

**YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**

**1 OCAK - 30 HAZİRAN 2018 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
ÖZET KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLAR VE
SINIRLI DENETİM RAPORU**



ARA DÖNEM KONSOLİDE OLMAYAN FİNANŞAL BİLGİLERE İLİŞKİN SINIRLI DENETİM RAPORU

Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Genel Kurulu'na

Giriş

1. Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin ("Şirket") 30 Haziran 2018 tarihli ilişikteki özet konsolide olmayan finansal durum tablosunun ve aynı tarihte sona eren altı aylık dönemine ait özet konsolide olmayan kâr veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunun, konsolide olmayan özkaynak değişim tablosunun ve konsolide olmayan nakit akış tablosunun sınırlı denetimini yürütmüş bulunuyoruz. Şirket yönetimi, söz konusu ara dönem finansal bilgilerin Türkiye Muhasebe Standardı 34'e ("TMS 34") "Ara Dönem Finansal Raporlama" 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

2. 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 konsolide olmayan 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 konsolide olmayan finansal bilgilerin sınırlı denetiminin kapsamı; Bağımsız Denetim Standartlarına uygun olarak yapılan ve amacı konsolide olmayan finansal tablolar hakkında bir görüş bildirmek olan bağımsız denetimin kapsamına kıyasla önemli ölçüde dardır. Sonuç olarak ara dönem konsolide olmayan 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

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



Dikkat Çekilen Husus

Görüşümüzü etkilememekle birlikte, konsolide olmayan finansal tabloların muhasebe esasını açıklayan 2.1.1 no'lu dipnotuna dikkatinizi çekeriz. 27 numaralı TMS "Bireysel Finansal Tablolar" uyarınca, bağlı ortaklıkları olan şirketlerin konsolide finansal tablolarının hazırlanması gerekmektedir. Dolayısıyla, Şirket, 30 Haziran 2018 tarihi itibarıyla konsolide finansal tablolarını hazırlamış olup sözkonusu finansal tablolar üzerinde 30 Temmuz 2018 tarihli sınırlı denetim raporu düzenlenmiş ve olumlu sonuç açıklanmıştır. İlişikteki ara dönem özet konsolide olmayan finansal tablolar ise, Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'ne, Sermaye Piyasası Kurulu ("SPK") tarafından getirilen raporlama yükümlülüğünü karşılamak üzere hazırlanmıştır. Bu sebeple, ara dönem özet konsolide olmayan finansal tabloların kullanımı başka amaçlar için uygun olmayabilir.

PwC Bağımsız Denetim ve
Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.


Burak Özpoyraz, SMMM
Sorumlu Denetçi



İstanbul, 30 Temmuz 2018

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

İçindekiler

Sayfa

Ara dönem özet konsolide olmayan finansal durum tablosu	1-2
Ara dönem özet konsolide olmayan kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu	3
Ara dönem özet konsolide olmayan özkaynaklar değişim tablosu	4
Ara dönem özet konsolide olmayan nakit akış tablosu	5
Ara dönem özet konsolide olmayan finansal tablolara ait açıklayıcı dipnotlar	6-44

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI
ANONİM ŞİRKETİ

30 HAZİRAN 2018 TARİHİ İTİBARIYLA
ÖZET KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL DURUM TABLOSU (BİLANÇO)

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

		Sınırlı denetimden geçmiş Cari Dönem	Bağımsız denetimden geçmiş Önceki Dönem
	Dipnot referansları	30 Haziran 2018	31 Aralık 2017
VARLIKLAR			
Dönen varlıklar		17.778.866	23.298.867
Nakit ve nakit benzerleri	4	8.390.798	8.162.289
Ticari alacaklar			
- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	7	195.015	572.208
Diğer alacaklar			
- İlişkili taraflardan diğer alacaklar	7, 17	313.621	-
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	7	482.542	384.426
Stoklar	8	5.932.596	7.699.671
Finansal yatırımlar	5	-	3.009.121
Peşin ödenmiş giderler		403.239	1.272.880
Diğer dönen varlıklar	9	2.061.055	2.198.272
Duran varlıklar		60.201.384	59.335.900
Diğer alacaklar			
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar		39.144	38.515
Stoklar	8	877.084	-
Finansal yatırımlar	5	205.341	205.341
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	10	57.665.385	57.665.385
Maddi duran varlıklar	11	1.379.593	1.397.559
Maddi olmayan duran varlıklar	11	11.579	5.842
Peşin ödenmiş giderler		23.258	23.258
Toplam varlıklar		77.980.250	82.634.767

Takip eden dipnotlar özet konsolide olmayan finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI
ANONİM ŞİRKETİ

30 HAZİRAN 2018 TARİHİ İTİBARIYLA
ÖZET KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL DURUM TABLOSU (BİLANÇO)

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

		Sınırlı denetimden geçmiş Cari Dönem	Bağımsız denetimden geçmiş Önceki Dönem
	Dipnot referansları	30 Haziran 2018	31 Aralık 2017
KAYNAKLAR			
Kısa vadeli yükümlülükler		3.285.875	7.057.439
Kısa vadeli borçlanmalar	6	-	-
Ticari borçlar			
- İlişkili taraflara borçlar	7, 17	621.175	359.165
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	7	107.695	145.723
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	13	151.674	168.913
Diğer borçlar			
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	7	162.053	70.054
Ertelenmiş gelirler		174.738	1.093.944
Kısa vadeli karşılıklar			
- Diğer kısa vadeli karşılıklar	15	2.068.540	5.219.640
Uzun vadeli yükümlülükler		7.669.955	8.048.903
Uzun vadeli karşılıklar			
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar	14	755.255	669.009
- Diğer uzun vadeli karşılıklar	15	6.914.700	7.379.894
Özkaynaklar		67.024.420	67.528.425
Ana ortaklığa ait özkaynaklar		67.024.420	67.528.425
Ödenmiş sermaye		40.000.000	40.000.000
Sermaye düzeltmesi farkları		91.456.689	91.456.689
Ortak kontrole tabi teşebbüs ve işletmeleri içeren birleşmelerin etkisi		9.427.834	9.427.834
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler			
- Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları/(kayıpları)		(222.066)	(178.820)
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler		5.228.249	5.228.249
Geçmiş yıllar zararları		(78.405.527)	(79.720.402)
Net dönem karı/(zararı)		(460.759)	1.314.875
Toplam kaynaklar		77.980.250	82.634.767

Takip eden dipnotlar özet konsolide olmayan finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI
ANONİM ŞİRKETİ

30 HAZİRAN 2018 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA HESAP
DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE OLMAYAN
KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU

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

		Sınırlı denetimden geçmiş 1 Ocak - 30 Haziran 2018	Sınırlı denetimden geçmemiş 1 Nisan - 30 Haziran 2018	Yeniden düzenlenmiş(*) Sınırlı denetimden geçmiş 1 Ocak - 30 Haziran 2017	Yeniden düzenlenmiş(*) Sınırlı denetimden geçmemiş 1 Nisan - 30 Haziran 2017
	Dipnot referansları				
Kar veya zarar kısmı					
Hasılat	19	3.563.744	1.817.215	9.032.470	3.715.671
Satışların maliyeti (-)	19	(1.788.372)	(898.320)	(6.656.838)	(2.682.596)
Brüt kar		1.775.372	918.895	2.375.632	1.033.075
Genel yönetim giderleri (-)		(1.805.636)	(1.000.957)	(1.595.004)	(794.609)
Pazarlama giderleri (-)		(745.515)	(324.731)	(969.570)	(517.966)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	20	200.878	20.969	636.381	102.937
Esas faaliyetlerden diğer giderler(-)	20	(979.884)	(467.519)	(1.053.618)	(400.466)
Esas faaliyet karı/(zararı)		(1.554.785)	(853.343)	(606.179)	(577.029)
Yatırım faaliyetlerinden gelirler		432.875	20.616	318.884	-
Finansman gideri öncesi faaliyet karı/(zararı)		(1.121.910)	(832.727)	(287.295)	(577.029)
Finansman gelirleri	21	661.151	357.754	1.380.263	577.581
Finansman giderleri (-)	21	-	-	(1.345.743)	(555.948)
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi karı/(zararı)		(460.759)	(474.973)	(252.775)	(555.396)
Sürdürülen faaliyetler vergi gideri		-	-	-	-
Dönem vergi gideri		-	-	-	-
Dönem karı/(zararı)		(460.759)	(474.973)	(252.775)	(555.396)
Pay başına kar/(zarar)					
Sürdürülen faaliyetlerden pay başına kar/(zarar)	22	(0,0115)	(0,0119)	(0,0063)	(0,0139)
Diğer kapsamlı gelir/(gider)					
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar		(43.246)	(62.532)	(1.657)	(24.565)
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları/kayıpları	14	(43.246)	(62.532)	(1.657)	(24.565)
Toplam kapsamlı kar/(zarar)		(504.005)	(537.505)	(254.432)	(579.961)

(*) Bakınız Not 2.1.5

Takip eden dipnotlar özet konsolide olmayan finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

1 OCAK – 30 HAZİRAN 2018 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE OLMAYAN ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir)

	Sermaye	Sermaye enflasyon düzeltmesi	Ortak kontrole tabi teşebbüs veya işletmeleri içeren birleşmelerin etkisi	Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları/kayıpları	Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	Geçmiş yıllar (zararı)/karı	Net dönem (zararı)/karı	Özkaynaklar
1 Ocak 2018	40.000.000	91.456.689	9.427.834	(178.820)	5.228.249	(79.720.402)	1.314.875	67.528.425
Transferler	-	-	-	-	-	1.314.875	(1.314.875)	-
Toplam kapsamlı dönem gelir/(gideri)	-	-	-	(43.246)	-	-	(460.759)	(504.005)
<i>Diğer kapsamlı gelir/(gider)</i>	-	-	-	(43.246)	-	-	-	(43.246)
<i>Net dönem karı/(zararı)</i>	-	-	-	-	-	-	(460.759)	(460.759)
30 Haziran 2018	40.000.000	91.456.689	9.427.834	(222.066)	5.228.249	(78.405.527)	(460.759)	67.024.420
1 Ocak 2017	40.000.000	91.456.689	9.427.834	(153.740)	5.228.249	(70.644.489)	(9.075.913)	66.238.630
Transferler	-	-	-	-	-	(9.075.913)	9.075.913	-
Toplam kapsamlı dönem gelir/(gideri)	-	-	-	(1.657)	-	-	(252.775)	(254.432)
<i>Diğer kapsamlı gelir/(gider)</i>	-	-	-	(1.657)	-	-	-	(1.657)
<i>Net dönem karı/(zararı)</i>	-	-	-	-	-	-	(252.775)	(252.775)
30 Haziran 2017	40.000.000	91.456.689	9.427.834	(155.397)	5.228.249	(79.720.402)	(252.775)	65.984.198

Takip eden dipnotlar özet konsolide olmayan finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI
ANONİM ŞİRKETİ

1 OCAK – 30 HAZİRAN 2018 TARİHİNDE SONRA EREN ALTI AYLIK ARA HESAP
DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE OLMAYAN NAKİT AKIŞ TABLOSU

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) cinsinden ifade edilmiştir)

		Sınırlı denetimden geçmiş Cari dönem 1 Ocak- 30 Haziran 2018	Yeniden düzenlenmiş Sınırlı denetimden geçmiş Önceki dönem 1 Ocak- 30 Haziran 2017
	Dipnot referansları		
A. İşletme faaliyetlerinden nakit akışları		(409.716)	23.614.414
Dönem zararı		(460.759)	(252.775)
Dönem net karı /(zararı) mutabakatı ile ilgili düzeltmeler		(757.871)	(143.594)
Amortisman ve itfa gideri ile ilgili düzeltmeler	11	35.155	39.329
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler		(131.875)	13.562
<i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar (iptali) ile ilgili düzeltmeler</i>		76.697	101.751
<i>Sektörel gereksinimler çerçevesinde ayrılan karşılıklar (iptali) ile ilgili düzeltmeler</i>		(208.572)	(88.189)
Faiz (gelirleri) ve giderleri ile ilgili düzeltmeler	21	(661.151)	(196.485)
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler		4.250.333	24.010.783
Finansal yatırımlardaki azalış		3.009.121	17.985.305
Ticari alacaklardaki azalış (artış) ile ilgili düzeltmeler		377.193	430.349
Faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki azalış (artış)		16.347	(625.125)
Stoklardaki azalışlar (artışlar) ile ilgili düzeltmeler		1.468.136	6.636.981
Ticari borçlardaki artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler		223.982	(364.060)
Faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış (azalış)		74.760	4.559
Ertelenmiş gelirlerdeki artış (azalış)		(919.206)	(57.226)
Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları		3.031.703	23.614.414
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar kapsamında yapılan ödemeler		(33.697)	-
Diğer Nakit Girişleri (Çıkışları)		(3.407.722)	-
B. Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları		(22.926)	49.564
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların satışından kaynaklanan nakit girişleri		-	49.564
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları		(22.926)	-
C. Finansman faaliyetlerinden nakit akışları		654.109	(18.036.249)
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri		-	669.886
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları		-	(18.699.742)
Ödenen faiz		-	(367.633)
Alınan faiz	21	654.109	361.240
Nakit ve nakit benzerlerindeki net artış		221.467	5.627.729
Dönem başı nakit ve nakit benzerleri	4	8.117.762	53.950
Dönem sonu nakit ve nakit benzerleri	4	8.339.229	5.681.679

(*) Bakınız Not 2.1.5

Takip eden dipnotlar özet konsolide olmayan finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 HAZİRAN 2018 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

1. Şirket'in organizasyonu ve faaliyet konusu

Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ("YK Koray" veya "Şirket")'in ana faaliyet konusu gayrimenkul portföyü oluşturmak ve bunu geliştirmek ve gayrimenkule dayalı sermaye piyasası araçlarına yatırım yapmaktır. Şirket, 25 Aralık 1996 tarihinde kurulmuştur. Şirket'in merkez ofisi, 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 2018 tarihi itibarıyla, Şirket'in BİST'e kayıtlı %49 oranında hissesi mevcuttur ve Şirket'in hisselerinin çoğunluğunu elinde bulunduran hissedarlar ve hisse oranları aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2018 (%)	31 Aralık 2017 (%)
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
Diğer	2,21	2,21
Diğer (Halka açık kısım)	49,00	49,00
	100,00	100,00

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

Şirket'in 30 Haziran 2018 tarihi itibarıyla çalışan sayısı 14 kişidir (31 Aralık 2017:15 kişi).

Finansal tabloların onaylanması

30 Haziran 2018 tarihi itibarıyla ve bu tarihte sona eren ara hesap dönemine ait olarak hazırlanan konsolide olmayan özet finansal tablolar, Yönetim Kurulu tarafından 30 Temmuz 2018 tarihinde onaylanmıştır. Genel Kurul ve belirli düzenleyici kurumlar onaylanan özet konsolide olmayan finansal tabloları değiştirme yetkisine sahiptir.

2. Konsolide olmayan finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar

2.1 Sunuma ilişkin temel esaslar

2.1.1 Uygulanan muhasebe standartları

İlişikteki ara dönem özet konsolide olmayan finansal tablolar, Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK") 13 Haziran 2013 tarih ve 28676 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri II, 14.1 no'lu "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" ("Tebliğ") ve 28 Mayıs 2013 tarih ve 28660 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği" hükümlerine uygun olarak hazırlanmıştır.

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

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 HAZİRAN 2018 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

2. Konsolide olmayan finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (Devamı)

2.1 Sunuma ilişkin temel esaslar (Devamı)

İşletmeler, TMS 34 “Ara dönem finansal raporlama standardına” uygun olarak ara dönem finansal tablolarını tam set veya özet olarak hazırlamakla serbesttir. Şirket bu çerçevede, ara dönemlerde özet finansal tablo hazırlamayı tercih etmiştir.

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. Şirket’in ara dönem özet konsolide olmayan finansal tabloları, bu karar çerçevesinde hazırlanmıştır.

Muhasebe Esası:

Şirket, özet konsolide olmayan finansal tablolarını Sermaye Piyasası Kurulu (“SPK”) tarafından getirilen raporlama yükümlülüğünü karşılamak üzere hazırlamıştır. Özet konsolide olmayan finansal tablolarda yer alan bağlı ortaklık, TMS 27 - Bireysel Finansal Tablolar, uyarınca maliyet bedelinden muhasebeleştirilmiştir (Bkz Dipnot 5). Şirket özet konsolide olmayan finansal tablolarının yanısıra, özet konsolide finansal tablolarını da TMS’ye uygun olarak hazırlamış ve Şirket yönetimi konsolide finansal tabloları 30 Temmuz 2018 tarihinde onaylamıştır.

2.1.2 Netleştirme/mahsup

İçerik ve tutar itibarıyla önem arz eden her türlü kalem, benzer nitelikte dahi olsa, finansal tablolarda ayrı gösterilir. Önemli olmayan tutarlar, esasları ve fonksiyonları açısından birbirine benzeyen kalemler itibarıyla toplanarak gösterilir. İşlem ve olayların özünün mahsubu gerekli kılması sonucunda, bu işlem ve olayların net tutarların üzerinden gösterilmesi veya varlıkların değer düşüklüğü indirildikten sonraki tutarları üzerinden izlenmesi, mahsup edilmeme kuralının ihlali olarak değerlendirilemez.

2.1.3 İşletmenin sürekliliği

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

2.1.4 İşlevsel ve raporlama para birimi

Şirket’in özet konsolide olmayan finansal tabloları, faaliyette bulunduğu temel ekonomik çevrede geçerli olan para birimi (işlevsel para birimi) ile sunulmuştur. İşletmenin finansal durumu ve faaliyet sonucu, Şirket’in geçerli para birimi olan ve finansal tablo için raporlama para birimi olan TL cinsinden ifade edilmiştir.

2.1.5 Karşılaştırmalı Bilgiler ve Önceki Dönem Tarihli Finansal Tabloların Yeniden Düzenlenmesi

Finansal durum ve performans trendlerinin tespitine imkân vermek üzere, Şirket’in cari dönem finansal tabloları önceki dönemle karşılaştırmalı olarak hazırlanmaktadır. Cari dönem finansal tabloların sunumu ile uygunluk sağlanması açısından karşılaştırmalı bilgiler gerekli görüldüğünde yeniden düzenlenir veya sınıflandırılır.

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 HAZİRAN 2018 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

2. Konsolide olmayan finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (Devamı)

2.1 Sunuma ilişkin temel esaslar (Devamı)

31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla hazırlanan finansal tablolarda, Şirket'in geçmiş yıllarda kısa vadeli karşılıklar hesabında muhasebeleştirdiği başarı primleri, şarta bağlı yükümlülükler niteliğinde olması sebebi ile geriye dönük olarak yeniden düzenlenmiştir. Ayrıca detayları aşağıda belirtilen İstanbul İstanbul ile ilgili olarak ödenen avans bedeli finansal tablolarda geçmiş yıllar kar/zararları altında muhasebeleştirilmiştir. Şirket, söz konusu değişikliklerin etkilerini TMS 8 "Muhasebe Politikaları, Muhasebe Tahminlerinde Değişiklik ve Hatalar" standardı uyarınca 30 Haziran 2017 tarihli kapsamlı konsolide olmayan gelir tablosu yeniden düzenlenmiş haliyle karşılaştırmalı olarak sunulmuştur. 30 Haziran 2017 tarihi itibarıyla düzeltmeler aşağıdaki gibidir:

	30.06.2017	Yeniden düzenlenmiş 30.06.2017
Satışların maliyeti	(5.832.472)	(6.656.838)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	1.329.446	636.381
Esas faaliyetlerden diğer giderler(-)	(1.984.792)	(1.053.618)
Net dönem karı/ (zararı)	333.482	(252.775)

Şirket Yönetim Kurulu tarafından 30.01.2018 tarihinde, Koray Yapı Endüstrisi ve Ticaret A.Ş. ve Hüseyin Ayduk Esat Koray arasında 27 Mart 1998 tarihinde imzalanan Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmesi gereğince; İstanbul İli, Eyüpsultan İlçesi, Göktürk Mah., 157 Ada, 12 numaralı parselde (eski 1285 numaralı) bulunan yüzölçümü 6.857,89 m2 olan ve 157 Ada, 13 numaralı parselde (eski 1286 numaralı) bulunan yüzölçümü 997,61 m2 olan arsaların, Şirket tarafından, Hüseyin Ayduk Esat Koray'dan satın alınmasına, taraflar arasında 1998 yılında yapılan Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmesine istinaden belirtilen arsa bedelleri aynı yıl ödendiğinden, bu aşamada ilave bir bedel ödenmemesine; İstanbul İli, Eyüpsultan İlçesi, Göktürk Mah., 157 Ada, 14 numaralı parselde (eski 1283 numaralı) kayıtlı bulunan yüzölçümü 266,61 m2 olan arsanın, Şirket tarafından, Koray Yapı Endüstrisi ve Ticaret A.Ş.'dan satın alınmasına, taraflar arasında 1998 yılında yapılan Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmesine istinaden arsa bedeli aynı yıl ödendiğinden, bu aşamada ilave bir bedel ödenmemesine karar verilmiştir. İstanbul İstanbul Projesi kapsamında Şirket tarafından verilen taahhütname gereği devralınacak 157 Ada 13 numaralı parsel ve 157 Ada 14 numaralı parsellerin tamamı (sırasıyla 998 m2 ve 267 m2), 157 Ada 12 numaralı parselin ise ilgili merciler tarafından gerçekleştirilecek parselasyon çalışması (18. madde uygulaması) sonrasında kesin yüzölçümü takdir edilecek olan bir kısmının, site maliklerine bedelsiz olarak devredilmesi hususu dikkate alınarak; Şirket'in devir alacağı ve site maliklerine devretmeyeceği yaklaşık 4.487 m2 yüzölçümüne karşılık gelecek söz konusu parseller için ilk kez 31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla hazırlanan finansallarda geriye dönük olarak peşin ödenen giderler hesabı altında 578.145 TL tutarında, söz konusu arsa için verilen avans kayıt edilmiş olup, geçmiş yıl kar/zararı hesaplarında da aynı tutarda düzeltme yapılmıştır.

2 Şubat 2018 tarihi itibarıyla 157 ada 12-13-14 parsellerin Şirket'e devri gerçekleşmiştir. Ayrıca; son durum itibarıyla ilgili merciler tarafından sonuçlandırılan parselasyon uygulaması (18 madde uygulaması) sonrasında söz konusu parsellerin kayıtları, 200 Ada 1 parsel ve 200 Ada 2 parsel olarak güncellenmiştir. İlgili parselasyon uygulamasına 200 Ada 1 parselin yüzölçümü 4.486,73 m2 olarak tespit edilmiştir. 19 Mart 2018 tarihinde 4.486,73 m2'lik 200 Ada 1 parselin tüm hissesinin Şirket adına tapu tescili işlemi tamamlanmıştır. Şirket'in ilk kez 31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla hazırlanan finansallarında geriye dönük olarak peşin ödenen giderler hesabında muhasebeleştirdiği 578.145 TL tutarındaki arsa avansı ise raporlama tarihi itibarıyla stoklar hesabına sınıflanmıştır.

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 HAZİRAN 2018 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

2. Konsolide olmayan finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (Devamı)

2.1 Sunuma ilişkin temel esaslar (Devamı)

Şirket'in 30 Haziran 2017 tarihinde sona eren hesap dönemine ait gelir tablosunda yapılan sınıflandırmalar şunlardır:

- 30 Haziran 2017 tarihi itibarıyla "Genel yönetim giderleri" hesabı ile netlenmiş olan 14.162 TL tutarındaki teşvik geliri, "Pazarlama giderleri", hesabı ile netlenmiştir.
- 30 Haziran 2017 tarihi itibarıyla "Esas faaliyet giderleri" hesabı içerisinde gösterilen 824.366 TL envanter maliyeti "Satışların maliyeti" hesabında gösterilmiştir.

2.1.6 Finansal Tabloların Hazırlanış Şekli

TMS'ye uygun finansal tabloların "Genişletilebilir İşletme Raporlama Dili" formatında analize uygun şekilde kullanıcılarla paylaşılmasını sağlamak üzere 660 sayılı KHK'nın 9'uncu maddesinin (b) bendine dayanılarak geliştirilen 2016 TMS Taksonomisi 2 Haziran 2016 tarihli ve 30 sayılı Kurul kararıyla onaylanmıştır. Ekli finansal tablolarda bu TMS taksonomisi dikkate alınmıştır.

2.2 Önemli muhasebe politikalarının özeti

Şirket'in ara dönem özet konsolide olmayan finansal tabloları finansal tabloların içermesi gerekli olan açıklama ve dipnotların tamamını içermemektedir ve bu sebeple Şirket'in 31 Aralık 2017 tarihli finansal tabloları ile birlikte değerlendirilmelidir.

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

2.3 Muhasebe politikalarındaki değişiklikler

a. 30 Haziran 2018 tarihi itibarıyla yürürlükte olan yeni standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar:

- TFRS 9, "Finansal araçlar";** 1 Ocak 2018 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu standart TMS 39'un yerini almaktadır. Finansal varlıklar ve yükümlülüklerin sınıflandırması ve ölçülmesi ile ilgili zorunlulukları ve aynı zamanda şu anda kullanılmakta olan, gerçekleşen değer düşüklüğü zararı modelinin yerini alacak olan beklenen kredi riski modelini de içermektedir. Söz konusu standardın Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.
- TFRS 15, "Müşteri sözleşmelerinden hasılat";** 1 Ocak 2018 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Amerika'da Kabul Görmüş Muhasebe Standartları ile yapılan uyum çalışması sonucu ortaya çıkan yeni standart hasılatın finansal raporlamasını ve finansal tabloların toplam gelirlerinin dünya çapında karşılaştırılabilir olmasını sağlamayı amaçlamıştır. Söz konusu standardın Şirket'in finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.
- TFRS 15, "Müşteri sözleşmelerinden hasılat" standardındaki değişiklikler;** 1 Ocak 2018 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişikliklerle edim (performans) yükümlülüklerini belirleyen uygulama rehberliğine, fikri mülkiyet lisanslarının muhasebesine ve işletmenin asıl midir yoksa aracı mıdır değerlendirmesine (net hasılat sunumuna karşın brüt hasılat sunumu) ilişkin açıklamaları içermektedir. Uygulama rehberliğindeki bu alanların her biri için yeni ve değiştirilmiş açıklayıcı örnekler eklenmiştir. UMSK, aynı zamanda yeni hasılat standardına geçiş ile ilgili ek pratik tedbirler dahil etmiştir.

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 HAZİRAN 2018 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

2. Konsolide olmayan finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (Devamı)

2.3 Muhasebe politikalarındaki değişiklikler (Devamı)

- TFRS 4, “Sigorta Sözleşmeleri” standardındaki değişiklikler; 1 Ocak 2018 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. TFRS 4’de yapılan değişiklik sigorta şirketleri için ‘örtülü yaklaşım (overlay approach)’ ve ‘erteleme yaklaşımı (deferral approach)’ olarak iki farklı yaklaşım sunmaktadır. Buna göre:
 - Sigorta sözleşmeleri tanzim eden tüm şirketlere yeni sigorta sözleşmeleri standardı yayımlanmadan önce TFRS 9 uygulandığında ortaya çıkabilecek olan dalgalanmayı kar veya zararda muhasebeleştirmek yerine diğer kapsamlı gelir tablosunda muhasebeleştirme seçeneğini sağlayacaktır ve
 - Faaliyetleri ağırlıklı olarak sigorta ile bağlantılı olan şirketlere isteğe bağlı olarak 2021 yılına kadar geçici olarak TFRS 9’u uygulama muafiyeti getirecektir. TFRS 9 uygulamayı erteleyen işletmeler hali hazırda var olan TMS 39, ‘Finansal Araçlar’ standardını uygulamaya devam edeceklerdir.
- TMS 40, “Yatırım amaçlı gayrimenkuller” standardındaki değişiklikler; 1 Ocak 2018 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin sınıflandırılmasına ilişkin yapılan bu değişiklikler, kullanım amacıyla değişiklik olması durumunda yatırım amaçlı gayrimenkullere ya da gayrimenkullerden yapılan sınıflandırmalarla ilgili netleştirme yapmaktadır. Bir gayrimenkulün kullanımının değişmesi durumunda bu gayrimenkulün ‘yatırım amaçlı gayrimenkul’ tanımlarına uyup uymadığının değerlendirilmesinin yapılması gerekmektedir. Bu değişim kanıtlarla desteklenmelidir.
- TFRS 2 ‘Hisse bazlı ödemeler’ standardındaki değişiklikler; 1 Ocak 2018 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Değişiklik nakde dayalı hisse bazlı ödemelerin ölçüm esaslarını ve bir ödüllendirmeyi nakde dayalıdan özkaynağa dayalıya çeviren değişikliklerin nasıl muhasebeleştirileceğini açıklamaktadır. Bu değişiklik aynı zamanda bir işverenin çalışanının hisse bazlı ödemesine ilişkin bir miktarı kesmek ve bunu vergi dairesine ödemekle yükümlü olduğu durumlarda, TFRS 2’nin esaslarına bir istisna getirerek, bu ödül sanki tamamen özkaynağa dayalıymışçasına işlem görmesini gerektirmektedir.
- 2014-2016 dönemi yıllık iyileştirmeler; 1 Ocak 2018 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir.
 - TFRS 1, “Türkiye finansal raporlama standartlarının ilk uygulaması”, TFRS 7, TMS 19 ve TFRS 10 standartlarının ilk kez uygulama aşamasında kısa dönemli istisnalarını kaldırılmıştır.
 - TMS 28, “İştiraklerdeki ve iş ortaklıklarındaki yatırımlar”; bir iştirak ya da iş ortaklığının gerçeğe uygun değerden ölçülmesine ilişkin açıklık getirmiştir.
- TFRS Yorum 22, “Yabancı para cinsinden yapılan işlemler ve avanslar ödemeleri”; 1 Ocak 2018 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu yorum yabancı para cinsinden yapılan işlemler ya da bu tür işlemlerin bir parçası olarak yapılan ödemelerin yabancı bir para cinsinden yapılması ya da fiyatlanması konusunu ele almaktadır. Bu yorum tek bir ödemenin yapılması/alınması durumunda ve birden fazla ödemenin yapıldığı/alındığı durumlara rehberlik etmektedir. Bu rehberliğin amacı uygulamadaki çeşitliliği azaltmaktadır.

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 HAZİRAN 2018 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

2. Konsolide olmayan finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (Devamı)

2.3 Muhasebe politikalarındaki değişiklikler (Devamı)

b. 30 Haziran 2018 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş olan standartlar ve değişiklikler:

- **TFRS 9, “Finansal araçlar’daki değişiklikler”;** 1 Ocak 2019 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklik, itfa edilmiş maliyet ile ölçülen finansal bir yükümlülüğün, finansal tablo dışı bırakılma sonucu doğurmadan değiştirildiğinde, ortaya çıkan kazanç veya kaybın doğrudan kar veya zararda muhasebeleştirilmesi konusunu doğrulamaktadır. Kazanç veya kayıp, orijinal sözleşmeye dayalı nakit akışları ile orijinal etkin faiz oranından iskonto edilmiş değiştirilmiş nakit akışları arasındaki fark olarak hesaplanır. Bu, farkın IAS 39’dan farklı olarak enstrümanın kalan ömrü boyunca yayılarak muhasebeleştirilmesinin mümkün olmadığı anlamına gelmektedir.
- **TMS 28, “İştiraklerdeki ve iş ortaklıklarındaki yatırımlar’daki değişiklikler”;** 1 Ocak 2019 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Şirketlerin özkaynak metodunu uygulamadığı uzun vadeli iştirak veya müşterek yönetime tabi yatırımlarını, TFRS 9 kullanarak muhasebeleştirileceklerini açıklığa kavuşturmuştur.
- **TFRS 16, “Kiralama işlemleri”;** 1 Ocak 2019 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. TFRS 15, ‘Müşteri sözleşmelerinden hasılat’ standardı ile birlikte erken uygulamaya izin verilmektedir. Bu yeni standart mevcut TMS 17 rehberliğinin yerini alır ve özellikle kiralayanlar açısından muhasebesinde geniş kapsamlı bir değişiklik yapar. Şu anki TMS 17 kurallarına göre kiralayanlar bir kiralama işlemine taraf olduklarında bu işlem için finansal kiralama (bilanço içi) ya da faaliyet kiralaması (bilanço dışı) ayrımı yapmak zorundalar. Fakat TFRS 16’ya göre artık kiralayanlar neredeyse tüm kiralama sözleşmeleri için gelecekte ödeyecekleri kiralama yükümlülüklerini ve buna karşılık olarak da bir varlık kullanım hakkını bilançolarına yazmak zorunda olacaklardır. UMSK kısa dönemli kiralama işlemleri ve düşük değerli varlıklar için bir istisna öngörmüştür, fakat bu istisna sadece kiraya verenler açısından uygulanabilir. Kiraya verenler için muhasebe neredeyse aynı kalmaktadır. Ancak UMSK’nın kiralama işlemlerinin tanımını değiştirmesinden ötürü (sözleşmelerdeki içeriklerin birleştirilmesi ya da ayrıştırılmasındaki rehberliği değiştirdiği gibi) kiraya verenler de bu yeni standarttan etkileneceklerdir. En azından yeni muhasebe modelinin kiraya verenler ve kiralayanlar arasında pazarlıklara neden olacağı beklenmektedir. TFRS 16’ya göre biz sözleşme belirli bir süre için belirli bir tutar karşılığında bir varlığın kullanım hakkını ve o varlığı kontrol etme hakkını içeriyorsa o sözleşme bir kiralama sözleşmesidir ya da kiralama işlemi içermektedir.
- **TFRS Yorum 23, “Vergi uygulamalarındaki belirsizlikler”;** 1 Ocak 2019 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu yorum TMS 12 Gelir Vergileri standardının uygulamalarındaki bazı belirsizliklere açıklık getirmektedir. UFRS Yorum Komitesi daha önce vergi uygulamalarında bir belirsizlik olduğu zaman bu belirsizliğin TMS 12’ye göre değil TMS 37 ‘Karşılıklar, Koşullu Borçlar ve Koşullu Varlıklar’ standardının uygulanması gerektiğini açıklığa kavuşturmuştu. TFRS Yorum 23 ise gelir vergilerinde belirsizlikler olduğu durumlarda ertelenmiş vergi hesaplamasının nasıl ölçüleceği ve muhasebeleştirileceği ile ilgili açıklama getirmektedir.

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 HAZİRAN 2018 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

2. Konsolide olmayan finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (Devamı)

2.3 Muhasebe politikalarındaki değişiklikler (Devamı)

Vergi uygulaması belirsizliği, bir şirket tarafından yapılan bir vergi uygulamasının vergi otoritesince kabul edilir olup olmadığının bilinmediği durumlarda ortaya çıkar. Örneğin, özellikle bir giderin indirim olarak kabul edilmesi ya da iade alınabilir vergi hesaplamasına belirli bir kalemin dahil edilip edilmemesiyle ilgili vergi kanunda belirsiz olması gibi. TFRS Yorum 23 bir kalemin vergi uygulamalarının belirsiz olduğu; vergilendirilebilir gelir, gider, varlık ya da yükümlülüğün vergiye esas tutarları, vergi gideri, alacağı ve vergi oranları da dahil olmak üzere her durumda geçerlidir.

- **TFRS 17, "Sigorta Sözleşmeleri";** 1 Ocak 2021 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu standart, hali hazırda çok çeşitli uygulamalara izin veren TFRS 4'ün yerine geçmektedir. TFRS 17, sigorta sözleşmeleri ile isteğe bağlı katılım özelliğine sahip yatırım sözleşmeleri düzenleyen tüm işletmelerin muhasebesini temelden değiştirecektir.
- **2015-2017 yıllık iyileştirmeler;** 1 Ocak 2019 ve sonrası yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir. Bu iyileştirmeler aşağıdaki değişiklikleri içermektedir:
 - TFRS 3 'İşletme Birleşmeleri', kontrolü sağlayan işletme, müşterek faaliyette daha önce edindiği payı yeniden ölçer.
 - TFRS 11 'Müşterek Anlaşmalar', müşterek kontrolü sağlayan işletme, müşterek faaliyette daha önce edindiği payı yeniden ölçmez.
 - TMS 12 'Gelir Vergileri', işletme, temettülerin gelir vergisi etkilerini aynı şekilde muhasebeleştirir.
 - TMS 23 'Borçlanma Maliyetleri', bir özellikli varlığın amaçlanan kullanıma veya satışa hazır hale gelmesi için yapılan her borçlanmayı, genel borçlanmanın bir parçası olarak değerlendirir.
- **TMS 19 'Çalışanlara Sağlanan Faydalar', planda yapılan değişiklik, küçülme veya yerine getirme ile ilgili iyileştirmeler;** 1 Ocak 2019 ve sonrasında olan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir. Bu iyileştirmeler aşağıdaki değişiklikleri gerektirir:
 - Planda yapılan değişiklik, küçülme ve yerine getirme sonrası dönem için; cari hizmet maliyeti ve net faizi belirlemek için güncel varsayımların kullanılması;
 - Geçmiş dönem hizmet maliyetinin bir parçası olarak kar veya zararda muhasebeleştirme, ya da varlık tavanından kaynaklanan etkiyle daha önce finansal tablolara alınmamış olsa bile, fazla değerdeki herhangi bir azalmanın, yerine getirmedeki bir kazanç ya da zararın finansal tablolara alınması,

Şirket, yukarıda yer alan değişikliklerin operasyonlarına olan etkilerini değerlendirip gerekli olanları uygulayacaktır.

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 HAZİRAN 2018 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

2. Konsolide olmayan finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (Devamı)

2.3 Muhasebe politikalarındaki değişiklikler (Devamı)

Rapor tarihi itibarıyla aşağıda yer alan standart değişiklikleri henüz Kamu Gözetim Kurumu (KGK) tarafından yayımlanmamıştır:

- TFRS 2 'Hisse bazlı ödemeler' değişiklikler
- TMS 12 'Gelir vergileri' değişiklikler
- TMS 40, 'Yatırım amaçlı gayrimenkuller' değişiklikler
- 2014-2016 dönemi yıllık iyileştirmeleri
- TFRS 17 'Sigorta Sözleşmeleri'
- 2015-2017 dönemi yıllık iyileştirmeler
- TMS 19 'Çalışanlara sağlanan faydalar' değişiklikler
- TFRS 4 'Sigorta sözleşmeleri' değişiklikler
- TFRS 15 'Müşteri sözleşmelerinden hasılat' değişiklikler
- TFRS 9 'Finansal araçlar' değişiklikler
- TMS 28 'İştiraklerdeki ve iş ortaklıklarındaki yatırımlar' değişiklikler

3. Bölümlere göre raporlama

Şirket faaliyetlerini Türkiye'de, tek bir raporlanabilir bölümde ve gayrimenkul sektöründe sürdürmekte olduğundan bölüm raporlaması yapmamaktadır.

4. Nakit ve nakit benzerleri

30 Haziran 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibarıyla nakit ve nakit benzerleri detayları aşağıda verilmiştir:

	30 Haziran 2018	31 Aralık 2017
Banka		
- Vadesiz mevduat	10.229	14.762
- Vadeli mevduat	8.380.569	8.147.527
	8.390.798	8.162.289
Nakit ve nakde eşdeğer varlıkların faiz reeskontları	(51.569)	(44.527)
	8.339.229	8.117.762

30 Haziran 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibarıyla banka ilgili tutarların üzerinde blokaj bulunmamaktadır.

**YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI
ANONİM ŞİRKETİ**

**30 HAZİRAN 2018 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
ÖZET KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN
AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

4. Nakit ve nakit benzerleri (Devamı)

Vadesiz Mevduat

30 Haziran 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibarıyla vadesiz mevduatın detayları aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2018	31 Aralık 2017
TL	10.229	14.762
	10.229	14.762

Vadeli Mevduat

30 Haziran 2018 tarihi itibarıyla vadeli mevduatın detayları aşağıdaki gibidir:

30 Haziran 2018	Nominal Tutar (TL)	Faiz oranı (%)	Vade
TL	2.711.895	19,50	31 Temmuz 2018
TL	1.929.184	19,40	24 Temmuz 2018
TL	1.861.092	17,30	3 Temmuz 2018
TL	1.207.496	19,00	23 Temmuz 2018
TL	600.854	18,90	16 Temmuz 2018
TL	70.048	12,50	2 Temmuz 2018
Toplam	8.380.569		

31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla vadeli mevduatın detayları aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2017	Nominal Tutar (TL)	Faiz oranı (%)	Vade
TL	1.882.757	15,10	23 Ocak 2018
TL	1.642.022	15,00	30 Ocak 2018
TL	1.236.636	15,10	18 Ocak 2018
TL	1.159.295	14,75	15 Ocak 2018
TL	1.111.151	14,80	8 Ocak 2018
TL	1.045.593	15,10	22 Ocak 2018
TL	70.073	12,80	2 Ocak 2018
Toplam	8.147.527		

**YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI
ANONİM ŞİRKETİ**

**30 HAZİRAN 2018 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
ÖZET KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN
AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

5. Finansal yatırımlar

Şirket’in 30 Haziran 2018 tarihi itibarıyla finansal yatırımı bulunmamaktadır. 31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla Şirket’in kısa vadeli finansal yatırımlarının detayı aşağıdaki gibidir:

Kısa vadeli

	30 Haziran 2018	31 Aralık 2017
Devlet tahvili	-	3.009.121
	<i>Maliyet</i>	<i>Vade tarihi</i>
	<i>Defter değeri</i>	<i>Faiz oranı (%)</i>
31 Aralık 2017		
Devlet tahvili (*)	2.999.984	18 Nisan 2018
	3.009.121	12,30
	2.999.984	3.009.121

(*) Devlet tahvilleri makul değerleri BİST piyasa verileri baz alınarak hesaplanan ağırlıklı ortalama faiz oranı ile çeyrek dönemlerde hesaplanmaktadır.

30 Haziran 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibarıyla Şirket’in uzun vadeli finansal yatırımlarının detayı aşağıdaki gibidir:

Uzun vadeli

	30 Haziran 2018	31 Aralık 2017
YKS Tesis Yönetim Hizmetleri A.Ş.	205.341	205.341
	205.341	205.341

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.

6. Kısa ve uzun vadeli borçlanmalar

30 Haziran 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibarıyla Şirket’in kısa ve/veya uzun vadeli borçlanması bulunmamaktadır.

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI
ANONİM ŞİRKETİ

30 HAZİRAN 2018 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
ÖZET KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN
AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

7. Ticari alacaklar ve borçlar

30 Haziran 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibarıyla ticari alacakların detayları aşağıda verilmiştir:

	30 Haziran 2018	31 Aralık 2017
Kısa vadeli ticari alacaklar:		
İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar Alıcılar	477.360	854.553
	477.360	854.553
Şüpheli ticari alacaklar karşılığı	(282.345)	(282.345)
Ticari alacaklar, net	195.015	572.208

30 Haziran 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibarıyla Diğer alacakların detayları aşağıda verilmiştir:

	30 Haziran 2018	31 Aralık 2017
Kısa vadeli diğer alacaklar:		
İlişkili taraflardan diğer alacaklar (*)	313.621	-
İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	482.542	384.426
	796.163	384.426

(*) Şirket'in bağlı ortaklığından olan temettü alacağından oluşmaktadır.

30 Haziran 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibarıyla ticari borçların detayları aşağıda verilmiştir:

	30 Haziran 2018	31 Aralık 2017
Kısa vadeli ticari borçlar:		
İlişkili taraflara ticari borçlar	621.175	359.165
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar - Satıcılar	107.695	145.723
	728.870	504.888
Kısa vadeli diğer borçlar:		
İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar (*)	150.319	67.129
Diğer	11.734	2.925
	162.053	70.054

(*) İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar, kiraya verilen dairelere istinaden alınmış olan depozitolardan oluşmaktadır.

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI
ANONİM ŞİRKETİ

30 HAZİRAN 2018 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
ÖZET KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN
AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

8. Stoklar

30 Haziran 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibarıyla kısa ve uzun vadeli stokların detayları aşağıda verilmiştir:

	30 Haziran 2018	31 Aralık 2017
Uzun vadeli stoklar		
İlk Madde ve Malzeme (*)	877.084	-
Kısa vadeli stoklar		
Mamul (**)	5.932.596	7.699.671
	6.809.680	7.699.671

(*) Şirket'in 2 Şubat 2018 tarihi itibarıyla devir aldığı ve İstanbul-İstanbul site maliklerine devretmeyeceği 4.486,73 m2 yüzölçümüne sahip Göktürk 200 Ada 1 numaralı parsel ile ilişkin olarak (eski 157 Ada 12 parselin 4.486,73 m2'si, daha önceki dönemde ise 1285 parsel), Şirket ilk kez 31 Aralık 2017 itibarıyla hazırlanan finansallarında, söz konusu parsel için geriye dönük olarak peşin ödenen giderler hesabı altında 578.145 TL tutarında arsa avansını muhasebeleştirmiştir. 19 Mart 2018 tarihinde ise 4.486,73 m2'lik 200 Ada 1 parselin tüm hissesinin Şirket adına tapu tescili işlemi tamamlanmıştır. Şirket 30 Haziran 2018 tarihi itibarıyla söz konusu avans ve ilave diğer ödemeleri projenin tahmini geri kazanılabilir tarihinin 1 yıldan uzun olması sebebiyle uzun vadeli stoklar hesabına almıştır. (Dipnot 2.1.5,24)

(**) 30 Haziran 2018 itibarıyla Ankara Çankaya projesinde yer alan satılmayan konutlar mamuller altında sınıflanmaktadır. Söz konusu projenin satılmayan konut kısmının Şirket'in hissesine düşen payının geri kazanılabilir tutarı 6.595.000 TL'dir (31 Aralık 2017: 8.715.000 TL).

30 Haziran 2018 tarihi itibarıyla stokların tutarı ve tahmini geri kazanım tarihleri aşağıdaki gibidir:

30 Haziran 2018	Stok çeşidi	Stok taşınan değeri	Tahmini geri kazanılabilir tarih
Ankara Çankaya	Mamul	5.932.596	2018
Göktürk 157 Ada 12 parsel (Yeni 200 Ada 1 Parsel)	İlk Madde ve malzeme	877.084	2021
		6.809.680	

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI
ANONİM ŞİRKETİ

30 HAZİRAN 2018 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
ÖZET KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN
AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

9. Diğer dönen ve duran varlıklar

Diğer dönen varlıklar

	30 Haziran 2018	31 Aralık 2017
Katma değer vergisi (“KDV”) alacakları	2.061.055	2.198.272
	2.061.055	2.198.272

10. Yatırım amaçlı gayrimenkuller

30 Haziran 2018 ve 2017 tarihlerinde sona eren dönemlere ait yatırım amaçlı gayrimenkullerde gerçekleşen hareket bulunmamaktadır.

30 Haziran 2018 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin rayiç bedelleri aşağıdaki gibidir:

Gayrimenkul adı	Değerleme yöntemi	Ekspertiz raporu tarihi	Rayiç değeri
Ankara Çankaya Bomonti Apartman	“Pazar Yaklaşımı”	28 Kasım 2017	34.670.385
Kağıthane Ofis Park	“Pazar Yaklaşımı”	28 Kasım 2017	8.710.000
Levent Loft Bahçe Projesi	“Pazar Yaklaşımı”	28 Kasım 2017	5.355.000
Elit Residence	“Pazar Yaklaşımı”	28 Kasım 2017	5.170.000
			3.760.000
			57.665.385

30 Haziran 2017 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin rayiç bedelleri aşağıdaki gibidir:

Gayrimenkul adı	Değerleme yöntemi	Ekspertiz raporu tarihi	Rayiç değeri
Ankara Çankaya Bomonti Apartman	“Pazar Yaklaşımı”	7 Kasım 2016	33.614.209
Kağıthane Ofis Park	“Pazar Yaklaşımı”	28 Aralık 2016	7.910.000
Levent Loft Bahçe Projesi	“Pazar Yaklaşımı”	28 Aralık 2016	4.920.000
Elit Residence	“Pazar Yaklaşımı”	27 Aralık 2016	5.070.000
		13 Aralık 2016	3.540.000
			55.054.209

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 2018 tarihi itibarıyla, 28 Kasım 2017 tarihli ekspertiz raporunda belirtilmiş olan 3.760.000 TL piyasa değeri ile değerlendirilmiştir.

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 HAZİRAN 2018 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

10. Yatırım amaçlı gayrimenkuller (Devamı)

Levent Loft Projesi:

İstanbul ili, Şişli ilçesinde 1.759 metrekare yüzölçümüne sahip, 90 no'lu parsel üzerinde inşa edilmiş 23 katlı Levent Loft konut projesinde, 30 Haziran 2018 tarihi itibarıyla Şirket'in 3 daresi yer almaktadır. Bu daireler 28 Kasım 2017 tarihindeki ekspertiz raporunda belirtilmiş olan 5.170.000 TL piyasa değeri ile değerlendirilmiştir.

Bomonti Projesi:

Bomonti projesi, İstanbul ili, Şişli-Bomonti ilçesinde bulunan 144 pafta, 980 ada, 9 parsel no'lu 2.799 m² yüzölçümüne sahip, Bomonti Apartman Projesinden alınan 9 daireden oluşan bir projedir. Bu daireler 28 Kasım 2017 tarihindeki ekspertiz raporunda belirtilmiş olan 8.710.000 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, 28 Kasım 2017 tarihindeki ekspertiz raporunda belirtilmiş olan 5.355.000 TL piyasa değeri ile değerlendirilmiştir.

Ankara Çankaya Projesi Ticari Kısım

Ankara Çankaya Projesi ticari kısmı, Ankara İli, Çankaya İlçesi, 6049 ada, 21 parselde kayıtlı 10.264 m² büyüklüğünde arsada geliştirilen 5.965 m²'lik kiralık alanı olan projenin A-B ve F bloklarından oluşmaktadır ve Şirket 30 Haziran 2018 tarihi itibarıyla yaklaşık %46,97'lik arsa payına sahiptir. Ankara Çankaya projesinin ticari kısmının, Şirket'in sahip olduğu arsa payına düşen yaklaşık %46,97'lik kısmının değeri 28 Kasım 2017 tarihindeki ekspertiz raporundaki değeri 34.670.385 TL'dir.

11. Maddi ve maddi olmayan duran varlıklar

30 Haziran 2018 tarihinde sona eren altı aylık ara hesap dönemi içinde 22.926 TL tutarında maddi ve maddi olmayan duran varlık alımı bulunmaktadır (30 Haziran 2017-Yoktur). 30 Haziran 2018 tarihinde sona eren altı aylık ara hesap dönemi içinde maddi ve maddi olmayan duran varlık satışı bulunmamaktadır. (30 Haziran 2017 –130.348 TL).

30 Haziran 2018 tarihinde sona eren altı aylık ara hesap dönemi içinde kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelirler tablosunda genel yönetim gideri hesabında giderleştirilen maddi ve maddi olmayan duran varlık amortisman tutarı 35.155 TL'dir (30 Haziran 2017 – 39.329 TL).

**YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI
ANONİM ŞİRKETİ**

**30 HAZİRAN 2018 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
ÖZET KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN
AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

12. Karşılıklar, koşullu varlık ve yükümlülükler

Şarta bağlı varlık ve yükümlülükler

a) 30 Haziran 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibarıyla teminatlar ve taahhütler aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2018	31 Aralık 2017
Alınan teminatlar	6.145.052	5.812.080
Toplam	6.145.052	5.812.080

Verilen teminat mektupları

	30 Haziran 2018	31 Aralık 2017
Şirket tarafından verilen teminat, rehin, ipotek ve kefaletler (TRİK)'ler		
A. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİK'lerin toplam tutarı	1.000.000	1.000.000
B. Tam konsolidasyon kapsamına dahil edilen ortaklıklar lehine vermiş olduğu TRİK'lerin toplam tutarı	-	-
C. Olağan ticari faaliyetlerinin yürütülmesi amacıyla diğer 3. Kişilerin borcunu temin amacıyla vermiş olduğu TRİK'lerin toplam tutarı	-	-
D. Diğer verilen TRİK'lerin toplam tutarı	-	-
i. Ana ortak lehine vermiş olduğu TRİK'lerin toplam tutarı	-	-
ii. B ve C maddeleri kapsamına girmeyen diğer grup şirketleri lehine vermiş olduğu TRİK'lerin toplam tutarı	-	-
iii. C maddesi kapsamına girmeyen 3. kişiler lehine vermiş olduğu TRİK'lerin toplam tutarı	-	-
Toplam	1.000.000	1.000.000

Şirket tarafından verilen TRİK'ler 30 Haziran 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibarıyla TL cinsindendir.

Şirket'in açmış olduğu ve Şirket'e açılmış olan davalar

Şirket'in 30 Haziran 2018 tarihi itibarıyla davacı konumunda olduğu 2 adet, davalı olduğu 10 adet ve müdahil olduğu 1 dava olmak üzere toplamda 13 davası bulunmaktadır. Şirket avukatından alınan görüş doğrultusunda davalar ile ilgili risk görülmediğinden Şirket'in finansal tablolarında karşılık ayrılmamıştır. Şirket tarafından önem arz eden davalara ilişkin açıklamalar aşağıda detaylı olarak belirtilmiştir.

b) 30 Haziran 2018 itibarıyla projeler bazında şerhler, hak ve yükümlülükler aşağıdaki gibidir:

Ankara Ankara (Bilkent) projesi

Ankara Ankara (Bilkent) sitesindeki kat malikleri tarafından Şirket aleyhine tüketici mahkemesinde açılan on beş adet davanın 30 Haziran 2018 tarihi itibarıyla dokuzu devam etmektedir. 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.

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 HAZİRAN 2018 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

12. Karşılıklar, koşullu varlık ve yükümlükler (Devamı)

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 Şirket'in lehine verilmiş kararı onamıştır. Çankaya Belediyesi, onama kararına karşı karar düzeltme yoluna gitmiştir. Danıştay 14. Dairesi tarafından 2016/7814 E. sayılı dosyasında karar düzeltme talebi 27 Aralık 2016 tarihinde reddedilmiş olup, karar UYAP sistemi üzerinden öğrenilmiştir. Ankara 11. İdare Mahkemesi'nin Şirket lehine vermiş olduğu yıkım işleminin iptali yolundaki kararına istinaden kesinleşme şerhi 6 Mart 2017 tarihinde yazılmış, böylelikle söz konusu dosya tamamen kapanmıştır.

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

Bu koşullar altında, Ankara-Ankara projesiyle ilgili idarenin aldığı yıkım kararının, taşınmaz bedelleri ödenmeden uygulanamayacağı, dolayısıyla mevcut durumda Şirket'e yansiyacak bir zararın söz konusu olmayacağı düşünülmektedir. İlave, Yapı Kayıt Belgesi ile ilgili İmar Kanunu'na eklenen geçici 16'ncı Madde ile Yönetmeliği yürürlüğe girmiştir. İmar barışından faydalanmak için Ankara-Ankara Sitesi malikleri hep birlikte bu başvuruyu yaparlar ve Yapı Kayıt Belgesi alırlarsa Site'nin ruhsatsız/iskansız yapı olma durumu ortadan kalkacaktır.

Yukarıda bahsi geçen ve 30 Haziran 2018 tarihi itibarıyla süren davalar konusunda hukuki süreçler devam etmekte olup, Şirket avukatları bu davaların Şirket'in 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, Şirket'in 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'in 30 Haziran 2018 itibarıyla toplam 310.298 TL tutarında şarta bağlı yükümlülüğü bulunmaktadır.(31 Aralık 2017: 295.416 TL).

Ankara Çankaya projesi

Ankara Çankaya projesi; Ankara ili, Çankaya ilçesinde yapımına başlanmış konut ve ticari alan projesidir. Proje toplam 62 daire ve 9 ticari üniteden oluşmaktadır.

Çankaya Yerel Kalkınma ve Dayanışma Vakfı, Çankaya Belediye Başkanlığı ve T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı 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 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 Şirket lehine karar verilmiş olup; dosya, Ankara 9. İdare Mahkemesi'ne geri gönderilmiştir.

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 HAZİRAN 2018 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

12. Karşılıklar, koşullu varlık ve yükümlülükler (Devamı)

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 Şirket lehine onanmıştır. Bu süreçten sonra Çankaya Yerel Kalkınma ve Dayanışma Vakfı'nın karar düzeltmeye gitmemesi nedeniyle bu karar Şirket lehine kesinleşmiş ve ilgili dava tüm hukuki süreçlerini tamamlayarak Şirket lehine sonlanmıştır.

Ankara 9. İdare Mahkemesi'nin 2007/237E sayılı dosyası üzerinden, Davacı Ankara Büyükşehir Belediye Başkanlığı ile Davalı Çankaya Belediye Başkanlığı arasında görülmekte olan ve Şirket'in davalı Çankaya Belediye Başkanlığı yanında “Müdâhil” sıfatı ile dâhil olduğu Ankara Çankaya projesi ile ilgili , “imar çapı ve ruhsatın iptali” konulu davaya ilişkin olarak, 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 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 temyiz başvurusunda bulunmuştur. Şirket aleyhine Danıştay bozma kararı (temyiz kararı) 18 Nisan 2018 tarihinde tebliğ edilmiştir. Temyiz kararına karşı karar düzeltme başvurusunda bulunulmuştur.

30 Haziran 2018 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 yansıyacak bir zararın oluşması beklenmemektedir. Dava sürecinde projeye devam edilerek inşaat tamamlanmış ve 10 Eylül 2015 tarihi itibarıyla ise yapı kullanma izin belgeleri alınmıştır. Şirket'in devam etmekte olan davalara ilişkin söz konusu avukat sözleşmesine istinaden ilgili avukata yapılması planlanan başarı primi ödemesi için 30 Haziran 2018 itibarıyla toplam 62.500 TL tutarında şarta bağlı yükümlülüğü bulunmaktadır (31 Aralık 2017: 62.500 TL). Raporlama tarihi itibarıyla söz konusu projede yer alan ve satış kararı alınmış olan konutlara istinaden yapılacak tapu giderleri için de finansal tablolarında 107.377 TL tutarında karşılık ayırmıştır (31.12.2017: 202.640 TL).

Elit Residence

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

Levent Loft

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

İstanbul İstanbul projesi

2001 yılında bitirilerek bağımsız bölüm sahiplerine teslimi yapılan İstanbul-İstanbul projesinin mevcut 1. ve 2. fazlarının satışı esnasında Şirket tarafından verilen taahhütname kapsamında, proje kapsamında yer alan ancak parsellerin 1249 parsel hariç 2-B olması nedeniyle mülkiyetleri site sakinlerine devredilememiş olan eski 1283-1285-1286-1249 ve 969 numaralı parsellerin gerekli hukuki zeminin oluşması durumunda tapu ferağ takrirleri alınarak site sakinlerine hisse şerhi oranında devredilmesi söz konusudur. 1249 parsel ile ilgili olarak site yönetimi tarafından, söz konusu parselin 2-B parseli olması için dava açılmıştır. Mahkemece parselin 2-B parseli olması yönünde karar verilmiştir. Gerekçeli karar yayımlanmıştır. Dava ile ilgili olarak İstinaf Mahkemesi'nde dava şartına aykırılık nedeniyle istinaf başvurusunun kabulüne, ilk derece mahkemesi kararının kaldırılarak davanın yeniden görülmesine karar verilmiştir.

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 HAZİRAN 2018 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

12. Karşılıklar, koşullu varlık ve yükümlülükler (Devamı)

Eski 969 parselin (gelenen aşamada, en güncel hali ile 18 madde uygulaması sonrası 200 Ada 2 parsel; 18 madde uygulaması öncesinde ise 157 Ada 15 parsel) 6.828,89 m²'lik kısmı için İstanbul site yönetimine 28 Şubat 2018 tarihinde; geri kalan 2.163,09 m²'lik kısmı için ise Şirket'e 2 Mart 2018 tarihinde ilgili parselin satın alımına yönelik tebligatlar ulaşmıştır. Site yönetimi kendisine tebliğ edilen kısım için Şirketi akdi halefi olarak belirlediğinden, her iki kısım için de Şirket Milli Emlak Dairesi'ne alım başvurusu yapmış, peşinat tutarlarını yatırmıştır. Milli Emlak Dairesi tarafından işlemlerin sonuçlandırılması beklenmektedir. İstanbul - İstanbul site yönetiminin arsanın satın alınmasını, Şirket'ten talep etmesi beklendiğinden dolayı, toplam 8.991,98 m²'lik yüzölçüme sahip söz konusu parsel için 15.335.965 TL'lik bir yükümlülük doğmuştur. Ayrıca T.C. İstanbul Valiliği Defterdarlık Avrupa Yakası Milli Emlak Dairesi Başkanlığı tarafından belirlenmesi muhtemel ilave masraf ve faiz tutarları kadar bir yükümlülük doğabilir. Söz konusu tebligatların tebliğ tarihinden itibaren en geç 3 ay içinde satış bedelinin ödeme seçeneklerine göre ödenmesine başlanması gerektiğinden Şirket toplam 3.407.722 TL ödemeyi gerçekleştirmiştir. (31 Aralık 2017-15.735.388 TL) Şirket içverim oranı yöntemine göre bu yükümlülüğü iskontolayarak 8.875.863 TL tutarındaki karşılığı mali tablolarına yansıtmıştır (31 Aralık 2017: 12.096.894 TL)

Bedelsiz iade kapsamındaki eski 1285-1286 ve 1283 parsellerin (yeni 157 ada, 12-13-14 parsellerin) tapuları eski tapu maliklerine 6 Kasım 2017 tarihinde iade edilmiş olup, eski tapu malikleri ile Şirket arasında 1998 yılında yapılan Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmesi uyarınca, söz konusu parsellere ait tapular gerekli işlemlerin tamamlanmasını müteakip eski tapu malikleri tarafından ilave bir bedel söz konusu olmaksızın 2 Şubat 2018 tarihi itibarıyla Şirket'e devredilmiştir. Ayrıca, 2-B kapsamındaki parsellerde 18 madde imar uygulaması sonuçlandırılmış olup, Düzenleme Ortaklık Payı (DOP)%26.29840, Kamu Ortaklık Payı (KOP) %5,37247 oranlarında konut alanı, Kültür tesisi(195 Ada, 8 parselde) ve spor alanı (199 Ada,2 parselde) fonksiyonlu alan tahsisi yapılmış, konut alanlarının tapuları verilmiş, hisseli kültür tesisi ve hisseli spor alanı tapularının ise bilahare verileceği hususu ise Eyüpsultan Belediyesi tarafından belirtilmiştir. 19 Mart 2018 tarihinde 4.486,73 m²'lik 200 Ada 1 parselin tüm hissesinin Şirket adına tapu tescili yapılmıştır. 7.207,17 m²'lik 200 Ada, 2 parselin ise, 106303/720717 hissesinin Şirket adına tapu tescili yapılmıştır. Site tarafından akdi halefiyet Şirket'e verilmiştir. Taksitli satış sözleşmesinin İstanbul Defterdarlığı Milli Emlak Daire Başkanlığı'na tamamlanıp, Tapu Müdürlüğü'ne gönderilmesini müteakip, 200 Ada, 2 parselin tüm hissesinin Şirket'e tescili yapılacak olup, Şirket de verdiği taahhütler gereği 200 Ada, 2 parselin; site kat maliklerine tapu dağıtımını yapacaktır.

Diğer

Şirket'in daha önceki dönemlerde kısa vadeli finansal yatırım olarak sınıfladığı, ancak raporlama tarihi itibarıyla 2017 yılı içindeki hukuki gelişmelere bağlı olarak söz konusu sınıflamaya son verdiği arsaya ilişkin yürütülen davaya ait, söz konusu avukat sözleşmesine istinaden ilgili avukata yapılması planlanan başarı primi ödemesi için toplam 171.026 TL tutarında şarta bağlı yükümlülüğü bulunmaktadır (31 Aralık 2017: 141.446 TL).

Şirket'in 30 Haziran 2018 tarihi itibarıyla Yapı Denetim firmasının sözleşmesinin feshi nedeniyle açılan davaya ilişkin avukat sözleşmesine istinaden ilgili avukata yapılması planlanan başarı primi ödemesi için 418.750 TL tutarında şarta bağlı yükümlülüğü bulunmaktadır. (31 Aralık 2017: 418.750 TL).

Şirket'in detayı dipnot 24'te açıklanan 1571-1572 numaralı parsellerle ilgili açılan davaya ilişkin avukata ödenmesi planlanan başarı primi için 2.450.000 TL tutarında şarta bağlı yükümlülüğü bulunmaktadır. (31.12.2017: 2.450.000 TL). Söz konusu arsalar için yapılması muhtemel avukatlık giderleri için daha önceki dönemde ayrılan 300.000 TL tutarında karşılık, 30 Haziran 2018 itibarıyla ödenerek kapanmıştır (31 Aralık 2017: 300.000 TL).

**YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI
ANONİM ŞİRKETİ**

**30 HAZİRAN 2018 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
ÖZET KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN
AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

13. Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar

30 Haziran 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibarıyla çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar detayları aşağıda verilmiştir:

	30 Haziran 2018	31 Aralık 2017
Ödenecek vergi ve fonlar	49.427	60.524
Ödenecek sosyal güvenlik primleri	92.319	99.723
Personele borçlar	9.928	8.666
	151.674	168.913

14. Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar

30 Haziran 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibarıyla çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar detayı aşağıda verilmiştir:

Uzun vadeli yükümlülükler	30 Haziran 2018	31 Aralık 2017
İzin yükümlülüğü karşılığı	358.954	348.096
Kıdem tazminatı karşılığı	396.301	320.913
	755.255	669.009

Kıdem tazminatı karşılığı

Yürürlükteki İş Yasası hükümleri uyarınca, çalışanlardan kıdem tazminatına hak kazanacak şekilde iş sözleşmesi sona erenlere hak kazandıkları yasal kıdem tazminatlarının ödenmesi yükümlülüğü vardır. Ayrıca, halen yürürlükte bulunan 506 sayılı Sosyal Sigortalar Kanunu’nun 6 Mart 1981 tarih, 2422 sayılı ve 25 Ağustos 1999 tarih, 4447 sayılı Yasalar ile Değişik 60’ıncı Maddesi hükmü gereğince kıdem tazminatını alarak işten ayrılma hakkı kazananlara da yasal kıdem tazminatlarını ödeme yükümlülüğü bulunmaktadır. Emeklilik öncesi hizmet şartlarıyla ilgili bazı geçiş karşılıkları, ilgili kanunun 23 Mayıs 2002 tarihinde değiştirilmesi ile Kanun’dan çıkarılmıştır.

30 Haziran 2018 tarihi itibarıyla ödenecek kıdem tazminatı her hizmet yılı için bir aylık maaş üzerinden 5.434 TL (31 Aralık 2017: 5.002 TL) tavanına tabidir. Şirket’in kıdem tazminatı karşılığının hesaplanmasında 1 Temmuz 2018 tarihinden itibaren geçerli olan 5.434 TL tavan tutarı dikkate alınmıştır. Kıdem tazminatı yükümlülüğü zorunluluk olmadığından dolayı herhangi bir fonlamaya tabi değildir. Kıdem tazminatı yükümlülüğü şirketin çalışanlarının emekli olmasından doğan gelecekteki olası yükümlülüğün bugünkü değerinin tahminine göre hesaplanır. TMS 19 “Çalışanlara Sağlanan Faydalar”, işletmenin yükümlülüklerini tanımlanmış fayda planları kapsamında aktüeryal değerlendirme yöntemleri kullanılarak hesaplanmasını öngörür. Toplam yükümlülüklerin hesaplanmasında kullanılan aktüeryal varsayımlar aşağıda belirtilmiştir. Aktüeryal kayıp / (kazanç) kapsamlı gelir tablosunda “Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler” içerisinde muhasebeleştirilmiştir.

**YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI
ANONİM ŞİRKETİ**

**30 HAZİRAN 2018 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
ÖZET KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN
AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

14. Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar (Devamı)

30 Haziran 2018 ve 2017 tarihlerinde sona eren dönemler içerisindeki kıdem tazminatı karşılığının hareketleri aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2018	30 Haziran 2017
1 Ocak	320.913	232.273
Faiz maliyeti	18.885	12.508
Hizmet maliyeti	46.954	36.221
Aktüeryal (kar)/zarar	43.246	1.657
Dönem içindeki ödemeler	(33.697)	-
	396.301	282.659

15. Diğer kısa ve uzun vadeli karşılıklar

30 Haziran 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibarıyla kısa ve uzun vadeli karşılıklar altında bulunan diğer kısa ve uzun vadeli karşılıklar detayı aşağıda verilmiştir:

Diğer kısa vadeli karşılıklar	30 Haziran 2018	31 Aralık 2017
İstanbul – İstanbul taahhüt gider karşılığı (Not 12 ve 24)	1.961.163	4.717.000
Tapu gider karşılıkları (Not 12 ve 24)	107.377	202.640
Dava Karşılıkları (Not 12 ve 24)	-	300.000
	2.068.540	5.219.640
Diğer uzun vadeli karşılıklar	30 Haziran 2018	31 Aralık 2017
İstanbul – İstanbul taahhüt gider karşılığı (Not 12 ve 24)	6.914.700	7.379.894
	6.914.700	7.379.894

16. Vergi varlık ve yükümlülükleri

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

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI
ANONİM ŞİRKETİ

30 HAZİRAN 2018 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
ÖZET KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN
AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

17. İlişkili taraf açıklamaları

30 Haziran 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibarıyla ilişkili taraf bakiyelerinin detayı aşağıdaki gibidir:

İlişkili taraflardan diğer alacaklar	30 Haziran 2018	31 Aralık 2017
Bağlı ortaklıklar		
YKS Tesis Yönetim Hizmetleri A.Ş. (*)	313.621	-
	313.621	-

(*) Şirket'in bağlı ortaklığından olan temettü alacaklarından oluşmaktadır.

İlişkili taraflara borçlar	30 Haziran 2018	31 Aralık 2017
Ortaklar		
Yapı ve Kredi Bankası A.Ş.	553.638	319.772
Bağlı Ortaklıklar		
YKS Tesis Yönetim Hizmetleri A.Ş.	12.778	10.895
Diğer İlişkili Kuruluşlar		
Koç Sistem Bilgi İletişim Hizmetleri A.Ş.	32.520	1.118
Otokoç Otomotiv Ticaret ve Sanayi A.Ş.	19.946	17.304
Opet Petrolcülük A.Ş.	2.250	1.972
Tanı Pazarlama İlt. Hiz. A.Ş.	43	24
Koç Holding A.Ş.	-	7.080
RMK Classic Giyim Tekstil Ticaret A.Ş.	-	1.000
	621.175	359.165

Nakit ve nakit benzeri değerler	30 Haziran 2018	31 Aralık 2017
Ortaklar		
Yapı ve Kredi Bankası A.Ş. (vadesiz mevduatlar)	5.562	6.611
	5.562	6.611

30 Haziran 2018 ve 2017 tarihlerinde sona eren altı aylık dönemlere ait ilişkili taraflarla yapılan önemli işlemlerin özeti aşağıda verilmiştir:

	1 Ocak – 30 Haziran 2018	1 Ocak – 30 Haziran 2017
İlişkili taraflara yapılan satışlar		
Yapı ve Kredi Bankası A.Ş.	111.559	98.616
	111.559	98.616

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI
ANONİM ŞİRKETİ

30 HAZİRAN 2018 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
ÖZET KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN
AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

17. İlişkili taraf açıklamaları (Devamı)

İlişkili taraflardan yapılan alımlar

İlişkili taraflardan yapılan alımlar	1 Ocak – 30 Haziran 2018	1 Ocak – 30 Haziran 2017
Ortaklar		
Yapı ve Kredi Bankası A.Ş.	233.866	150.215
Bağlı ortaklıklar		
YKS Tesis Yönetim Hizmetleri A.Ş.	65.038	56.320
Diğer ilişkili kuruluşlar		
Otokoç Otomotiv Ticaret ve San. A.Ş.	94.378	75.855
Koç Sistem Bilgi İletişim Hizm. A.Ş.	40.288	34.998
Opet Petrolcülük A.Ş.	21.900	17.365
Setur Servis Turistik A.Ş.	4.119	5.390
Tanı Pazarlama İlt. Hiz. A.Ş.	216	-
Divan Turizm İşletmeleri A.Ş.	-	2.529
Koray Yapı Endüstrisi ve Ticaret A.Ş.	-	1.566
RMK Classic Giyim Tekstil Ticaret A.Ş.	-	741
	459.805	344.979

İlişkili taraflardan elde edilen faiz gelirleri

	1 Ocak – 30 Haziran 2018	1 Ocak – 30 Haziran 2017
Ortaklar		
Yapı ve Kredi Bankası A.Ş.	94	2.211
- Faiz geliri	94	2.211
	94	2.211

İlişkili taraflardan temettü gelirleri	1 Ocak – 30 Haziran 2018	1 Ocak – 30 Haziran 2017
YKS Tesis Yönetim Hizmetleri A.Ş.	313.621	318.884
	313.621	318.884

Verilen arsa avansları	30 Haziran 2018	31 Aralık 2017
Hüseyin Ayduk Esat Koray	-	578.145(*)
	-	578.145

(*) 31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla 578.145 TL İstanbul İstanbul projesi ile ilgili arsa için verilen avanslar finansal tablolarda geriye dönük olarak düzeltilmiş olup, detayı Dipnot 2.1.5'de açıklanmıştır. İlgili arsaların Şirket'e devri ile birlikte söz konusu avans kapatılmış olup, meblağ 30 Haziran 2018 itibarıyla Stoklar hesabında ilk madde ve malzeme kalemi altında yer almaktadır.

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 HAZİRAN 2018 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

17. İlişkili taraf açıklamaları (Devamı)

İlişkili taraflara faiz ve komisyon giderleri

İlişkili taraflara faiz ve komisyon giderleri	1 Ocak – 30 Haziran 2018	1 Ocak – 30 Haziran 2017
Ortaklar		
Yapı ve Kredi Bankası A.Ş.	6.689	378.425
Komisyon giderleri	6.689	378.425
	6.689	378.425

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

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

30 Haziran 2018 tarihi itibarıyla Yönetim Kurulu üyelerine, genel müdür ve yardımcılarına sağlanan faydalar toplamı 675.775 TL'dir (30 Haziran 2017: 541.197TL).

18. Özkaynaklar

Şirket'in 30 Haziran 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibarıyla enflasyona göre düzeltilmemiş kayıtlı sermayesi aşağıda belirtilmiştir:

	30 Haziran 2018	31 Aralık 2017
Kayıtlı sermaye limiti	100.000.000	100.000.000
Onaylanmış ve ödenmiş sermaye	40.000.000	40.000.000

Şirket'in 30 Haziran 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibarıyla ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir:

Hissedarlar	30 Haziran 2018		31 Aralık 2017	
	Pay %	Tutar	Pay %	Tutar
Yapı ve Kredi Bankası A.Ş.	26,01	10.404.000	26,01	10.404.000
Koray Gayrimenkul ve Yatırım A.Ş.	7,78	3.116.000	7,78	3.116.000
Murat Koray	5,00	2.000.000	5,00	2.000.000
Selim Koray	5,00	2.000.000	5,00	2.000.000
Semra Turgut	5,00	2.000.000	5,00	2.000.000
Diğer	2,21	880.000	2,21	880.000
Diğer (Halka açık kısım)	49,00	19.600.000	49,00	19.600.000
Toplam	100,00	40.000.000	100,00	40.000.000
Sermaye düzeltmesi		91.456.689		91.456.689
Toplam ödenmiş sermaye		131.456.689		131.456.689

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 HAZİRAN 2018 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

18. Özkaynaklar (Devamı)

Sermaye düzeltme farkları ödenmiş sermayeye yapılan nakit ve nakit benzeri ilavelerin enflasyona göre düzeltilmiş toplam tutarları ile enflasyon düzeltmesi öncesindeki tutarları arasındaki farkı ifade eder.

Şirket'in 40.000.000 TL tutarındaki yasal sermayesini oluşturan 40.000.000.000 adet 1., 2. ve 3. tertip hisse senetlerinin nama yazılı 20.400.000.000 adedi, A grubu; kalan hamiline yazılı 19.600.000.000 adedi ise B grubudur.

Türk Ticaret Kanunu'na göre, yasal yedekler birinci ve ikinci tertip yasal yedekler olmak üzere ikiye ayrılır. Türk Ticaret Kanunu'na göre birinci tertip yasal yedekler, şirketin ödenmiş sermayesinin %20'sine ulaşıncaya kadar, kanuni net karın %5'i olarak ayrılır. İkinci tertip yasal yedekler ise ödenmiş sermayenin %5'ini aşan dağıtılan karın %10'udur. Türk Ticaret Kanunu'na göre, yasal yedekler ödenmiş sermayenin %50'sini geçmediği sürece sadece zararları netleştirmek için kullanılabilir, bunun dışında herhangi bir şekilde kullanılması mümkün değildir.

Sermaye düzeltmesi farklarının sermayeye eklenmek dışında bir kullanımı yoktur. Halka açık şirketler, kar payı dağıtımlarını SPK'nın 1 Şubat 2014 tarihinden itibaren yürürlüğe giren II-19.1 no'lu Kâr Payı Tebliği'ne göre yaparlar.

Ortaklıklar, kârlarını genel kurulları tarafından belirlenecek kâr dağıtım politikaları çerçevesinde ve ilgili mevzuat hükümlerine uygun olarak genel kurul kararıyla dağıtır. Söz konusu tebliğ kapsamında, asgari bir dağıtım oranı tespit edilmemiştir. Şirketler esas sözleşmelerinde veya kar dağıtım politikalarında belirlenen şekilde kar payı öderler. Ayrıca, kar paylarının eşit veya farklı tutarlı taksitler halinde ödenebilecektir ve ara dönem özet konsolide olmayan finansal tablolarda yer alan kâr üzerinden nakden kâr payı avansı dağıtabilecektir.

TTK'ya göre ayrılması gereken yedek akçeler ile esas sözleşmede veya kâr dağıtım politikasında pay sahipleri için belirlenen kâr payı ayrılmadıkça; başka yedek akçe ayrılmasına, ertesi yıla kâr aktarılmasına ve intifa senedi sahiplerine, yönetim kurulu üyelerine, ortaklık çalışanlarına ve pay sahibi dışındaki kişilere kârdan pay dağıtılmasına karar verilemeyeceği gibi, pay sahipleri için belirlenen kâr payı nakden ödenmedikçe bu kişilere kârdan pay dağıtılamaz.

Ortaklıkların geçmiş yıllar zararlarının; geçmiş yıllar kârları, paylara ilişkin primler dâhil genel kanuni yedek akçe, sermaye hariç özkaynak kalemlerinin enflasyon muhasebesine göre düzeltilmesinden kaynaklanan tutarların toplamını aşan kısmı, net dağıtılabilir dönem kârının hesaplanmasında indirim kalemi olarak dikkate alınır.

Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler önceki dönemlerin karından, kanun veya sözleşme kaynaklı zorunluluklar nedeniyle veya kar dağıtım dışındaki belli amaçlar (örneğin iştirak satış kazançlarından vergi avantajı elde edebilmek) için ayrılmış yedeklerdir. Bu yedekler, yasal kayıtlardaki tutarları üzerinden gösterilecek olup, TMS çerçevesinde yapılan değerlemelerde ortaya çıkan farklılıklar geçmiş yıllar kar/zararıyla ilişkilendirilir. SPK'nın 2013/19 no'lu bülteninde belirtilen bu maddeye istinaden önceki dönem ve bu dönem yasal yedek rakamı da kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler rakamına ilave edilerek gösterilmiştir. Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler 30 Haziran 2018 tarihi itibarıyla 5.228.249 TL'dir (31 Aralık 2017: 5.228.249 TL).

Diğer kapsamlı gelir tablosunda yer alan kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler hesabında yer alan diğer kazançların detayı aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2018	31 Aralık 2017
Aktüeryal kazanç	(222.066)	(178.820)
Toplam	(222.066)	(178.820)

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI
ANONİM ŞİRKETİ

30 HAZİRAN 2018 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
ÖZET KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN
AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

19. Hasılat ve satışların maliyeti

	1 Ocak - 30 Haziran 2018	1 Nisan - 30 Haziran 2018	1 Ocak - 30 Haziran 2017	1 Nisan - 30 Haziran 2017
Hasılat	3.563.744	1.817.215	9.032.470	3.715.671
Hasılat	3.563.744	1.817.215	9.032.470	3.715.671
Net satışlar	3.563.744	1.817.215	9.032.470	3.715.671
Satışların maliyeti	(1.788.372)	(898.320)	(6.656.838)	(2.682.596)
Brüt kar	1.775.372	918.895	2.375.632	1.033.075

Hasılat detayı aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 30 Haziran 2018	1 Nisan - 30 Haziran 2018	1 Ocak - 30 Haziran 2017	1 Nisan - 30 Haziran 2017
Ticari mal satışları	2.126.100	1.035.499	8.109.031	3.146.533
Kira gelirleri	1.437.644	781.716	923.439	569.138
Hasılat	3.563.744	1.817.215	9.032.470	3.715.671

Satışların ve hizmetlerin maliyeti

	1 Ocak - 30 Haziran 2018	1 Nisan - 30 Haziran 2018	1 Ocak - 30 Haziran 2017	1 Nisan - 30 Haziran 2017
Satılan mal maliyeti	1.670.730	835.365	6.540.637	2.619.315
Diğer	117.642	62.955	116.201	63.281
	1.788.372	898.320	6.656.838	2.682.596

20. Esas faaliyetlerden diğer gelirler / (giderler)

	1 Ocak - 30 Haziran 2018	1 Nisan - 30 Haziran 2018	1 Ocak - 30 Haziran 2017	1 Nisan - 30 Haziran 2017
Istanbul- İstanbul taahhüt karşılık geliri	105.614	-	4.208	200
Konusu kalmayan karşılık	95.264	20.969	-	-
Hizmet gelirleri	-	-	559.417	102.690
Diğer	-	-	72.756	47
	200.878	20.969	636.381	102.937

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI
ANONİM ŞİRKETİ

30 HAZİRAN 2018 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
ÖZET KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN
AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

20. Esas faaliyetlerden diğer gelirler / (giderler) (Devamı)

	1 Ocak – 30 Haziran 2018	1 Nisan - 30 Haziran 2018	1 Ocak - 30 Haziran 2017	1 Nisan - 30 Haziran 2017
Satış sonrası giderler	(355.059)	(110.834)	(924.858)	(271.706)
Hukuki danışmanlık giderleri	(332.520)	(64.380)	(128.760)	(128.760)
İstanbul – İstanbul taahhüt karşılık geliri	(292.305)	(292.305)	-	-
	(979.884)	(467.519)	(1.053.618)	(400.466)

21. Finansman gelir ve giderleri

30 Haziran 2018 ve 2017 tarihlerinde sona eren altı aylık dönemler için finansman gelirleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak – 30 Haziran 2018	1 Nisan – 30 Haziran 2018	1 Ocak – 30 Haziran 2017	1 Nisan – 30 Haziran 2017
Kur farkı geliri	-	-	964.610	357.810
Faiz geliri	661.151	357.754	415.653	219.771
	661.151	357.754	1.380.263	577.581

30 Haziran 2018 ve 2017 tarihlerinde sona eren altı aylık dönemler için finansman giderleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak – 30 Haziran 2018	1 Nisan – 30 Haziran 2018	1 Ocak – 30 Haziran 2017	1 Nisan - 30 Haziran 2017
Kur farkı gideri	-	-	(1.126.575)	(519.775)
Faiz gideri	-	-	(219.168)	(36.173)
	-	-	(1.345.743)	(555.948)

22. Pay başına kazanç / kayıp

Pay başına kar/ (zarar) aşağıda verilmiştir:

	1 Ocak – 30 Haziran 2018	1 Nisan - 30 Haziran 2018	1 Ocak – 30 Haziran 2017	1 Nisan – 30 Haziran 2017
Net dönem zararı	(460.759)	(474.973)	(252.775)	(555.396)
Her biri 0,001 TL nominal değerli hisse sayısı	40.000.000	40.000.000	40.000.000	40.000.000
Pay başına zarar	(0,0115)	(0,0119)	(0,0063)	(0,0139)

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 HAZİRAN 2018 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

23. Finansal araçlardan kaynaklanan risklerin niteliği ve düzeyi

Şirket, faaliyetlerinden dolayı, borç ve sermaye piyasası fiyatlarındaki, döviz kurları ile faiz oranlarındaki değişimlerin etkileri dâhil çeşitli finansal risklere maruz kalmaktadır. Şirket'in toptan risk yönetim programı, mali piyasaların öngörülemezliğine odaklanmakta olup, Şirket'in mali performansı üzerindeki potansiyel olumsuz etkilerin en aza indirgenmesini amaçlamıştır.

Kredi riski

Şirket'in kredi riski esas olarak ticari alacaklarından doğabilmektedir. Ticari alacaklar, Şirket yönetimince geçmiş tecrübeler ve cari ekonomik durum göz önüne alınarak değerlendirilmekte ve uygun oranda şüpheli alacak karşılığı ayrıldıktan sonra finansal durum tablosunda net olarak gösterilmektedir.

30 Haziran 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihlerinde finansal araç türleri itibarıyla Şirket'in maruz kaldığı kredi risklerini gösteren tablo aşağıda gösterilmiştir:

30 Haziran 2018						
	Ticari alacaklar		Diğer alacaklar		Nakit ve nakit benzerleri ve finansal yatırımlar	
	İlişkili taraf	Diğer taraf	İlişkili taraf	Diğer taraf	İlişkili taraf	Diğer Taraf
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalan azami kredi riski (A+B+C+D+E)	-	195.015	313.621	521.686	5.562	8.385.236
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı						
A. Vadesi geçmiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	-	-
	-	195.015	313.621	521.686	5.562	8.385.236
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri						
- Teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	282.345	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	(282.345)	-	-	-	-
- Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-
- Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
D. Finansal durum tablosu dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-	-

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI
ANONİM ŞİRKETİ

30 HAZİRAN 2018 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
ÖZET KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN
AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

23. Finansal araçlardan kaynaklanan risklerin niteliği ve düzeyi (Devamı)

31 Aralık 2017						
	Ticari alacaklar		Diğer alacaklar		Nakit ve nakit benzerleri ve finansal yatırımlar	
	İlişkili taraf	Diğer taraf	İlişkili Taraf	Diğer taraf	İlişkili taraf	Diğer Taraf
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E)	-	572.208	-	422.941	6.611	11.164.799
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı						
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	-	572.208	-	422.941	6.611	11.164.799
B. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri						
- Teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
C. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri						
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	282.345	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	(282.345)	-	-	-	-
- Net değerinin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-
- Net değerinin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
D. Finansal durum tablosu dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-	-

Likidite riski

İhtiyatlı likidite riski yönetimi, yeterli ölçüde nakit ve menkul kıymet tutmayı, yeterli miktarda kredi işlemleri ile fon kaynaklarının kullanılabilirliğini ve piyasa pozisyonlarını kapatabilme gücünü ifade eder.

Mevcut ve ilerideki muhtemel borç gereksinimlerinin fonlanabilme riski, yeterli sayıda ve yüksek kalitedeki kredi sağlayıcılarının erişilebilirliğinin sürekli kılınması suretiyle yönetilmektedir. Şirket yönetimi, likidite riskini yönetmek amacıyla, yatırım ihtiyacı ve geçmiş dönemdeki likidite pozisyonlarını da dikkate alarak banka kredisi kullanmıştır.

Şirket'in finansal yükümlülüklerinden kaynaklanan likidite riskini gösteren tablo aşağıdaki gibidir:

30 Haziran 2018							
	Defter değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı	3 aya kadar	3 ay 1 yıl arası	1 yıl 5 yıl arası	5 yıl 10 yıl arası	Vadesiz
Ticari borçlar							
-İlişkili taraf	621.175	621.175	621.175	-	-	-	-
-Diğer taraf	107.695	107.695	107.695	-	-	-	-
Diğer borçlar	9.296.967	12.349.346	421.103	2.113.225	9.815.018	-	-
Toplam kaynaklar	10.025.837	13.078.216	1.149.973	2.113.225	9.815.018	-	-

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 HAZİRAN 2018 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

23. Finansal araçlardan kaynaklanan risklerin niteliği ve düzeyi (Devamı)

31 Aralık 2017							
	Defter değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar		3 ay 1 yıl arası	1 yıl 5 yıl arası	5 yıl 10 yıl arası	Vadesiz
		toplamı	3 aya kadar				
Ticari borçlar							
-İlişkili taraf	359.165	359.165	359.165	-	-	-	-
-Diğer taraf	145.723	145.723	145.723	-	-	-	-
Diğer borçlar	12.838.501	16.476.995	3.588.684	2.188.247	10.700.064	-	-
Toplam kaynaklar	13.343.389	16.981.883	4.093.572	2.188.247	10.700.064	-	-

Yabancı para pozisyonu riski

Şirket'in 30 Haziran 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibarıyla elinde yabancı para cinsinden varlık ve yükümlülük bulunmaması sebebiyle yabancı para cinsi riski bulunmamaktadır.

Faiz oranı riski:

Faiz oranı değişikliklerinin Şirket varlık ve yükümlülüklerine etkisi faiz oranı riski ile ifade edilir. Bu risk, faiz değişimlerinden etkilenen varlıkları aynı tipte yükümlülüklerle karşılamak suretiyle yönetilmektedir.

Şirket faiz oranına duyarlı finansal araçlarını gösteren tablo aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2018	31 Aralık 2017
Sabit faizli finansal araçlar		
Finansal varlıklar	-	3.009.121

Sermaye yönetimi

Şirket, sermayesini ve alınan kredileri en iyi getiri sağlayacak şekilde yönetmeye çalışmaktadır. Şirket yönetimi finansal riskleri azaltan, Şirket'in kredibilitesini yükseltici, Şirket'in devamlılığını, büyümesini ve karlılığını artırıcı politikalar belirler ve izler. Şirket sermaye yapısı söz konusu politikaları destekleyici seviyede olmalıdır. Şirket yönetimi sermaye ihtiyacının karşılanması ile ilgili gerekli önlemleri alır. 30 Haziran 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibarıyla amaçlarda, politikalarda ve süreçlerde bir değişiklik yapılmamıştır.

Sermaye yapısını korumak veya yeniden düzenlemek için Şirket ortaklara ödenen temettü tutarını SPK'nın temettü ile ilgili hükümlerine uygun şekilde değiştirebilir, sermayeyi hissedarlara iade edebilir, yeni hisseler çıkarabilir ve borçlanmayı azaltmak için varlıklarını satabilir.

Finansal araçların gerçeğe uygun değeri

Gerçeğe uygun (rayıç) değer, piyasa katılımcıları arasında ölçüm tarihinde olağan bir işlemde, bir varlığın satışından elde edilecek veya bir borcun devrinde ödenecek fiyattır.

Şirket, finansal araçların tahmini gerçeğe uygun değerlerini hâlihazırda mevcut piyasa bilgileri ve uygun değerlendirme yöntemlerini kullanarak belirlemiştir. Bununla birlikte, piyasa bilgilerini değerlendirip gerçeğe uygun değerleri tahmin edebilmek yorum ve muhakeme gerektirmektedir. Sonuç olarak burada sunulan tahminler, Şirket'in cari bir piyasa işleminde elde edebileceği miktarların göstergesi olamaz.

Gerçeğe uygun değerleri tahmin edilmesi pratikte mümkün olan finansal araçların gerçeğe uygun değerlerinin tahmini için aşağıdaki yöntem ve varsayımlar kullanılmıştır:

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 HAZİRAN 2018 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

23. Finansal araçlardan kaynaklanan risklerin niteliği ve düzeyi (Devamı)

Finansal varlıklar:

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

Finansal yükümlülükler:

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

Finansal olmayan varlıklar

Şirket finansal tablolarda gerçeğe uygun değeri ile ölçülen yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerlerinin belirlenmesinde SPK tarafından yetkilendirilmiş gayrimenkul değerlendirme şirketi tarafından hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporları esas alınmaktadır.

31 Aralık 2017	Emsal kira/ m ² bedeli	Duyarlılık analizi	Gerçeğe uygun değer üzerindeki kar etkisi	Gerçeğe uygun değer üzerindeki zarar etkisi
Ankara Çankaya	5.812	%10	3.467.026	(3.467.026)
Bomonti Apartman	8.470	%10	871.000	(871.000)
Kağıthane Ofis Park	9.922	%10	535.500	(535.500)
Levent Loft Bahçe	15.206	%10	517.000	(517.000)
Elit Residence	11.059	%10	376.000	(376.000)

Gerçeğe uygun değer ölçümleri:

Şirket'in gerçeğe uygun değere ilişkin sınıflandırmaları aşağıdaki şekilde gibidir:

Seviye 1: Özdeş varlıklar ya da borçlar için aktif piyasalardaki kayıtlı (düzeltilmemiş) fiyatlar.

Seviye 2: 1 inci seviyede yer alan kayıtlı fiyatlar dışında kalan ve varlıklar ya da borçlar açısından doğrudan (fiyatlar aracılığıyla) ya da dolaylı olarak (fiyatlardan türetilmek suretiyle) gözlemlenebilir nitelikteki veriler.

Seviye 3: Varlık ya da borçlara ilişkin olarak gözlemlenebilir piyasa verilerine dayanmayan veriler.

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 HAZİRAN 2018 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

23. Finansal araçlardan kaynaklanan risklerin niteliği ve düzeyi (Devamı)

	30 Haziran 2018	Seviye 1	Seviye 2	Seviye 3
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	57.665.385	-	57.665.385	-
	31 Aralık 2017	Seviye 1	Seviye 2	Seviye 3
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	57.665.385	-	57.665.385	-

24. 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 Şirket'in müdahil olarak katıldığı 1/1000 ve 1/5000 ölçekli imar planlarının iptal talepli dava ile ilgili olarak Ankara 7. İdare Mahkemesi 10 Ekim 2008 tarihli karar ile 1/1000 ve 1/5000'lik planların ve buna bağlı alınan ruhsatların iptal edilmesini 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.

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 kararla 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 Aralık 2015 tarihinde, Danıştay 14. Dairesi Çankaya Belediyesi'nin yapmış olduğu temyiz başvurusunu reddetmiş ve Şirketimiz lehine verilmiş kararı onamıştır. Çankaya Belediyesi, onama kararına karşı karar düzeltme yoluna gitmiştir. Danıştay 14. Dairesi tarafından 2016/7814 E. sayılı dosyasında karar düzeltme talebi 27 Aralık 2016 tarihinde reddedilmiş olup, karar UYAP sistemi üzerinden öğrenilmiştir. Ankara 11. İdare Mahkemesi'nin Şirket lehine vermiş olduğu yıkım işleminin iptali yolundaki kararına istinaden kesinleşme şerhi 6 Mart 2017 tarihinde yazılmış, böylelikle söz konusu dosya tamamen kapanmıştır.

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 HAZİRAN 2018 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

Danıştay'ın aldığı kararda imar planları ve inşaat ruhsatının iptali sonrası yıkım kararına gidilen süreçte Şirket'in 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. Yapı Kayıt Belgesi ile ilgili olarak İmar Kanununa eklenen geçici 16'ncı Madde ile Yönetmeliği yürürlüğe girmiştir. İmar barışından faydalanmak için Ankara-Ankara Sitesi malikleri hep birlikte bu başvuruyu yaparlar ve Yapı Kayıt Belgesi alırlarsa sitenin ruhsatsız/iskansız yapı olma durumu ortadan kalkacaktır.

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 bir dava 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, Şirket'in avukatları tarafından ilgili mahkemelere sunulmakta olup; Şirket'in 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 Şirket'in 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. Diğer bir tüketici davası da, feragat nedeni ile ret edilmiş olup ilgili karar 28 Kasım 2016 tarihinde kesinleşmiştir. Söz konusu açılan toplam tüketici dava sayısı on beş iken, geline aşamada üç adet tüketici davasının da Şirket lehine sonuçlanması ile, dava sayısı dokuza düşmüştür.

30 Haziran 2018 tarihli özet konsolide olmayan finansal tabloların kamuya açıklanma tarihi itibarıyla yıkım kararı ile ilgili süreç Ankara 11. İdare Mahkemesi'nin Şirket lehine vermiş olduğu yıkım işleminin iptali yolundaki karar kesinleştiğinden sona ermiştir. Tüketici davaları 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, Şirket'in 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'in 30 Haziran 2018 itibarıyla toplam 310.298 TL tutarında şarta bağlı yükümlülüğü bulunmaktadır (31 Aralık 2017: 295.416 TL).

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 HAZİRAN 2018 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

İstanbul İstanbul projesi:

Şirket'in 2001 yılında teslimatını gerçekleştirdiği İstanbul-İstanbul projesiyle ilgili olarak İstanbul-İstanbul site yönetiminden alınan 29 Temmuz 2013 tarihli yazıda özetle; İstanbul-İstanbul projesinin 1. ve 2. fazlarında yer alan konutların satışı esnasında Şirket tarafından proje kapsamında taahhüt edilen ama henüz site sakinlerine devredilmemiş olan eski 1283, 1285, 1286, 1249 ve 969 numaralı parsellerle ilgili olarak; 6292 sayılı kanun gereği eski 1283, 1285 ve 1286 parsellerine ilişkin Şirket'in bedelsiz olarak doğrudan iade alması için gerekli hukuki zemin oluşmuş ve eski 1285-1286 ve 1283 parsellerin (yeni 157 Ada, 12-13-14 parsellerin) tapuları eski tapu maliklerine iade edilmiştir. Söz konusu parsellerin tapuları 1 ve 2 Şubat 2018 tarihlerinde Şirket tarafından alınmıştır.

İlgili arsalardan 200 Ada 2 parselin tümünün tapu ferağ takrirlerinin bağımsız bölüm sahiplerine hisseleri oranında devirleri gerekmekte olup; 3'ncü faz kapsamında yer alan ve üzerinde Şirket'in proje geliştirebileceği eski 1285 parsel (yeni 157 Ada, 12 parsel) 18 madde imar uygulaması sonrası 200 Ada, 1 parsel olmuştur.

Eski 969 no'lu parselle (yeni 157 Ada, 15 parselle) (18 madde imar uygulaması sonrası 200 Ada 2 parsel olan) ilgili olarak da site yönetimi 2B yasası esasları dâhilinde alım başvurusunu yapmıştır. Bu alımla ilgili olarak söz konusu taahhüt kapsamındaki mali sorumluluğa ilişkin olarak; toplam bedelin %20'si Şirket tarafından ödenmiş olup, geri kalan ödeme için ise İstanbul Valiliği Defterdarlık Avrupa Yakası Milli Emlak Daire Başkanlığı'nda süregelmekte olan işlemlerinin tamamlanması beklenmektedir. Söz konusu parselin bağımsız bölüm sahiplerine hisseleri oranında devredilmesinde yasal açıdan herhangi bir olumsuzluğun ortaya çıkması durumunda ise eski 1283, 1285 ve 1286 parsellerin (yeni 157 Ada, 13-14 parsellerin; 18'nci madde uygulaması sonrası 200 Ada 1 parsel ile, 200 Ada, 2 parselin bir bölümünün) tapularının bağımsız bölüm sahiplerine hisseleri oranında devredilmesi gerekmektedir. 1283, 1285 ve 1286 (yeni 157 Ada, 12-13-14) parsellerin tapuları eski tapu maliklerine 6 Kasım 2017 tarihinde iade edilmiştir.

Eski tapu malikleri ile Şirket arasında 1998 yılında yapılan Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmesi uyarınca, söz konusu parseller gerekli işlemlerin tamamlanmasını müteakip eski tapu malikleri tarafından ilave bir bedel söz konusu olmaksızın 1 ve 2 Şubat tarihlerinde Şirket'e devir edilmiştir.

Ayrıca, 2-B kapsamındaki parsellerde 18 madde imar uygulaması sonuçlandırılmış olup, Düzenleme Ortaklık Payı (DOP)%26.29840, Kamu Ortaklık Payı (KOP) %5.37247 oranlarında konut alanı, Kültür tesisi (195 Ada, 8 parselde) ve spor alanı (199 Ada, 2 parselde) fonksiyonlu alan tahsisi yapılmış, konut alanlarının tapuları verilmiş, hisseli kültür tesisi ve spor alanı tapularının ise bilahare verileceği hususu ise Eyüpsultan Belediyesi tarafından belirtilmiştir. 19 Mart 2018 tarihinde 4.486,73 m²'lik 200 Ada 1 parselin tüm hissesinin Şirket adına tapu tescili yapılmıştır. 7.207,17 m²'lik 200 Ada, 2 parselin ise, 106303/720717 hissesinin Şirket adına tapu tescili yapılmıştır. Site tarafından akdi halefiyet Şirket'e verilmiştir. Taksitli satış sözleşmesinin İstanbul Defterdarlığı Milli Emlak Daire Başkanlığı'na tamamlanıp, Tapu Müdürlüğü'ne gönderilmesini müteakip, 200 Ada, 2 parselin tüm hissesinin Şirket'e tescili yapılacak olup, Şirket de verdiği taahhütler gereği 200 Ada, 2 parselin; site kat maliklerine tapu dağıtımını yapacaktır.

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. 3. fazda 2-B parseli olan eski 1285 parsel, yeni 157 Ada, 12 parsel de yer almaktadır. (18 madde imar uygulaması sonrası 200 Ada, 1 parsel). Mevcut projede yer alan sosyal alanlar, yapılacağı 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.

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 HAZİRAN 2018 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

Şirket, 1. ve 2. fazları bitirirken, bu konutların kullanabileceği sosyal alanların da inşaatını bitirmiştir. 10.547,75 m²'ye yayılan bu sosyal alan arazisinin (157 Ada 8 Parsel, 18 madde imar uygulaması sonrası 200 Ada, 2 Parsel) kullanım hakkı mevcut durumda İstanbul – İstanbul sitesinin inisiyatifinde olmasına karşın, 2-B yasası gereği işlemler sonuçlanana kadar mülkiyetin 614414/720717 hissesi Hazine'ye aittir. Ancak, Milli Emlak Müdürlüğü'nün talebi üzerine, 2-B kapsamındaki bedelsiz iade ile satın alınacak parseller birbirinden ayrıştırıldığından 157 Ada 8-9 parseller tevhit ve ifraz işlemlerinden geçirilerek 157 Ada, 12-13-14-15 parseller oluşmuştur. Ortadan kalkan 157 Ada, 8 parsel, yeni 157 Ada, 15 parsel ile kısmen de 157 Ada 12 parsel (18 madde imar uygulaması sonrası 200 Ada, 2 parsel) kapsamındadır. 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 kısmının tapu senedi (200 Ada, 2 parselin 106303/720717 hissesi) 6292 sayılı kanun gereği bedelsiz olarak 19 Mart 2018 tarihinde alınmıştır. Kalan 8.991,65 m²'lik kısmı için ise toplam bedelin %20'si Şirket tarafından ödenmiş olup, geri kalan ödeme için İstanbul Valiliği Defterdarlık Avrupa Yakası Milli Emlak Daire Başkanlığı ile yapılacak işlemlerin tamamlanması beklenmektedir.

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 eski 969 no'lu parselin (yeni 157 Ada 15 parselin; 18 madde imar uygulaması sonrası 200 Ada, 2 parselin) bu yasaya tabi olarak satışa çıkarılması ve 2-B satış başvurusunu (157 Ada, 8 parsel ile ilgili olarak) İstanbul-İstanbul Sitesi yaptığından dolayı da satış başvurusu sonuçlandığından mülkiyetin İstanbul-İstanbul yönetimine verilmesi beklenmektedir. Ancak, sitelerin tüzel kişiliği olmadığından Site adına Tapu Müdürlüğü tarafından tapu düzenlenememektedir. Bu nedenle, site 6292 sayılı yasada tanımlanan akdi halefiyet ile hakkını Şirket'e devretmiştir.

Milli Emlak Müdürlüğü tarafından toplam 8.991,65 m² yüzölçüme sahip eski 969 no'lu parselin (yeni 157 Ada, 15 parselin; en güncel hali ile 18 madde imar uygulaması sonrası ise 200 Ada, 2 parselin); satın alımına istinaden; 6.828,89 m²'lik kısmı için İstanbul-İstanbul site yönetimine 28 Şubat 2018 tarihinde tebligat ulaşmış olup, geri kalan 2.163,09 m²'li kısmı için ise 2 Mart 2018 tarihinde Şirket'e tebligat ulaşmıştır. Her iki kısım için de toplam bedellerin %20'si yatırılmıştır. Ödemeye istinaden, 19.04.2018 tarihinde 1.017.610,36 TL ve 18.05.2018 tarihinde 2.390.111,50 TL ödenmiştir. Geri kalan ödeme için ise İstanbul Valiliği Defterdarlık Avrupa Yakası Milli Emlak Daire Başkanlığı nezdinde yürütülen işlemlerin sonuçlanması beklenmektedir. Geriye kalan tutarın ile taksitler ile 5 yıla dağıtılması öngörülmektedir.

Tebliğatların Şirket ve Site Yönetimine tebliğ edilmeleri öncesinde, Hazinenin bu arazinin m² fiyatını 2.500 TL olarak açıklamış olması ile 8.991,65 m²'lik kısmın satın alma bedeli yaklaşık 22.479.125 TL olarak belirlenmiş ve Hazine'nin, tebligattan sonra 3 ay içinde ilgili araziye satın almayı kabul edenlere 6292 sayılı kanun gereği arsa bedeli üzerinden %30'luk indirim sağlayacağı hususu da dikkate alınarak ödenecek olan miktarın 22.479.125 TL'den 15.735.388 TL'ye inmesi öngörülmüştür.

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 HAZİRAN 2018 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

Şirket konuyla ilgili, Şirket ve site yönetime ulaşan tebligatlara istinaden; toplam tutarın %20'sini peşin ödemişken; (3.407.721,86 TL), kalan tutarı ise 5 yılda 10 eşit taksitte ödemeyi planlamaktadır. Şirket 30 Haziran 2018 tarihi itibarıyla bu ödeme planına göre ödenmesi muhtemel olarak öngörülen tutarın net bugünkü değeri olan 8.875.863 TL karşılığı finansal tablolarına yansıtmıştır (31 Aralık 2017: 12.096.894 TL).

Eski 969 parselin (yeni 157 Ada, 15 parselin; 18 madde imar uygulaması sonrası 200 Ada, 2 parselin) alımı için gerekli hukuki zeminin oluşmaması halinde ise bu parselde yer alan sosyal tesisler eski 1283, 1285 ve 1286 numaralı parsellere (yeni 157 Ada, 12-13-14 parsellere; 18 madde imar uygulaması sonrası 200 Ada, 1 parsel ile 200 Ada, 2 parselin mülkiyeti Şirket'e geçmiş bölümüne) kaydırılacaktır. 18 madde imar uygulaması sonrası 200 Ada, 2 parselin yaklaşık 4.666,12 m²'si için sitelerin tüzel kişiliği bulunmaması hususuna istinaden Tapu Müdürlüğü tarafından İstanbul İstanbul sitesi adına tapu düzenlenmemektedir. Bu yüzden, Site Şirket'e akdi halefiyet belgesi vermiştir.

Eski 1283, 1285 ve 1286 numaralı parsellerin (yeni 157 Ada, 12-13-14 parsellerin kanun gereği tapuları eski tapu maliklerine ücretsiz iade edilmiş olup; söz konusu parsellerin Şirket'e devirleri ise 2 Şubat 2018 tarihi itibarıyla tamamlanmıştır. Ayrıca, 2-B kapsamındaki parsellerde 18 madde imar uygulaması sonuçlandırılmış olup, Düzenleme Ortaklık Payı (DOP) %26.29840, Kamu Ortaklık Payı (KOP) %5.37247 oranlarında konut alanı, kültür tesisi (195 Ada, 8 parselde) alanı ve spor alanı (199 Ada, 2 parselde) fonksiyonlu alan tahsis yapılmış, konut alanlarının tapuları verilmiş ve hisseleri kültür tesisi ve hisseleri spor alanı tapularının ise bilahare verileceği hususu ise Eyüpsultan Belediyesi tarafından belirtilmiştir. 19 Mart 2018 tarihinde 4.486,73 m²'lik 200 Ada 1 parselin tüm hissesinin Şirket adına tapu tescili yapılmıştır. 7.207,17 m²'lik 200 Ada, 2 parselin ise, 106303/720717 hissesinin Şirket adına tapu tescili yapılmıştır. Hâlihazırda sitenin mülkiyetinde olmayan ancak fiili kullanımında bulunan 1249 numaralı parsel (brüt 746 m²) ise 2B arsası olarak ilan edilmemiştir. 1249 parsel ile ilgili olarak site yönetimi tarafından 2-B parseli olması için dava açılmıştır. Mahkemece parselin 2-B parseli olması yönünde karar verilmiştir. Gerekçeli karar yayımlanmıştır. Dava ile ilgili olarak İstinaf Mahkemesi'nde dava şartına aykırılık nedeniyle istinaf başvurusunun kabulüne, ilk derece mahkemesi kararının kaldırılarak davanın yeniden görülmesine karar verilmiştir.

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 HAZİRAN 2018 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

Mevcut durumda Hazine adına tescilli olarak görünmekte olan; bu yüzden 2-B statüsünde değerlendirilmesi için Şirket tarafından hakkında dava açılan ve de davanın kazanılması halinde üzerinde projenin 3. fazının yapılması düşünülen 1571 ve 1572 parsellerin üzerinde gerçekleştirilmesi planlanan 3. faz projesindeki bağımsız bölüm sahipleri için yeni sosyal tesis ve alanlar yapmak zorunda kalınmayacağından dolayı; projenin gerçekleştirilmesi halinde maliyetlerin optimizasyonu Şirket'in yararına olacaktır. 3. fazda ilaveten 2-B parseli olan eski 1285 parsel, (yeni 157 Ada, 12 parsel; 18 madde imar uygulaması sonrası 200 Ada, 1 parsel) de yer almaktadır.

Ankara Çankaya projesi:

Ankara Çankaya projesi; Ankara ili, Çankaya ilçesinde yapımı tamamlanmış konut ve ticari alan projesidir. Proje toplam 62 daire ve 9 ticari üniteden 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 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 Şirket 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 Şirket lehine onanmıştır. Bu süreçten sonra Çankaya Yerel Kalkınma ve Dayanışma Vakfı'nın karar düzeltmeye gitmemesi nedeniyle bu karar Şirket lehine kesinleşmiş ve ilgili dava tüm hukuki süreçlerini tamamlayarak Şirket lehine sonlanmıştır.

Ankara 9. İdare Mahkemesi'nin 2007/237E sayılı dosyası üzerinden, Davacı Ankara Büyükşehir Belediye Başkanlığı ile Davalı Çankaya Belediye Başkanlığı arasında görülmekte olan ve Şirket'in davalı Çankaya Belediye Başkanlığı yanında "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 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 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 temyiz başvurusunda bulunmuştur. Şirket aleyhine Danıştay bozma kararı (temyiz kararı) 18 Nisan 2018 tarihinde tebliğ edilmiştir. Temyiz kararına karşı karar düzeltme başvurusunda bulunulmuştur.

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 HAZİRAN 2018 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

Şirket 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 itibarı ile de yapı kullanma izin belgeleri alınmıştır.

Şirket, 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 konsolide olmayan finansal tablolarla başlamak üzere yatırım amaçlı gayrimenkullere sınıflamıştır.

30 Haziran 2018 tarihi itibarıyla Ankara Çankaya projesinin satılmayan konut kısmının Şirket'in hissesine düşen payının geri kazanılabilir tutarı 6.595.000 TL'dir. (31 Aralık 2017- 8.715.000 TL). 30 Haziran 2018 tarihi itibarıyla, arsa sahipleriyle yapılan "Gayrimenkul Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığında İnşaat Yapım Sözleşmesi" uyarınca projenin tamamlanmış kısmına istinaden Şirket'in payı %46'ya ulaşarak ilgili pay paylaşımının tümü tamamlanmıştır.

30 Haziran 2018 itibarıyla toplam 62.500 TL tutarında şarta bağlı yükümlülüğü bulunmaktadır (31 Aralık 2017: 62.500 TL). Raporlama tarihi itibarıyla söz konusu projede yer alan ve satış kararı alınmış olan konutlara istinaden yapılacak tapu giderleri için de finansal tablolarında 107.377 TL tutarında karşılık ayırmıştır (31.12.2017: 202.640 TL).

1571-1572 Parseller

Eyüp İlçesi, Göktürk Mahallesi'nde 2000 yılında yapılan kadaströ sırasında, 4.720,45 m2 miktartlı 1571, parsel ile 7033.11 m2 miktartlı 1572 parsel sayılı taşınmazlar Orman Kadaströ harita ve tutanaklarında sarı alanda (tarım arazisi) kalması nedeniyle kazandırıcı zaman aşımı zilyetliğı nedeniyle tahdit ve tespit edilmiştir.

Ancak, Maliye Hazinesi taşınmazların öncesinin orman olduğunu, zilyetlik koşullarının davalı lehine oluşmadığı iddiasıyla dava açmış, Eyüp 1.Asliye Hukuk Mahkemesinin 25 Eylül 2003 tarih ve 2000/502 Esas, 2003/620 sayılı kararıyla davanın reddine, dava konusu 1571 ve 1572 parsel sayılı taşınmazların tespit gibi davalı adına tapuya tesciline karar verilmiştir.

Mahkeme kararı, Hazine'nin temyizi üzerine Yargıtay 20.Hukuk Dairesinin 27 Nisan 2004 tarih ve 2004/4794 Esas, 2004/4682 sayılı kararıyla bozulmuş, kararın düzeltilmesi istenmiş, birçok geri çevirmelerden sonra Yargıtay 20.Hukuk Dairesinin 21 Aralık 2006 gün ve 2006/17079 Esas, 2006/18050 sayılı kararıyla karar düzeltme isteğinin reddine karar verilmiştir.

Bozma sonrası, Eyüp 1.Asliye Hukuk Mahkemesinin 29 Mayıs 2008 tarih ve 2007/123 Esas, 2008/176 sayılı kararıyla Eyüp İlçesi, Göktürk Mahallesi, 1571 ve 1572 parsellerin kadaströ tespitinin iptali ile Hazine adına tesciline karar verilmiştir. Yargıtay 20H.D.'sinin 12 Kasım 2008 tarih ve 2008/14051 Esas, 2008/15292 sayılı Kararıyla ; "çekişmeli taşınmazların bulunduğı yerde 1940 yılında 3116 sayılı yasa hükümlerine göre yapıp kesinleşen orman kadaströsu, daha sonra 15 Haziran 1998 tarihinde ilan edilerek kesinleşen aplikasyon ve 2/b madde uygulaması bulunmaktadır" yazılı olup 15 Haziran 1998 tarihinde ilan edilen aplikasyon ve 2/B uygulaması sonucu orman sınırları dışında olduğu açıktır. Orman kadaströ haritalarında 1571 ve 1572 nolu parsellerin sarı alanda (kültür arazisi) gözüktüğünden dolayı taşınmazların haritalarında 2/B alanına çevrilerek şağılinin de belirlenmek suretiyle düzeltilmesi için dava açılmıştır. 1572 parsel ile ilgili olarak; söz konusu davada lehimize iptal kararı verilmiştir 6292 sayılı yasada belirlenen akdi halefiyet ile Şirket lehine muvafakat verilmiştir. Şirket'in, 1571-1572 numaralı parsellerle ilgili açılacak davaya ilişkin avukata ödenmesi planlanan başarı primi için 2.450.000 TL tutarında şarta bağlı yükümlülüğü bulunmaktadır (31.12.2017: 2.450.000 TL). Söz konusu arsalar için yapılması muhtemel avukatlık giderleri için daha önceki dönemde ayrılan 300.000 TL tutarında karşılık, 30 Haziran 2018 itibarıyla ödenerek kapanmıştır. (31 Aralık 2017: 300.000 TL).

**YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI
ANONİM ŞİRKETİ**

**30 HAZİRAN 2018 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
ÖZET KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN
AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

25. Ek dipnot: Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü

Şirket, 30 Haziran 2018 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 tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğinde olup 28 Mayıs 2013 tarihinde 28660 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Seri: III, No: 48.1 sayılı “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği” ve 23 Ocak 2014 tarihinde 28891 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Seri: III, No: 48.1a sayılı “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliği” nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır.

	Konsolide Olmayan (Bireysel) Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	İlgili Düzenleme	30 Haziran 2018 (TL)	31 Aralık 2017 (TL)
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(b)	8.390.798	11.171.410
B	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(a)	65.812.057	66.726.018
C	İştirakler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(b)	205.341	205.341
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 23/(f)	313.621	-
	Diğer Varlıklar		3.258.433	4.531.998
D	Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 3/(p)	77.980.250	82.634.767
E	Finansal Borçlar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 31	-	-
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	67.024.420	67.528.425
	Diğer Kaynaklar		10.955.830	15.106.342
D	Toplam Kaynaklar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 3/(p)	77.980.250	82.634.767
	Konsolide Olmayan (Bireysel) Diğer Finansal Bilgiler	İlgili Düzenleme	30 Haziran 2018 (TL)	31 Aralık 2017 (TL)
A1	Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 yıllık Gayrimenkul Ödemeleri İçin Tutulan Kısmı	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(b)	-	-
A2	Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat /Özel Cari-Katılma Hesabı Ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(b)	8.390.798	8.162.289
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)	-	-
C1	Yabancı İştirakler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(d)	-	-
C2	İşletmecisi Şirkete İştirak	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 28	205.341	205.341
J	Gayrinakdi Krediler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 31	1.000.000	1.000.000
K	Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek 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)	4.573.628	4.762.886

**YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI
ANONİM ŞİRKETİ**

**30 HAZİRAN 2018 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
ÖZET KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN
AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir)

25. Ek dipnot: Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü (Devamı)

	Portföy Sınırlamaları	İlgili Düzenleme	Hesaplama	Asgari/Azami Oran	30 Haziran 2018 (TL)	31 Aralık 2017(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	%84,4	%80,75
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(b)	(A+C-A1)/D	Azami %49	%11,02	%13,77
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	%0,00
6	İşletmecisi Şirkete İştirak	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 28	C2/D	Azami %10	%0,26	%0,25
7	Borçlanma Sınırı	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 31	(E+F+G+H+J)/I	Azami %500	%1,49	%1,48
8	Vadeli/Vadesiz TL/Döviz	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 22/(e)	(A2-A1)/D	Azami %10	%10,76	%9,88
9	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 22/(I)	L/D	Azami %10	%5,87	%5,76

.....