 no'lu bağımsız bölüm 18.02.2016 tarihinde satılmıştır. 30 Haziran 2016 tarihi itibarıyla Grup'un projede 3 daireyi yer almaktadır. Bu daireler 30 Aralık 2015 tarihindeki ekspertiz raporunda belirtilmiş olan 5.019.898 TL piyasa değeri ile değerlendirilmiştir.

Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklıkları

30 Haziran 2016 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait özet konsolide finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (devamı)
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)

11. Yatırım amaçlı gayrimenkuller (devamı)

Bomonti Projesi:

Bomonti projesi, İstanbul ili, Şişli-Bomonti ilçesinde bulunan 144 pafta, 980 ada, 9 parsel no'lu 2.799 m² yüzölçümüne sahip, Bomonti Apartman Projesinden alınan 9 daireden oluşan bir projedir. Bu daireler 30 Aralık 2015 tarihindeki ekspertiz raporunda belirtilmiş olan 7.602.699 TL piyasa değeri ile değerlendirilmiştir.

Kağıthane Ofis Park

Kağıthane Ofis Park, İstanbul ili, Kağıthane ilçesinde bulunan 12648 parsel üzerindeki Kağıthane Ofis Park projesi üzerinde yer alan 32 no'lu bağımsız bölümdür. Bu bölüm, 30 Aralık 2015 tarihindeki ekspertiz raporunda belirtilmiş olan 4.872.000 TL piyasa değeri ile değerlendirilmiştir.

Riva Doğu

Grup yönetimi, İstanbul İli, Beykoz İlçesi, Riva Bölgesinde bulunan 1164/1, 2993, 3017, 3028, 2989, 2991, 2994 ve 2992 numaralı parsellerden oluşmakta olan ve Grup finansal tablolarında 22.842.578 TL maliyetle taşınan Riva Doğu arsalarının Yapı Kredi Koray A.Ş.'nin 22 Aralık 2014 tarih ve 47 numaralı Yönetim Kurulu kararı ve Gelişim Gayrimenkul'un 22 Aralık 2014 tarih ve 04 numaralı Yönetim Kurulu kararı ile satılmasına yönelik hazırlıklara başlanılmasına karar vermiş, ilk kez 31 Aralık 2014 tarihi itibarıyla hazırlanan finansal tablolarda bu arsalar yatırım amaçlı gayrimenkul hesabına sınıflanmış ve değerlendirme raporlarına göre gerçeğe uygun değerlerinden ilgili finansal tablolara taşınmışlardır. En son 16 Aralık 2015 tarihindeki ekspertiz raporunda belirtilmiş olan 63.216.105 TL piyasa değeri ile değerlendirilmiş olan söz konusu arsaların; 29 Şubat 2016 tarih ve 16 numaralı Yapı Kredi Koray A.Ş. Yönetim Kurulu kararı ve 29 Şubat 2016 tarih ve 04 numaralı Gelişim Gayrimenkul Yönetim Kurulu kararlarına istinaden 63.300.000 TL+ KDV tutar ile Grup'un nihai ana ortaklarından Temel Ticaret ve Yatırım A.Ş.'nin bağlı ortaklığı Sardes Gayrimenkul Yatırımcılığı ve Ticaret A.Ş.'ye satılmasına karar verilmiştir. Raporlama tarihi itibarıyla söz konu arsaların satış işlemleri tamamlanmıştır.

Ankara Çankaya Projesi Ticari Kısım

Ankara Çankaya Projesi ticari kısmı, Ankara İli, Çankaya İlçesi, 6049 ada, 21 parselde kayıtlı 10.264 m² büyüklüğünde arsada geliştirilen projenin A-B ve F bloklarından oluşmaktadır ve Şirket 30 Haziran 2016 tarihi itibarıyla yaklaşık %46,97'lik arsa payına sahiptir. Ankara Çankaya projesinin ticari kısmının, Grup'un sahip olduğu arsa payına düşen yaklaşık %46,97'lik kısmının değeri 7 Ekim 2015 tarihindeki ekspertiz raporundaki değeri 32.403.328 TL'dir.

12. Maddi duran varlıklar

30 Haziran 2016 tarihinde sona eren altı aylık ara hesap dönemi içinde alınan maddi duran varlıkların tutarı 23.145 TL olup çıkış bulunmamaktadır (30 Haziran 2015: 84.433 TL; yoktur).

30 Haziran 2016 tarihinde sona eren altı aylık ara hesap dönemi içinde kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelirler tablosunda genel yönetim gideri hesabında giderleştirilen maddi duran varlık amortisman tutarı 69.275 TL'dir (30 Haziran 2015: 54.500 TL).

13. Maddi olmayan duran varlıklar

30 Haziran 2016 tarihinde sona eren altı aylık ara hesap dönemi içinde alınan maddi olmayan duran varlıkların tutarı 2.543 TL olup çıkış bulunmamaktadır. (30 Haziran 2015: 7.883 TL; yoktur).

30 Haziran 2016 tarihinde sona eren altı aylık ara hesap dönemi içinde kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelirler tablosunda genel yönetim gideri hesabında giderleştirilen maddi olmayan duran varlık amortisman tutarı 22.547 TL'dir (30 Haziran 2015: 25.790 TL).

Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklıkları

30 Haziran 2016 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait
özet konsolide finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (devamı)
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)

14. Karşılıklar, koşullu varlık ve yükümlükler

Şarta bağlı varlık ve yükümlülükler

a) 30 Haziran 2016 ve 31 Aralık 2015 tarihleri itibarıyla teminatlar ve taahhütler aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2016	31 Aralık 2015
Alınan teminatlar	4.392.261	3.843.432
Toplam	4.392.261	3.843.432

Verilen teminat mektupları

b) 30 Haziran 2016 itibarıyla projeler bazında şerhler, hak ve yükümlülükler aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2016	31 Aralık 2015
Grup tarafından verilen teminat, rehin ve ipotekler (TRİ)'ler		
A. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	4.714.718	4.714.718
B. Tam konsolidasyon kapsamına dâhil edilen ortaklıklar lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
C. Olağan ticari faaliyetlerinin yürütülmesi amacıyla diğer 3. Kişilerin borcunu temin amacıyla vermiş olduğu	-	-
D. Diğer verilen TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
i. Ana ortak lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
ii. B ve C maddeleri kapsamına girmeyen diğer grup şirketleri lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
iii. C maddesi kapsamına girmeyen 3. kişiler lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
Toplam	4.714.718	4.714.718

Grup tarafından verilen TRİ'ler 30 Haziran 2016 ve 31 Aralık 2015 tarihleri itibarıyla TL cinsindedir.

Ankara Ankara (Bilkent) projesi

Ankara Ankara (Bilkent) sitesindeki kat malikleri tarafından Şirket aleyhine tüketici mahkemesinde açılmış davalar bulunmaktadır. Bu davalardan, Ankara 7. Tüketici Mahkemesinde devam eden bir dava için mahkemeye toplamda 1.000.000 TL tutarında teminat mektubu verilmiştir.

Çankaya Belediye Encümeni'nin 3510/25 sayılı yıkım kararına karşı Ankara 11. İdare Mahkemesi'nin 2010/325E sayılı dosyası üzerinden açılmış iptal davası ile ilgili olarak, Ankara 11. İdare Mahkemesi davanın reddine karar vermiştir. Şirket bu karara karşı, temyiz yoluna başvurmuştur. Temyiz incelemesi sonucunda ilgili kararın bozulmasına, karar düzeltme yolu açık olmak üzere oy çokluğu ile Şirket lehine karar verilmiştir. 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 Mahkemesi'ne geri gönderilmiştir. Ankara 11. İdare Mahkemesi de, Danıştay 14. Dairesi'nin bozma yönündeki kararına temyiz yolu açık olmak üzere Şirket lehine uyma kararı almıştır. Çankaya Belediyesi bu kararı da temyiz etmiştir. 29.12.2015 tarihinde, Danıştay 14. Mahkemesi Çankaya Belediyesi'nin yapmış olduğu temyiz başvurusunu reddetmiş ve Şirketimiz lehine verilmiş kararı onamıştır. Danıştay'ın aldığı kararda imar planları ve inşaat ruhsatının iptali sonrası yıkım kararına gidilen süreçte Grup'un bir kusuru olmadığı ve yıkım işleminin tahsis edilmesinin idarenin (Belediyelerin) hizmet kusuru nedeniyle oluştuğu ve bu nedenle, ancak yıkıma konu taşınmaz bedeli ödendikten sonra yıkım uygulaması yapılabileceğine işaret edilmektedir.

Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklıkları

30 Haziran 2016 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait özet konsolide finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (devamı)
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)

14. Karşılıklar, koşullu varlık ve yükümlükler (devamı)

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

Yukarıda bahsi geçen ve 30 Haziran 2016 tarihi itibarıyla süren davalar konusunda hukuki süreçler devam etmekte olup, Şirket avukatları bu davaların Grup'un lehine sonuçlanacağı görüşünde olduğundan Şirket'e yansiyacak bir zararın oluşması beklenmemektedir.

Ancak Ankara Ankara (Bilkent) projesine istinaden önceki yıllarda açılmış olan tüketici davalarının bir kısmında Şirket lehine 2015 yılında kesin karar alınması sonrası, Grup'un ilgili avukatlarına başarı primi ödenmesi beklendiğinden ve de yüksek mahkemede devam etmekte olan davalara ilişkin söz konusu avukat sözleşmesine istinaden ilgili avukata yapılması planlanan ödeme için Şirket 30 Haziran 2016 itibarıyla toplam 2.660.830 TL tutarında karşılık ayırmıştır (31 Aralık 2015: 2.660.830 TL).

Ankara Çankaya projesi

Ankara Çankaya projesi; Ankara ili, Çankaya ilçesinde yapımına başlanmış konut ve ticari alan 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 Mahkemesi'nde dava açmıştır. Açılmış olan bu davada mahkeme, 30 Aralık 2004 tarihli imar durumu belgesinin, Çankaya Belediyesi Encümeni'nin 23 Aralık 2004 tarihli parsellerin tevhidî 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 Grup lehine karar verilmiş olup; dosya, Ankara 9. İdare Mahkemesi'ne geri gönderilmiştir. Ankara 9. İdare Mahkemesi, 2013/586E - 2013/1089K sayılı Kararı ile Danıştay 6. Dairesi'nin bozma kararına uyma 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 Grup lehine onanmıştır. Bu süreçten sonra Çankaya Yerel Kalkınma ve Dayanışma Vakfı'nın karar düzeltmeye gitmemesi nedeniyle bu karar Grup lehine kesinleşmiş ve ilgili dava tüm hukuki süreçlerini tamamlayarak Grup lehine sonlanmıştır.

Ankara 9. İdare Mahkemesi, 18 Aralık 2008 tarihli kararı ile inşaat ruhsatlarının iptaline karar vermiştir. Gereçeli karar Şirket tarafından temyiz edilmiş olup, temyiz incelemesi, Danıştay 6. Dairesi nezdinde 2009/2706E sayılı dosya üzerinden görüşülmüş ve Şirket lehine karar düzeltme yolu açık olmak üzere karar verilmiştir. Bu gelişme sonrasında, davanın karar düzeltme aşaması da Şirket lehine sonuçlanmış olup; daha sonra da Şirket'in müdâhil olarak katıldığı bu davada ilk derece mahkemesi, temyiz yolu açık olmak üzere, Şirket lehine davanın reddine karar vermiştir. 31 Mart 2015 tarihinde söz konusu davada Ankara Büyükşehir Belediyesi'nin temyiz başvurusunda bulunduğu, temyize cevap verildiği ve dosyanın Danıştay'da incelemede olduğu bilgisi edinilmiş olup, 30 Haziran 2016 tarihi itibarıyla yeni bir gelişme olmamıştır.

Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklıkları

30 Haziran 2016 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait özet konsolide finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (devamı)
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)

14. Karşılıklar, koşullu varlık ve yükümlükler (devamı)

30 Haziran 2016 tarihli finansal tabloların kamuya açıklanma tarihi itibarıyla konu ile ilgili sadece yukarıda belirtilen son dava konusunda hukuki süreç devam etmekte olup, Şirket avukatları bu davanın da Şirket lehine sonuçlanacağını düşünmekte, dolayısıyla söz konusu dava nedeniyle Şirket'e yansıtılacak bir zararın oluşması beklenmemektedir. Dava sürecinde projeye devam edilerek inşaat tamamlanmış ve 10 Eylül 2015 tarihi itibarıyla ise yapı kullanma izin belgeleri alınmıştır. 2016 yılında yapılması muhtemel avukatlık ücretine istinaden Şirket 62.500 TL tutarında karşılık ayırmıştır. (31.12.2015: 62.500 TL). Raporlama tarihi itibarıyla söz konusu projede yer alan ve satış vaadi sözleşmesi yapılmış olan konutlara istinaden 2016 yılı içinde yapılacak tapu giderleri için de finansal tablolara 511.825 TL tutarında karşılık gideri yansıtılmıştır (31 Aralık 2015: 405.625 TL) (Not 16 ve 23).

Elit Residence

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

Levent Loft

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

İstanbul İstanbul projesi

2001 yılında bitirilerek bağımsız bölüm sahiplerine teslimi yapılan İstanbul-İstanbul projesinin mevcut 1. ve 2. fazlarının satışı esnasında Şirket tarafından verilen taahhüname 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 iç verim oranı yöntemine göre bu yükümlülüğü iskontolayarak 12.534.647 TL tutarındaki karşılığı mali tablolara yansıtılmıştır (Not 16, Not 23) (31 Aralık 2015: 12.536.160 TL).

Diğer

Grup'un kısa vadeli finansal yatırım olarak sınıfladığı arsaya ilişkin devam etmekte olan davaya ilişkin olarak, Şirket tarafından 2016 yılında yapılması muhtemel avukatlık giderleri için toplam 270.380 TL karşılık ayrılmıştır (31 Aralık 2015: 270.380 TL).

Yapı denetim firmasının sözleşmesinin feshi nedeniyle açılan bir davaya ilişkin yapılacak muhtemel hukuki danışmanlık giderlerine ilişkin olarak ise Grup 30 Haziran 2016 tarihli finansallarına toplam 418.750 TL karşılık ayırmıştır (31 Aralık 2015: 418.750 TL).

15. Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar

30 Haziran 2016 ve 31 Aralık 2015 tarihleri itibarıyla çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar detayları aşağıda verilmiştir:

	30 Haziran 2016	31 Aralık 2015
Ödenecek vergi ve fonlar	271.933	327.074
Ödenecek sosyal güvenlik primleri	334.633	284.544
Personele borçlar	66.248	64.894
	672.814	676.512

Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklıkları

30 Haziran 2016 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait
özet konsolide finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (devamı)
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)

16. Diğer kısa ve uzun vadeli karşılıklar

30 Haziran 2016 ve 31 Aralık 2015 tarihleri itibarıyla kısa ve uzun vadeli karşılıklar altında bulunan diğer kısa ve uzun vadeli karşılıklar detayı aşağıda verilmiştir:

Diğer kısa vadeli karşılıklar	30 Haziran 2016	31 Aralık 2015
İstanbul – İstanbul taahhüt gider karşılığı (Not 14 ve 23)	4.868.277	4.868.431
Dava karşılıkları	3.412.460	3.412.460
Tapu gider karşılıkları (Not 14 ve 23)	511.825	405.625
	8.792.562	8.686.516

Diğer uzun vadeli karşılıklar	30 Haziran 2016	31 Aralık 2015
İstanbul – İstanbul taahhüt gider karşılığı (Not 14 ve 23)	7.666.370	7.667.729
	7.666.370	7.667.729

17. Vergi varlık ve yükümlülükleri

Ertelenmiş vergiler

	30 Haziran 2016	31 Aralık 2015
Ertelenmiş vergi varlıkları	62.304	64.370
Ertelenmiş vergi varlıkları- net	62.304	64.370

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 2015: %20). 30 Haziran 2016 ve 31 Aralık 2015 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)	
	30 Haziran 2016	31 Aralık 2015	30 Haziran 2016	31 Aralık 2015
Kıdem tazminatı karşılığı	212.063	149.877	42.413	29.975
İzin yükümlülüğü karşılığı	69.166	26.365	13.833	5.273
Şüpheli alacak karşılığı	66.190	156.763	13.238	31.353
Maddi ve maddi olmayan varlıklar üzerindeki geçici farklar	(42.326)	(32.848)	(8.466)	(6.570)
Diğer	6.425	21.691	1.286	4.339
Ertelenen vergi varlıkları	311.518	321.848	62.304	64.370

Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklıkları

30 Haziran 2016 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait özet konsolide finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (devamı)
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)

17. Vergi varlık ve yükümlülükleri (devamı)

Türk vergi mevzuatı, ana ortaklık olan Şirket'in 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.

Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş., Kurumlar Vergisi Kanunu'na göre Kurumlar Vergisi'nden muaftır. Gelir Vergisi Kanunu'na göre ise gayrimenkul yatırım ortaklıklarının kazançları stopaja tabi tutulmuş olmakla birlikte, 93/5148 sayılı Bakanlar Kurulu kararı ile stopaj oranı "0" olarak belirlenmiştir. Bu nedenle Şirket'in ve 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 2016 yılı için %20'dir (2015: %20). Kurumlar vergisi oranı kurumların ticari kazancına vergi yasaları gereğince indirimi kabul edilmeyen giderlerin ilave edilmesi, vergi yasalarında yer alan istisna (iştirak kazançları istisnası, yatırım indirimi istisnası vb.) ve indirimlerin (Ar-Ge indirimi gibi) indirilmesi sonucu bulunacak vergi matrahına uygulanır.

Kar dağıtılmadığı takdirde başka bir vergi ödenmemektedir (GVK Geçici 61. madde kapsamında yararlanılan yatırım indirimi istisnası olması halinde yararlanılan istisna tutarı üzerinden hesaplanıp ödenen %19,8 oranındaki stopaj hariç).

Türkiye'deki bir işyeri ya da daimi temsilcisi aracılığı ile gelir elde eden dar mükellef kurumlar ile Türkiye'de yerleşik kurumlara ödenen kar paylarından (temettüer) 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.

Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklıkları

30 Haziran 2016 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait
özet konsolide finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (devamı)
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)

17. Vergi varlık ve yükümlülükleri (devamı)

30 Haziran 2016 ve 2015 tarihinde sona eren hesap dönemlerine ait gelir tablosuna yansıtılmış vergi tutarları aşağıda özetlenmiştir:

	30 Haziran 2016	31 Aralık 2015
Ödenecek kurumlar vergisi ve gelir vergisi Eksi: peşin ödenen vergiler	1.937.642 (1.807.298)	602.936 (638.904)
Ödenecek vergiler, net	130.344	(35.968)

	1 Ocak – 30 Haziran 2016	1 Nisan - 30 Haziran 2016	1 Ocak - 30 Haziran 2015	1 Nisan - 30 Haziran 2015
Cari yıl vergi gideri / (alacağı)	1.937.642	237.385	(177.918)	(93.918)
Ertelenen vergi gideri / (alacağı)	6.968	17.660	14.954	9.508
Toplam vergi gideri	1.944.610	255.045	162.964	84.410

18. İlişkili taraf açıklamaları

30 Haziran 2016 ve 31 Aralık 2015 tarihleri itibarıyla ilişkili taraflardan alacaklar, ilişkili taraflara borçlar ve ilişkili taraflarda bulunan nakit ve nakit benzeri değerlerin detayı aşağıdaki gibidir:

İlişkili taraflardan alacaklar	30 Haziran 2016	31 Aralık 2015
Ortaklar		
Yapı ve Kredi Bankası A.Ş.	417.617	555.894
Koray Gayrimenkul Yatırım A.Ş.	129.968	55.742
Diğer ilişkili kuruluşlar		
Koray İnşaat Sanayi Ticaret A.Ş.	28.129	39.140
Koray Yapı Endüstrisi A.Ş.	57.999	21.505
Yapı Kredi Faktoring	749	15.372
Diğer	14.478	-
	648.940	687.653
İlişkili taraflara borçlar	30 Haziran 2016	31 Aralık 2015
Ortaklar		
Yapı ve Kredi Bankası	194.977	363.881
Koray Gayrimenkul Yatırım A.Ş.	362.374	140.679
Diğer ilişkili kuruluşlar		
Koray Yapı Endüstrisi A.Ş.	124.108	238.903
Koray Sigorta Aracılık Hizmetleri A.Ş.	39.959	1.987
Koray İnşaat Sanayi ve Tic. A.Ş.	-	31.552
Otokoç Otomotiv Ticaret ve San. A.Ş.	11.540	10.111
Zer A.Ş.	2.781	4.694
Opet Petrolcülük A.Ş.	1.813	2.136
Diğer	9.213	8.600
	746.765	802.543

Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklıkları

30 Haziran 2016 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait
özet konsolide finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (devamı)
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)

18. İlişkili taraf açıklamaları (devamı)

Nakit ve nakit benzeri değerler	30 Haziran 2016	31 Aralık 2015
Ortaklar		
Yapı ve Kredi Bankası A.Ş. (vadesiz mevduatlar)	219.460	206.542
	219.460	206.542

Yatırım fonları	30 Haziran 2016	31 Aralık 2015
Ortaklar		
Yapı ve Kredi Bankası A.Ş.	-	29
	-	29

İlişkili taraflardan alınan krediler	30 Haziran 2016	31 Aralık 2015
Ortaklar		
Yapı ve Kredi Bankası A.Ş.	-	3.909.727
	-	3.909.727

30 Haziran 2016 ve 2015 tarihlerinde sona eren altı aylık dönemlere ait ilişkili taraflarla yapılan önemli işlemlerin özeti aşağıda verilmiştir:

İlişkili taraflara yapılan satışlar	1 Ocak – 30 Haziran 2016	1 Ocak – 30 Haziran 2015
Ortaklar		
Yapı ve Kredi Bankası A.Ş.	886.913	686.703
Koray Gayrimenkul Yatırım A.Ş.	24.098	-
Diğer		
Yapı Kredi Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	228.933	217.392
Yapı Kredi Portföy Yönetimi A.Ş.	91.576	70.363
Yapı Kredi Leasing A.Ş.	88.504	91.042
Yapı Kredi Faktoring A.Ş.	54.556	52.813
Koray Yapı Endüstrisi ve Ticaret A.Ş.	22.776	63.327
Koray İnşaat Sanayii ve Ticaret A.Ş.	10.399	28.041
Diğer	-	96.968
	1.407.755	1.306.649

Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklıkları

30 Haziran 2016 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait
özet konsolide finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (devamı)
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)

18. İlişkili taraf açıklamaları (devamı)

İlişkili taraflardan yapılan hizmet alımları	1 Ocak – 30 Haziran 2016	1 Ocak – 30 Haziran 2015
Ortaklar		
Yapı ve Kredi Bankası A.Ş.	172.746	185.479
Koray Gayrimenkul Yatırım A.Ş.	77.726	87.636
Diğer ilişkili kuruluşlar		
Zer Merkezi Hizmetler A.Ş.	500.727	894.720
Koray Yapı Endüstrisi A.Ş.	388.101	15.360.618
Otokoç Otomotiv Ticaret ve San. A.Ş.	60.547	52.508
Koray Sigorta Aracılık Hizmetleri A.Ş.	36.719	60.491
Koç Sistem Bilgi İletişim Hizm. A.Ş.	35.000	33.564
Opet Petrolcülük A.Ş.	19.089	28.968
Yapı Kredi Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	4.193	3.597
Koray İnşaat San. Ve Tic. A.Ş.	-	10.337
	1.294.848	16.717.918

İlişkili taraflardan elde edilen faiz geliri	1 Ocak – 30 Haziran 2016	1 Ocak – 30 Haziran 2015
Ortaklar		
Yapı ve Kredi Bankası A.Ş.	1.148.093	38.429
- Faiz geliri	1.093.901	2.343
- Yatırım fonu geliri	54.192	36.086
	1.148.093	38.429

İlişkili taraflara faiz ve komisyon giderleri

	1 Ocak – 30 Haziran 2016	1 Ocak – 30 Haziran 2015
Ortaklar		
Yapı Kredi Bankası A.Ş.	115.515	1.915.688
	115.515	1.915.688

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

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

30 Haziran 2016 tarihi itibarıyla Yönetim Kurulu üyelerine, genel müdür ve yardımcılarında sağlanan faydalar 868.739 TL'dir (30 Haziran 2015: 653.171 TL).

Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklıkları

30 Haziran 2016 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait
özet konsolide finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (devamı)
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)

19. Esas faaliyetlerden diğer gelirler / (giderler)

30 Haziran 2016 ve 2015 tarihlerinde sona eren altı aylık dönemler için esas faaliyetlerden diğer gelirler ve giderler aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak – 30 Haziran 2016	1 Nisan - 30 Haziran 2016	1 Ocak - 30 Haziran 2015	1 Nisan - 30 Haziran 2015
Emlak vergisi iadesi	290.592	-	-	-
Tesis yönetim gelirleri	287.908	134.440	85.941	-
Stok satış karı	228.909	-	11.254.093	-
İstanbul-İstanbul taahhüt karşılık geliri	1.508	173	-	-
Yatırım amaçlı gayrimenkul sahiplik oranındaki değişime ilişkin gelir (Not 11)	-	-	666.321	666.321
Diğer	192.221	182.210	220.944	-
	1.001.138	316.823	12.227.299	666.321
	1 Ocak – 30 Haziran 2016	1 Nisan - 30 Haziran 2016	1 Ocak - 30 Haziran 2015	1 Nisan - 30 Haziran 2015
Projelerle ilgili masraflar	(1.335.493)	(922.836)	(1.650.779)	(98.952)
Ankara Çankaya Projesi Konut kısmı tamamlanma ve tanıtım maliyetleri	(558.732)	(352.987)	(1.001.706)	(1.001.706)
Hukuki danışmanlık giderleri	(131.250)	(123.750)	(3.010.363)	(3.010.363)
Tapu gider karşılıkları	(106.200)	(106.200)	-	-
İstanbul – İstanbul taahhüt karşılık gideri	-	-	(426.097)	(216.326)
Diğer	(399)	(399)	(29.470)	(25.269)
	(2.132.074)	(1.506.172)	(6.118.415)	(4.352.616)

20. Finansman giderleri

30 Haziran 2016 ve 2015 tarihlerinde sona eren altı aylık dönemler için finansman giderleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 30 Haziran 2016	1 Nisan - 30 Haziran 2016	1 Ocak - 30 Haziran 2015	1 Nisan - 30 Haziran 2015
Finansman gelirleri				
Faiz geliri	1.395.528	968.988	170.854	98.886
Kur farkı geliri	695.185	308.555	2.156.115	675.601
Reeskont gelirleri	12.214	12.214	-	-
	2.102.927	1.289.757	2.326.939	774.487
	1 Ocak - 30 Haziran 2016	1 Nisan - 30 Haziran 2016	1 Ocak - 30 Haziran 2015	1 Nisan - 30 Haziran 2015
Finansman giderleri				
Faiz giderleri	(3.100.230)	(1.213.857)	(4.242.895)	(1.980.266)
Kur farkı gideri	(734.932)	(357.842)	(6.159.049)	(390.013)
Reeskont giderleri	(28.785)	(28.785)	-	-
	(3.863.947)	(1.600.484)	(10.401.944)	(2.370.279)

Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklıkları

30 Haziran 2016 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait
özet konsolide finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (devamı)
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)

21. Yabancı para pozisyonu

30 Haziran 2016 ve 31 Aralık 2015 tarihleri itibarıyla Grup tarafından tutulan yabancı para varlıklar ve borçların TL karşılıkları aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2016	31 Aralık 2015
Döviz cinsinden varlıklar	14.769.929	14.841.390
Döviz cinsinden yükümlülükler	(14.807.372)	(14.872.051)
Net döviz pozisyonu	(37.443)	(30.661)

30 Haziran 2016 ve 31 Aralık 2015 itibarıyla Grup tarafından tutulan yabancı para varlıklar ve borçların TL karşılıkları aşağıdaki gibidir:

	Döviz pozisyonu tablosu					
	30 Haziran 2016			31 Aralık 2015		
	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)	14.769.929	14.769.929	-	14.841.390	14.841.390	-
Ticari alacaklar	-	-	-	-	-	-
Toplam varlıklar	-	-	-	14.841.390	14.841.390	-
Kısa vadeli finansal yükümlülükler	(14.807.372)	(14.807.372)	-	(14.872.051)	(14.872.051)	-
Uzun vadeli finansal yükümlülükler	-	-	-	-	-	-
Diğer yükümlülükler	-	-	-	-	-	-
Toplam yükümlülükler	(14.807.372)	(14.807.372)	-	(14.872.051)	(14.872.051)	-
Net yabancı para varlıklar/ (yükümlülükler) pozisyonu	(37.443)	(37.443)	-	(30.661)	(30.661)	-

Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklıkları

30 Haziran 2016 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait
özet konsolide finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (devamı)
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)

21. Yabancı para pozisyonu (devamı)

Grup'un 30 Haziran 2016 ve 31 Aralık 2015 tarihleri itibarıyla elinde bulundurduğu yabancı para cinsinden varlıkları ve yükümlükleri sebebi ile döviz kurundaki değişimlere duyarlılığı aşağıdaki tabloda özetlenmiştir:

	30 Haziran 2016			
	Kar/(zarar)		Özkaynaklar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
ABD Doları'nın TL karşısında %10 değerlenmesi/değer kaybetmesi halinde				
1. ABD Doları net yükümlülük sebebi ile oluşan kar/(zarar)	(3.744)	3.744	(3.744)	3.744
2. ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
3. ABD Doları net etki (1+2)	(3.744)	3.744	(3.744)	3.744
Euro'nun TL karşısında %10 değerlenmesi/değer kaybetmesi halinde				
4. Euro net varlık sebebi ile oluşan kar/(zarar)	-	-	-	-
5. Euro riskinden korunan kısım	-	-	-	-
6. Euro net etki (4+5)	-	-	-	-
Toplam (3+6)	(3.744)	3.744	(3.744)	3.744
	31 Aralık 2015			
	Kar/(zarar)		Özkaynaklar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
ABD Doları'nın TL karşısında %10 değerlenmesi/değer kaybetmesi halinde				
1. ABD Doları net yükümlülük sebebi ile oluşan kar/(zarar)	(3.066)	3.066	(3.066)	3.066
2. ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
3. ABD Doları net etki (1+2)	(3.066)	3.066	(3.066)	3.066
Avro'nun TL karşısında %10 değerlenmesi/değer kaybetmesi halinde				
4. Avro net yükümlülük sebebi ile oluşan kar/(zarar)	-	-	-	-
5. Avro riskinden korunan kısım	-	-	-	-
6. Avro net etki (4+5)	-	-	-	-
Toplam (3+6)	(3.066)	3.066	(3.066)	3.066

Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklıkları

30 Haziran 2016 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait özet konsolide finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (devamı)
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)

22. Bilanço tarihinden sonraki olaylar

Teknik Yapı Denetim Limited tarafından 2010 yılında denetim sözleşmesinin feshi nedeniyle Şirket aleyhine açılan tazminat davasına yönelik olarak, en son 8 Haziran 2016 tarihinde görülen duruşmada, İstanbul 3. Asliye Ticaret Mahkemesi (Kapatılan İstanbul 44. Asliye Ticaret Mahkemesi) usul ve yasaya uygun olduğu kanısına varılan Yargıtay 23. Hukuk Dairesi'nin 30 Ekim 2014 tarihli bozma ilamına uyulmasına, söz konusu bozma ilamı gereğince, 5 kişilik bilirkişi heyeti tarafından gerekli bilirkişi incelemesi yapılarak rapor alınmasına, bilirkişilerin celse arasında doğrudan atanmalarına ve daha önce Şirket tarafından sunulan teminat mektubunun Şirket'e iade edilmesi yönünde karar vermiş ve bir sonraki dava gününü 27 Ekim 2016 olarak belirlemiştir. Söz konusu 2.290.000 TL değerindeki teminat mektubu ilgili karar neticesinde 1 Temmuz 2016 tarihinde Şirket tarafından iade alınmıştır.

Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin 12.04.2016 tarih ve 2016/27 sayılı Yönetim Kurulu Kararı doğrultusunda; sermayesine %100 oranında iştirak ettiği Gelişim Gayrimenkul ve Yatırım Ticaret Anonim Şirketi'nin, Sermaye Piyasası Kurulu'nun II-23.2 sayılı Birleşme ve Bölünme Tebliği'nin 13. maddesi ile Türk Ticaret Kanunu'nun 155. maddesinin 1. fıkrasının (a) bendinde düzenlenen kolaylaştırılmış birleşme hükümleri ve Kurumlar Vergisi Kanunu'nun ilgili hükümleri uyarınca, Şirket'e devrolması suretiyle iki şirketin kolaylaştırılmış usulde birleşmesi için gerekli iş ve işlemler yerine getirilmiş ve devralma suretiyle kolaylaştırılmış usulde birleşmeye ilişkin duyuru metni birleşmenin 31.12.2015 finansal tabloları üzerinden gerçekleştirilmesi uygun görülmek suretiyle 28 Haziran 2016 tarihinde Sermaye Piyasası Kurulunca onaylanmış ve Şirket, tescil işlemleri için başvuru işlemlerini yapmıştır.

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

Ankara Ankara (Bilkent) projesi:

Şirket, Ankara İli-Çankaya İlçesi Lodumlu Mevkiinde (Ankara Ankara (Bilkent) projesi) 1/1000 ve 1/5000'lik imar planlarına dayanarak Çankaya Belediye Başkanlığı'ndan inşaat ruhsatı almış olup söz konusu proje ile ilgili inşaatı tamamlamış, yapı kullanım izin belgelerini almış 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 Grup'un 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 karar altına almıştır. Söz konusu karar Şirket ve Çankaya Belediye Başkanlığı tarafından temyiz edilmiş olup, temyiz incelemesi sonucunda mahkeme kararı Danıştay 6. Dairesi tarafından onanmıştır.

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

Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklıkları

**30 Haziran 2016 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait
özet konsolide finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (devamı)
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)**

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

Çankaya Belediye Encümeni'nin 3510/25 sayılı yıkım kararına karşı Ankara 11. İdare Mahkemesi'nin 2010/325E. sayılı dosyası üzerinden açılmış iptal davası ile ilgili olarak, Ankara 11. İdare Mahkemesi davanın reddine karar vermiştir. Bu karara karşı, temyiz yoluna başvurulmuştur. Temyiz incelemesi sonucunda ilgili kararın bozulmasına, karar düzeltme yolu açık olmak üzere oy çokluğu ile Şirket lehine karar verilmiştir. Ankara Çankaya Belediyesi tarafından Danıştay'da lehimize sonuçlanan kararlar ilgili olarak Danıştay nezdinde yapılan karar düzeltme de lehimize sonuçlanmış olup, Danıştay 14. Dairesi tarafından lehimize sonuçlanan dava onama için Ankara 11.İdare Mahkemesi'ne geri gönderilmiştir. Ankara 11. İdare Mahkemesi 2014/431E.- 2014/439K. sayılı kararı ile Danıştay 14. Dairesi'nin bozma yönündeki kararına, temyiz yolu açık olmak üzere, Şirket lehine uyma kararı almıştır. Çankaya Belediyesi bu kararı da temyiz etmiştir. 29 Haziran 2015 tarihinde, Danıştay 14. Dairesi Çankaya Belediyesi'nin yapmış olduğu temyiz başvurusunu reddetmiş ve Grup lehine verilmiş kararı onamıştır.

Danıştay'ın aldığı kararda imar planları ve inşaat ruhsatının iptali sonrası yıkım kararına gidilen süreçte Grup'un bir kusuru olmadığı ve yıkım işlemine karar verilmesinin idarenin (Belediyelerin) hizmet kusuru nedeniyle oluştuğu, 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 yansıtacak 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 Mahkemesi'nde devam eden 1 tanesi için mahkemeye toplamda 1.000.000 TL tutarında teminat mektubu verilmiştir.

Ayrıca Danıştay'ın aldığı bu karar, Şirket'e karşı Ankara-Ankara projesiyle ilgili olarak tüketici mahkemeleri nezdinde açılmış olan davalarda da, Grup'un avukatları tarafından ilgili mahkemelere sunulmakta olup; Grup'un imar planları ve iskân iptali ile yıkıma giden süreçte bir kusuru olmadığı ve ortada idarenin hizmet kusurunun bulunduğu Danıştay 14. Dairesi'nin bozma kararı ile açıkça ortaya konulmuş olduğuna dikkat çekilmektedir. Bu itibarla, söz konusu bozma kararının, Şirket aleyhine açılmış olan tüketici davalarını Şirket lehine etkileyeceği ve Grup'un kusursuzluğunu ortaya koyacağı düşünülmektedir. Tüketici davalarından bir tanesi ile ilgili olarak 13 Mayıs 2015 tarihli duruşmaya, davacı tarafın katılmaması sebebiyle davanın açılmamış sayılmasına karar verilmiş ve karar kesinleşmiştir. Bir diğer tüketici davasında da hem tüketici mahkemesinde, hem de Yargıtay'da ret kararı alınarak dava lehimize 16 Haziran 2015 tarihinde kesinleşmiştir.

30 Haziran 2016 tarihli ara dönem özet konsolide finansal tabloların kamuya açıklanma tarihi itibarıyla konu ile ilgili hukuki süreç devam etmektedir. Ancak Ankara Ankara (Bilkent) projesine istinaden önceki yıllarda açılmış olan tüketici davalarının bir kısmında Şirket lehine 2015 yılında kesin karar alınması sonrası, Grup'un ilgili avukatlarına başarı primi ödenmesi beklendiğinden ve yüksek mahkemede devam etmekte olan davalara ilişkin söz konusu avukat sözleşmesine istinaden ilgili avukata yapılması planlanan ödeme için Şirket toplam 2.660.830 TL tutarında karşılık ayırmıştır. (31 Aralık 2015: 2.660.830 TL)

Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklıkları

**30 Haziran 2016 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait
özet konsolide finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (devamı)
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)**

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

İstanbul İstanbul projesi:

Grup'un 2001 yılında teslimatını gerçekleştirdiği İstanbul-İstanbul projesiyle ilgili olarak İstanbul-İstanbul site yönetiminden alınan 29 Temmuz 2013 tarihli yazıda özetle; İstanbul-İstanbul projesinin 1. ve 2. fazlarında yer alan konutların satışı esnasında Şirket tarafından proje kapsamında taahhüt edilen ama henüz site sakinlerine devredilmemiş olan 1283, 1285, 1286, 1249 ve 969 numaralı parsellerle ilgili olarak; 6292 sayılı kanun gereği 1283,1285 ve 1286 parsellerine ilişkin Grup'un bedelsiz olarak doğrudan iade alması için gerekli hukuki zeminin oluşturulduğu belirtilerek, söz konusu parsellerin Şirket tarafından alınıp tapu ferağ takrirlerinin bağımsız bölüm sahiplerine hisseleri oranında devrinin gerektiği; 969 no'lu 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 Grup'un 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 6292 sayılı Yasa kapsamına girmediğinden yola çıkarak 3. fazın gerçekleştirileceği 1571 ve 1572 parselleri kendi adına tescil ettirdiğinden projenin 3. fazı gerçekleşmemiştir. Mevcut projede yer alan sosyal alanlar, yapılacak düşünülen 3. fazın da göz önüne alınacak şekilde, sadece 1. ve 2. fazdaki 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 m²'ye yayılan bu sosyal alan arazisinin (yeni parsel numarasıyla 157 ada 8 parsel) kullanım hakkı mevcut durumda İstanbul – İstanbul sitesinin inisiyatifinde olmasına karşın, 2-B yasası gereği işlemler sonuçlanana kadar mülkiyeti Hazine'ye aittir. Konutların satışı esnasında Şirket tarafından verilen taahhüt kapsamında, gerekli hukuki zeminin oluşması durumunda bahsi geçen parselin tapu ferağ takrirlerinin alınarak projede yer alan bağımsız bölüm sahiplerine hisseleri oranında devrinin yapılması kararlaştırılmıştır. Bu alanın 1.556,10 m²'lik kısmı 6292 sayılı kanun gereği bedelsiz olarak alınıp, kalan 8.991.65 m²'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 m² fiyatını 2.500 TL olarak açıklamış olup, 8.991 m²'lik kısmın satın alma bedeli yaklaşık 22.479.125 TL olarak belirlenmiştir. Hazine, tebligattan sonra 3 ay içinde ilgili araziye satın almayı kabul edenlere 6292 sayılı kanun gereği arsa bedeli üzerinden %30'luk indirim sağlayacak ve bu durumda ödenecek olan miktar 22.479.125 TL'den 15.735.388 TL'ye inecektir.

**30 Haziran 2016 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait
özet konsolide finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (devamı)
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)**

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

Satın almayla ilgili tebligatın 6292 sayılı kanun gereği yapılması gerekli en son tarih 10 Kasım 2013 olduğundan Şubat ayı itibarıyla 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; ilgili tebligatın da 1 Eylül 2014 tarihinden sonraki 3 ay içinde (1 Aralık 2015 tarihine kadar) site yönetimine ulaşabileceği tahmin edilmesine rağmen, 30 Haziran 2016 tarihi itibarıyla söz konusu tebligat site yönetimine henüz iletilmemiştir. Bedelsiz iade edilecek parseller ile satın alınacak parseller iç içe geçtiğinden, bedelsiz iade edilecek parsellerin Milli Emlak'ça yapılan yazışmalarının devam etmesi nedeni ile satın alınacak kısım ile ilgili tebligatın geciktiği düşünülmektedir. Bu gecikme ile ilgili dile getirilen bir diğer tahmin de, arsanın bağlı bulunduğu Eyüp Belediyesi'nin bölgedeki diğer 2B kapsamındaki parseller ile beraber bu parsel yönelik de plan çalışması yapmasıdır. Ancak Eyüp Belediyesi'nin bu parsel ile ilgili yaptığı plan çalışmasının mevcut durumu dikkate almaması, ayrıca 1/5000 ölçekli plana uygun olmayan 1/1000 ölçekli plan oluşturması nedeni ile tarafımızdan ve Site Yönetimi tarafından gerek belediye, gerekse yargı nezdinde itiraz konusu edilmiştir.

Konuyla ilgili tebligatın 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 (1.258.831 TL / taksit) ödemeyi planlamaktadır. Şirket 30 Haziran 2016 tarihi itibarıyla bu ödeme planına göre ödenmesi muhtemel olarak öngörülen tutarın net bugünkü değeri olan 12.534.647 TL karşılığı finansal tablolarına yansıtılmıştır (31 Aralık 2015: 12.536.155 TL).

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.

Grup'un 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 Grup'un yararına olacaktır.

Ankara Çankaya projesi:

Ankara Çankaya projesi; Ankara ili, Çankaya ilçesinde yapımına başlanmış konut ve ticari alan 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 Mahkemesi'nin 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 tevhid 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 Grup lehine karar verilmiş olup; dosya, Ankara 9. İdare Mahkemesi'ne geri gönderilmiştir. Ankara 9. İdare Mahkemesi, 2013/586E.- 2013/1089K sayılı Kararı ile Danıştay 6. Dairesi'nin bozma kararına uyma yönünde karar almıştır. Çankaya Yerel Kalkınma ve Dayanışma Vakfı, Ankara 9. İdare Mahkemesi'nin vermiş olduğu bozmaya uyma ile davanın reddi kararına karşı temyiz yoluna gitmiştir. Temyiz incelemesi karar düzeltme yolu açık olmak üzere Grup lehine onanmıştır. Bu süreçten sonra Çankaya Yerel Kalkınma ve Dayanışma Vakfı karar düzeltmeye gitmemesi nedeniyle bu karar Grup lehine kesinleşmiş ve ilgili dava tüm hukuki süreçlerini tamamlayarak Grup lehine sonlanmıştır.

Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklıkları

**30 Haziran 2016 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait
özet konsolide finansal tablolara ilişkin açıklayıcı dipnotlar (devamı)
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)**

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

Ankara 9. İdare Mahkemesi'nin 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 Şirket tarafından Ankara Bölge İdare Mahkemesi nezdinde itiraz edilmiştir.

Ankara 9. 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 2009/2706E sayılı dosya üzerinden görüşülmüş ve Şirket lehine karar düzeltme yolu açık olmak üzere karar verilmiştir. Bu gelişme sonrasında, davanın karar düzeltme aşaması da Şirket lehine sonuçlanmış olup; daha sonra da Grup'un müdahil olarak katıldığı bu davada ilk derece mahkemesi, temyiz yolu açık olmak üzere, Şirket lehine davanın reddine karar vermiştir. 31 Mart 2015 tarihinde söz konusu davada Ankara Büyükşehir Belediyesi'nin temyiz başvurusunda bulunduğu, temyize cevap verildiği ve dosyanın Danıştay'da incelemede olduğu bilgisi edinilmiş olup, 30 Haziran 2016 tarihi itibarıyla yeni bir gelişme olmamıştır.

Grup tarafından Ankara-Çankaya Projesi'nin devam etmesine hukuki bakımdan mevcut durumda bir engel olmadığı görüldüğünden mevcut yapı ruhsatına Çankaya Belediyesi tarafından tekrar işlerlik kazandırılmış ve bu kapsamda projeye devam edilerek inşaat tamamlanmıştır. 10 Eylül 2015 tarihi itibarıyla de yapı kullanma izin belgeleri alınmıştır.

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

30 Haziran 2016 tarihi itibarıyla Ankara Çankaya projesinin konut kısmının Grup'un hissesine düşen payının geri kazanılabilir tutarı 25.146.282 TL'dir. (31 Aralık 2015 – 28.296.044 TL). 30 Haziran 2016 tarihi itibarıyla, arsa sahipleriyle yapılan "Gayrimenkul Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığında İnşaat Yapım Sözleşmesi" uyarınca projenin tamamlanmış kısmına istinaden Grup'un payı %46'ya ulaşarak ilgili pay paylaşımının tümü tamamlanmıştır.

2016 yılında yapılması muhtemel avukatlık ücretine istinaden Grup'un yılsonu finansallarına 62.500 TL tutarında karşılık yansıtılmıştır. Raporlama tarihi itibarıyla söz konusu projede yer alan ve satış vaadi sözleşmesi yapılmış olan konutlara istinaden 2016 yılı içinde yapılacak tapu giderleri için de finansal tablolara 511.825 TL tutarında karşılık gideri yansıtılmıştır (31 Aralık 2015: 405.625 TL) (Not 14 ve 16).

Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

30 Haziran 2016 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait
özet konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

24. Ek dipnot: Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü

Şirket, 30 Haziran 2016 tarihi itibarıyla, 13 Haziran 2013 tarih ve 28676 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanan Seri II, 14.1 no'lu "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği"nin 16.maddesi uyarınca finansal tablolarının dipnotlarına "Ek Dipnot: Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü" başlıklı ayrı bir dipnot maddesi eklemiştir. Söz konusu dipnotta yer verilen bilgiler SPK'nın Seri:II, 14.1 no'lu "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği"nin 16.maddesi uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğindedir ve SPK'nın Seri: VI, No:11, "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Tebliği"nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır. Ayrıca, bu dipnotta yer verilen bilgiler Şirket'in konsolide olmayan verileridir ve bu veriler ara dönem özet konsolide finansal tablolarda yer verilen bilgilerle örtüşmeyebilir.

	Konsolide Olmayan (Bireysel) Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	İlgili Düzenleme	30 Haziran 2016 (TL)	31 Aralık 2015 (TL)
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(b)	14.810.996	14.847.263
B	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(a)	76.643.523	115.791.331
C	İştirakler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(b)	23.425.341	23.425.341
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 23/(f)	-	-
	Diğer Varlıklar		3.580.068	10.300.134
D	Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 3/(k)	118.459.928	164.364.069
E	Finansal Borçlar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 31	43.826.701	83.545.945
F	Diğer Finansal Yükümlülükler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 31	-	-
G	Finansal Kiralama Borçları	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 31	-	-
H	İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 23/(f)	-	-
I	Özkaynaklar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 31	57.058.320	60.917.983
	Diğer Kaynaklar		17.574.907	19.900.141
D	Toplam Kaynaklar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 3/(k)	118.459.928	164.364.069
	Konsolide Olmayan (Bireysel) Diğer Finansal Bilgiler	İlgili Düzenleme	30 Haziran 2016 (TL)	31 Aralık 2015 (TL)
A1	Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 yıllık Gayrimenkul Ödemeleri İçin Tutulan Kısmı	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(b)	14.769.929	14.841.390
A2	Vadeli/Vadesiz TL/Döviz	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(b)	14.810.996	14.847.263
A3	Yabancı Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(d)	-	-
B1	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(d)	-	-
B2	Atıl Tutulan Arsa/Araziler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(c)	-	32.014.317
C1	Yabancı İştirakler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(d)	-	-
C2	İşletmeci Şirkete İştirak	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 28	205.341	205.341
J	Gayrinakdi Krediler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 31	4.714.718	4.714.718
K	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 22/(e)	-	-
L	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 22/(l)	35.637	3.809

Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

30 Haziran 2016 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait
özet konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

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

	Portföy Sınırlamaları	İlgili Düzenleme	Hesaplama	Asgari/Azami Oran	30 Haziran 2016 (TL)	31 Aralık 2015 (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	0,00%	0,00%
2	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(a),(b)	(B+A1)/D	Asgari %51	77,17%	79,50%
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(b)	(A+C-A1)/D	Azami %49	19,81%	14,30%
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	0,00%	0,00%
5	Atıl Tutulan Arsa/Araziler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(c)	B2/D	Azami %20	0,00%	19,50%
6	İşletmeci Şirkete İştirak	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 28	C2/D	Azami %10	0,17%	0,10%
7	Borçlanma Sınırı	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 31	(E+F+G+H+J)/I	Azami %500	85,07%	144,90%
8	Vadeli/Vadesiz TL/Döviz	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 22/(e)	(A2-A1)/D	Azami %10	0,03%	0,00%
9	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 22/(l)	L/D	Azami %10	0,03%	0,00%