

**YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**

**1 OCAK - 30 HAZİRAN 2019 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLAR VE
SINIRLI DENETİM RAPORU**

ARA DÖNEM ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL BİLGİLERE İLİŞKİN SINIRLI DENETİM RAPORU

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

Giriş

Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin ("Şirket") ve Bağlı Ortaklıkları'nın (birlikte "Grup" olarak anılacaktır) 30 Haziran 2019 tarihli ilişikteki özet konsolide finansal durum tablosunun ve aynı tarihte sona eren altı aylık dönemine ait ilgili özet konsolide kâr veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunun, konsolide özkaynak değişim tablosunun ve konsolide nakit akış tablosunun sınırlı denetimini yürütmüş bulunuyoruz. Grup yönetimi, söz konusu ara dönem finansal bilgilerin Türkiye Muhasebe Standardı 34'e ("TMS 34") "Ara Dönem Finansal Raporlama" uygun olarak hazırlanmasından ve gerçeğe uygun bir biçimde sunumundan sorumludur. Sorumluluğumuz, yaptığımız sınırlı denetime dayanarak söz konusu ara dönem finansal bilgilere ilişkin bir sonuç bildirmektir.

Sınırlı Denetimin Kapsamı

Yaptığımız sınırlı denetim, Sınırlı Bağımsız Denetim Standardı ("SBDS") 2410 "Ara Dönem Finansal Bilgilerin, İşletmenin Yıllık Finansal Tablolarının Bağımsız Denetimini Yürüten Denetçi Tarafından Sınırlı Bağımsız Denetimi"ne uygun olarak yürütülmüştür. Ara dönem konsolide finansal bilgilere ilişkin sınırlı denetim, başta finans ve muhasebe konularından sorumlu kişiler olmak üzere ilgili kişilerin sorgulanması ve analitik prosedürler ile diğer sınırlı denetim prosedürlerinin uygulanmasından oluşur. Ara dönem konsolide finansal bilgilerin sınırlı denetiminin kapsamı; Bağımsız Denetim Standartlarına uygun olarak yapılan ve amacı finansal tablolar hakkında bir görüş bildirmek olan bağımsız denetimin kapsamına kıyasla önemli ölçüde dardır. Sonuç olarak ara dönem konsolide finansal bilgilerin sınırlı denetimi, denetim şirketinin, bir bağımsız denetimde belirlenebilecek tüm önemli hususlara vâkıf olabileceğine ilişkin bir güvence sağlamamaktadır. Bu sebeple, bir bağımsız denetim görüşü bildirmemekteyiz.

Sonuç

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

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

Baki Erdal, SMMM
Sorumlu Denetçi

İstanbul, 30 Temmuz 2019

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İçindekiler

Sayfa

Ara dönem özet konsolide finansal durum tablosu	1-2
Ara dönem özet konsolide kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu	3
Ara dönem özet konsolide özkaynaklar değişim tablosu	4
Ara dönem özet konsolide nakit akış tablosu	5
Ara dönem özet konsolide finansal tablolara ait açıklayıcı dipnotlar	6-38

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 HAZİRAN 2019 TARİHİ İTİBARIYLA****ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU (BİLANÇO)**

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

		Sınırlı denetimden geçmiş	Bağımsız denetimden geçmiş
	Dipnot Referansları	Cari dönem 30 Haziran 2019	Önceki dönem 31 Aralık 2018
VARLIKLAR			
Dönen varlıklar		25.579.940	21.307.993
Nakit ve nakit benzerleri	4	9.529.766	7.947.707
Ticari alacaklar			
- İlişkili taraflardan ticari alacaklar	7, 18	44.947	520.186
- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	7	5.672.722	5.802.287
Diğer alacaklar			
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	8	550.323	240.864
Stoklar	9	2.956.643	2.956.643
Finansal yatırımlar	5	4.213.666	966.086
Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar	17	495.177	607.416
Peşin ödenmiş giderler		620.168	600.398
Diğer dönen varlıklar	10	1.496.528	1.666.406
Duran varlıklar		67.843.601	71.988.781
Ticari alacaklar			
- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	7	669.332	819.139
Diğer alacaklar			
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	8	372.984	373.407
Stoklar	9	1.139.264	974.850
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	11	63.925.090	68.190.090
Maddi duran varlıklar	12	1.494.931	1.415.381
Maddi olmayan duran varlıklar	13	28.462	23.570
Peşin ödenmiş giderler		23.258	23.258
Ertelenmiş vergi varlığı	17	190.280	169.086
Toplam varlıklar		93.423.541	93.296.774

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

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 HAZİRAN 2019 TARİHİ İTİBARIYLA****ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU (BİLANÇO)**

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

		Sınırlı denetimden geçmiş	Bağımsız denetimden geçmiş
	Dipnot Referansları	Cari dönem 30 Haziran 2019	Önceki dönem 31 Aralık 2018
KAYNAKLAR			
Kısa vadeli yükümlülükler		8.287.673	6.855.117
Kısa vadeli borçlanmalar	6	-	-
Ticari borçlar			
- İlişkili taraflara borçlar	7, 18	372.933	494.650
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	7	2.663.466	2.240.019
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	15	1.445.903	949.424
Diğer borçlar			
- İlişkili taraflara diğer borçlar	8	352.735	-
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	8	349.759	287.795
Ertelenmiş gelirler (müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerin dışında kalanlar)		556.465	260.075
Kısa vadeli karşılıklar			
- Diğer kısa vadeli karşılıklar	16	2.546.412	2.623.154
Uzun vadeli yükümlülükler		7.854.621	8.378.860
Uzun vadeli borçlanmalar	6	-	-
Diğer borçlar			
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	8	369.362	360.613
Uzun vadeli karşılıklar			
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar		1.871.394	1.682.556
- Diğer uzun vadeli karşılıklar	16	5.613.865	6.335.691
Özkaynaklar		77.281.247	78.062.797
Ana ortaklığa ait özkaynaklar		76.364.226	77.084.385
Ödenmiş sermaye		40.000.000	40.000.000
Sermaye düzeltme farkları		91.449.175	91.449.175
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler			
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları (kayıpları)		(672.622)	(742.737)
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler		5.228.249	5.228.249
Geçmiş yıllar karları veya zararları		(58.850.302)	(67.315.219)
Net dönem karı veya zararı		(790.274)	8.464.917
Kontrol gücü olmayan paylar		917.021	978.412
Toplam kaynaklar		93.423.541	93.296.774

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

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2019 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU

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

		Sınırlı denetimden geçmiş 1 Ocak - 30 Haziran 2019	Sınırlı denetimden geçmemiş 1 Nisan - 30 Haziran 2019	Sınırlı denetimden geçmiş 1 Ocak - 30 Haziran 2018	Sınırlı denetimden geçmemiş 1 Nisan - 30 Haziran 2018
	Dipnot referansları				
Kar veya zarar kısmı					
Hasılat		22.266.577	11.385.581	21.132.436	10.299.679
Satışların maliyeti (-)		(17.021.488)	(8.650.203)	(16.300.424)	(7.786.361)
Brüt kar (zarar)		5.245.089	2.735.378	4.832.012	2.513.318
Genel yönetim giderleri (-)		(5.212.009)	(2.656.354)	(4.253.262)	(2.222.563)
Pazarlama giderleri (-)		(552.286)	(222.785)	(701.976)	(303.524)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	19	418.112	282.438	200.878	20.656
Esas faaliyetlerden diğer giderler(-)	19	(1.540.686)	(565.417)	(1.021.048)	(431.084)
Esas faaliyet karı/(zararı)		(1.641.780)	(426.740)	(943.396)	(423.197)
Yatırım faaliyetlerinden gelirler		564.392	397.478	216.090	75.263
Finansman geliri (gideri) öncesi faaliyet karı/(zararı)		(1.077.388)	(29.262)	(727.306)	(347.934)
Finansman gelirleri	20	779.851	392.312	751.977	395.003
Finansman giderleri (-)	20	(840)	(840)	(7.088)	(7.040)
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi karı/(zararı)		(298.377)	362.210	17.583	40.029
Sürdürülen faaliyetler vergi (gideri) geliri	17	(236.685)	(148.199)	(182.763)	(101.999)
Dönem vergi (gideri) geliri	17	(276.314)	(170.803)	(204.606)	(113.912)
Ertelenmiş vergi (gideri) geliri	17	39.629	22.604	21.843	11.913
Sürdürülen faaliyetler dönem karı / (zararı)		(535.062)	214.011	(165.180)	(61.970)
Dönem karı/(zararı)		(535.062)	214.011	(165.180)	(61.970)
Dönem karının/(zararının) dağılımı					
Kontrol gücü olmayan paylar		255.212	160.093	303.565	202.371
Ana ortaklık payları		(790.274)	53.918	(468.745)	(264.341)
Pay başına kar/(zarar)		(0,0198)	0,0013	(0,0117)	(0,0066)
Diğer kapsamlı gelir/(gider)					
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar		106.247	(104.317)	(124.363)	(158.660)
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları (kayıpları)		124.682	(123.323)	(144.642)	(182.692)
Ertelenmiş vergi etkisi		(18.435)	19.006	20.279	24.032
Toplam kapsamlı gelir (gider)		(428.815)	109.694	(289.543)	(220.630)
Toplam kapsamlı gelirin/ (giderin) dağılımı		291.344	122.841	263.818	155.269
Kontrol gücü olmayan paylar		(720.159)	(13.147)	(553.361)	(375.899)

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

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

1 OCAK - 30 HAZİRAN 2019 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU

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

	Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelir/giderler			Birikmiş karlar/(zararlar)					
	Sermaye	Sermaye enflasyon düzeltmesi	Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazanç/(kayıpları)	Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	Geçmiş yıllar zararları	Net dönem karı/(zararı)	Ana ortaklığa ait özkaynaklar	Kontrol gücü olmayan paylar	Toplam özkaynaklar
1 Ocak 2019	40.000.000	91.449.175	(742.737)	5.228.249	(67.315.219)	8.464.917	77.084.385	978.412	78.062.797
Transferler	-	-	-	-	8.464.917	(8.464.917)	-	-	-
Kar payları	-	-	-	-	-	-	-	(352.735)	(352.735)
Diğer kapsamlı gelir (gider)	-	-	70.115	-	-	-	70.115	36.132	106.247
Net dönem karı (zararı)	-	-	-	-	-	(790.274)	(790.274)	255.212	(535.062)
Toplam kapsamlı gelir (gider)	-	-	70.115	-	-	(790.274)	(720.159)	291.344	(428.815)
30 Haziran 2019	40.000.000	91.449.175	(672.622)	5.228.249	(58.850.302)	(790.274)	76.364.226	917.021	77.281.247
1 Ocak 2018	40.000.000	91.449.175	(336.079)	5.228.249	(69.017.245)	1.702.026	69.026.126	1.033.874	70.060.000
Transferler	-	-	-	-	1.702.026	(1.702.026)	-	-	-
Kar payları	-	-	-	-	-	-	-	(301.322)	(301.322)
Diğer kapsamlı gelir (gider)	-	-	(84.616)	-	-	-	(84.616)	(39.747)	(124.363)
Net dönem karı (zararı)	-	-	-	-	-	(468.745)	(468.745)	303.565	(165.180)
Toplam kapsamlı gelir (gider)	-	-	(84.616)	-	-	(468.745)	(553.361)	263.818	(289.543)
30 Haziran 2018	40.000.000	91.449.175	(420.695)	5.228.249	(67.315.219)	(468.745)	68.472.765	996.370	69.469.135

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

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**1 OCAK – 30 HAZİRAN 2019 TARİHİNDE SONA EREN ALTI AYLIK
ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOSU**

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

		Sınırlı denetimden geçmiş Cari dönem 1 Ocak- 30 Haziran 2019	Sınırlı denetimden geçmiş Önceki dönem 1 Ocak- 30 Haziran 2018
	Dipnot Referansları		
A. İşletme faaliyetlerinden nakit akışları		(3.566.064)	(1.539.876)
Dönem karı/(zararı)		(535.062)	(165.180)
Dönem net karı/(zararı) mutabakatı ile ilgili düzeltmeler		227.999	(596.910)
Amortisman ve itfa gideri ile ilgili düzeltmeler	12, 13	51.914	53.081
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler		1.004.891	(82.924)
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar (iptali) ile ilgili düzeltmeler		440.371	125.649
Sektörel gereksinimler çerçevesinde ayrılan karşılıklar (iptali) ile ilgili düzeltmeler		564.520	(208.573)
Faiz (gelirleri) ve giderleri ile ilgili düzeltmeler	20	(779.527)	(749.830)
Vergi (geliri) gideri ile ilgili düzeltmeleri düzeltmeler	17	236.685	182.763
Yatırım amaçlı gayrimenkullerin elden çıkarılmasından kaynaklanan kayıplar (kazançlar) ile ilgili düzeltmeler	19	(239.950)	-
Kar/(zarar) mutabakatı ile ilgili diğer düzeltmeler	19	(46.014)	-
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler		(1.604.986)	3.012.655
Finansal yatırımlardaki azalış (artış)		(3.247.580)	3.009.121
Ticari alacaklardaki azalış (artış) ile ilgili düzeltmeler		800.624	(1.333.301)
Faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki azalış (artış) ile ilgili düzeltmeler		(737.073)	88.917
Stoklardaki azalışlar (artışlar) ile ilgili düzeltmeler		413.731	1.468.168
Ticari borçlardaki artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler		301.730	(111.259)
Faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler		567.192	680.653
Ertelenmiş gelirlerdeki (müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerin dışında kalalanlar) artış (azalış)		296.390	(789.644)
Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları		(1.912.049)	2.250.565
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar kapsamında yapılan ödemeler		(126.852)	(75.820)
Vergi iadeleri (ödemeleri)		(164.074)	(306.899)
Diğer nakit girişleri (çıkışları)		(1.363.089)	(3.407.722)
B. Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları		4.368.595	(57.114)
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların satışından kaynaklanan nakit girişleri	12, 13	2.476	-
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları	12, 13	(138.831)	(57.114)
Yatırım amaçlı gayrimenkul satımından kaynaklanan nakit girişleri		4.504.950	-
C. Finansman faaliyetlerinden nakit akışları		711.617	742.788
Alınan faiz		711.617	742.788
Nakit ve nakit benzerlerindeki net artış		1.514.148	(854.202)
Dönem başı nakit ve nakit benzerleri	4	7.853.327	10.539.204
Dönem sonu nakit ve nakit benzerleri	4	9.367.475	9.685.002

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

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2019 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

1. Grup’un organizasyonu ve faaliyet konusu

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

Şirket, Sermaye Piyasası Kurulu’na (“SPK”) kayıtlıdır ve hisseleri 1998 yılından beri Borsa İstanbul A.Ş.’de (“BİST”) işlem görmektedir. Şirket; SPK’nın faaliyet esasları, portföy yatırım politikaları ve yönetim sınırlamalarındaki düzenlemelerine ve ilgili mevzuata uymakla yükümlüdür. 30 Haziran 2019 tarihi itibarıyla, Şirket’in BİST’e kayıtlı %49 oranında hissesi mevcuttur ve Şirket’in hisselerinin çoğunluğunu elinde bulunduran hissedarlar ve hisse oranları aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2019 (%)	31 Aralık 2018 (%)
Yapı ve Kredi Bankası A.Ş. (*)	26,01	26,01
Koray Gayrimenkul ve Yatırım A.Ş.	7,79	7,79
Murat KORAY	5,00	5,00
Selim KORAY	5,00	5,00
Semra TURGUT	5,00	5,00
Diğer	2,20	2,20
Diğer (Halka açık kısım)	49,00	49,00
	100,00	100,00

(*) Yapı ve Kredi Bankası A.Ş. Diğer (Halka açık kısım) hisselerinden de %4,44 oranında satın aldığından, toplam hisseleri %30,45 seviyesindedir.

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

Şirket’in bağlı ortaklıkları (“Grup”) Dipnot 2’de açıklanmıştır. Şirket ve bağlı ortaklıkları hepsi birlikte “Grup” olarak adlandırılmıştır.

Grup’un 30 Haziran 2019 tarihi itibarıyla ortalama çalışan sayısı 264 kişidir (31 Aralık 2018: 277 kişi).

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

Finansal tabloların onaylanması

30 Haziran 2019 tarihi itibarıyla ve bu tarihte sona eren ara hesap dönemine ait olarak hazırlanan özet konsolide finansal tablolar, Yönetim Kurulu tarafından 30 Temmuz 2019 tarihinde onaylanmıştır. Genel Kurul ve belirli düzenleyici kurumlar onaylanan özet konsolide finansal tabloları değiştirme yetkisine sahiptir.

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2019 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. Özet konsolide finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar

2.1 Sunuma ilişkin temel esaslar

2.1.1 Uygulanan muhasebe standartları

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

SPK mevzuatına göre raporlama yapan şirketler Tebliğin 5. Maddesine göre Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu (“KGK”) tarafından yayımlanan Türkiye Finansal Raporlama Standartları ile bunlara ilişkin ek ve yorumları (“TFRS”) uygularlar.

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

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

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

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

2.1.2 Konsolidasyon esasları

(a) Ara dönem özet konsolide finansal tablolar ana ortaklık Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklıkları’nın (hepsi birlikte “Grup” olarak adlandırılmıştır) aşağıdaki (b)’den (d)’nin sonuna kadar olan maddelerde belirtilen esaslara göre hazırlanan hesaplarını kapsamaktadır. Konsolidasyona dâhil edilen şirketlerin finansal tablolarının hazırlanması sırasında, yasal kayıtlarına Tebliğ’e uygunluk ve Grup tarafından uygulanan muhasebe politikalarına ve sunum biçimlerine uyumluluk açısından gerekli düzeltme ve sınıflandırmalar yapılmıştır.

(b) Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (a) doğrudan ve/veya dolaylı olarak kendisine ait olan hisseler neticesinde şirketlerdeki hisselerle ilgili oy kullanma hakkının %50’den fazlasını kullanma yetkisi kanalıyla; ve (b) bağlı ortaklıklarıyla olan ilişkisinden dolayı değişken getirilere maruz kaldığı ve bu getirilerde hak sahibi olduğu, aynı zamanda bu getirileri bağlı ortaklıkları üzerindeki gücüyle etkileme imkânına sahip olduğu durumda bağlı ortaklıklarını kontrol etme yetkisi ve gücüne sahiptir.

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2019 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

2.1 Sunuma ilişkin temel esaslar (Devamı)

30 Haziran 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla konsolidasyona tabi tutulan Bağlı Ortaklıklar ve kontrol oranları aşağıda gösterilmiştir:

	YK Koray'ın doğrudan ve dolaylı kontrolü (%)	
	30 Haziran 2019	31 Aralık 2018
YKS Tesis Yönetim Hizmetleri A.Ş.	51	51

Şirket'in 31 Aralık 2004 tarihinde Yapı Kredi Bankası A.Ş.'den %43,65 ve Bayındırlık İşleri A.Ş.'den %7,35 oranlarında hisselerini alarak toplam %51 oranında iştirak ettiği bağlı ortaklığı, YKS Tesis Yönetim Hizmetleri A.Ş., 25 Ekim 1988 tarihinde kurulmuş olup faaliyet konusu Yapı Kredi Plaza ve diğer kompleks kuruluş ve sitelere yönetim-işletim hizmeti, danışmanlık ve proje hizmetleri vermektedir. Şirket'in 30 Haziran 2019 itibarıyla ortalama çalışan sayısı 252 kişidir (31 Aralık 2018: 265 kişi).

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

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

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

2.1.3 Netleştirme/Mahsup

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

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2019 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

2.1 Sunuma ilişkin temel esaslar (Devamı)

2.1.4 İşletme’nin sürekliliği

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

2.1.5 İşlevsel ve raporlama para birimi

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

2.1.6 Karşılaştırmalı Bilgiler ve Önceki Dönem Tarihli Finansal Tabloların Yeniden Düzenlenmesi

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

2.1.7 Finansal Tabloların Hazırlanış Şekli

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

2.2 Önemli muhasebe politikalarının özeti

Grup’un ara dönem özet konsolide finansal tabloları finansal tabloların içermesi gerekli olan açıklama ve dipnotların tamamını içermemektedir ve bu sebeple Şirket’in 31 Aralık 2018 tarihli finansal tabloları ile birlikte değerlendirilmelidir.

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

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2019 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

2.3 Muhasebe politikalarındaki değişiklikler

a. 30 Haziran 2019 tarihi itibarıyla yürürlükte olan yeni standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar:

Yeni TFRS’nin finansal tablolara etkileri ile ilgili açıklamalar:

- a) TFRS’nin başlığı,
 - b) Muhasebe politikası değişikliğinin varsa ilgili geçiş hükümlerine uygun olarak yapıldığı,
 - c) Muhasebe politikasında değişikliğin açıklaması,
 - d) Varsa geçiş hükümlerinin açıklaması,
 - e) Varsa geçiş hükümlerinin ileriki dönemlere olabilecek etkileri,
 - f) Mümkün olduğunca, cari ve sunulan her bir önceki dönem ile ilgili düzeltme tutarları:
 - i. Etkilenen her bir finansal tablo kalemi için sunulmalı ve
 - ii. Şirket için “TMS 33, Hisse Başına Kazanç” standardı geçerliyse adi hisse ve seyreltilmiş hisse başına kazanç tutarları tekrar hesaplanmalıdır.
 - g) Eğer mümkünse sunulmayan dönemlerden önceki dönemlere ait düzeltme tutarları ve
 - h) Geçmişe dönük uygulama herhangi bir dönem veya dönemler için mümkün değilse bu duruma yol açan olaylar açıklanmalı ve muhasebe politikasındaki değişikliğin hangi tarihten itibaren ve ne şekilde uygulandığı açıklanmalıdır.
- **TFRS 9, “Finansal araçlar’daki değişiklikler”;** 1 Ocak 2019 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklik iki konuya açıklık getirmiştir: bir finansal varlığın sadece anapara ve anaparaya ilişkin faizi temsil edip etmediği dikkate alınırken, erken ödenen bedelin hem negatif hem de pozitif nakit akışları olabileceği ve itfa edilmiş maliyet ile ölçülen finansal bir yükümlülüğün, finansal tablo dışı bırakılma sonucu doğurmadan değiştirildiğinde, ortaya çıkan kazanç veya kaybın doğrudan kar veya zararda muhasebeleştirilmesi konusunu doğrulamaktadır. Kazanç veya kayıp, orijinal sözleşmeye dayalı nakit akışları ile orijinal etkin faiz oranından iskonto edilmiş değiştirilmiş nakit akışları arasındaki fark olarak hesaplanır. Bu, farkın TMS 39’dan farklı olarak enstrümanın kalan ömrü boyunca yayılarak muhasebeleştirilmesinin mümkün olmadığı anlamına gelmektedir.
- **TMS 28, “İştiraklerdeki ve iş ortaklıklarındaki yatırımlardaki değişiklikler”;** 1 Ocak 2019 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Şirketlerin özkaynak metodunu uygulamadığı uzun vadeli iştirak veya müşterek yönetime tabi yatırımlarını, TFRS 9 kullanarak muhasebeleştireceklerini açıklığa kavuşturmuştur.

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2019 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

2.3 Muhasebe politikalarındaki değişiklikler (Devamı)

- **TFRS 16, "Kiralama işlemleri";** 1 Ocak 2019 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. TFRS 15, 'Müşteri sözleşmelerinden hasılat' standardı ile birlikte erken uygulamaya izin verilmektedir. Bu yeni standart mevcut TMS 17 rehberliğinin yerini alır ve özellikle kiralayanlar açısından muhasebesinde geniş kapsamlı bir değişiklik yapar. Şu anki TMS 17 kurallarına göre kiralayanlar bir kiralama işlemine taraf olduklarında bu işlem için finansal kiralama (bilanço içi) ya da faaliyet kiralaması (bilanço dışı) ayrımı yapmak zorundalar. Fakat TFRS 16'ya göre artık kiralayanlar neredeyse tüm kiralama sözleşmeleri için gelecekte ödeyecekleri kiralama yükümlülüklerini ve buna karşılık olarak da bir varlık kullanım hakkını bilançolarına yazmak zorunda olacaklardır. UMSK kısa dönemli kiralama işlemleri ve düşük değerli varlıklar için bir istisna öngörmüştür, fakat bu istisna sadece kiraya verenler açısından uygulanabilir. Kiraya verenler için muhasebe neredeyse aynı kalmaktadır. Ancak UMSK'nın kiralama işlemlerinin tanımını değiştirmesinden ötürü (sözleşmelerdeki içeriklerin birleştirilmesi ya da ayrıştırılmasındaki rehberliği değiştirdiği gibi) kiraya verenler de bu yeni standarttan etkileneceklerdir. Bu durumda, yeni muhasebe modelinin kiraya verenler ve kiralayanlar arasında birtakım değerlendirmelere neden olacağı beklenmektedir. TFRS 16'ya göre bir 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. Söz konusu değişikliğin Grup'un finansal durumu ve performansı üzerinde önemli bir etkisi bulunmamaktadır.
- **TFRS Yorum 23, "Vergi uygulamalarındaki belirsizlikler";** 1 Ocak 2019 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu yorum TMS 12 Gelir Vergileri standardının uygulamalarındaki bazı belirsizliklere açıklık getirmektedir. UFRS Yorum Komitesi daha önce vergi uygulamalarında bir belirsizlik olduğu zaman bu belirsizliğin TMS 12'ye göre değil TMS 37 'Karşılıklar, Koşullu Borçlar ve Koşullu Varlıklar' standardının uygulanması gerektiğini açıklığa kavuşturmuştu. TFRS Yorum 23 ise gelir vergilerinde belirsizlikler olduğu durumlarda ertelenmiş vergi hesaplamasının nasıl ölçüleceği ve muhasebeleştirileceği ile ilgili açıklama getirmektedir. Vergi uygulaması belirsizliği, bir şirket tarafından yapılan bir vergi uygulamasının vergi otoritesince kabul edilir olup olmadığının bilinmediği durumlarda ortaya çıkar. Örneğin, özellikle bir giderin indirim olarak kabul edilmesi ya da iade alınabilir vergi hesaplamasına belirli bir kalemin dahil edilip edilmemesiyle ilgili vergi kanunda belirsiz olması gibi. TFRS Yorum 23 bir kalemin vergi uygulamalarının belirsiz olduğu; vergilendirilebilir gelir, gider, varlık ya da yükümlülüğün vergiye esas tutarları, vergi gideri, alacağı ve vergi oranları da dahil olmak üzere her durumda geçerlidir.

2015-2017 yıllık iyileştirmeler; 1 Ocak 2019 ve sonrası yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir. Bu iyileştirmeler aşağıdaki değişiklikleri içermektedir:

- TFRS 3 'İşletme Birleşmeleri', kontrolü sağlayan işletme, müşterek faaliyette daha önce edindiği payı yeniden ölçer.
- TFRS 11 'Müşterek Anlaşmalar', müşterek kontrolü sağlayan işletme, müşterek faaliyette daha önce edindiği payı yeniden ölçmez.
- TMS 12 'Gelir Vergileri', işletme, temettülerin gelir vergisi etkilerini aynı şekilde muhasebeleştirir.
- TMS 23 'Borçlanma Maliyetleri, bir özellikli varlığın amaçlanan kullanıma veya satışa hazır hale gelmesi için yapılan her borçlanmayı, genel borçlanmanın bir parçası olarak değerlendirir.

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2019 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

2.3 Muhasebe politikalarındaki değişiklikler (Devamı)

- **TMS 19, ‘Çalışanlara Sağlanan Faydalar’, planda yapılan değişiklik, küçülme veya yerine getirme ile ilgili iyileştirmeler;** 1 Ocak 2019 ve sonrasında olan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir. Bu iyileştirmeler aşağıdaki değişiklikleri gerektirir:

- Planda yapılan değişiklik, küçülme ve yerine getirme sonrası dönem için; cari hizmet maliyeti ve net faizi belirlemek için güncel varsayımların kullanılması;
- Geçmiş dönem hizmet maliyetinin bir parçası olarak kar veya zararda muhasebeleştirme, ya da varlık tavanından kaynaklanan etkiyle daha önce finansal tablolara alınmamış olsa bile, fazla değerdeki herhangi bir azalmanın, yerine getirmedeki bir kazanç ya da zararın finansal tablolara alınması

b. 30 Haziran 2019 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş olan standartlar ve değişiklikler:

- **TMS 1 ve TMS 8 önemlilik tanımındaki değişiklikler;** 1 Ocak 2020 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. TMS 1 “Finansal Tabloların Sunuluşu” ve TMS 8 “Muhasebe Politikaları, Muhasebe Politikalarındaki Değişiklikler ve Hatalar” daki değişiklikler ile bu değişikliklere bağlı olarak diğer TFRS’lerdeki değişiklikler aşağıdaki gibidir:

- i) TFRS ve finansal raporlama çerçevesi ile tutarlı önemlilik tanımı kullanımı
- ii) önemlilik tanımının açıklamasının netleştirilmesi ve
- iii) önemli olmayan bilgilerle ilgili olarak TMS 1 ‘deki bazı rehberliklerin dahil edilmesi

- **TFRS 3’teki değişiklikler – işletme tanımı;** 1 Ocak 2020 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikte birlikte işletme tanımı revize edilmiştir. UMSK tarafından alınan geri bildirimlere göre, genellikle mevcut uygulama rehberliğinin çok karmaşık olduğu düşünülmektedir ve bu işletme birleşmeleri tanımının karşılanması için çok fazla işlemle sonuçlanmaktadır.

- **TFRS 17, “Sigorta Sözleşmeleri”;** 1 Ocak 2021 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu standart, hali hazırda çok çeşitli uygulamalara izin veren TFRS 4’ün yerine geçmektedir. TFRS 17, sigorta sözleşmeleri ile isteğe bağlı katılım özelliğine sahip yatırım sözleşmeleri düzenleyen tüm işletmelerin muhasebesini temelden değiştirecektir.

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2019 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

3. Bölümlere göre raporlama

30 Haziran 2019 tarihi itibarıyla bölümlere göre raporlama detayı aşağıdaki gibidir:

	Gayrimenkul geliştirme	Bina yönetimi hizmetleri		
	1 Ocak – 30 Haziran 2019	1 Ocak – 30 Haziran 2019	Eliminasyonlar	Toplam
Hasılat	1.813.208	20.536.888	(83.519)	22.266.577
Satışların maliyeti	(176.454)	(16.845.034)	-	(17.021.488)
Pazarlama ve genel yönetim giderleri	(2.768.501)	(2.531.195)	(464.599)	(5.764.295)
Esas faaliyetlerden diğer gelir / (gider)	(1.154.322)	(516.372)	548.120	(1.122.574)
Yatırım faaliyetlerinden gelir / (gider)	722.008	209.517	(367.133)	564.392
Finansal geliri/ (gideri)	770.365	8.646	-	779.011
Vergi gideri/geliri ile ilgili düzeltmeler	-	(236.685)	-	(236.685)
Sürdürülen faaliyetler bölüm (zararı) / karı	(793.696)	625.765	(367.132)	(535.062)
Diğer kapsamlı gelirler ve giderler	32.507	73.740	-	106.247
Toplam kapsamlı gelir / (giderler)	(761.189)	699.505	(367.132)	(428.815)
Toplam bölüm varlıkları	85.066.735	9.114.689	(757.883)	93.423.541
Toplam bölüm yükümlülükleri	10.173.191	6.523.348	(554.245)	16.142.294
Nakit girişi / çıkışı yaratmayan önemli kalemler				
Amortisman ve itfa payları	33.931	17.983	-	51.914
İstanbul taahhüt karşılığı	639.228	-	-	639.228
Tapu karşılık giderleri	(74.708)	-	-	(74.708)
Vergi gideri / geliri ile ilgili düzeltmeler	-	236.685	-	236.685
Diğer bilgiler:				
Maddi ve maddi olmayan duran varlık satın alımı	(12.852)	(125.979)	-	(138.831)

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2019 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

3. Bölümlere göre raporlama (Devamı)

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

	Gayrimenkul geliştirme 1 Ocak – 30 Haziran 2018	Bina yönetimi hizmetleri 1 Ocak – 30 Haziran 2018	Eliminasyonlar	Toplam
Hasılat	3.563.744	17.633.731	(65.039)	21.132.436
Satışların maliyeti	(1.788.372)	(14.512.052)	-	(16.300.424)
Pazarlama ve genel yönetim giderleri	(2.551.151)	(2.156.370)	(247.717)	(4.955.238)
Esas faaliyetlerden diğer gelir / (gider)	(779.006)	(353.920)	312.756	(820.170)
Yatırım faaliyetlerinden gelir / (gider)	432.875	96.836	(313.621)	216.090
Finansal geliri/ (gideri)	661.151	83.738	-	744.889
Vergi gideri/geliri ile ilgili düzeltmeler	-	(182.763)	-	(182.763)
Sürdürülen faaliyetler bölüm (zararı)/ karı	(460.759)	609.200	(313.621)	(165.180)
Diğer kapsamlı gelirler ve giderler	(43.246)	(81.117)	-	(124.363)
Toplam kapsamlı gelir / (giderler)	(504.005)	528.083	(313.621)	(289.543)
Toplam bölüm varlıkları	77.980.250	8.235.956	(636.290)	85.579.916
Toplam bölüm yükümlülükleri	10.955.830	5.587.605	(432.654)	16.110.781
Nakit girişi / çıkışı yaratmayan önemli kalemler				
Amortisman ve itfa payları	35.155	17.926	-	53.081
İstanbul taahhüt karşılığı	186.691	-	-	186.691
Tapu karşılık giderleri	(95.264)	-	-	(95.264)
Vergi gideri / geliri ile ilgili düzeltmeler	-	182.763	-	182.763
Diğer bilgiler:				
Maddi ve maddi olmayan duran varlık satın alımı	(22.926)	(34.188)	-	(57.114)

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2019 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

4. Nakit ve nakit benzerleri

30 Haziran 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla nakit ve benzerleri detayları aşağıda verilmiştir:

	30 Haziran 2019	31 Aralık 2018
Banka		
- Vadesiz mevduat	128.554	155.421
- Vadeli mevduat	7.177.023	7.126.493
Yatırım fonları (*)	2.224.189	665.793
	9.529.766	7.947.707
Nakit ve nakde eşdeğer varlıkların faiz reeskontları	(162.291)	(94.380)
	9.367.475	7.853.327

(*) 30 Haziran 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla yatırım fonları B-tipi likit fonlardan oluşmaktadır.

Vadesiz Mevduat

30 Haziran 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla vadesiz mevduatın detayları aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2019	31 Aralık 2018
TL	128.554	155.421
	128.554	155.421

Vadeli Mevduat

30 Haziran 2019 tarihi itibarıyla vadeli mevduatın detayları aşağıdaki gibidir:

30 Haziran 2019	Tutar (TL)	Faiz oranı (%)	Vade
TL	4.980.206	23,90	1 Temmuz 2019
TL	1.011.638	23,60	16 Temmuz 2019
TL	848.942	23,80	1 Temmuz 2019
TL	261.865	23,25	1 Temmuz 2019
TL	74.372	23,80	12 Temmuz 2019
Toplam	7.177.023		

31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla vadeli mevduatın detayları aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2018	Tutar (TL)	Faiz oranı (%)	Vade
TL	5.121.835	23,60	11 Ocak 2019
TL	1.072.023	23,00	15 Ocak 2019
TL	610.087	23,60	7 Ocak 2019
TL	175.435	22,75	29 Ocak 2019
Toplam	6.979.380		

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2019 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

5. Finansal yatırımlar

30 Haziran 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla Grup'un kısa vadeli finansal yatırımlarının detayı aşağıdaki gibidir:

Kısa vadeli

	30 Haziran 2019	31 Aralık 2018
Bono	4.213.666	966.086
	4.213.666	966.086

30 Haziran 2019 tarihi itibarıyla Grup'un finansal yatırımlarının detayı aşağıdaki gibidir:

	Maliyet	Vade tarihi	Defter değeri	Faiz oranı (%)
30 Haziran 2019				
Bono	3.099.590	26 Temmuz 2019	3.201.155	23,00
Bono	1.001.711	29 Ağustos 2019	1.012.511	23,15
	4.101.301		4.213.666	

31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla Grup'un finansal yatırımlarının detayı aşağıdaki gibidir:

	Maliyet	Vade tarihi	Defter değeri	Faiz oranı (%)
31 Aralık 2018				
Bono	955.740	1 Mart 2019	966.086	21,95
	955.740		966.086	

6. Kısa ve uzun vadeli borçlanmalar

30 Haziran 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla Grup'un kısa veya uzun vadeli borçlanması bulunmamaktadır.

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2019 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

7. Ticari alacaklar ve borçlar

30 Haziran 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla ticari alacakların detayları aşağıda verilmiştir:

Kısa vadeli ticari alacaklar:	30 Haziran 2019	31 Aralık 2018
İlişkili taraflardan ticari alacaklar	44.947	520.186
İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar		
- Alıcılar	5.585.532	4.801.418
- Alacak senetleri	328.500	1.273.750
- Alacak senetleri reeskontu	(29.046)	(60.617)
	5.929.933	6.534.737
Şüpheli ticari alacaklar karşılığı	(212.264)	(212.264)
Kısa vadeli ticari alacaklar, net	5.717.669	6.322.473

Uzun vadeli ticari alacaklar:	30 Haziran 2019	31 Aralık 2018
İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar		
- Alacak senetleri	1.204.550	1.368.800
- Alacak senetleri reeskontu	(535.218)	(549.661)
Uzun vadeli ticari alacaklar, net	669.332	819.139

30 Haziran 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla ticari borçların detayları aşağıda verilmiştir:

Kısa vadeli ticari borçlar:	30 Haziran 2019	31 Aralık 2018
İlişkili taraflara ticari borçlar	372.933	494.650
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar		
- Satıcılar	2.663.466	2.240.019
	3.036.399	2.734.669

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2019 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

8. Diğer alacaklar ve borçlar

30 Haziran 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla diğer alacaklar ve borçların detayları aşağıda verilmiştir:

Kısa vadeli diğer alacaklar	30 Haziran 2019	31 Aralık 2018
Tesis yönetim alacakları	418.297	180.889
Verilen iş avansları	47.048	-
Personele verilen avanslar	29.366	5.676
Diğer alacaklar	55.612	54.299
	550.323	240.864

Uzun vadeli diğer alacaklar	30 Haziran 2019	31 Aralık 2018
Depozito ve teminatlar (*)	372.984	373.407
	372.984	373.407

(*) Resmi kurumlara verilen güvence bedellerinden oluşmaktadır.

Kısa vadeli diğer borçlar	30 Haziran 2019	31 Aralık 2018
Ödenecek kar payı	352.735	-
Depozito ve teminatlar	230.130	173.593
Diğer çeşitli borçlar	119.629	114.202
	702.494	287.795

Uzun vadeli diğer borçlar	30 Haziran 2019	31 Aralık 2018
Depozito ve teminatlar	369.362	360.613
	369.362	360.613

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2019 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

9. Stoklar

30 Haziran 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla kısa ve uzun vadeli stokların detayları aşağıda verilmiştir:

	30 Haziran 2019	31 Aralık 2018
<i>Uzun vadeli stoklar</i>		
İlk madde ve malzeme(*)	1.139.264	974.850
<i>Kısa vadeli stoklar</i>		
Mamul (**)	2.956.583	2.956.583
Diğer stoklar	60	60
	4.095.907	3.931.493

(*) Grup'un 2 Şubat 2018 tarihi itibarıyla devir aldığı ve İstanbul-İstanbul site maliklerine devretmeyeceği 4.486,73 m2 yüzölçümüne sahip Göktürk 200 Ada 1 numaralı parselle ilişkin olarak (eski 157 Ada 12 parselin 4.486,73 m2'si, daha önceki dönemde ise 1285 parsel), Grup ilk kez 31 Aralık 2017 itibarıyla hazırlanan finansallarında, söz konusu parsel için geriye dönük olarak peşin ödenen giderler hesabı altında 578.145 TL tutarında arsa avansını muhasebeleştirmiştir. 19 Mart 2018 tarihinde ise 4.486,73 m2'lik 200 Ada 1 parselin tüm hissesinin Grup adına tapu tescili işlemi tamamlanmıştır. Grup 30 Haziran 2019 tarihi itibarıyla söz konusu avans ve ilave diğer ödemeleri projenin tahmini geri kazanabilir tarihinin 1 yıldan uzun olması sebebiyle uzun vadeli stoklar hesabına almıştır.

(**) 30 Haziran 2019 itibarıyla Ankara Çankaya projesinde yer alan satılmayan konutlar mamuller altında sınıflanmaktadır. Söz konusu projenin satılmayan konut kısmının Grup'un hissesine düşen payının geri kazanılabilir tutarı 3.325.000 TL'dir (31 Aralık 2018: 3.325.000 TL).

30 Haziran 2019 tarihi itibarıyla stokların tutarı ve tahmini geri kazanım tarihleri aşağıdaki gibidir:

30 Haziran 2019	Stok çeşidi	Stok taşınan değeri	Tahmini geri kazanılabilir tarih
Ankara Çankaya	Mamul	2.956.583	2019
Göktürk 157 Ada 12 parsel (Yeni 200 Ada 1 Parsel)	İlk madde ve malzeme	1.139.264	2021
		4.095.847	

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2019 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

10. Diğer dönen ve duran varlıklar

Diğer dönen varlıklar

	30 Haziran 2019	31 Aralık 2018
Katma değer vergisi (“KDV”) alacakları	1.496.528	1.666.406
	1.496.528	1.666.406

11. Yatırım amaçlı gayrimenkuller

30 Haziran 2019 ve 2018 tarihlerinde sona eren dönemlere ait yatırım amaçlı gayrimenkullerde gerçekleşen hareketler aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak 2019	Çıkışlar	Gerçeğe uygun değer değişimi	30 Haziran 2019
Ankara Çankaya Projesi Ticari Kısım	42.090.090	-	-	42.090.090
Extensa Bomonti Apartman	9.430.000	(4.265.000)	-	5.165.000
Kağıthane Ofis Park	6.130.000	-	-	6.130.000
Levent Loft 2 (Bahçe)	6.110.000	-	-	6.110.000
Elit Residence	4.430.000	-	-	4.430.000
	68.190.090	(4.265.000)	-	63.925.090

	1 Ocak 2018	Çıkışlar	Gerçeğe uygun değer değişimi	30 Haziran 2018
Ankara Çankaya Projesi Ticari Kısım	34.670.385	-	-	34.670.385
Extensa Bomonti Apartman	8.710.000	-	-	8.710.000
Kağıthane Ofis Park	5.355.000	-	-	5.355.000
Levent Loft 2 (Bahçe)	5.170.000	-	-	5.170.000
Elit Residence	3.760.000	-	-	3.760.000
	57.665.385	-	-	57.665.385

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2019 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

11. Yatırım amaçlı gayrimenkuller (Devamı)

30 Haziran 2019 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin rayiç bedelleri aşağıdaki gibidir:

Gayrimenkul adı	Yöntemi	Raporu Tarihi	Değeri
Ankara Çankaya	"Pazar Yaklaşımı"	25 Aralık 2018	42.090.090
Extensa Bomonti Apartman	"Pazar Yaklaşımı"	25 Aralık 2018	5.165.000
Kağıthane Ofis Park	"Pazar Yaklaşımı"	25 Aralık 2018	6.130.000
Levent Loft 2 (Bahçe)	"Pazar Yaklaşımı"	25 Aralık 2018	6.110.000
Elit Residence	"Pazar Yaklaşımı"	25 Aralık 2018	4.430.000
			63.925.090

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

Gayrimenkul adı	Değerleme yöntemi	Ekspertiz raporu tarihi	Rayiç değeri
Ankara Çankaya	"Pazar Yaklaşımı"	28 Kasım 2017	34.670.385
Extensa Bomonti Apartman	"Pazar Yaklaşımı"	28 Kasım 2017	8.710.000
Kağıthane Ofis Park	"Pazar Yaklaşımı"	28 Kasım 2017	5.355.000
Levent Loft 2 (Bahçe)	"Pazar Yaklaşımı"	28 Kasım 2017	5.170.000
Elit Residence	"Pazar Yaklaşımı"	28 Kasım 2017	3.760.000
			57.665.385

Elit Residence:

İstanbul ili, Şişli İlçesi, 19 Mayıs Mahallesi, Dr. Hüsnü İsmet Öztürk Sokak No:3 adresinde 340 metrekarelik alanda 1 daireden oluşmaktadır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:III No:62.1 Tebliğ hükümlerince Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 25 Aralık 2018 tarihli rapora göre Elit Residence'nin pazar yaklaşımı yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri KDV hariç 4.430.000 TL'dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

Levent Loft 2 (Bahçe):

İstanbul ili, Şişli İlçesi, Esentepe Mahallesi, Oto Caddesi No:4 adresinde 340 metrekarelik alanda 3 adet daireden oluşmaktadır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:III No:62.1 Tebliğ hükümlerince Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 25 Aralık 2018 tarihli rapora göre Levent Loft 2 (Bahçe)'nin pazar yaklaşımı yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri KDV hariç 6.110.000 TL'dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2019 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

11. Yatırım amaçlı gayrimenkuller (Devamı)

Extensa Bomonti:

2019 yılının ilk atı ayı içinde Extensa Bomonti projesinden yapılan 4 adet satış sonrası, İstanbul ili, Şişli İlçesi, Cumhuriyet Mahallesi, Gökkuşluğu Sokak No:15 adresinde 562,56 metrekarelik alanda 5 adet daire katından oluşmaktadır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:III No:62.1 Tebliğ hükümlerince Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 25 Aralık 2018 tarihli rapora göre Extensa Bomonti Apartman'da 30 Haziran 2019 tarihi itibarıyla yer alan 5 adet daire katının pazar yaklaşımı yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri KDV hariç 5.165.000 TL'dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

Kağıthane Ofis Park

İstanbul ili, Kağıthane İlçesi, Merkez Mahallesi, Bağlar Caddesi B Blok No:14B, BB:32 adresinde 540 metrekarelik alanda 1 ofis katından oluşmaktadır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:III No:62.1 Tebliğ hükümlerince Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 25 Aralık 2018 tarihli rapora göre Kağıthane OfisPark'ın pazar yaklaşımı yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri KDV hariç 6.130.000 TL'dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

Ankara Çankaya Projesi Ticari Kısım

Ankara ili, Çankaya Mahallesi, İran Caddesi No:8 adresinde toplam 5.965 metrekarelik alanda Şirket'in payına düşen 2.801 metrekarelik alandır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:III No: 62.1 Tebliğ hükümlerince Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 25 Aralık 2018 tarihli rapora göre Ankara Çankaya projesine ait ticari üniteler ile ilgili olarak pazar yaklaşımı yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri KDV hariç 42.090.090 TL'dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

12. Maddi duran varlıklar

30 Haziran 2019 tarihinde sona eren altı aylık ara hesap dönemi içinde alınan maddi duran varlıkların tutarı 129.219 TL'dir ve 2.476 TL çıkış bulunmamaktadır. (30 Haziran 2018: alım 46.619 TL; Yoktur).

30 Haziran 2019 tarihinde sona eren altı aylık ara hesap dönemi içinde kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelirler tablosunda genel yönetim gideri hesabında giderleştirilen maddi duran varlık amortisman tutarı 47.195 TL'dir (30 Haziran 2018: 46.209 TL).

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2019 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

13. Maddi olmayan duran varlıklar

30 Haziran 2019 tarihinde sona eren altı aylık ara hesap dönemi içinde alınan maddi olmayan duran varlıkların tutarı 9.612 TL'dir. (30 Haziran 2018: 10.495 TL).

30 Haziran 2019 tarihinde sona eren altı aylık ara hesap dönemi içinde kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelirler tablosunda genel yönetim gideri hesabında giderleştirilen maddi olmayan duran varlık amortisman tutarı 4.719 TL'dir (30 Haziran 2018: 6.872 TL).

14. Karşılıklar, koşullu varlık ve yükümlülükler

Şarta bağlı varlık ve yükümlülükler

a) 30 Haziran 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla teminatlar ve taahhütler aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2019	31 Aralık 2018
Alınan teminatlar	5.561.818	5.760.972
Toplam	5.561.818	5.760.972

Verilen teminat mektupları

	30 Haziran 2019	31 Aralık 2018
--	-----------------	----------------

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

A. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİK'lerin toplam tutarı	2.064.395	1.481.329
B. Tam konsolidasyon kapsamına dahil edilen ortaklıklar lehine vermiş olduğu TRİK'lerin toplam tutarı	-	-
C. Olağan ticari faaliyetlerinin yürütülmesi amacıyla diğer 3. Kişilerin borcunu temin amacıyla vermiş olduğu TRİK'lerin toplam tutarı	-	-
D. Diğer verilen TRİK'lerin toplam tutarı	-	-
i. Ana ortak lehine vermiş olduğu TRİK'lerin toplam tutarı	-	-
ii. B ve C maddeleri kapsamına girmeyen diğer grup şirketleri lehine vermiş olduğu TRİK'lerin toplam tutarı	-	-
iii. C maddesi kapsamına girmeyen 3. kişiler lehine vermiş olduğu TRİK'lerin toplam tutarı	-	-
Toplam	2.064.395	1.481.329

Şirket tarafından verilen TRİK'ler 30 Haziran 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla TL cinsindendir.

b) 30 Haziran 2019 tarihi itibarıyla projeler bazında şerhler, hak ve yükümlülükler aşağıdaki gibidir:

**30 HAZİRAN 2019 TARİHİNDE SONA EREN
ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

14. Karşılıklar, koşullu varlık ve yükümlükler (Devamı)

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

Grup'un 30 Haziran 2019 tarihi itibarıyla davacı konumunda olduğu 9 adet, davalı olduğu 30 adet ve müdahil olduğu 1 dava olmak üzere toplamda 40 davası bulunmaktadır. Grup avukatından alınan görüş doğrultusunda davalar ile ilgili risk görülmediğinden Grup'un finansal tablolarında karşılık ayrılmamıştır. Grup tarafından önem arz eden davalara ilişkin açıklamalar aşağıda detaylı olarak belirtilmiştir.

Ankara Ankara (Bilkent) projesi

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

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

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

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

**30 HAZİRAN 2019 TARİHİNDE SONA EREN
ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

14. Karşılıklar, koşullu varlık ve yükümlükler (Devamı)

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

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

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

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

30 Haziran 2019 tarihli konsolide finansal tabloların kamuya açıklanma tarihi itibarıyla yıkım kararı ile ilgili süreç Ankara 11. İdare Mahkemesi'nin Grup lehine vermiş olduğu yıkım işleminin iptali yolundaki karar kesinleştiğinden sona ermiştir. Tüketici davaları ile ilgili hukuki süreç devam etmektedir.

Ancak Ankara Ankara (Bilkent) projesine istinaden önceki yıllarda açılmış olan tüketici davalarının bir kısmında Grup lehine 2015 yılında kesin karar alınması sonrası, Grup'un ilgili avukatlarına başarı primi ödenmesi beklendiğinden ve yüksek mahkemede devam etmekte olan davalara ilişkin söz konusu avukat sözleşmesine istinaden ilgili avukata yapılması planlanan ödeme için Grup'un 30 Haziran 2019 itibarıyla toplam 283.826 TL tutarında şarta bağlı yükümlülüğü bulunmaktadır. (31 Aralık 2018: 291.275 TL).

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2019 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

14. Karşılıklar, koşullu varlık ve yükümlükler (Devamı)

Ankara Çankaya projesi

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

Ankara 9. İdare Mahkemesi'nin 2007/237E sayılı dosyası üzerinden, Davacı Ankara Büyükşehir Belediye Başkanlığı ile Davalı Çankaya Belediye Başkanlığı arasında görülmekte olan ve Grup'un davalı Çankaya Belediye Başkanlığı yanında “Müdâhil” sıfatı ile dâhil olduğu Ankara Çankaya projesi ile ilgili, “ruhsatların iptali” konulu davaya ilişkin olarak, Ankara 9. İdare Mahkemesi, 18 Aralık 2008 tarihli kararı ile inşaat ruhsatlarının iptaline karar vermiştir. Gerekçeli karar Grup tarafından temyiz edilmiş olup, temyiz incelemesi, Danıştay 6. Dairesi nezdinde 2009/2706E sayılı dosya üzerinden görüşülmüş ve Grup lehine karar düzeltme yolu açık olmak üzere karar verilmiştir. Bu gelişme sonrasında, davanın karar düzeltme aşaması da Grup lehine sonuçlanmış olup; daha sonra da Grup'un müdâhil olarak katıldığı bu davada ilk derece mahkemesi, temyiz yolu açık olmak üzere, Grup lehine davanın reddine karar vermiştir. 31 Mart 2015 tarihinde söz konusu davada Ankara Büyükşehir Belediyesi temyiz başvurusunda bulunmuştur. Grup aleyhine Danıştay bozma kararı (temyiz kararı) 18 Nisan 2018 tarihinde tebliğ edilmiştir. Temyiz kararına karşı karar düzeltme başvurusunda bulunulmuştur. Yapılan karar düzeltme başvurusu ret edilmiştir. Dosya 9. İdare Mahkemesine sevk edilmiştir. Bozma sonrası yargılama devam etmektedir. Mahkeme tarafından bilirkişi incelemesi istenmiş olup, bilirkişiler tarafından mahallinde keşif incelemesi yapılmıştır.

30 Haziran 2019 tarihli finansal tabloların kamuya açıklanma tarihi itibarıyla hukuki süreç devam etmekte olup, Grup avukatları bu davanın da Grup lehine sonuçlanacağını düşünmekte, dolayısıyla söz konusu dava nedeniyle Grup'a yansıyacak bir zararın oluşması beklenmemektedir. Dava sürecinde projeye devam edilerek inşaat tamamlanmış ve 10 Eylül 2015 tarihi itibarıyla ise yapı kullanma izin belgeleri alınmıştır. Grup'un devam etmekte olan davalara ilişkin söz konusu avukat sözleşmesine istinaden ilgili avukata yapılması planlanan başarı primi ödemesi için 30 Haziran 2019 itibarıyla toplam 62.500 TL tutarında şarta bağlı yükümlülüğü bulunmaktadır (31 Aralık 2018: 62.500 TL). Şirket, raporlama tarihi itibarıyla söz konusu projede yer alan ve satış kararı alınmış olan konutlara istinaden yapılacak tapu giderleri için de finansal tablolarında 52.911 TL tutarında karşılık ayırmıştır (31.12.2018: 127.618 TL).

Ankara – Çankaya üzerinde Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. lehine kira şerhleri bulunmaktadır.

Elit Residence

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

Levent Loft 2

Levent Loft 2 üzerinde, Boğaziçi Elektrik Dağıtım A.Ş. lehine 1 TL bedelle 99 yıllığına kira şerhi bulunmaktadır.

Kağıthane Ofispark

Kağıthane Ofispark üzerinde, Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. ve Boğaziçi Elektrik Dağıtım A.Ş. lehine kira şerhleri bulunmaktadır.

**30 HAZİRAN 2019 TARİHİNDE SONA EREN
ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

14. Karşılıklar, koşullu varlık ve yükümlükler (Devamı)

İstanbul İstanbul projesi

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

Eski 969 parselin (gelenen aşamada, en güncel hali ile 18 madde uygulaması sonrası 200 Ada 2 parsel; 18 madde uygulaması öncesinde ise 157 Ada 15 parsel) 6.828,89 m2'lik kısmı için İstanbul İstanbul site yönetimine 28 Şubat 2018 tarihinde; geri kalan 2.163,09 m2'lik kısmı için ise Grup'a 2 Mart 2018 tarihinde ilgili parselin satın alımına yönelik tebligatlar ulaşmıştır. Site yönetimi kendisine tebliğ edilen kısım için Grubu akdi halefi olarak belirlediğinden, her iki kısım için de Grup Milli Emlak Dairesi'ne alım başvurusu yapmış, peşinat tutarlarını yatırmıştır. Milli Emlak Dairesi tarafından işlemler sonuçlandırılmış (satış işlemi yapılmış) olup, Grup adına 29/11/2018 tarihli tapu senedi düzenlenmiştir. İstanbul - İstanbul site yönetiminin arsanın satın alınmasını, Grup'tan talep etmesi beklendiğinden dolayı, Grup'a satışı yapılan ve toplam yüzölçümü 18 madde uygulaması sonrası 7.207,17 m2 olan 200 Ada 2 parsel için 17.038.609 TL'lik bir yükümlülük doğmuştur (31 Aralık 2018-17.038.609 TL). Söz konusu tebligatların tebliğ tarihinden itibaren en geç 3 ay içinde satış bedelinin ödeme seçeneklerine göre ödenmesine başlanması gerektiğinden Grup 30 Haziran 2019 tarihi itibarıyla toplam 6.133.899 TL ödemeyi gerçekleştirmiştir. Grup içverim oranı yöntemine göre bu yükümlülüğü iskontoalayarak 8.107.366 TL tutarındaki karşılığı mali tablolarına yansıtmıştır (31 Aralık 2018: 8.831.227 TL). Grup da verdiği taahhütler gereği 200 Ada, 2 parselin; site kat maliklerine tapu dağıtımını yapacaktır.

Bedelsiz iade kapsamındaki eski 1285-1286 ve 1283 parsellerin (18. Madde sonrası 200/1 parsel) tapuları eski tapu maliklerine 6 Kasım 2017 tarihinde iade edilmiş olup, eski tapu malikleri ile Grup arasında 1998 yılında yapılan Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmesi uyarınca, söz konusu parsellere ait tapular gerekli işlemlerin tamamlanmasını müteakip eski tapu malikleri tarafından ilave bir bedel söz konusu olmaksızın 2 Şubat 2018 tarihi itibarıyla Grup'a devredilmiştir. Ayrıca, 2-B kapsamındaki parsellerde 18 madde imar uygulaması sonuçlandırılmış olup, Düzenleme Ortaklık Payı (DOP) %26.29840, Kamu Ortaklık Payı (KOP) %5,37247 oranlarında düzenlenerek konut alanı, Kültür tesisi (195 Ada, 8 parselde) ve spor alanı (199 Ada, 2 parselde) fonksiyonlu alan tahsisi yapılmış, konut alanlarının tapuları verilmiş, hisseli kültür tesisi ve hisseli spor alanı tapularının ise bilahare verileceği hususu ise Eyüpsultan Belediyesi tarafından belirtilmiştir. 19 Mart 2018 tarihinde 4.486,73 m2'lik 200 Ada 1 parselin tüm hissesinin Grup adına tapu tescili yapılmıştır.

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2019 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

14. Karşılıklar, koşullu varlık ve yükümlükler (Devamı)

Diğer

Grup'un daha önceki dönemlerde kısa vadeli finansal yatırım olarak sınıfladığı, ancak raporlama tarihi itibarıyla 2017 yılı içindeki hukuki gelişmelere bağlı olarak söz konusu sınıflamaya son vererek kayıtlarında takip emeyi bıraktığı arsaya ilişkin yürütülen davaya ait, söz konusu avukat sözleşmesine istinaden ilgili avukata yapılması planlanan başarı primi ödemesi için toplam 215.816 TL tutarında şarta bağlı yükümlülüğü bulunmaktadır (31 Aralık 2018: 197.284 TL).

Grup'un 30 Haziran 2019 tarihi itibarıyla Yapı Denetim firmasının sözleşmesinin feshi nedeniyle açılan davaya ilişkin avukat sözleşmesine istinaden ilgili avukata yapılması planlanan başarı primi ödemesi için 418.750 TL tutarında şarta bağlı yükümlülüğü bulunmaktadır (31 Aralık 2018: 418.750 TL). Grup'un 1571-1572 numaralı parsellerle ilgili açılan davaya ilişkin avukata ödenmesi planlanan başarı primi için 2.450.000 TL tutarında şarta bağlı yükümlülüğü bulunmaktadır. (31.12.2018: 2.450.000 TL).

15. Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar

30 Haziran 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar detayları aşağıda verilmiştir:

	30 Haziran 2019	31 Aralık 2018
Ödenecek sosyal güvenlik primleri	840.965	348.970
Ödenecek vergi ve fonlar	515.910	534.393
Personele borçlar	89.028	66.061
	1.445.903	949.424

16. Diğer kısa ve uzun vadeli karşılıklar

30 Haziran 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla kısa ve uzun vadeli karşılıklar altında bulunan diğer kısa ve uzun vadeli karşılıklar detayı aşağıda verilmiştir:

Diğer kısa vadeli karşılıklar	30 Haziran 2019	31 Aralık 2018
İstanbul – İstanbul taahhüt gider karşılığı (Not 14)	2.493.501	2.495.536
Tapu gider karşılıkları (Not 14)	52.911	127.618
	2.546.412	2.623.154

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2019 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

16. Diğer kısa ve uzun vadeli karşılıklar (Devamı)

Diğer uzun vadeli karşılıklar	30 Haziran 2019	31 Aralık 2018
İstanbul – İstanbul taahhüt gider karşılığı (Not 14)	5.613.865	6.335.691
	5.613.865	6.335.691

17. Vergi varlık ve yükümlülükleri

Ertelenmiş vergiler

	30 Haziran 2019	31 Aralık 2018
Ertelenmiş vergi varlıkları	190.280	169.086
Ertelenmiş vergi varlıkları- net	190.280	169.086

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

30 Haziran 2019 tarihi itibarıyla yürürlüğe giren vergi oranı göz önünde bulundurularak, müteakip 3 yılda gerçekleşecek geçici farklar üzerinden hesaplanan ertelenmiş vergi varlıkları ve yükümlülükleri için uygulanacak oran %22 olup, 2020 ve sonrasında gerçekleşecek olan geçici farklar üzerinden uygulanan vergi oranı %20 olacaktır (31 Aralık 2018: %22, %20). 30 Haziran 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla Grup ile ilgili birikmiş geçici farklar ve ertelenmiş vergi varlıklarının yürürlükteki vergi oranları kullanılarak hazırlanan dökümü aşağıdaki gibidir:

	Toplam geçici farklar		Ertelenmiş vergi varlıkları (yükümlülükleri)	
	30 Haziran 2019	31 Aralık 2018	30 Haziran 2019	31 Aralık 2018
Kıdem tazminatı karşılığı	772.315	662.963	154.463	132.593
İzin yükümlülüğü karşılığı	117.326	121.426	25.812	26.714
Şüpheli alacak karşılığı	66.189	66.189	14.562	14.562
Maddi ve maddi olmayan varlıklar üzerindeki geçici farklar	(4.600)	(5.725)	(790)	(1.015)
Diğer	(17.130)	(17.131)	(3.767)	(3.768)
Ertelenmiş vergi varlıkları	934.100	827.722	190.280	169.086

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2019 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

17. Vergi varlık ve yükümlülükleri (Devamı)

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

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

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

Türkiye'de Kurumlar Vergisi Kanunu 13 Haziran 2006 tarih ve 5520 sayılı yasa ile değişmiştir. Söz konusu 5520 sayılı yeni Kurumlar Vergisi Kanunu'nun pek çok hükmü 1 Ocak 2006 tarihinden geçerli olmak üzere yürürlüğe girmiştir. Buna göre Türkiye'de, kurumlar vergisi oranı 2019 yılı için %22'dir (2018: %22). Kurumlar vergisi oranı kurumların ticari kazancına vergi yasaları gereğince indirimi kabul edilmeyen giderlerin ilave edilmesi, vergi yasalarında yer alan istisna (iştirak kazançları istisnası, yatırım indirimi istisnası vb.) ve indirimlerin (Ar-Ge indirimi gibi) indirilmesi sonucu bulunacak vergi matrahına uygulanır.

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

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

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

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

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

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

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2019 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

17. Vergi varlık ve yükümlülükleri (Devamı)

30 Haziran 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait ara dönem özet konsolide finansal durum tablosuna yansıtılmış vergi tutarları aşağıda özetlenmiştir:

	30 Haziran 2019	31 Aralık 2018
Ödenecek kurumlar vergisi ve gelir vergisi	276.314	268.390
Eksi: Peşin ödenen vergiler	(771.491)	(875.806)
Ödenecek vergiler / (vergi varlığı) - net	(495.177)	(607.416)

	1 Ocak - 30 Haziran 2019	1 Nisan - 30 Haziran 2019	1 Ocak - 30 Haziran 2018	1 Nisan - 30 Haziran 2018
Cari yıl vergi gideri	276.314	170.803	204.606	113.912
Ertelenmiş vergi (geliri)/ gideri	(39.629)	(22.604)	(21.843)	(11.913)
Toplam vergi gideri	236.685	148.199	182.763	101.999

18. İlişkili taraf açıklamaları

30 Haziran 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla ilişkili taraflardan alacaklar, ilişkili taraflara borçlar ve ilişkili taraflarda bulunan nakit ve nakit benzeri değerlerin detayı aşağıdaki gibidir:

İlişkili taraflardan alacaklar	30 Haziran 2019	31 Aralık 2018
Ortaklar		
Yapı ve Kredi Bankası A.Ş.	7.126	448.512
Diğer ilişkili kuruluşlar		
Yapı Kredi Portföy Yönetimi A.Ş.	7.887	9.907
Körfez Ulaştırma A.Ş.	7.435	-
Ditaş Deniz İşletmeciliği ve Tankerciliği A.Ş.	5.944	3.522
Otokar Otomotiv ve Savunma San. A.Ş.	5.592	-
Divan Turizm İşletmeleri A.Ş.	4.210	-
Otokoç Otomotiv Ticaret ve San. A.Ş.	3.037	-
Yapı Kredi Finansal Kiralama A.O.	2.146	6.528
Yapı Kredi Faktoring A.Ş.	1.480	13.148
Sunsis Enerji Sistemleri İzleme ve Yönetim A.Ş.	60	19.195
Hüseyin Ayduk Esat Koray	30	15.908
Krtl Gayrimenkul ve Danışmanlık A.Ş.	-	3.466
	44.947	520.186

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2019 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

18. İlişkili taraf açıklamaları (Devamı)

İlişkili taraflara borçlar	30 Haziran 2019	31 Aralık 2018
Ortaklar		
Yapı ve Kredi Bankası A.Ş.	273.043	434.200
Diğer ilişkili kuruluşlar		
Koray Sigorta Aracılık Hizmetleri A.Ş.	51.545	21.300
Otokoç Otomotiv Ticaret ve San. A.Ş.	22.426	20.366
Koç Sistem Bilgi İletişim Hizm. A.Ş.	17.851	-
Zer Merkezi Hizmetler A.Ş.	4.214	4.550
Opet Petrolcülük A.Ş.	2.362	1.715
Yapı Kredi Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	1.197	-
Koç Holding A.Ş.	-	12.272
Diğer	295	247
	372.933	494.650

Nakit ve nakit benzeri değerler	30 Haziran 2019	31 Aralık 2018
Ortaklar		
Yapı ve Kredi Bankası A.Ş.		
-vadesiz mevduatlar	124.380	150.671
	124.380	150.671

Yatırım fonları	30 Haziran 2019	31 Aralık 2018
Ortaklar		
Yapı ve Kredi Bankası A.Ş.		
Yatırım fonları	2.224.189	665.793
	2.224.189	665.793

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2019 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

18. İlişkili taraf açıklamaları (Devamı)

30 Haziran 2019 ve 2018 tarihlerinde sona eren altı aylık dönemlere ait ilişkili taraflarla yapılan önemli işlemlerin özeti aşağıda verilmiştir:

İlişkili taraflara yapılan satışlar	1 Ocak – 30 Haziran 2019	1 Ocak – 30 Haziran 2018
Ortaklar		
Yapı ve Kredi Bankası A.Ş.	1.499.436	1.323.187
Diğer		
Yapı Kredi Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	369.070	271.733
Koç Holding A.Ş.	291.787	-
Yapı Kredi Finansal Kiralama A.O.	142.598	108.534
Yapı Kredi Portföy Yönetimi A.Ş.	135.595	102.016
Yapı Kredi Faktoring A.Ş.	87.826	63.571
Otokoç Otomotiv Ticaret ve San. A.Ş.	77.141	-
Hüseyin Ayduk Esat Koray	44.659	39.181
Sunsis Enerji Sistemleri İzleme ve Yönetim A.Ş.	30.190	21.085
Ditaş Deniz İşletmeciliği ve Tankerciliği A.Ş.	25.597	35.094
Otokar Otomotiv ve Savunma San. A.Ş.	8.699	-
Divan Turizm İşletmeleri A.Ş.	7.136	-
Körfez Ulaştırma A.Ş.	6.301	-
	2.726.035	1.964.401

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2019 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

18. İlişkili taraf açıklamaları (Devamı)

İlişkili taraflardan yapılan hizmet alımları	1 Ocak – 30 Haziran 2019	1 Ocak – 30 Haziran 2018
Ortaklar		
Yapı ve Kredi Bankası A.Ş.	411.536	375.893
Diğer ilişkili kuruluşlar		
Zer Merkezi Hizmetler A.Ş.	291.576	261.799
Otokoç Otomotiv Ticaret ve San. A.Ş.	112.564	95.272
Hüseyin Ayduk Esat Koray	102.961	67.278
Koray Sigorta Aracılık Hizmetleri A.Ş.	86.245	74.190
Koç Sistem Bilgi İletişim Hizm. A.Ş.	61.302	40.288
Opet Petrolcülük A.Ş.	21.473	21.900
Sunsis Enerji Sistemleri İzleme ve Yönetim A.Ş.	7.102	6.315
Yapı Kredi Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	6.332	5.142
Krtl Gayrimenkul ve Danışmanlık A.Ş.	3.551	3.158
Batı İşletme Yönetim ve Danışmanlık A.Ş.	3.551	3.158
Divan Turizm İşletmeleri A.Ş.	3.493	-
Setur Servis Turistik A.Ş.	1.763	4.119
Tanı Pazarlama İlt.Hiz. A.Ş.	405	216
Eltek Elektrik Enerjisi İth. İhr. Toptan Tic. A.Ş.	-	802.287
	1.113.854	1.761.014

İlişkili taraflardan elde edilen faiz geliri	1 Ocak – 30 Haziran 2019	1 Ocak – 30 Haziran 2018
Ortaklar		
Yapı ve Kredi Bankası A.Ş.		
- Faiz geliri	393.881	94
- Yatırım fonu geliri	209.517	96.836
	603.398	96.930

İlişkili taraflara ödenen faiz ve komisyon giderleri	1 Ocak – 30 Haziran 2019	1 Ocak – 30 Haziran 2018
Ortaklar		
Yapı ve Kredi Bankası A.Ş.		
Komisyon giderleri	14.011	6.689
	14.011	6.689

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

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2019 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

18. İlişkili taraf açıklamaları (Devamı)

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

30 Haziran 2019 tarihi itibarıyla Yönetim Kurulu üyelerine, genel müdür ve yardımcılarına sağlanan faydalar 1.241.469 TL'dir (30 Haziran 2018: 1.095.775 TL).

19. Esas faaliyetlerden diğer gelirler / (giderler)

30 Haziran 2019 ve 2018 tarihlerinde sona eren altı aylık dönemler için esas faaliyetlerden diğer gelirler ve giderler aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 30 Haziran 2019	1 Nisan - 30 Haziran 2019	1 Ocak - 30 Haziran 2018	1 Nisan - 30 Haziran 2018
Yatırım amaçlı gayrimenkul satış karı	239.950	172.227	-	-
Konusu kalmayan karşılıklar	74.708	25.295	95.264	20.656
Ticari alacak reeskont geliri	46.014	46.014	-	-
İstanbul-İstanbul taahhüt karşılık geliri	-	-	105.614	-
Diğer	57.440	38.902	-	-
	418.112	282.438	200.878	20.656

	1 Ocak - 30 Haziran 2019	1 Nisan - 30 Haziran 2019	1 Ocak - 30 Haziran 2018	1 Nisan - 30 Haziran 2018
Satış sonrası giderler	(519.258)	(258.309)	(355.059)	(110.834)
Hukuki danışmanlık giderleri	(381.250)	(6.250)	(332.520)	(64.380)
İstanbul-İstanbul taahhüt karşılık gideri	(639.228)	(313.204)	(292.305)	(292.305)
Ticari alacak reeskont gideri	-	12.346	-	-
Diğer	(950)	-	(41.164)	36.435
	(1.540.686)	(565.417)	(1.021.048)	(431.084)

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2019 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

20. Finansman giderleri/gelirleri

30 Haziran 2019 ve 2018 tarihlerinde sona eren altı aylık dönemler için finansman giderleri ve gelirlerini aşağıdaki gibidir:

Finansman gelirleri	1 Ocak - 30 Haziran 2019	1 Nisan - 30 Haziran 2019	1 Ocak - 30 Haziran 2018	1 Nisan - 30 Haziran 2018
Faiz geliri	779.527	392.011	749.830	393.745
Kur farkı geliri	324	301	2.147	1.258
	779.851	392.312	751.977	395.003

Finansman giderleri	1 Ocak - 30 Haziran 2019	1 Nisan - 30 Haziran 2019	1 Ocak - 30 Haziran 2018	1 Nisan - 30 Haziran 2018
Kur farkı gideri	(840)	(840)	(6.969)	(6.921)
Diğer	-	-	(119)	(119)
	(840)	(840)	(7.088)	(7.040)

21. Yabancı para pozisyonu

Grup'un 30 Haziran 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla elinde yabancı para cinsinden varlık ve yükümlülük bulunmaması sebebiyle yabancı para riski bulunmamaktadır.

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

Bulunmamaktadır.

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2019 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

23. Ek dipnot: Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü

30 Haziran 2019 tarihi itibarıyla, 13 Haziran 2013 tarih ve 28676 sayılı Resmi Gazete’de yayınlanan Seri II, 14.1 no’lu “Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği”nin 16. Maddesi uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğinde olup 28 Mayıs 2013 tarihinde 28660 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Seri: III, No: 48.1 sayılı “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği” ve 2 Ocak 2019 tarihinde 30643 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Seri: III, No: 48.1.ç sayılı “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliği” nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır.

Ayrıca, bu dipnotta yer verilen bilgiler Grup’un konsolide olmayan verileridir ve bu veriler konsolide finansal tablolarda yer verilen bilgilerle örtüşmeyebilir.

	Konsolide Olmayan (Bireysel) Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	İlgili Düzenleme	30 Haziran 2019 (TL)	31 Aralık 2018 (TL)
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(b)	11.429.506	7.956.547
B	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(a)	69.309.593	73.434.148
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)	367.133	-
	Diğer Varlıklar		3.755.162	4.930.120
D	Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 3/(p)	85.066.735	86.526.156
E	Finansal Borçlar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 31	-	-
F	Diğer Finansal Yükümlülükler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 31	-	-
G	Finansal Kiralama Borçları	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 31	-	-
H	İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 23/(f)	-	-
İ	Özkaynaklar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 31	74.893.544	75.654.733
	Diğer Kaynaklar		10.173.191	10.871.423
D	Toplam Kaynaklar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 3/(p)	85.066.735	86.526.156
	Konsolide Olmayan (Bireysel) Diğer Finansal Bilgiler	İlgili Düzenleme	30 Haziran 2019 (TL)	31 Aralık 2018 (TL)
A1	Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 yıllık Gayrimenkul Ödemeleri İçin Tutulan Kısmı	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(b)	-	-
A2	Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat /Özel Cari-Katılma Hesabı Ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(b)	7.215.840	6.990.461
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	İşletmeci Şirkete İştirak	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 28	205.341	205.341
J	Gayrinakdi Krediler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 31	1.000.000	1.000.000
K	Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 22/(e)	-	-
L	Tek Bir Şirketteki Para Ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 22/(l)	5.488.411	5.122.483

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2019 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

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

	Portföy Sınırlamaları	İlgili Düzenleme	Hesaplama	Asgari/Azami Oran	30 Haziran 2019 (TL)	31 Aralık 2018 (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	81,48%	84,87%
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(b)	(A+C-A1)/D	Azami %49	13,68%	9,43%
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	0,24%	0,24%
7	Borçlanma Sınırı	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 31	(E+F+G+H+J)/İ	Azami %500	1,34%	1,32%
8	Vadeli/Vadesiz TL/Döviz	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 22/(e)	(A2-A1)/D	Azami %10	8,48%	8,08%
9	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 22/(l)	L/D	Azami %10	6,45%	5,92%

.....