

Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

**1 Ocak – 31 Mart 2017 ara hesap dönemine ait
konsolide olmayan özet finansal tablolar**

Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

İçindekiler

	<u>Sayfa</u>
Ara dönem konsolide olmayan özet finansal durum tablosu	1 - 2
Ara dönem konsolide olmayan özet kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu	3
Ara dönem konsolide olmayan özet özkaynaklar değişim tablosu	4
Ara dönem konsolide olmayan özet nakit akış tablosu	5
Ara dönem konsolide olmayan özet finansal tablolara ait açıklayıcı dipnotlar	6 - 35

Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2017 tarihi itibarıyla
konsolide olmayan özet finansal durum tablosu
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)

		Bağımsız incelemeden geçmemiş Cari dönem	Bağımsız denetimden geçmiş Önceki dönem
	Dipnot referansları	31 Mart 2017	31 Aralık 2016
Dönen varlıklar		44.374.869	41.585.681
Nakit ve nakit benzerleri	5	6.163.774	53.950
Ticari alacaklar			
- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	8	929.630	1.047.888
Diğer alacaklar			
- İlişkili taraflardan diğer alacaklar	8	318.884	-
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	8	333.529	325.661
Stoklar	9	14.901.782	18.871.222
Finansal yatırımlar			
- Kullanımı kısıtlı banka bakiyeleri	6	18.709.503	17.985.305
Peşin ödenmiş giderler		421.938	437.911
Diğer dönen varlıklar	10	2.595.829	2.863.744
Duran varlıklar		56.783.387	56.856.600
Diğer alacaklar			
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar		42.590	45.079
Finansal yatırımlar	6	205.341	205.341
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	11	55.054.209	55.054.209
Maddi duran varlıklar	12	1.448.337	1.517.548
Maddi olmayan duran varlıklar	12	9.652	11.165
Peşin ödenmiş giderler		23.258	23.258
Toplam varlıklar		101.158.256	98.442.281

Takip eden notlar özet finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2017 tarihi itibarıyla
konsolide olmayan özet finansal durum tablosu
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)

		Bağımsız incelemeden geçmemiş	Bağımsız denetimden geçmiş
		Cari Dönem	Önceki Dönem
	Dipnot referansları	31 Mart 2017	31 Aralık 2016
Kısa vadeli yükümlülükler		30.870.267	28.396.391
Kısa vadeli borçlanmalar	7	18.822.579	18.178.321
Ticari borçlar			
- İlişkili taraflara borçlar	8, 19	466.557	824.795
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	8	307.115	196.578
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar		102.998	129.786
Diğer borçlar			
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	8	183.444	184.667
Ertelenmiş gelirler	14	2.122.641	80.570
Kısa vadeli karşılıklar			
- Diğer kısa vadeli karşılıklar	15	8.864.933	8.801.674
Diğer kısa vadeli yükümlülükler		-	-
Uzun vadeli yükümlülükler		8.137.794	8.114.416
Uzun vadeli karşılıklar			
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar		532.316	505.749
- Diğer uzun vadeli karşılıklar	15	7.605.478	7.608.667
Özkaynaklar		62.150.195	61.931.474
Ödenmiş sermaye		40.000.000	40.000.000
Sermaye düzeltmesi farkları		91.456.689	91.456.689
Ortak kontrole tabi teşebbüs ve işletmeleri içeren birleşmelerin etkisi	4	9.427.834	9.427.834
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler			
- Diğer Kazanç/(Kayıp)		(130.832)	(153.740)
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler		5.228.249	5.228.249
Geçmiş yıllar zararları		(84.027.558)	(74.635.093)
Net dönem karı/(zararı)		195.813	(9.392.465)
Toplam kaynaklar		101.158.256	98.442.281

Takip eden notlar özet finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2017 ve 2016 tarihlerinde sona eren üç aylık ara hesap dönemine ait konsolide olmayan özet kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)

		Bağımsız incelemeden geçmemiş	Yeniden düzenlenmiş (Not 4) Bağımsız incelemeden geçmemiş
	Dipnot referansları	1 Ocak– 31 Mart 2017	1 Ocak– 31 Mart 2016
Sürdürülen faaliyetler			
Hasılat		5.316.799	2.766.457
Satışların maliyeti (-)		(3.481.206)	(1.876.163)
Brüt kar		1.835.593	890.294
Genel yönetim giderleri (-)		(793.132)	(1.925.271)
Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri (-)		(322.064)	(615.718)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	18	533.444	530.776
Esas faaliyetlerden diğer giderler(-)	18	(1.389.799)	(625.901)
Esas faaliyet karı/(zararı)		(135.958)	(1.745.820)
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	19	318.884	301.484
Finansman gideri öncesi faaliyet karı/(zararı)		182.926	(1.444.336)
Finansman gelirleri	20	802.682	745.815
Finansman giderleri	20	(789.795)	(2.263.463)
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi karı /zararı		195.813	(2.961.984)
Sürdürülen faaliyetler vergi gideri			
Dönem vergi gideri	16	-	(1.664.755)
Ertelenmiş vergi gelir/gideri	16	-	-
Dönem karı/(zararı)		195.813	(4.626.739)
Pay başına kar/(zarar)			
Sürdürülen faaliyetlerden pay başına kar/(zarar)		0,0049	(0,1157)
Diğer kapsamlı gelir/(gider)			
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar		22.908	19.603
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları/(kayıpları)		22.908	19.603
Toplam kapsamlı kar/(zarar)		218.721	(4.607.136)

Takip eden notlar özet finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

1 Ocak – 31 Mart 2017 ve 2016 tarihlerinde sona eren üç aylık ara hesap dönemine ait konsolide olmayan özet özkaynaklar değişim tablosu
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir)

	Sermaye	Sermaye enflasyon düzeltmesi	Ortak kontrole tabi teşebbüs veya işletmeleri içeren birleşmelerin etkisi	Aktüeryal kayıplar	Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	Geçmiş yıllar kar/zararları	Net dönem karı/(zararı)	Toplam Özkaynaklar
1 Ocak 2017	40.000.000	91.456.689	9.427.834	(153.740)	5.228.249	(74.635.093)	(9.392.465)	61.931.474
Transferler	-	-	-	-	-	(9.392.465)	9.392.465	-
<i>Diğer kapsamlı gelir (gider)</i>	-	-	-	22.908	-	-	-	22.908
<i>Net dönem karı (zararı)</i>	-	-	-	-	-	-	195.813	195.813
Toplam kapsamlı dönem Gelir (gideri)	-	-	-	22.908	-	-	195.813	218.721
Ortak Kontrole Tabi Teşebbüs veya İşletmeleri İçeren Birleşmelerin Etkisi	-	-	-	-	-	-	-	-
31 Mart 2017	40.000.000	91.456.689	9.427.834	(130.832)	5.228.249	(84.027.558)	195.813	62.150.195
1 Ocak 2016 (*)	40.000.000	91.456.689	(5.697.172)	(132.193)	5.067.117	(65.177.901)	5.828.946	71.345.486
Transferler	-	-	-	-	-	5.828.946	(5.828.946)	-
<i>Diğer kapsamlı gelir (gider)</i>	-	-	-	19.603	-	-	-	19.603
<i>Net dönem karı (zararı)</i>	-	-	-	-	-	-	(4.626.738)	(4.626.738)
Toplam kapsamlı dönem gelir (gideri)	-	-	-	19.603	-	-	(4.626.738)	(4.607.135)
Ortak kontrole tabi teşebbüs veya işletmeleri içeren birleşmelerin etkisi (*)	-	-	15.125.006	-	161.132	(15.286.138)	-	-
31 Mart 2016 (*)	40.000.000	91.456.689	9.427.834	(112.590)	5.228.249	(74.635.093)	(4.626.738)	66.738.351

(*) Yeniden düzenlenmiştir (Not 4)

Takip eden notlar özet finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

1 Ocak – 31 Mart 2017 ve 2016 tarihlerinde sonra eren üç aylık ara hesap dönemine ait konsolide olmayan özet nakit akış tablosu
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir)

		Bağımsız incelemeden geçmemiş	Yeniden düzenlenmiş (Not 4) Bağımsız incelemeden geçmemiş
	Dipnot referansları	Cari dönem 1 Ocak- 31 Mart 2017	Önceki dönem 1 Ocak- 31 Mart 2016
A. İşletme faaliyetlerinden nakit akışları			
Dönem zararı		195.813	(4.626.738)
Dönem net karı /(zararı) mutabakatı ile ilgili düzeltmeler			
Amortisman ve itfa gideri ile ilgili düzeltmeler	12	(59.624)	31.180
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar (iptali) ile ilgili düzeltmeler		49.475	20.931
Sektörel gereksinimler çerçevesinde ayrılan karşılıklar (iptali) ile ilgili düzeltmeler		2.113.819	1.095.665
Faiz gelirleri ile ilgili düzeltmeler	20	(195.882)	(366.417)
Faiz giderleri ile ilgili düzeltmeler	20	182.995	1.886.373
Gerçekleşmemiş yabancı para çevrim farkları ile ilgili düzeltmeler		(117.396)	(6.348.132)
Vergi (geliri) gideri ile ilgili düzeltmeleri düzeltmeler)		-	1.664.469
İşletme sermayesindeki değişikliklerden önceki faaliyet karı		2.169.200	(6.642.669)
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler			
Ticari alacaklardaki azalış (artış) ile ilgili düzeltmeler		112.879	247.151
Stoklardaki azalışlar (artışlar) ile ilgili düzeltmeler		3.969.440	2.010.365
Ticari borçlardaki artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler		(248.925)	(411.742)
Faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki azalış (artış)		(34.996)	8.967.094
Faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış (azalış)		(38.466)	2.540.483
Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları		3.759.933	13.353.351
Alınan faiz	20	195.882	366.417
Vergi iadeleri (ödemeleri)		-	13.485
İşletme faaliyetlerinden sağlanan net nakit akışları		6.125.014	7.090.584
B. Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları			
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların satışından kaynaklanan nakit girişleri	12	130.348	-
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları	12	-	(544)
Yatırım amaçlı gayrimenkul satımından kaynaklanan nakit girişleri	11	-	65.205.450
Yatırım faaliyetlerinde kullanılan net nakit		130.348	65.204.906
C. Finansman faaliyetlerinden nakit akışları			
Kredilerden nakit girişleri		100.000	17.940.500
Kredi geri ödemelerine ilişkin nakit çıkışları		(245.000)	(56.790.000)
Ödenen faiz		(538)	3.238.830
Finansman faaliyetlerinde kullanılan net nakit		(145.538)	(35.610.670)
Nakit ve nakit benzerlerindeki net artış		6.109.824	36.684.820
Dönem başı nakit ve nakit benzerleri	5	53.950	7.369
Dönem sonu nakit ve nakit benzerleri	5	6.163.774	36.692.189

Takip eden notlar özet finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2017 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait konsolide olmayan özet finansal tablolara ilişkin dipnotlar (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)

1. Şirket'in organizasyonu ve faaliyet konusu

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

Şirket, Sermaye Piyasası Kurulu'na ("SPK") kayıtlıdır ve hisseleri 1998 yılından beri Borsa İstanbul A.Ş.'de ("BİST") işlem görmektedir. Şirket; SPK'nın faaliyet esasları, portföy yatırım politikaları ve yönetim sınırlamalarındaki düzenlemelerine ve ilgili mevzuata uymakla yükümlüdür. 31 Mart 2017 tarihi itibarıyla, Şirket'in BİST'e kayıtlı %49 oranında hissesi mevcuttur ve Şirket'in hisselerinin çoğunluğunu elinde bulunduran hissedarlar ve hisse oranları aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2017 (%)	31 Aralık 2016 (%)
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 YERÇİL	0,80	0,80
Nurşin GÖNÜL (*)	0,34	0,34
Mustafa Ayhan GÖNÜL (*)	0,33	0,33
Mustafa Sinan GÖNÜL (*)	0,33	0,33
Burçin Bahadır ERDOĞAN (**)	0,15	0,15
Burcu Erdoğan GÖNÜL (**)	0,15	0,15
Gülümser ERDOĞAN (**)	0,10	0,10
Necdet ÖZTÜRK	0,01	0,01
Diğer (Halka açık kısım)	49,00	49,00
	100,00	100,00

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

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

Şirket, Yapı ve Kredi Bankası A.Ş. ile Koray Grubu tarafından birlikte kontrol edilen ortaklıktır. Şirket'in 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 28 Haziran 2016 tarihinde Sermaye Piyasası Kurulunca onaylanmış ve söz konusu birleşme işlemi 9 Ağustos 2016 tarihinde İstanbul Ticaret Sicil Müdürlüğü tarafından tescil edilmiştir.

Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2017 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait konsolide olmayan özet finansal tablolara ilişkin dipnotlar (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)

1. Şirket'in organizasyonu ve faaliyet konusu (devamı)

Şirket'in 31 Mart 2017 tarihi itibarıyla çalışan sayısı 15 kişidir (31 Aralık 2016: 15 kişi).

Finansal tabloların onaylanması

31 Mart 2017 tarihi itibarıyla ve bu tarihte sona eren ara hesap dönemine ait olarak hazırlanan konsolide olmayan özet finansal tablolar, Yönetim Kurulu tarafından 26 Nisan 2017 tarihinde onaylanmıştır. Genel Kurul ve bazı düzenleyici kurumlar onaylanan konsolide olmayan özet finansal tabloları değiştirme yetkisine sahiptir.

2. Konsolide olmayan özet finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar

2.1 Sunuma ilişkin temel esaslar

2.1.1 Uygulanan muhasebe standartları

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

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

Şirket, 31 Mart 2017 tarihinde sona eren ara döneme ilişkin finansal tablolarını Türkiye Muhasebe Standardı No.34 "Ara Dönem Finansal Raporlama"ya uygun olarak hazırlamıştır.

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

Ara dönem konsolide olmayan özet finansal tablolar Şirket'in yasal kayıtlarına dayandırılmış ve TL cinsinden ifade edilmiş olup KGGK tarafından yayınlanan TMS'ye göre Şirket'in 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, ve
- 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. Şirket'in ara dönem konsolide olmayan özet finansal tabloları, bu karar çerçevesinde hazırlanmıştır.

Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2017 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait konsolide olmayan özet finansal tablolara ilişkin dipnotlar (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)

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

2.1.2 Netleştirme/ Mahsup

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

2.1.3 İşletmenin sürekliliği

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

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

	Stok çeşidi	Stok taşınan değeri	Tahmini geri kazanılabilir tarih
Ankara Çankaya	Mamul	14.901.782	2017 yılsonu
		14.901.782	

Ayrıca stoklarda olmamakla beraber, Şirket yönetimi İstanbul İstanbul projesindeki 1285, 1286 ve 1283 numaralı parseller, proje satışının gerçekleştiği dönemde Şirket'in ya da ortaklarının tapulu malı veya birlikte hareket ettiği belde sakinlerinin şağil olduğu yerler olup bu kısımların Maliye Bakanlığı Milli Emlak Müdürlüğü tarafından Şirket'e 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.

Şirket, Ankara-Çankaya projesini tamamlamış ve konut kısmından, sattığı 23 adet konuttan 21 tanesinin ev teslimatlarını 31 Mart 2017 tarihi itibarıyla gerçekleştirmiştir. Projenin ticari kısmı ile ilgili olarak da kiralama çalışmaları, 31 Mart 2017 tarihi itibarıyla devam etmektedir.

2.1.4 İşlevsel ve raporlama para birimi

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

2.1.5 Karşılaştırmalı Bilgiler ve Önceki Dönem Tarihli Finansal Tabloların Yeniden Düzenlenmesi

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

2.1.6 Finansal Tabloların Hazırlanış Şekli

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

Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2017 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait konsolide olmayan özet finansal tablolara ilişkin dipnotlar (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)

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

2.2 Önemli muhasebe politikalarının özeti

Şirket'in ara dönem konsolide olmayan özet finansal tabloları yıl sonu finansal tabloların içermesi gerekli olan açıklama ve dipnotların tamamını içermemektedir ve bu sebeple Şirket'in 31 Aralık 2016 tarihli konsolide olmayan finansal tabloları ile birlikte değerlendirilmelidir.

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

2.3 Muhasebe politikalarındaki değişiklikler

Standartlarda değişiklikler ve yorumlar

Yeni ve düzeltilmiş standartlar ve yorumlar

31 Mart 2017 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemine ait özet konsolide olmayan finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları aşağıda özetlenen 1 Ocak 2017 tarihi itibarıyla geçerli yeni ve değiştirilmiş TFRS standartları ve TFRYK yorumları dışında önceki yılda kullanılanlar ile tutarlı olarak uygulanmıştır.

a. 31 Mart 2017 tarihi itibarıyla yürürlükte olan yeni standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar:

- TFRS 14, "Düzenlemeye dayalı erteleme hesapları"; 1 Ocak 2016 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklik, ilk defa TFRS uygulayacak şirketlerin, düzenlemeye dayalı erteleme hesap bakiyelerini önceki genel kabul görmüş muhasebe ilkelerine göre finansal tablolarına yansıtmaya devam etmesine izin vermektedir. Ancak daha önce TFRS uygulamış ve ilgili tutarı muhasebeleştirmeyecek diğer şirketlerle karşılaştırılabilirliği sağlamak adına, tarife düzenlemesinin etkisinin diğer kalemlerden ayrı olarak sunulması istenmektedir.
- 2014 Dönemi yıllık iyileştirmeler; 1 Ocak 2016 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. İyileştirmeler 4 standartta değişiklik getirmiştir:
 - TFRS 5, "Satış amaçlı elde tutulan duran varlıklar ve durdurulan faaliyetler", satış yöntemlerine ilişkin değişiklik,
 - TFRS 7, "Finansal araçlar: Açıklamalar", TFRS 1'e bağlı olarak yapılan, hizmet sözleşmelerine ilişkin değişiklik,
 - TMS 19, "Çalışanlara sağlanan faydalar" iskonto oranlarına ilişkin değişiklik,
 - TMS 34, "Ara dönem finansal raporlama" bilgilerin açıklanmasına ilişkin değişiklik.
- TFRS 11, "Müşterek anlaşmalar"daki değişiklik; 1 Ocak 2016 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Müşterek faaliyetlerde pay edinimi ile ilgilidir. Standarttaki değişiklik ile işletme tanımına giren bir müşterek faaliyette pay satın ediniminde bu payın nasıl muhasebeleşeceği konusunda açıklık getirilmiştir.
- TMS 16, "Maddi duran varlıklar", ve TMS 41 "Tarımsal faaliyetler"; 1 Ocak 2016 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinden itibaren geçerlidir. Bu değişiklik üzüm asmaları, kauçuk ağacı, palmye ağacı gibi bitkilerin finansal raporlamasını değiştirmektedir. Taşıyıcı bitkilerin, maddi duran varlıkların üretim sürecinde kullanılmasına benzerliği sebebiyle, maddi duran varlıklarla aynı şekilde muhasebeleştirilmesine karar verilmiştir. Buna bağlı olarak değişiklik bu bitkileri TMS 41'in kapsamından çıkararak TMS 16'nın kapsamına alınmıştır. Taşıyıcı bitkiler üzerinde büyüyen ürünler ise TMS 41 kapsamındadır.

Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2017 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait konsolide olmayan özet finansal tablolara ilişkin dipnotlar (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)

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

- TMS 16 ve TMS 38'deki değişiklik: "Maddi duran varlıklar" ve "Maddi olmayan duran varlıklar", 1 Ocak 2016 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişikliklerle bir varlığın kullanımını içeren bir faaliyetten elde edilen hasılatın, genellikle varlığın ekonomik yararlarının tüketimi dışındaki etkenleri yansıttığından, hasılat esaslı amortisman ve itfa yöntemi kullanımının uygun olmadığına açıklık getirmiştir.
- TMS 27, "Bireysel finansal tablolar"; 1 Ocak 2016 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklik, işletmelere, bağlı ortaklık, iştirakler ve iş ortaklıklarındaki yatırımlarını muhasebeleştirirken özkaynak yönetimini kullanmalarına izin vermektedir.
- TFRS 10, "Konsolide finansal tablolar" ve TMS 28 "İştiraklerdeki ve iş ortaklıklarındaki yatırımlar"; 1 Ocak 2016 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler yatırım işletmeleri ve onların bağlı ortaklıkları için konsolidasyon muafiyeti uygulamasına açıklık getirir.
- TMS 1, "Finansal tabloların sunuluşu"; 1 Ocak 2016 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler ile finansal raporların sunum ve açıklamalarını iyileştirmek amaçlanmıştır.

b. 31 Mart 2017 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş olan standartlar ve değişiklikler:

- TMS 7, 'Nakit akış tabloları'ndaki değişiklikler; 1 Ocak 2017 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler finansal tablo okuyucularının finansman faaliyetlerinden kaynaklanan yükümlülük değişikliklerini değerlendirebilmelerine imkan veren ek açıklamalar getirmiştir. Değişiklikler UMSK'nın 'açıklama inisiyatifi' projesinin bir parçası olarak finansal tablo açıklamalarının nasıl geliştirilebileceğine dair çıkarılmıştır.
- TMS 12, 'Gelir vergileri'deki değişiklikler; 1 Ocak 2017 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Değişiklik bir varlığın gerçeğe uygun değerinden ölçülmesi durumunda ve gerçeğe uygun değerinin vergi matrahından altında kalması durumunda ertelenmiş verginin muhasebeleştirilmesi ile ilgili netleştirme yapmaktadır. Ayrıca ertelenmiş vergi varlıklarının muhasebeleştirilmesi ile ilgili diğer bazı yönleri de açıklığa kavuşturmuştur.
- TFRS 2, 'Hisse bazlı ödemeler'deki değişiklikler; 1 Ocak 2018 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Değişiklik nakde dayalı hisse bazlı ödemelerin ölçüm esaslarını ve bir ödüllendirmeyi nakde dayalıdan özkaynağa dayalıya çeviren değişikliklerin nasıl muhasebeleştirileceğini açıklamaktadır. Bu değişiklik aynı zamanda bir işverenin çalışanının hisse bazlı ödemesine ilişkin bir miktarı kesmek ve bunu vergi dairesine ödemekle yükümlü olduğu durumlarda, TFRS 2'nin esaslarına bir istisna getirerek, bu ödül sanki tamamen özkaynağa dayalıymışçasına işlem görmesini gerektirmektedir.
- TFRS 9, 'Finansal araçlar'; 1 Ocak 2018 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu standart TMS 39'un yerini almaktadır. Finansal varlıklar ve yükümlülüklerin sınıflandırması ve ölçülmesi ile ilgili zorunlulukları ve aynı zamanda şuanda kullanılmakta olan, gerçekleşen değer düşüklüğü zararı modelinin yerini alacak olan beklenen kredi riski modelini de içermektedir.

Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2017 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait konsolide olmayan özet finansal tablolara ilişkin dipnotlar (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)

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

- TFRS 15, 'Müşterilerle yapılan sözleşmelerinden doğan hasılat'; 1 Ocak 2018 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Amerika'da Kabul Görmüş Muhasebe Standartları ile yapılan uyum çalışması sonucu ortaya çıkan yeni standart hasılatın finansal raporlamasını ve finansal tabloların toplam gelirlerinin dünya çapında karşılaştırılabilir olmasını sağlamayı amaçlamıştır.
- TFRS 15, 'Müşterilerle yapılan sözleşmelerinden doğan hasılat' daki değişiklikler; Bu değişikliklerle edim (performans) yükümlülüklerini belirleyen uygulama rehberliğine, fikri mülkiyet lisanslarının muhasebesine ve işletmenin asil midir yoksa aracı mıdır değerlendirmesine (net hasılat sunumuna karşın brüt hasılat sunumu) ilişkin açıklamaları içermektedir. Uygulama rehberliğindeki bu alanların her biri için yeni ve değiştirilmiş açıklayıcı örnekler eklenmiştir. UMSK, aynı zamanda yeni hasılat standardına geçiş ile ilgili ek pratik tedbirler dahil etmiştir.
- TFRS 16, 'Kiralama işlemleri'; 1 Ocak 2019 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu yeni standart mevcut TMS 17 rehberliğinin yerini alır ve özellikli kiralanlar açısından muhasebesinde geniş kapsamlı bir değişiklik yapar. Şu anki TMS 17 kurallarına göre kiralanlar bir kiralama işlemine taraf olduklarında bu işlem için finansal kiralama (bilanço içi) ya da faaliyet kiralaması (bilanço dışı) ayrımı yapmak zorundalar. Fakat TFRS 16'ya göre artık kiralanlar neredeyse tüm kiralama sözleşmeleri için gelecekte ödeyecekleri kiralama yükümlülüklerini ve buna karşılık olarak da bir 'varlık kullanım hakkı'nı bilançolarına yazmak zorunda olacaklardır. UMSK kısa dönemli kiralama işlemleri ve düşük değerli varlıklar için bir istisna öngörmüştür, fakat bu istisna sadece kiraya verenler açısından uygulanabilir. Kiraya verenler için muhasebe neredeyse aynı kalmaktadır. Ancak UMSK'nın kiralama işlemlerinin tanımını değiştirmesinden ötürü (sözleşmelerdeki içeriklerin birleştirilmesi ya da ayrıştırılmasındaki rehberliği değiştirdiği gibi) kiraya verenler de bu yeni standarttan etkileneceklerdir. En azından yeni muhasebe modelinin kiraya verenler ve kiralanlar arasında pazarlıklara neden olacağı beklenmektedir. IFRS 16'ya göre biz sözleşme belirli bir süre için belirli bir tutar karşılığında bir varlığın kullanım hakkını ve o varlığı kontrol etme hakkını içeriyorsa o sözleşme bir kiralama sözleşmesidir ya da kiralama işlemi içermektedir.
- TFRS 4, 'Sigorta Sözleşmeleri'ndeki değişiklikler; 1 Ocak 2018 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. UFRS 4'de yapılan değişiklik sigorta şirketleri için 'örtülü yaklaşım (overlay approach)' ve 'erteleme yaklaşımı (deferral approach)' olarak iki farklı yaklaşım sunmaktadır. Buna göre:
 - Sigorta sözleşmeleri tanzim eden tüm şirketlere yeni sigorta sözleşmeleri standardı yayımlanmadan önce TFRS 9 uygulandığında ortaya çıkabilecek olan dalgalanmayı kar veya zararda muhasebeleştirme yerine diğer kapsamlı gelir tablosunda muhasebeleştirme opsiyonu sağlayacaktır ve,
 - Faaliyetleri ağırlıklı olarak sigorta ile bağlantılı olan şirketlere isteğe bağlı olarak 2021 yılına kadar geçici olarak TFRS 9'u uygulama muafiyeti getirecektir. TFRS 9 uygulamayı erteleyen işletmeler halihazırda var olan TMS 39 'Finansal Araçlar' standardını uygulamaya devam edeceklerdir.
- TMS 40, 'Yatırım amaçlı gayrimenkuller' standardındaki değişiklikler; 1 Ocak 2018 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin sınıflandırılmasına ilişkin yapılan bu değişiklikler, kullanım amacıyla değişiklik olması durumunda yatırım amaçlı gayrimenkullere ya da gayrimenkullerden yapılan sınıflandırmalarla ilgili netleştirme yapmaktadır. Bir gayrimenkulün kullanımının değişmesi durumunda bu gayrimenkulün 'yatırım amaçlı gayrimenkul' tanımlarına uyup uymadığının değerlendirilmesinin yapılması gerekmektedir. Bu değişim kanıtlarla desteklenmelidir.

Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2017 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait konsolide olmayan özet finansal tablolara ilişkin dipnotlar (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)

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

- 2014 - 2016 dönemi yıllık iyileştirmeler; 1 Ocak 2018 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler 3 standardı etkilemektedir:
 - TFRS 1, 'Türkiye finansal raporlama standartlarının ilk uygulaması', TFRS 7, TMS 19, ve TFRS 10 standartlarının ilk kez uygulama aşamasında kısa dönemli istisnalarının 1 Ocak 2018'den itibaren geçerli olarak kaldırılmıştır.
 - TFRS 12 'Diğer işletmelerdeki paylara ilişkin açıklamalar', standardın kapsamına ilişkin bir netleştirme yapılmıştır. 1 Ocak 2017 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinden itibaren geriye dönük olarak uygulanacaktır.
 - TMS 28, 'İştiraklerdeki ve iş ortaklıklarındaki yatırımlar', 1 Ocak 2018'den itibaren geçerli olarak bir iştirak ya da iş ortaklığının gerçeğe uygun değerden ölçülmesine ilişkin değişiklik.
- TFRS Yorum 22, 'Yabancı para cinsinden yapılan işlemler ve avanslar ödemeleri', 1 Ocak 2018 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu yorum yabancı para cinsinden yapılan işlemler ya da bu tür işlemlerin bir parçası olarak yapılan ödemelerin yabancı bir para cinsinden yapılması ya da fiyatlanması konusunu ele almaktadır. Bu yorum tek bir ödemenin yapılması/alınması durumunda ve birden fazla ödemenin yapıldığı/alındığı durumlara rehberlik etmektedir. Bu rehberliğin amacı uygulamadaki çeşitliliği azaltmaktadır.

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

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

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

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

- TFRS 2, 'Hisse bazlı ödemeler' değişiklik
- TFRS 15, 'Müşterilerle yapılan sözleşmelerden doğan hasılat' değişiklik
- TMS 7, 'Nakit akış' tabloları değişiklik
- TMS 12, 'Gelir vergileri' değişiklik
- TMS 40, 'Yatırım amaçlı gayrimenkuller' değişiklik
- 2014–2016 dönemi yıllık iyileştirmeleri
- TFRS 4, 'Sigorta Sözleşmeleri'ndeki değişiklikler'

3. Bölümlere göre raporlama

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

Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2017 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait konsolide olmayan özet finansal tablolara ilişkin dipnotlar (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)

4. İşletme birleşmeleri

Şirket'in organizasyonu ve faaliyet konusu başlıklı dipnotta (Not 1) bahsedilen birleşme işlemi, KGK tarafından yayımlanan Türkiye Muhasebe Standartlarının Uygulanmasına yönelik ilke kararı "2013-2 Ortak Kontrole Tabi İşletme Birleşmelerinin Muhasebeleştirilmesi" çerçevesinde hakların birleşmesi (pooling of interest) yöntemi ile muhasebeleştirilmiş ve ortak kontrolün olduğu raporlama döneminin başı itibarıyla birleşme gerçekleşmiş gibi konsolide finansal tablolar düzenlenmiş ve ortak kontrolün olduğu raporlama döneminin başından itibaren karşılaştırmalı olarak sunulmuştur.

Böylece bu işlem sonucunda herhangi bir şerefiye veya negatif şerefiye hesaplanmamış olup iştirak tutarı ile birleştirilen şirketin sermayesindeki payı nispetindeki tutarın netleştirilmesi sonucu oluşan fark doğrudan "Ortak kontrole tabi teşebbüs veya işletmeleri içeren birleşmelerin etkisi" olarak özkaynaklar altında muhasebeleştirilmiştir.

Elde edilen net aktifler	9 Ağustos 2016
Nakit ve nakit benzerleri	20.642
Ticari alacaklar	30.987.809
Diğer alacaklar	115.640
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	(117.419)
Diğer kısa vadeli yükümlülükler	(22.066)
Alınan net aktif değer	30.984.606
İştirak Bedeli	(23.220.000)
Kısıtlanmış yedek sınıflaması	(166.730)
Kar dağıtımı eliminasyonu	1.829.958
Ortak kontrole tabi işletmeleri içeren birleşmenin etkisi	9.427.834

5. Nakit ve nakit benzerleri

31 Mart 2017 ve 31 Aralık 2016 tarihleri itibarıyla nakit ve benzerleri detayları aşağıda verilmiştir:

	31 Mart 2017	31 Aralık 2016
Banka		
- Vadesiz mevduat	61.749	53.950
- Vadeli mevduat	6.102.025	-
	6.163.774	53.950

6. Finansal yatırımlar

Kısa vadeli

Şirket, 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 Şirket'in banka hesaplarında 5.082.080 ABD Doları karşılığı 18.491.656 TL kadar blokeli vadeli mevduatı bulunmaktadır (31 Aralık 2016 – 17.884.856 TL). Söz konusu bloke vadeli mevduatın vadesi 3 aydan uzun olup ilişikteki ara dönem konsolide olmayan finansal durum tablosunda finansal yatırım olarak sınıflanmıştır. Vadeli mevduatın faiz oranı %2,50'dir. 31 Mart 2017 tarihi itibarıyla 59.871 ABD Doları karşılığı 217.847 TL faiz tahakkuk etmiştir (31 Aralık 2016 – 100.449 TL).

Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2017 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait konsolide olmayan özet finansal tablolara ilişkin dipnotlar (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)

6. Finansal yatırımlar (devamı)

Ancak bilanço tarihi sonrası söz konusu hukuki süreçte alınan kararın sonucuna bağlı olarak Şirket'in ilgili vadeli hesapta 5.082.080 ABD Doları karşılığı bloke mevduat bulundurma yükümlülüğü sona ermiştir.

Uzun vadeli

	31 Mart 2017	31 Aralık 2016
YKS Tesis Yönetim Hizmetleri A.Ş.	205.341	205.341
	205.341	205.341

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

7. Kısa ve uzun vadeli borçlanmalar

	31 Mart 2017			31 Aralık 2016		
	Faiz oranı (%)	Orijinal Para birimi	TL karşılığı	Faiz oranı (%)	Orijinal Para birimi	TL karşılığı
TL banka kredileri	-	-	-	12,30%	145.000	145.000 (2)
ABD Doları banka kredileri	3,86%	5.173.028	18.822.579 (1)	3,86%	5.124.267	18.033.321 (3)
Toplam kısa vadeli finansal borçlar			18.822.579			18.178.321
(1) 7 Nisan 2017 vadeli.						
(2) Rotatif						
(3) 7 Nisan 2017 vadeli.						

8. Ticari alacaklar ve borçlar

31 Mart 2017 ve 31 Aralık 2016 tarihleri itibarıyla ticari alacakların detayları aşağıda verilmiştir:

	31 Mart 2017	31 Aralık 2016
Kısa vadeli ticari alacaklar:		
İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar		
- Alıcılar	1.211.975	1.330.233
	1.211.975	1.330.233
Şüpheli ticari alacaklar karşılığı	(282.345)	(282.345)
Ticari alacaklar, net	929.630	1.047.888

Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2017 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait konsolide olmayan özet finansal tablolara ilişkin dipnotlar (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)

8. Ticari alacaklar ve borçlar (devamı)

31 Mart 2017 ve 31 Aralık 2016 tarihleri itibarıyla ticari borçların detayları aşağıda verilmiştir:

Kısa vadeli diğer alacaklar:	31 Mart 2017	31 Aralık 2016
İlişkili taraflardan diğer alacaklar (*)	318.884	-
İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	333.529	325.661
	652.413	325.661

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

Kısa vadeli ticari borçlar:	31 Mart 2017	31 Aralık 2016
İlişkili taraflara ticari borçlar	466.557	824.795
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar - Satıcılar	307.115	196.578
	773.672	1.021.373

Kısa vadeli diğer borçlar:	31 Mart 2017	31 Aralık 2016
İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar (*)	63.209	63.211
Diğer	120.235	121.456
	183.444	184.667

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

9. Stoklar

31 Mart 2017 ve 31 Aralık 2016 tarihleri itibarıyla stokların detayları aşağıda verilmiştir:

	31 Mart 2017	31 Aralık 2016
Mamul	14.901.782	18.871.222
	14.901.782	18.871.222

Mamul:

31 Mart 2017 ve 31 Aralık 2016 tarihleri itibarıyla mamullerin detayları aşağıda verilmiştir:

	31 Mart 2017	31 Aralık 2016
Ankara Çankaya	14.901.782	18.871.222
	14.901.782	18.871.222

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.

Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2017 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait konsolide olmayan özet finansal tablolara ilişkin dipnotlar (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)

9. Stoklar (devamı)

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 Şirket lehine karar verilmiş olup; dosya, Ankara 9. İdare mahkemesine geri gönderilmiştir.

Ankara 9. İdare Mahkemesi, 2013/586E. - 2013/1089K sayılı Kararı ile Danıştay 6. Dairesi'nin bozma kararına uyma yönünde karar almıştır. Çankaya Yerel Kalkınma ve Dayanışma Vakfı'nın, Ankara 9. İdare Mahkemesi'nin vermiş olduğu bozmaya uyma ile davanın reddi kararına karşı temyiz yoluna gitmiştir. Temyiz incelemesi karar düzeltme yolu açık olmak üzere Şirket lehine onanmıştır. Bu süreçten sonra Çankaya Yerel Kalkınma ve Dayanışma Vakfı karar düzeltmeye gitmemesi nedeniyle bu karar Şirket lehine kesinleşmiş ve ilgili dava tüm hukuki süreçlerini tamamlayarak Şirket 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 Şirket'in davalı Çankaya Belediye Başkanlığı yanında "Müdâhil" sıfatı ile dâhil olduğu Ankara Çankaya projesi ile ilgili arsanın park ve rekreasyon alanı kullanımında ve Kavaklıdere Vadisi doğal sit alanı içerisinde kalması nedeniyle "imar çapı ve ruhsatın iptali" konulu davaya ilişkin olarak verilen 27 Mayıs 2008 tarihli yürütmenin durdurulma kararına 12 Ağustos 2008 tarihinde Şirket tarafından Ankara Bölge İdare Mahkemesi nezdinde itiraz edilmiştir.

Ankara 9. İdare Mahkemesi, 18 Aralık 2008 tarihli kararı ile inşaat ruhsatlarının iptaline karar vermiştir. Gerekçeli karar Şirket tarafından temyiz edilmiş olup, temyiz incelemesi, Danıştay 6. Dairesi nezdinde 2009/2706 E sayılı dosya üzerinden görüşülmüş ve Şirket lehine karar düzeltme yolu açık olmak üzere karar verilmiştir. Bu gelişme sonrasında, davanın karar düzeltme aşaması da Şirket lehine sonuçlanmış olup; daha sonra da Şirket'in müdâhil olarak katıldığı bu davada ilk derece mahkemesi, temyiz yolu açık olmak üzere, Şirket lehine davanın reddine karar vermiştir. 31 Mart 2015 tarihinde söz konusu davada Ankara Büyükşehir Belediyesi'nin temyiz başvurusunda bulunduğu, temyize cevap verildiği ve dosyanın Danıştay'da incelemede olduğu bilgisi edinilmiş olup, 31 Mart 2017 tarihi itibarıyla yeni bir gelişme olmamıştır.

Şirket tarafından Ankara-Çankaya Projesi'nin devam etmesine hukuki bakımdan mevcut durumda bir engel olmadığı görüldüğünden mevcut yapı ruhsatına 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.

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

31 Mart 2017 tarihi itibarıyla Ankara Çankaya projesinin satılmayan konut kısmının Şirket'in hissesine düşen payının geri kazanılabilir tutarı 16.775.000 TL'dir. (31 Aralık 2016 – 21.570.000 TL). 31 Mart 2017 tarihi itibarıyla, arsa sahipleriyle yapılan "Gayrimenkul Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığında İnşaat Yapım Sözleşmesi" uyarınca projenin tamamlanmış kısmına istinaden Şirket'in payı %46'ya ulaşarak ilgili pay paylaşımının tümü tamamlanmıştır.

Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2017 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait konsolide olmayan özet finansal tablolara ilişkin dipnotlar (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)

9. Stoklar (devamı)

Şirket yönetimi, taşınan stok değerlerinin tümünü kısa vadeli olarak değerlendirmekte ve 2017 yılsonuna kadar geri kazanılabilecek stokların tutarı ve tahmini geri kazanım tarihleri aşağıdaki gibidir:

31 Mart 2017	Stok çeşidi	Stok taşınan değeri	Tahmini geri kazanılabilir tarih
Ankara Çankaya	Mamul	14.901.782	2017 yılsonu
		14.901.782	

31 Aralık 2016	Stok çeşidi	Stok taşınan değeri	Tahmini geri kazanılabilir tarih
Ankara Çankaya	Mamul	18.871.222	2017
		18.871.222	

10. Diğer dönen ve duran varlıklar

Diğer dönen varlıklar

	31 Mart 2017	31 Aralık 2016
Katma değer vergisi ("KDV") alacakları	2.595.829	2.863.744
	2.595.829	2.863.744

11. Yatırım amaçlı gayrimenkuller

31 Mart 2017 ve 2016 tarihlerinde sona eren dönemlere ait yatırım amaçlı gayrimenkullerde gerçekleşen hareketler aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak 2017	İlaveler	Çıkışlar	Gerçeğe uygun değer değişimi	Transferler	31 Mart 2017
Elit Residence	3.540.000	-	-	-	-	3.540.000
Levent Loft Bahçe Projesi	5.070.000	-	-	-	-	5.070.000
Bomonti Apartman	7.910.000	-	-	-	-	7.910.000
Kağıthane Ofis Park	4.920.000	-	-	-	-	4.920.000
Ankara Çankaya Projesi						
Ticari Kısım	33.614.209	-	-	-	-	33.614.209
Riva Doğu	-	-	-	-	-	-
	55.054.209	-	-	-	-	55.054.209

Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2017 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait konsolide olmayan özet finansal tablolara ilişkin dipnotlar (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)

11. Yatırım amaçlı gayrimenkuller (devamı)

	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)	-	-	-
	118.503.376	-	(65.205.451)	1.756.284	-	55.054.209

Elit Residence:

İstanbul Şişli ilçesi 1905 ada ve 48 numaralı parsel üzerinde inşaat edilmiş olan 40 katlı Elit Plaza konut projesinde, Şirket tarafından satın alınan 30 numaralı bağımsız bölümden oluşmaktadır. Bu bölüm 31 Mart 2017 tarihi itibarıyla, 13 Aralık 2016 tarihli ekspertiz raporunda belirtilmiş olan 3.540.000 TL piyasa değeri ile değerlendirilmiştir.

Levent Loft Projesi:

Levent Loft Bahçe, İstanbul ili, Şişli ilçesinde 1.759 metrekare yüzölçümüne sahip, 90 no'lu parsel üzerinde 23 katlı konut projesinde, Şirket tarafından satın alınan 5 daireden oluşmakta iken; söz konusu 5 daireden, 28 no'lu bağımsız bölüm 21 Temmuz 2015 tarihinde ve 51 no'lu bağımsız bölüm 18 Şubat 2016 tarihinde satılmıştır. 31 Mart 2017 tarihi itibarıyla Şirket'in projede 3 daireyi 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 m² 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 m² büyüklüğünde arsada geliştirilen projenin A-B ve F bloklarından oluşmaktadır ve Şirket 31 Mart 2017 tarihi itibarıyla yaklaşık %46,97'lik arsa payına sahiptir. Ankara Çankaya projesinin ticari kısmının, Şirket'in sahip olduğu arsa payına düşen yaklaşık %46,97'lik kısmının değeri 7 Kasım 2016 tarihindeki ekspertiz raporundaki değeri 33.614.210 TL'dir.

Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2017 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait konsolide olmayan özet finansal tablolara ilişkin dipnotlar (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)

11. Yatırım amaçlı gayrimenkuller (devamı)

Riva Doğu

Şirket yönetimi, İstanbul İli, Beykoz İlçesi, Riva Bölgesinde bulunan 1164/1, 2993, 3017, 3028, 2989, 2991, 2994 ve 2992 numaralı parsellerden oluşmakta olan ve Şirket 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 4 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 Şirket'in 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.

12. Maddi ve maddi olmayan duran varlıklar

31 Mart 2017 tarihinde sona eren üç aylık ara hesap dönemi içinde alınan maddi ve maddi olmayan duran varlık yoktur ; ancak 130.348 TL tutarında çıkış bulunmaktadır. (31 Mart 2016 – 544; Yoktur TL).

31 Mart 2017 tarihinde sona eren üç aylık ara hesap dönemi içinde kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelirler tablosunda genel yönetim gideri hesabında giderleştirilen maddi ve maddi olmayan duran varlık amortisman tutarı 21.159 TL'dir; 31 Mart 2017 tarihinde sona eren üç aylık ara hesap dönemi içinde kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelirler tablosunda genel yönetim gideri hesabından silinen amortisman gideri ise 80.783 TL'dir. (31 Mart 2016 – 31.180 TL).

13. Karşılıklar, koşullu varlık ve yükümlükler

Şarta bağlı varlık ve yükümlülükler

a) 31 Mart 2017 ve 31 Aralık 2016 tarihleri itibarıyla teminatlar ve taahhütler aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2017	31 Aralık 2016
Alınan teminatlar	5.203.379	5.125.148
Toplam	5.203.379	5.125.148

Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2017 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait konsolide olmayan özet finansal tablolara ilişkin dipnotlar (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)

13. Karşılıklar, koşullu varlık ve yükümlükler (devamı)

Verilen teminat mektupları

	31 Mart 2017	31 Aralık 2016
Şirket tarafından verilen teminat, rehin ve ipotekler (TRİ)'ler		
A. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	1.000.000	2.419.918
B. Tam konsolidasyon kapsamına dahil edilen ortaklıklar lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
C. Olağan ticari faaliyetlerinin yürütülmesi amacıyla diğer 3. Kişilerin borcunu temin amacıyla vermiş olduğu	-	-
D. Diğer verilen TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
i. Ana ortak lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
ii. B ve C maddeleri kapsamına girmeyen diğer grup şirketleri lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
iii. C maddesi kapsamına girmeyen 3. kişiler lehine vermiş olduğu TRİ'lerin toplam tutarı	-	-
Toplam	1.000.000	2.419.918

Şirket tarafından verilen TRİ'ler 31 Mart 2017 ve 31 Aralık 2016 tarihleri itibarıyla TL cinsindedir.

b) 31 Mart 2017 itibarıyla projeler bazında şerhler, hak ve yükümlülükler aşağıdaki gibidir:

Ankara Ankara (Bilkent) projesi

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

Çankaya Belediye Encümeni'nin 3510/25 sayılı yıkım kararına karşı Ankara 11. İdare Mahkemesi'nin 2010/325E sayılı dosyası üzerinden açılmış iptal davası ile ilgili olarak, Ankara 11. İdare Mahkemesi davanın reddine karar vermiştir. Şirket bu karara karşı, temyiz yoluna başvurmuştur. Temyiz incelemesi sonucunda ilgili kararın bozulmasına, karar düzeltme yolu açık olmak üzere oy çokluğu ile Şirket lehine karar verilmiştir. Çankaya Belediyesi tarafından Danıştay'da lehimize sonuçlanan kararlar ilgili olarak Danıştay nezdinde yapılan karar düzeltme de lehimize sonuçlanmış olup, Danıştay 14. Dairesi tarafından lehimize sonuçlanan dava onama için Ankara 11. İdare Mahkemesi'ne geri gönderilmiştir. Ankara 11. İdare Mahkemesi de, Danıştay 14. Dairesi'nin bozma yönündeki kararına temyiz yolu açık olmak üzere Şirket lehine uyma kararı almıştır. Çankaya Belediyesi bu kararı da temyiz etmiştir. 29.12.2015 tarihinde, Danıştay 14. Mahkemesi Çankaya Belediyesi'nin yapmış olduğu temyiz başvurusunu reddetmiş ve Şirket'in lehine verilmiş kararı onamıştır. Çankaya Belediyesi, onama kararına karşı karar düzeltme yoluna gitmiştir. Danıştay 14. Dairesi tarafından 2016/7814 E. sayılı dosyasında karar düzeltme talebi 27 Aralık 2016 tarihinde reddedilmiş olup, karar UYAP sistemi üzerinden öğrenilmiştir. Ankara 11. İdare Mahkemesi'nin Şirket lehine vermiş olduğu yıkım işleminin iptali yolundaki kararına istinaden kesinleşme şerhi 6 Mart 2017 tarihinde yazılmış, böylelikle söz konusu dosya tamamen kapanmıştır.

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

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

Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2017 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait konsolide olmayan özet finansal tablolara ilişkin dipnotlar (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)

13. Karşılıklar, koşullu varlık ve yükümlükler (devamı)

Yukarıda bahsi geçen ve 31 Mart 2017 tarihi itibarıyla süren davalar konusunda hukuki süreçler devam etmekte olup, Şirket avukatları bu davaların Şirket'in lehine sonuçlanacağı görüşünde olduğundan Şirket'e yansiyacak bir zararın oluşması beklenmemektedir.

Ancak Ankara Ankara (Bilkent) projesine istinaden önceki yıllarda açılmış olan tüketici davalarının bir kısmında Şirket lehine 2015 yılında kesin karar alınması sonrası, Şirket'in ilgili avukatlarına başarı primi ödenmesi beklendiğinden ve de yüksek mahkemede devam etmekte iken olan davalara ilişkin söz konusu avukat sözleşmesine istinaden ilgili avukata yapılması planlanan ödeme için Şirket 31 Mart 2017 itibarıyla toplam 3.093.121 TL tutarında karşılık ayırmıştır. (31 Aralık 2016 - 2.946.801 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'nin 2006/2203E sayılı dosya üzerinden açılmış olan davada mahkeme, 30 Aralık 2004 tarihli imar durumu belgesinin, Çankaya Belediyesi Encümeni'nin 23 Aralık 2004 tarihli parsellerin tevhidî kararının, Ankara Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu'nun 16 Nisan 2004 tarihli 9102 sayılı ve 13 Kasım 1995 tarihli 4304 sayılı kararının iptaline karar vermiştir.

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

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

Ankara 9. İdare Mahkemesi, 18 Aralık 2008 tarihli kararı ile inşaat ruhsatlarının iptaline karar vermiştir. Gerekçeli karar Şirket tarafından temyiz edilmiş olup, temyiz incelemesi, Danıştay 6. Dairesi nezdinde 2009/2706E sayılı dosya üzerinden görüşülmüş ve Şirket lehine karar düzeltme yolu açık olmak üzere karar verilmiştir. Bu gelişme sonrasında, davanın karar düzeltme aşaması da Şirket lehine sonuçlanmış olup; daha sonra da Şirket'in müdâhil olarak katıldığı bu davada ilk derece mahkemesi, temyiz yolu açık olmak üzere, Şirket lehine davanın reddine karar vermiştir. 31 Mart 2015 tarihinde söz konusu davada Ankara Büyükşehir Belediyesi'nin temyiz başvurusunda bulunduğu, temyize cevap verildiği ve dosyanın Danıştay'da incelemede olduğu bilgisi edinilmiş olup, 31 Mart 2017 tarihi itibarıyla yeni bir gelişme olmamıştır.

31 Mart 2017 tarihli finansal tabloların kamuya açıklanma tarihi itibarıyla konu ile ilgili sadece yukarıda belirtilen son dava konusunda hukuki süreç devam etmekte olup, Şirket avukatları bu davanın da Şirket lehine sonuçlanacağını düşünmekte, dolayısıyla söz konusu dava nedeniyle Şirket'e yansiyacak bir zararın oluşması beklenmemektedir. Dava sürecinde projeye devam edilerek inşaat tamamlanmış ve 10 Eylül 2015 tarihi itibarıyla ise yapı kullanma izin belgeleri alınmıştır. 2017 yılında yapılması muhtemel avukatlık ücretine istinaden Şirket 62.500 TL tutarında karşılık ayırmıştır. (31.12.2016: 62.500 TL). Raporlama tarihi itibarıyla söz konusu projede yer alan ve satış kararı alınmış olan konutlara istinaden 2017 yılı içinde yapılacak tapu giderleri için de finansal tablolarında 164.892 TL tutarında karşılık ayırmıştır (31.12.2016: 207.621 TL) (Not 15).

Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2017 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait konsolide olmayan özet finansal tablolara ilişkin dipnotlar (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)

13. Karşılıklar, koşullu varlık ve yükümlükler (devamı)

Elit Residence

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

Levent Loft

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

İstanbul İstanbul projesi

2001 yılında bitirilerek bağımsız bölüm sahiplerine teslimi yapılan İstanbul-İstanbul projesinin mevcut 1. ve 2. fazlarının satışı esnasında Şirket tarafından verilen taahhütname kapsamında, proje kapsamında yer alan ancak parsellerin 1249 parsel hariç 2-B olması nedeniyle 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 kısmen satın alım kısmen bedelsiz iade ilgili tebligat site yönetimine ulaştığında İstanbul - İstanbul site yönetiminin arsanın satın alınmasını, Şirket'ten talep etmesi beklendiğinden dolayı, Şirket için yaklaşık olarak 15.735.388 TL'lik bir yükümlülük doğması muhtemeldir. Şirket içveri oranı yöntemine göre bu yükümlülüğü iskontolayarak 12.469.700 TL tutarındaki karşılığı mali tablolarına yansıtmıştır. (31 Aralık 2016: 12.473.709 TL) (Not 15 ve 23).

Diğer

Şirket'in kısa vadeli finansal yatırım olarak sınıfladığı arsaya ilişkin devam etmekte olan davaya ilişkin olarak, Şirket tarafından 2017 yılında yapılması muhtemel avukatlık giderleri için toplam 261.448 TL karşılık ayrılmıştır. (31 Aralık 2016: 300.960 TL)

Yapı denetim firmasının sözleşmesinin feshi nedeniyle açılan bir davaya ilişkin yapılacak muhtemel hukuki danışmanlık giderlerine ilişkin olarak ise Şirket 31 Mart 2017 tarihli finansallarına toplam 418.750 TL karşılık ayırmıştır. (31 Aralık 2016: 418.750 TL).

14. Ertelenmiş gelirler

31 Mart 2017 ve 31 Aralık 2016 tarihleri itibarıyla ertelenmiş gelirler detayları aşağıda verilmiştir:

	31 Mart 2017	31 Aralık 2016
Kısa vadeli alınan sipariş avansları	2.110.994	57.246
Ertelenmiş gelir	11.647	23.324
	2.122.641	80.570

Alınan sipariş avansları Şirket'in Ankara Çankaya projesinde peşin satış yaptıkları daireler için alınan tutarlardır. Daireler üzerindeki risk halen Şirket üzerinde olduğu için TMS 18 kapsamında hasılat olarak muhasebeleşmemiştir.

Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2017 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait konsolide olmayan özet finansal tablolara ilişkin dipnotlar (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)

15. Diğer kısa ve uzun vadeli karşılıklar

31 Mart 2017 ve 31 Aralık 2016 tarihleri itibarıyla kısa ve uzun vadeli karşılıklar altında bulunan diğer kısa ve uzun vadeli karşılıklar detayı aşağıda verilmiştir:

Diğer kısa vadeli karşılıklar	31 Mart 2017	31 Aralık 2016
İstanbul – İstanbul taahhüt gider karşılığı (Not 13 ve 23)	4.864.222	4.865.042
Dava Karşılıkları (Not 13 ve 23)	3.835.819	3.729.011
Tapu gider karşılıkları (Not 13 ve 23)	164.892	207.621
	8.864.933	8.801.674

Diğer uzun vadeli karşılıklar	31 Mart 2017	31 Aralık 2016
İstanbul – İstanbul taahhüt gider karşılığı (Not 13 ve 23)	7.605.478	7.608.667
	7.605.478	7.608.667

16. Vergi varlık ve yükümlülükleri

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

Ancak, Şirket'in 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 ve birleşme tescil işlemlerinin 9 Ağustos 2016 tarihinde gerçekleşmesi sonucu, raporlama tarihi itibarıyla hazırlanan Şirket'in konsolide olmayan finansal tablolarında Gelişim Gayrimenkul ve Yatırım Ticaret Anonim Şirketi'nin Kurumlar Vergisi'ne tabi olması münasebeti ile devrolan vergi varlık ve yükümlülükleri ve ilgili vergi gideri yer almaktadır.

17. İlişkili taraf açıklamaları

31 Mart 2017 ve 31 Aralık 2016 tarihleri itibarıyla ilişkili taraflara borçlar ve ilişkili taraflarda bulunan nakit ve nakit benzeri değerler ve alacakların detayı aşağıdaki gibidir:

İlişkili taraflardan diğer alacaklar	31 Mart 2017	31 Aralık 2016
Bağlı ortaklıklar		
YKS Tesis Yönetim Hizmetleri A.Ş. (*)	318.884	-
	318.884	-

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

Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2017 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait konsolide olmayan özet finansal tablolara ilişkin dipnotlar (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)

17. İlişkili taraf açıklamaları (devamı)

İlişkili taraflara borçlar	31 Mart 2017	31 Aralık 2016
Ortaklar		
Yapı ve Kredi Bankası A.Ş.	75.120	316.142
Bağlı Ortaklıklar		
YKS Tesis Yönetim Hizmetleri A.Ş.	6.983	6.632
Diğer ilişkili kuruluşlar		
Koray Yapı Endüstrisi A.Ş.	362.588	474.076
Otokoç Otomotiv Ticaret ve Sanayi A.Ş.	14.553	13.295
Koç Sistem Bilgi İletişim Hizmetleri A.Ş.	4.909	925
Opet Petrolcülük A.Ş.	1.448	2.279
Setur Servis Turistik A.Ş.	956	
Koç Holding A.Ş.	-	11.446
	466.557	824.795

Nakit ve nakit benzeri değerler	31 Mart 2017	31 Aralık 2016
Ortaklar		
Yapı ve Kredi Bankası A.Ş. (vadesiz mevduatlar)	13.960	34.043
	13.960	34.043

31 Mart 2017 ve 2016 tarihlerinde sona eren üç aylık dönemlere ait ilişkili taraflarla yapılan önemli işlemlerin özeti aşağıda verilmiştir:

İlişkili taraflardan yapılan alımlar	31 Mart 2017	31 Mart 2016
Ortaklar		
Yapı ve Kredi Bankası A.Ş.	75.120	75.191
Bağlı ortaklıklar		
YKS Tesis Yönetim Hizmetleri A.Ş.	29.294	32.076
Diğer ilişkili kuruluşlar		
Otokoç Otomotiv Ticaret ve San. A.Ş.	37.686	29.145
Koç Sistem Bilgi İletişim Hizm. A.Ş.	17.582	16.016
Opet Petrolcülük A.Ş.	8.571	9.298
Setur Servis Turistik A.Ş.	816	-
RMK Classic Giyim Tekstil Ticaret A.Ş.	741	-
Koray Yapı Endüstrisi ve Ticaret A.Ş.	-	80.551
	169.810	242.277

Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2017 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait konsolide olmayan özet finansal tablolara ilişkin dipnotlar (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)

17. İlişkili taraf açıklamaları (devamı)

İlişkili taraflardan elde edilen faiz gelirleri	31 Mart 2017	31 Mart 2016
Ortaklar		
Yapı ve Kredi Bankası A.Ş.	1.941	294.500
Faiz geliri	1.941	294.473
Yatırım fonu geliri	-	27
	1.941	294.500

İlişkili taraflara yapılan satışlar	31 Mart 2017	31 Mart 2016
Sardes Gayrimenkul Yatırımcılığı ve Ticaret A.Ş. (*)	-	63.300.000
Yapı ve Kredi Bankası A.Ş.	49.308	-
	49.308	63.300.000

(*) Detayları Not 11'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 Şirket'in nihai ana ortaklarından Temel Ticaret ve Yatırım A.Ş.'nin bağlı ortaklığı Sardes Gayrimenkul Yatırımcılığı ve Ticaret A.Ş.'ye satılmıştır.

İlişkili taraflara faiz ve komisyon giderleri	31 Mart 2017	31 Mart 2016
Ortaklar		
Yapı ve Kredi Bankası A.Ş.	7.665	115.821
Faiz gideri	-	115.515
Komisyon giderleri	7.665	306
	7.665	115.821

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

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

31 Mart 2017 tarihi itibarıyla Yönetim Kurulu üyelerine, genel müdür ve yardımcılarının sağlanan faydalar 260.033 TL'dir (31 Mart 2016: 251.123 TL).

Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2017 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait konsolide olmayan özet finansal tablolara ilişkin dipnotlar (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)

18. Esas faaliyetlerden diğer gelirler / (giderler)

31 Mart 2017 ve 2016 tarihlerinde sona eren üç aylık dönemler için esas faaliyetlerden diğer gelirler ve giderler aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2017	31 Mart 2016
Yatırım amaçlı gayrimenkul satış karı	-	228.909
Emlak vergisi iadesi	-	290.592
İstanbul-İstanbul taahhüt gider karşılığı (Not 13, 15 ve 23)	4.008	1.335
Diğer	529.436	9.940
Diğer faaliyet gelirleri	533.444	530.776

	31 Mart 2017	31 Mart 2016
Satış sonrası giderler	(782.455)	(412.657)
Ankara Çankaya projesi konut kısmı tamamlanma ve tanıtım maliyetleri	(493.036)	(205.744)
Dava Karşılık giderleri	(106.808)	-
Hukuki danışmanlık giderleri	(7.500)	(7.500)
Diğer faaliyet giderleri	(1.389.799)	(625.901)

19. Yatırım faaliyetlerinden gelirler

31 Mart 2017 ve 2016 tarihlerinde sona eren dönemler için yatırım faaliyetlerinden gelirler aşağıdaki gibidir:

Yatırım faaliyetlerinden gelirler	31 Mart 2017	31 Mart 2016
Temettü gelirleri	318.884	301.457
Menkul kıymet satış karı	-	27
	318.884	381.484

20. Finansman gelir/giderleri

31 Mart 2017 ve 2016 tarihlerinde sona eren üç aylık dönemler için finansman gelirleri aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2017	31 Mart 2016
Kur farkı geliri	606.800	379.398
Faiz geliri	195.882	366.417
Finansman gelirleri	802.682	745.815

Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2017 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait konsolide olmayan özet finansal tablolara ilişkin dipnotlar (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)

20. Finansman gelir/giderleri (devamı)

	31 Mart 2017	31 Mart 2016
Kur farkı gideri	606.800	(377.090)
Banka kredileri faiz giderleri	(182.995)	(1.886.373)
Finansman giderleri	(789.795)	(2.263.463)

21. Yabancı para pozisyonu

31 Mart 2017 ve 31 Aralık 2016 itibarıyla Şirket tarafından tutulan yabancı para varlıklar ve borçların TL karşılıkları aşağıdaki gibidir:

	Döviz pozisyonu tablosu					
	31 Mart 2017			31 Aralık 2016		
	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 dahil)	18.709.503	18.709.503	-	17.985.305	17.985.305	-
Ticari alacaklar	-	-	-	-	-	-
Toplam varlıklar	18.709.503	18.709.503	-	17.985.305	17.985.305	-
Kısa vadeli finansal yükümlülükler	(18.822.579)	(18.822.579)	-	(18.033.322)	(18.033.322)	-
Uzun vadeli finansal yükümlülükler	-	-	-	-	-	-
Diğer yükümlülükler	-	-	-	-	-	-
Toplam yükümlülükler	(18.822.579)	(18.822.579)	-	(18.033.322)	(18.033.322)	-
Net yabancı para varlıklar/ (yükümlülükler) pozisyonu	(113.076)	(113.076)	-	(48.017)	(48.017)	-

Şirket'in 31 Mart 2017 ve 31 Aralık 2016 tarihleri itibarıyla elinde bulundurduğu yabancı para cinsinden varlıkları ve yükümlükleri sebebi ile döviz kurundaki değişimlere duyarlılığı aşağıdaki tabloda özetlenmiştir:

Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2017 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait konsolide olmayan özet finansal tablolara ilişkin dipnotlar (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)

21. Yabancı para pozisyonu (devamı)

31 Mart 2017				
	Kar/(zarar)		Özkaynaklar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
ABD Doları'nın TL karşısında %10 değerlenmesi/değer kaybetmesi halinde				
1. ABD Doları net yükümlülük sebebi ile oluşan kar/(zarar)	(11.308)	11.308	(11.308)	11.308
2. ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
3. ABD Doları net etki (1+2)	(11.308)	11.308	(11.308)	11.308
Euro'nun TL karşısında %10 değerlenmesi/değer kaybetmesi halinde				
4. Euro net varlık sebebi ile oluşan kar/(zarar)	-	-	-	-
5. Euro riskinden korunan kısım	-	-	-	-
6. Euro net etki (4+5)	-	-	-	-
Toplam (3+6)	(11.308)	11.308	(11.308)	11.308
31 Aralık 2016				
	Kar/(zarar)		Özkaynaklar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
ABD Doları'nın TL karşısında %10 değerlenmesi/değer kaybetmesi halinde				
1. ABD Doları net yükümlülük sebebi ile oluşan kar/(zarar)	(4.802)	4.802	(4.802)	4.802
2. ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
3. ABD Doları net etki (1+2)	(4.802)	4.802	(4.802)	4.802
Avro'nun TL karşısında %10 değerlenmesi/değer kaybetmesi halinde				
4. Avro net yükümlülük sebebi ile oluşan kar/(zarar)	-	-	-	-
5. Avro riskinden korunan kısım	-	-	-	-
6. Avro net etki (4+5)	-	-	-	-
Toplam (3+6)	(4.802)	4.802	(4.802)	4.802

Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2017 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait konsolide olmayan özet finansal tablolara ilişkin dipnotlar (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)

22. Bilanço tarihinden sonraki olaylar

Finansal Yatırımlar başlıklı dipnotta (Dipnot 6) bahsedilen ve Şirket'in İstanbul ili Kemerburgaz bölgesinde 2B yasasıyla birlikte satışa çıkarılacak bir arsayla ilgili hukuki süreç başlatmış olduğu ve de ilgili süreç neticesine bağlı olarak söz konusu arsayla ilgili bir aksiyon planı oluşturulması öngördüğü açıklanan dava ile ilgili duruşma 31.03 2017 tarihinde Şirket aleyhine neticelenmiştir. Bu konuyla ilgili olarak hukuki süreç gereği Şirket'in banka hesaplarında 5.082.080 ABD Doları karşılığı kadar blokeli vadeli mevduat bulundurma yükümlülüğüne istinaden söz konusu blokeli mevduatın vadesinin 7 Nisan 2017 tarihinde sona ermesi nedeniyle raporlama tarihi sonrası ilgili blokeli mevduat tutma zorunluluğu sona ermiştir.

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

Ankara Ankara (Bilkent) projesi:

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

Ankara Ankara (Bilkent) projesi ile ilgili olarak komşu parsel sahipleri tarafından Ankara Büyükşehir Belediyesi ve Çankaya Belediye Başkanlıklarına açılan ve Şirket'in müdahil olarak katıldığı 1/1000 ve 1/5000 ölçekli imar planlarının iptal talepli dava ile ilgili olarak Ankara 7. İdare Mahkemesi 10 Ekim 2008 tarihli karar ile 1/1000 ve 1/5000'lik planların ve buna bağlı alınan ruhsatların iptal edilmesini karar altına almıştır. Söz konusu karar Şirket ve Çankaya Belediye Başkanlığı tarafından temyiz edilmiş olup, temyiz incelemesi sonucunda mahkeme kararı Danıştay 6. Dairesi tarafından onanmıştır.

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

Çankaya Belediye Encümeni'nin 3510/25 sayılı yıkım kararına karşı Ankara 11. İdare Mahkemesi'nin 2010/325E. sayılı dosyası üzerinden açılmış iptal davası ile ilgili olarak, Ankara 11. İdare Mahkemesi davanın reddine karar vermiştir. Bu karara karşı, temyiz yoluna başvurulmuştur. Temyiz incelemesi sonucunda ilgili kararın bozulmasına, karar düzeltme yolu açık olmak üzere oy çokluğu ile Şirket lehine karar verilmiştir. Ankara Çankaya Belediyesi tarafından Danıştay'da lehimize sonuçlanan kararlar ilgili olarak Danıştay nezdinde yapılan karar düzeltme de lehimize sonuçlanmış olup, Danıştay 14. Dairesi tarafından lehimize sonuçlanan dava onama için Ankara 11.İdare Mahkemesi'ne geri gönderilmiştir. Ankara 11. İdare Mahkemesi 2014/431E.- 2014/439K. sayılı kararı ile Danıştay 14. Dairesi'nin bozma yönündeki kararına, temyiz yolu açık olmak üzere, Şirket lehine uyma kararı almıştır. Çankaya Belediyesi bu kararı da temyiz etmiştir. 29 Aralık 2015 tarihinde, Danıştay 14. Dairesi Çankaya Belediyesi'nin yapmış olduğu temyiz başvurusunu reddetmiş ve Şirketimiz lehine verilmiş kararı onamıştır. Çankaya Belediyesi, onama kararına karşı karar düzeltme yoluna gitmiştir. Danıştay 14. Dairesi tarafından 2016/7814 E. sayılı dosyasında karar düzeltme talebi 27 Aralık 2016 tarihinde reddedilmiş olup, karar UYAP sistemi üzerinden öğrenilmiştir. Ankara 11. İdare Mahkemesi'nin Şirket lehine vermiş olduğu yıkım işleminin iptali yolundaki kararına istinaden kesinleşme şerhi 6 Mart 2017 tarihinde yazılmış, böylelikle söz konusu dosya tamamen kapanmıştır.

Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2017 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait konsolide olmayan özet finansal tablolara ilişkin dipnotlar (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)

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

Danıştay'ın aldığı kararda imar planları ve inşaat ruhsatının iptali sonrası yıkım kararına gidilen süreçte Şirket'in bir kusuru olmadığı ve yıkım işlemine karar verilmesinin idarenin (Belediyelerin) hizmet kusuru nedeniyle 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 Şirket'e yansıtacak bir zararın söz konusu olmayacağı düşünülmektedir.

Yukarıda belirtilen davalara istinaden ayrıca Ankara Ankara (Bilkent) sitesindeki kat malikleri tarafından Şirket aleyhine tüketici mahkemesinde açılmış davalar bulunmaktadır. Bu davalardan, Ankara 7. Tüketici Mahkemesi'nde devam eden bir dava için mahkemeye toplamda 1.000.000 TL tutarında teminat mektubu verilmiştir.

Ayrıca Danıştay'ın aldığı bu karar, Şirket'e karşı Ankara-Ankara projesiyle ilgili olarak tüketici mahkemeleri nezdinde açılmış olan davalarda da, Şirket'in avukatları tarafından ilgili mahkemelere sunulmakta olup; Şirket'in imar planları ve iskân iptali ile yıkıma giden süreçte bir kusuru olmadığı ve ortada idarenin hizmet kusurunun bulunduğu Danıştay 14. Dairesi'nin bozma kararı ile açıkça ortaya konulmuş olduğuna dikkat çekilmektedir. Bu itibarla, söz konusu bozma kararının, Şirket aleyhine açılmış olan tüketici davalarını Şirket lehine etkileyeceği ve Şirket'in kusursuzluğunu ortaya koyacağı düşünülmektedir. Tüketici davalarından bir tanesi ile ilgili olarak 13 Mayıs 2015 tarihli duruşmaya, davacı tarafın katılmaması sebebiyle davanın açılmamış sayılmasına karar verilmiş ve karar kesinleşmiştir. Bir diğer tüketici davasında da hem tüketici mahkemesinde, hem de Yargıtay'da ret kararı alınarak dava lehimize 16 Haziran 2015 tarihinde kesinleşmiştir. Diğer bir tüketici davası da, feragat nedeni ile ret edilmiş olup ilgili karar 28 Kasım 2016 tarihinde kesinleşmiştir.

31 Mart 2017 tarihli konsolide olmayan finansal tabloların kamuya açıklanma tarihi itibarıyla yıkım kararı ile ilgili süreç Ankara 11. İdare Mahkemesi'nin Şirket lehine vermiş olduğu yıkım işleminin iptali yolundaki karar kesinleştiğinden sona ermiştir. Tüketici davaları ile ilgili hukuki süreç devam etmektedir.

Ancak Ankara Ankara (Bilkent) projesine istinaden önceki yıllarda açılmış olan tüketici davalarının bir kısmında Şirket lehine 2015 yılında kesin karar alınması sonrası, Şirket'in ilgili avukatlarına başarı primi ödenmesi beklendiğinden ve yüksek mahkemede devam etmekte olan davalara ilişkin söz konusu avukat sözleşmesine istinaden ilgili avukata yapılması planlanan ödeme için Şirket toplam 3.093.121 TL tutarında karşılık ayırmıştır. (31 Aralık 2016: 2.986.801 TL)

İstanbul İstanbul projesi:

Şirket'in 2001 yılında teslimatını gerçekleştirdiği İstanbul-İstanbul projesiyle ilgili olarak İstanbul-İstanbul site yönetiminden alınan 29 Temmuz 2013 tarihli yazıda özetle; İstanbul-İstanbul projesinin 1. ve 2. fazlarında yer alan konutların satışı esnasında Şirket tarafından proje kapsamında taahhüt edilen ama henüz site sakinlerine devredilmemiş olan 1283, 1285, 1286, 1249 ve 969 numaralı parsellerle ilgili olarak; 6292 sayılı kanun gereği 1283,1285 ve 1286 parsellerine ilişkin Şirket'in bedelsiz olarak doğrudan iade alması için gerekli hukuki zeminin oluşturulduğu belirtilerek, söz konusu parsellerin Şirket tarafından alınıp tapu ferağ takrirlerinin bağımsız bölüm sahiplerine hisseleri oranında devrinin gerektiği; 969 no'lu parsel ile ilgili olarak da site yönetiminin 2B yasa esasları dâhilinde alım başvurusunu yapmış olduğu; bu alımla ilgili olarak söz konusu taahhüt kapsamındaki mali sorumluluğun Şirket tarafından yerine getirilmesi ve söz konusu parselin bağımsız bölüm sahiplerine hisseleri oranında devredilmesi; bu konuda yasal açıdan herhangi bir olumsuzluğun ortaya çıkması durumunda 1283, 1285 ve 1286 numaralı parsellere ortak tesislerin kaydırılması talep edilmekte ve bunlarla birlikte 1249 numaralı parsel konusunda da Şirket'in taahhüdünün gereğini yerine getirmesinin ise ayrıca isteneceği belirtilmektedir.

31 Mart 2017 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait konsolide olmayan özet finansal tablolara ilişkin dipnotlar (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)

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

Şirket 2002 yılı başlarında Göktürk-Kemerburgaz semtinde yer alan ve 3 faz olarak planlanan İstanbul-İstanbul projesinin 2 fazını bitirip sahiplerine teslim etmiştir. Projenin 3. fazı başlarken; Hazine, bu arsanın 6292 sayılı Yasa kapsamına girmediğinden yola çıkarak 3. fazın gerçekleştirileceği 1571 ve 1572 parselleri kendi adına tescil ettirdiğinden projenin 3. fazı gerçekleşmemiştir. Mevcut projede yer alan sosyal alanlar, yapılacağı düşünülen 3. fazın da göz önüne alınacak şekilde, sadece 1. ve 2. fazdaki konut sahiplerinin kullanacağı şekilde değil, 3. faz tamamlandığında buradaki konut sahiplerinin de faydalanacağı büyüklük ve kapasitede yapılmıştır.

Şirket, 1. ve 2. fazları bitirirken, bu konutların kullanabileceği sosyal alanların da inşaatını bitirmiştir. 10.547,75 m²'ye yayılan bu sosyal alan arazisinin (yeni parsel numarasıyla 157 ada 8 parsel) kullanım hakkı mevcut durumda İstanbul – İstanbul sitesinin inisiyatifinde olmasına karşın, 2-B yasa gereği işlemler sonuçlanana kadar mülkiyeti Hazine'ye aittir. Konutların satışı esnasında Şirket tarafından verilen taahhüt kapsamında, gerekli hukuki zeminin oluşması durumunda bahsi geçen parselin tapu ferağ takrirlerinin alınarak projede yer alan bağımsız bölüm sahiplerine hisseleri oranında devrinin yapılması kararlaştırılmıştır. Bu alanın 1.556,10 m²'lik kısmı 6292 sayılı kanun gereği bedelsiz olarak alınıp, kalan 8.991.65 m²'lik kısmı ise yasa çerçevesinde belirlenecek bedelin ödenmesi suretiyle alımı mümkün hale geldiğinde alımın gerçekleştirilmesi Şirket tarafından sağlanacaktır.

25 Nisan 2012 tarihi itibarıyla "2B" yasa yürürlüğe girmiştir. Bu yasaya göre; Hazine, orman vasfını yitirmiş kendi arsalarının üzerinde yerleşik bulunan kişilere/şirketlere, bu arazileri satın alma hakkı tanımıştır. İstanbul-İstanbul projesindeki 969 no'lu parselin de bu yasaya tabi olarak satışa çıkarılması ve satış hakkının İstanbul - İstanbul yönetimine verilmesi beklenmektedir. Milli Emlak Müdürlüğü tarafından site yönetimine alımın yapılabileceği ile bir tebligat yapılması halinde bahsi geçen parselin alımı hukuki zemin üzerinde söz konusu olacaktır.

Hazine bu arazinin m² fiyatını 2.500 TL olarak açıklamış olup, 8.991 m²'lik kısmın satın alma bedeli yaklaşık 22.479.125 TL olarak belirlenmiştir. Hazine, tebligattan sonra 3 ay içinde ilgili araziye satın almayı kabul edenlere 6292 sayılı kanun gereği arsa bedeli üzerinden %30'luk indirim sağlayacak ve bu durumda ödenecek olan miktar 22.479.125 TL'den 15.735.388 TL'ye inecektir.

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 Mart 2017 tarihi itibarıyla söz konusu tebligat site yönetimine henüz iletilmemiştir. Ancak 8 Mart 2017 tarihinde Bakanlar Kurulu kararı ile 6 ay ek süre uzatımı verilmiştir.

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 almaması, ayrıca 1/5000 ölçekli plana uygun olmayan 1/1000 ölçekli plan oluşturması nedeni ile tarafımızdan ve Site Yönetimi tarafından gerek belediye, gerekse yargı nezdinde itiraz konusu edilmiştir. 1/1000 ölçekli Göktürk 2-B planı ile ilgili itirazları içeren plan değişikliği askıya çıkmış olup, bu plan değişikliği de mevcut durumu dikkate almadığından askı süreci içinde Şirket'in ve sitenin itiraz dilekçeleri Eyüp Belediyesine iletilmiş, Şirket'in söz konusu itirazları Eyüp Belediye Meclisi tarafından olumlu bulunarak, Büyükşehir Belediyesine iletilmiştir. Büyükşehir Belediyesi Şehir Planlama Müdürlüğü tarafından olumlu bulunarak Büyükşehir Belediye Meclisine gönderilen ilgili itirazlar karar alınmayı beklemektedir.

Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2017 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait konsolide olmayan özet finansal tablolara ilişkin dipnotlar (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)

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

Konuyla ilgili tebligatın tebligatın site yönetimine ulaşma tarihinden sonra 3 ay içerisinde Şirket, toplam tutarın %20'sini peşin (3.147.078 TL), kalan tutarı ise 5 yılda 10 eşit taksitte (1.258.831 TL / taksit) ödemeyi planlamaktadır. Şirket 31 Mart 2017 tarihi itibarıyla bu ödeme planına göre ödenmesi muhtemel olarak öngörülen tutarın net bugünkü değeri olan 12.469.700 TL karşılığı finansal tablolarına yansıtılmıştır (31 Aralık 2016: 12.473.709 TL).

969 parselin alımı için gerekli hukuki zeminin oluşmaması halinde ise bu parselde yer alan sosyal tesisler 1283, 1285 ve 1286 numaralı parsellere kaydırılacaktır. 1283, 1285 ve 1286 numaralı parsellerin kanun gereği Şirket'e ücretsiz devredilmesi beklenmekte olup, hâlihazırda sitenin mülkiyetinde olmayan ancak fiili kullanımında bulunan 1249 numaralı parsel (brüt 746 m²) ise 2B arsası olarak ilan edilmediğinden mevcut durumda bu parsel konusunda yapılabilecek herhangi bir işlem bulunmamaktadır.

Şirket'in 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 Şirket'in 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 tevhidî kararının, Ankara Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu'nun 16 Nisan 2004 tarihli 9102 sayılı ve 13 Kasım 1995 tarihli 4304 sayılı kararının iptaline karar vermiştir. Mahkeme kararı yürütmeyi durdurma ve duruşma talepli olarak temyiz edilmiştir. Danıştay 6. Dairesi mahkeme kararını onamıştır. Bunun üzerine, yine Danıştay 6. Dairesi nezdinde karar düzeltme yoluna başvuru yapılmış ve Danıştay tarafından Şirket lehine karar verilmiş olup; dosya, Ankara 9. İdare Mahkemesi'ne geri gönderilmiştir. Ankara 9. İdare Mahkemesi, 2013/586E.-2013/1089K sayılı Kararı ile Danıştay 6. Dairesi'nin bozma kararına uyma yönünde karar almıştır. Çankaya Yerel Kalkınma ve Dayanışma Vakfı, Ankara 9. İdare Mahkemesi'nin vermiş olduğu bozmaya uyma ile davanın reddi kararına karşı temyiz yoluna gitmiştir.

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

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

Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2017 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait konsolide olmayan özet finansal tablolara ilişkin dipnotlar (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)

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

Ankara 9. İdare Mahkemesi, 18 Aralık 2008 tarihli kararı ile inşaat ruhsatlarının iptaline karar vermiştir. Gerekçeli karar Şirket tarafından temyiz edilmiş olup, temyiz incelemesi, Danıştay 6. Dairesi nezdinde 2009/2706E sayılı dosya üzerinden görüşülmüş ve Şirket lehine karar düzeltme yolu açık olmak üzere karar verilmiştir. Bu gelişme sonrasında, davanın karar düzeltme aşaması da Şirket lehine sonuçlanmış olup; daha sonra da Şirket'in müdâhil olarak katıldığı bu davada ilk derece mahkemesi, temyiz yolu açık olmak üzere, Şirket lehine davanın reddine karar vermiştir. 31 Mart 2015 tarihinde söz konusu davada Ankara Büyükşehir Belediyesi'nin temyiz başvurusunda bulunduğu, temyize cevap verildiği ve dosyanın Danıştay'da incelemede olduğu bilgisi edinilmiş olup, 31 Mart 2017 tarihi itibarıyla yeni bir gelişme olmamıştır.

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

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

31 Mart 2017 tarihi itibarıyla Ankara Çankaya projesinin satılmayan konut kısmının Şirket'in hissesine düşen payının geri kazanılabilir tutarı 16.775.000 TL'dir. (31 Aralık 2016 – 21.570.000 TL). 31 Aralık 2016 tarihi itibarıyla, arsa sahipleriyle yapılan "Gayrimenkul Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığında İnşaat Yapım Sözleşmesi" uyarınca projenin tamamlanmış kısmına istinaden Şirket'in payı %46'ya ulaşarak ilgili pay paylaşımının tümü tamamlanmıştır.

2017 yılında yapılması muhtemel avukatlık ücretine istinaden Şirket'in finansallarına 62.500 TL tutarında karşılık yansıtılmıştır. Raporlama tarihi itibarıyla söz konusu projede yer alan ve satış kararı alınmış olan konutlara istinaden 2017 yılı içinde yapılacak tapu giderleri için de finansal tablolarda 164.892 TL tutarında karşılık yansıtılmıştır (31 Aralık 2016: 207.621). (Not 15)

Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2017 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait konsolide olmayan özet finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)

24. Ek dipnot: Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü

Şirket, 31 Mart 2017 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.

	Konsolide Olmayan (Bireysel) Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	İlgili Düzenleme	31 Mart 2017 (TL)	31 Aralık 2016 (TL)
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(b)	24.873.277	18.039.255
B	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(a)	71.353.370	75.334.729
C	İştirakler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(b)	205.341	205.341
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 23/(f)	-	-
	Diğer Varlıklar		4.726.268	4.862.956
D	Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 3/(k)	101.158.256	98.442.281
E	Finansal Borçlar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 31	18.822.579	18.178.321
F	Diğer Finansal Yükümlülükler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 31	-	-
G	Finansal Kiralama Borçları	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 31	-	-
H	İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 23/(f)	-	-
I	Özkaynaklar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 31	62.150.195	61.931.474
	Diğer Kaynaklar		20.185.482	18.332.486
D	Toplam Kaynaklar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 3/(k)	101.158.256	98.442.281
	Konsolide Olmayan (Bireysel) Diğer Finansal Bilgiler	İlgili Düzenleme	31 Mart 2017 (TL)	31 Aralık 2016 (TL)
A1	Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 yıllık Gayrimenkul Ödemeleri İçin Tutulan Kısmı	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(b)	18.709.503	17.985.305
A2	Vadeli/Vadesiz TL/Döviz	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(b)	24.873.277	18.039.255
A3	Yabancı Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(d)	-	-
B1	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(d)	-	-
B2	Atıl Tutulan Arsa/Araziler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(c)	-	-
C1	Yabancı İştirakler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(d)	-	-
C2	İşletmecisi Şirkete İştirak	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 28	205.341	205.341
J	Gayrinakdi Krediler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 31	1.000.000	2.419.918
K	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 22/(e)	-	-
L	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 22/(l)	13.960	34.043

Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2017 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait konsolide olmayan özet finansal tablolara ilişkin dipnotlar (devamı)
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)

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

	Portföy Sınırlamaları	İlgili Düzenleme	Hesaplama	Asgari/Azami Oran	31 Mart 2017 (TL)	31 Aralık 2016 (TL)
1	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 22/(e)	K/D	Azami %10	0,00%	0,00%
2	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(a),(b)	(B+A1)/D	Asgari %51	89,0%	94,8%
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(b)	(A+C-A1)/D	Azami %49	6,3%	0,3%
4	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(d)	(A3+B1+C1)/D	Azami %49	0,00%	0,00%
5	Atıl Tutulan Arsa/Araziler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(c)	B2/D	Azami %20	0,00%	0,00%
6	İşletmeci Şirkete İştirak	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 28	C2/D	Azami %10	0,2%	0,2%
7	Borçlanma Sınırı	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 31	(E+F+G+H+J)/I	Azami %500	31,9%	33,3%
8	Vadeli/Vadesiz TL/Döviz	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 22/(e)	(A2-A1)/D	Azami %10	6,09%	0,05%
9	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 22/(I)	L/D	Azami %10	0,01%	0,03%