

**YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ
VE BAĞLI ORTAKLIKLARI**

**1 OCAK – 30 EYLÜL 2018 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLAR**

**YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
VE BAĞLI ORTAKLIKLARI**

İçindekiler

Sayfa

Ara dönem özet konsolide finansal durum tablosu	1-2
Ara dönem özet konsolide kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu	3
Ara dönem özet konsolide özkaynaklar değişim tablosu	4
Ara dönem özet konsolide nakit akış tablosu	5
Ara dönem özet konsolide finansal tablolara ait açıklayıcı dipnotlar	6-43

**YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
VE BAĞLI ORTAKLIKLARI**

**30 EYLÜL 2018 TARİHİ İTİBARIYLA
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU (BİLANÇO)**

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

		Bağımsız denetimden geçmemiş	Bağımsız denetimden geçmiş
	Dipnot referansları	30 Eylül 2018	31 Aralık 2017
VARLIKLAR			
Dönen varlıklar		25.262.036	29.966.797
Nakit ve nakit benzerleri	4	7.727.365	10.583.731
Ticari alacaklar			
- İlişkili taraflardan ticari alacaklar	7, 18	591.517	337.349
- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	7	5.716.170	4.366.654
Diğer alacaklar			
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	8	497.612	155.480
Stoklar	9	5.932.656	7.699.762
Finansal yatırımlar	5	1.913.794	3.009.121
Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar	17	413.284	272.544
Peşin ödenmiş giderler		498.118	1.343.884
Diğer dönen varlıklar	10	1.971.520	2.198.272
Duran varlıklar		60.468.328	59.544.736
Diğer alacaklar			
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	8	323.284	313.703
Stoklar	9	896.508	-
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	11	57.665.385	57.665.385
Maddi duran varlıklar	12	1.435.923	1.442.852
Maddi olmayan duran varlıklar	13	25.931	23.888
Peşin ödenmiş giderler		23.258	23.258
Ertelenmiş vergi varlığı	17	98.039	75.650
Toplam varlıklar		85.730.364	89.511.533

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

**YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
VE BAĞLI ORTAKLIKLARI**

**30 EYLÜL 2018 TARİHİ İTİBARIYLA
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU (BİLANÇO)**

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

		Bağımsız denetimden geçmemiş	Bağımsız denetimden geçmiş
	Dipnot Referansları	Cari dönem 30 Eylül 2018	Önceki dönem 31 Aralık 2017
KAYNAKLAR			
Kısa vadeli yükümlülükler		7.383.742	10.805.648
Kısa vadeli borçlanmalar	6	-	-
Ticari borçlar			
- İlişkili taraflara borçlar	7, 18	420.614	506.908
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	7	2.244.758	2.620.143
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	15	1.248.821	936.545
Diğer borçlar			
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	8	547.561	295.872
Ertelenmiş gelirler		850.105	1.147.075
Kısa vadeli karşılıklar			
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar		-	79.465
- Diğer kısa vadeli karşılıklar	16	2.071.883	5.219.640
Uzun vadeli yükümlülükler		8.327.405	8.645.885
Diğer borçlar			
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	8	307.668	291.217
Uzun vadeli karşılıklar			
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar		1.160.913	974.774
- Diğer uzun vadeli karşılıklar	16	6.858.824	7.379.894
Özkaynaklar		70.019.217	70.060.000
Ana ortaklığa ait özkaynaklar		68.783.081	69.026.126
Ödenmiş sermaye		40.000.000	40.000.000
Sermaye düzeltmesi farkları		91.449.175	91.449.175
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler			
- Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları/(kayıpları)		(407.453)	(336.079)
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler		5.228.249	5.228.249
Geçmiş yıllar zararları		(67.315.219)	(69.017.245)
Net dönem karı / (zararı)		(171.671)	1.702.026
Kontrol gücü olmayan paylar		1.236.136	1.033.874
Toplam kaynaklar		85.730.364	89.511.533

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

**YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
VE BAĞLI ORTAKLIKLARI**

**30 EYLÜL 2018 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK
ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE KAR VEYA ZARAR VE
DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU**

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

		Bağımsız denetimden geçmemiş	Bağımsız denetimden geçmemiş	Yeniden düzenlenmiş(*) Bağımsız denetimden geçmemiş	Yeniden düzenlenmiş(*) Bağımsız denetimden geçmemiş
	Dipnot referansları	1 Ocak - 30 Eylül 2018	1 Temmuz - 30 Eylül 2018	1 Ocak - 30 Eylül 2017	1 Temmuz - 30 Eylül 2017
Kar veya zarar kısmı					
Hasılat		31.341.926	10.209.490	40.661.452	12.533.928
Satışların maliyeti (-)		(24.101.260)	(7.800.836)	(32.755.441)	(9.975.059)
Brüt kar		7.240.666	2.408.654	7.906.011	2.558.869
Genel yönetim giderleri (-)		(6.262.733)	(2.009.471)	(5.802.637)	(1.941.819)
Pazarlama giderleri (-)		(933.409)	(231.433)	(1.355.973)	(424.138)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	19	249.843	48.965	666.879	62
Esas faaliyetlerden diğer giderler(-)	19	(1.192.659)	(171.611)	(1.782.215)	(655.884)
Esas faaliyet karı/(zararı)		(898.292)	45.104	(367.935)	(462.910)
Yatırım faaliyetlerinden gelirler		288.682	72.592	90.444	35.226
Finansman geliri (gideri) öncesi faaliyet karı/(zararı)		(609.610)	117.696	(277.491)	(427.684)
Finansman gelirleri	20	1.289.987	538.010	1.769.183	354.244
Finansman giderleri (-)	20	(14.279)	(7.191)	(1.361.654)	(14.067)
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi karı/(zararı)		666.098	648.515	130.038	(87.507)
Sürdürülen faaliyetler vergi gideri	17	(313.262)	(130.499)	(310.183)	(132.071)
Dönem vergi gideri	17	(324.976)	(120.370)	(314.748)	(121.334)
Ertelenmiş vergi geliri	17	11.714	(10.129)	4.565	(10.737)
Sürdürülen faaliyetler dönem karı / (zararı)		352.836	518.016	(180.145)	(219.578)
Dönem karı/(zararı)		352.836	518.016	(180.145)	(219.578)
Dönem karının/(zararının) dağılımı					
Kontrol gücü olmayan paylar		524.507	220.942	430.914	148.224
Ana ortaklık payları		(171.671)	297.074	(611.059)	(367.802)
Pay başına kar/(zarar)					
Sürdürülen faaliyetlerden pay başına kar/(zarar)		(0,0043)	0,0074	(0,0153)	(0,0092)
Diğer kapsamlı gelir/(gider)					
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar		(92.297)	32.066	(52.639)	(12.146)
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları/(kayıpları)		(102.972)	41.670	(63.651)	(13.449)
Ertelenmiş vergi (gideri) geliri		10.675	(9.604)	11.012	1.303
Toplam kapsamlı gelir/(gider)		260.539	550.082	(232.784)	(231.724)
Toplam kapsamlı gelirin / (giderin) dağılımı					
Kontrol gücü olmayan paylar		503.584	239.766	409.330	145.669
Ana ortaklık payları		(243.045)	310.316	(642.114)	(377.393)

(*) Bakınız Dipnot 2.1.6

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

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

1 OCAK – 30 EYLÜL 2018 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU

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

			Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelir/giderler		Birikmiş karlar/(zararlar)				
	Sermaye	Sermaye enflasyon düzeltmesi	Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazanç/ (kayıpları)	Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	Geçmiş yıllar zararları	Net dönem karı/(zararı)	Ana ortaklığa ait özkaynaklar	Kontrol gücü olmayan paylar	Toplam Özkaynaklar
1 Ocak 2018	40.000.000	91.449.175	(336.079)	5.228.249	(69.017.245)	1.702.026	69.026.126	1.033.874	70.060.000
Transferler	-	-	-	-	1.702.026	(1.702.026)	-	-	-
Kar payları	-	-	-	-	-	-	-	(301.322)	(301.322)
<i>Diğer kapsamlı gelir (gider)</i>	-	-	(71.374)	-	-	-	(71.374)	(20.923)	(92.297)
<i>Net dönem karı (zararı)</i>	-	-	-	-	-	(171.671)	(171.671)	524.507	352.836
<i>Toplam kapsamlı gelir (gider)</i>	-	-	(71.374)	-	-	(171.671)	(243.045)	503.584	260.539
30 Eylül 2018	40.000.000	91.449.175	(407.453)	5.228.249	(67.315.219)	(171.671)	68.783.081	1.236.136	70.019.217
1 Ocak 2017	40.000.000	91.449.175	(259.269)	5.228.249	(60.285.056)	(8.732.189)	67.400.910	811.803	68.212.713
Transferler	-	-	-	-	(8.732.189)	8.732.189	-	-	-
Kar payları	-	-	-	-	-	-	-	(306.378)	(306.378)
<i>Diğer kapsamlı gelir (gider)</i>	-	-	(31.055)	-	-	-	(31.055)	(21.584)	(52.639)
<i>Net dönem karı (zararı)</i>	-	-	-	-	-	(611.059)	(611.059)	430.914	(180.145)
<i>Toplam kapsamlı gelir (gider)</i>	-	-	(31.055)	-	-	(611.059)	(642.114)	409.330	(232.784)
30 Eylül 2017	40.000.000	91.449.175	(290.324)	5.228.249	(69.017.245)	(611.059)	66.758.796	914.755	67.673.551

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

**YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
VE BAĞLI ORTAKLIKLARI**

**1 OCAK – 30 EYLÜL 2018 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK
ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOSU**

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

		Bağımsız denetimden geçmemiş Cari dönem 1 Ocak- 30 Eylül 2018	Yeniden düzenlenmiş(*) Bağımsız denetimden geçmemiş Önceki dönem 1 Ocak- 30 Eylül 2017
	Dipnot Referansları		
A. İşletme faaliyetlerinden nakit akışları		(3.759.819)	26.541.480
Dönem karı/(zararı)		352.836	(180.145)
Dönem net karı/(zararı) mutabakatı ile ilgili düzeltmeler		(1.065.283)	102.485
Amortisman ve itfa gideri ile ilgili düzeltmeler	12, 13	82.304	90.108
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler		(178.655)	271.786
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar (iptali) ile ilgili düzeltmeler		82.450	374.637
Sektörel gereksinimler çerçevesinde ayrılan karşılıklar (iptali) ile ilgili düzeltmeler		(261.105)	(102.851)
Faiz (gelirleri) ve giderleri ile ilgili düzeltmeler	20	(1.282.194)	(569.592)
Vergi (geliri) gideri ile ilgili düzeltmeleri düzeltmeler	17	313.262	310.183
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler		904.815	27.003.941
Finansal yatırımlardaki azalış (artış)		1.095.327	17.985.305
Ticari alacaklardaki azalış (artış) ile ilgili düzeltmeler		(1.603.682)	(287.758)
Faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki azalış (artış)		142.660	1.061.024
Stoklardaki azalışlar (artışlar) ile ilgili düzeltmeler		1.448.743	9.787.346
Ticari borçlardaki artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler		(461.679)	(465.263)
Faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış (azalış)		580.416	36.503
Ertelenmiş gelirlerdeki artış (azalış)		(296.970)	(1.113.216)
Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları		192.368	26.926.281
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar kapsamında yapılan ödemeler		(78.748)	(53.924)
Vergi iadeleri (ödemeleri)	17	(465.717)	(330.877)
Diğer nakit girişleri (çıkışları)		(3.407.722)	-
B. Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları		(77.418)	27.999
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların satışından kaynaklanan nakit girişleri	12, 13	-	49.565
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları	12, 13	(77.418)	(21.566)
C. Finansman faaliyetlerinden nakit akışları		910.786	(17.983.473)
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri		-	669.886
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları		-	(18.699.741)
Ödenen temettüleri		(301.322)	(306.378)
Ödenen faiz		-	(367.633)
Alınan faiz		1.212.108	720.393
Nakit ve nakit benzerlerindeki net artış		(2.926.451)	8.586.006
Dönem başı nakit ve nakit benzerleri	4	10.539.204	1.208.871
Dönem sonu nakit ve nakit benzerleri	4	7.612.753	9.794.877

(*) Bakınız Not 2.1.6

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

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 EYLÜL 2018 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

1. Grup'un organizasyonu ve faaliyet konusu

Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin ("YK Koray" veya "Şirket") ana faaliyet konusu gayrimenkul portföyü oluşturmak ve bunu geliştirmek ve gayrimenkule dayalı sermaye piyasası araçlarına yatırım yapmaktır. Şirket, 25 Aralık 1996 tarihinde kurulmuştur. Şirket'in merkez ofisi, 19 Mayıs Mahallesi 19 Mayıs Cad. Dr. İsmet Öztürk Sokak No:3 Elit Residence Kat: 17 Daire 42 Şişli/İstanbul, Türkiye adresinde kayıtlıdır.

Şirket, Sermaye Piyasası Kurulu'na ("SPK") kayıtlıdır ve hisseleri 1998 yılından beri Borsa İstanbul A.Ş.'de ("BİST") işlem görmektedir. Şirket; SPK'nın faaliyet esasları, portföy yatırım politikaları ve yönetim sınırlamalarındaki düzenlemelerine ve ilgili mevzuata uymakla yükümlüdür. 30 Eylül 2018 tarihi itibarıyla, Grup'un BİST'e kayıtlı %49 oranında hissesi mevcuttur ve Grup'un hisselerinin çoğunluğunu elinde bulunduran hissedarlar ve hisse oranları aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 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

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

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

Grup'un 30 Eylül 2018 tarihi itibarıyla ortalama çalışan sayısı 285 kişidir (31 Aralık 2017: 296 kişi).

Grup'un ana faaliyet konusu gayrimenkul yönetimi hizmetleri sunmaktır ve ayrıca bağlı ortaklıklarından YKS Tesis Yönetim Hizmetleri A.Ş. tarafından bina yönetimi hizmeti sunmaktır.

Finansal tabloların onaylanması

30 Eylül 2018 tarihi itibarıyla ve bu tarihte sona eren ara hesap dönemine ait olarak hazırlanan özet konsolide finansal tablolar, Yönetim Kurulu tarafından 26 Ekim 2018 tarihinde onaylanmıştır. Genel Kurul ve belirli düzenleyici kurumlar onaylanan özet konsolide finansal tabloları değiştirme yetkisine sahiptir.

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 EYLÜL 2018 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. Özet konsolide finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar

2.1 Sunuma ilişkin temel esaslar

2.1.1 Uygulanan muhasebe standartları

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

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

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

Şirketin ve konsolidasyona dâhil edilen şirketlerin işlevsel (geçerli) para birimi Türk Lirası ("TL")'dir ve muhasebe kayıtlarını Türkiye'de geçerli olan ticari mevzuat, mali mevzuat ve Maliye Bakanlığı'na yayımlanan Tek Düzen Hesap Planı gereklerine göre TL olarak tutmaktadır.

Ara dönem özet konsolide finansal tablolar Grup şirketlerinin yasal kayıtlarına dayandırılmış ve TL cinsinden ifade edilmiş olup KGK tarafından yayınlanan TMS'ye göre Grup'un durumunu layıkıyla arz edebilmek için bir takım düzeltme ve sınıflandırma değişikliklerine tabi tutularak hazırlanmıştır.

SPK, 17 Mart 2005 tarihinde almış olduğu bir kararla, Türkiye'de faaliyette bulunan şirketler için, 1 Ocak 2005 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere enflasyon muhasebesi uygulamasının gerekli olmadığını ilan etmiştir. Grup'un ara dönem özet konsolide finansal tabloları, bu karar çerçevesinde hazırlanmıştır.

2.1.2 Konsolidasyon esasları

- (a) Ara dönem özet konsolide finansal tablolar ana ortaklık Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı ve Bağlı Ortaklıkları'nın (hepsi birlikte "Grup" olarak adlandırılmıştır) aşağıdaki (b)'den (d)'nin sonuna kadar olan maddelerde belirtilen esaslara göre hazırlanan hesaplarını kapsamaktadır. Konsolidasyona dâhil edilen şirketlerin finansal tablolarının hazırlanması sırasında, yasal kayıtlarına Tebliğ'e uygunluk ve Grup tarafından uygulanan muhasebe politikalarına ve sunum biçimlerine uyumluluk açısından gerekli düzeltme ve sınıflandırmalar yapılmıştır.
- (b) Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı (a) doğrudan ve/veya dolaylı olarak kendisine ait olan hisseler neticesinde şirketlerdeki hisselerle ilgili oy kullanma hakkının %50'den fazlasını kullanma yetkisi kanalıyla; ve (b) bağlı ortaklıklarıyla olan ilişkisinden dolayı değişken getirilere maruz kaldığı ve bu getirilerde hak sahibi olduğu, aynı zamanda bu getirileri bağlı ortaklıkları üzerindeki gücüyle etkileme imkânına sahip olduğu durumda bağlı ortaklıklarını kontrol etme yetkisi ve gücüne sahiptir.

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 EYLÜL 2018 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

2.1 Sunuma ilişkin temel esaslar (Devamı)

30 Eylül 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibarıyla konsolidasyona tabi tutulan Bağlı Ortaklıklar ve kontrol oranları aşağıda gösterilmiştir:

	YK Koray'ın doğrudan ve dolaylı kontrolü (%)	
	30 Eylül 2018	31 Aralık 2017
YKS Tesis Yönetim Hizmetleri A.Ş.	51	51

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 vermektedir. Şirket'in 30 Eylül 2018 itibarıyla ortalama çalışan sayısı 271 kişidir (31 Aralık 2017: 281 kişi).

(c) Bağlı Ortaklıkları'nın faaliyet sonuçları, operasyon üzerindeki kontrolün Şirket'e transfer edildiği tarihten itibaren özet konsolide finansal tablolara dahil edilmiştir.

(d) Bağlı Ortaklıkları'nın net varlıklarında ve faaliyet sonuçlarında ana ortaklık dışı paya sahip hissedarların payları, özet konsolide finansal durum tabloları ve özet konsolide kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunda ana ortaklık dışı pay/azınlık payı olarak gösterilmektedir.

Dipnot 23'te "Ek Dipnot: Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü" başlıklı dipnotta yer verilen bilgiler Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş'nin konsolide olmayan verileridir ve bu veriler özet konsolide finansal tablolarda yer verilen bilgilerle örtüşmeyebilir.

2.1.3 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.

2.1.4 İşletme'nin sürekliliği

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

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 EYLÜL 2018 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. Öznet konsolide finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (Devamı)

2.1 Sunuma ilişkin temel esaslar (Devamı)

2.1.5 İşlevsel ve raporlama para birimi

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

2.1.6 Karşılaştırmalı Bilgiler ve Önceki Dönem Tarihli Finansal Tabloların Yeniden Düzenlenmesi

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

	30.09.2017	Yeniden düzenlenmiş 30.09.2017
Hasılat	40.837.752	40.661.452
Satışların maliyeti	(31.971.786)	(32.755.441)
Genel yönetim giderleri (-)	(5.525.573)	(5.802.637)
Pazarlama giderleri (-)	(1.377.333)	(1.355.973)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	2.055.560	666.879
Esas faaliyetlerden diğer giderler(-)	(3.104.682)	(1.782.215)
Net dönem karı/ (zararı)	670.814	(611.059)

Şirket Yönetim Kurulu tarafından 30.01.2018 tarihinde, Koray Yapı Endüstrisi ve Ticaret A.Ş. ve Hüseyin Ayduk Esat Koray arasında 27 Mart 1998 tarihinde imzalanan Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmesi gereğince; İstanbul İli, Eyüpsultan İlçesi, Göktürk Mah., 157 Ada, 12 numaralı parselde (eski 1285 numaralı) bulunan yüzölçümü 6.857,89 m2 olan ve 157 Ada, 13 numaralı parselde (eski 1286 numaralı) bulunan yüzölçümü 997,61 m2 olan arsaların, Şirket tarafından, Hüseyin Ayduk Esat Koray'dan satın alınmasına, taraflar arasında 1998 yılında yapılan Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmesine istinaden belirtilen arsa bedelleri aynı yıl ödendiğinden, bu aşamada ilave bir bedel ödenmemesine; İstanbul İli, Eyüpsultan İlçesi, Göktürk Mah., 157 Ada, 14 numaralı parselde (eski 1283 numaralı) kayıtlı bulunan yüzölçümü 266,61 m2 olan arsanın, Şirket tarafından, Koray Yapı Endüstrisi ve Ticaret A.Ş.'dan satın alınmasına, taraflar arasında 1998 yılında yapılan Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmesine istinaden arsa bedeli aynı yıl ödendiğinden, bu aşamada ilave bir bedel ödenmemesine karar verilmiştir. İstanbul İstanbul Projesi kapsamında Grup tarafından verilen taahhüname 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; Grup'un 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.

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 EYLÜL 2018 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

2.1 Sunuma ilişkin temel esaslar (Devamı)

2 Şubat 2018 tarihi itibarıyla 157 ada 12-13-14 parsellerin Grup'a devri gerçekleşmiştir. Ayrıca; son durum itibarıyla ilgili merciler tarafından sonuçlandırılan parsellasyon uygulaması (18 madde uygulaması) sonrasında söz konusu parsellerin kayıtları, 200 Ada 1 parsel ve 200 Ada 2 parsel olarak güncellenmiştir. İlgili parsellasyon uygulamasına göre 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 Grup adına tapu tescili işlemi tamamlanmıştır. Grup'un 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.

Grup'un 30 Eylül 2017 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait gelir tablosunda ve finansal durum tablosunda yapılan sınıflandırmalar şunlardır:

- 30 Eylül 2017 tarihi itibarıyla "Genel yönetim giderleri" hesabı ile netlenmiş olan 21.360 TL tutarındaki teşvik geliri, "Pazarlama, giderleri", hesabı ile netlenmiştir.
- 30 Eylül 2017 tarihi itibarıyla "Genel yönetim giderleri" hesabı ile netlenmiş olan 255.704 TL tutarındaki teşvik geliri, "Satışların maliyeti" hesabı ile netlenmiştir.
- 30 Eylül 2017 tarihi itibarıyla "Hasılat" hesabı içerisinde gösterilen 176.300 TL teşvik geliri, "Satışların maliyeti" hesabı ile netlenmiştir.
- 30 Eylül 2017 tarihi itibarıyla "Esas faaliyet giderleri" hesabı içerisinde gösterilen 1.215.659 TL envanter maliyeti "Satışların maliyeti" hesabında gösterilmiştir.

2.1.7 Finansal Tabloların Hazırlanış Şekli

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

2.2 Önemli muhasebe politikalarının özeti

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

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

2.3 Muhasebe politikalarındaki değişiklikler

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

Yeni TMS/IFRS'nin finansal tablolara etkileri ile ilgili açıklamalar:

- TMS/IFRS'nin başlığı,
- muhasebe politikası değişikliğinin varsa ilgili geçiş hükümlerine uygun olarak yapıldığı,
- muhasebe politikasında değişikliğin açıklaması,
- varsa geçiş hükümlerinin açıklaması,
- varsa geçiş hükümlerinin ileri dönemlere olabilecek etkileri,
- mümkün olduğunca, cari ve sunulan her bir önceki dönem ile ilgili düzeltme tutarları:
 - etkilenen her bir finansal tablo kalemi için sunulmalı ve
 - şirket için "TMS 33, Hisse Başına Kazanç" standardı geçerliyse adi hisse ve seyretilmiş hisse başına kazanç tutarları tekrar hesaplanmalıdır.

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 EYLÜL 2018 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

2.3 Muhasebe politikalarındaki değişiklikler (Devamı)

- 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 asıl midir yoksa aracı mıdır değerlendirmesine (net hasılat sunumuna karşın brüt hasılat sunumu) ilişkin açıklamaları içermektedir. Uygulama rehberliğindeki bu alanların her biri için yeni ve değiştirilmiş açıklayıcı örnekler eklenmiştir. UMSK, aynı zamanda yeni hasılat standardına geçiş ile ilgili ek pratik tedbirler dahil etmiştir.
 - **TFRS 4 "Sigorta Sözleşmeleri"ndeki değişiklikler;** 1 Ocak 2018 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. TFRS 4'de yapılan değişiklik sigorta şirketleri için 'örtülü yaklaşım (overlay approach)' ve 'erteleme yaklaşımı (deferral approach)' olarak iki farklı yaklaşım sunmaktadır. Buna göre:
 - Sigorta sözleşmeleri tanzim eden tüm şirketlere yeni sigorta sözleşmeleri standardı yayımlanmadan önce TFRS 9 uygulandığında ortaya çıkabilecek olan dalgalanmayı kar veya zararda muhasebeleştirmek yerine diğer kapsamlı gelir tablosunda muhasebeleştirme seçeneğini sağlayacaktır ve
 - Faaliyetleri ağırlıklı olarak sigorta ile bağlantılı olan şirketlere isteğe bağlı olarak 2021 yılına kadar geçici olarak TFRS 9'u uygulama muafiyeti getirecektir. TFRS 9 uygulamayı erteleyen işletmeler hali hazırda var olan TMS 39 'Finansal Araçlar' standardını uygulamaya devam edeceklerdir.
 - **TMS 40, "Yatırım amaçlı gayrimenkuller" standardındaki değişiklikler;** 1 Ocak 2018 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin sınıflandırılmasına ilişkin yapılan bu değişiklikler, kullanım amacıyla değişiklik olması durumunda yatırım amaçlı gayrimenkullere ya da gayrimenkullerden yapılan sınıflandırmalarla ilgili netleştirme yapmaktadır. Bir gayrimenkulün kullanımının değişmesi durumunda bu gayrimenkulün 'yatırım amaçlı gayrimenkul' tanımlarına uyup uymadığının değerlendirilmesinin yapılması gerekmektedir. Bu değişim kanıtlarla desteklenmelidir.
 - **TFRS 2 'Hisse bazlı ödemeler'deki 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.

**YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
VE BAĞLI ORTAKLIKLARI**

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

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

2. Öznet konsolide finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (Devamı)

2.3 Muhasebe politikalarındaki değışiklikler (Devamı)

- **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.
- b. 30 Eylül 2018 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş olan standartlar ve değışiklikler:**
- **TFRS 9, "Finansal araçlar'daki değışiklikler";** 1 Ocak 2019 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değışiklik, itfa edilmiş maliyet ile ölçülen finansal bir yükümlülüğün, finansal tablo dışı bırakılma sonucu doğurmadan değıştirildiğinde, 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 değıştirilmiş 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 değışiklikler";** 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 muhasebeleştireceklerini açıklığa kavuşturmuştur.

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 EYLÜL 2018 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

2.3 Muhasebe politikalarındaki değişiklikler (Devamı)

- **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.

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.

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 EYLÜL 2018 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

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

2.3 Muhasebe politikalarındaki değişiklikler (Devamı)

- **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.

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

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

- TFRS 15 'Müşteriler sözleşmelerinden doğan hasılat' değişiklikler
- 2015-2017 dönemi yıllık iyileştirmeleri
- TFRS 17 'Sigorta Sözleşmeleri'
- TMS 19 'Çalışanlara sağlanan faydalar' değişiklikler

**YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
VE BAĞLI ORTAKLIKLARI**

**30 EYLÜL 2018 TARİHİNDE SONA EREN
ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

3. Bölümlere göre raporlama

30 Eylül 2018 tarihi itibarıyla bölümlere göre raporlama detayı aşağıdaki gibidir:

	Gayrimenkul geliştirme	Bina yönetimi hizmetleri		
	1 Ocak – 30 Eylül 2018	1 Ocak – 30 Eylül 2018	Eliminasyonlar	Toplam
Hasılat	4.435.270	27.003.262	(96.606)	31.341.926
Satışların maliyeti	(1.803.227)	(22.298.033)	-	(24.101.260)
Pazarlama ve genel yönetim giderleri	(3.666.477)	(3.150.124)	(379.541)	(7.196.142)
Esas faaliyetlerden diğer gelir / (giderler)	(903.379)	(515.584)	476.147	(942.816)
Yatırım faaliyetlerinden gelir / (giderler)	446.669	155.634	(313.621)	288.682
Finansal gelir / (gider)	1.097.501	178.207	-	1.275.708
Vergi gideri/ geliri ile ilgili düzeltmeler	-	(313.262)	-	(313.262)
Sürdürülen faaliyetler bölüm (zararı) / karı	(393.643)	1.060.100	(313.621)	352.836
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler ve giderler	(49.598)	(42.699)	-	(92.297)
Toplam kapsamlı gelir / (gider)	(443.241)	1.017.401	(313.621)	260.539
Toplam bölüm varlıkları	78.360.145	7.715.451	(345.232)	85.730.364
Toplam bölüm yükümlülükleri	11.274.961	4.577.781	(141.595)	15.711.147
Nakit girişi / çıkışı yaratmayan önemli kalemler				
Amortisman ve itfa payları	53.778	28.526	-	82.304
İstanbul taahhüt karşılığı	177.717	-	-	177.717
Tapu karşılık giderleri	(138.822)	-	-	(138.822)
Dava karşılık giderleri	(300.000)	-	-	(300.000)
Vergi gideri / geliri ile ilgili düzeltmeler	-	313.262	-	313.262
Diğer bilgiler:				
Maddi ve maddi olmayan duran varlık satın alımı	-26.400	(51.017)	-	(77.418)

**YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
VE BAĞLI ORTAKLIKLARI**

**30 EYLÜL 2018 TARİHİNDE SONA EREN
ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

3. Bölümlere göre raporlama (Devamı)

30 Eylül 2017 tarihi itibarıyla bölümlere göre raporlama detayı aşağıdaki gibidir:

	Gayrimenkul geliştirme 1 Ocak – 30 Eylül 2017	Bina yönetimi hizmetleri 1 Ocak – 30 Eylül 2017	Eliminasyonlar	Toplam
Hasılat	13.198.729	27.547.187	(84.464)	40.661.452
Satışların maliyeti	(9.812.886)	(22.942.555)	-	(32.755.441)
Pazarlama ve genel yönetim giderleri	(3.750.890)	(2.843.102)	(564.618)	(7.158.610)
Esas faaliyetlerden diğer gelir / (giderler)	(1.073.065)	(691.353)	649.082	(1.115.336)
Yatırım faaliyetlerinden gelir / (giderler)	318.884	90.444	(318.884)	90.444
Finansal gelir / (gider)	344.379	63.150	-	407.529
Vergi gideri/ geliri ile ilgili düzeltmeler	-	(310.183)	-	(310.183)
Sürdürülen faaliyetler bölüm (zararı) / karı	(774.849)	913.588	(318.884)	(180.145)
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler ve giderler	(8.591)	(44.048)	-	(52.639)
Toplam kapsamlı gelir / (gider)	(783.440)	869.540	(318.884)	(232.784)
Toplam bölüm varlıkları	79.454.012	7.500.955	(396.034)	86.558.933
Toplam bölüm yükümlülükleri	13.998.822	5.008.846	(122.286)	18.885.382
Nakit girişi / çıkışı yaratmayan önemli kalemler				
Amortisman ve itfa payları	57.683	32.425	-	90.108
İstanbul taahhüt karşılığı	(2.849)	-	-	(2.849)
Tapu karşılık giderleri	(100.002)	-	-	(100.002)
Vergi gideri / geliri ile ilgili düzeltmeler	-	310.183	-	310.183
Diğer bilgiler:				
Maddi ve maddi olmayan duran varlık satın alımı	-	(21.566)	-	(21.566)

**YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
VE BAĞLI ORTAKLIKLARI**

**30 EYLÜL 2018 TARİHİNDE SONA EREN
ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

4. Nakit ve nakit benzerleri

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

	30 Eylül 2018	31 Aralık 2017
Banka		
- Vadesiz mevduat	95.850	324.075
- Vadeli mevduat	7.169.612	8.147.527
Yatırım fonları (*)	461.903	2.112.129
	7.727.365	10.583.731
Nakit ve nakde eşdeğer varlıkların faiz reeskontları	(114.612)	(44.527)
	7.612.753	10.539.204

(*) 30 Eylül 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibarıyla yatırım fonları B-tipi likit fonlardan oluşmaktadır.

Vadesiz Mevduat

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

	30 Eylül 2018	31 Aralık 2017
TL	95.850	324.075
	95.850	324.075

Vadeli Mevduat

30 Eylül 2018 tarihi itibarıyla vadeli mevduatın detayları aşağıdaki gibidir:

30 Eylül 2018	Nominal Tutar (TL)	Faiz oranı (%)	Vade
TL	6.107.244	23,30	5 Ekim 2018
TL	505.209	29,25	22 Ekim 2018
TL	401.879	24,50	26 Ekim 2018
TL	155.280	22,00	1 Ekim 2018
Toplam	7.169.612		

**YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
VE BAĞLI ORTAKLIKLARI**

**30 EYLÜL 2018 TARİHİNDE SONA EREN
ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

4. Nakit ve nakit benzerleri (Devamı)

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

30 Eylül 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibarıyla Grup'un kısa vadeli finansal yatırımlarının detayı aşağıdaki gibidir:

Kısa vadeli

			30 Eylül 2018	31 Aralık 2017
Tahvil/Bono			1.913.794	3.009.121
			1.913.794	3.009.121
	Maliyet	Vade tarihi	Defter değeri	Faiz oranı (%)
30 Eylül 2018				
Bono	1.900.000	14 Aralık 2018	1.913.794	26,50
1.900.000			1.913.794	
	Maliyet	Vade tarihi	Defter değeri	Faiz oranı (%)
31 Aralık 2017				
Tahvil	2.999.984	18 Nisan 2018	3.009.121	12,30
2.999.984			3.009.121	

**YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
VE BAĞLI ORTAKLIKLARI**

**30 EYLÜL 2018 TARİHİNDE SONA EREN
ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

6. Kısa ve uzun vadeli borçlanmalar

30 Eylül 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibarıyla Grup'un kısa ve/veya uzun vadeli borçlanması bulunmamaktadır.

7. Ticari alacaklar ve borçlar

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

Kısa vadeli ticari alacaklar:	30 Eylül 2018	31 Aralık 2017
İlişkili taraflardan ticari alacaklar	591.517	337.349
İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar - Alıcılar	6.162.837	4.813.321
	6.754.354	5.150.670
Şüpheli ticari alacaklar karşılığı	(446.667)	(446.667)
Ticari alacaklar, net	6.307.687	4.704.003

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

Kısa vadeli ticari borçlar:	30 Eylül 2018	31 Aralık 2017
İlişkili taraflara ticari borçlar	420.614	506.908
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar - Satıcılar - Diğer ticari borçlar (*)	2.244.758 -	2.615.011 5.132
	2.665.372	3.127.051

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

8. Diğer alacaklar ve borçlar

30 Eylül 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibarıyla diğer alacaklar ve borçlar detayları aşağıda verilmiştir:

Kısa vadeli diğer alacaklar	30 Eylül 2018	31 Aralık 2017
Tesis yönetim alacakları (*)	220.905	101.116
Personele verilen avanslar	156.227	4.765
Verilen iş avansları	77.275	2.608
Diğer alacaklar	43.205	46.991
	497.612	155.480

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

**YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
VE BAĞLI ORTAKLIKLARI**

**30 EYLÜL 2018 TARİHİNDE SONA EREN
ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

8. Diğer alacaklar ve borçlar (Devamı)

Uzun vadeli diğer alacaklar	30 Eylül 2018	31 Aralık 2017
Depozito ve teminatlar (*)	323.284	313.703
	323.284	313.703

(*) Resmi kurumlara verilen güvence bedellerinden oluşmaktadır.

Kısa vadeli diğer borçlar	30 Eylül 2018	31 Aralık 2017
Depozito ve teminatlar	160.111	67.129
Diğer çeşitli borçlar (*)	387.450	228.743
	547.561	295.872

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

Uzun vadeli diğer borçlar	30 Eylül 2018	31 Aralık 2017
Depozito ve teminatlar	307.668	291.217
	307.668	291.217

9. Stoklar

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

	30 Eylül 2018	31 Aralık 2017
Uzun vadeli stoklar		
İlk Madde ve Malzeme(*)	896.508	-
Kısa vadeli stoklar		
Mamul (**)	5.932.596	7.699.671
Diğer Stoklar	60	91
	6.829.164	7.699.762

(*) Grup'un 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), Grup 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 Grup adına tapu tescili işlemi tamamlanmıştır. Grup 30 Eylül 2018 tarihi itibarıyla söz konusu avans ve ilave diğer ödemeleri projenin tahmini geri kazanabilir tarihinin 1 yıldan uzun olması sebebiyle uzun vadeli stoklar hesabına almıştır. (Dipnot 2.1.6, 22)

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

**YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
VE BAĞLI ORTAKLIKLARI**

**30 EYLÜL 2018 TARİHİNDE SONA EREN
ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

9. Stoklar (Devamı)

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

30 Eylül 2018	Stok çeşidi	Stok taşınan değeri	Tahmini geri kazanılabilir tarih
Ankara Çankaya Göktürk 157 Ada 12 parsel (Yeni 200 Ada 1 Parsel)	Mamul İlk Madde ve malzeme	5.932.596 896.508	2018 yılsonu 2021
		6.829.104	

10. Diğer dönen ve duran varlıklar

Diğer dönen varlıklar

	30 Eylül 2018	31 Aralık 2017
Katma değer vergisi ("KDV") alacakları	1.971.520	2.198.272
	1.971.520	2.198.272

11. Yatırım amaçlı gayrimenkuller

30 Eylül 2018 ve 30 Eylül 2017 tarihlerinde sona eren dönemlerde yatırım amaçlı gayrimenkullerde gerçekleşen hareket bulunmamaktadır.

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

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

**YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
VE BAĞLI ORTAKLIKLARI**

**30 EYLÜL 2018 TARİHİNDE SONA EREN
ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

11. Yatırım amaçlı gayrimenkuller (Devamı)

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

Gayrimenkul adı	Değerleme yöntemi	Ekspertiz raporu tarihi	Rayiç değeri
Ankara Çankaya	"Pazar Yaklaşımı"	7 Kasım 2016	33.614.209
Bomonti Apartman	"Pazar Yaklaşımı"	28 Aralık 2016	7.910.000
Kağıthane Ofis Park	"Pazar Yaklaşımı"	28 Aralık 2016	4.920.000
Levent Loft Bahçe Projesi	"Pazar Yaklaşımı"	27 Aralık 2016	5.070.000
Elit Residence	"Pazar Yaklaşımı"	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, Grup tarafından satın alınan 30 numaralı bağımsız bölümden oluşmaktadır. Bu bölüm 30 Eylül 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, 30 Eylül 2018 tarihi itibarıyla Grup'un 3 daresi yer almaktadır. Bu daireler 28 Kasım 2017 tarihindeki ekspertiz raporunda belirtilmiş olan 5.170.000 TL piyasa değeri ile değerlendirilmiştir.

Bomonti Projesi:

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

Kağıthane Ofis Park

Kağıthane Ofis Park, İstanbul ili, Kağıthane ilçesinde bulunan 12648 parsel üzerindeki Kağıthane Ofis Park projesi üzerinde yer alan 32 no'lu bağımsız bölümdür. Bu bölüm, 28 Kasım 2017 tarihindeki ekspertiz raporunda belirtilmiş olan 5.355.000 TL piyasa değeri ile değerlendirilmiştir.

Ankara Çankaya Projesi Ticari Kısım

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

**YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
VE BAĞLI ORTAKLIKLARI**

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

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

12. Maddi duran varlıklar

30 Eylül 2018 tarihinde sona eren dokuz aylık ara hesap dönemi içinde alınan maddi duran varlıkların tutarı 64.951 TL'dir ve çıkış bulunmamaktadır. (30 Eylül 2017: alım 16.979 TL; çıkış 130.348 TL)

30 Eylül 2018 tarihinde sona eren dokuz aylık ara hesap dönemi içinde kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelirler tablosunda genel yönetim gideri hesabında giderleştirilen maddi duran varlık amortisman tutarı 71.879 TL'dir (30 Eylül 2017: 76.510 TL).

13. Maddi olmayan duran varlıklar

30 Eylül 2018 tarihinde sona eren dokuz aylık ara hesap dönemi içinde alınan maddi olmayan duran varlıkların tutarı 12.467 TL olup çıkış bulunmamaktadır. (30 Eylül 2017: alım 4.586 TL; çıkış yoktur).

30 Eylül 2018 tarihinde sona eren dokuz aylık ara hesap dönemi içinde kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelirler tablosunda genel yönetim gideri hesabında giderleştirilen maddi olmayan duran varlık amortisman tutarı 10.425 TL'dir (30 Eylül 2017: 13.598 TL).

14. Karşılıklar, koşullu varlık ve yükümlülükler

Şarta bağlı varlık ve yükümlülükler

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

	30 Eylül 2018	31 Aralık 2017
Alınan teminatlar	6.170.844	5.812.080
Toplam	6.170.844	5.812.080

Verilen teminat mektupları

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

	30 Eylül 2018	31 Aralık 2017
--	---------------	----------------

Şirket tarafından verilen teminat, rehin, ipotek ve kefaletler (TRİK)'ler

A. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİK'lerin toplam tutarı	1.488.329	1.414.357
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	1.488.329	1.414.357

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 EYLÜL 2018 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

14. Karşılıklar, koşullu varlık ve yükümlükler (Devamı)

Grup'un açmış olduğu ve Grup'a açılmış olan davalar

Grup'un 30 Eylül 2018 tarihi itibarıyla davacı konumunda olduğu 12 adet, davalı olduğu 33 adet ve müdahil olduğu 1 dava olmak üzere toplamda 46 davası bulunmaktadır. Grup avukatından alınan görüş doğrultusunda davalar ile ilgili risk görülmediğinden Şirket'in finansal tablolarında karşılık ayrılmamıştır. Grup tarafından önem arz eden davalara ilişkin açıklamalar aşağıda detaylı olarak belirtilmiştir.

Ankara Ankara (Bilkent) projesi

Ankara Ankara (Bilkent) sitesindeki kat malikleri tarafından Grup aleyhine tüketici mahkemesinde açılan on beş adet davanın 30 Eylül 2018 tarihi itibarıyla sekizi devam etmektedir. Bu davalardan, Ankara 7. Tüketici Mahkemesinde devam eden bir dava için mahkemeye toplamda 1.000.000 TL tutarında teminat mektubu verilmiştir.

Çankaya Belediye Encümeni'nin 3510/25 sayılı yıkım kararına karşı Ankara 11. İdare Mahkemesi'nin 2010/325E sayılı dosyası üzerinden açılmış iptal davası ile ilgili olarak, Ankara 11. İdare Mahkemesi davanın reddine karar vermiştir. Grup bu karara karşı, temyiz yoluna başvurmuştur. Temyiz incelemesi sonucunda ilgili kararın bozulmasına, karar düzeltme yolu açık olmak üzere oy çokluğu ile Grup 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 Grup 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 Grup'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 Grup 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 Grup'un 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 Grup'a yansiyacak bir zararın söz konusu olmayacağı düşünülmektedir. İlave, Yapı Kayıt Belgesi ile ilgili İmar Kanunu'na eklenen geçici 16'ncı Madde ile Yönetmeliği yürürlüğe girmiştir. İmar barışından faydalanmak için Ankara-Ankara Sitesi malikleri hep birlikte bu başvuruyu yaparlar ve Yapı Kayıt Belgesi alırlarsa Site'nin ruhsatsız/iskansız yapı olma durumu ortadan kalkacaktır.

Yukarıda bahsi geçen ve 30 Eylül 2018 tarihi itibarıyla süren davalar konusunda hukuki süreçler devam etmekte olup, Grup avukatları bu davaların Grup'un lehine sonuçlanacağı görüşünde olduğundan Grup'a yansiyacak bir zararın oluşması beklenmemektedir.

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 EYLÜL 2018 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

14. Karşılıklar, koşullu varlık ve yükümlülükler (Devamı)

Ancak Ankara Ankara (Bilkent) projesine istinaden önceki yıllarda açılmış olan tüketici davalarının bir kısmında Grup lehine 2015 yılında kesin karar alınması sonrası, Grup'un ilgili avukatlarına başarı primi ödenmesi beklendiğinden ve de yüksek mahkemede devam etmekte olan davalara ilişkin söz konusu avukat sözleşmesine istinaden ilgili avukata yapılması planlanan ödeme için Grup'un 30 Eylül 2018 itibarıyla toplam 318.572 TL tutarında şarta bağlı yükümlülüğü bulunmaktadır.(31 Aralık 2017: 295.416 TL).

Ankara Çankaya projesi

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

Çankaya Yerel Kalkınma ve Dayanışma Vakfı, Çankaya Belediye Başkanlığı ve T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı aleyhine, Ankara 9. İdare Mahkemesi'nin 2006/2203E sayılı dosya üzerinden açılmış olan davada mahkeme, 30 Aralık 2004 tarihli imar durumu belgesinin, Çankaya Belediyesi Encümeni'nin 23 Aralık 2004 tarihli parsellerin tevhidî kararının, Ankara Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu'nun 16 Nisan 2004 tarihli 9102 sayılı ve 13 Kasım 1995 tarihli 4304 sayılı kararının iptaline karar vermiştir.

Mahkeme kararı yürütmeyi durdurma ve duruşma talepli olarak temyiz edilmiştir. Danıştay 6. Dairesi mahkeme kararını onamıştır. Bunun üzerine, yine Danıştay 6. Dairesi nezdinde karar düzeltme yoluna başvuru yapılmış ve Danıştay tarafından Grup lehine karar verilmiş olup; dosya, Ankara 9. İdare Mahkemesi'ne geri gönderilmiştir.

Ankara 9. İdare Mahkemesi, 2013/586E - 2013/1089K sayılı Kararı ile Danıştay 6. Dairesi'nin bozma kararına uyma yönünde karar almıştır. Çankaya Yerel Kalkınma ve Dayanışma Vakfı'nın, Ankara 9. İdare Mahkemesi'nin vermiş olduğu bozmaya uyma ile davanın reddi kararına karşı temyiz yoluna gitmiştir. Temyiz incelemesi karar düzeltme yolu açık olmak üzere Grup lehine onanmıştır. Bu süreçten sonra Çankaya Yerel Kalkınma ve Dayanışma Vakfı'nın karar düzeltmeye gitmemesi nedeniyle bu karar Grup lehine kesinleşmiş ve ilgili dava tüm hukuki süreçlerini tamamlayarak Grup lehine sonlanmıştır.

Ankara 9. İdare Mahkemesi'nin 2007/237E sayılı dosyası üzerinden, Davacı Ankara Büyükşehir Belediye Başkanlığı ile Davalı Çankaya Belediye Başkanlığı arasında görülmekte olan ve Grup'un davalı Çankaya Belediye Başkanlığı yanında "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 Grup tarafından temyiz edilmiş olup, temyiz incelemesi, Danıştay 6. Dairesi nezdinde 2009/2706E sayılı dosya üzerinden görüşülmüş ve Grup lehine karar düzeltme yolu açık olmak üzere karar verilmiştir. Bu gelişme sonrasında, davanın karar düzeltme aşaması da Grup lehine sonuçlanmış olup; daha sonra da Grup'un müdâhil olarak katıldığı bu davada ilk derece mahkemesi, temyiz yolu açık olmak üzere, Grup lehine davanın reddine karar vermiştir. 31 Mart 2015 tarihinde söz konusu davada Ankara Büyükşehir Belediyesi temyiz başvurusunda bulunmuştur. Grup aleyhine Danıştay bozma kararı (temyiz kararı) 18 Nisan 2018 tarihinde tebliğ edilmiştir. Temyiz kararına karşı karar düzeltme başvurusunda bulunulmuştur.

30 Eylül 2018 tarihli finansal tabloların kamuya açıklanma tarihi itibarıyla konu ile ilgili sadece yukarıda belirtilen son dava konusunda hukuki süreç devam etmekte olup, Grup avukatları bu davanın da Grup lehine sonuçlanacağını düşünmekte, dolayısıyla söz konusu dava nedeniyle Grup'a yansıyacak bir zararın oluşması beklenmemektedir. Dava sürecinde projeye devam edilerek inşaat tamamlanmış ve 10 Eylül 2015 tarihi itibarıyla ise yapı kullanma izin belgeleri alınmıştır. Grup'un devam etmekte olan davalara ilişkin söz konusu avukat sözleşmesine istinaden ilgili avukata yapılması planlanan başarı primi ödemesi için 30 Eylül 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 63.818 TL tutarında karşılık ayırmıştır (31.12.2017: 202.640 TL).

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 EYLÜL 2018 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

14. Karşılıklar, koşullu varlık ve yükümlülükler (Devamı)

Elit Residence

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

Levent Loft

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

İstanbul İstanbul projesi

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

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 Grup'a 2 Mart 2018 tarihinde ilgili parselin satın alınmasına yönelik tebligatlar ulaşmıştır. Site yönetimi kendisine tebliğ edilen kısım için Grup'a akdi halefi olarak belirlediğinden, her iki kısım için de Grup Milli Emlak Dairesi'ne alım başvurusu yapmış, peşinat tutarlarını yatırmıştır. Milli Emlak Dairesi tarafından işlemlerin sonuçlandırılması beklenmektedir. İstanbul-İstanbul site yönetiminin arsanın satın alınmasını, Grup'tan 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) Ayrıca T.C. İstanbul Valiliği Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü Avrupa Yakası Milli Emlak Daire Başkanlığı tarafından belirlenmesi muhtemel ilave masraf ve faiz tutarları kadar bir yükümlülük doğabilir. Söz konusu tebligatların tebliğ tarihinden itibaren en geç 3 ay içinde satış bedelinin ödeme seçeneklerine göre ödenmesine başlanması gerektiğinden Grup toplam 3.407.722 TL ödemeyi gerçekleştirmiştir. Grup içverim oranı yöntemine göre bu yükümlülüğü iskontolayarak 8.866.889 TL tutarındaki karşılığı mali tablolarına yansıtmıştır (31 Aralık 2017: 12.096.894 TL)

Bedelsiz iade kapsamındaki eski 1285-1286 ve 1283 parsellerin (yeni 157 ada, 12-13-14 parsellerin) tapuları eski tapu maliklerine 6 Kasım 2017 tarihinde iade edilmiş olup, eski tapu malikleri ile Grup 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 Grup'a devredilmiştir. Ayrıca, 2-B kapsamındaki parsellerde 18 madde imar uygulaması sonuçlandırılmış olup, Düzenleme Ortaklık Payı (DOP)%26.29840, Kamu Ortaklık Payı (KOP) %5.37247 oranlarında konut alanı, Kültür tesisi(195 Ada, 8 parselde) ve spor alanı (199 Ada,2 parselde) fonksiyonlu alan tahsisi yapılmış, konut alanlarının tapuları verilmiş, hisseli kültür tesisi ve hisseli spor alanı tapularının ise bilahare verileceği hususu ise Eyüpsultan Belediyesi tarafından belirtilmiştir. 19 Mart 2018 tarihinde 4.486,73 m²'lik 200 Ada 1 parselin tüm hissesinin Grup adına tapu tescili yapılmıştır.

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 EYLÜL 2018 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

14. Karşılıklar, koşullu varlık ve yükümlülükler (Devamı)

7.207,17 m²'lik 200 Ada, 2 parselin ise, 106303/720717 hissesinin Grup adına tapu tescili yapılmıştır. Site tarafından akdi halefiyet Grup'a verilmiştir. Taksitli satış sözleşmesinin İstanbul Valiliği Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü Avrupa Yakası Milli Emlak Daire Başkanlığı'nca tamamlanıp, Tapu Müdürlüğü'ne gönderilmesini müteakip, 200 Ada, 2 parselin tüm hissesinin Grup'a tescili yapılacak olup, Grup da verdiği taahhütler gereği 200 Ada, 2 parselin; site kat maliklerine tapu dağıtımını yapacaktır.

Diğer

Grup'un 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 224.633 TL tutarında şarta bağlı yükümlülüğü bulunmaktadır (31 Aralık 2017: 141.446 TL).

Grup'un 30 Eylül 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).

Grup'un 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, 30 Eylül 2018 itibarıyla ödenerek kapanmıştır (31 Aralık 2017: 300.000 TL).

15. Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar

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

	30 Eylül 2018	31 Aralık 2017
Ödenecek vergi ve fonlar	484.985	511.922
Ödenecek sosyal güvenlik primleri	699.332	376.588
Personele borçlar	64.504	48.035
	1.248.821	936.545

**YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
VE BAĞLI ORTAKLIKLARI**

**30 EYLÜL 2018 TARİHİNDE SONA EREN
ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

16. Diğer kısa ve uzun vadeli karşılıklar

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

Diğer kısa vadeli karşılıklar	30 Eylül 2018	31 Aralık 2017
İstanbul – İstanbul taahhüt gider karşılığı (Not 14 ve 22)	2.008.065	4.717.000
Tapu gider karşılıkları (Not 14)	63.818	202.640
Dava Karşılıkları (Not 14)	-	300.000
	2.071.883	5.219.640

Diğer uzun vadeli karşılıklar	30 Eylül 2018	31 Aralık 2017
İstanbul – İstanbul taahhüt gider karşılığı (Not 14 ve 22)	6.858.824	7.379.894
	6.858.824	7.379.894

17. Vergi varlık ve yükümlülükleri

Ertelenmiş vergiler

	30 Eylül 2018	31 Aralık 2017
Ertelenen vergi varlıkları	98.039	75.650
Ertelenen vergi varlıkları- net	98.039	75.650

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

30 Eylül 2018 tarihi itibarıyla yürürlüğe giren vergi oranı göz önünde bulundurularak, müteakip 3 yılda gerçekleşecek geçici farklar üzerinden hesaplanan ertelenen vergi varlıkları ve yükümlülükleri için uygulanacak oran %22 olup; 2020 ve sonrasında gerçekleşecek olan geçici farklar üzerinden uygulanan vergi oranı %20 olacaktır. (31 Aralık 2017: %22). 30 Eylül 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibarıyla Grup ile ilgili birikmiş geçici farklar ve ertelenen vergi varlıklarının yürürlükteki vergi oranları kullanılarak hazırlanan dökümü aşağıdaki gibidir:

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 EYLÜL 2018 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

17. Vergi varlık ve yükümlülükleri (Devamı)

	Toplam geçici farklar		Ertelenen vergi varlıkları (yükümlülükleri)	
	30 Eylül 2018	31 Aralık 2017	30 Eylül 2018	31 Aralık 2017
Kıdem tazminatı karşılığı	281.824	201.069	62.001	44.235
İzin yükümlülüğü karşılığı	121.083	104.696	26.638	23.033
Şüpheli alacak karşılığı	66.189	66.189	14.562	14.562
Maddi ve maddi olmayan varlıklar üzerindeki geçici farklar	(6.345)	(10.967)	(1.396)	(2.413)
Diğer	(17.130)	(17.130)	(3.766)	(3.767)
Ertelenen vergi varlıkları	445.621	343.857	98.039	75.650

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

Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş., Kurumlar Vergisi Kanunu'na göre Kurumlar Vergisi'nden muaftır. Gelir Vergisi Kanunu'na göre ise gayrimenkul yatırım ortaklıklarının kazançları stopaja tabi tutulmuş olmakla birlikte, 93/5148 sayılı Bakanlar Kurulu kararı ile stopaj oranı sıfır olarak belirlenmiştir.

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

Türkiye'de Kurumlar Vergisi Kanunu 13 Haziran 2006 tarih ve 5520 sayılı yasa ile değişmiştir. Söz konusu 5520 sayılı yeni Kurumlar Vergisi Kanunu'nun pek çok hükmü 1 Ocak 2006 tarihinden geçerli olmak üzere yürürlüğe girmiştir. Buna göre Türkiye'de, kurumlar vergisi oranı 2018 yılı için %22'dir (2017: %20). Kurumlar vergisi oranı kurumların ticari kazancına vergi yasaları gereğince indirimi kabul edilmeyen giderlerin ilave edilmesi, vergi yasalarında yer alan istisna (iştirak kazançları istisnası, yatırım indirimi istisnası vb.) ve indirimlerin (Ar-Ge indirimi gibi) indirilmesi sonucu bulunacak vergi matrahına uygulanır.

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

Türkiye'deki bir işyeri ya da daimi temsilcisi aracılığı ile gelir elde eden dar mükellef kurumlar ile Türkiye'de yerleşik kurumlara ödenen kar paylarından (temettüler) stopaj yapılmaz. Bunların dışında kalan kişi ve kurumlara yapılan temettü ödemeleri %15 oranında stopaja tabidir. Karın sermayeye ilavesi, kar dağıtımı sayılmaz.

Şirketler üçer aylık finansal karları üzerinden %22 oranında geçici vergi hesaplar ve o dönemi izleyen ikinci ayın 14'üncü gününe kadar beyan edip 17'inci günü akşamına kadar öderler. Yıl içinde ödenen geçici vergi o yıla ait olup izleyen yıl verilecek kurumlar vergisi beyannamesi üzerinden hesaplanacak kurumlar vergisinden mahsup edilir. Mahsuba rağmen ödenmiş geçici vergi tutarı kalmış ise bu tutar nakden iade alınabileceği gibi devlete karşı olan herhangi bir başka finansal borca da mahsup edilebilir.

Türkiye'de ödenecek vergiler konusunda vergi otoritesi ile mutabakat sağlamak gibi bir uygulama bulunmamaktadır. Kurumlar vergisi beyannameleri hesap döneminin kapandığı ayı takip eden dördüncü ayın 25'inci günü akşamına kadar bağlı bulunulan vergi dairesine verilir.

**YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
VE BAĞLI ORTAKLIKLARI**

**30 EYLÜL 2018 TARİHİNDE SONA EREN
ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

17. Vergi varlık ve yükümlülükleri (Devamı)

Vergi incelemesine yetkili makamlar beş yıl zarfında muhasebe kayıtlarını inceleyebilir ve hatalı işlem tespit edilirse yapılacak vergi tarhiyatı nedeniyle ödenecek vergi miktarları değişebilir.

Türk vergi mevzuatına göre beyanname üzerinde gösterilen finansal zararlar 5 yılı aşmamak kaydıyla dönem kurum kazancından indirilebilirler. Ancak, finansal zararlar, geçmiş yıl karlarından mahsup edilemez.

30 Eylül 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait ara dönem özet konsolide finansal durum tablosuna yansıtılmış vergi tutarları aşağıda özetlenmiştir:

	30 Eylül 2018		31 Aralık 2017	
Ödenecek kurumlar vergisi ve gelir vergisi	324.976		383.282	
Eksi: peşin ödenen vergiler	(738.262)		(655.826)	
Ödenecek vergiler - net	(413.284)		(272.544)	

	1 Ocak - 30 Eylül 2018	1 Temmuz - 30 Eylül 2018	1 Ocak - 30 Eylül 2017	1 Temmuz - 30 Eylül 2017
Cari yıl vergi gideri / (alacağı)	324.976	120.370	314.748	121.334
Ertelenen vergi gideri / (alacağı)	(11.714)	10.129	(4.565)	10.737
Toplam vergi gideri	313.262	130.499	310.183	132.071

**YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
VE BAĞLI ORTAKLIKLARI**

**30 EYLÜL 2018 TARİHİNDE SONA EREN
ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

18. İlişkili taraf açıklamaları

30 Eylül 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibarıyla ilişkili taraflardan alacaklar, ilişkili taraflara borçlar ve ilişkili taraflarda bulunan nakit ve nakit benzeri değerlerin detayı aşağıdaki gibidir:

İlişkili taraflardan alacaklar	30 Eylül 2018	31 Aralık 2017
Ortaklar		
Yapı ve Kredi Bankası A.Ş.	528.443	333.736
Diğer ilişkili kuruluşlar		
Yapı Kredi Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	25.761	-
Hüseyin Ayduk Esat Koray	19.895	-
Yapı Kredi Portföy Yönetimi A.Ş.	8.951	3.613
Yapı Kredi Finansal Kiralama A.O.	5.448	-
Yapı Kredi Faktoring A.Ş.	3.019	-
	591.517	337.349

İlişkili taraflara borçlar	30 Eylül 2018	31 Aralık 2017
Ortaklar		
Yapı ve Kredi Bankası A.Ş.	324.576	319.772
Diğer ilişkili kuruluşlar		
Zer Merkezi Hizmetler A.Ş.	48.390	2.786
Otokoç Otomotiv Ticaret ve San. A.Ş.	25.600	17.304
Koray Sigorta Aracılık Hizmetleri A.Ş.	15.063	12.630
Opet Petrolcülük A.Ş.	2.388	1.972
Koç Sistem Bilgi İletişim Hizmetleri A.Ş.	2.353	1.118
Setur Servis Turistik A.Ş.	2.040	-
Koray Yapı Endüstrisi ve Ticaret A.Ş.	182	182
Eltek Elektrik Enerjisi İthalat İhracat ve Toptan Tic. A.Ş.	-	137.833
Koç Holding A.Ş.	-	7.080
Yapı Kredi Finansal Kiralama A.O.	-	4.264
RMK Classic Giyim Tekstil Ticaret A.Ş.	-	1.000
Tanı Pazarlama İlt. Hiz. A.Ş.	-	24
Diğer	22	943
	420.614	506.908

Nakit ve nakit benzeri değerler	30 Eylül 2018	31 Aralık 2017
Ortaklar		
Yapı ve Kredi Bankası A.Ş. (vadesiz mevduatlar)	86.851	315.924
	86.851	315.924

**YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
VE BAĞLI ORTAKLIKLARI**

**30 EYLÜL 2018 TARİHİNDE SONA EREN
ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

18. İlişkili taraf açıklamaları (Devamı)

Yatırım fonları	30 Eylül 2018	31 Aralık 2017
Ortaklar		
Yapı ve Kredi Bankası A.Ş.	461.903	2.112.129
Yatırım fonları	461.903	2.112.129
	461.903	2.112.129

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

İlişkili taraflara yapılan satışlar	1 Ocak – 30 Eylül 2018	1 Ocak – 30 Eylül 2017
Ortaklar		
Yapı ve Kredi Bankası A.Ş.	2.115.075	1.619.830
Koray Gayrimenkul Yatırım A.Ş.	-	51.155
Diğer		
Yapı Kredi Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	449.595	362.098
Yapı Kredi Finansal Kiralama A.O.	172.713	160.955
Yapı Kredi Portföy Yönetimi A.Ş.	159.893	137.888
Yapı Kredi Faktoring A.Ş.	101.501	85.217
Hüseyin Ayduk Esat Koray	62.377	-
Koray Yapı Endüstrisi ve Ticaret A.Ş.	-	11.848
	3.061.154	2.428.991
İlişkili taraflardan yapılan hizmet alımları	1 Ocak – 30 Eylül 2018	1 Ocak – 30 Eylül 2017
Ortaklar		
Yapı ve Kredi Bankası A.Ş.	465.680	403.373
Koray Gayrimenkul Yatırım A.Ş.	-	121.570
Diğer ilişkili kuruluşlar		
Eltek Elektrik Enerjisi İth. İhr.Toptan Tic. A.Ş.	802.286	1.150.492
Zer Merkezi Hizmetler A.Ş.	440.100	624.330
Otokoç Otomotiv Ticaret ve San. A.Ş.	159.311	115.237
Hüseyin Ayduk Esat Koray	122.523	-
Koray Sigorta Aracılık Hizmetleri A.Ş.	74.190	73.611
Koç Sistem Bilgi İletişim Hizm. A.Ş.	71.353	53.099
Opet Petrolcülük A.Ş.	33.760	25.340
Yapı Kredi Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	7.839	7.124
Setur Servis Turistik A.Ş.	6.495	8.267
Divan Turizm İşletmeleri A.Ş.	5.629	5.059
Tanı Pazarlama İlt.Hiz.A.Ş.	327	-
Koray Yapı Endüstrisi A.Ş.	-	1.566
RMK Classic Giyim Tekstil Ticaret A.Ş.	-	741
	2.189.493	2.589.809

**YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
VE BAĞLI ORTAKLIKLARI**

**30 EYLÜL 2018 TARİHİNDE SONA EREN
ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

18. İlişkili taraf açıklamaları (Devamı)

İlişkili taraflardan elde edilen faiz geliri	1 Ocak – 30 Eylül 2018	1 Ocak – 30 Eylül 2017
Ortaklar		
Yapı ve Kredi Bankası A.Ş.	155.728	93.247
- Faiz geliri	94	2.803
- Yatırım fonu geliri	155.634	90.444
	155.728	93.247

İlişkili taraflara faiz ve komisyon giderleri

İlişkili taraflara faiz ve komisyon giderleri	1 Ocak – 30 Eylül 2018	1 Ocak – 30 Eylül 2017
Ortaklar		
Yapı ve Kredi Bankası A.Ş.	10.574	579.504
Komisyon giderleri	10.574	579.504
	10.574	579.504

Verilen arsa avansları	30 Eylül 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 2.1.6'da açıklanmıştır. İlgili arsaların Şirket'e devri ile birlikte söz konusu avans kapatılmış olup, meblağ 30 Eylül 2018 itibarıyla Stoklar hesabında ilk madde ve malzeme kalemi altında yer almaktadır.

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

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

30 Eylül 2018 tarihi itibarıyla Yönetim Kurulu üyelerine, genel müdür ve yardımcılara sağlanan faydalar 1.635.687 TL'dir (30 Eylül 2017: 1.399.598 TL).

**YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
VE BAĞLI ORTAKLIKLARI**

**30 EYLÜL 2018 TARİHİNDE SONA EREN
ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

19. Esas faaliyetlerden diğer gelirler / (giderler)

30 Eylül 2018 ve 2017 tarihlerinde sona eren dokuz aylık dönemler için esas faaliyetlerden diğer gelirler ve giderler aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 30 Eylül 2018	1 Temmuz- 30 Eylül 2018	1 Ocak - 30 Eylül 2017	1 Temmuz - 30 Eylül 2017
İstanbul-İstanbul taahhüt karşılık geliri	105.614	-	2.849	(1.359)
Konusu kalmayan karşılık	138.822	43.558	-	-
Hizmet geliri	-	-	559.417	-
Diğer	5.407	5.407	104.613	1.421
	249.843	48.965	666.879	62
	1 Ocak - 30 Eylül 2018	1 Temmuz- 30 Eylül 2018	1 Ocak - 30 Eylül 2017	1 Temmuz - 30 Eylül 2017
Satış sonrası giderler	(535.643)	(180.584)	(1.387.603)	(462.744)
Hukuki danışmanlık giderleri	(332.520)	-	(321.900)	(193.140)
İstanbul – İstanbul taahhüt karşılık gideri	(283.331)	8.973	-	-
Diğer	(41.165)	-	(72.712)	-
	(1.192.659)	(171.611)	(1.782.215)	(655.884)

20. Finansman giderleri/gelirleri

30 Eylül 2018 ve 2017 tarihlerinde sona eren dokuz aylık dönemler için finansman giderleri ve gelirlerinin aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 30 Eylül 2018	1 Temmuz- 30 Eylül 2018	1 Ocak - 30 Eylül 2017	1 Temmuz - 30 Eylül 2017
Finansman gelirleri				
Faiz geliri	1.282.194	532.364	788.760	353.333
Kur farkı geliri	7.793	5.646	980.423	911
	1.289.987	538.010	1.769.183	354.244
	1 Ocak - 30 Eylül 2018	1 Temmuz- 30 Eylül 2018	1 Ocak - 30 Eylül 2017	1 Temmuz - 30 Eylül 2017
Finansman giderleri				
Faiz giderleri	-	-	(219.168)	-
Kur farkı gideri	(14.160)	(7.191)	(1.142.486)	(14.067)
Diğer	(119)	-	-	-
	(14.279)	(7.191)	(1.361.654)	(14.067)

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 EYLÜL 2018 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

21. Yabancı para pozisyonu

Grup'un 30 Eylül 2018 ve 31 Aralık 2017 tarihleri itibarıyla elinde yabancı para cinsinden varlık ve yükümlülük bulunmaması sebebiyle yabancı para riski bulunmamaktadır.

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:

Grup, Ankara İli-Çankaya İlçesi Lodumlu Mevkiinde (Ankara Ankara (Bilkent) projesi) 1/1000 ve 1/5000'lik imar planlarına dayanarak Çankaya Belediye Başkanlığı'ndan inşaat ruhsatı almış olup söz konusu proje ile ilgili inşaatı tamamlamış, yapı kullanım izin belgelerini almış ve satışı yapılan daireleri hak sahiplerine 2008 yılı içerisinde teslim etmiştir.

Ankara Ankara (Bilkent) projesi ile ilgili olarak komşu parsel sahipleri tarafından Ankara Büyükşehir Belediyesi ve Çankaya Belediye Başkanlıklarına açılan ve Grup'un 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 Grup 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, Grup tarafından 29 Ocak 2009 tarihinde, yürütmeyi durdurma ve duruşma talepli olarak dava açılmıştır. Dava, Grup aleyhine sonuçlanmış ve mahkeme, davanın reddine karar vermiştir. Davanın reddi kararı, temyiz incelemesi sonucunda onanmış ve onama kararına karşı, yürütmeyi durdurma talepli olarak karar düzeltme yoluna başvuru yapılmış olup, Danıştay 6. Dairesi karar düzeltme talebini reddetmiştir.

Çankaya Belediye Encümeni'nin 3510/25 sayılı yıkım kararına karşı Ankara 11. İdare Mahkemesi'nin 2010/325E. sayılı dosyası üzerinden açılmış iptal davası ile ilgili olarak, Ankara 11. İdare Mahkemesi davanın reddine karar vermiştir. Bu karara karşı, temyiz yoluna başvurulmuştur. Temyiz incelemesi sonucunda ilgili kararın bozulmasına, karar düzeltme yolu açık olmak üzere oy çokluğu ile Grup lehine karar verilmiştir. Ankara Çankaya Belediyesi tarafından Danıştay'da lehimize sonuçlanan kararla ilgili olarak Danıştay nezdinde yapılan karar düzeltme de lehimize sonuçlanmış olup, Danıştay 14. Dairesi tarafından lehimize sonuçlanan dava onama için Ankara 11.İdare Mahkemesi'ne geri gönderilmiştir. Ankara 11. İdare Mahkemesi 2014/431E.- 2014/439K. sayılı kararı ile Danıştay 14. Dairesi'nin bozma yönündeki kararına, temyiz yolu açık olmak üzere, Grup 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 Grup lehine verilmiş kararı onanmıştır. 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 Grup lehine vermiş olduğu yıkım işleminin iptali yolundaki kararına istinaden kesinleşme şerhi 6 Mart 2017 tarihinde yazılmış, böylelikle söz konusu dosya tamamen kapanmıştır.

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 EYLÜL 2018 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(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)

Danıştay'ın aldığı kararda imar planları ve inşaat ruhsatının iptali sonrası yıkım kararına gidilen süreçte Grup'un bir kusuru olmadığı ve yıkım işlemine karar verilmesinin idarenin (Belediyelerin) hizmet kusuru nedeniyle olduğu, bu nedenle, ancak yıkıma konu taşınmaz bedeli ödendikten sonra yıkım uygulaması yapılabileceğine işaret edilmektedir. Yapı Kayıt Belgesi ile ilgili olarak İmar Kanununa eklenen geçici 16'ncı Madde ile Yönetmeliği yürürlüğe girmiştir. İmar barışından faydalanmak için Ankara-Ankara Sitesi bağımsız bölüm mülkiyet sahipleri hep birlikte bu başvuruyu yaparlar ve Yapı Kayıt Belgesi alırlarsa sitenin ruhsatsız/iskansız yapı olma durumu ortadan kalkacaktır. Yapı kayıt belgesi mevzuatı çerçevesinde başvuru hakkı sadece mülkiyet sahibine ait olduğundan Grup'un yapı kayıt belgesine başvuru hakkı bulunmamaktadır.

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

Yukarıda belirtilen davalara istinaden ayrıca Ankara Ankara (Bilkent) sitesindeki kat malikleri tarafından Grup 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, Grup'a karşı Ankara-Ankara projesiyle ilgili olarak tüketici mahkemeleri nezdinde açılmış olan davalarda da, Grup'un avukatları tarafından ilgili mahkemelere sunulmakta olup; Grup'un imar planları ve iskân iptali ile yıkıma giden süreçte bir kusuru olmadığı ve ortada idarenin hizmet kusurunun bulunduğu Danıştay 14. Dairesi'nin bozma kararı ile açıkça ortaya konulmuş olduğuna dikkat çekilmektedir. Bu itibarla, söz konusu bozma kararının, Grup aleyhine açılmış olan tüketici davalarını Grup lehine etkileyeceği ve Grup'un kusursuzluğunu ortaya koyacağı düşünülmektedir. Tüketici davalarından bir tanesi ile ilgili olarak 13 Mayıs 2015 tarihli duruşmaya, davacı tarafın katılmaması sebebiyle davanın açılmamış sayılmasına karar verilmiş ve karar kesinleşmiştir. Bir diğer tüketici davasında da hem tüketici mahkemesinde, hem de Yargıtay'da ret kararı alınarak dava lehimize 16 Haziran 2015 tarihinde kesinleşmiştir. Diğer bir tüketici davası da, feragat nedeni ile ret edilmiş olup ilgili karar 28 Kasım 2016 tarihinde kesinleşmiştir. Söz konusu açılan toplam tüketici dava sayısı on beş iken, geline aşamada dört adet tüketici davasının da Grup lehine sonuçlanması ile, dava sayısı sekize düşmüştür.

30 Eylül 2018 tarihli özet konsolide olmayan finansal tabloların kamuya açıklanma tarihi itibarıyla yıkım kararı ile ilgili süreç Ankara 11. İdare Mahkemesi'nin Grup lehine vermiş olduğu yıkım işleminin iptali yolundaki karar kesinleştiğinden sona ermiştir. Tüketici davaları ile ilgili hukuki süreç devam etmektedir.

Ancak Ankara Ankara (Bilkent) projesine istinaden önceki yıllarda açılmış olan tüketici davalarının bir kısmında Grup lehine 2015 yılında kesin karar alınması sonrası, Grup'un ilgili avukatlarına başarı primi ödenmesi beklendiğinden ve yüksek mahkemede devam etmekte olan davalara ilişkin söz konusu avukat sözleşmesine istinaden ilgili avukata yapılması planlanan ödeme için Grup'un 30 Eylül 2018 itibarıyla toplam 318.572 TL tutarında şarta bağlı yükümlülüğü bulunmaktadır (31 Aralık 2017: 295.416 TL).

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 EYLÜL 2018 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(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)

İstanbul İstanbul projesi:

Grup'un 2001 yılında teslimatını gerçekleştirdiği İstanbul-İstanbul projesiyle ilgili olarak İstanbul-İstanbul site yönetiminden alınan 29 Temmuz 2013 tarihli yazıda özetle; İstanbul-İstanbul projesinin 1. ve 2. fazlarında yer alan konutların satışı esnasında Grup 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 Grup'un 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 Grup tarafından alınmıştır.

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

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

Eski tapu malikleri ile Grup 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 2018 tarihlerinde Grup'a 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, Kültür tesisi (195 Ada, 8 parselde) ve spor alanı (199 Ada, 2 parselde) fonksiyonlu alan tahsisi yapılmış, konut alanlarının tapuları verilmiş, hisseli kültür tesisi ve spor alanı tapularının ise bilahare verileceği hususu ise Eyüpsultan Belediyesi tarafından belirtilmiştir. 19 Mart 2018 tarihinde 4.486,73 m2'lik 200 Ada 1 parselin tüm hissesinin Grup adına tapu tescili yapılmıştır. 7.207,17 m2'lik 200 Ada, 2 parselin ise, 106303/720717 hissesinin Grup adına tapu tescili yapılmıştır. Site tarafından akdi halefiyet Grup'a verilmiştir. Taksitli satış sözleşmesinin İstanbul Valiliği Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü Avrupa Yakası Milli Emlak Daire Başkanlığı'nca tamamlanıp, Tapu Müdürlüğü'ne gönderilmesini müteakip, 200 Ada, 2 parselin tüm hissesinin Grup'a tescili yapılacak olup, Grup da verdiği taahhütler gereği 200 Ada, 2 parselin; site kat maliklerine tapu dağıtımını yapacaktır.

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 EYLÜL 2018 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(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)

Grup 2002 yılı başlarında Göktürk-Kemerburgaz semtinde yer alan ve 3 faz olarak planlanan İstanbul-İstanbul projesinin 2 fazını bitirip sahiplerine teslim etmiştir. Projenin 3. fazı başlarken; Hazine, bu arsanın 6292 sayılı Yasa kapsamına girmediğinden yola çıkarak 3. fazın gerçekleştirileceği 1571 ve 1572 parselleri kendi adına tescil ettirdiğinden projenin 3. fazı gerçekleşmemiştir. 3. fazda 2-B parseli olan eski 1285 parsel, yeni 157 Ada, 12 parsel de yer almaktadır. (18 madde imar uygulaması sonrası 200 Ada, 1 parsel). Mevcut projede yer alan sosyal alanlar, yapılacak düşünülen 3. fazın da göz önüne alınacak şekilde, sadece 1. ve 2. fazdaki konut sahiplerinin kullanacağı şekilde değil, 3. faz tamamlandığında buradaki konut sahiplerinin de faydalanacağı büyüklük ve kapasitede yapılmıştır.

Grup, 1. ve 2. fazları bitirirken, bu konutların kullanabileceği sosyal alanların da inşaatını bitirmiştir. 18'nci madde uygulaması sonrası 7.207,17m² 'ye inen öncesinde ise 10.547,75 m²'ye yayılan bu sosyal alan arazisinin (157 Ada 8 Parsel, 18 madde imar uygulaması sonrası 200 Ada, 2 Parsel) kullanım hakkı mevcut durumda İstanbul – İstanbul sitesinin inisiyatifinde olmasına karşın, 2-B yasası gereği işlemler sonuçlanana kadar mülkiyetin 614414/720717 hissesi Hazine'ye aittir. Ancak, Milli Emlak Müdürlüğü'nün talebi üzerine, 2-B kapsamındaki bedelsiz iade ile satın alınacak parseller birbirinden ayrıştırıldığından 157 Ada 8-9 parseller tevhit ve ifraz işlemlerinden geçirilerek 157 Ada, 12-13-14-15 parseller oluşmuştur. Ortadan kalkan 157 Ada, 8 parsel, yeni 157 Ada, 15 parsel ile kısmen de 157 Ada 12 parsel (18 madde imar uygulaması sonrası 200 Ada, 2 parsel) kapsamındadır. Konutların satışı esnasında Grup tarafından verilen taahhüt kapsamında, gerekli hukuki zeminin oluşması durumunda bahsi geçen parselin tapu ferağ takrirlerinin alınarak projede yer alan bağımsız bölüm sahiplerine hisseleri oranında devrinin yapılması kararlaştırılmıştır. Bu alanın 1.556,10 m²'lik kısmının tapu senedi (200 Ada, 2 parselin 106303/720717 hissesi) 6292 sayılı kanun gereği bedelsiz olarak 19 Mart 2018 tarihinde alınmıştır. Kalan 8.991,65 m²'lik kısmı için ise toplam bedelin %20'si Grup tarafından ödenmiş olup, geri kalan ödeme için İstanbul Valiliği Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü Avrupa Yakası Milli Emlak Daire Başkanlığı ile yapılacak işlemlerin tamamlanması beklenmektedir.

25 Nisan 2012 tarihi itibarıyla "2B" yasası yürürlüğe girmiştir. Bu yasaya göre; Hazine, orman vasfını yitirmiş kendi arsalarının üzerinde yerleşik bulunan kişilere/Gruplara, 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 beklenmekte idi. Ancak, sitelerin tüzel kişiliği olmadığından Site adına Tapu Müdürlüğü tarafından tapu düzenlenememektedir. Bu nedenle, site 6292 sayılı yasada tanımı bulan akdi halefiyet ile hakkını Grup'a devretmiştir.

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

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

**YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
VE BAĞLI ORTAKLIKLARI**

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

(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)

Grup konuyla ilgili, Grup ve site yönetime ulaşan tebligatlara istinaden; toplam tutarın %20'sini peşin ödemişken; (3.407.721,86 TL), kalan tutarı ise 5 yılda 10 eşit taksitte ödemeyi planlamaktadır. Grup 30 Eylül 2018 tarihi itibarıyla bu ödeme planına göre ödenmesi muhtemel olarak öngörülen tutarın net bugünkü değeri olan 8.866.889 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 Grup'a 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 sitesini adına tapu düzenlenmemektedir. Bu yüzden, Site Grup'a akdi halefiyet belgesi vermiştir.

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

Mevcut durumda Hazine adına tescilli olarak görünmekte olan; bu yüzden 2-B statüsünde değerlendirilmesi için Grup 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 Grup'un 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.

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 EYLÜL 2018 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR (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 Çankaya projesi:

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

Çankaya Yerel Kalkınma ve Dayanışma Vakfı'nın Çankaya Belediye Başkanlığı ve T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığına aleyhine, Ankara 9. İdare Mahkemesi'nin 2006/2203E sayılı dosya üzerinden açılmış olan davada mahkeme, 30 Aralık 2004 tarihli imar durumu belgesinin, Çankaya Belediyesi Encümeni'nin 23 Aralık 2004 tarihli parsellerin tevhidî kararının, Ankara Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu'nun 16 Nisan 2004 tarihli 9102 sayılı ve 13 Kasım 1995 tarihli 4304 sayılı kararının iptaline karar vermiştir. Mahkeme kararı yürütmeyi durdurma ve duruşma talepli olarak temyiz edilmiştir. Danıştay 6. Dairesi mahkeme kararını onanmıştır. Bunun üzerine, yine Danıştay 6. Dairesi nezdinde karar düzeltme yoluna başvuru yapılmış ve Danıştay tarafından Grup lehine karar verilmiş olup; dosya, Ankara 9. İdare Mahkemesi'ne geri gönderilmiştir. Ankara 9. İdare Mahkemesi, 2013/586E - 2013/1089K sayılı Kararı ile Danıştay 6. Dairesi'nin bozma kararına uyma yönünde karar almıştır. Çankaya Yerel Kalkınma ve Dayanışma Vakfı, Ankara 9. İdare Mahkemesi'nin vermiş olduğu bozmaya uyma ile davanın reddi kararına karşı temyiz yoluna gitmiştir.

Temyiz incelemesi karar düzeltme yolu açık olmak üzere Grup lehine onanmıştır. Bu süreçten sonra Çankaya Yerel Kalkınma ve Dayanışma Vakfı'nın karar düzeltmeye gitmemesi nedeniyle bu karar Grup lehine kesinleşmiş ve ilgili dava tüm hukuki süreçlerini tamamlayarak Grup 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 Grup'un davalı Çankaya Belediye Başkanlığı yanında "Müdâhil" sıfatı ile dâhil olduğu Ankara Çankaya projesi ile ilgili arsanın park ve rekreasyon alanı kullanımında ve Kavaklıdere Vadisi doğal sit alanı içerisinde kalması nedeniyle "imar çapı ve ruhsatın iptali" konulu davaya ilişkin olarak verilen 27 Mayıs 2008 tarihli yürütmenin durdurulma kararına 12 Ağustos 2008 tarihinde Grup tarafından Ankara Bölge İdare Mahkemesi nezdinde itiraz edilmiştir.

Ankara 9. İdare Mahkemesi, 18 Aralık 2008 tarihli kararı ile inşaat ruhsatlarının iptaline karar vermiştir. Gerekçeli karar Grup tarafından temyiz edilmiş olup, temyiz incelemesi, Danıştay 6. Dairesi nezdinde 2009/2706E sayılı dosya üzerinden görüşülmüş ve Grup lehine karar düzeltme yolu açık olmak üzere karar verilmiştir. Bu gelişme sonrasında, davanın karar düzeltme aşaması da Grup lehine sonuçlanmış olup; daha sonra da Grup'un müdâhil olarak katıldığı bu davada ilk derece mahkemesi, temyiz yolu açık olmak üzere, Grup lehine davanın reddine karar vermiştir. 31 Mart 2015 tarihinde söz konusu davada Ankara Büyükşehir Belediyesi temyiz başvurusunda bulunmuştur. Grup aleyhine Danıştay bozma kararı (temyiz kararı) 18 Nisan 2018 tarihinde tebliğ edilmiştir. Temyiz kararına karşı karar düzeltme başvurusunda bulunulmuştur.

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

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

30 EYLÜL 2018 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

(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)

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

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

30 Eylül 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 tablolarda 63.818 TL tutarında karşılık ayrılmıştır (31.12.2017: 202.640 TL).

1571-1572 Parseller

Eyüp İlçesi, Göktürk Mahallesi'nde 2000 yılında yapılan kadastro sırasında, 4.720,45 m2 miktarlı 1571, 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.

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 Eyüpsultan İlçesi, Göktürk Mahallesi, 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 yapıp 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 şağilinin de belirlenmek suretiyle düzeltilmesi için dava açılmıştır. 1572 parsel ile ilgili olarak; söz konusu davada lehimize iptal kararı verilmiştir 6292 sayılı yasada belirlenen akdi halefiyet ile Grup lehine muvafakat verilmiştir. Grup'un, 1571-1572 numaralı parsellerle ilgili açılacak davaya ilişkin avukata ödenmesi planlanan başarı primi için 2.450.000 TL tutarında şarta bağlı yükümlülüğü bulunmaktadır. (31.12.2017: 2.450.000 TL). Söz konusu arsalar için yapılması muhtemel avukatlık giderleri için daha önceki dönemde ayrılan 300.000 TL tutarında karşılık, 30 Eylül 2018 itibarıyla ödenerek kapanmıştır. (31 Aralık 2017: 300.000 TL).

**YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
VE BAĞLI ORTAKLIKLARI**

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

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

23. Ek dipnot: Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü

Grup'un, 30 Eylül 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.

Ayrıca, bu dipnotta yer verilen bilgiler Grup'un konsolide olmayan verileridir ve bu veriler ara dönem özet konsolide finansal tablolarda yer verilen bilgilerle örtüşmeyebilir.

	Konsolide Olmayan (Bireysel) Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	İlgili Düzenleme	30 Eylül 2018 (TL)	31 Aralık 2017 (TL)
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(b)	9.100.619	11.171.410
B	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(a)	65.819.298	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)	-	-
	Diğer Varlıklar		3.234.887	4.531.998
D	Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 3/(p)	78.360.145	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	67.085.184	67.528.425
	Diğer Kaynaklar		11.274.961	15.106.342
D	Toplam Kaynaklar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 3/(p)	78.360.145	82.634.767
	Konsolide Olmayan (Bireysel) Diğer Finansal Bilgiler	İlgili Düzenleme	30 Eylül 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)	7.186.825	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)	6.612.936	4.762.886

**YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
VE BAĞLI ORTAKLIKLARI**

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

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

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

	Portföy Sınırlamaları	İlgili Düzenleme	Hesaplama	Asgari/Azami Oran	30 Eylül 2018 (TL)	31 Aralık 2017(TL)
1	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 22/(e)	K/D	Azami %10	%0,00	%0,00
2	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(a),(b)	(B+A1)/D	Asgari %51	84,00%	%80,75
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(b)	(A+C-A1)/D	Azami %49	11,88%	%13,77
4	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(d)	(A3+B1+C1)/D	Azami %49	%0,00	%0,00
5	Atıl Tutulan Arsa/Araziler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(c)	B2/D	Azami %20	%0,00	%0,00
6	İşletmecisi Şirkete İştirak	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 28	C2/D	Azami %10	%0,26	%0,25
7	Borçlanma Sınırı	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 31	(E+F+G+H+J)/I	Azami %500	%1,49	%1,48
8	Vadeli/Vadesiz TL/Döviz	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 22/(e)	(A2-A1)/D	Azami %10	9,17%	%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	8,44%	%5,76

.....