

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

**1 Ocak – 31 Aralık 2016 tarihli hesap dönemine  
ait konsolide finansal tablolar ve bağımsız  
denetim raporu**

## Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

### İçindekiler

	<u>Sayfa</u>
Bağımsız denetim raporu	1 - 2
Konsolide finansal durum tablosu	3 - 4
Konsolide kapsamlı kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu	5
Konsolide özkaynaklar değişim tablosu	6
Konsolide nakit akış tablosu	7
Konsolide finansal tablolara ait açıklayıcı dipnotlar	8 - 66

## **Konsolide finansal tablolar hakkında bağımsız denetçi raporu**

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

Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve bağlı ortaklıklarının (birlikte "Grup" olarak anılacaktır) 31 Aralık 2016 tarihli konsolide finansal durum tablosu ile aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait konsolide kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu, konsolide özkaynaklar değişim tablosu, konsolide nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarını özetleyen dipnotlar ve diğer açıklayıcı notlardan oluşan ilişikteki konsolide finansal tablolarını denetlemiş bulunuyoruz.

#### *Yönetimin Finansal Tablolara İlişkin Sorumluluğu*

Grup yönetimi bu konsolide finansal tabloların Türkiye Muhasebe Standartları'na ("TMS") uygun olarak hazırlanmasından, gerçeğe uygun bir biçimde sunumundan ve hata ve hile kaynaklı önemli yanlışlık içermeyen konsolide finansal tabloların hazırlanmasını sağlamak için gerekli gördüğü iç kontrolden sorumludur.

#### *Bağımsız Denetçinin Sorumluluğu*

Sorumluluğumuz, yaptığımız bağımsız denetime dayanarak bu konsolide finansal tablolar hakkında görüş bildirmektir. Yaptığımız bağımsız denetim, Sermaye Piyasası Kurulu'nca yayımlanan bağımsız denetim standartlarına ve Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yayımlanan Türkiye Denetim Standartları'nın bir parçası olan Bağımsız Denetim Standartları'na uygun olarak yürütülmüştür. Bu standartlar, etik hükümlere uygunluk sağlanmasını ve bağımsız denetimin, finansal tabloların önemli yanlışlık içerip içermediğine dair makul güvence elde etmek üzere planlanarak yürütülmesini gerektirmektedir.

Bağımsız denetim, konsolide finansal tablolardaki tutar ve açıklamalar hakkında denetim kanıtı elde etmek amacıyla denetim prosedürlerinin uygulanmasını içerir. Bu prosedürlerin seçimi, konsolide finansal tablolardaki, hata veya hileden kaynaklı "önemli yanlışlık" risklerinin değerlendirilmesi de dâhil, bağımsız denetçinin mesleki muhakemesine dayanır. Bağımsız denetçi risk değerlendirmelerini yaparken, şartlara uygun denetim prosedürlerini tasarlamak amacıyla, işletmenin konsolide finansal tablolarının hazırlanması ve gerçeğe uygun sunumuyla ilgili iç kontrolü değerlendirir, ancak bu değerlendirme, işletmenin iç kontrolünün etkinliğine ilişkin bir görüş verme amacı taşımaz. Bağımsız denetim, bir bütün olarak konsolide finansal tabloların sunumunun değerlendirilmesinin yanı sıra, işletme yönetimi tarafından kullanılan muhasebe politikalarının uygunluğunun ve yapılan muhasebe tahminlerinin makul olup olmadığının değerlendirilmesini de içerir.

Bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bağımsız denetim kanıtlarının, görüşümüzün oluşturulması için yeterli ve uygun bir dayanak oluşturduğuna inanıyoruz.

## Görüş

Görüşümüze göre, konsolide finansal tablolar, Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ve bağlı ortaklıklarının 31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla finansal durumunu ve aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait finansal performansını ve nakit akışlarını, Türkiye Muhasebe Standartlarına uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır.

### *Mevzuattan kaynaklanan diğer yükümlülüklerle ilişkin rapor*

1. 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun ("TTK") 398. Maddesi'nin dördüncü fıkrası uyarınca düzenlenen Riskin Erken Saptanması Sistemi ve Komitesi hakkındaki denetçi raporu 31 Ocak 2017 tarihi itibarıyla Grup'un Yönetim Kurulu'na sunulmuştur.
2. TTK'nın 402. Maddesi'nin dördüncü fıkrası uyarınca Şirketin 1 Ocak – 31 Aralık 2016 hesap döneminde defter tutma düzeninin, finansal tabloların, kanun ile Şirket esas sözleşmesinin finansal raporlamaya ilişkin hükümlerine uygun olmadığına dair önemli bir hususa rastlanmamıştır.
3. TTK'nın 402. Maddesi'nin dördüncü fıkrası uyarınca Yönetim Kurulu tarafımıza denetim kapsamında istenen açıklamaları yapmış ve talep edilen belgeleri vermiştir.

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

Yaşar Bivas, SMMM  
Sorumlu Denetçi

31 Ocak 2017  
İstanbul, Türkiye

Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla

konsolide finansal durum tablosu

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

		Bağımsız denetimden geçmiş	Bağımsız denetimden geçmiş
	Dipnot referansları	Cari dönem 31 Aralık 2016	Önceki dönem 31 Aralık 2015
<b>Dönen varlıklar</b>		<b>49.189.778</b>	<b>55.989.957</b>
Nakit ve nakit benzerleri	4	1.208.871	209.260
Ticari alacaklar			
- İlişkili taraflardan ticari alacaklar	7, 28	457.310	687.653
- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	7	5.293.299	5.499.155
Diğer alacaklar			
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	8	1.632.552	602.645
Stoklar	9	18.871.761	27.033.693
Finansal yatırımlar			
- Kullanımı kısıtlı banka bakiyeleri	5	17.985.305	14.841.390
Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar	20	317.242	35.968
Peşin ödenmiş giderler	15	559.694	562.722
Diğer dönen varlıklar	13	2.863.744	6.517.471
<b>Duran varlıklar</b>		<b>56.768.954</b>	<b>125.549.756</b>
Diğer alacaklar			
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	8	109.644	119.960
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	10	55.054.209	118.503.376
Maddi duran varlıklar	11	1.508.450	1.596.940
Maddi olmayan duran varlıklar	12	21.413	56.598
Peşin ödenmiş giderler	15	23.258	10.018
Ertelenmiş vergi varlığı	20	51.980	64.370
Diğer duran varlıklar	13	-	5.198.494
<b>Toplam varlıklar</b>		<b>105.958.732</b>	<b>181.539.713</b>

Sayfa 8 ile 66 arasında yer alan dipnotlar bu konsolide finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

**Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi****31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla****konsolide finansal durum tablosu**

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

		<b>Bağımsız denetimden geçmiş</b>	<b>Bağımsız denetimden geçmiş</b>
	<b>Dipnot referansları</b>	<b>Cari dönem 31 Aralık 2016</b>	<b>Önceki dönem 31 Aralık 2015</b>
<b>Kısa vadeli yükümlülükler</b>		<b>33.631.225</b>	<b>100.288.964</b>
Kısa vadeli borçlanmalar	6	<b>18.178.321</b>	84.191.945
Ticari borçlar			
- İlişkili taraflara borçlar	7, 28	<b>880.643</b>	809.623
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	7	<b>2.737.849</b>	3.010.278
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	16	<b>1.200.894</b>	676.512
Diğer borçlar			
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	8	<b>601.511</b>	422.211
Ertelenmiş gelirler	18	<b>1.230.333</b>	2.491.879
Kısa vadeli karşılıklar			
- Diğer kısa vadeli karşılıklar	19	<b>8.801.674</b>	8.686.516
<b>Uzun vadeli yükümlülükler</b>		<b>8.421.950</b>	<b>8.409.680</b>
Diğer borçlar			
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	8	<b>81.606</b>	74.892
Uzun vadeli karşılıklar			
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar	17	<b>731.677</b>	667.059
- Diğer uzun vadeli karşılıklar	19	<b>7.608.667</b>	7.667.729
<b>Özkaynaklar</b>		<b>63.905.557</b>	<b>72.841.069</b>
<b>Ana ortaklığa ait özkaynaklar</b>		<b>63.093.754</b>	<b>72.205.548</b>
Ödenmiş sermaye	21	<b>40.000.000</b>	40.000.000
Sermaye düzeltmesi farkları	21	<b>91.449.175</b>	91.449.175
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler			
- Diğer Kazanç / (Kayıplar)	17	<b>(259.269)</b>	(196.216)
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	21	<b>5.228.249</b>	5.061.519
Geçmiş yıllar zararları		<b>(64.275.660)</b>	(69.953.783)
Net dönem karı / (zararı)		<b>(9.048.741)</b>	5.844.853
<b>Kontrol gücü olmayan paylar</b>	21	<b>811.803</b>	635.521
<b>Toplam kaynaklar</b>		<b>105.958.732</b>	<b>181.539.713</b>

Sayfa 8 ile 66 arasında yer alan dipnotlar bu konsolide finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

## Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2016 tarihinde sona eren hesap dönemine ait konsolide kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)

		Bağımsız denetimden geçmiş Cari dönem	Bağımsız denetimden geçmiş Önceki dönem
	Dipnot referansları	1 Ocak - 31 Aralık 2016	1 Ocak - 31 Aralık 2015
<b>Sürdürülen faaliyetler</b>			
Hasılat	22	44.044.018	56.943.555
Satışların maliyeti (-)	22, 23	(37.292.128)	(47.263.989)
<b>Brüt kar</b>		<b>6.751.890</b>	9.679.566
Genel yönetim giderleri (-)	23	(7.824.089)	(7.475.446)
Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri (-)	23	(1.705.366)	(1.138.816)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	24	4.202.705	29.791.008
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	24	(5.874.379)	(12.375.805)
<b>Esas faaliyet karı/(zararı)</b>		<b>(4.449.239)</b>	18.480.507
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	25	97.998	82.844
<b>Finansman gideri öncesi faaliyet karı/(zararı)</b>		<b>(4.351.241)</b>	18.563.351
Finansman gelirleri	26	5.844.879	5.011.043
Finansman giderleri (-)	26	(7.900.271)	(16.890.204)
<b>Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi karı/(zararı)</b>		<b>(6.406.633)</b>	6.684.190
<b>Sürdürülen faaliyetler vergi gideri</b>		<b>(2.136.313)</b>	(578.181)
Dönem vergi gideri	20	(2.103.577)	(602.936)
Ertelenmiş vergi gideri	20	(32.736)	24.755
<b>Sürdürülen faaliyetler dönem karı/(zararı)</b>		<b>(8.542.946)</b>	6.106.009
Durdurulan faaliyetler dönem karı/(zararı)		-	-
<b>Dönem karı/(zararı)</b>		<b>(8.542.946)</b>	6.106.009
<b>Dönem karının/(zararının) dağılımı</b>			
Kontrol gücü olmayan paylar		505.795	261.156
Ana ortaklık payları		(9.048.741)	5.844.853
<b>Pay başına kar/(zarar)</b>			
Sürdürülen faaliyetlerden pay başına kar / (zarar)	27	(0,2262)	0,1461
Durdurulan faaliyetlerden pay başına zarar		-	-
<b>Diğer kapsamlı gelir/(gider)</b>			
<b>Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar</b>	21	<b>(102.931)</b>	(130.504)
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları/kayıpları	17	(123.277)	(141.419)
Ertelenmiş vergi etkisi		20.346	10.915
<b>Kontrol gücü olmayan paylara transferler</b>		<b>(39.878)</b>	(21.394)
<b>Toplam kapsamlı kar/(zarar)</b>		<b>(8.645.877)</b>	5.975.505
<b>Toplam kapsamlı gelirin/(giderin) dağılımı</b>			
Kontrol gücü olmayan paylar		465.917	239.762
Ana ortaklık payları		(9.111.794)	5.735.743

Sayfa 8 ile 66 arasında yer alan dipnotlar bu konsolide finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2016 tarihinde sona eren hesap dönemine ait  
konsolide özkaynaklar değişim tablosu  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)

			Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelir/giderler	Birikmiş karlar/(zararlar)				Kontrol gücü olmayan paylar	Toplam özkaynaklar
	Sermaye	Sermaye düzeltmesi farkları	Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazanç/ (kayıpları)	Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	Geçmiş yıllar zararları	Net dönem karı/(zararı)	Ana ortaklığa ait özkaynaklar		
<b>1 Ocak 2016</b>	<b>40.000.000</b>	<b>91.449.175</b>	<b>(196.216)</b>	<b>5.061.519</b>	<b>(69.953.783)</b>	<b>5.844.853</b>	<b>72.205.548</b>	<b>635.521</b>	<b>72.841.069</b>
Transferler	-	-	-	166.730	5.678.123	(5.844.853)	-	-	-
Temettü ödemesi (Not 21)	-	-	-	-	-	-	-	(289.635)	(289.635)
Aktüeryal kayıp (Not 21)	-	-	(63.053)	-	-	-	(63.053)	(39.878)	(102.931)
Net dönem karı (zararı)	-	-	-	-	-	(9.048.741)	(9.048.741)	505.795	(8.542.946)
Toplam kapsamlı gider	-	-	(63.053)	-	-	(9.048.741)	(9.111.794)	465.917	(8.645.877)
<b>31 Aralık 2016</b>	<b>40.000.000</b>	<b>91.449.175</b>	<b>(259.269)</b>	<b>5.228.249</b>	<b>(64.275.660)</b>	<b>(9.048.741)</b>	<b>63.093.754</b>	<b>811.803</b>	<b>63.905.557</b>
1 Ocak 2015	40.000.000	91.449.175	(87.106)	5.061.519	(101.014.831)	31.061.048	66.469.805	627.210	67.097.015
Transferler	-	-	-	-	31.061.048	(31.061.048)	-	-	-
Temettü ödemesi (Not 21)	-	-	-	-	-	-	-	(231.451)	(231.451)
Aktüeryal kayıp (Not 21)	-	-	(109.110)	-	-	-	(109.110)	(21.394)	(130.504)
Net dönem karı (zararı)	-	-	-	-	-	5.844.853	5.844.853	261.156	6.106.009
Toplam kapsamlı gelir	-	-	(109.110)	-	-	5.844.853	5.735.743	239.762	5.975.505
<b>31 Aralık 2015</b>	<b>40.000.000</b>	<b>91.449.175</b>	<b>(196.216)</b>	<b>5.061.519</b>	<b>(69.953.783)</b>	<b>5.844.853</b>	<b>72.205.548</b>	<b>635.521</b>	<b>72.841.069</b>

Sayfa 8 ile 66 arasında yer alan dipnotlar bu konsolide finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

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

**31 Aralık 2016 tarihinde sona eren hesap dönemine ait konsolide nakit akış tablosu**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası("TL") olarak ifade edilmiştir)

		Bağımsız denetimden geçmiş Cari dönem	Bağımsız denetimden geçmiş Önceki dönem
	Dipnot referansları	1 Ocak-31 Aralık 2016	1 Ocak-31 Aralık 2015
<b>A. İşletme faaliyetlerinden nakit akışları</b>			
Dönem zararı		(8.542.946)	6.106.009
<b>Dönem net karı /(zararı) mutabakatı ile ilgili düzeltmeler</b>			
Amortisman ve itfa gideri ile ilgili düzeltmeler	11, 12	169.348	200.169
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar (iptali) ile ilgili düzeltmeler		98.146	(7.299)
Sektörel gereksinimler çerçevesinde ayrılan karşılıklar (iptali) ile ilgili düzeltmeler		(1.942.998)	(4.491.853)
Faiz gelirleri ile ilgili düzeltmeler	26	(1.949.165)	(329.449)
Faiz giderleri ile ilgili düzeltmeler	26	3.899.569	8.222.271
Gerçekleşmemiş yabancı para çevrim farkları ile ilgili düzeltmeler		(35.716)	1.625.643
Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer kayıpları (Kazançları) ile ilgili düzeltmeler	24	(1.756.284)	(15.126.806)
Vergi (geliri) gideri ile ilgili düzeltmeler	20	2.136.313	578.181
Kar (zarar) mutabakatı ile ilgili diğer düzeltmeler	24	-	(666.321)
<b>İşletme sermayesindeki değişikliklerden önceki faaliyet karı</b>		<b>(7.923.733)</b>	<b>(3.889.455)</b>
<b>İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler</b>			
Ticari alacaklardaki azalış (artış) ile ilgili düzeltmeler		(583.394)	4.861.524
Stoklardaki azalışlar (artışlar) ile ilgili düzeltmeler		8.161.932	17.804.474
Ticari borçlardaki artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler		(15.395)	(1.145.754)
Faaliyetlerle ilgili diğer varlıklardaki azalış (artış)		8.842.010	2.577.812
Faaliyetlerle ilgili diğer yükümlülüklerdeki artış (azalış)		1.261.936	(5.579.954)
<b>Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları</b>		<b>9.743.356</b>	<b>14.628.647</b>
Alınan faiz	26	1.949.165	329.449
Vergi iadeleri (ödemeleri)	20	(2.384.851)	(602.386)
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar kapsamında yapılan ödemeler	17	(156.811)	(99.974)
<b>İşletme faaliyetlerinden sağlanan net nakit akışları</b>		<b>9.150.859</b>	<b>14.255.736</b>
<b>B. Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları</b>			
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların satışından kaynaklanan nakit girişleri		-	79.188
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları	11, 12	(45.672)	(120.177)
Yatırım amaçlı gayrimenkul satımından kaynaklanan nakit girişleri	10	65.205.451	1.796.172
<b>Yatırım faaliyetlerinde kullanılan net nakit</b>		<b>65.159.779</b>	<b>1.755.183</b>
<b>C. Finansman faaliyetlerinden nakit akışları</b>			
Kredilerden nakit girişleri		139.836.448	144.418.783
Kredi geri ödemelerine ilişkin nakit çıkışları		(203.476.548)	(157.424.562)
Ödenen temettüleri	21	(289.635)	(231.451)
Ödenen faiz		(9.381.292)	(2.853.457)
<b>Finansman faaliyetlerinde kullanılan net nakit</b>		<b>(73.311.027)</b>	<b>(16.090.687)</b>
<b>Nakit ve nakit benzerlerindeki net artış</b>		<b>999.611</b>	<b>(79.768)</b>
<b>Dönem başı nakit ve nakit benzerleri</b>	4	<b>209.260</b>	<b>289.028</b>
<b>Dönem sonu nakit ve nakit benzerleri</b>	4	<b>1.208.871</b>	<b>209.260</b>

Sayfa 8 ile 66 arasında yer alan dipnotlar bu konsolide finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

## Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

**31 Aralık 2016 tarihinde sona eren hesap dönemine ait konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)

### 1. Grup'un organizasyonu ve faaliyet konusu

Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi ("YK Koray" veya "Şirket")'in ana faaliyet konusu gayrimenkul portföyü oluşturmak ve bunu geliştirmek ve gayrimenkule dayalı sermaye piyasası araçlarına yatırım yapmaktır. Şirket, 25 Aralık 1996 tarihinde kurulmuştur. Grup'un 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 İstanbul Menkul Kıymetler Borsası'nda ("İMKB") işlem görmektedir. Şirket; SPK'nın faaliyet esasları, portföy yatırım politikaları ve yönetim sınırlamalarındaki düzenlemelerine ve ilgili mevzuata uymakla yükümlüdür. 31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla, Şirket'in BİST'e kayıtlı %49 oranında hissesi mevcuttur ve Şirket'in hisselerinin çoğunluğunu elinde bulunduran hissedarlar ve hisse oranları aşağıdaki gibidir:

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

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

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

Şirket 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 31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla çalışan sayısı 36 kişidir (31 Aralık 2015:38 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**

31 Aralık 2016 tarihi ve bu tarihte sona eren hesap dönemine ait olarak hazırlanan konsolide finansal tablolar, Yönetim Kurulu tarafından 31 Ocak 2017 tarihinde onaylanmıştır. Genel Kurul ve bazı düzenleyici kurumlar onaylanan konsolide finansal tabloları değiştirme yetkisine sahiptir.

## Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

**31 Aralık 2016 tarihinde sona eren hesap dönemine ait konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)

### 2. Konsolide finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar

#### 2.1 Sunuma ilişkin temel esaslar

##### 2.1.1 Uygulanan muhasebe standartları

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

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

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

Konsolide finansal tablolar Grup şirketlerinin yasal kayıtlarına dayandırılmış ve TL cinsinden ifade edilmiş olup KGGK tarafından yayınlanan TMS'ye göre Grup'un durumunu layıkıyla arz edebilmek için bir takım düzeltme ve sınıflandırma değişikliklerine tabi tutularak hazırlanmıştır. Bu düzeltme sınıflamalar genel olarak;

- Çalışanlara sağlanan faydalar,
- Şüpheli alacak karşılığı,
- Stok değer düşüklükleri,
- Gerçeğe uygun değer düzeltmesi,
- Ertelenmiş vergi,
- Konsolidasyon
- Karşılıklar

ile ilgilidir.

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 konsolide finansal tabloları, bu karar çerçevesinde hazırlanmıştır.

##### 2.1.2 Konsolidasyon esasları

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

## Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

**31 Aralık 2016 tarihinde sona eren hesap dönemine ait konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)

### 2. Konsolide finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

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

	YK Koray'ın doğrudan ve dolaylı kontrolü (%)	YK Koray'ın doğrudan ve dolaylı kontrolü (%)
	31 Aralık 2016	31 Aralık 2015
YKS Tesis Yönetim Hizmetleri A.Ş.	51,00	51,00
Gelişim Gayrimenkul ve Yatırım Ticaret A.Ş.	-	100,00

Şirket'in 31 Aralık 2004 tarihinde Yapı Kredi Bankası A.Ş.'den %43,65 ve Bayındırlık İşleri A.Ş.'den %7,35 oranlarında hisselerini alarak toplam %51 oranında iştirak ettiği bağlı ortaklığı, YKS Tesis Yönetim Hizmetleri A.Ş. 25 Ekim 1988 tarihinde kurulmuş olup faaliyet konusu Yapı Kredi Plaza ve diğer kompleks kuruluş ve sitelere yönetim-işletim hizmeti, danışmanlık ve proje hizmetleri vermektedir. Şirket'in 31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla çalışan sayısı 20 kişidir (31 Aralık 2015: 22 kişi).

Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin 12 Nisan 2016 tarih ve 2016/27 sayılı Yönetim Kurulu Kararı doğrultusunda; sermayesine %100 oranında iştirak ettiği Gelişim Gayrimenkul ve Yatırım Ticaret Anonim Şirketi'nin, Sermaye Piyasası Kurulu'nun II-23.2 sayılı Birleşme ve Bölünme Tebliği'nin 13. maddesi ile Türk Ticaret Kanunu'nun 155. maddesinin 1. fıkrasının (a) bendinde düzenlenen kolaylaştırılmış birleşme hükümleri ve Kurumlar Vergisi Kanunu'nun ilgili hükümleri uyarınca, Şirket'e devrolması suretiyle iki şirketin kolaylaştırılmış usulde birleşmesi için gerekli iş ve işlemler yerine getirilmiş ve devralma suretiyle kolaylaştırılmış usulde birleşmeye ilişkin duyuru metni birleşmenin 31 Aralık 2015 finansal tabloları üzerinden gerçekleştirilmesi uygun görülme suretiyle 28 Haziran 2016 tarihinde Sermaye Piyasası Kurulunca onaylanmış; ilgili birleşme tescil işlemi 9 Ağustos 2016 tarihinde gerçekleştirilmiştir.

Bağlı Ortaklıkların, finansal durum tabloları ve kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tabloları tam konsolidasyon yöntemi kullanılarak konsolide edilmiş ve Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin sahip olduğu Bağlı Ortaklıkların kayıtlı değerleri ile öz sermayeleri karşılıklı olarak netleştirilmiştir. Şirket ile Bağlı Ortaklıklar arasındaki grup içi işlemler ve bakiyeler konsolidasyon sırasında mahsup edilmiştir. Şirket'in sahip olduğu hisselerin kayıtlı değerleri ve bunlardan kaynaklanan temettüleri, ilgili özkaynaklar ve kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu hesaplarından netleştirilmiştir.

- (c) Bağlı Ortaklıklarının faaliyet sonuçları, operasyon üzerindeki kontrolün Şirket'e transfer edildiği, değişken getirilere haiz olduğu ve bu kontrol ile bu getirileri etkileyebildiği tarihten itibaren konsolide finansal tablolara dahil edilmiştir.
- (d) Bağlı Ortaklıklarının net varlıklarında ve faaliyet sonuçlarında ana ortaklık dışı paya sahip hissedarların payları, konsolide finansal durum tablosu ve kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunda ana ortaklık dışı pay/kontrol gücü olmayan pay olarak gösterilmektedir.

Not 32'de verilen "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 konsolide finansal tablolarda yer verilen bilgilerle örtüşmeyebilir.

#### 2.1.3 Netleştirme/Mahsup

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

## Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

**31 Aralık 2016 tarihinde sona eren hesap dönemine ait konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)

### 2. Konsolide finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

#### 2.1.4 İşletmenin sürekliliği

Grup, konsolide finansal tablolarını işletmenin sürekliliği ilkesine göre hazırlamıştır.

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

	Stok çeşidi	Stok taşınan değeri	Tahmini geri kazanılabilir tarih
Ankara Çankaya	Mamul	18.871.222	2017
Diğer stok	Diğer stok	539	2017
		<b>18.871.761</b>	

Ayrıca stoklarda olmamakla beraber, Grup yönetimi İstanbul İstanbul projesindeki 1285, 1286 ve 1283 numaralı parseller, proje satışının gerçekleştiği dönemde Grup' un ya da ortaklarının tapulu malı veya birlikte hareket ettiği belde sakinlerinin şağil olduğu yerler olup bu kısımların Maliye Bakanlığı Milli Emlak Müdürlüğü tarafından Grup'a bedelsiz olarak verileceğini, 1571 ve 1572 numaralı parsellerin ihale yoluyla satışı için ihaleye katılacağını ve bu parsellerin de alınması durumunda sitenin üçüncü fazının yapılacağını ifade etmektedir.

Grup, Ankara-Çankaya projesini tamamlamış ve konut kısmından, Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmesi ile sattığı 18 adet konuttan 18 tanesinin ev teslimatlarını 31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla gerçekleştirmiştir. Projenin ticari kısmı ile ilgili olarak da; kiralama çalışmaları, 31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla devam etmektedir.

#### 2.1.5 İşlevsel ve raporlama para birimi

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

#### 2.1.6 Finansal Tabloların Hazırlanış Şekli

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

### 2.2 Standartlarda değişiklikler ve yorumlar

#### Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar

31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla sona eren yıla ait konsolide finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları aşağıda özetlenen 1 Ocak 2016 tarihi itibarıyla geçerli yeni ve değiştirilmiş TFRS standartları ve TFRYK yorumları dışında önceki yılda kullanılanlar ile tutarlı olarak uygulanmıştır. Bu standartların ve yorumların Grup'un mali durumu ve performansı üzerindeki etkileri ilgili paragraflarda açıklanmıştır.

## Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

**31 Aralık 2016 tarihinde sona eren hesap dönemine ait konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)

### 2. Konsolide finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

#### i) 1 Ocak 2016 tarihinden itibaren geçerli olan yeni standart, değişiklik ve yorumlar

##### **TFRS 11 – Müşterek Faaliyetlerde Hisse Edinimi (Değişiklikler)**

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

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

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

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

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

### 2.2 Standartlarda değişiklikler ve yorumlar

#### **TMS 27 – Bireysel Mali Tablolarda Özkaynak Yöntemi (TMS 27'de Değişiklik)**

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

- maliyet değeriyle
  - TFRS 9 uyarınca
- veya
- TMS 28'de tanımlanan özkaynak yöntemini kullanarak muhasebeleştirilmesi gerekmektedir.

İşletmelerin aynı muhasebeleştirmeyi her yatırım kategorisine uygulaması gerekmektedir. Değişiklik Grup için geçerli değildir ve Grup'un finansal durumu veya performansı üzerinde etkisi olmamıştır.

## Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

**31 Aralık 2016 tarihinde sona eren hesap dönemine ait konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)

### 2. Konsolide finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

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

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

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

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

#### **TMS 1: Açıklama İnisyatifi (TMS 1'de Değişiklik)**

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

#### **TFRS Yıllık İyileştirmeler, 2012-2014 Dönemi**

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

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

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

## Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

**31 Aralık 2016 tarihinde sona eren hesap dönemine ait konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)

### 2. Konsolide finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

#### ii) Yayınlanan ama yürürlüğe girmemiş ve erken uygulamaya konulmayan standartlar

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

#### TFRS 15 - Müşterilerle Yapılan Sözleşmelerden Doğan Hasılat

KGK Eylül 2016'da TFRS 15 Müşterilerle Yapılan Sözleşmelerden Doğan Hasılat standardını yayınlamıştır. Yayınlanan bu standart, UMSK'nın Nisan 2016'da UFRS 15'e açıklık getirmek için yaptığı değişiklikleri de içermektedir. Standarttaki yeni beş aşamalı model, hasılatın muhasebeleştirme ve ölçüm ile ilgili gereklilikleri açıklamaktadır. Standart, müşterilerle yapılan sözleşmelerden doğan hasılatın uygulanacak olup bir işletmenin olağan faaliyetleri ile ilgili olmayan bazı finansal olmayan varlıkların (örneğin maddi duran varlık çıkışları) satışının muhasebeleştirilip ölçülmesi için model oluşturmaktadır. TFRS 15'in uygulama tarihi 1 Ocak 2018 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleridir. Erken uygulamaya izin verilmektedir. TFRS 15'e geçiş için iki alternatif uygulama sunulmuştur; tam geriye dönük uygulama veya modifiye edilmiş geriye dönük uygulama. Modifiye edilmiş geriye dönük uygulama tercih edildiğinde önceki dönemler yeniden düzenlenmeyecek ancak mali tablo dipnotlarında karşılaştırmalı rakamsal bilgi verilecektir. Söz konusu değişikliğin Grup'un finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

#### TFRS 9 Finansal Araçlar

KGK, Ocak 2016'da TFRS 9 Finansal Araçlar'ı nihai haliyle yayınlamıştır. TFRS 9 finansal araçlar muhasebeleştirme projesinin üç yönünü: sınıflandırma ve ölçme, değer düşüklüğü ve finansal riskten korunma muhasebesini bir araya getirmektedir. TFRS 9 finansal varlıkların içinde yönetildikleri iş modelini ve nakit akım özelliklerini yansıtan akılcı, tek bir sınıflama ve ölçüm yaklaşımına dayanmaktadır. Bunun üzerine, kredi kayıplarının daha zamanlı muhasebeleştirilebilmesini sağlayacak ileriye yönelik bir 'beklenen kredi kaybı' modeli ile değer düşüklüğü muhasebesine tabi olan tüm finansal araçlara uygulanabilen tek bir model kurulmuştur. Buna ek olarak, TFRS 9, banka ve diğer işletmelerin, finansal borçlarını gerçeğe uygun değeri ile ölçme opsiyonunu seçtikleri durumlarda, kendi kredi değerliliklerindeki düşüşe bağlı olarak finansal borcun gerçeğe uygun değerindeki azalmadan dolayı kar veya zarar tablosunda gelir kaydetmeleri sonucunu doğuran "kendi kredi riski" denilen konuyu ele almaktadır. Standart ayrıca, risk yönetimi ekonomisini muhasebe uygulamaları ile daha iyi ilişkilendirebilmek için geliştirilmiş bir finansal riskten korunma modeli içermektedir.

TFRS 9, 1 Ocak 2018 veya sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için geçerlidir ve standardın tüm gerekliliklerinin erken uygulamasına izin verilmektedir. Alternatif olarak, işletmeler, standarttaki diğer şartları uygulamadan, sadece "gerçeğe uygun değer değişimi kar veya zarara yansıtılan" olarak belirlenmiş finansal yükümlülüklerin kazanç veya kayıplarının sunulmasına ilişkin hükümleri erken uygulamayı tercih edebilirler. Grup, standardın finansal durumu ve performansı üzerine etkilerini değerlendirmektedir.

#### iii) Uluslararası Muhasebe Standartları Kurumu (UMSK) tarafından yayınlanmış fakat KGK tarafından yayınlanmamış yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar

Aşağıda listelenen yeni standartlar, yorumlar ve mevcut UFRS standartlarındaki değişiklikler UMSK tarafından yayınlanmış fakat cari raporlama dönemi için henüz yürürlüğe girmemiştir. Fakat bu yeni standartlar, yorumlar ve değişiklikler henüz KGK tarafından TFRS'ye uyarlanmamıştır/yayınlanmamıştır ve bu sebeple TFRS'nin bir parçasını oluşturmazlar. Grup konsolide finansal tablolarında ve dipnotlarda gerekli değişiklikleri bu standart ve yorumlar TFRS'de yürürlüğe girdikten sonra yapacaktır.

## Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

**31 Aralık 2016 tarihinde sona eren hesap dönemine ait konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)

### 2. Konsolide finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

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

UMSK, özkaynak yöntemi ile ilgili devam eden araştırma projesi çıktılarına bağlı olarak değiştirilmek üzere, Aralık 2015'te TFRS 10 ve TMS 28'de yapılan söz konusu değişikliklerin geçerlilik tarihini süresiz olarak ertelemiştir. Ancak, erken uygulamaya halen izin vermektedir.

#### **Yıllık İyileştirmeler - 2010–2012 Dönemi**

##### *TFRS 13 Gerçeğe Uygun Değer Ölçümü*

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

##### **UFRS 16 Kiralama İşlemleri**

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

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

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

## Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

**31 Aralık 2016 tarihinde sona eren hesap dönemine ait konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)

### 2. Konsolide finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

#### UMS 7 Nakit Akış Tabloları (Değişiklikler)

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

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

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

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

Değişiklikler, 1 Ocak 2018 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanacaktır. Erken uygulamaya izin verilmektedir. Söz konusu değişikliklerin Grup'un finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir. Değişiklik Grup için geçerli değildir ve Grup'un finansal durumu veya performansı üzerinde etkisi olmayacaktır.

#### UFRS 4 Sigorta Sözleşmeleri (Değişiklikler);

UMSK Eylül 2016'da, UFRS 4 'Sigorta Sözleşmeleri' standardında değişiklikler yayımlamıştır. UFRS 4'de yapılan değişiklik iki farklı yaklaşım sunmaktadır: 'örtük yaklaşım (overlay approach)' ve 'erteleyici yaklaşım (deferral approach)'. Yeni değiştirilmiş standart:

- Sigorta sözleşmeleri tanzim eden tüm şirketlere yeni sigorta sözleşmeleri standardı yayımlanmadan önce UFRS 9 Finansal Araçlar standardının uygulanmasından oluşabilecek dalgalanmayı kar veya zarardan ziyade diğer kapsamlı gelirlere muhasebeleştirme hakkı sağlayacaktır, ve
- Faaliyetleri ağırlıklı olarak sigorta ile bağlantılı olan şirketlere UFRS 9 Finansal Araçlar standardını isteğe bağlı olarak 2021 yılına kadar geçici uygulama muafiyeti getirecektir. UFRS 9 Finansal Araçlar standardını uygulamayı erteleyen işletmeler halihazırda var olan UMS 39 'Finansal Araçlar' standardını uygulamaya devam edeceklerdir.

Değişiklikler, 1 Ocak 2018 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanacaktır. Erken uygulamaya izin verilmektedir. Söz konusu değişikliklerin Grup'un finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir. Değişiklik Grup için geçerli değildir ve Grup'un finansal durumu veya performansı üzerinde etkisi olmayacaktır.

## Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

**31 Aralık 2016 tarihinde sona eren hesap dönemine ait konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)

### 2. Konsolide finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

#### UMS 40 Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller: Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Transferleri (Değişiklikler)

UMSK, UMS 40 "Yatırım Amaçlı Gayrimenkuller" standardında değişiklik yayınlamıştır. Yapılan değişiklikler, kullanım amacı değişikliğinin, gayrimenkulün 'yatırım amaçlı gayrimenkul' tanımına uymasına ya da uygunluğunun sona ermesine ve kullanım amacı değişikliğine ilişkin kanıtların mevcut olmasına bağlı olduğunu belirtmektedir. Değişiklikler, 1 Ocak 2018 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanacaktır. Erken uygulamaya izin verilmektedir. Söz konusu değişikliklerin Grup'un finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir. Değişiklik Grup için geçerli değildir ve Grup'un finansal durumu veya performansı üzerinde etkisi olmayacaktır.

#### UFRS Yorum 22 Yabancı Para Cinsinden Yapılan İşlemler ve Avans Bedelleri

Bu yorum yabancı para cinsinden alınan veya yapılan avans ödemelerini kapsayan işlemlerin muhasebeleştirilmesi konusuna açıklık getirmektedir.

Bu yorum, ilgili varlığın, gider veya gelirin ilk muhasebeleştirilmesinde kullanılacak döviz kurunun belirlenmesi amacı ile işlem tarihini, işletmenin avans alımı veya ödemesinden kaynaklanan parasal olmayan varlık veya parasal olmayan yükümlüklerini ilk muhasebeleştirdiği tarih olarak belirtmektedir. İşletmenin bu Yorumu gelir vergilerine, veya düzenlediği sigorta poliçelerine (reasürans poliçeleri dahil) veya sahip olduğu reasürans poliçelerine uygulamasına gerek yoktur.

Yorum, 1 Ocak 2018 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanacaktır. Erken uygulamaya izin verilmektedir. Söz konusu değişikliklerin Grup'un finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir. Değişiklik Grup için geçerli değildir ve Grup'un finansal durumu veya performansı üzerinde etkisi olmayacaktır.

#### UFRS Yıllık İyileştirmeler – 2014-2016 Dönemi

UMSK, aşağıda belirtilen standartları değiştirerek, UFRS Standartları 2014-2016 dönemine ilişkin Yıllık İyileştirmelerini yayınlamıştır:

- UFRS 1 "Uluslararası Finansal Raporlama Standartlarının İlk Uygulaması": Bu değişiklik, bazı UFRS 7 açıklamalarının, UMS 19 geçiş hükümlerinin ve UFRS 10 Yatırım İşletmeleri'nin kısa dönemli istisnalarını kaldırmıştır. Değişiklik, 1 Ocak 2018 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanacaktır.
- UFRS 12 "Diğer İşletmelerdeki Paylara İlişkin Açıklamalar": Bu değişiklik, işletmenin, UFRS 5 Satış Amaçlı Elde Tutulan Duran Varlıklar ve Durdurulan Faaliyetler uyarınca satış amaçlı olarak sınıflandırılan ya da elden çıkarılacak varlık grubuna dahil olup satış amaçlı olarak sınıflandırılan bağlı ortaklık, iştirak veya iş ortaklıklarındaki payları için özet finansal bilgileri açıklaması gerekmediğine açıklık getirmektedir. Değişiklik, 1 Ocak 2017 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanacaktır.
- UMS 28 "İştiraklerdeki ve İş Ortaklıklarındaki Yatırımlar": Bu değişiklik, iştirakteki veya iş ortaklığındaki yatırım, bir girişim sermayesi kuruluşu veya benzeri işletmeler yoluyla dolaylı olarak ya da bu işletmelerce doğrudan elde tutuluyorsa, işletmenin, iştirakteki ve iş ortaklığındaki yatırımlarını UFRS 9 Finansal Araçlar uyarınca gerçeğe uygun değer farkı kâr veya zarara yansıtılan olarak ölçmeyi seçebilmesinin, her iştirak veya iş ortaklığının ilk muhasebeleştirilmesi sırasında geçerli olduğuna açıklık getirmektedir. Değişiklik, 1 Ocak 2018 ve sonrasında başlayan yıllık hesap dönemleri için uygulanacaktır. Erken uygulamaya izin verilmektedir.

## Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

**31 Aralık 2016 tarihinde sona eren hesap dönemine ait konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)

### 2. Konsolide finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

Söz konusu değişikliklerin Grup'un finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir. Değişiklik Grup için geçerli değildir ve Grup'un finansal durumu veya performansı üzerinde etkisi olmayacaktır.

#### 2.3 Önemli Muhasebe Değerlendirme, Tahmin ve Varsayımları

Konsolide finansal tabloların hazırlanması, finansal durum tablosu tarihi itibarıyla raporlanan aktif ve pasiflerin ya da açıklanan koşullu varlık ve yükümlülüklerin tutarlarını ve ilgili dönem içerisinde olduğu raporlanan gelir ve giderlerin tutarlarını etkileyen tahmin ve varsayımların yapılmasını gerektirir. Bu tahminler yönetimin en iyi kanaat ve bilgilerine dayanmakla birlikte, gerçek sonuçlar bu tahminlerden farklılık gösterebilir.

a) Grup, alınan gayrimenkullerin, yatırım amaçlı gayrimenkuller veya stok olarak sınıflandırılmasında değerlendirmelerini aşağıdaki şekilde yapar:

- Mal ve hizmetlerin üretiminde kullanılmak veya idari maksatlarla veya işlerin normal seyri esnasında satılmak yerine, kira elde etmek veya değer kazanımı amacıyla veya her ikisi için tutulan araziler ve binalar yatırım amaçlı gayrimenkuller olarak sınıflandırılır ve gerçeğe uygun değer yöntemi ile değerlendirilir.
- Grup tarafından satış amaçlı konut inşa etmek için elde tutulan arsalar, ilk madde ve malzeme giderleri, işçilik ve uygun miktardaki genel üretim giderlerinden (normal faaliyet kapasitelerinin temel oluşturduğu) oluşmaktadır. Konut inşaatı için alınmış olan ve henüz inşaatına başlanmamış projelerle ilgili arsalar ve bu projeler için oluşmuş maliyetler "ilk madde ve malzeme" kalemi altında, inşaatına başlanmış ancak yapım aşamasında olan projelerle ilgili arsa maliyetleri ve proje maliyetleri "yarı mamul" kalemi altında, Grup tarafından inşa ettirilmiş ve inşaatı tamamlanmış projeler ise "mamul" kalemi altında sınıflandırılmaktadır. Grup'un elinde bulunan ve üçüncü kişilerden satın almış olduğu tamamlanmış projeler "ticari mal" kalemi altında sınıflandırılır. Stokların maliyeti gerçek maliyet yönteminin kullanılmasıyla hesaplanmaktadır.

b) Grup yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer hesaplamasında emsal karşılaştırma ve gelir yaklaşımı yöntemleriyle oluşan değerleri finansal tablolarına yansıtmıştır. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değeri SPK tarafından onaylı "Gayrimenkul Değerleme Firmaları" listesi içerisinde yer alan şirketler tarafından yapılmaktadır. Değerleme şirketi, yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerini yapılan incelemeleri, coğrafik konumu, alanı, fiziksel koşulları, pazar koşullarını, gelecekte oluşacak geliri ve devam eden davaları göz önünde bulundurarak belirlemiştir.

c) Grup yönetimi, taşınan stok değerlerinin tümünü kısa vadeli olarak değerlendirmektedir. Ancak, raporlama döneminden 12 ay sonra geri kazanılabilecek stokların tutarı ve tahmini tarihleri Not 9'da belirtilmektedir.

Yukarıda belirtilenler dışında, finansal tablolara yansıtılan tutarlar üzerinde önemli derecede etkisi olabilecek yorumlar ve finansal durum tablosu tarihinde var olan veya ileride gerçekleşebilecek tahminlerin esas kaynakları göz önünde bulundurularak yapılan varsayımlar aşağıdadır:

a) Kıdem tazminatı yükümlülüğü, iskonto oranları, gelecekteki maaş artışları ve çalışanların ayrılma oranlarını içeren birtakım varsayımlara dayalı aktüeryal hesaplamalar ile belirlenmektedir. Bu planların uzun vadeli olması sebebiyle, söz konusu varsayımlar önemli belirsizlikler içerir. Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıkların detayları Not 17'de yer almaktadır.

## Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

**31 Aralık 2016 tarihinde sona eren hesap dönemine ait konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)

### 2. Konsolide finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

- b) Varlıkların değer düşüklüğü, kayıtlı değerleri ile net gerçekleşebilir değerlerin karşılaştırılması yoluyla yapılmaktadır ve ilgili dipnotlarda açıklanmaktadır (Not 10).
- c) Dava karşılıkları, Grup yönetiminin finansal durum tablosu tarihi itibarıyla var olan ve devam eden davaların incelenmesi ve avukatların görüşü alınarak, kaybedilmesi muhtemel olanlar için ve de lehe sonuçlanması beklenen davalar için avukatlara ödenecek olan başarı primlerinden oluşan tahmin edilen tutarlardır. Dava karşılıklarına ilişkin karşılıkların detayları Not 14'te yer almaktadır. Grup yönetimi stoklarla ilgili devam eden davalara, hukuki süreci devam etmekte olan ve detayı kısa vadeli finansal yatırımlar kısmında verilen bir arsaya ilişkin yürütülen davaya ve teknik yapı firmasının sözleşme feshine ilişkin açılan diğer bir davaya ilişkin olarak 2016 yılı içinde avukatlık masrafı niteliğinde nakit çıkışı öngördüğünden ötürü 31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla bu davalarla ilişkin olarak 3.729.011 TL tutarında karşılık ayırmıştır (31.12.2015: 3.412.460). Stoklarda olmayan İstanbul İstanbul projesine ait hukuki durum göz önüne alınmış ve bununla ilgili karşılık iskontolanarak finansal tablolara yansıtılmıştır (Not 14, 19 ve 31).
- d) Grup yönetimi maddi ve maddi olmayan duran varlıkların faydalı ekonomik ömürlerinin belirlenmesinde teknik ekibinin tecrübeleri doğrultusunda önemli varsayımlarda bulunmuştur (Not 11 ve 12).

Grup, finansal tablolarını işletmenin sürekliliği ilkesine göre hazırlamıştır. Stoklar ile ilgili davaların sonuçlanmasını takiben projelerin tamamlanması ve satışı ile ilgili faaliyetlere devam edileceği öngörülmektedir.

### 2.4 Muhasebe Tahminlerindeki Değişiklikler ve Hatalar

Tespit edilen önemli muhasebe hataları geriye dönük olarak düzeltilir ve önceki dönem finansal tabloları yeniden düzenlenir.

Tahminler ve tahminlerin temelini teşkil eden varsayımlar sürekli olarak gözden geçirilmektedir. Muhasebe tahminlerindeki güncellemeler tahminlerin güncellenmesinin yapıldığı dönemde ve bu güncellemelerden etkilenen müteakip dönemlerde kayıtlara alınır.

Muhasebe tahminlerindeki değişiklikler, yalnızca bir döneme ilişkin ise, değişikliğin yapıldığı cari dönemde, gelecek dönemlere ilişkin ise, hem değişikliğin yapıldığı dönemde hem de gelecek dönemlerde, ileriye yönelik olarak uygulanır.

### 2.5 Önemli Muhasebe Politikalarının Özeti

Finansal tabloların hazırlanmasında izlenen önemli muhasebe politikaları aşağıda özetlenmiştir:

#### **Nakit ve nakit benzeri değerler**

Nakit ve nakit benzeri değerler, eldeki nakit, banka mevduatları ile tutarı belirli, nakde kolayca çevrilebilen kısa vadeli ve yüksek likiditeye sahip ve değerindeki değişim riski önemsiz olan orijinal vadesi 3 ay veya daha kısa olan yatırımları içermektedir.

## Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

**31 Aralık 2016 tarihinde sona eren hesap dönemine ait konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)

### 2. Konsolide finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

#### İlişkili taraflar

(a) Bir kişi veya bu kişinin yakın ailesinin bir üyesi, aşağıdaki durumlarda Grup ile ilişkili sayılır:

Söz konusu kişinin,

- (i) Grup üzerinde kontrol veya müşterek kontrol gücüne sahip olması durumunda,
- (ii) Grup üzerinde önemli etkiye sahip olması durumunda,
- (iii) Grup'un veya Grup'un bir ana ortaklığının kilit yönetici personelinin bir üyesi olması durumunda.

(b) Aşağıdaki koşullardan herhangi birinin mevcut olması halinde işletme Grup ile ilişkili sayılır:

- (i) İşletme ve Şirket'in aynı grubun üyesi olması halinde.
- (ii) İşletmenin, diğer işletmenin (veya diğer işletmenin de üyesi olduğu bir grubun üyesinin) iştiraki ya da iş ortaklığı olması halinde.
- (iii) Her iki işletmenin de aynı bir üçüncü tarafın iş ortaklığı olması halinde.
- (iv) İşletmelerden birinin üçüncü bir işletmenin iş ortaklığı olması ve diğer işletmenin söz konusu üçüncü işletmenin iştiraki olması halinde.
- (v) İşletmenin, Grup'un ya da Grup ile ilişkili olan bir işletmenin çalışanlarına ilişkin olarak işten ayrılma sonrasında sağlanan fayda plânlarının olması halinde. Grup'un kendisinin böyle bir plânının olması halinde, sponsor olan işverenler de Grup ile ilişkilidir.
- (vi) İşletmenin (a) maddesinde tanımlanan bir kişi tarafından kontrol veya müştereken kontrol edilmesi halinde.
- (vii) (a) maddesinin (i) bendinde tanımlanan bir kişinin işletme üzerinde önemli etkisinin bulunması veya söz konusu işletmenin (ya da bu işletmenin ana ortaklığının) kilit yönetici personelinin bir üyesi olması halinde.

İlişkili taraflarla yapılan işlem, ilişkili taraflar arasında kaynaklarının, hizmetlerin ya da yükümlülüklerin bir bedel karşılığı olup olmadığına bakılmaksızın transferidir.

#### Faiz gelir ve giderleri

Faiz gelir ve giderleri etkin faiz yöntemi kullanılarak tahakkuk esasına göre muhasebeleştirilmektedir.

#### Yabancı para işlemleri

Dönem içinde gerçekleşen dövizli işlemler, işlem tarihlerinde geçerli olan döviz kurları üzerinden çevrilmiştir. Dövizle dayalı parasal varlık ve yükümlülükler, dönem sonunda geçerli olan TCMB döviz alış kurları üzerinden TL'ye çevrilmiştir. Dövizle dayalı parasal varlık ve yükümlülüklerin çevrimlerinden doğan kur kazancı veya zararları, konsolide kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosuna yansıtılmıştır. 31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla ABD doları işlemlerinde kullanılan dönem sonu kuru 3,5192 TL, Avro işlemlerinde kullanılan dönem sonu kuru ise 3,7099 TL'dir (31 Aralık 2015: 1 ABD doları 2,9076 TL, 1 Avro 3,1776 TL).

#### Ticari alacaklar

Grup tarafından bir alıcıya ürün veya hizmet sağlanması sonucunda oluşan ticari alacaklar ertelenmiş finansman gelirinden netleştirilmiş olarak gösterilirler. Belirlenmiş faiz oranı olmayan kısa vadeli alacaklar, faiz tahakkuk etkisinin çok büyük olmaması durumunda, orijinal fatura değerleri üzerinden gösterilmiştir.

## Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

**31 Aralık 2016 tarihinde sona eren hesap dönemine ait konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)

### 2. Konsolide finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

Grup, tahsil imkânının kalmadığına dair objektif bir delil olduğu takdirde, ilgili ticari alacak için şüpheli alacak karşılığı ayırmaktadır. Söz konusu bu karşılığın tutarı, alacağın kayıtlı değeri ile tahsili mümkün tutar arasındaki farktır. Tahsili mümkün tutar; teminatlardan ve güvencelerden tahsil edilebilecek meblağlar dâhil olmak üzere tüm nakit akışlarının, oluşan ticari alacağın orijinal etkin faiz oranı esas alınarak iskonto edilen değeridir.

Şüpheli alacak tutarına karşılık ayrılmasını takiben, şüpheli alacak tutarının tamamının veya bir kısmının tahsil edilmesi durumunda, tahsil edilen tutar ayrılan şüpheli alacak karşılığından düşülerek kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosuna gelir olarak kaydedilir. Tahsili tamamen mümkün olmayan alacaklar tespit edildikleri durumlarda tamamen silinirler.

#### Stoklar

Stoklar, geri kazanılabilir değer ya da maliyet bedelinden düşük olanı ile değerlendirilir. Stoklara dahil edilen maliyet unsurları Grup tarafından satış amaçlı konut inşa etmek için elde tutulan arsalar, ilk madde ve malzeme giderleri, işçilik ve uygun miktardaki genel üretim giderlerinden (normal faaliyet kapasitelerinin temel oluşturduğu) oluşmaktadır. Konut inşaatı için alınmış olan ve henüz inşaatına başlanmamış projelerle ilgili arsalar ve bu ilgili projeler için oluşmuş maliyetler "ilk madde ve malzeme" kalemi altında, inşaatına başlanmış ancak yapım aşamasında olan projelerle ilgili arsa maliyetleri ve proje maliyetleri "yarı mamul" kalemi altında, Grup tarafından inşa ettirilmiş ve inşaatı tamamlanmış projeler ise "mamul" kalemi altında sınıflandırılmaktadır. Grup'un elinde bulunan ve üçüncü kişilerden satın almış olduğu tamamlanmış projeler "ticari mal" kalemi altında sınıflandırılır. Stokların maliyeti gerçek maliyet yönteminin kullanılmasıyla hesaplanmaktadır.

#### Maddi duran varlıklar

Maddi duran varlıklar içinde yer alan, 1 Ocak 2005 tarihinden önce satın alınan kalemler, 31 Aralık 2004 tarihi itibarıyla enflasyonun etkilerine göre düzeltilmiş maliyet değerlerinden ve 1 Ocak 2005 tarihinden sonra alınan kalemler ise satın alım maliyet değerlerinden, birikmiş amortismanın düşülmesi suretiyle gösterilmektedir. Amortisman, maddi duran varlıkların değerleri üzerinden faydalı ömürleri esas alınarak doğrusal amortisman yöntemi ile ayrılmaktadır.

Söz konusu varlıkların tahmini faydalı ömürlerini gösteren maddi duran varlık amortisman süreleri aşağıdaki gibidir:

	Yıllar
Binalar	42
Makine, tesis ve cihazlar	4-10
Döşeme ve demirbaşlar	4-10
Taşıt araçları	5
Özel maliyetler	2-5

Bir varlığın kayıtlı değeri, varlığın geri kazanılabilir değerinden daha yüksekse, karşılık ayırmak suretiyle kayıtlı değer geri kazanılabilir değerine indirilir. İndirilen karşılık tutarı, oluşturduğu dönemde kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosuna gider olarak dâhil edilir.

Maddi duran varlıkların elden çıkartılması sonucu oluşan kar veya zarar, net finansal durum tablosu değeri ile tahsil olunan tutarların karşılaştırılması ile belirlenir ve cari dönemde ilgili gelir ve gider hesaplarına yansıtılır.

## Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

**31 Aralık 2016 tarihinde sona eren hesap dönemine ait konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)

### 2. Konsolide finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

#### Yatırım amaçlı gayrimenkuller

Mal ve hizmetlerin üretiminde kullanılmak veya idari maksatlarla veya işlerin normal seyri esnasında satılmak yerine, kira elde etmek veya değer kazanımı amacıyla veya her ikisi için tutulan araziler ve binalar yatırım amaçlı gayrimenkuller olarak sınıflandırılır ve gerçeğe uygun değer yöntemi ile değerlendirilir. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerindeki bir değişiklikten kaynaklanan kazanç veya zarar, olduğu dönemde kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosuna dâhil edilir.

Yatırım amaçlı gayrimenkullerin kayıtlardan çıkarılması, elden çıkarılmalarıyla, ya da bir yatırım amaçlı gayrimenkulün kullanımdan çekilmesiyle ve bunun elden çıkarılmasından ileriye dönük hiçbir ekonomik fayda beklenmiyorsa gerçekleşir. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin elden çıkarılması sonucu oluşan kar veya zararı elden çıkarma işleminin gerçekleştiği dönemde ilgili gelir ve gider hesaplarına yansıtılır.

Yatırım amaçlı gayrimenkullere yapılan transferler sadece, gayrimenkulün mülk sahibince kullanımın sona ermesi, başka bir tarafa faaliyet kiralaması çerçevesinde kiraya verilmesi ya da yatırım çalışmalarının sonlanması neticesinde, gayrimenkulün kullanım amacında değişiklik olmasıyla mümkündür. Yatırım amaçlı gayrimenkullerden yapılan transferler ise, gayrimenkulün mülk sahibince kullanılmaya başlaması ya da satışına yönelik yatırım çalışmalarının başlaması halinde kullanım amacında değişiklik olmasıyla gerçekleşir.

#### Maddi olmayan duran varlıklar

Maddi olmayan duran varlıklar, iktisap edilmiş kullanım hakları, bilgisayar programları, yazılımlar ve diğer tanımlanabilir hakları içerir. 1 Ocak 2005 tarihinden önce satın alınan kalemler, 31 Aralık 2004 tarihi itibarıyla enflasyonun etkilerine göre düzeltilmiş maliyet değerlerinden ve 1 Ocak 2005 tarihinden sonra alınan kalemler ise satın alım maliyet değerlerinden gösterilir ve iktisap edildikleri tarihten sonraki 5 yılı geçmeyen bir süre için tahmini faydalı ömürleri üzerinden doğrusal amortisman yöntemi ile itfa edilirler. Değer düşüklüğünün olması durumunda maddi olmayan duran varlıkların kayıtlı değeri, geri kazanılabilir tutarlarına indirilir. Değer düşüklüğü tutarı, olduğu dönemde kapsamlı gelir tablosuna gider olarak dâhil edilir.

#### Ticari borçlar

Ticari borçlar gerçekleşmiş mal ve hizmet alımları ile ilgili faturalanmış ya da faturalanmamış tutarları ihtiva etmekte olup, indirgenmiş net değerleri ile taşınmaktadır.

#### Finansal varlık ve yükümlülüklerin kayda alınması ve çıkarılması

Grup, finansal varlık veya yükümlülükleri, ilgili finansal araç sözleşmelerine taraf olduğu takdirde finansal durum tablosuna yansıtmaktadır. Grup finansal varlığın tamamını veya bir kısmını, sadece söz konusu varlıkların konu olduğu sözleşmeden doğan haklar üzerindeki kontrolünü kaybettiği zaman kayıttan çıkartır. Grup finansal yükümlülükleri ancak sözleşmede tanımlanan yükümlülüğü ortadan kalkar, iptal edilir veya zaman aşımına uğrar ise kayıttan çıkartır.

Bütün normal finansal varlık alım ve satımları işlem tarihinde, yani Grup'un varlığı almayı veya satmayı taahhüt ettiği tarihte kayıtlara yansıtılır. Söz konusu alım ve satımlar genellikle piyasada oluşan genel teamül ve düzenlemelerle belirlenen zaman dilimi içerisinde finansal varlığın teslimini gerektiren alım satımlardır.

## Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

**31 Aralık 2016 tarihinde sona eren hesap dönemine ait konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)

### 2. Konsolide finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

#### Finansal olmayan varlıklarda değer düşüklüğü

Grup, her finansal durum tablosu tarihinde, bir varlığa ilişkin değer kaybının olduğuna dair herhangi bir gösterge olup olmadığını değerlendirir. Böyle bir gösterge mevcutsa, o varlığın geri kazanılabilir tutarı tahmin edilir.

Eğer söz konusu varlığın veya o varlığa ait nakit üreten herhangi bir biriminin kayıtlı değeri, kullanım veya satış yoluyla geri kazanılacak tutarından yüksekse, değer düşüklüğü meydana gelmiştir. Geri kazanılabilir tutar varlığın net satış fiyatı ile kullanım değerinden yüksek olanı seçilerek bulunur.

Kullanım değeri, bir varlığın sürekli kullanımından ve faydalı ömrü sonunda elden çıkarılmasından elde edilmesi beklenen nakit akımlarının tahmin edilen bugünkü değeridir. Değer düşüklüğü kayıpları kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunda muhasebeleştirilir. Bir varlıkta oluşan değer düşüklüğü kaybı, o varlığın geri kazanılabilir tutarındaki müteakip artışın, değer düşüklüğünün kayıtlara alınmalarını izleyen dönemlerde ortaya çıkan bir olayla ilişkilendirilebilmesi durumunda daha önce değer düşüklüğü ayrılan tutarı geçmeyecek şekilde geri çevrilir.

#### Ertelenen vergi

Ertelenen vergi; yükümlülük yöntemi kullanılarak, varlık ve yükümlülüklerin finansal tablolarda yer alan kayıtlı değerleri ile vergi değerleri arasındaki geçici farklar üzerinden hesaplanır. Ertelenen vergi hesaplanmasında yürürlükteki vergi mevzuatı uyarınca finansal durum tablosu tarihi itibarıyla geçerli bulunan vergi oranları kullanılır.

Ertelenen vergi yükümlülüğü vergilendirilebilir geçici farkların tümü için hesaplanırken; indirilebilir geçici farklardan oluşan ertelenen vergi varlıkları, gelecekte vergiye tabi kar elde etmek suretiyle bu farklardan yararlanmanın kuvvetle muhtemel olması şartıyla hesaplanmaktadır.

Aynı ülkenin vergi mevzuatına tabi olmak ve aynı işletmeye ilişkin olmak şartıyla ve cari vergi varlıklarının cari vergi yükümlülüklerinden mahsup edilmesi konusunda yasal olarak uygulanabilir bir hakkın bulunması durumunda ertelenen vergi varlıkları ve ertelenen vergi yükümlülükleri, karşılıklı olarak birbirinden mahsup edilir.

#### Çalışanlara sağlanan faydalar / kıdem tazminatları

##### *Tanımlanan fayda planı*

Grup, mevcut iş kanunu gereğince, emeklilik nedeni ile işten ayrılan veya istifa ve kötü davranış dışındaki nedenlerle işine son verilen ve en az bir yıl hizmet vermiş personele belirli miktarda kıdem tazminatı ödemekle yükümlüdür.

Grup, ilişikteki finansal tablolarda kıdem tazminatı karşılığını "Projeksiyon Metodu"nu kullanarak ve Grup'un personel hizmet süresini tamamlama ve kıdem tazminatına hak kazanma konularında geçmiş yıllarda kazandığı deneyimlerini baz alarak hesaplamış ve finansal durum tablosu tarihinde devlet tahvilleri kazanç oranı ile iskonto etmiştir. Hesaplanan tüm aktüer kazançlar ve kayıplar diğer kapsamlı gelir tablosuna yansıtılmıştır.

##### *Tanımlanan katkı planı*

Grup, Sosyal Sigortalar Kurumu'na zorunlu olarak sosyal sigortalar primi ödemektedir. Grup'un bu primleri ödediği sürece başka yükümlülüğü kalmamaktadır. Bu primler tahakkuk ettikleri dönemde personel giderlerine yansıtılmaktadır.

## Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

**31 Aralık 2016 tarihinde sona eren hesap dönemine ait konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)

### 2. Konsolide finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

#### Kiralama işlemleri

*Operasyonel kiralama işlemleri-kiracı olarak*

Kiraya veren tarafın kiralanana varlığın tüm risk ve menfaatlerini kendinde tuttuğu kiralamalar operasyonel kiralama olarak sınıflandırılır. Operasyonel kiralamada kira bedelleri, kira süresi boyunca eşit olarak giderleştirilir.

#### Gelirlerin kaydedilmesi

Gelirler, faaliyetlerinden dolayı Grup'a ekonomik getiri sağlanması olasılığı olduğu ve gelirin güvenilir olarak ölçülebilmesinin mümkün olduğu zaman muhasebeleştirilir. Gelirler, katma değer vergisi ve satış vergileri düşüldükten sonra net olarak gösterilir. Gelirin oluşması için aşağıdaki kriterlerin gerçekleşmesi koşulu aranmaktadır:

*Gayrimenkulün satışı*

Satılan gayrimenkulün, riskinin ve faydasının alıcıya transfer olduğu ve gelir tutarının güvenilir bir şekilde hesaplanabildiği durumda, tapu devri gerçekleştiğinde, gelir oluşmuş sayılır. Gelir, bu işlemle ilgili oluşan ekonomik faydaların Grup'a girişi mümkün görülüyorsa ve bu gelirin miktarı güvenilir bir şekilde ölçülebiliyorsa gerçekleşir.

*Gayrimenkul kiralamalarından elde edilen kira gelirleri*

Kiralanana gayrimenkullerden elde edilen kira gelirleri, kiralama süresi boyunca doğrusal olarak tahakkuk esasına göre kaydedilmektedir. Eğer Grup'un kiracılarına sağladığı menfaatler varsa, bunlar da kiralama süresi boyunca kira gelirini azaltacak şekilde kaydedilir.

*Hizmet gelirleri*

Hizmet satışından doğan gelir, ölçülebilir bir tamamlanma derecesine ulaştığı zaman oluşmuş sayılır. Yapılan anlaşmadan elde edilen gelirin güvenilir bir şekilde ölçülemediği durumlarda gelir, katlanılan giderlerin geri kazanılabilecek tutarı kadar kabul edilir.

*Faiz gelirleri*

Tahsilatın şüpheli olmadığı durumlarda tahakkuk esasına göre gelir kazanılmış kabul edilir.

#### Banka kredileri

Bütün banka kredileri, ilk kayıt anında rayiç değerlerini de yansıttığı düşünülen ve ihraç maliyetini içeren maliyet bedeli ile kaydedilir. İlk kayda alımdan sonra krediler, etkin faiz oranı yöntemiyle indirgenmiş net değerleri ile gösterilir. İndirgenmiş değer hesaplanırken ilk ihraç anındaki maliyetler ve geri ödeme sırasındaki indirimler ve primler göz önünde bulundurulur.

#### Borçlanma maliyetleri

Borçlanma maliyetleri özellikli bir varlığın satın alınması, inşaatı veya üretimi ile doğrudan ilişkisi kurulabildiği takdirde, ilgili özellikli varlığın maliyetinin bir unsuru olarak aktifleştirilir. Bu tür maliyetler güvenilir bir biçimde ölçülebilmeleri ve gelecekte ekonomik yararlardan işletmenin faydalanabilmesinin muhtemel olması durumunda, varlığın maliyetine dâhil edilir. Bu kapsamda olmayan borçlanma maliyetleri ise oluştuğu tarihte giderleştirilir.

## Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

**31 Aralık 2016 tarihinde sona eren hesap dönemine ait konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)

### 2. Konsolide finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

#### Finansal varlıklar

TMS 39 kapsamındaki finansal varlıklar, gerçeğe uygun değer (rayiç değer) farkı kar veya zarara yansıtılan finansal varlıklar, kredi ve alacaklar, vadeye kadar elde tutulacak yatırımlar ve satılmaya hazır finansal varlıklar olarak sınıflandırılır. Finansal varlıklar, ilk olarak, gerçeğe uygun değerlerinden ve finansal varlıkların rayiç değerlerinin kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu ile ilişkilendirilmemesi durumunda, birbir ilişkilendirilebilen işlem maliyetleri dâhil olmak üzere kayda alınır.

Grup, finansal varlıklarının sınıflandırılmasına ilk kayda alımdan sonra karar vermektedir ve izin verildiği ve uygun olduğu sürece, her mali dönem sonunda bunu yeniden değerlendirmektedir. Bütün olağan finansal varlık alım ve satım işlemleri Grup'un ilgili varlığı almayı taahhüt ettiği işlem tarihinde kayıtlara yansıtılır. Söz konusu alım ve satımlar genellikle piyasada oluşan genel teamül ve düzenlemelerle belirlenen zaman dilimleri içerisinde finansal varlığın teslimini gerektiren alım ve satımlardır.

Grup'un finansal durum tablosunda yansıtılan finansal varlıkları, nakit ve nakit benzerleri, ticari ve diğer alacaklar ile finansal yatırımlar olarak sınıflandırılan bankalardaki vadeli mevduatı içermekte olup bunlar kredi ve alacaklar olarak sınıflanmakta ve ilk kayda alımdan sonra itfa edilmiş maliyetlerinden varsa değer düşüklüğü karşılığı düşüldükten sonraki değerleri ile yansıtılmaktadır.

#### Finansal araçların gerçeğe uygun değeri

Gerçeğe uygun (rayiç) değer, piyasa katılımcıları arasında ölçüm tarihinde olağan bir işlemde, bir varlığın satışından elde edilecek veya bir borcun devrinde ödenecek fiyattır. Mevcut olması durumunda kote edilmiş piyasa fiyatı gerçeğe uygun değeri en iyi biçimde yansıtır.

#### Karşılıklar

Karşılıklar; Grup'un finansal durum tablosu tarihi itibarıyla mevcut bulunan ve geçmişten kaynaklanan yasal veya yapısal bir yükümlülüğün bulunması, yükümlülüğü yerine getirmek için ekonomik fayda sağlayan kaynakların çıkışının gerçekleşme olasılığının olması ve yükümlülük tutarı konusunda güvenilir bir tahminin yapılabildiği durumlarda muhasebeleştirilmektedir.

#### Koşullu varlık ve yükümlülükler

Geçmiş olaylardan kaynaklanan ve mevcudiyeti işletmenin tam olarak kontrolünde bulunmayan gelecekteki bir veya daha fazla kesin olmayan olayın gerçekleşip gerçekleşmemesi ile teyit edilebilmesi mümkün yükümlülükler ve varlıklar finansal tablolara alınmamakta ve şarta bağlı yükümlülükler ve varlıklar olarak değerlendirilmektedir.

#### Nakit akış raporlaması

Nakit akış tablosunda, döneme ilişkin nakit akımları esas, yatırım ve finansman faaliyetlerine dayalı bir biçimde sınıflandırılarak raporlanır. Konsolide nakit akış tablosunda yer alan nakit ve nakit benzeri değerler, kasa ve bankalarda bulunan nakit ve orijinal vadesi 3 ay veya daha kısa vade vadeli yüksek likiditeye sahip yatırımlarla teminat niteliğinde olmayan mevduatları içermektedir.

#### Paybaşına kar / zarar

Konsolide kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunda belirtilen pay başına kar/zarar, ana ortaklığa ait net kar/zararın ilgili dönem içinde mevcut hisselerin ağırlıklı ortalama adedine bölünmesi ile tespit edilir.

Türkiye'deki şirketler; mevcut hissedarlara, birikmiş karlardan ve yeniden değerlendirme fonundan hisseleri oranında hisse dağıtarak ("bedelsiz hisseler") sermayelerini arttırabilir. Pay başına kar/zarar hesaplanırken, bu bedelsiz hisse ihracı çıkarılmış hisseler olarak sayılır. Dolayısıyla pay başına kar/zarar hesaplamasında kullanılan ağırlıklı hisse adedi ortalaması, hisselerin bedelsiz olarak çıkarılmasını geriye dönük olarak uygulamak suretiyle elde edilir. Dönem içinde dağıtılan bedelsiz hisse yoktur.

## Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2016 tarihinde sona eren hesap dönemine ait konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)

### 3. Bölümlere göre raporlama

31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla bölümlere göre raporlama detayı aşağıdaki gibidir:

	Gayrimenkul geliştirme	Bina yönetimi hizmetleri		
	1 Ocak – 31 Aralık 2016	1 Ocak – 31 Aralık 2016	Eliminasyonlar	Toplam
Hasılat	10.947.341	33.209.271	(112.594)	44.044.018
Satışların maliyeti	(7.804.438)	(29.487.690)	-	(37.292.128)
Pazarlama, satış ve dağıtım ve genel yönetim giderleri	(6.069.859)	(3.468.003)	8.407	(9.529.455)
Esas faaliyetlerden diğer gelir / (gider)	(2.734.599)	966.316	96.609	(1.671.674)
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	301.761	97.694	(301.457)	97.998
Finansman geliri / (gideri)	(2.127.184)	71.792	-	(2.055.392)
Vergi gideri/geliri	(1.905.487)	(230.726)	-	(2.136.213)
Sürdürülen faaliyetler bölüm (zararı) / karı	(9.392.465)	1.150.980	(301.461)	(8.542.946)
Diğer kapsamlı gelir / (gider)	(21.546)	(81.385)	-	(102.931)
Toplam kapsamlı gelir/(gider)	(9.414.012)	1.069.594	(301.459)	(8.645.877)
Toplam bölüm varlıkları	98.442.281	7.805.255	(288.804)	105.958.732
Toplam bölüm yükümlülükleri	36.510.807	5.557.420	(15.052)	42.053.175
<b>Nakit girişi/çıkışı yaratmayan önemli kalemler</b>				
Amortisman ve itfa payları	104.528	64.820	-	169.348
İstanbul İstanbul taahhüt karşılığı	(62.451)	-	-	(62.451)
Tapu karşılık giderleri	(198.004)	-	-	(198.004)
Dava karşılık giderleri	316.551	-	-	316.551
Gerçekleşmemiş kur farkı zararı	(35.716)	-	-	(35.716)
Vergi gideri/geliri ile ilgili düzeltmeler	1.905.487	230.826	-	2.136.313
Yatırım amaçlı gayrimenkul makul değer karları	(1.756.284)	-	-	(1.756.284)
<b>Diğer bilgiler:</b>				
Maddi ve maddi olmayan duran varlık satın alımı	(21.603)	(24.069)	-	(45.672)

## Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

**31 Aralık 2016 tarihinde sona eren hesap dönemine ait konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)

### 3. Bölümlere göre raporlama (devamı)

31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla bölümlere göre raporlama detayı aşağıdaki gibidir:

	Gayrimenkul geliştirme 1 Ocak – 31 Aralık 2015	Bina yönetimi hizmetleri 1 Ocak – 31 Aralık 2015	Eliminasyonlar	Toplam
Hasılat	21.647.354	35.396.828	(100.627)	56.943.555
Satışların maliyeti	(15.816.683)	(31.483.896)	36.590	(47.263.989)
Pazarlama, satış ve dağıtım ve genel yönetim giderleri	(4.725.732)	(3.645.108)	(243.422)	(8.614.262)
Esas faaliyetlerden diğer gelir / (gider)	13.636.370	255.284	3.523.549	17.415.203
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	241.009	82.734	(240.899)	82.844
Finansman geliri / (gideri)	(11.898.169)	19.008	-	(11.879.161)
Sürdürülen faaliyetler bölüm (zararı) / karı	2.612.856	517.963	2.975.190	6.106.009
Diğer kapsamlı gelir / (gider)	(86.843)	(43.661)	-	(130.504)
Toplam kapsamlı gelir/(gider)	2.526.013	474.302	2.975.190	5.975.505
Toplam bölüm varlıkları	199.099.467	6.380.776	(23.940.530)	181.539.713
Toplam bölüm yükümlülükleri	104.092.061	4.611.442	(4.859)	108.698.644
<b>Nakit girişi/çıkışı yaratmayan önemli kalemler</b>				
Amortisman ve itfa payları	118.404	81.765	-	200.169
İstanbul İstanbul taahhüt karşılığı	(1.203.328)	-	-	(1.203.328)
Tapu karşılık giderleri	405.625	-	-	405.625
Dava karşılık giderleri	3.412.460	-	-	3.412.460
Gerçekleşmemiş kur farkı zararı	1.625.643	-	-	1.625.643
Vergi gideri/geliri ile ilgili düzeltmeler	482.319	95.862	-	578.181
Yatırım amaçlı gayrimenkul makul değer karları	(15.126.806)	-	-	(15.126.806)
<b>Diğer bilgiler:</b>				
Maddi ve maddi olmayan duran varlık satın alımı	(83.266)	(36.911)	-	(120.177)

### 4. Nakit ve nakit benzerleri

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

	31 Aralık 2016	31 Aralık 2015
Banka		
- Vadesiz mevduat	111.116	209.231
Yatırım fonları (*)	1.097.755	29
	<b>1.208.871</b>	<b>209.260</b>

(\*) 31 Aralık 2016 ve 2015 tarihleri itibarıyla yatırım fonları B-tipi likit fonlardan oluşmaktadır.

## Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

**31 Aralık 2016 tarihinde sona eren hesap dönemine ait konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)

### 5. Finansal yatırımlar

Grup, İstanbul ili Kemerburgaz bölgesinde 2B yasasıyla birlikte satışa çıkarılacak bir arsayla ilgili hukuki süreç başlatmış olup ilgili süreç neticesine bağlı olarak söz konusu arsayla ilgili bir aksiyon planı oluşturulması öngörülmektedir. Bu konuyla ilgili olarak hukuki süreç gereği Grup'un banka hesaplarında 5.082.080 ABD Doları karşılığı 17.884.856 TL blokeli vadeli mevduatı bulunmaktadır (31 Aralık 2015 – 14.776.656 TL). Söz konusu bloke vadeli mevduatın vadesi 3 aydan uzun olup ilişikteki konsolide finansal durum tablosunda finansal yatırım olarak sınıflanmıştır. Vadeli mevduatın faiz oranı %2,50'dir ve vadesi 7 Nisan 2017 tarihinde sona erecektir. 31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla 28.543 ABD Doları karşılığı 100.449 TL faiz tahakkuk etmiştir ve vadeye kalan gün sayısı 82'dir (31 Aralık 2015 – 64.734 TL).

### 6. Kısa ve uzun vadeli borçlanmalar

	31 Aralık 2016			31 Aralık 2015		
	Faiz oranı (%)	Orijinal Para birimi	TL karşılığı	Faiz oranı (%)	Orijinal Para birimi	TL karşılığı
TL banka kredileri	12,30%	145.000	145.000 (1)	10,85%	8.230.813	8.230.813 (3)
TL banka kredileri	-	-	-	10,85%	8.230.813	8.230.813 (3)
TL banka kredileri	-	-	-	10,85%	3.263.717	3.263.717 (4)
TL banka kredileri	-	-	-	13,75%	650.100	650.100 (5)
TL banka kredileri	-	-	-	15,05%	646.000	646.000 (5)
TL banka kredileri	-	-	-	10,85%	21.587.938	21.587.938 (6)
TL banka kredileri	-	-	-	11,31%	22.688.878	22.688.878 (6)
TL banka kredileri	-	-	-	12,01%	4.021.634	4.021.634 (7)
ABD Doları banka kredileri	3,86%	5.124.267	18.033.321 (2)	3,12%	5.114.889	14.872.052 (8)
<b>Toplam kısa vadeli finansal borçlar</b>			<b>18.178.321</b>			<b>84.191.945</b>

- (1) Rotatif  
(2) 7 Nisan 2017 vadeli  
(3) 4 Şubat 2016 vadeli  
(4) 1 Nisan 2016 vadeli erken kapama opsiyonlu spot kredinin 1.000.000 TL tutarındaki kısmı 15 Haziran 2015 tarihinde kapatılmıştır.  
(5) Rotatif  
(6) 1 Nisan 2016 vadeli.  
(7) 20 Mayıs 2016 vadeli erken kapama opsiyonlu spot kredinin 940.000 TL tutarındaki kısmı 30.09.2015 tarihinde, 922.000 TL tutarındaki kısmı 26.10.2015 tarihinde, 715.000 TL tutarındaki kısmı 28.10.2015 tarihinde ve 1.890.000 TL tutarındaki kısmı 11.11.2015 tarihinde kapatılmıştır.  
(8) 14 Nisan 2016 vadeli

### 7. Ticari alacak ve borçlar

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

Kısa vadeli ticari alacaklar:	31 Aralık 2016	31 Aralık 2015
İlişkili taraflardan ticari alacaklar	457.310	687.653
İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar - Alıcılar	5.655.618	5.952.048
	<b>6.112.928</b>	<b>6.639.701</b>
Şüpheli ticari alacaklar karşılığı	<b>(362.319)</b>	<b>(452.893)</b>
<b>Ticari alacaklar, net</b>	<b>5.750.609</b>	<b>6.186.808</b>

31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla 1.614.253 TL tutarındaki (31 Aralık 2015: 1.477.244 TL) ticari alacak vadesi geçmiş olmasına rağmen şüpheli alacak olarak değerlendirilmemiştir. Vadesi geçmiş alacakların mevcut durumu sektörün özelliklerinden kaynaklanmaktadır ve önceki dönemlerde de buna benzerdir. Söz konusu alacakların yaşlandırma tablosu Not 29'da verilmiştir.

## Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2016 tarihinde sona eren hesap dönemine ait konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)

### 7. Ticari alacak ve borçlar (devamı)

31 Aralık 2016 ve 2015 tarihleri itibarıyla şüpheli alacaklara ayrılan karşılıkların dönem içindeki hareketi aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2016	31 Aralık 2015
1 Ocak	452.893	300.424
Dönem içinde ayrılan karşılıklar (iptal)	(90.574)	152.469
<b>31 Aralık itibarıyla</b>	<b>362.319</b>	<b>452.893</b>

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

<b>Kısa vadeli ticari borçlar:</b>	31 Aralık 2016	31 Aralık 2015
İlişkili taraflara ticari borçlar	880.643	809.623
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar		
- Satıcılar	2.737.456	2.968.221
- Diğer ticari borçlar (*)	393	42.057
	<b>3.618.492</b>	<b>3.819.901</b>

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

### 8. Diğer alacak ve borçlar

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

<b>Kısa vadeli diğer alacaklar</b>	31 Aralık 2016	31 Aralık 2015
Verilen iş avansları	928.781	320.947
Tesis yönetim alacakları (*)	492.559	127.700
Personele verilen avanslar	161.240	126.139
Diğer alacaklar	49.972	27.859
	<b>1.632.552</b>	<b>602.645</b>

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

<b>Uzun vadeli diğer alacaklar</b>	31 Aralık 2016	31 Aralık 2015
Depozito ve teminatlar (*)	109.644	119.960
	<b>109.644</b>	<b>119.960</b>

(\*) Resmi kurumlara verilen güvence bedellerinden oluşmaktadır.

## Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2016 tarihinde sona eren hesap dönemine ait konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)

### 8. Diğer alacak ve borçlar (devamı)

Kısa vadeli diğer borçlar	31 Aralık 2016	31 Aralık 2015
Depozito ve teminatlar	63.209	63.957
Diğer çeşitli borçlar (*)	538.302	358.254
	<b>601.511</b>	<b>422.211</b>

(\*) 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	31 Aralık 2016	31 Aralık 2015
Depozito ve teminatlar	81.606	74.892
	<b>81.606</b>	<b>74.892</b>

### 9. Stoklar

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

	31 Aralık 2016	31 Aralık 2015
Mamul	18.871.222	27.031.977
Diğer stoklar	539	1.716
	<b>18.871.761</b>	<b>27.033.693</b>

#### Mamul:

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

	31 Aralık 2016	31 Aralık 2015
Ankara Çankaya	18.871.222	26.410.289
Ankara Ankara (Bilkent)	-	621.688
	<b>18.871.222</b>	<b>27.031.977</b>

#### Ankara Çankaya projesi:

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

Çankaya Yerel Kalkınma ve Dayanışma Vakfı'nın Çankaya Belediye Başkanlığı ve T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığına aleyhine, Ankara 9.İdare mahkemesinin 2006/2203E sayılı dosya üzerinden açılmış olan davada mahkeme, 30 Aralık 2004 tarihli imar durumu belgesinin, Çankaya Belediyesi Encümeni'nin 23 Aralık 2004 tarihli parsellerin tevhidî kararının, Ankara Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulunun 16 Nisan 2004 tarihli 9102 sayılı ve 13 Kasım 1995 tarihli 4304 sayılı kararının iptaline karar vermiştir. Mahkeme kararı yürütmeyi durdurma ve duruşma talepli olarak temyiz edilmiştir. Danıştay 6. Dairesi mahkeme kararını onamıştır. Bunun üzerine, yine Danıştay 6. Dairesi nezdinde karar düzeltme yoluna başvuru yapılmış ve Danıştay tarafından Grup lehine karar verilmiş olup; dosya, Ankara 9. İdare mahkemesine geri gönderilmiştir.

## Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

**31 Aralık 2016 tarihinde sona eren hesap dönemine ait konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)

### 9. Stoklar (devamı)

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

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

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

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

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

31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla Ankara Çankaya projesinin konut kısmının Grup'un hissesine düşen payının geri kazanılabilir tutarı 21.570.000 TL'dir. (31 Aralık 2015 – 28.296.044 TL). 31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla, arsa sahipleriyle yapılan "Gayrimenkul Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığında İnşaat Yapım Sözleşmesi" uyarınca projenin tamamlanmış kısmına istinaden Grup'un payı %46'ya ulaşarak ilgili pay paylaşımının tümü tamamlanmıştır.

#### Ankara Ankara (Bilkent) projesi:

Ankara Ankara projesi; Ankara İli, Çankaya İlçesi'nde mülkiyeti Koray Yapı Endüstrisi ve Ticaret A.Ş.'ye ait olan 17.952 m2 alan üzerinde geliştirdiği projedir ve 20 Temmuz 2006 tarihinde inşaatına başlanmıştır. Proje toplam 184 daire ve sosyal tesislerden oluşmaktadır (Sözleşme gereği 39 adet daire arsa karşılığı inşaat firmasına devredilmiştir). 24 Nisan 2006 tarihinde ön satışına başlanan projede 31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla 145 adet ünite Grup tarafından hak sahiplerine teslim edilmiştir (31 Aralık 2015: 143).

## Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

**31 Aralık 2016 tarihinde sona eren hesap dönemine ait konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)

### 9. Stoklar (devamı)

31 Aralık 2016 ve 2015 tarihi dönemleri itibarıyla stok değer düşüklüğü karşılığının dönem içindeki hareketi aşağıdaki gibidir:

<b>Ankara-Ankara (Bilkent) projesi</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
<b>1 Ocak</b>	<b>205.368</b>	655.505
Dönem içerisindeki artışlar	-	-
Dönem içerisindeki azalışlar (*)	<b>(205.368)</b>	(450.137)
<b>31 Aralık</b>	<b>-</b>	<b>205.368</b>

(\*) Grup Ankara Ankara projesinde 31 Aralık 2015 tarihi itibarıyla elinde kalan 2 daireden; Koray Yapı Endüstri ve Ticaret A.Ş. ile yapılmış olan hasılat paylaşımı sözleşmesine göre %100'ü Grup'a ait bir daireyi 2016 yılı içerisinde KDV hariç 574.257 TL bedelle ve %57'si Grup'a ait diğer bir daireyi de KDV hariç 590.678 TL bedelle satmış olup bu döneme ilişkin değer düşüklüğü olan 205.368 TL'yi konsolide finansal tablolarında ters çevirmiştir.

Grup yönetimi, stoklarda taşınan mamullerinin tümünü kısa vadeli olarak değerlendirmektedir ve 2017 yılında geri kazanılabilecek stokların tutarı ve tahmini geri kazanım tarihleri aşağıdaki gibidir:

<b>31 Aralık 2016</b>	<b>Stok çeşidi</b>	<b>Stok taşınan değeri</b>	<b>Tahmini geri kazanılabilir tarih</b>
Ankara Çankaya	Mamul	<b>18.871.222</b>	2017
Diğer stok	Mamul	<b>539</b>	2017
		<b>18.871.761</b>	

  

<b>31 Aralık 2015</b>	<b>Stok çeşidi</b>	<b>Stok taşınan değeri</b>	<b>Tahmini geri kazanılabilir tarih</b>
Ankara Çankaya	Mamul	<b>26.410.289</b>	2016
Ankara Ankara (Bilkent)	Mamul	<b>621.688</b>	2016
Diğer stok	Mamul	<b>1.716</b>	2016
		<b>27.033.693</b>	

## Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

**31 Aralık 2016 tarihinde sona eren hesap dönemine ait konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)

### 10. Yatırım amaçlı gayrimenkuller

31 Aralık 2016 tarihinde sona eren yıla ait yatırım amaçlı gayrimenkullerde gerçekleşen hareketler aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak 2016	İlaveler	Çıkışlar	Gerçeğe uygun değer değişimi	Transferler	31 Aralık 2016
Elit Residence	3.400.000	-	-	140.000	-	3.540.000
Levent Loft Bahçe Projesi	7.009.244	-	(1.989.346)	50.102	-	5.070.000
Bomonti Apartman	7.602.699	-	-	307.301	-	7.910.000
Kağıthane Ofis Park	4.872.000	-	-	48.000	-	4.920.000
Ankara Çankaya Projesi						
Ticari Kısım	32.403.328	-	-	1.210.881	-	33.614.209
Riva Doğu	63.216.105	-	(63.216.105)	-	-	-
	<b>118.503.376</b>	<b>-</b>	<b>(65.205.451)</b>	<b>1.756.284</b>	<b>-</b>	<b>55.054.209</b>

31 Aralık 2015 tarihinde sona eren yıla ait yatırım amaçlı gayrimenkullerde gerçekleşen hareketler aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak 2015	İlaveler	Çıkışlar	Gerçeğe uygun değer değişimi	Transferler	31 Aralık 2015
Elit Residence	3.025.000	-	-	375.000	-	3.400.000
Levent Loft Bahçe Projesi	7.531.418	-	(1.796.172)	1.273.998	-	7.009.244
Bomonti Apartman	7.249.316	-	-	353.383	-	7.602.699
Kağıthane Ofispark	4.373.756	-	-	498.244	-	4.872.000
Ankara Çankaya Projesi						
Ticari Kısım	31.725.860	666.321(*)	-	11.147	-	32.403.328
Riva Doğu	50.601.071	-	-	12.615.034	-	63.216.105
	<b>104.506.421</b>	<b>666.321</b>	<b>(1.796.172)</b>	<b>15.126.806</b>	<b>-</b>	<b>118.503.376</b>

(\*) Ankara Çankaya Projesi'nde arsa sahipleriyle yapılan paylaşım protokolünde Grup'un konut kısmından eksik aldığı anlaşılabilir arsa payının telafisi için, "Gayrimenkul Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığında İnşaat Yapım Sözleşmesi"ne uygun olarak söz konusu eksik bölümün Ticari Kısmına eklenmesi ile Grup'un sahip olduğu Ticari Kısım'daki hisse oranı %46'dan yaklaşık %46,97'ye ulaşmıştır. İlave edilen bu pay ile Ankara Çankaya Projesi Ticari Kısım'ının değeri 666.321 TL artmıştır ve bu gelir esas faaliyetlerden diğer gelirler hesabında muhasebeleştirilmiştir (Not 24).

31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla, Grup'un elinde bulundurduğu yatırım amaçlı gayrimenkuller (Riva Doğu arsa hariç) üzerindeki sigorta tutarı 45.338.999 TL'dir (31 Aralık 2015: 50.085.358 TL'dir).

#### Elit Residence:

İstanbul Şişli ilçesi 1905 ada ve 48 numaralı parsel üzerinde inşaat edilmiş olan 40 katlı Elit Plaza konut projesinde, Grup tarafından satın alınan 30 numaralı bağımsız bölümden oluşmaktadır. Bu bölüm 31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla, 13 Aralık 2016 tarihli ekspertiz raporunda belirtilmiş olan 3.540.000 TL piyasa değeri ile değerlendirilmiştir.

## Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

**31 Aralık 2016 tarihinde sona eren hesap dönemine ait konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)

### 10. Yatırım amaçlı gayrimenkuller (devamı)

#### Levent Loft Projesi:

Levent Loft Bahçe, İstanbul ili, Şişli ilçesinde 1.759 metrekare yüzölçümüne sahip, 90 no'lu parsel üzerinde 23 katlı konut projesinde, Grup tarafından satın alınan 5 daireden oluşmakta iken; söz konusu 5 daireden, 28 no'lu bağımsız bölüm 21.07.2015 tarihinde ve 51 no'lu bağımsız bölüm 18.02.2016 tarihinde satılmıştır. 31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla Grup'un projede 3 dairesi yer almaktadır. Bu daireler 28 Aralık 2016 tarihindeki ekspertiz raporunda belirtilmiş olan 5.070.000 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 m<sup>2</sup> yüzölçümüne sahip, Bomonti Apartman Projesinden alınan 9 daireden oluşan bir projedir. Bu daireler 28 Aralık 2016 tarihindeki ekspertiz raporunda belirtilmiş olan 7.910.000 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, 27 Aralık 2016 tarihindeki ekspertiz raporunda belirtilmiş olan 4.920.000 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 m<sup>2</sup> büyüklüğünde arsada geliştirilen projenin A-B ve F bloklarından oluşmaktadır ve Grup 31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla yaklaşık %46,97'lik arsa payına sahiptir. Ankara Çankaya projesinin ticari kısmının, Grup'un sahip olduğu arsa payına düşen yaklaşık %46,97'lik kısmının 7 Kasım 2016 tarihindeki ekspertiz raporundaki değeri 33.614.210 TL'dir.

#### Riva Doğu

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

Grup'un elinde bulundurduğu yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri lisanslı gayrimenkul değerlendirme şirketlerince hazırlanan ekspertiz raporları çerçevesinde ve mevcut ekonomik şartlardaki muhtemel satış fiyatları baz alınarak "emsal karşılaştırma" değerlendirme yöntemiyle belirlenmektedir. 31 Aralık 2016 tarihinde sona eren yılda, yatırım amaçlı gayrimenkullerde meydana gelen 1.756.284 TL tutarındaki gerçeğe uygun değer değişimi "Esas faaliyetlerden diğer gelirler" içerisinde gelir olarak muhasebeleştirilmiştir (31 Aralık 2015- 15.126.806 TL tutarındaki gerçeğe uygun değer değişimi "Esas faaliyetlerden diğer gelirler" içerisinde gelir olarak muhasebeleştirilmiştir).

## Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

**31 Aralık 2016 tarihinde sona eren hesap dönemine ait konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)

### 10. Yatırım amaçlı gayrimenkuller (devamı)

31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla, Grup'un elinde bulundurduğu yatırım amaçlı gayrimenkullerden elde ettiği kira geliri 720.106 TL (31 Aralık 2015 – 670.039 TL) ve söz konusu geliri elde etmek için yapılan harcamalar tutarı 277.758 TL'dir (31 Aralık 2015 – 465.005 TL).

### 11. Maddi duran varlıklar

31 Aralık 2016 ve 2015 tarihlerinde sona eren dönemlere ait maddi duran varlıklar ve ilgili amortismanlarında gerçekleşen hareketler aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak 2016	İlaveler	Çıkışlar	Transferler	31 Aralık 2016
<b>Maliyet</b>					
Binalar	2.050.930	-	-	-	2.050.930
Makine, tesis ve cihazlar	69.001	-	-	-	83.165
Döşemeve demirbaşlar	603.191	14.164	-	-	631.077
Özel maliyetler	104.633	27.886	-	-	104.633
	<b>2.827.755</b>	<b>42.050</b>	-	-	<b>2.869.805</b>
<b>Birikmiş Amortisman</b>					
Binalar	(580.439)	(49.554)	-	-	(629.993)
Makine, tesis ve cihazlar	(56.894)	(5.956)	-	-	(62.850)
Döşeme ve demirbaşlar	(522.611)	(60.381)	-	-	(582.992)
Özel maliyetler	(70.871)	(14.649)	-	-	(85.520)
	<b>(1.230.815)</b>	<b>(130.540)</b>	-	-	<b>(1.361.355)</b>
<b>Net kayıtlı değer</b>	<b>1.596.940</b>				<b>1.508.450</b>

31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla maddi duran varlıklar üzerinde ipotek bulunmamaktadır (31 Aralık 2015: Yoktur).

31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla halen kullanımda olan tamamen amorti olmuş maddi varlıkların brüt değeri 398.803 TL'dir (31 Aralık 2015: 473.354 TL).

	1 Ocak 2015	İlaveler	Çıkışlar	Transferler	31 Aralık 2015
<b>Maliyet</b>					
Binalar	2.050.930	-	-	-	2.050.930
Makine, tesis ve cihazlar	69.001	-	-	-	69.001
Döşemeve demirbaşlar	800.799	100.290	(297.898)	-	603.191
Özel maliyetler	99.682	4.951	-	-	104.633
	<b>3.020.412</b>	<b>105.241</b>	<b>(297.898)</b>	-	<b>2.827.755</b>
<b>Birikmiş Amortisman</b>					
Binalar	(531.020)	(49.419)	-	-	(580.439)
Makine, tesis ve cihazlar	(54.306)	(2.588)	-	-	(56.894)
Döşeme ve demirbaşlar	(685.034)	(61.239)	223.662	-	(522.611)
Özel maliyetler	(38.772)	(32.099)	-	-	(70.871)
	<b>(1.309.132)</b>	<b>(145.345)</b>	<b>223.662</b>	-	<b>(1.230.815)</b>
<b>Net kayıtlı değer</b>	<b>1.711.280</b>				<b>1.596.940</b>

## Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2016 tarihinde sona eren hesap dönemine ait konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)

### 12. Maddi olmayan duran varlıklar

31 Aralık 2016 ve 2015 tarihlerinde sona eren yıllara ait maddi olmayan duran varlıklar ve ilgili itfa paylarında gerçekleşen hareketler aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak 2016	İlaveler	Çıkışlar	31 Aralık 2016
<b>Maliyet</b>				
Haklar	20.887	-	-	20.887
Diğer maddi olmayan duran varlıklar	929.167	3.622	-	932.789
	950.054	3.622	-	953.676
<b>Birikmiş amortisman</b>				
Haklar	(20.887)	-	-	(20.887)
Diğer maddi olmayan duran varlıklar	(872.569)	(38.808)	-	(911.377)
	(893.456)	(38.808)	-	(932.264)
<b>Net kayıtlı değer</b>	<b>56.598</b>			<b>21.413</b>
	1 Ocak 2015	İlaveler	Çıkışlar	31 Aralık 2015
Maliyet				
Haklar	20.887	-	-	20.887
Diğer maddi olmayan duran varlıklar	922.188	14.935	(7.956)	929.167
	943.075	14.935	(7.956)	950.054
Birikmiş amortisman				
Haklar	(20.887)	-	-	(20.887)
Diğer maddi olmayan duran varlıklar	(820.750)	(54.823)	3.004	(872.569)
	(841.637)	(54.823)	3.004	(893.456)
<b>Net kayıtlı değer</b>	<b>101.438</b>			<b>56.598</b>

### 13. Diğer dönen ve duran varlıklar

#### Diğer dönen varlıklar

	31 Aralık 2016	31 Aralık 2015
Katma değer vergisi ("KDV") alacakları	2.863.744	6.516.824
İndirilecek KDV	-	647
	2.863.744	6.517.471

#### Diğer duran varlıklar

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

## Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2016 tarihinde sona eren hesap dönemine ait konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)

### 14. Karşılıklar, koşullu varlık ve yükümlükler

#### Şarta bağlı varlık ve yükümlülükler

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

	31 Aralık 2016	31 Aralık 2015
Alınan teminatlar	5.125.148	3.843.432
<b>Toplam</b>	<b>5.125.148</b>	<b>3.843.432</b>

#### Verilen teminat mektupları

	31 Aralık 2016	31 Aralık 2015
<b>Grup tarafından verilen teminat, rehin ve ipotekler (TRİ)'ler</b>		
A. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	2.419.918	4.714.718
B. Tam konsolidasyon kapsamına dâhil edilen ortaklıklar lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
C. Olağan ticari faaliyetlerinin yürütülmesi amacıyla diğer 3. Kişilerin borcunu temin amacıyla vermiş olduğu	-	-
D. Diğer verilen TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
i. Ana ortak lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
ii. B ve C maddeleri kapsamına girmeyen diğer grup şirketleri lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
iii. C maddesi kapsamına girmeyen 3. kişiler lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
<b>Toplam</b>	<b>2.419.918</b>	<b>4.714.718</b>

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

b) 31 Aralık 2016 itibarıyla projeler bazında şerhler, hak ve yükümlülükler aşağıdaki gibidir:

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

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

Çankaya Belediye Encümeni'nin 3510/25 sayılı yıkım kararına karşı Ankara 11. İdare Mahkemesi'nin 2010/325E sayılı dosyası üzerinden açılmış iptal davası ile ilgili olarak, Ankara 11. İdare Mahkemesi davanın reddine karar vermiştir. 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 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 27.12.2016 tarihinde reddedilmiş olup, karar UYAP sistemi üzerinden öğrenilmiştir. Böylelikle, Ankara 11. İdare Mahkemesi'nin Grup lehine vermiş olduğu yıkım işleminin iptali yolundaki karar kesinleşmiştir.

## Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

**31 Aralık 2016 tarihinde sona eren hesap dönemine ait konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)

### 14. Karşılıklar, koşullu varlık ve yükümlükler (devamı)

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 edilmiştir.

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

Yukarıda bahsi geçen ve 31 Aralık 2016 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.

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 31 Aralık 2016 itibarıyla toplam 2.946.801 TL tutarında karşılık ayırmıştır (31 Aralık 2015: 2.660.830 TL).

### **Ankara Çankaya projesi**

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

Çankaya Yerel Kalkınma ve Dayanışma Vakfı, Çankaya Belediye Başkanlığı ve T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı aleyhine, Ankara 9. İdare Mahkemesi'nde dava açmıştır. Açılmış olan bu davada mahkeme, 30 Aralık 2004 tarihli imar durumu belgesinin, Çankaya Belediyesi Encümeni'nin 23 Aralık 2004 tarihli parsellerin tevhidî kararının, Ankara Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu'nun 16 Nisan 2004 tarihli 9102 sayılı ve 13 Kasım 1995 tarihli 4304 sayılı kararının iptaline karar vermiştir. Mahkeme kararı yürütmeyi durdurma ve duruşma talepli olarak temyiz edilmiştir. Danıştay 6. Dairesi mahkeme kararını onamıştır. Bunun üzerine, yine Danıştay 6. Dairesi nezdinde karar düzeltme yoluna başvuru yapılmış ve Danıştay tarafından Grup lehine karar verilmiş olup; dosya, Ankara 9. İdare Mahkemesi'ne geri gönderilmiştir. Ankara 9. İdare Mahkemesi, 2013/586E - 2013/1089K sayılı Kararı ile Danıştay 6. Dairesi'nin bozma kararına uyma yönünde karar almıştır. Çankaya Yerel Kalkınma ve Dayanışma Vakfı'nın, Ankara 9. İdare Mahkemesi'nin vermiş olduğu bozmaya uyma ile davanın reddi kararına karşı temyiz yoluna gitmiştir. Temyiz incelemesi karar düzeltme yolu açık olmak üzere Grup lehine onanmıştır. Bu süreçten sonra Çankaya Yerel Kalkınma ve Dayanışma Vakfı'nın karar düzeltmeye gitmemesi nedeniyle bu karar Grup lehine kesinleşmiş ve ilgili dava tüm hukuki süreçlerini tamamlayarak Grup lehine sonlanmıştır.

Ankara 9. İdare Mahkemesi, 18 Aralık 2008 tarihli kararı ile inşaat ruhsatlarının iptaline karar vermiştir. 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'in müdahil olarak katıldığı bu davada ilk derece mahkemesi, temyiz yolu açık olmak üzere, Grup lehine davanın reddine karar vermiştir. 31 Mart 2015 tarihinde söz konusu davada Ankara Büyükşehir Belediyesi'nin temyiz başvurusunda bulunduğu, temyize cevap verildiği ve dosyanın Danıştay'da incelemede olduğu bilgisi edinilmiş olup, 31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla yeni bir gelişme olmamıştır.

## **Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.**

**31 Aralık 2016 tarihinde sona eren hesap dönemine ait konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)

### **14. Karşılıklar, koşullu varlık ve yükümlükler (devamı)**

31 Aralık 2016 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 yansıtacak bir zararın oluşması beklenmemektedir. Dava sürecinde projeye devam edilerek inşaat tamamlanmış ve 10 Eylül 2015 tarihi itibarıyla ise yapı kullanma izin belgeleri alınmıştır. 2016 yılında yapılması muhtemel avukatlık ücretine istinaden Grup 62.500 TL tutarında karşılık ayırmıştır. (31.12.2015: 62.500 TL). Raporlama tarihi itibarıyla söz konusu projede yer alan ve satış vaadi sözleşmesi yapılmış olan konutlara istinaden 2016 yılı içinde yapılacak tapu giderleri için de finansal tablolarında 207.621 TL tutarında karşılık ayırmıştır. (31 Aralık 2015: 405.625 TL) (Not 19 ve 31).

#### **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 mülkiyetleri site sakinlerine devredilmemiş olan 1283-1285-1286-1249 ve 969 numaralı parsellerin gerekli hukuki zeminin oluşması durumunda tapu ferağ takdirleri alınarak site sakinlerine hisse şerhi oranında devredilmesi söz konusudur.

İlerleyen tarihlerde satın alımla ilgili tebligat site yönetimine ulaştığında İstanbul - İstanbul site yönetiminin arsanın satın alınmasını, Grup'tan talep etmesi beklendiğinden dolayı, Grup için yaklaşık olarak 15.735.388 TL'lik bir yükümlülük doğması muhtemeldir. Grup içverim oranı yöntemine göre bu yükümlülüğü iskontolayarak 12.473.709 TL tutarındaki karşılığı mali tablolarına yansıtmıştır (31 Aralık 2015: 12.536.160 TL) (Not 19).

#### **Diğer**

Detayları Not 5'te yer alan devam etmekte olan davaya ilişkin olarak Grup tarafından 2016 yılında yapılması muhtemel avukatlık giderleri için toplam 300.960 TL karşılık ayrılmıştır (31 Aralık 2015: 270.380 TL).

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

**Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.**

**31 Aralık 2016 tarihinde sona eren hesap dönemine ait konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)

**15. Peşin ödenmiş giderler**

	<b>31 Aralık 2016</b>	31 Aralık 2015
<b>Kısa vadeli peşin ödenmiş giderler</b>		
Verilen sipariş avansları	<b>381.764</b>	381.764
Peşin ödenmiş sigorta giderleri	<b>177.930</b>	180.958
	<b>559.694</b>	562.722
<b>Uzun vadeli peşin ödenmiş giderler</b>		
Peşin ödenmiş kira giderleri	<b>23.258</b>	10.018
	<b>23.258</b>	10.018

**16. Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar**

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

	<b>31 Aralık 2016</b>	31 Aralık 2015
Ödenecek vergi ve fonlar	<b>463.435</b>	327.074
Ödenecek sosyal güvenlik primleri	<b>621.188</b>	284.544
Personele borçlar	<b>116.271</b>	64.894
	<b>1.200.894</b>	676.512

**17. Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar**

	<b>31 Aralık 2016</b>	31 Aralık 2015
<b>Uzun vadeli yükümlülükler</b>		
Kıdem tazminatı karşılığı	<b>406.596</b>	343.167
İzin yükümlülüğü karşılığı	<b>325.081</b>	323.892
	<b>731.677</b>	667.059

**Kıdem tazminatı karşılığı**

Kıdem tazminatı karşılığı aşağıdaki açıklamalar çerçevesinde ayrılmaktadır.

Türk kanunlarına göre Şirket ve Bağlı Ortaklıklar'ı en az bir yıllık hizmeti tamamlayarak 25 yıllık çalışma hayatı ardından emekliye ayrılan (kadınlar için 58, erkekler için 60 yaş), iş ilişkisi kesilen, askerlik hizmetleri için çağrılan veya vefat eden her çalışanına kıdem tazminatı ödemek mecburiyetindedir. 23 Mayıs 2002 tarihi itibarıyla ilgili yasa değişikliğinden, emeklilikten önceki hizmet süresiyle bağlantılı, bazı geçiş süreci maddeleri çıkartılmıştır.

## Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

**31 Aralık 2016 tarihinde sona eren hesap dönemine ait konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)

### 17. Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar (devamı)

Ödenecek tazminat, her hizmet yılı için bir aylık maaş tutarı kadardır ve bu miktar, 31 Aralık 2016 itibarıyla 4.297 TL (31 Aralık 2015: 3.828TL) ile sınırlandırılmıştır.

Kıdem tazminatı karşılığı herhangi bir fonlamaya tabi değildir ve herhangi bir fonlama şartı bulunmamaktadır.

Söz konusu karşılık, Grup'un çalışanlarının emekli olmasından doğan gelecekteki olası yükümlülüğün bugünkü değerinin tahmini ile hesaplanır.

Tebliğ, Grup'un kıdem tazminatı karşılığını tahmin etmek için aktüer değerlendirme yöntemlerinin geliştirilmesini öngörmektedir. Buna göre toplam yükümlülüğün hesaplanmasında aşağıda yer alan aktüer öngörüler kullanılmıştır:

	31 Aralık 2016	31 Aralık 2015
İskonto oranı (%)	10,8	10,5
Beklenen ücret/limit artışlar (%)	6,0	6,0

31 Aralık 2016 ve 2015 tarihlerinde sona eren yıl içerisindeki kıdem tazminatı karşılığının hareketleri aşağıdaki gibidir:

	2016	2015
<b>1 Ocak</b>	<b>343.167</b>	218.751
Faiz maliyeti	36.959	22.969
Hizmet maliyeti	60.004	60.002
Aktüeryal (kar)/zarar	123.277	141.419
Dönem içindeki ödemeler	(156.811)	(99.974)
<b>31 Aralık</b>	<b>406.596</b>	343.167

### 18. Ertelenmiş gelirler

31 Aralık 2016 ve 2015 tarihleri itibarıyla ertelenmiş gelirler detayları aşağıda verilmiştir:

	31 Aralık 2016	31 Aralık 2015
Kısa vadeli alınan sipariş avansları (*)	337.040	2.329.485
Ertelenmiş gelir	893.293	162.394
	<b>1.230.333</b>	2.491.879

(\*) Alınan sipariş avansları içerisindeki 57.246 TL (31 Aralık 2015: 2.056.344TL), Grup'un Ankara Çankaya projesinde peşin satış yaptıkları daireler ve kiraya verilen ticari bloklar için alınan tutarlardır. Daireler üzerindeki risk halen Grup üzerinde olduğu için TMS 18 kapsamında hasılat olarak muhasebeleşmemiştir.

## Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2016 tarihinde sona eren hesap dönemine ait konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)

### 19. Diğer kısa ve uzun vadeli karşılıklar

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

<b>Diğer kısa vadeli karşılıklar</b>	<b>31 Aralık 2016</b>	<b>31 Aralık 2015</b>
İstanbul – İstanbul taahhüt gider karşılığı (Not 31)	<b>4.865.042</b>	4.868.431
Dava Karşılıkları (Not 14)	<b>3.729.011</b>	3.412.460
Tapu gider karşılıkları (Not 14)	<b>207.621</b>	405.625
	<b>8.801.674</b>	8.686.516
<b>Diğer uzun vadeli karşılıklar</b>	<b>31 Aralık 2016</b>	<b>31 Aralık 2015</b>
İstanbul – İstanbul taahhüt gider karşılığı (Not 31)	<b>7.608.667</b>	7.667.729
	<b>7.608.667</b>	7.667.729

### 20. Vergi varlık ve yükümlülükleri

#### Ertelenen vergiler

	<b>31 Aralık 2016</b>	<b>31 Aralık 2015</b>
Ertelenen vergi varlıkları	<b>51.980</b>	64.370
<b>Ertelenen vergi varlıkları- net</b>	<b>51.980</b>	64.370

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

Müteakip dönemlerde gerçekleşecek geçici farklar üzerinden yükümlülük metoduna göre hesaplanan ertelenen vergi varlıkları ve yükümlülükleri için uygulanacak oran %20'dir (31 Aralık 2015: %20). 31 Aralık 2016 ve 2015 tarihleri itibarıyla Grup ile ilgili birikmiş geçici farklar ve ertelenen vergi varlıklarının yürürlükteki vergi oranları kullanılarak hazırlanan dökümü aşağıdaki gibidir:

	<b>Toplam geçici farklar</b>		<b>Ertelenen vergi varlıkları (yükümlülükleri)</b>	
	<b>31 Aralık 2016</b>	<b>31 Aralık 2015</b>	<b>31 Aralık 2016</b>	<b>31 Aralık 2015</b>
Kıdem tazminatı karşılığı	<b>174.323</b>	149.877	<b>34.865</b>	29.975
İzin yükümlülüğü karşılığı	<b>51.605</b>	26.365	<b>10.321</b>	5.273
Şüpheli alacak karşılığı	<b>66.189</b>	156.763	<b>13.238</b>	31.353
Maddi ve maddi olmayan varlıklar üzerindeki geçici farklar	<b>(15.090)</b>	(32.848)	<b>(3.018)</b>	(6.570)
Diğer	<b>(17.131)</b>	21.691	<b>(3.426)</b>	4.339
<b>Ertelenen vergi varlıkları</b>	<b>259.896</b>	321.848	<b>51.980</b>	64.370

## Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

**31 Aralık 2016 tarihinde sona eren hesap dönemine ait konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)

### 20. Vergi varlık ve yükümlülükleri (devamı)

31 Aralık 2016 ve 2015 tarihlerinde sona eren yıl içerisindeki ertelenen vergi varlıkları hareketleri aşağıdaki gibidir:

	2016	2015
<b>1 Ocak</b>	<b>64.370</b>	28.700
Kar veya zarar tablosu	<b>(32.736)</b>	24.755
Özkaynaklar	<b>20.346</b>	10.915
<b>31 Aralık</b>	<b>51.980</b>	64.370

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

Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş., Kurumlar Vergisi Kanunu'na göre Kurumlar Vergisi'nden muaftır. Gelir Vergisi Kanunu'na göre ise gayrimenkul yatırım ortaklıklarının kazançları stopaja tabi tutulmuş olmakla birlikte, 93/5148 sayılı Bakanlar Kurulu kararı ile stopaj oranı "0" olarak belirlenmiştir.

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 Eylül 2006 tarih ve 5520 sayılı yasa ile değişmiştir. Söz konusu 5520 sayılı yeni Kurumlar Vergisi Kanunu'nun pek çok hükmü 1 Ocak 2006 tarihinden geçerli olmak üzere yürürlüğe girmiştir. Buna göre Türkiye'de, kurumlar vergisi oranı 2016 yılı için %20'dir (2015: %20). Kurumlar vergisi oranı kurumların ticari kazancına vergi yasaları gereğince indirimi kabul edilmeyen giderlerin ilave edilmesi, vergi yasalarında yer alan istisna (iştirak kazançları istisnası, yatırım indirimi istisnası vb.) ve indirimlerin (Ar-Ge indirimi gibi) indirilmesi sonucu bulunacak vergi matrahına uygulanır.

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

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

Şirketler üçer aylık finansal karları üzerinden %20 oranında geçici vergi hesaplar ve o dönemi izleyen ikinci ayın 14 üncü gününe kadar beyan edip 17 inci günü akşamına kadar öderler. Yıl içinde ödenen geçici vergi o yıla ait olup izleyen yıl verilecek kurumlar vergisi beyannamesi üzerinden hesaplanacak kurumlar vergisinden mahsup edilir. Mahsuba rağmen ödenmiş geçici vergi tutarı kalmış ise bu tutar nakden iade alınabileceği gibi devlete karşı olan herhangi bir başka finansal borca da mahsup edilebilir.

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

## Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

**31 Aralık 2016 tarihinde sona eren hesap dönemine ait konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)

### 20. 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.

31 Aralık 2016 ve 2015 tarihinde sona eren hesap dönemlerine ait kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosuna yansıtılmış vergi tutarları aşağıda özetlenmiştir:

	31 Aralık 2016	31 Aralık 2015
Ödenecek kurumlar vergisi ve gelir vergisi	2.103.577	602.936
Eksi: peşin ödenen vergiler	(2.420.819)	(638.904)
<b>Ödenecek vergiler / (vergi varlığı) - net</b>	<b>(317.242)</b>	<b>(35.968)</b>

	31 Aralık 2016	31 Aralık 2015
Cari yıl vergi gideri	2.103.577	602.936
Ertelenen vergi (geliri)/gideri	32.736	(24.755)
<b>Toplam vergi gideri</b>	<b>2.136.313</b>	<b>578.181</b>

31 Aralık 2016 ve 2015 tarihinde sona eren hesap dönemlerine ait vergi öncesi dönem zararının vergi gideri ile mutabakatı aşağıda sunulmuştur:

	31 Aralık 2016	31 Aralık 2015
Vergi öncesi dönem karı	(6.406.632)	6.684.190
Beklenen vergi geliri/(gideri)	1.281.326	(1.336.838)
Kurumlar vergisinden muaf tutar	(3.724.434)	483.298
Vergiye konu olmayan giderler/(gelirler) ve istisnalar, net	306.795	275.359
<b>Toplam vergi gideri</b>	<b>(2.136.313)</b>	<b>(578.181)</b>

### 21. Özkaynaklar

Şirket'in 31 Aralık 2016 ve 2015 tarihleri itibarıyla enflasyona göre düzeltilmemiş kayıtlı sermayesi aşağıda belirtilmiştir:

	31 Aralık 2016	31 Aralık 2015
Kayıtlı sermaye limiti	100.000.000	100.000.000
Onaylanmış ve ödenmiş sermaye	40.000.000	40.000.000

## Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2016 tarihinde sona eren hesap dönemine ait konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)

### 21. Özkaynaklar (devamı)

Şirket'in 31 Aralık 2016 ve 2015 tarihleri itibarıyla ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir:

Hissedarlar	31 Aralık 2016		31 Aralık 2015	
	Pay %	Tutar	Pay %	Tutar
Yapı ve Kredi Bankası A.Ş.	26,01	10.404.000	26,01	10.404.000
Koray Gayrimenkul ve Yatırım A.Ş.(*)	7,78	3.116.000	7,78	3.116.000
Murat Koray	5,00	2.000.000	5,00	2.000.000
Selim Koray	5,00	2.000.000	5,00	2.000.000
Semra Turgut	5,00	2.000.000	5,00	2.000.000
Süleyman Yerçil	0,80	320.000	0,80	320.000
Nurşin Gönül(*)	0,34	133.360	-	-
Mustafa Ayhan Gönül(*)	0,33	133.320	-	-
Mustafa Sinan Gönül(*)	0,33	133.320	-	-
Burçin Bahadır Erdoğan (**)	0,15	60.000	-	-
Burcu Erdoğan Gönül (**)	0,15	60.000	-	-
Gülümser Erdoğan (**)	0,10	40.000	-	-
Necdet Öztürk	0,01	0.01	0,01	0.01
Mustafa Zeki Gönül(*)	-	-	1,00	400.000
Zeynel Abidin Erdoğan(**)	-	-	0,40	160.000
Koray Yapı Endüstrisi ve Tic. A.Ş.	-	-	-	-
Koray İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş.	-	-	-	-
Diğer (Halka açık kısım)	49,00	19.600.000	49,00	19.600.000
<b>Toplam</b>	<b>100,00</b>	<b>40.000.000</b>	<b>100,00</b>	<b>40.000.000</b>
Sermaye düzeltmesi		<b>91.449.175</b>		91.449.175
<b>Toplam ödenmiş sermaye</b>		<b>131.449.175</b>		131.449.175

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

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

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

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

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

## Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

**31 Aralık 2016 tarihinde sona eren hesap dönemine ait konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)

### 21. Özkaynaklar (devamı)

Sermaye düzeltmesi farklarının sermayeye eklenmek dışında bir kullanımı yoktur.

Halka açık şirketler, kar payı dağıtımlarını SPK'nın 1 Şubat 2014 tarihinden itibaren yürürlüğe giren II-19.1 no'lu Kâr Payı Tebliği'ne göre yaparlar.

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

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

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

Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler önceki dönemlerin karından, kanun veya sözleşme kaynaklı zorunluluklar nedeniyle veya kar dağıtım dışındaki belli amaçlar (örneğin iştirak satış kazançlarından vergi avantajı elde edebilmek) için ayrılmış yedeklerdir. Bu yedekler, yasal kayıtlardaki tutarları üzerinden gösterilecek olup, TMS çerçevesinde yapılan değerlemelerde ortaya çıkan farklılıklar geçmiş yıllar kar/zararıyla ilişkilendirilir. Sermaye Piyasası Kurulu'nun 2013/19 no'lu bülteninde belirtilen bu maddeye istinaden önceki dönem ve bu dönem yasal yedek rakamı da kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler rakamına ilave edilerek gösterilmiştir. Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler 31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla 5.228.249 TL'dir (31 Aralık 2015: 5.061.519 TL).

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

	31 Aralık 2016	31 Aralık 2015
Aktüeryal kazanç (Not 17)	(123.277)	(141.419)
Ertelenmiş vergi (Not 20)	20.346	10.915
<b>Toplam</b>	<b>(102.931)</b>	<b>(130.504)</b>

**Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.**

**31 Aralık 2016 tarihinde sona eren hesap dönemine ait konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)

**21. Özkaynaklar (devamı)**

Kontrol gücü olmayan payların hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	2016	2015
<b>1 Ocak</b>	<b>635.521</b>	627.210
Temettü	(289.635)	(231.451)
Kar veya zarar tablosu – azınlık payları	505.795	261.156
Diğer kapsamlı gelir/(gider) tablosu	(39.878)	(21.394)
<b>31 Aralık</b>	<b>811.803</b>	635.521

**22. Hasılat ve satışların maliyeti**

31 Aralık 2016 ve 2015 tarihlerinde sona eren yıllara ait hasılat ve satışların maliyeti aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2016	31 Aralık 2015
Hasılat	44.236.653	56.959.399
<b>Brüt satışlar</b>	<b>44.236.653</b>	56.959.399
İadeler (-)	(192.635)	(15.844)
<b>Net satışlar</b>	<b>44.044.018</b>	56.943.555
Satışların maliyeti	(37.292.128)	(47.263.989)
<b>Brüt kar</b>	<b>6.751.890</b>	9.679.566

31 Aralık 2016 ve 2015 tarihlerinde sona eren yıllara ait satışların ve hizmet gelirlerinin detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2016	31 Aralık 2015
Bina yönetimi hizmet geliri	24.729.345	25.737.144
Ticari mal ve mamul satışı	10.227.235	20.976.165
Bordro taşeronluğu gelirleri	3.871.917	5.141.871
Yatırım harcamaları gelirleri	2.252.149	1.926.296
Temizlik hizmet gelirleri	878.516	546.152
Kira gelirleri	720.106	670.039
Danışmanlık hizmet gelirleri	528.285	246.500
Teknik hizmet gelirleri	477.531	822.477
Güvenlik hizmet gelirleri	279.420	407.760
Diğer satışlar	79.514	469.151
<b>Yurtiçi satışlar</b>	<b>44.044.018</b>	56.943.555

**Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.**

**31 Aralık 2016 tarihinde sona eren hesap dönemine ait konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)

**23. Niteliklerine göre giderler**

31 Aralık 2016 ve 2015 tarihlerinde sona eren yıllara ait satılan malın maliyeti, pazarlama, satış ve dağıtım giderleri ve genel yönetim giderlerinin niteliklerine göre dağılımı aşağıdaki gibidir:

**Satışların ve hizmetlerin maliyeti**

	<b>31 Aralık 2016</b>	31 Aralık 2015
Satılan mal maliyeti	<b>7.526.680</b>	15.351.677
Dışarıdan sağlanan fayda ve hizmetler	<b>13.839.031</b>	14.557.825
Personel giderleri	<b>12.329.589</b>	12.953.864
Diğer	<b>3.596.828</b>	4.400.623
	<b>37.292.128</b>	47.263.989

**Satış ve pazarlama giderleri**

	<b>31 Aralık 2016</b>	31 Aralık 2015
Personel giderleri	<b>801.176</b>	649.563
Danışmanlık giderleri	<b>164.790</b>	59.794
Vergi, resim ve harçlar	<b>142.481</b>	10.074
Aidat ve yönetim giderleri	<b>108.188</b>	123.434
Haberleşme giderleri	<b>49.815</b>	32.289
Kira giderleri	<b>44.490</b>	27.299
Reklam ilan giderleri	<b>23.270</b>	100.283
Elektrik giderleri	<b>22.021</b>	2.774
Su giderleri	<b>3.397</b>	5.295
Amortisman giderleri	-	51.762
Diğer	<b>345.738</b>	76.249
	<b>1.705.366</b>	1.138.816

**Genel yönetim giderleri**

	<b>31 Aralık 2016</b>	31 Aralık 2015
Personel giderleri	<b>4.477.752</b>	4.531.258
Vergi, resim ve harçlar	<b>1.332.312</b>	790.992
Danışmanlık giderleri	<b>805.701</b>	923.875
Kira giderleri	<b>211.072</b>	369.844
Amortisman giderleri	<b>169.348</b>	148.406
Haberleşme giderleri	<b>84.692</b>	87.869
Temizlik ve bakım giderleri	<b>34.674</b>	40.039
Seyahat giderleri	<b>34.443</b>	38.555
Diğer	<b>674.095</b>	544.608
	<b>7.824.089</b>	7.475.446

## Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2016 tarihinde sona eren hesap dönemine ait konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)

### 24. Esas faaliyetlerden diğer gelirler / (giderler)

31 Aralık 2016 ve 2015 tarihlerinde sona eren yıllar için esas faaliyetlerden diğer gelirler ve giderler aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2016	31 Aralık 2015
Yatırım amaçlı gayrimenkuller gerçeğe uygun değer değişimi (Not 10)	1.756.284	15.126.806
Stok satış karı	-	11.254.093
İstanbul-İstanbul taahhüt karşılık gider değişimi (Not 19)	62.451	1.203.328
Yatırım Amaçlı gayrimenkuller sahiplik oranındaki değişime ilişkin gelir (Not 10)	-	666.321
Yatırım amaçlı gayrimenkul satış karı	228.909	544.628
Tesis yönetim gelirleri	900.484	514.417
Emlak vergisi iadesi	290.592	-
Diğer	963.985	481.415
<b>Diğer faaliyet gelirleri</b>	<b>4.202.705</b>	<b>29.791.008</b>

	31 Aralık 2016	31 Aralık 2015
Dava karşılık giderleri	(316.551)	(3.412.460)
Hukuki danışmanlık giderleri	(181.250)	(3.091.898)
Satış sonrası giderler	(4.396.910)	(3.267.287)
Ankara Çankaya projesi konut kısmı tamamlanma ve tanıtım maliyetleri	(936.412)	(2.120.760)
Tapu gider karşılıkları	(42.503)	(405.625)
Diğer	(753)	(77.775)
<b>Diğer faaliyet giderleri</b>	<b>(5.874.379)</b>	<b>(12.375.805)</b>

### 25. Yatırım faaliyetlerinden gelirler

31 Aralık 2016 ve 2015 tarihlerinde sona eren yıllar için yatırım faaliyetlerinden gelirler aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2016	31 Aralık 2015
Yatırım fonu gelirleri	97.998	82.844
<b>Yatırım faaliyetlerinden gelirler</b>	<b>97.998</b>	<b>82.844</b>

### 26. Finansman gelirleri ve giderleri

31 Aralık 2016 ve 2015 tarihlerinde sona eren dönemler için finansman gelirleri aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2016	31 Aralık 2015
Kur farkı geliri	3.888.139	4.681.594
Faiz geliri	1.949.165	329.449
Reeskont gelirleri	7.575	-
<b>Finansman gelirleri</b>	<b>5.844.879</b>	<b>5.011.043</b>

## Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2016 tarihinde sona eren hesap dönemine ait konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)

### 26. Finansman gelirleri ve giderleri (devamı)

31 Aralık 2016 ve 2015 tarihlerinde sona eren yıllar için finansman giderleri aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2016	31 Aralık 2015
Kur farkı gideri	(3.977.641)	(8.667.933)
Banka kredileri faiz giderleri	(3.899.569)	(8.222.271)
Reeskont giderleri	(23.061)	-
<b>Finansman giderleri</b>	<b>(7.900.271)</b>	<b>(16.890.204)</b>

### 27. Pay başına kazanç / (kayıp)

Pay başına zarar aşağıda verilmiştir:

	31 Aralık 2016	31 Aralık 2015
Ana ortaklığa ait net dönem karı/(zararı)	(9.048.741)	5.844.853
Her biri 0,001 TL nominal değerli hisse sayısı	40.000.000	40.000.000
<b>Pay başına kazanç/(kayıp)</b>	<b>(0,2262)</b>	<b>0,1461</b>

### 28. İlişkili taraf açıklamaları

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

İlişkili taraflardan alacaklar	31 Aralık 2016	31 Aralık 2015
<b>Ortaklar</b>		
Yapı ve Kredi Bankası A.Ş.	339.559	555.894
Koray Gayrimenkul Yatırım A.Ş.	-	55.742
<b>Diğer ilişkili kuruluşlar</b>		
Koray Yapı Endüstrisi ve Ticaret A.Ş.	74.192	21.505
Koray İnşaat Sanayi Ticaret A.Ş.	28.129	39.140
Yapı Kredi Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	11.528	-
Yapı Kredi Portföy Yönetimi A.Ş.	3.902	-
Yapı Kredi Faktoring A.Ş.	-	15.372
Yapı Kredi Finansal Kiralama A.O.	-	-
	<b>457.310</b>	<b>687.653</b>
<b>İlişkili taraflara borçlar</b>	<b>31 Aralık 2016</b>	<b>31 Aralık 2015</b>
<b>Ortaklar</b>		
Yapı ve Kredi Bankası A.Ş.	329.354	363.881
Koray Gayrimenkul Yatırım A.Ş.	40.036	140.679
<b>Diğer ilişkili kuruluşlar</b>		
Koray Yapı Endüstrisi ve Ticaret A.Ş.	474.258	238.903
Koray Sigorta Aracılık Hizmetleri A.Ş.	1.288	1.987
Otokoç Otomotiv Ticaret ve San. A.Ş.	13.295	10.111
Zer Merkezi Hizmetler A.Ş.	6.818	4.694
Opet Petrolcülük A.Ş.	2.279	2.136
Koray İnşaat Sanayi ve Tic. A.Ş.	-	31.552
Koç Holding	11.446	7.080
Diğer	1.869	8.600
	<b>880.643</b>	<b>809.623</b>

## Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2016 tarihinde sona eren hesap dönemine ait konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)

### 28. İlişkili taraf açıklamaları (devamı)

<b>Nakit ve nakit benzeri değerler</b>	<b>31 Aralık 2016</b>	<b>31 Aralık 2015</b>
<b>Ortaklar</b>		
Yapı ve Kredi Bankası A.Ş. (vadesiz mevduatlar)	91.210	206.542
	<b>91.210</b>	<b>206.542</b>
<b>Yatırım fonları</b>	<b>31 Aralık 2016</b>	<b>31 Aralık 2015</b>
<b>Ortaklar</b>		
Yapı ve Kredi Bankası A.Ş.	1.097.755	29
	<b>1.097.755</b>	<b>29</b>
<b>İlişkili taraflardan alınan krediler</b>	<b>31 Aralık 2016</b>	<b>31 Aralık 2015</b>
<b>Ortaklar</b>		
Yapı ve Kredi Bankası A.Ş.	-	3.909.717
	<b>-</b>	<b>3.909.717</b>

31 Aralık 2016 ve 2015 tarihlerinde sona eren yıllara ait ilişkili taraflarla yapılan önemli işlemlerin özeti aşağıda verilmiştir:

<b>İlişkili taraflara yapılan satışlar</b>	<b>31 Aralık 2016</b>	<b>31 Aralık 2015</b>
<b>Ortaklar</b>		
Yapı ve Kredi Bankası A.Ş.	1.936.447	2.247.035
Koray Gayrimenkul Yatırım A.Ş.	267.040	100.641
<b>Diğer</b>		
Sardes Gayrimenkul Yatırımcılığı ve Ticaret A.Ş. (*)	63.300.000	-
Koray Yapı Endüstrisi ve Ticaret A.Ş.	31.496	99.527
Koray İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş.	10.400	50.128
Yapı Kredi Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	472.166	563.318
Yapı Kredi Finansal Kiralama A.O.	183.469	176.537
Yapı Kredi Portföy Yönetimi A.Ş.	178.683	153.195
Yapı Kredi Faktoring A.Ş.	111.048	102.804
Eseyel Danışmanlık ve Dış Ticaret A.Ş. (**)	-	28.200.000
Diğer	-	108.001
	<b>66.490.749</b>	<b>31.801.186</b>

(\*) Detayları Not 10'da açıklandığı üzere 16 Aralık 2015 tarihindeki ekspertiz raporunda belirtilmiş olan 63.216.105 TL piyasa değeri ile değerlendirilmiş olan söz konusu arsalar, 63.300.000 TL+ KDV tutar ile Grup'un nihai ana ortaklarından Temel Ticaret ve Yatırım A.Ş.'nin bağlı ortaklığı Sardes Gayrimenkul Yatırımcılığı ve Ticaret A.Ş.'ye satılmıştır.

(\*\*) 09.08.2016 tarihli birleşme öncesi Şirket'in bağlı ortaklığı konumundaki Gelişim Gayrimenkul'e ait 24 Aralık 2014 tarihindeki ekspertiz raporunda belirtilmiş olan 23.293.000 TL piyasa değeri ile değerlendirilmiş Riva Göllü arsaları, 28.200.000 TL + KDV tutar ile Eseyel Danışmanlık ve Dış Ticaret A.Ş.'ye satılmıştır.

## Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2016 tarihinde sona eren hesap dönemine ait konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)

### 28. İlişkili taraf açıklamaları (devamı)

<b>İlişkili taraflardan yapılan hizmet alımları</b>	<b>31 Aralık 2016</b>	<b>31 Aralık 2015</b>
<b>Ortaklar</b>		
Yapı ve Kredi Bankası A.Ş.	444.569	403.093
Koray Gayrimenkul Yatırım A.Ş.	158.653	190.100
<b>Diğer ilişkili kuruluşlar</b>		
Koray Yapı Endüstrisi A.Ş.	889.562	16.685.022
Koray İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş.	-	13.225
Zer Merkezi Hizmetler A.Ş.	1.095.083	1.509.345
Koray Sigorta Aracılık Hizmetleri A.Ş.	55.669	66.412
Koç Sistem Bilgi İletişim Hizm. A.Ş.	67.509	66.311
Opet Petrolcülük A.Ş.	38.848	50.943
Otokoç Otomotiv Ticaret ve San. A.Ş.	124.260	108.901
Yapı Kredi Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	40.773	7.426
Koç Holding	17.034	6.000
Yapı Kredi Portföy Yönetimi A.Ş.	34	-
	<b>2.931.994</b>	<b>19.106.778</b>
<b>İlişkili taraflardan elde edilen faiz geliri</b>	<b>31 Aralık 2016</b>	<b>31 Aralık 2015</b>
<b>Ortaklar</b>		
Yapı ve Kredi Bankası A.Ş.	409.080	86.750
Faiz geliri	311.082	3.906
Yatırım fonu geliri	97.998	82.844
	<b>409.080</b>	<b>86.750</b>
<b>İlişkili taraflara ödenen faiz ve komisyon giderleri</b>	<b>31 Aralık 2016</b>	<b>31 Aralık 2015</b>
<b>Ortaklar</b>		
Yapı ve Kredi Bankası A.Ş.	115.515	2.502.051
	<b>115.515</b>	<b>2.502.051</b>

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

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

31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla Yönetim Kurulu üyelerine, genel müdür ve yardımcılarına sağlanan faydalar 1.752.840 TL'dir (31 Aralık 2015: 1.807.045 TL).

## Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

**31 Aralık 2016 tarihinde sona eren hesap dönemine ait konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)

### 29. Finansal araçlardan kaynaklanan risklerin niteliği ve düzeyi

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

#### Kredi riski

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

31 Aralık 2016 ve 2015 tarihlerinde finansal araç türleri itibarıyla Grup'un maruz kaldığı kredi risklerini gösteren tablo aşağıda gösterilmiştir:

	31 Aralık 2016					
	Nakit ve nakit benzerleri ve finansal yatırımlar					
	Ticari alacaklar		Diğer alacaklar		İlişkili taraf	Diğer Taraf
İlişkili taraf	Diğer taraf	İlişkili taraf	Diğer taraf			
<b>Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E)</b>	457.310	5.293.299	-	1.949.794	1.888.965	18.005.211
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	280.376	3.855.980	-	1.949.794	1.888.965	18.005.211
B. Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan, aksi takdirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların defter değeri	-	-	-	-	-	-
C. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	176.934	1.437.319	-	-	-	-
- Teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	362.319	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	(362.319)	-	-	-	-
- Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-
- Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
E. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-	-

**Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.**

**31 Aralık 2016 tarihinde sona eren hesap dönemine ait konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)

**29. Finansal araçlardan kaynaklanan risklerin niteliği ve düzeyi (devamı)**

	<b>31 Aralık 2015</b>					
	<b>Nakit ve nakit benzerleri ve finansal yatırımlar</b>					
	<b>Ticari alacaklar</b>		<b>Diğer alacaklar</b>		<b>İlişkili taraf</b>	<b>Diğer Taraf</b>
<b>İlişkili taraf</b>	<b>Diğer taraf</b>	<b>İlişkili taraf</b>	<b>Diğer taraf</b>			
<b>Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E)</b>	687.653	5.499.155	-	638.613	206.571	14.844.079
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	587.719	4.121.846	-	638.613	206.571	14.844.079
B. Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan, aksi takdirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların defter değeri	-	-	-	-	-	-
C. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	99.934	1.377.309	-	-	-	-
- Teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	452.893	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	(452.893)	-	-	-	-
- Net değerinin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-
- Net değerinin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
E. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-	-

Grup'un vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıklarının yaşlandırması aşağıdaki gibidir:

	<b>31 Aralık 2016</b>	
	<b>İlişkili taraflardan alacaklar</b>	<b>Diğer alacaklar</b>
Vadesi üzerinden 1-30 gün geçmiş	77.890	640.774
Vadesi üzerinden 1-2 ay geçmiş	2.228	173.777
Vadesi üzerinden 2 aydan fazla geçmiş	96.816	622.768
<b>Toplam vadesi geçmiş</b>	<b>176.934</b>	<b>1.437.319</b>
Teminat, vs ile güvence altına alınmış kısım	-	-

## Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2016 tarihinde sona eren hesap dönemine ait konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)

### 29. Finansal araçlardan kaynaklanan risklerin niteliği ve düzeyi (devamı)

			31 Aralık 2015	
			Alacaklar	
			İlişkili taraflardan	Diğer
			alacaklar	alacaklar
Vadesi üzerinden 1-30 gün geçmiş			45.547	665.288
Vadesi üzerinden 1-2 ay geçmiş			28.831	297.518
Vadesi üzerinden 2 aydan fazla geçmiş			25.556	414.503
<b>Toplam vadesi geçmiş</b>			<b>99.934</b>	<b>1.377.309</b>
Teminat, vs ile güvence altına alınmış kısım			-	-

### Likidite riski

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

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

Grup'un finansal yükümlülüklerinden kaynaklanan likidite riskini gösteren tablo aşağıdaki gibidir:

								31 Aralık 2016	
		Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı		3 ay 1 yıl	1 yıl 5 yıl	5 yıl 10 yıl	Vadesiz		
DeFTER değeri				kadar	arası	arası	arası		
Banka kredileri	18.178.321	18.363.334	145.000	18.218.334	-	-	-	-	-
Ticari borçlar									
-İlişkili taraf	880.643	880.643	880.643	-	-	-	-	-	-
-Diğer taraf	2.737.849	2.737.849	2.737.849	-	-	-	-	-	-
Diğer borçlar	18.212.746	21.474.425	5.157.103	5.157.103	10.700.064	-	-	-	-
<b>Toplam kaynaklar</b>	<b>40.009.559</b>	<b>43.456.251</b>	<b>8.920.595</b>	<b>23.375.437</b>	<b>10.700.064</b>	-	-	-	-

								31 Aralık 2015	
		Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı		3 ay 1 yıl	1 yıl 5 yıl	5 yıl 10 yıl	Vadesiz		
DeFTER değeri				kadar	arası	arası	arası		
Banka kredileri	84.191.945	85.955.256	18.182.449	67.772.807	-	-	-	-	-
Ticari borçlar									
-İlişkili taraf	809.623	809.623	809.623	-	-	-	-	-	-
-Diğer taraf	3.010.279	3.010.279	3.010.279	-	-	-	-	-	-
Diğer borçlar	17.452.968	20.652.197	4.245.801	5.706.332	10.700.064	-	-	-	-
<b>Toplam kaynaklar</b>	<b>105.464.815</b>	<b>110.427.355</b>	<b>26.248.152</b>	<b>73.479.139</b>	<b>10.700.064</b>	-	-	-	-

## Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

**31 Aralık 2016 tarihinde sona eren hesap dönemine ait konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)

### 29. Finansal araçlardan kaynaklanan risklerin niteliği ve düzeyi (devamı)

#### Döviz pozisyonu riski

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

	31 Aralık 2016	31 Aralık 2015
Döviz cinsinden varlıklar	17.985.305	14.841.390
Döviz cinsinden yükümlülükler	(18.033.321)	(14.872.051)
<b>Net döviz pozisyonu</b>	<b>(48.016)</b>	<b>(30.661)</b>

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

	Döviz pozisyonu tablosu					
	31 Aralık 2016			31 Aralık 2015		
	TL Karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	ABD Doları (TL karşılığı)	Avro (TL karşılığı)	TL Karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	ABD Doları (TL Karşılığı)	Avro (TL karşılığı)
Parasal finansal varlıklar (Kasa, Banka hesapları dâhil)	17.985.305	17.985.305	-	14.841.390	14.841.390	-
<b>Toplam varlıklar</b>	<b>17.985.305</b>	<b>17.985.305</b>	<b>-</b>	<b>14.841.390</b>	<b>14.841.390</b>	<b>-</b>
Kısa vadeli finansal yükümlülükler	(18.033.321)	(18.033.321)	-	(14.872.051)	(14.872.051)	-
<b>Toplam yükümlülükler</b>	<b>(18.033.321)</b>	<b>(18.033.321)</b>	<b>-</b>	<b>(14.872.051)</b>	<b>(14.872.051)</b>	<b>-</b>
<b>Net yabancı para varlıklar/ (yükümlülükler) pozisyonu</b>	<b>(48.016)</b>	<b>(48.016)</b>	<b>-</b>	<b>(30.661)</b>	<b>(30.661)</b>	<b>-</b>

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

	31 Aralık 2016		
	Kar/(zarar)		Özkaynaklar
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kaybetmesi
<b>ABD Doları'nın TL karşısında %10 değerlenmesi/değer kaybetmesi halinde</b>			
1. ABD Doları net yükümlülük sebebi ile oluşan kar/(zarar)	(4.802)	4.802	(4.802)
2. ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-	-
<b>3. ABD Doları net etki (1+2)</b>	<b>(4.802)</b>	<b>4.802</b>	<b>(4.802)</b>
<b>Avro'nun TL karşısında %10 değerlenmesi/değer kaybetmesi halinde</b>			
4. Avro net yükümlülük sebebi ile oluşan kar/(zarar)	-	-	-
5. Avro riskinden korunan kısım	-	-	-
<b>6. Avro net etki (4+5)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Toplam (3+6)</b>	<b>(4.802)</b>	<b>4.802</b>	<b>(4.802)</b>

## Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

31 Aralık 2016 tarihinde sona eren hesap dönemine ait konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)

### 29. Finansal araçlardan kaynaklanan risklerin niteliği ve düzeyi (devamı)

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

#### Faiz oranı riski:

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

Grup faiz oranına duyarlı finansal araçlarını gösteren tablo aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2016	31 Aralık 2015
<b>Sabit faizli finansal araçlar</b>		
Finansal varlıklar	17.985.305	14.841.390
Finansal yükümlülükler	(18.178.321)	(84.191.945)
<b>Değişken faizli finansal araçlar</b>		
Finansal varlıklar	-	-

31 Aralık 2016 ve 2015 tarihleri itibarıyla Grup'un finansal yükümlülükleri sabit faizli finansal araç olduğundan herhangi bir nakit akış faiz oranı riski bulunmamaktadır.

#### Sermaye yönetimi

Grup, sermayesini ve alınan kredileri en iyi getiri sağlayacak şekilde yönetmeye çalışmaktadır. Grup yönetimi finansal riskleri azaltan, Grup'un kredibilitesini yükseltici, Grup'un devamlılığını, büyümesini ve karlılığını artırıcı politikalar belirler ve izler. Grup sermaye yapısı söz konusu politikaları destekleyici seviyede olmalıdır. Grup yönetimi sermaye ihtiyacının karşılanması ile ilgili gerekli önlemleri alır. 31 Aralık 2016 ve 2015 tarihleri itibarıyla amaçlarda, politikalarda ve süreçlerde bir değişiklik yapılmamıştır. Sermaye yapısını korumak veya yeniden düzenlemek için Grup ortaklara ödenen temettü tutarını SPK'nın temettü ile ilgili hükümlerine uygun şekilde değiştirebilir, sermayeyi hissedarlara iade edebilir, yeni hisseler çıkarabilir ve borçlanmayı azaltmak için varlıklarını satabilir.

## Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

**31 Aralık 2016 tarihinde sona eren hesap dönemine ait konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)

### 29. Finansal araçlardan kaynaklanan risklerin niteliği ve düzeyi (devamı)

#### **Finansal araçların gerçeğe uygun değeri**

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

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

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

#### **Finansal varlıklar:**

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

#### **Finansal yükümlülükler:**

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

#### **Gerçeğe uygun değer ölçümleri:**

Grup'un gerçeğe uygun değere ilişkin sınıflandırmaları aşağıdaki şekilde gibidir:

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

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

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

**Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.**

**31 Aralık 2016 tarihinde sona eren hesap dönemine ait konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)

**29. Finansal araçlardan kaynaklanan risklerin niteliği ve düzeyi (devamı)**

	<b>31 Aralık 2016</b>	<b>Seviye 1</b>	<b>Seviye 2</b>	<b>Seviye 3</b>
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	<b>55.054.209</b>	-	<b>21.440.000</b>	<b>33.614.209</b>

  

	<b>31 Aralık 2015</b>	<b>Seviye 1</b>	<b>Seviye 2</b>	<b>Seviye 3</b>
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	<b>118.503.376</b>	-	<b>86.100.048</b>	<b>32.403.328</b>

31 Aralık 2016 tarihinde sona eren dönem içerisinde Grup, ikinci seviye ile birinci seviye arasında ve üçüncü seviyeye ya da üçüncü seviyeden herhangi bir transfer yapmamıştır. Ankara Çankaya projesinin ticari kısmı 2015 yılı içerisinde yatırım amaçlı gayrimenkule stoklardan transfer olmuştur (Not 9 ve 10).

31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla Grup'un tüm yatırım amaçlı gayrimenkullerinin değerlemesinde emsal karşılaştırma yaklaşımı kullanılmıştır.

**30. Finansal durum tablosu tarihinden sonraki olaylar**

Yoktur.

## Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

**31 Aralık 2016 tarihinde sona eren hesap dönemine ait konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)

### **31. 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 müdahil olarak katıldığı 1/1000 ve 1/5000 ölçekli imar planlarının iptal talepli dava ile ilgili olarak Ankara 7. İdare Mahkemesi 10 Ekim 2008 tarihli karar ile 1/1000 ve 1/5000'lik planların ve buna bağlı alınan ruhsatların iptal edilmesini karar altına almıştır. Söz konusu karar 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 kararlar ilgili olarak Danıştay nezdinde yapılan karar düzeltme de lehimize sonuçlanmış olup, Danıştay 14. Dairesi tarafından lehimize sonuçlanan dava onama için Ankara 11.İdare Mahkemesi'ne geri gönderilmiştir. Ankara 11. İdare Mahkemesi 2014/431E.- 2014/439K. sayılı kararı ile Danıştay 14. Dairesi'nin bozma yönündeki kararına, temyiz yolu açık olmak üzere, Grup lehine uyma kararı almıştır. Çankaya Belediyesi bu kararı da temyiz etmiştir. 29 Haziran 2015 tarihinde, Danıştay 14. Dairesi Çankaya Belediyesi'nin yapmış olduğu temyiz başvurusunu reddetmiş ve Grup lehine verilmiş kararı 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. Böylelikle, Ankara 11. İdare Mahkemesi'nin Grup lehine vermiş olduğu yıkım işleminin iptali yolundaki karar kesinleşmiştir.

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.

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.

## Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

**31 Aralık 2016 tarihinde sona eren hesap dönemine ait konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)

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

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 1 tanesi 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.

31 Aralık 2016 tarihli konsolide 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'in ilgili avukatlarına başarı primi ödenmesi beklendiğinden ve yüksek mahkemede devam etmekte olan davalara ilişkin söz konusu avukat sözleşmesine istinaden ilgili avukata yapılması planlanan ödeme için Grup toplam 2.946.801 TL tutarında karşılıklı ayırmıştır (31 Aralık 2015: 2.660.830 TL)

### **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 1283, 1285, 1286, 1249 ve 969 numaralı parsellerle ilgili olarak; 6292 sayılı kanun gereği 1283,1285 ve 1286 parsellerine ilişkin Grup'un bedelsiz olarak doğrudan iade alması için gerekli hukuki zeminin oluşturulduğu belirtilerek, söz konusu parsellerin Grup tarafından alınıp tapu ferağ takrirlerinin bağımsız bölüm sahiplerine hisseleri oranında devrinin gerektiği; 969 no'lu parselle ilgili olarak da site yönetiminin 2B yasa esasları dâhilinde alım başvurusunu yapmış olduğu; bu alımla ilgili olarak söz konusu taahhüt kapsamındaki mali sorumluluğun Grup tarafından yerine getirilmesi ve söz konusu parselin bağımsız bölüm sahiplerine hisseleri oranında devredilmesi; bu konuda yasal açıdan herhangi bir olumsuzluğun ortaya çıkması durumunda 1283, 1285 ve 1286 numaralı parsellere ortak tesislerin kaydırılması talep edilmekte ve bunlarla birlikte 1249 numaralı parsel konusunda da Grup'un taahhüdünün gereğini yerine getirmesinin ise ayrıca isteneceği belirtilmektedir.

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. Mevcut projede yer alan sosyal alanlar, yapılacağı düşünülen 3. fazın da göz önüne alınacak şekilde, sadece 1. ve 2. fazdaki konut sahiplerinin kullanacağı şekilde değil, 3. faz tamamlandığında buradaki konut sahiplerinin de faydalanacağı büyüklük ve kapasitede yapılmıştır.

## Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

**31 Aralık 2016 tarihinde sona eren hesap dönemine ait konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)

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

Grup, 1. ve 2. fazları bitirirken, bu konutların kullanabileceği sosyal alanların da inşaatını bitirmiştir. 10.547,75 m<sup>2</sup>'ye yayılan bu sosyal alan arazisinin (yeni parsel numarasıyla 157 ada 8 parsel) kullanım hakkı mevcut durumda İstanbul – İstanbul sitesinin inisiyatifinde olmasına karşın, 2-B yasası gereği işlemler sonuçlanana kadar mülkiyeti Hazine'ye aittir. Konutların satışı esnasında 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 m<sup>2</sup>'lik kısmı 6292 sayılı kanun gereği bedelsiz olarak alınıp, kalan 8.991.65 m<sup>2</sup>'lik kısmı ise yasa çerçevesinde belirlenecek bedelin ödenmesi suretiyle alımı mümkün hale geldiğinde alımın gerçekleştirilmesi Grup tarafından sağlanacaktır.

25 Nisan 2012 tarihi itibarıyla "2B" yasası yürürlüğe girmiştir. Bu yasaya göre; Hazine, orman vasfını yitirmiş kendi arsalarının üzerinde yerleşik bulunan kişilere/şirketlere, bu arazileri satın alma hakkı tanımıştır. İstanbul-İstanbul projesindeki 969 no'lu parselin de bu yasaya tabi olarak satışa çıkarılması ve satış hakkının İstanbul - İstanbul yönetimine verilmesi beklenmektedir. Milli Emlak Müdürlüğü tarafından site yönetimine alımın yapılabileceği ile bir tebligat yapılması halinde bahsi geçen parselin alımı hukuki zemin üzerinde söz konusu olacaktır. Hazine bu arazinin m<sup>2</sup> fiyatını 2.500 TL olarak açıklamış olup, 8.991 m<sup>2</sup>'lik kısmın satın alma bedeli yaklaşık 22.479.125 TL olarak belirlenmiştir. Hazine, tebligattan sonra 3 ay içinde ilgili araziye satın almayı kabul edenlere 6292 sayılı kanun gereği arsa bedeli üzerinden %30'luk indirim sağlayacak ve bu durumda ödenecek olan miktar 22.479.125 TL'den 15.735.388 TL'ye inecektir.

Satın almayla ilgili tebligatın 6292 sayılı kanun gereği yapılması gerekli en son tarih 10 Kasım 2013 olduğundan Şubat ayı itibarıyla tebligatın gelmesi beklenmekteydi, Ancak 1 Mart 2014 tarihinde Bakanlar Kurulu kararı ile 2B Kanununda hak sahiplerine başvuru süresi ile satış bedellerinin ödenmesiyle ilgili olarak 6 ay ek süre verildiğinden; ilgili tebligatın da 1 Eylül 2014 tarihinden sonraki 3 ay içinde (1 Aralık 2015 tarihine kadar) site yönetimine ulaşabileceği tahmin edilmesine rağmen, 31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla söz konusu tebligat site yönetimine henüz iletilmemiştir. Bedelsiz iade edilecek parseller ile satın alınacak parseller iç içe geçtiğinden, bedelsiz iade edilecek parsellerin Milli Emlak'ça yapılan yazışmalarının devam etmesi nedeni ile satın alınacak kısım ile ilgili tebligatın geciktiği düşünülmektedir. Bu gecikme ile ilgili dile getirilen bir diğer tahmin de, arsanın bağlı bulunduğu Eyüp Belediyesi'nin bölgedeki diğer 2B kapsamındaki parseller ile beraber bu parseli yönelik de plan çalışması yapmasıdır. Ancak Eyüp Belediyesi'nin bu parsel ile ilgili yaptığı plan çalışmasının mevcut durumu dikkate alınması, ayrıca 1/5000 ölçekli plana uygun olmayan 1/1000 ölçekli plan oluşturması nedeni ile tarafımızdan ve Site Yönetimi tarafından gerek belediye, gerekse yargı nezdinde itiraz konusu edilmiştir. 1/1000 ölçekli Göktürk 2-B planı ile ilgili itirazları içeren plan değişikliği askıya çıkmış olup, bu plan değişikliği de mevcut durumu dikkate alınmadığından askı süreci içinde Grup'un itiraz dilekçesi kuruma iletilecektir.

Konuyla ilgili tebligatın tebligatın site yönetimine ulaşma tarihinden sonra 3 ay içerisinde Grup, toplam tutarın %20'sini peşin (3.147.078 TL), kalan tutarı ise 5 yılda 10 eşit taksitte (1.258.831 TL / taksit) ödemeyi planlamaktadır. Grup, 31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla bu ödeme planına göre ödenmesi muhtemel olarak öngörülen tutarın net bugünkü değeri olan 12.473.709 TL karşılığı finansal tablolarına yansıtmıştır (31 Aralık 2015: 12.536.160 TL). 969 parselin alımı için gerekli hukuki zeminin oluşmaması halinde ise bu parselde yer alan sosyal tesisler 1283, 1285 ve 1286 numaralı parsellere kaydırılacaktır.

1283, 1285 ve 1286 numaralı parsellerin kanun gereği Grp'a ücretsiz devredilmesi beklenmekte olup, hâlihazırda sitenin mülkiyetinde olmayan ancak fiili kullanımında bulunan 1249 numaralı parsel (brüt 746 m<sup>2</sup>) ise 2B arsası olarak ilan edilmediğinden mevcut durumda bu parsel konusunda yapılabilecek herhangi bir işlem bulunmamaktadır.

## Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

**31 Aralık 2016 tarihinde sona eren hesap dönemine ait konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)

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

Grup'un yapacağı bu alım ile projenin 3. fazının yapılması düşünülen 1571 ve 1572 parsellerin (mevcut durumda Hazine adına tescilli olarak görünmektedir) ihale yoluyla alımının mümkün olması halinde bu parseller üzerinde gerçekleştirebileceği 3. faz projesindeki bağımsız bölüm sahipleri için yeni sosyal tesis ve alanlar yapmak zorunda kalınmayacağından projenin gerçekleştirilmesi halinde maliyetlerin optimizasyonu Grup'un yararına olacaktır.

#### **Ankara Çankaya projesi:**

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

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

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

Ankara 9. İdare Mahkemesi'nin 2007/237E sayılı dosyası üzerinden, Davacı Ankara Büyükşehir Belediye Başkanlığı ile Davalı Çankaya Belediye Başkanlığı arasında görülmekte olan ve Grup'un davalı Çankaya Belediye Başkanlığı yanında "Müdahil" sıfatı ile dahil olduğu Ankara Çankaya projesi ile ilgili arsanın park ve rekreasyon alanı kullanımında ve Kavaklıdere Vadisi doğal sit alanı içerisinde kalması nedeniyle "imar çapı ve ruhsatın iptali" konulu davaya ilişkin olarak verilen 27 Mayıs 2008 tarihli yürütmenin durdurulma kararına 12 Ağustos 2008 tarihinde 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 müdahil olarak katıldığı bu davada ilk derece mahkemesi, temyiz yolu açık olmak üzere, Grup lehine davanın reddine karar vermiştir. 31 Mart 2015 tarihinde söz konusu davada Ankara Büyükşehir Belediyesi'nin temyiz başvurusunda bulunduğu, temyize cevap verildiği ve dosyanın Danıştay'da incelemede olduğu bilgisi edinilmiş olup, 31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla yeni bir gelişme olmamıştır.

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

**Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.**

**31 Aralık 2016 tarihinde sona eren hesap dönemine ait konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)

**31. 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 finansal tablolara başlamak üzere yatırım amaçlı gayrimenkullere sınıflamıştır.

31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla Ankara Çankaya projesinin konut kısmının Grup'un hissesine düşen payının geri kazanılabilir tutarı 21.570.000 TL'dir. (31 Aralık 2015 – 28.296.044 TL). 31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla, arsa sahipleriyle yapılan "Gayrimenkul Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığında İnşaat Yapım Sözleşmesi" uyarınca projenin tamamlanmış kısmına istinaden Grup'un payı %46'ya ulaşarak ilgili pay paylaşımının tümü tamamlanmıştır.

2016 yılında yapılması muhtemel avukatlık ücretine istinaden Grup'un yılsonu finansallarına 62.500 TL tutarında karşılık yansıtılmıştır. Raporlama tarihi itibarıyla söz konusu projede yer alan ve satış vaadi sözleşmesi yapılmış olan konutlara istinaden 2016 yılı içinde yapılacak tapu giderleri için de finansal tablolara 207.621 TL tutarında karşılık gideri yansıtılmıştır (31 Aralık 2015: 405.625 TL) (Not 14 ve 19).

## Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

**31 Aralık 2016 tarihinde sona eren hesap dönemine ait konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar**  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)

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

Şirket, 31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla, 13 Haziran 2013 tarih ve 28676 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanan Seri II, 14.1 no'lu "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği"nin 16. Maddesi uyarınca finansal tablolarının dipnotlarına "Ek Dipnot: Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü" başlıklı ayrı bir dipnot maddesi eklemiştir. Söz konusu dipnotta yer verilen bilgiler SPK'nın Seri:II, 14.1 no'lu "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği"nin 16. Maddesi uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğindedir ve SPK'nın Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği (III-48.1) ile bu Tebliğ'de Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliği (III-48.1a)'nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır.

Ayrıca, bu dipnotta yer verilen bilgiler Şirket'in konsolide olmayan verileridir ve bu veriler konsolide finansal tablolarda yer verilen bilgilerle örtüşmeyebilir.

			31 Aralık 2016 (TL)	Yeniden düzenlenmiş 31 Aralık 2015 (TL)
	<b>Konsolide Olmayan (Bireysel) Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri</b>	<b>İlgili Düzenleme</b>		
<b>A</b>	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(b)	<b>18.039.255</b>	14.848.759
<b>B</b>	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(a)	<b>75.334.729</b>	146.993.119
<b>C</b>	İştirakler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(b)	<b>205.341</b>	205.341
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 23/(f)	-	-
	<b>Diğer Varlıklar</b>		<b>4.862.956</b>	13.390.354
<b>D</b>	<b>Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)</b>	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 3/(k)	<b>98.442.281</b>	175.437.573
<b>E</b>	Finansal Borçlar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 31	<b>18.178.321</b>	84.191.945
<b>F</b>	Diğer Finansal Yükümlülükler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 31	-	-
<b>G</b>	Finansal Kiralama Borçları	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 31	-	-
<b>H</b>	İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 23/(f)	-	-
<b>I</b>	Özkaynaklar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 31	<b>61.931.474</b>	71.345.486
	<b>Diğer Kaynaklar</b>		<b>18.332.486</b>	19.900.142
<b>D</b>	<b>Toplam Kaynaklar</b>	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 3/(k)	<b>98.442.281</b>	175.437.573
	<b>Konsolide Olmayan (Bireysel) Diğer Finansal Bilgiler</b>	<b>İlgili Düzenleme</b>	<b>31 Aralık 2016 (TL)</b>	<b>31 Aralık 2015 (TL)</b>
<b>A1</b>	Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 yıllık Gayrimenkul Ödemeleri İçin Tutulan Kısmı	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(b)	<b>17.985.305</b>	14.841.390
<b>A2</b>	Vadeli/Vadesiz TL/Döviz	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(b)	<b>18.039.255</b>	14.848.759
<b>A3</b>	Yabancı Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(d)	-	-
<b>B1</b>	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(d)	-	-
<b>B2</b>	Atıl Tutulan Arsa/Araziler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(c)	-	63.216.105
<b>C1</b>	Yabancı İştirakler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(d)	-	-
<b>C2</b>	İşletmeci Şirkete İştirak	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 28	<b>205.341</b>	205.341
<b>J</b>	Gayrinakdi Krediler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 31	<b>2.419.918</b>	4.714.718
<b>K</b>	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 22/(e)	-	-
<b>L</b>	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 22/(l)	<b>34.043</b>	5.276

## Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Aralık 2016 tarihinde sona eren hesap dönemine ait konsolide finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)  
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)

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

						Yeniden düzenlenmiş
	Portföy Sınırlamaları	İlgili Düzenleme	Hesaplama	Asgari/Azami Oran	31 Aralık 2016 (TL)	31 Aralık 2015 (TL)
1	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 22/(e)	K/D	Azami %10	<b>0,00%</b>	0,00%
2	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(a),(b)	(B+A1)/D	Asgari %51	<b>94,8%</b>	92,2%
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(b)	(A+C-A1)/D	Azami %49	<b>0,3%</b>	0,1%
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	<b>0,00%</b>	0,00%
5	Atıl Tutulan Arsa/Araziler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(c)	B2/D	Azami %20	<b>0,00%</b>	36,03%
6	İşletmeci Şirkete İştirak	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 28	C2/D	Azami %10	<b>0,2%</b>	0,1%
7	Borçlanma Sınırı	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 31	(E+F+G+H+J)/I	Azami %500	<b>33,3%</b>	124,6%
8	Vadeli/Vadesiz TL/Döviz	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 22/(e)	(A2-A1)/D	Azami %10	<b>0,05%</b>	0,00%
9	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 22/(l)	L/D	Azami %10	<b>0,03%</b>	0,00%