

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

**1 OCAK - 31 MART 2018 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
ÖZET KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLAR**

Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

İçindekiler

| | <u>Sayfa</u> |
|---|--------------|
| 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 - 39 |

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

**31 MART 2018 TARİHİ İTİBARIYLA
ÖZET KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL DURUM TABLOSU (BİLANÇO)**
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)

| | | Bağımsız denetimden geçmemiş Cari Dönem 31 Mart 2018 | Bağımsız denetimden geçmiş Önceki Dönem 31 Aralık 2017 |
|---|-------|---|---|
| VARLIKLAR | | | |
| Dönen varlıklar | | 23.954.154 | 23.298.867 |
| Nakit ve nakit benzerleri | 4 | 9.217.372 | 8.162.289 |
| Ticari alacaklar | | | |
| - İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar | 7 | 635.704 | 572.208 |
| Diğer alacaklar | | | |
| - İlişkili taraflardan diğer alacaklar | 7, 16 | 313.621 | - |
| - İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar | 7 | 429.622 | 384.426 |
| Stoklar | 8 | 7.621.167 | 7.699.671 |
| Finansal yatırımlar | 5 | 3.107.759 | 3.009.121 |
| Peşin ödenmiş giderler | | 492.176 | 1.272.880 |
| Diğer dönen varlıklar | 9 | 2.136.733 | 2.198.272 |
| Duran varlıklar | | 59.323.332 | 59.335.900 |
| Diğer alacaklar | | | |
| - İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar | | 40.379 | 38.515 |
| Finansal yatırımlar | 5 | 205.341 | 205.341 |
| Yatırım amaçlı gayrimenkuller | 10 | 57.665.385 | 57.665.385 |
| Maddi duran varlıklar | 11 | 1.384.342 | 1.397.559 |
| Maddi olmayan duran varlıklar | 11 | 4.627 | 5.842 |
| Peşin ödenmiş giderler | | 23.258 | 23.258 |
| Toplam varlıklar | | 83.277.486 | 82.634.767 |

Takip eden notlar özet finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

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

**31 MART 2018 TARİHİ İTİBARIYLA
ÖZET KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL DURUM TABLOSU (BİLANÇO)**
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)

| | | Bağımsız denetimden geçmemiş | Bağımsız denetimden geçmiş |
|--|--------------------------------|---|----------------------------------|
| | | Cari Dönem | Önceki Dönem |
| | Dipnot referansları | 31 Mart 2018 | 31 Aralık 2017 |
| KAYNAKLAR | | | |
| Kısa vadeli yükümlülükler | | | |
| 7.387.397 | | | |
| 7.057.439 | | | |
| Kısa vadeli borçlanmalar | 6 | - | - |
| Ticari borçlar | | | |
| - İlişkili taraflara borçlar | 7, 16 | 497.888 | 359.165 |
| - İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar | 7 | 131.148 | 145.723 |
| Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar | | 220.010 | 168.913 |
| Diğer borçlar | | | |
| - İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar | 7 | 159.590 | 70.054 |
| Ertelenmiş gelirler | 13 | 1.904.773 | 1.093.944 |
| Kısa vadeli karşılıklar | | | |
| - Diğer kısa vadeli karşılıklar | 14 | 4.473.988 | 5.219.640 |
| Uzun vadeli yükümlülükler | | | |
| 8.328.164 | | | |
| 8.048.903 | | | |
| Uzun vadeli karşılıklar | | | |
| - Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar | | 682.527 | 669.009 |
| - Diğer uzun vadeli karşılıklar | 14 | 7.645.637 | 7.379.894 |
| Özkaynaklar | | | |
| 67.561.925 | | | |
| 67.528.425 | | | |
| Ana ortaklığa ait özkaynaklar | | | |
| 67.561.925 | | | |
| 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) | | (159.534) | (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) | | 14.214 | 1.314.875 |
| Toplam kaynaklar | | | |
| 83.277.486 | | | |
| 82.634.767 | | | |

Takip eden notlar özet finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

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

**31 MART 2018 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ AYLIK ARA HESAP
DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE OLMAYAN
KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU**
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)

| | | Yeniden düzenlenmiş(*) | |
|---|---|---|-------------------------------------|
| | Bağımsız denetimden geçmemiş | Bağımsız denetimden geçmemiş | |
| | Cari Dönem | Önceki Dönem | |
| | Dipnot refeansları | 1 Ocak- 30 Mart 2018 | 1 Ocak- 30 Mart 2017 |
| <u>Kar veya Zarar Kısmı</u> | | | |
| Hasılat | | 1.746.529 | 5.316.799 |
| Satışların maliyeti (-) | | (890.052) | (3.974.242) |
| Brüt kar | | 856.477 | 1.342.557 |
| Genel yönetim giderleri (-) | | (804.679) | (800.395) |
| Pazarlama giderleri (-) | | (420.784) | (451.604) |
| Esas faaliyetlerden diğer gelirler | 17 | 179.909 | 533.444 |
| Esas faaliyetlerden diğer giderler(-) | 17 | (512.365) | (653.152) |
| Esas faaliyet karı/(zararı) | | (701.442) | (29.150) |
| Yatırım faaliyetlerinden gelirler | 18 | 412.259 | 318.884 |
| Finansman gideri öncesi faaliyet karı/(zararı) | | (289.183) | 289.734 |
| Finansman gelirleri | 19 | 303.397 | 802.682 |
| Finansman giderleri (-) | 19 | - | (789.795) |
| Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi karı/(zararı) | | 14.214 | 302.621 |
| Sürdürülen faaliyetler vergi gideri | | | |
| Dönem vergi gideri | 15 | - | - |
| Dönem karı/(zararı) | | 14.214 | 302.621 |
| Pay başına kar/(zarar) | | | |
| Sürdürülen faaliyetlerden pay başına kar/(zarar) | | 0,0004 | 0,0076 |
| Diğer kapsamlı gelir/(gider) | | | |
| Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar | | 19.286 | 22.908 |
| Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları/(kayıpları) | | 19.286 | 22.908 |
| Toplam kapsamlı kar/(zarar) | | 33.500 | 325.529 |

(*) Bakınız Not 2.1.5

Takip eden notlar özet finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 MART 2018 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE OLMAYAN ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU

(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak 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) | - | - | - | 19.286 | - | - | 14.214 | 33.500 |
| <i>Diğer kapsamlı gelir/(gider)</i> | - | - | - | 19.286 | - | - | - | 19.286 |
| <i>Net dönem karı/(zararı)</i> | - | - | - | - | - | - | 14.214 | 14.214 |
| 31 Mart 2018 | 40.000.000 | 91.456.689 | 9.427.834 | (159.534) | 5.228.249 | (78.405.527) | 14.214 | 67.561.925 |
| 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) | - | - | - | 22.908 | - | - | 302.621 | 325.529 |
| <i>Diğer kapsamlı gelir/(gider)</i> | - | - | - | 22.908 | - | - | - | 22.908 |
| <i>Net dönem karı/(zararı)</i> | - | - | - | - | - | - | 302.621 | 302.621 |
| 31 Mart 2017 | 40.000.000 | 91.456.689 | 9.427.834 | (130.832) | 5.228.249 | (79.720.402) | 302.621 | 66.564.159 |

Takip eden notlar özet finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

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

**31 MART 2018 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
ÖZET KONSOLİDE OLMAYAN NAKİT AKIŞ TABLOSU**

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

| | | Yeniden düzenlenmiş(*) |
|---|---|---|
| | Bağımsız denetimden geçmemiş | Bağımsız denetimden geçmemiş |
| | Cari dönem 1 Ocak- 31 Mart 2018 | Önceki dönem 1 Ocak- 31 Mart 2017 |
| | Dipnot referansları | |
| A. İşletme faaliyetlerinden nakit akışları | 754.636 | 6.009.915 |
| Dönem karı/ (zararı) | 14.214 | 302.621 |
| Dönem net karı/(zararı) mutabakatı ile ilgili düzeltmeler | (733.120) | (106.385) |
| Amortisman ve itfa gideri ile ilgili düzeltmeler | 11 17.382 | 21.160 |
| Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler | (447.105) | 2.738 |
| Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar (iptali) ile ilgili düzeltmeler | 32.804 | 49.475 |
| Sektörel gereksinimler çerçevesinde ayrılan karşılıklar (iptali) ile ilgili düzeltmeler | (479.909) | (46.737) |
| Faiz (gelirleri) ve giderleri ile ilgili düzeltmeler | 19 (303.397) | (12.887) |
| Gerçekleşmemiş yabancı para çevrim farkları ile ilgili düzeltmeler | - | (117.396) |
| İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler | 1.473.542 | 5.813.679 |
| Finansal yatırımlardaki azalış | (98.638) | - |
| Ticari alacaklardaki azalış (artış) ile ilgili düzeltmeler | (63.496) | 118.255 |
| Faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki azalış (artış) | 481.562 | (40.375) |
| Stoklardaki azalışlar (artışlar) ile ilgili düzeltmeler | 78.504 | 3.969.440 |
| Ticari borçlardaki artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler | 124.148 | (247.701) |
| Faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler | 140.633 | (28.011) |
| Ertelenmiş gelirlerdeki artış (azalış) | 810.829 | 2.042.071 |
| Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları | 754.636 | 6.009.915 |
| Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar kapsamında yapılan ödemeler | - | - |
| Vergi iadeleri (ödemeleri) | - | - |
| B. Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları | (2.950) | 49.564 |
| Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların satışından kaynaklanan nakit girişleri | - | 49.564 |
| Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları | 11 (2.950) | - |
| C. Finansman faaliyetlerinden nakit akışları | 256.780 | 24.319 |
| Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri | - | 100.000 |
| Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları | - | (245.000) |
| Ödenen faiz | - | (538) |
| Alınan faiz | 256.780 | 169.857 |
| Nakit ve nakit benzerlerindeki net artış | 1.008.466 | 6.083.798 |
| Dönem başı nakit ve nakit benzerleri | 4 8.162.289 | 53.950 |
| Dönem sonu nakit ve nakit benzerleri | 4 9.170.755 | 6.137.748 |

(*) Bakınız Not 2.1.5

Takip eden notlar özet finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 MART 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 gayrimenkul 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. 31 Mart 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:

| | 31 Mart 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 31 Mart 2018 tarihi itibarıyla çalışan sayısı 15 kişidir (31 Aralık 2017:15 kişi).

Finansal tabloların onaylanması

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

2. Konsolide olmayan özet finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar

2.1 Sunuma ilişkin temel esaslar

2.1.1 Uygulanan muhasebe standartları

İlişikteki ara dönem 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.

Takip eden notlar özet finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

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

**31 MART 2018 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
ÖZET KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI
DİPNOTLAR (DEVAMI)
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)**

2. Konsolide olmayan özet finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

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

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 konsolide olmayan özet finansal tabloları, bu karar çerçevesinde hazırlanmıştır.

SPK, 17 Mart 2005 tarihinde almış olduğu bir kararla, Türkiye'de faaliyette bulunan şirketler için, 1 Ocak 2005 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere enflasyon muhasebesi uygulamasının gerekli olmadığını ilan etmiştir. Şirket'in ara dönem konsolide olmayan özet 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 Nisan 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.

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

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

**31 MART 2018 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
ÖZET KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI
DİPNOTLAR (DEVAMI)
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir)**

2. Konsolide olmayan özet finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

| | Stok çeşidi | Stok taşınan değeri | Tahmini geri kazanılabilir tarih |
|--|----------------------|--------------------------------|---|
| Ankara Çankaya | Mamul | 6.816.134 | 2018 |
| Göktürk 157 Ada 12 parsel (Yeni 200 Ada 1 Parsel) | İlk Madde ve malzeme | 805.033 | 2021 |
| | | 7.621.167 | |

Ayrıca stoklarda olmamakla beraber, Şirket yönetimi İstanbul İstanbul projesindeki eski 1285 (eski 157 ada 12 parsel, 18 madde uygulaması sonrası yeni 200 Ada, 1 parsel), eski 1286 (eski 157 Ada, 13 parsel), 18 madde imar uygulaması sonrası 200 Ada, 2 parsel'in bir kısmı) ve eski 1283 (eski 157 Ada 14 parsel, 18 madde uygulaması sonrası yeni 200 Ada, 2 parsel'in bir kısmı) numaralı parseller, proje satışının gerçekleştiği dönemde Şirket'in ya da ortaklarının tapulu malı veya birlikte hareket ettiği belde sakinlerinin şağıl olduğu yerler olup bu kısımların Maliye Bakanlığı Milli Emlak Müdürlüğü tarafından Şirket'e bedelsiz olarak verileceğini, 1571 ve 1572 numaralı parsellerin 2-B parseli olarak değerlendirilmesi için açılan davanın 2-B parseli olarak sonuçlanması durumunda üçüncü fazının yapılacağını ifade etmektedir. Geline aşamada ise 18 madde imar uygulaması sonrası 200 Ada 1 Parsel dönüşen ve Şirket'e tapu devri tamamlanan eski 157 Ada 12 Parsel (eski 1285 parsel), stoklar hesabına raporlama tarihi itibarıyla dahil edilmiştir. (Dipnot 2.1.5)

Şirket, Ankara-Çankaya projesini tamamlamış ve konut kısmından, sattığı 28 adet konuttan 27 tanesinin ev teslimatlarını 31 Mart 2018 tarihi itibarıyla gerçekleştirmiştir.

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.

31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla hazırlanan finansal tablolarda, Şirket'in geçmiş yıllarda kısa vadeli karşılıklar hesabında muhasebeleştiği 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 geriye dönük olarak düzeltmiştir. 31 Mart 2017 tarihli kapsamlı konsolide olmayan gelir tablosu yeniden düzenlenmiş haliyle karşılaştırmalı olarak sunulmuştur. 31 Mart 2017 tarihi itibarıyla düzeltmeler aşağıdaki gibidir:

| | | Yeniden düzenlenmiş |
|----------------|------------|--------------------------------|
| | 31.03.2017 | 31.03.2017 |
| Net dönem karı | 218.721 | 325.529 |

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

**31 MART 2018 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
ÖZET KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI
DİPNOTLAR (DEVAMI)
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)**

2. Konsolide olmayan özet finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

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 2.66,61 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.

Şirket'in 31 Mart 2017 tarihinde sona eren hesap dönemine ait gelir tablosunda yapılan sınıflandırmalar şunlardır:

- a) 31 Mart 2017 tarihi itibarıyla ""Genel yönetim giderleri" hesabı ile netlenmiş olan 7.263 TL tutarındaki teşvik geliri, "Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri", hesabı ile netlenmiştir.
- b) 31 Mart 2017 tarihi itibarıyla "Esas faaliyet giderleri" hesabı içerisinde gösterilen 493.036 TL envanter maliyeti "Satışların maliyeti" hesabında gösterilmiştir.
- c) 31 Mart 2017 tarihi itibarıyla "Esas faaliyet giderleri" hesabı içerisinde gösterilen 136.803 TL banka komisyon gideri "Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri" 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.

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

**31 MART 2018 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
ÖZET KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI
DİPNOTLAR (DEVAMI)
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir)**

2. Konsolide olmayan özet finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.2 Önemli muhasebe politikalarının özeti

Şirket'in ara dönem özet konsolide olmayan finansal tabloları yıl sonu finansal tabloların içermesi gerekli olan açıklama ve dipnotların tamamını içermemektedir ve bu sebeple Şirket'in 31 Aralık 2017 tarihli konsolide olmayan 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. 31 Mart 2018 tarihi itibarıyla yürürlükte olan yeni standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar:

- a) TMS/IFRS'nin başlığı,
 - b) muhasebe politikası değişikliğinin varsa ilgili geçiş hükümlerine uygun olarak yapıldığı,
 - c) muhasebe politikasında değişikliğin açıklaması,
 - d) varsa geçiş hükümlerinin açıklaması,
 - e) varsa geçiş hükümlerinin ileri dönemlere olabilecek etkileri,
 - f) mümkün olduğunca, cari ve sunulan her bir önceki dönem ile ilgili düzeltme tutarları:
 - i. etkilenen her bir finansal tablo kalemi için sunulmalı ve
 - ii. şirket için “TMS 33, Hisse Başına Kazanç” standardı geçerliyse adi hisse ve seyreltilmiş hisse başına kazanç tutarları tekrar hesaplanmalıdır.
 - g) eğer mümkünse sunulmayan dönemlerden önceki dönemlere ait düzeltme tutarları ve
 - h) geçmişe dönük uygulama herhangi bir dönem veya dönemler için mümkün değilse bu duruma yol açan olaylar açıklanmalı ve muhasebe politikasındaki değişikliğin hangi tarihten itibaren ve ne şekilde uygulandığı açıklanmalıdır.
- **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.
- **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.
- **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 asil 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**

**31 MART 2018 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
ÖZET KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI
DİPNOTLAR (DEVAMI)
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)**

2. Konsolide olmayan özet finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (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 muhasebeleştirme 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 halihazırda 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**

**31 MART 2018 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
ÖZET KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI
DİPNOTLAR (DEVAMI)
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)**

2. Konsolide olmayan özet finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

b. 31 Mart 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**

**31 MART 2018 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
ÖZET KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI
DİPNOTLAR (DEVAMI)
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)**

2. Konsolide olmayan özet finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (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.

Rapor tarihi itibarıyla aşağıda yer alan standartlar, yorumlar ve değişiklikler Kamu Gözetim Kurumu (KGK) tarafından kamu görüşüne açık taslak metin olarak yayımlanmıştır:

- a. TFRS 16 'Kiralama işlemleri'
- b. TFRS Yorum 22, 'Yabancı para cinsinden yapılan işlemler ve avanslar'

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

**31 MART 2018 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
ÖZET KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI
DİPNOTLAR (DEVAMI)
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir)**

2. Konsolide olmayan özet finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

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

- TFRS 2, ‘Hisse bazlı ödemeler’ değişiklikler,
- TFRS 15, ‘Müşterilerle yapılan sözleşmelerden doğan hasılat’ değişiklik,
- TMS 7, ‘Nakit akış’ tabloları değişiklikler,
- TMS 12, ‘Gelir vergileri’ değişiklikler,
- TMS 40, ‘Yatırım amaçlı gayrimenkuller’ değişiklikler,
- 2014-2016 dönemi yıllık iyileştirmeleri,
- TFRS 4, ‘Sigorta Sözleşmeleri’ndeki değişiklikler,
- TFRS 17, ‘Sigorta Sözleşmeleri’,
- TFRS Yorum 23 ‘Vergi uygulamalarındaki belirsizlikler’.

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

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

| | 31 Mart 2018 | 31 Aralık 2017 |
|--|---------------------|----------------|
| Banka | | |
| - Vadesiz mevduat | 20.755 | 14.762 |
| - Vadeli mevduat | 9.196.617 | 8.147.527 |
| | 9.217.372 | 8.162.289 |
| Nakit ve nakde eşdeğer varlıkların faiz reeskontları | (46.617) | (44.527) |
| | 9.170.755 | 8.117.762 |

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

Vadesiz Mevduat

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

| | 31 Mart 2018 | 31 Aralık 2017 |
|----|---------------------|----------------|
| TL | 20.755 | 14.762 |
| | 20.755 | 14.762 |

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

**31 MART 2018 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
ÖZET KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI
DİPNOTLAR (DEVAMI)**

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

4. Nakit ve nakit benzerleri (devamı)

Vadeli Mevduat

31 Mart 2018 tarihi itibarıyla vadeli mevduatın detayları aşağıdaki gibidir:

| 31 Mart 2018 | Nominal Tutar (TL) | Faiz oranı (%) | Vade |
|---------------------|-------------------------------|-----------------------|---------------|
| TL | 1.903.774 | 14,50 | 30 Nisan 2018 |
| TL | 1.703.192 | 14,70 | 24 Nisan 2018 |
| TL | 1.314.040 | 14,60 | 6 Nisan 2018 |
| TL | 1.274.619 | 14,75 | 24 Nisan 2018 |
| TL | 1.168.816 | 14,60 | 16 Nisan 2018 |
| TL | 1.100.892 | 14,80 | 2 Mayıs 2018 |
| TL | 606.197 | 14,50 | 9 Nisan 2018 |
| TL | 125.087 | 12,75 | 2 Nisan 2018 |
| Toplam | 9.196.617 | | |

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 | | |

5. Finansal yatırımlar

31 Mart 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibarıyla Şirket'in kısa vadeli finansal yatırımlarının detayı aşağıdaki gibidir:

Kısa vadeli

| | 31 Mart 2018 | 31 Aralık 2017 |
|----------------|---------------------|-----------------------|
| Devlet tahvili | 3.107.759 | 3.009.121 |
| | 3.107.759 | 3.009.121 |

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

**31 MART 2018 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
ÖZET KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI
DİPNOTLAR (DEVAMI)
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)**

5. Finansal yatırımlar (devamı)

31 Mart 2018 tarihi itibarıyla Şirket'in finansal yatırımlarının detayı aşağıdaki gibidir:

| | <i>Maliyet</i> | <i>Vade tarihi</i> | <i>Defter değeri</i> | <i>Faiz oranı (%)</i> |
|---------------------|------------------|--------------------|----------------------|-----------------------|
| <i>31 Mart 2018</i> | | | | |
| Devlet tahvili (*) | 2.999.984 | 18 Nisan 2018 | 3.107.759 | 12,30 |
| | 2.999.984 | | 3.107.759 | |

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

| | <i>Maliyet</i> | <i>Vade tarihi</i> | <i>Defter değeri</i> | <i>Faiz oranı (%)</i> |
|-----------------------|------------------|--------------------|----------------------|-----------------------|
| <i>31 Aralık 2017</i> | | | | |
| 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.

31 Mart 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibarıyla Şirket'in uzun vadeli finansal yatırımlarının detayı aşağıdaki gibidir:

Uzun vadeli

| | 31 Mart 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 ve 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 vermektir.

6. Kısa ve uzun vadeli borçlanmalar

31 Mart 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibarıyla Şirket'in kısa ve/veya uzun vadeli borçlanması bulunmamaktadır.

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

**31 MART 2018 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
ÖZET KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI
DİPNOTLAR (DEVAMI)
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)**

7. Ticari alacaklar ve borçlar

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

| Kısa vadeli ticari alacaklar: | 31 Mart 2018 | 31 Aralık 2017 |
|---|-------------------------|---------------------------|
| İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar | | |
| - Alıcılar | 918.049 | 854.553 |
| | 918.049 | 854.553 |
| Şüpheli ticari alacaklar karşılığı | (282.345) | (282.345) |
| Ticari alacaklar, net | 635.704 | 572.208 |

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

| Kısa vadeli diğer alacaklar: | 31 Mart 2018 | 31 Aralık 2017 |
|--|---------------------|-----------------------|
| İlişkili taraflardan diğer alacaklar (*) | 313.621 | - |
| İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar | 429.622 | 384.426 |
| | 743.243 | 384.426 |

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

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

| Kısa vadeli ticari borçlar: | 31 Mart 2018 | 31 Aralık 2017 |
|--|---------------------|-----------------------|
| İlişkili taraflara ticari borçlar | 497.888 | 359.165 |
| İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar | | |
| - Satıcılar | 131.148 | 145.723 |
| | 629.036 | 504.888 |
| Kısa vadeli diğer borçlar: | 31 Mart 2018 | 31 Aralık 2017 |
| İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar (*) | 150.319 | 67.129 |
| Diğer | 9.271 | 2.925 |
| | 159.590 | 70.054 |

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

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

**31 MART 2018 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
ÖZET KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI
DİPNOTLAR (DEVAMI)
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)**

8. Stoklar

31 Mart 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibarıyla stokların detayları aşağıda verilmiştir:

| | 31 Mart 2018 | 31 Aralık 2017 |
|----------------------|---------------------|------------------|
| İlk Madde ve Malzeme | 805.033 | - |
| Mamul | 6.816.134 | 7.699.671 |
| | 7.621.167 | 7.699.671 |

31 Mart 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibarıyla ilk madde ve malzemenin detayları aşağıda verilmiştir:

| | 31 Mart 2018 | 31 Aralık 2017 |
|---|---------------------|----------------|
| Göktürk 157 Ada 12 parsel (Yeni 200 Ada 1 Parsel) | 805.033 | - |
| | 805.033 | - |

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 ilişkili 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 31 Mart 2018 tarihi itibarıyla söz konusu avans ve ilave diğer ödemeleri ilk madde ve malzeme hesabı altında stok hesabına almıştır. (Dipnot 2.1.5, 22)

31 Mart 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibarıyla mamullerin detayları aşağıda verilmiştir:

| | 31 Mart 2018 | 31 Aralık 2017 |
|----------------|---------------------|------------------|
| Ankara Çankaya | 6.816.134 | 7.699.671 |
| | 6.816.134 | 7.699.671 |

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.

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 finansal tablolara başlamak üzere yatırım amaçlı gayrimenkullere sınıflamıştır.

31 Mart 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 tutar 7.625.000 TL'dir (31 Aralık 2017: 8.715.000 TL).

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

**31 MART 2018 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
ÖZET KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI
DİPNOTLAR (DEVAMI)
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir)**

8. Stoklar (devamı)

Şirket yönetimi, taşınan stok değerlerinin tümünü kısa vadeli olarak değerlendirmekte ve 2018 yılsonuna kadar geri kazanılabilecek stokların tutarı ve tahmini geri kazanım tarihleri aşağıdaki gibidir:

| 31 Mart 2018 | Stok çeşidi | Stok taşınan değeri | Tahmini geri kazanılabilir tarih |
|---|----------------------|----------------------------|---|
| Ankara Çankaya | Mamul | 6.816.134 | 2018 |
| Göktürk 157 Ada 12 parsel (Yeni 200 Ada 1 Parsel) | İlk Madde ve malzeme | 805.033 | 2021 |
| | | 7.621.167 | |

| 31 Aralık 2017 | Stok çeşidi | Stok taşınan değeri | Tahmini geri kazanılabilir tarih |
|-----------------------|--------------------|----------------------------|---|
| Ankara Çankaya | Mamul | 7.699.671 | 2018 |
| | | 7.699.671 | |

9. Diğer dönen ve duran varlıklar

Diğer dönen varlıklar

| | 31 Mart 2018 | 31 Aralık 2017 |
|--|---------------------|-----------------------|
| Katma değer vergisi (“KDV”) alacakları | 2.136.733 | 2.198.272 |
| | 2.136.733 | 2.198.272 |

10. Yatırım amaçlı gayrimenkuller

31 Mart 2018 ve 2017 tarihlerinde sona eren dönemlere ait yatırım amaçlı gayrimenkullerde gerçekleşen hareket bulunmamaktadır.

31 Mart 2018 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin rayiç bedelleri aşağıdaki gibidir:

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

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

**31 MART 2018 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
ÖZET KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI
DİPNOTLAR (DEVAMI)
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir)**

10. Yatırım amaçlı gayrimenkuller (devamı)

31 Mart 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 31 Mart 2018 tarihi itibarıyla, 28 Kasım 2017 tarihli ekspertiz raporunda belirtilmiş olan 3.760.000 TL piyasa değeri ile değerlendirilmiştir.

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, 31 Mart 2018 tarihi itibarıyla Şirket'in 3 dairesi 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 Ofispark

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 31 Mart 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.

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

**31 MART 2018 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
ÖZET KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI
DİPNOTLAR (DEVAMI)
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)**

11. Maddi ve maddi olmayan duran varlıklar

31 Mart 2018 tarihinde sona eren üç aylık ara hesap dönemi içinde 2.950 TL tutarında maddi ve maddi olmayan duran varlık alımı bulunmaktadır (31 Mart 2017-Yoktur). 31 Mart 2018 tarihinde sona eren üç aylık ara hesap dönemi içinde maddi ve maddi olmayan duran varlık satışı bulunmamaktadır. (31 Mart 2017 –130.348 TL).

31 Mart 2018 tarihinde sona eren üç 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 17.382 TL'dir; (31 Mart 2017 – 21.160 TL).

12. Karşılıklar, koşullu varlık ve yükümlülükler

Şarta bağlı varlık ve yükümlülükler

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

| | 31 Mart 2018 | 31 Aralık 2017 |
|-------------------|---------------------|-----------------------|
| Alınan teminatlar | 6.065.645 | 5.812.080 |
| Toplam | 6.065.645 | 5.812.080 |

Verilen teminat mektupları

| | 31 Mart 2018 | 31 Aralık 2017 |
|--|---------------------|-----------------------|
| Şirket tarafından verilen teminat, rehın, 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 31 Mart 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibarıyla TL cinsindedir.

b) 31 Mart 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 31 Mart 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.

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

**31 MART 2018 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
ÖZET KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI
DİPNOTLAR (DEVAMI)
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)**

12. Karşılıklar, koşullu varlık ve yükümlükler (devamı)

Çankaya Belediye Encümeni'nin 3510/25 sayılı yıkım kararına karşı Ankara 11. İdare Mahkemesi'nin 2010/325E sayılı dosyası üzerinden açılmış iptal davası ile ilgili olarak, Ankara 11. İdare Mahkemesi davanın reddine karar vermiştir. Şirket bu karara karşı, temyiz yoluna başvurmuştur. Temyiz incelemesi sonucunda ilgili kararın bozulmasına, karar düzeltme yolu açık olmak üzere oy çokluğu ile Şirket lehine karar verilmiştir. Çankaya Belediyesi tarafından Danıştay'da lehimize sonuçlanan kararlar ilgili olarak Danıştay nezdinde yapılan karar düzeltme de lehimize sonuçlanmış olup, Danıştay 14. Dairesi tarafından lehimize sonuçlanan dava onama için Ankara 11. İdare Mahkemesi'ne geri gönderilmiştir.

Ankara 11. İdare Mahkemesi de, Danıştay 14. Dairesi'nin bozma yönündeki kararına temyiz yolu açık olmak üzere Şirket lehine uyma kararı almıştır. Çankaya Belediyesi bu kararı da temyiz etmiştir. 29.12.2015 tarihinde, Danıştay 14. Mahkemesi Çankaya Belediyesi'nin yapmış olduğu temyiz başvurusunu reddetmiş ve Şirket'un 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.

Yukarıda bahsi geçen ve 31 Mart 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 31 Mart 2018 itibarıyla toplam 302.012 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 tevhidini kararının, Ankara Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu'nun 16 Nisan 2004 tarihli 9102 sayılı ve 13 Kasım 1995 tarihli 4304 sayılı kararının iptaline karar vermiştir.

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

**31 MART 2018 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
ÖZET KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI
DİPNOTLAR (DEVAMI)
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)**

12. Karşılıklar, koşullu varlık ve yükümlükler (devamı)

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'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'nin temyiz başvurusunda bulunduğu, temyize cevap verildiği ve dosyanın Danıştay'da tetkik hakimine teslim edildiği ve ilgili dosyada karar aşamasına gelindiği bilgisi edinilmiş olup, 31 Mart 2018 tarihi itibarıyla yeni bir gelişme olmamıştır.

31 Mart 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 yansıtacak 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 31 Mart 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 128.345 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.

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

**31 MART 2018 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
ÖZET KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI
DİPNOTLAR (DEVAMI)
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)**

12. Karşılıklar, koşullu varlık ve yükümlükler (devamı)

İstanbul İstanbul projesi

2001 yılında bitirilerek bağımsız bölüm sahiplerine teslimi yapılan İstanbul-İstanbul projesinin mevcut 1. ve 2. fazlarının satışı esnasında Şirket tarafından verilen taahhütname kapsamında, proje kapsamında yer alan ancak 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 takdirleri 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 yayımlanmış olup, dava süreci istinaf aşamasındadır.

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 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 alınmasına yönelik tebligatlar ulaştırılmıştır. Söz konusu tebligatların tebliğ tarihinden itibaren en geç 3 ay içinde satış bedelinin ödeme seçeneklerine göre ödenmesine başlanması gerekmektedir. 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. (31 Aralık 2017-15.735.388 TL) Şirket içverim oranı yöntemine göre bu yükümlülüğü iskontolayarak 11.991.280 TL tutarındaki karşılığı mali tablolarına yansıtılmıştır (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 geçmiştir. 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 ve spor alanı fonksiyonlu alan tahsisi yapılmış, konut alanlarının tapuları verilmiş 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 verildiği takdirde, 200 Ada, 2 parselin tüm hissesinin Şirkete tescili yapılacak olup, Şirket de verdiği taahhütler gereği 200 Ada, 2 parselin; site kat maliklerine tapu dağıtımını yapacaktır.

En son gelenen aşamada, 18 madde imar uygulaması sonuçlanmış olup, 157 Ada, 12-13-14-15 parseller konut kullanımlı 200 Ada, 1-2 parseller ile park ve yola dönüşmüştür

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 148.084 TL tutarında şarta bağlı yükümlülüğü bulunmaktadır (31 Aralık 2017: 141.446 TL).

Şirket'in 31 Mart 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).

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

**31 MART 2018 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
ÖZET KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI
DİPNOTLAR (DEVAMI)
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)**

12. Karşılıklar, koşullu varlık ve yükümlükler (devamı)

Şirket'in detayı dipnot 22'de 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, ilgili giderlerin ödemesi 31 Mart 2018 itibarıyla gerçekleştiği için raporlama tarihi itibarıyla hazırlanan finansallarda yer almamaktadır. (31 Aralık 2017: 300.000 TL).

13. Ertelenmiş gelirler

31 Mart 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibarıyla ertelenmiş gelirler detayları aşağıda verilmiştir:

| | 31 Mart 2018 | 31 Aralık 2017 |
|--------------------------------------|---------------------|----------------|
| Kısa vadeli alınan sipariş avansları | 1.622.983 | 1.093.944 |
| Ertelenmiş gelir | 281.790 | - |
| | 1.904.773 | 1.093.944 |

Alınan sipariş avansları Şirket'in Ankara Çankaya projesinde peşin satış yaptıkları daireler için alınan tutarlardır. Daireler üzerindeki risk halen Şirket üzerinde olduğu için TFRS 15 kapsamında hasılat olarak muhasebeleşmemiştir.

14. Diğer kısa ve uzun vadeli karşılıklar

31 Mart 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 | 31 Mart 2018 | 31 Aralık 2017 |
|--|---------------------|----------------|
| İstanbul – İstanbul taahhüt gider karşılığı (Not 12 ve 22) | 4.345.643 | 4.717.000 |
| Tapu gider karşılıkları (Not 12 ve 22) | 128.345 | 202.640 |
| Dava Karşılıkları (Not 12 ve 22) | - | 300.000 |
| | 4.473.988 | 5.219.640 |

| Diğer uzun vadeli karşılıklar | 31 Mart 2018 | 31 Aralık 2017 |
|--|---------------------|----------------|
| İstanbul – İstanbul taahhüt gider karşılığı (Not 12 ve 22) | 7.645.637 | 7.379.894 |
| | 7.645.637 | 7.379.894 |

15. 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**

**31 MART 2018 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
ÖZET KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI
DİPNOTLAR (DEVAMI)**

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

16. İlişkili taraf açıklamaları

31 Mart 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibarıyla ilişkili taraflara borçlar ve ilişkili taraflarda bulunan nakit ve nakit benzeri değerler ve alacakların detayı aşağıdaki gibidir:

| İlişkili taraflardan diğer alacaklar | 31 Mart 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 | 31 Mart 2018 | 31 Aralık 2017 |
|---|---------------------|-----------------------|
| Ortaklar | | |
| Yapı ve Kredi Bankası A.Ş. | 463.852 | 319.772 |
| Bağlı Ortaklıklar | | |
| YKS Tesis Yönetim Hizmetleri A.Ş. | 11.835 | 10.895 |
| Diğer İlişkili Kuruluşlar | | |
| Otokoç Otomotiv Ticaret ve Sanayi A.Ş. | 18.473 | 17.304 |
| Opet Petrolcülük A.Ş. | 2.217 | 1.972 |
| Koç Sistem Bilgi İletişim Hizmetleri A.Ş. | 826 | 1.118 |
| Setur Servis Turistik A.Ş. | 642 | - |
| Tanı Pazarlama İlt. Hiz. A.Ş. | 43 | 24 |
| Koç Holding A.Ş. | - | 7.080 |
| RMK Classic Giyim Tekstil Ticaret A.Ş. | - | 1.000 |
| | 497.888 | 359.165 |

| Nakit ve nakit benzeri değerler | 31 Mart 2018 | 31 Aralık 2017 |
|---|---------------------|-----------------------|
| Ortaklar | | |
| Yapı ve Kredi Bankası A.Ş. (vadesiz mevduatlar) | 7.132 | 6.611 |
| | 7.132 | 6.611 |

31 Mart 2018 ve 2017 tarihlerinde sona eren üç aylık dönemlere ait ilişkili taraflarla yapılan önemli işlemlerin özeti aşağıda verilmiştir:

| İlişkili taraflara yapılan satışlar | 1 Ocak – 31 Mart 2018 | 1 Ocak – 31 Mart 2017 |
|--|----------------------------------|----------------------------------|
| Yapı ve Kredi Bankası A.Ş. | 55.780 | - |
| | 55.780 | - |

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

**31 MART 2018 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
ÖZET KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI
DİPNOTLAR (DEVAMI)
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)**

16. İlişkili taraf açıklamaları (devamı)

| İlişkili taraflardan yapılan alımlar | 1 Ocak – 31 Mart 2018 | 1 Ocak – 31 Mart 2017 |
|--|----------------------------------|----------------------------------|
| Ortaklar | | |
| Yapı ve Kredi Bankası A.Ş. | 144.079 | 75.120 |
| Bağlı ortaklıklar | | |
| YKS Tesis Yönetim Hizmetleri A.Ş. | 33.330 | 29.294 |
| Diğer ilişkili kuruluşlar | | |
| Otokoç Otomotiv Ticaret ve San. A.Ş. | 45.232 | 37.686 |
| Opet Petrolcülük A.Ş. | 10.070 | 8.571 |
| Koç Sistem Bilgi İletişim Hizm. A.Ş. | 6.549 | 17.582 |
| Setur Servis Turistik A.Ş. | 2.602 | 816 |
| Tanı Pazarlama İlt. Hiz. A.Ş. | 108 | - |
| RMK Classic Giyim Tekstil Ticaret A.Ş. | - | 741 |
| | 241.970 | 169.810 |
| İlişkili taraflardan elde edilen faiz gelirleri | 1 Ocak – 31 Mart 2018 | 1 Ocak – 31 Mart 2017 |
| Ortaklar | | |
| Yapı ve Kredi Bankası A.Ş. | 94 | 1.941 |
| Faiz geliri | 94 | 1.941 |
| | 94 | 1.941 |
| İlişkili taraflardan temettü gelirleri | 1 Ocak – 31 Mart 2018 | 1 Ocak – 31 Mart 2017 |
| YKS Tesis Yönetim Hizmetleri A.Ş. | 313.621 | 318.884 |
| | 313.621 | 318.884 |
| Verilen arsa avansları | 31 Mart 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. Söz konusu meblağ 31 Mart 2018 itibarıyla Stoklar hesabında ilk madde ve malzeme kalemi altında yer almaktadır.

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

**31 MART 2018 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
ÖZET KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI
DİPNOTLAR (DEVAMI)
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)**

16. İlişkili taraf açıklamaları (devamı)

| | 1 Ocak – 31 Mart 2018 | 1 Ocak – 31 Mart 2017 |
|--|----------------------------------|----------------------------------|
| İlişkili taraflara faiz ve komisyon giderleri | | |
| Ortaklar | | |
| Yapı ve Kredi Bankası A.Ş. | 3.572 | 144.437 |
| Komisyon giderleri | 3.572 | 144.437 |
| Faiz gideri | - | - |
| | 3.572 | 144.437 |

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

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

31 Mart 2018 tarihi itibarıyla Yönetim Kurulu üyelerine, genel müdür ve yardımcılarına sağlanan faydalar 347.928 TL'dir (31 Mart 2017: 260.033 TL).

17. Esas faaliyetlerden diğer gelirler / (giderler)

31 Mart 2018 ve 2017 tarihlerinde sona eren üç aylık dönemler için esas faaliyetlerden diğer gelirler ve giderler aşağıdaki gibidir:

| | 1 Ocak – 31 Mart 2018 | 1 Ocak – 31 Mart 2017 |
|--|----------------------------------|----------------------------------|
| İstanbul-İstanbul taahhüt gider karşılığı (Not 14) | 105.614 | 4.008 |
| Konusu kalmayan karşılık | 74.295 | - |
| Hizmet gelirleri | - | 456.727 |
| Diğer | - | 72.709 |
| Diğer faaliyet gelirleri | 179.909 | 533.444 |
| | | Yeniden düzenlenmiş |
| | 1 Ocak – 31 Mart 2018 | 1 Ocak – 31 Mart 2017 |
| Satış sonrası giderler | (474.865) | (653.152) |
| Hukuki danışmanlık giderleri | (37.500) | - |
| Diğer faaliyet giderleri | (512.365) | (653.152) |

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

**31 MART 2018 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
ÖZET KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI
DİPNOTLAR (DEVAMI)
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)**

18. Yatırım faaliyetlerinden gelirler

31 Mart 2018 ve 2017 tarihlerinde sona eren dönemler için yatırım faaliyetlerinden gelirler aşağıdaki gibidir:

| Yatırım faaliyetlerinden gelirler | 1 Ocak – 31 Mart 2018 | 1 Ocak – 31 Mart 2017 |
|--|----------------------------------|----------------------------------|
| Temettü gelirleri | 313.621 | 318.884 |
| Menkul kıymet değer artışı | 98.638 | - |
| | 412.259 | 318.884 |

19. Finansman gelir/giderleri

31 Mart 2018 ve 2017 tarihlerinde sona eren üç aylık dönemler için finansman gelirleri aşağıdaki gibidir:

| | 1 Ocak – 31 Mart 2018 | 1 Ocak – 31 Mart 2017 |
|----------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| Kur farkı geliri | - | 606.800 |
| Faiz geliri | 303.397 | 195.882 |
| Finansman gelirleri | 303.397 | 802.682 |

31 Mart 2018 ve 2017 tarihlerinde sona eren üç aylık dönemler için finansman giderleri aşağıdaki gibidir:

| | 1 Ocak – 31 Mart 2018 | 1 Ocak – 31 Mart 2017 |
|--------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| Kur farkı gideri | - | (606.800) |
| Banka kredileri faiz giderleri | - | (182.995) |
| Finansman giderleri | - | (789.795) |

20. Yabancı para pozisyonu

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

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

**31 MART 2018 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
ÖZET KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI
DİPNOTLAR (DEVAMI)
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir)**

21. Bilanço tarihinden sonraki olaylar

Ankara Çankaya Projesine istinaden, Dipnot 12 ve Dipnot 22’de izah edilen, Şirket’in davalı Çankaya Belediye Başkanlığı yanında “Müdâhil” sıfatı ile dâhil olduğu ve en son ilk derece mahkemesinin, temyiz yolu açık olmak üzere, Şirket lehine davanın reddine karar verdiği; takip eden süreçte de Ankara Büyükşehir Belediyesi’nin temyiz ettiği “imar çapı ve ruhsatın iptali” konulu davaya ilişkin olarak, Ankara 9. İdare Mahkemesince verilen 07/11/2014 tarihli, E: 2014/1698, K: 2014/1119 sayılı kararının bozulmasına yönelik kararı; yapılan temyiz incelemesi sonucunda Danıştay 6. Dairesi’nin 23/10/2017 tarihli 2015/4244 Esas no’lu ve 2017/8138 Karar no’lu kararı ile Davacının yapılaşma hakkının Ankara Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu’nun öngördüğü gibi 5 kat üzerinden verilmediği, Davacının Kurul kararının dışına çıkılarak 8 kat üzerinden verildiği iddialarıyla davayı açtığı, ancak İdare Mahkemesi’nde, ruhsatların imar planlarına, Ankara Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu kararlarına, şehircilik ilkeleri ve planlama esaslarına, mimari projelere uygunluğunun incelenmediği gerekçe gösterilerek; gerekirse yeniden bilirkişi incelemesi yapılması hususu ihtar edilerek bozulmuştur. Danıştay 6. Dairesi’nin söz konusu bozma kararı 18 Nisan 2018 tarihinde Şirket’e tebliğ edilmiştir.

22. 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 müdâhil 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.

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

**31 MART 2018 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
ÖZET KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI
DİPNOTLAR (DEVAMI)
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)**

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

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

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.

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, gelinen aşamada Şirket lehine kazanılan davalar sonucu dava sayısı dokuza düşmüştür.

31 Mart 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.

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

**31 MART 2018 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
ÖZET KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI
DİPNOTLAR (DEVAMI)
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)**

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

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 31 Mart 2018 itibarıyla toplam 295.416 TL tutarında şarta bağlı yükümlülüğü bulunmaktadır (31 Aralık 2017: 295.416 TL).

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 arsaların tapu ferağ takrirlerinin bağımsız bölüm sahiplerine hisseleri oranında devirleri gerekmekte olup; 3'ncü faz kapsamında yer alan ve üzerinde Şirket'in proje geliştireceği 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 yasaı esasları dâhilinde alim başvurusunu yapmıştır. Bu alımla ilgili olarak söz konusu taahhüt kapsamındaki mali sorumluluğun Şirket tarafından yerine getirilmesi gerekmektedir. Söz konusu parselin bağımsız bölüm sahiplerine hisseleri oranında devredilmesinde yasal açıdan herhangi bir olumsuzluğun ortaya çıkması durumunda ise eski 1283, 1285 ve 1286 (yeni 157 Ada, 13-14 parseller) 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 edilmişlerdir.

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 ve spor alanı fonksiyonlu alan tahsisi yapılmış, konut alanlarının tapuları verilmiş 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 verildiği takdirde, 200 Ada, 2 parselin tüm hissesinin Şirkete tescili yapılacak olup, Şirket de verdiği taahhütler gereği 200 Ada, 2 parselin; site kat maliklerine tapu dağıtımını yapacaktır.

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

**31 MART 2018 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
ÖZET KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI
DİPNOTLAR (DEVAMI)
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)**

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

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, 2 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.

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, 1 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 kısmı 6292 sayılı kanun gereği bedelsiz olarak alınıp, kalan 8.991.65 m²'lik kısmı ise yasa çerçevesinde belirlenecek bedelin ödenmesi suretiyle alımı mümkün hale geldiğinde alımın gerçekleştirilmesi Şirket tarafından sağlanacaktır.

25 Nisan 2012 tarihi itibarıyla "2B" yasası yürürlüğe girmiştir. Bu yasaya göre; Hazine, orman vasfını yitirmiş kendi arsalarının üzerinde yerleşik bulunan kişilere/Şirketlere, bu arazileri satın alma hakkı tanımıştır. İstanbul-İstanbul projesindeki 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 sonuçlandığında mülkiyetin İstanbul-İstanbul yönetimine verilmesi beklenmektedir. Ancak, sitelerin tüzel kişiliği olmadığından Site adına Tapu Müdürlüğü tarafından tapu düzenlenememektedir. Bu nedenle, sitenin 6292 sayılı Yasada tanımı bulan akdi halefiyet ile hakkını Şirkete devretmesi gerekmektedir.

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 ulaşıp olup, geri kalan 2.163,09 m²'lik kısmı için ise 2 Mart 2018 tarihinde Şirket'e tebligat ulaşımıştır. Tebligatların tebliğ tarihinden itibaren en geç 3 ay içinde satış bedelinin ödeme seçeneklerine göre ödenmesine başlanması gerekmektedir. Söz konusu tebligatlar ile bahsi geçen parselin alımı hukuki açıdan mümkün olmuştur.

Tebliğatların Şirket ve Site Yönetimine tebliğ edilmeleri öncesinde, Hazinesinin 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**

**31 MART 2018 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
ÖZET KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI
DİPNOTLAR (DEVAMI)
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)**

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

Ancak gelinen aşamada, söz konusu parselin Şirket'e tebliğ edilen 2.163,09 m²'lik kısmı için ilgili tebligatta satış bedeli, erken ödeme dahil kanuni indirimler sonrası 3.585.407,50 TL olarak belirtilmiş; İstanbul İstanbul site yönetimi için tebliğ edilen satış bedelinin ise 11.750.557,50 TL olduğu öğrenilmiştir. Bu kapsamda toplam ödeme tutarı 15.335.965 TL olarak öngörülmekle birlikte, ilgili tebligatlarda nihai satış bedellerinin ödeme şekli (peşin/vadeli) ve zamanına da bağlı olarak değişebileceği belirtilmiştir.

Bedelsiz iade edilecek parseller ile satın alınacak parseller iç içe geçtiğinden, bedelsiz iade edilecek parsellerin Milli Emlak'ça yapılan yazışmalarının devam etmesi nedeni ile satın alınacak kısım ile ilgili tebligatın geciktiği düşünülmekte iken; Tapu Müdürlüğü'ndeki kayıtlarda eski 969 parselde dava sonuçlandıği halde, davanın devam ediyormuş şeklinde gözüktüğü anlaşılmıştır. Bu gecikme ile ilgili dile getirilen bir diğer tahmin de, arsanın bağlı bulunduğu Eyüp Belediyesi'nin bölgedeki diğer 2B kapsamındaki parseller ile beraber bu parseli yönelik de plan çalışması yapmasıdır. Ancak Eyüp Belediyesi'nin bu parsel ile ilgili yaptığı plan çalışmasının mevcut durumu dikkate almaması, ayrıca 1/5000 ölçekli plana uygun olmayan 1/1000 ölçekli plan oluşturması nedeni ile tarafımızdan ve Site Yönetimi tarafından gerek Belediye, gerekse Yargı nezdinde itiraz konusu edilmiştir. 1/1000 ölçekli Göktürk 2-B planı ile ilgili itirazları içeren plan değişikliği askıya çıkmış olup, bu plan değişikliği de mevcut durumu dikkate almadığından askı süreci içinde Şirket'in ve sitenin itiraz dilekçeleri Eyüp Belediyesine iletilmiş, Şirket'in söz konusu itirazları Eyüp Belediye Meclisi ve Büyükşehir Belediye Meclisi tarafından olumlu bulunarak kabul edilmiş ve yeni plan değişikliği 1 Haziran 2017-3 Temmuz 2017 tarihleri arasında askıda kalmıştır. 18.madde çalışma paftaları 22 Ocak 2018 tarihinde Eyüpsultan Belediyesi'nde askıya çıkmıştır. Gelinen aşamada, 18. madde imar uygulaması sonuçlandırılmış olup, 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 Şirkete verildiği takdirde, 200 Ada, 2 parselin tüm hissesinin Şirkete tescili yapılacak olup, Şirket de verdiği taahhütler gereği 200 Ada, 2 parselin site kat maliklerine tapu dağıtımını yapacaktır.

Şirket konuyla ilgili, Şirket ve site yönetime ulaşan tebligatlara istinaden; 3 ay içerisinde toplam tutarın %20'sini peşin (3.067.193 TL), kalan tutarı ise 5 yılda 10 eşit taksitte (1.226.877 TL/ taksit) ödemeyi planlamaktadır. Şirket 31 Mart 2018 tarihi itibarıyla bu ödeme planına göre ödenmesi muhtemel olarak öngörülen tutarın net bugünkü değeri olan 11.991.280 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'nin Şirket'e akdi halefiyet belgesi vermesi gerekmektedir. Söz konusu akdi halefiyet belgesi verilmediği takdirde, Site'nin mevcut satın alma hakkının kaybedilme riski mevcuttur

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

**31 MART 2018 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
ÖZET KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI
DİPNOTLAR (DEVAMI)
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)**

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

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 ve spor alanı fonksiyonlu alan tahsisi yapılmış, konut alanlarının tapuları verilmiş 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. 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 yayımlanmış olup, dava süreci istinaf aşamasındadır.

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 yapımına başlanmış 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.

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

**31 MART 2018 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
ÖZET KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI
DİPNOTLAR (DEVAMI)
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)**

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

Ankara 9. İdare Mahkemesi'nin 2007/237E sayılı dosyası üzerinden, Davacı Ankara Büyükşehir Belediye Başkanlığı ile Davalı Çankaya Belediye Başkanlığı arasında görülmekte olan ve 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'nin temyiz başvurusunda bulunduğu, temyize cevap verildiği ve dosyanın Danıştay'da tetkik hakimine teslim edildiği ve dosyanın karar aşamasında olduğu bilgisi edinilmiş olup, 31 Mart 2018 tarihi itibarıyla yeni bir gelişme olmamıştır.

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.

31 Mart 2018 tarihi itibarıyla Ankara Çankaya projesinin satılmayan konut kısmının Şirket'in hissesine düşen payının geri kazanılabilir tutarı 7.625.000 TL'dir. (31 Aralık 2017 – 8.715.000 TL). 31 Mart 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.

31 Mart 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 128.345 TL tutarında karşılık ayırmıştır (31.12.2017: 202.640 TL).

1571-1572 Parseller

Eyüp İlçesi, Göktürk Köyünde 2000 yılında yapılan kadastro sırasında, 4.720,45 m² miktarlı 1.571, parsel ile 7033.11 m² miktarlı 1572 parsel sayılı taşınmazlar Orman Kadastro harita ve tutanaklarında sarı alanda (tarım arazisi) kalması nedeniyle kazandırıcı zaman aşımı zilyetliği 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.

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

**31 MART 2018 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
ÖZET KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI
DİPNOTLAR (DEVAMI)
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)**

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

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 Köyü, 1571 ve 1572 parsellerin kadastro 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 bulunduğu yerde 1940 yılında 3116 sayılı yasa hükümlerine göre yapılıp kesinleşen orman kadastrosu, 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 kadastro haritalarında 1571 ve 1572 nolu parsellerin sarı alanda (kültür arazisi) gözüktüğünden dolayı taşınmazların haritalarında 2/B alanına çevrilerek şağilin de belirlenmek suretiyle düzeltilmesi için dava açılmıştır. 6292 sayılı yasadaki 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, ilgili giderlerin ödemesi 31 Mart 2018 itibarıyla gerçekleştiği için raporlama tarihi itibarıyla hazırlanan finansallarda yer almamaktadır. (31 Aralık 2017: 300.000 TL).

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

**31 MART 2018 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
ÖZET KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI
DİPNOTLAR (DEVAMI)
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir)**

23. Ek dipnot: Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü

Şirket'in, 31 Mart 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 hazırladığı 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 | 31 Mart 2018 (TL) | 31 Aralık 2017 (TL) |
|-----------|--|-----------------------------------|--------------------------|----------------------------|
| A | Para ve Sermaye Piyasası Araçları | III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(b) | 12.325.131 | 11.171.410 |
| B | Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar | III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(a) | 66.635.595 | 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 | | 3.797.798 | 4.531.998 |
| D | Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı) | III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 3/(p) | 83.277.486 | 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 | 67.561.925 | 67.528.425 |
| | Diğer Kaynaklar | | 15.715.561 | 15.106.342 |
| D | Toplam Kaynaklar | III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 3/(p) | 83.277.486 | 82.634.767 |
| | Konsolide Olmayan (Bireysel) Diğer Finansal Bilgiler | İlgili Düzenleme | 31 Mart 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) | 9.217.372 | 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) | 7.301.536 | 4.762.886 |

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

**31 MART 2018 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
ÖZET KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI
DİPNOTLAR (DEVAMI)
(TUTARLAR AKSİ BELİRTİLMEDİKÇE TÜRK LİRASI ("TL") OLARAK İFADE EDİLMİŞTİR)**

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

| | Portföy Sınırlamaları | İlgili Düzenleme | Hesaplama | Asgari/Azami Oran | 31 Mart 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 | %80,0 | %80,7 |
| 3 | Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler | III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(b) | (A+C-A1)/D | Azami %49 | %15,0 | %13,8 |
| 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 | İşletmeci Şirkete İştirak | III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 28 | C2/D | Azami %10 | %0,25 | %0,25 |
| 7 | Borçlanma Sınırı | III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 31 | (E+F+G+H+J)/I | Azami %500 | %1,48 | %1,48 |
| 8 | Vadeli/Vadesiz TL/Döviz | III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 22/(e) | (A2-A1)/D | Azami %10 | %11,07 | %9,88 |
| 9 | Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı | III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 22/(l) | L/D | Azami %10 | %8,77 | %5,76 |