

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

**1 OCAK - 30 EYLÜL 2019 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
ÖZET KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLAR**

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

İçindekiler

Sayfa

Ara dönem özet konsolide olmayan finansal durum tablosu	1-2
Ara dönem özet konsolide olmayan kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu	3
Ara dönem özet konsolide olmayan özkaynaklar değişim tablosu	4
Ara dönem özet konsolide olmayan nakit akış tablosu	5
Ara dönem özet konsolide olmayan finansal tablolara ait açıklayıcı dipnotlar	6-29

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI
ANONİM ŞİRKETİ

30 EYLÜL 2019 TARİHİ İTİBARIYLA
ÖZET KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL DURUM TABLOSU (BİLANÇO)

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

		Bağımsız denetimden geçmemiş	Bağımsız denetimden geçmiş
		Cari dönem	Önceki dönem
	Dipnot referansları	30 Eylül 2019	31 Aralık 2018
VARLIKLAR			
Dönen varlıklar		21.361.866	14.921.038
Nakit ve nakit benzerleri	4	7.945.549	6.990.461
Ticari alacaklar			
- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	7	508.735	1.339.038
Diğer alacaklar			
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	7	741.202	558.244
Stoklar	8	2.956.583	2.956.583
Finansal yatırımlar	5	7.336.534	966.086
Peşin ödenmiş giderler		478.180	444.220
Diğer dönen varlıklar	9	1.395.083	1.666.406
Duran varlıklar		64.309.351	71.605.118
Ticari alacaklar			
- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	7	779.836	819.139
Diğer alacaklar			
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar		34.605	35.024
Stoklar	8	1.159.264	974.850
Finansal yatırımlar	5	205.341	205.341
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	10	60.785.090	68.190.090
Maddi duran varlıklar	11	1.307.929	1.349.117
Maddi olmayan duran varlıklar	11	14.028	8.299
Peşin ödenmiş giderler		23.258	23.258
Toplam varlıklar		85.671.217	86.526.156

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

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

**30 EYLÜL 2019 TARİHİ İTİBARIYLA
ÖZET KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL DURUM TABLOSU (BİLANÇO)**

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

		Bağımsız denetimden geçmemiş Cari Dönem 30 Eylül 2019	Bağımsız denetimden geçmiş Önceki Dönem 31 Aralık 2018
	Dipnot referansları		
KAYNAKLAR			
Kısa vadeli yükümlülükler		3.716.112	3.637.565
Kısa vadeli borçlanmalar	6	-	-
Ticari borçlar			
- İlişkili taraflara borçlar	7,17	417.550	479.621
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	7	169.911	207.569
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar		128.438	123.775
Diğer borçlar			
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	7	230.662	179.000
Ertelenmiş gelirler (müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerin dışında kalanlar)		129.003	24.446
Kısa vadeli karşılıklar			
- Diğer kısa vadeli karşılıklar	13	2.640.548	2.623.154
Uzun vadeli yükümlülükler		6.795.606	7.233.858
Uzun vadeli borçlanmalar	6	-	-
Uzun vadeli karşılıklar			
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar		969.801	898.167
- Diğer uzun vadeli karşılıklar	13	5.825.805	6.335.691
Özkaynaklar		75.159.499	75.654.733
Ana ortaklığa ait özkaynaklar		75.159.499	75.654.733
Ödenmiş sermaye		40.000.000	40.000.000
Sermaye düzeltme farkları		91.456.689	91.456.689
Ortak kontrole tabi teşebbüs ve işletmeleri içeren birleşmelerin etkisi		9.427.834	9.427.834
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler			
- Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları (kayıpları)		(223.572)	(255.374)
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler		5.228.249	5.228.249
Geçmiş yıllar karları veya zararları		(70.202.665)	(78.405.527)
Net dönem karı veya zararı		(527.036)	8.202.862
Toplam kaynaklar		85.671.217	86.526.156

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

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

**30 EYLÜL 2019 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE
AİT ÖZET KONSOLİDE OLMAYAN KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI
GELİR TABLOSU**

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

	Bağımsız denetimden geçmemiş	Bağımsız denetimden Geçmemiş	Bağımsız denetimden geçmemiş	Bağımsız denetimden geçmemiş
Dipnot referansları	1 Ocak - 30 Eylül 2019	1 Temmuz - 30 Eylül 2019	1 Ocak - 30 Eylül 2018	1 Temmuz - 30 Eylül 2018
Kar veya zarar kısmı				
Hasılat	2.695.682	882.474	4.435.270	871.526
Satışların maliyeti (-)	(323.714)	(147.260)	(1.803.227)	(14.855)
Brüt kar (zarar)	2.371.968	735.214	2.632.043	856.671
Genel yönetim giderleri (-)	(3.136.691)	(976.434)	(2.668.454)	(862.818)
Pazarlama giderleri (-)	(823.346)	(215.102)	(998.023)	(252.508)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	16 991.889	605.525	248.115	47.237
Esas faaliyetlerden diğer giderler(-)	16 (2.073.274)	(532.588)	(1.151.494)	(171.610)
Esas faaliyet karı/(zararı)	(2.669.454)	(383.385)	(1.937.813)	(383.028)
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	943.119	221.111	446.669	13.794
Finansman geliri(gideri) öncesi faaliyet karı/(zararı)	(1.726.335)	(162.274)	(1.491.144)	(369.234)
Finansman gelirleri	17 1.202.494	432.129	1.097.501	436.350
Finansman giderleri (-)	17 (3.195)	(3.195)	-	-
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi karı/(zararı)	(527.036)	266.660	(393.643)	67.116
Sürdürülen faaliyetler vergi (gideri) geliri	-	-	-	-
Dönem vergi (gideri) geliri				
Dönem karı/(zararı)	(527.036)	266.660	(393.643)	67.116
Pay başına kar/(zarar)				
Sürdürülen faaliyetlerden pay başına kazanç/(zarar)	(0,0132)	0,0067	(0,0098)	0,0017
Diğer kapsamlı gelir/ (gider)				
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar	31.802	(705)	(49.598)	(6.352)
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları/(kayıpları)	31.802	(705)	(49.598)	(6.352)
Toplam kapsamlı gelir/(gider)	(495.234)	265.955	(443.241)	60.764

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

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

1 OCAK – 30 EYLÜL 2019 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE OLMAYAN ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU

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

	Sermaye	Sermaye enflasyon düzeltmesi	Ortak kontrole tabi teşebbüs veya işletmeleri içeren birleşmelerin etkisi	Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları/kayıpları	Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	Geçmiş yıllar (zararı)/karı	Net dönem (zararı)/karı	Özkaynaklar
1 Ocak 2019	40.000.000	91.456.689	9.427.834	(255.374)	5.228.249	(78.405.527)	8.202.862	75.654.733
Transferler	-	-	-	-	-	8.202.862	(8.202.862)	-
Toplam kapsamlı dönem gelir/(gideri)	-	-	-	31.802	-	-	(527.036)	(495.234)
<i>Diğer kapsamlı gelir/(gider)</i>	-	-	-	31.802	-	-	-	31.802
<i>Net dönem karı/(zararı)</i>	-	-	-	-	-	-	(527.036)	(527.036)
30 Eylül 2019	40.000.000	91.456.689	9.427.834	(223.572)	5.228.249	(70.202.665)	(527.036)	75.159.499
1 Ocak 2018	40.000.000	91.456.689	9.427.834	(178.820)	5.228.249	(79.720.402)	1.314.875	67.528.425
Transferler	-	-	-	-	-	1.314.875	(1.314.875)	-
Toplam kapsamlı dönem gelir/(gideri)	-	-	-	(49.598)	-	-	(393.643)	(443.241)
<i>Diğer kapsamlı gelir/(gider)</i>	-	-	-	(49.598)	-	-	-	(49.598)
<i>Net dönem karı/(zararı)</i>	-	-	-	-	-	-	(393.643)	(393.643)
30 Eylül 2018	40.000.000	91.456.689	9.427.834	(228.418)	5.228.249	(78.405.527)	(393.643)	67.085.184

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

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

**1 OCAK – 30 EYLÜL 2019 TARİHİNDE SONRA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP
DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE OLMAYAN NAKİT AKIŞ TABLOSU**

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

		Bağımsız denetimden geçmemiş	Bağımsız denetimden geçmemiş
	Dipnot referansları	Cari dönem 1 Ocak- 30 Eylül 2019	Önceki dönem 1 Ocak- 30 Eylül 2018
A. İşletme faaliyetlerinden nakit akışları		(8.247.305)	(2.046.565)
Dönem karı/ (zararı)		(527.036)	(393.643)
Dönem net karı /(zararı) mutabakatı ile ilgili düzeltmeler		(1.036.620)	(1.231.732)
Amortisman ve itfa gideri ile ilgili düzeltmeler	11	50.259	53.778
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler		974.031	(188.009)
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar (iptali) ile ilgili düzeltmeler		103.435	73.096
Sektörel gereksinimler çerçevesinde ayrılan karşılıklar (iptali) ile ilgili düzeltmeler		870.596	(261.105)
Faiz (gelirleri) ve giderleri ile ilgili düzeltmeler	17	(1.202.342)	(1.097.501)
Yatırım amaçlı gayrimenkullerin elden çıkarılmasından kaynaklanan kayıplar (kazançlar) ile ilgili düzeltmeler	16	(609.851)	-
Kar/ (zarar) mutabakatı ile ilgili diğer düzeltmeler	16	(248.717)	-
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler		(5.320.560)	3.020.229
Finansal yatırımlardaki azalış (artış)		(6.370.448)	1.095.327
Ticari alacaklardaki azalış (artış) ile ilgili düzeltmeler		1.118.325	370.412
Faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki azalış (artış) ile ilgili düzeltmeler		(523.321)	357.330
Stoklardaki azalışlar (artışlar) ile ilgili düzeltmeler		393.731	1.448.712
Ticari borçlardaki artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler		(99.729)	11.875
Faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler		56.325	100.125
Ertelenmiş gelirlerdeki (müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerin dışında kalanlar) artış (azalış)		104.557	(363.552)
Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları		(6.884.216)	1.394.854
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar kapsamında yapılan ödemeler		-	(33.697)
Diğer nakit girişleri (çıkışları)		(1.363.089)	(3.407.722)
B. Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları		8.000.050	(26.400)
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları		(14.801)	(26.400)
Yatırım amaçlı gayrimenkul satımından kaynaklanan nakit girişleri		8.014.851	-
C. Finansman faaliyetlerinden nakit akışları		1.218.971	1.027.416
Alınan faiz		1.218.971	1.027.416
Nakit ve nakit benzerlerindeki net artış		971.716	(1.045.549)
Dönem başı nakit ve nakit benzerleri	4	6.896.081	8.117.762
Dönem sonu nakit ve nakit benzerleri	4	7.867.797	7.072.213

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

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 EYLÜL 2019 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

1. Şirket'in organizasyonu ve faaliyet konusu

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

Şirket, Sermaye Piyasası Kurulu'na ("SPK") kayıtlıdır ve hisseleri 1998 yılından beri Borsa İstanbul A.Ş.'de ("BİST") işlem görmektedir. Şirket; SPK'nın faaliyet esasları, portföy yatırım politikaları ve yönetim sınırlamalarındaki düzenlemelerine ve ilgili mevzuata uymakla yükümlüdür. 30 Eylül 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 Eylül 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.

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

Şirket'in 30 Eylül 2019 tarihi itibarıyla çalışan sayısı 12 kişidir (31 Aralık 2018: 12 kişi).

Finansal tabloların onaylanması

30 Eylül 2019 tarihi itibarıyla ve bu tarihte sona eren ara hesap dönemine ait olarak hazırlanan konsolide olmayan özet finansal tablolar, Yönetim Kurulu tarafından 31 Ekim 2019 tarihinde onaylanmıştır. Genel Kurul ve belirli düzenleyici kurumlar onaylanan özet konsolide olmayan finansal tabloları değiştirme yetkisine sahiptir.

2. Konsolide olmayan finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar

2.1 Sunuma ilişkin temel esaslar

2.1.1 Uygulanan muhasebe standartları

İlişikteki ara dönem özet konsolide olmayan 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.

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 EYLÜL 2019 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

2. Konsolide olmayan finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (Devamı)

2.1 Sunuma ilişkin temel esaslar (Devamı)

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

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

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

Muhasebe Esası:

Şirket, özet konsolide olmayan finansal tablolarını Sermaye Piyasası Kurulu ("SPK") tarafından getirilen raporlama yükümlülüğünü karşılamak üzere hazırlamıştır. Özet konsolide olmayan finansal tablolarda yer alan bağlı ortaklık, TMS 27 - Bireysel Finansal Tablolar, uyarınca maliyet bedelinden muhasebeleştirilmiştir (Bkz Dipnot 5). Şirket özet konsolide olmayan finansal tablolarının yanısıra, özet konsolide finansal tablolarını da TFRS'ye uygun olarak hazırlamış ve Şirket yönetimi konsolide finansal tabloları 31 Ekim 2019 tarihinde onaylamıştır.

2.1.2 Netleştirme/mahsup

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

2.1.3 İşletmenin sürekliliği

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

2.1.4 İşlevsel ve raporlama para birimi

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

2.1.5 Karşılaştırmalı Bilgiler ve Önceki Dönem Tarihli Finansal Tabloların Yeniden Düzenlenmesi

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

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 EYLÜL 2019 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

2. Konsolide olmayan finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (Devamı)

2.1 Sunuma ilişkin temel esaslar (Devamı)

2.1.6 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

Şirket'in ara dönem özet konsolide olmayan 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.

2.3 Muhasebe politikalarındaki değişiklikler

a. 30 Eylül 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.

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 EYLÜL 2019 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

2. Konsolide olmayan finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (Devamı)

2.3 Muhasebe politikalarındaki değişiklikler (Devamı)

- **TMS 28, "İştiraklerdeki ve iş ortaklıklarındaki yatırımlar'daki değişiklikler";** 1 Ocak 2019 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Şirketlerin özkaynak metodunu uygulamadığı uzun vadeli iştirak veya müşterek yönetime tabi yatırımlarını, TFRS 9 kullanarak muhasebeleştirileceklerini açıklığa kavuşturmuştur.
- **TFRS 16, "Kiralama işlemleri";** 1 Ocak 2019 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. TFRS 15, 'Müşteri sözleşmelerinden hasılat' standardı ile birlikte erken uygulamaya izin verilmektedir. Bu yeni standart TMS 17 rehberliğinin yerini alır ve özellikli kiralayanlar açısından muhasebesinde geniş kapsamlı bir değişiklik yapar. TMS 17, kiralayanlar bir kiralama işlemine taraf olduklarında bu işlem için finansal kiralama (bilanço içi) ya da faaliyet kiralaması (bilanço dışı) ayrımı yapmayı zorunlu kılmaktaydı. Fakat TFRS 16'ya göre artık kiralayanlar 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 büyük ölçüde aynı kalmaktadır. 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 Şirket'in 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.

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 EYLÜL 2019 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

2. Konsolide olmayan finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (Devamı)

2.3 Muhasebe politikalarındaki değişiklikler (Devamı)

- TMS 23 "Borçlanma Maliyetleri", bir özellikli varlığın amaçlanan kullanıma veya satışa hazır hale gelmesi için yapılan her borçlanmayı, genel borçlanmanın bir parçası olarak değerlendirir.
- **TMS 19, 'Çalışanlara Sağlanan Faydalar', planda yapılan değişiklik, küçülme veya yerine getirme ile ilgili iyileştirmeler;** 1 Ocak 2019 ve sonrasında olan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir. Bu iyileştirmeler aşağıdaki değişiklikleri gerektirir:
 - Planda yapılan değişiklik, küçülme ve yerine getirme sonrası dönem için; cari hizmet maliyeti ve net faizi belirlemek için güncel varsayımların kullanılması;
 - Geçmiş dönem hizmet maliyetinin bir parçası olarak kar veya zararda muhasebeleştirme, ya da varlık tavanından kaynaklanan etkiyle daha önce finansal tablolara alınmamış olsa bile, fazla değerdeki herhangi bir azalmanın, yerine getirmedeki bir kazanç ya da zararın finansal tablolara alınması
- b. **30 Eylül 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 9, TMS 39 ve TFRS 7 'deki değişiklikler- Gösterge faiz oranı reformu;** 1 Ocak 2020 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler gösterge faiz oranı reformu ile ilgili olarak belirli kolaylaştırıcı uygulamalar sağlar. Bu uygulamalar korunma muhasebesi ile ilgilidir ve IBOR reformunun etkisi genellikle riskten korunma muhasebesinin sona ermesine neden olmamalıdır. Bununla birlikte herhangi bir riskten korunma etkinsizliğinin gelir tablosunda kaydedilmeye devam etmesi gerekir. IBOR bazlı sözleşmelerde korunma muhasebesinin yaygın olması göz önüne alındığında bu kolaylaştırıcı uygulamalar sektördeki tüm şirketleri etkileyecektir.
 - **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
ANONİM ŞİRKETİ**

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

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

3. Bölümlere göre raporlama

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

4. Nakit ve nakit benzerleri

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

	30 Eylül 2019	31 Aralık 2018
Banka		
- Vadesiz mevduat	40.810	11.081
- Vadeli mevduat	7.904.739	6.979.380
	7.945.549	6.990.461
Nakit ve nakde eşdeğer varlıkların faiz reeskontları	(77.752)	(94.380)
	7.867.797	6.896.081

30 Eylül 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla banka ilgili tutarlarının üzerinde blokaj bulunmamaktadır.

Vadesiz Mevduat

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

	30 Eylül 2019	31 Aralık 2018
TL	40.810	11.081
	40.810	11.081

Vadeli Mevduat

30 Eylül 2019 tarihi itibarıyla vadeli mevduatın detayları aşağıdaki gibidir:

30 Eylül 2019	Tutar (TL)	Faiz oranı (%)	Vade
TL	7.827.309	16,55	24 Ekim 2019
TL	77.430	14,00	18 Ekim 2019
Toplam	7.904.739		

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
ANONİM ŞİRKETİ**

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

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

5. Finansal yatırımlar

30 Eylül 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla Şirket'in kısa vadeli finansal yatırımlarının detayı aşağıdaki gibidir:

Kısa vadeli

	30 Eylül 2019	31 Aralık 2018
Bono	3.324.069	966.086
Devlet Tahvili	4.012.465	-
	7.336.534	966.086

30 Eylül 2019 tarihi itibarıyla Şirket'in finansal yatırımlarının detayı aşağıdaki gibidir:

	Maliyet	Vade tarihi	Defter değeri	Faiz oranı (%)
30 Eylül 2019				
Bono (*)	3.201.808	4 Ekim 2019	3.324.069	19,25
Devlet Tahvili (**)	1.169.994	11 Aralık 2019	1.175.030	14,25
Devlet Tahvili (**)	1.000.000	15 Ocak 2020	998.449	13,50
Devlet Tahvili (**)	629.988	11 Aralık 2019	630.626	13,75
Devlet Tahvili (**)	499.981	11 Aralık 2019	504.432	14,90
Devlet Tahvili (**)	400.000	11 Aralık 2019	404.222	15,25
Devlet Tahvili (**)	299.986	11 Aralık 2019	299.706	13,50
	7.201.757		7.336.534	

(*) İlgili menkul kıymetin işlem tarihinden raporlama tarihine kadar bir aktif piyasası oluşmadığı için gerçeğe uygun değerinin hesaplanmasında, BİST piyasa verileri baz alınamamış; bilanço tarihine kadar iç verime dayalı faiz hesaplaması yapılarak faiz geliri maliyet bedeline ilave edilmiştir.

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

31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla Şirket'in 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	

(*) İlgili menkul kıymetin işlem tarihinden 31 Aralık 2018 tarihine kadar bir aktif piyasası oluşmadığı için gerçeğe uygun değerinin hesaplanmasında, BİST piyasa verileri baz alınamamış, alım tarihi de esas alınarak, bilanço tarihine kadar tahakkuk eden faiz geliri maliyet bedeline ilave edilmiştir.

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

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

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

5. Finansal yatırımlar (Devamı)

30 Eylül 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla Şirket'in uzun vadeli finansal yatırımlarının detayı aşağıdaki gibidir:

Uzun vadeli

	30 Eylül 2019	31 Aralık 2018
YKS Tesis Yönetim Hizmetleri A.Ş.	205.341	205.341
	205.341	205.341

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

6. Kısa ve uzun vadeli borçlanmalar

30 Eylül 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla Şirket'in kısa ve uzun vadeli borçlanması bulunmamaktadır.

7. Ticari alacaklar ve borçlar

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

Kısa vadeli ticari alacaklar:	30 Eylül 2019	31 Aralık 2018
İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar		
- Alıcılar	247.149	173.847
- Alacak senetleri	328.500	1.273.750
- Alacak senetleri reeskontu	(18.972)	(60.617)
	556.677	1.386.980
Şüpheli ticari alacaklar karşılığı	(47.942)	(47.942)
Kısa vadeli ticari alacaklar, net	508.735	1.339.038
Uzun vadeli ticari alacaklar:	30 Eylül 2019	31 Aralık 2018
İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar		
- Alacak senetleri	1.122.425	1.368.800
- Alacak senetleri reeskontu	(342.589)	(549.661)
Uzun vadeli ticari alacaklar, net	779.836	819.139

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

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

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

7. Ticari alacaklar ve borçlar (Devamı)

30 Eylül 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla diğer alacakların detayları aşağıda verilmiştir:

Kısa vadeli diğer alacaklar:	30 Eylül 2019	31 Aralık 2018
İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	741.202	558.244
	741.202	558.244

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

Kısa vadeli ticari borçlar:	30 Eylül 2019	31 Aralık 2018
İlişkili taraflara ticari borçlar	417.550	479.621
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar - Satıcılar	169.911	207.569
	587.461	687.190

30 Eylül 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla kısa vadeli diğer borçların detayları aşağıda verilmiştir:

Kısa vadeli diğer borçlar:	30 Eylül 2019	31 Aralık 2018
İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar (*)	226.632	173.593
Diğer	4.030	5.407
	230.662	179.000

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

8. Stoklar

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

	30 Eylül 2019	31 Aralık 2018
Uzun vadeli stoklar		
İlk madde ve malzeme (*)	1.159.264	974.850
Kısa vadeli stoklar		
Mamul (**)	2.956.583	2.956.583
	4.115.847	3.931.433

(*) Şirket'in 2 Şubat 2018 tarihi itibarıyla devir aldığı ve İstanbul-İstanbul site maliklerine devretmeyeceği 4.486,73 m2 yüzölçümüne sahip Göktürk 200 Ada 1 numaralı parsel ile ilişkili olarak (eski 157 Ada 12 parselin 4.486,73 m2'si, daha önceki dönemde ise 1285 parsel), Şirket ilk kez 31 Aralık 2017 itibarıyla hazırlanan finansallarında, söz konusu parsel için geriye dönük olarak peşin ödenen giderler hesabı altında 578.145 TL tutarında arsa avansını muhasebeleştirmiştir. 19 Mart 2018 tarihinde ise 4.486,73 m2'lik 200 Ada 1 parselin tüm hissesinin Şirket adına tapu tescili işlemi tamamlanmıştır. Şirket 30 Eylül 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.

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

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

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

8. Stoklar (Devamı)

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

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

30 Eylül 2019	Stok çeşidi	Stok taşınan değeri	Tahmini geri kazanılabilir tarih
Ankara Çankaya	Mamul	2.956.583	2020 3. çeyrek
Göktürk 200 Ada 1 Parsel (Eski 157	İlk madde ve	1.159.264	2021
Ada 12 Parsel)	malzeme		
		4.115.847	

9. Diğer dönen ve duran varlıklar

Diğer dönen varlıklar

	30 Eylül 2019	31 Aralık 2018
Katma değer vergisi ("KDV") alacakları	1.395.083	1.666.406
	1.395.083	1.666.406

10. Yatırım amaçlı gayrimenkuller

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

	1 Ocak 2019	Çıkışlar	Gerçeğe uygun değer değişimi	30 Eylül 2019
Ankara Çankaya Projesi Ticari Kısım	42.090.090	-	-	42.090.090
Extensa Bomonti Apartman	9.430.000	(7.405.000)	-	2.025.000
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	(7.405.000)	-	60.785.090

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

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

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

10. Yatırım amaçlı gayrimenkuller (Devamı)

	1 Ocak 2018	Çıkışlar	Gerçeğe uygun değer değişimi	30 Eylül 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

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

Gayrimenkul adı	Değerleme yöntemi	Ekspertiz raporu tarihi	Rayiç değeri
Ankara Çankaya	"Pazar Yaklaşımı"	25 Aralık 2018	42.090.090
Extensa Bomonti Apartman	"Pazar Yaklaşımı"	25 Aralık 2018	2.025.000
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
			60.785.090

30 Eylül 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'ın pazar yaklaşımı yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri KDV hariç 4.430.000 TL'dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 EYLÜL 2019 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

10. Yatırım amaçlı gayrimenkuller (Devamı)

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.

Extensa Bomonti:

2019 yılının ilk dokuz ayı içinde Extensa Bomonti projesinden yapılan 7 adet satış sonrası, İstanbul ili, Şişli İlçesi, Cumhuriyet Mahallesi, Gökkuşluğu Sokak No:15 adresinde 225,29 metrekarelik alanda 2 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 Apartmanı'nda 30 Eylül 2019 tarihi itibarıyla yer alan 2 adet daire katının pazar yaklaşımı yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri KDV hariç 2.025.000 TL'dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

Şirket'in 30.09.2019 tarihi itibarıyla portföyünde yer alan 2.025.000 TL tutarındaki 2 adet bağımsız bölümün satış ve tapu devirleri raporlama tarihi sonrası tamamlanmış olup, halihazırda Şirket portföyünde Extensa Bomonti Apartmanı'nda yer alan herhangi bir daire 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 Ofis Park'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.

11. Maddi ve maddi olmayan duran varlıklar

30 Eylül 2019 tarihinde sona eren dokuz aylık ara hesap dönemi içinde 14.801 TL tutarında maddi ve maddi olmayan duran varlık alımı bulunmaktadır. (30 Eylül 2018: 26.400 TL). 30 Eylül 2019 tarihinde sona eren dokuz aylık ara hesap dönemi içinde maddi ve maddi olmayan duran varlık satışı bulunmamaktadır. (30 Eylül 2018: Yoktur TL).

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

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

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

11. Maddi ve maddi olmayan duran varlıklar (Devamı)

30 Eylül 2019 tarihinde sona eren dokuz 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 50.259 TL'dir (30 Eylül 2018: 53.778 TL).

12. Karşılıklar, koşullu varlık ve yükümlülükler

Şarta bağlı varlık ve yükümlülükler

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

	30 Eylül 2019	31 Aralık 2018
Alınan teminatlar	5.727.405	5.621.772
Toplam	5.727.405	5.621.772

Verilen teminat mektupları

	30 Eylül 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	1.000.000	1.000.000
B. Tam konsolidasyon kapsamına dahil edilen ortaklıklar lehine vermiş olduğu TRİK'lerin toplam tutarı	-	-
C. Olağan ticari faaliyetlerinin yürütülmesi amacıyla diğer 3. Kişilerin borcunu temin amacıyla vermiş olduğu TRİK'lerin toplam tutarı	-	-
D. Diğer verilen TRİK'lerin toplam tutarı	-	-
i. Ana ortak lehine vermiş olduğu TRİK'lerin toplam tutarı	-	-
ii. B ve C maddeleri kapsamına girmeyen diğer grup şirketleri lehine vermiş olduğu TRİK'lerin toplam tutarı	-	-
iii. C maddesi kapsamına girmeyen 3. Kişiler lehine vermiş olduğu TRİK'lerin toplam tutarı	-	-
Toplam	1.000.000	1.000.000

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

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

Şirket'in açmış olduğu ve Şirket'e açılmış olan davalar

Şirket'in 30 Eylül 2019 tarihi itibarıyla davacı konumunda olduğu 2 adet, davalı olduğu 7 adet, müdahil olduğu 1 dava olmak üzere toplamda 10 davası bulunmaktadır. Şirket avukatından alınan görüş doğrultusunda davalar ile ilgili risk görülmediğinden Şirket'in finansal tablolarında karşılık ayrılmamıştır. Şirket tarafından önem arz eden davalara ilişkin açıklamalar aşağıda detaylı olarak belirtilmiştir.

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 EYLÜL 2019 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

12. Karşılıklar, koşullu varlık ve yükümlükler (Devamı)

Ankara Ankara (Bilkent) projesi

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

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

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

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 reddedilmiştir. Ankara 11. İdare Mahkemesi'nin Şirket lehine vermiş olduğu yıkım işleminin iptali yolundaki kararına istinaden kesinleşme şerhi 6 Mart 2017 tarihinde yazılmış, böylelikle söz konusu dosya tamamen kapanmıştır.

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

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 EYLÜL 2019 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

12. Karşılıklar, koşullu varlık ve yükümlükler (Devamı)

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

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

30 Eylül 2019 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'in 30 Eylül 2019 itibarıyla toplam 407.916 TL tutarında şarta bağlı yükümlülüğü bulunmaktadır. (31 Aralık 2018: 291.275 TL).

Ankara Çankaya projesi

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

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 "ruhsatların iptalleri" konulu davaya ilişkin olarak, Ankara 9. İdare Mahkemesi, 18 Aralık 2008 tarihli kararı ile inşaat ruhsatlarının iptaline karar vermiştir. Gerekçeli karar Şirket tarafından temyiz edilmiş olup, temyiz incelemesi, Danıştay 6. Dairesi nezdinde 2009/2706E sayılı dosya üzerinden görüşülmüş ve Şirket lehine karar düzeltme yolu açık olmak üzere karar verilmiştir. Bu gelişme sonrasında, davanın karar düzeltme aşaması da Şirket lehine sonuçlanmış olup; daha sonra da Şirket'in müdâhil olarak katıldığı bu davada ilk derece mahkemesi, temyiz yolu açık olmak üzere, Şirket lehine davanın reddine karar vermiştir. 31 Mart 2015 tarihinde söz konusu davada Ankara Büyükşehir Belediyesi temyiz başvurusunda bulunmuştur. Şirket 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 Mahkemesi'ne sevk edilmiştir.

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 EYLÜL 2019 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

12. Karşılıklar, koşullu varlık ve yükümlükler (Devamı)

Bozma sonrası yargılama devam etmektedir. Mahkeme tarafından bilirkişi incelemesi istenmiş olup, bilirkişiler tarafından mahallinde keşif incelemesi yapılarak, bilirkişi raporu düzenlenmiştir. Bilirkişi raporu, 28 Eylül 2019 tarihinde tebliğ edilmiş olup, yasal süresi içinde savunma dilekçeleri hazırlanmaktadır.

30 Eylül 2019 tarihli finansal tabloların kamuya açıklanma tarihi itibarıyla hukuki süreç devam etmekte olup, Şirket avukatları bu davanın da Şirket lehine sonuçlanacağını düşünmekte, dolayısıyla söz konusu dava nedeniyle Şirket'e yansıyacak bir zararın oluşması beklenmemektedir. Dava sürecinde projeye devam edilerek inşaat tamamlanmış ve 10 Eylül 2015 tarihi itibarıyla ise yapı kullanma izin belgeleri alınmıştır. Şirket'in devam etmekte olan davalara ilişkin söz konusu avukat sözleşmesine istinaden ilgili avukata yapılması planlanan başarı primi ödemesi için 30 Eylül 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: 127.618TL).

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

Kağıthane Ofis Park

Kağıthane Ofis Park üzerinde, Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. ve Boğaziçi Elektrik Dağıtım A.Ş. lehine kira şerhleri 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 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.

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 EYLÜL 2019 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

12. Karşılıklar, koşullu varlık ve yükümlülükler (Devamı)

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 site yönetimine 28 Şubat 2018 tarihinde; geri kalan 2.163,09 m²'lik kısmı için ise Şirket'e 2 Mart 2018 tarihinde ilgili parselin satın alımına yönelik tebligatlar ulaşmıştır. Site yönetimi kendisine tebliğ edilen kısım için Şirketi akdi halefi olarak belirlediğinden, her iki kısım için de Şirket Milli Emlak Dairesi'ne alım başvurusu yapmış, peşinat tutarlarını yatırmıştır. Milli Emlak Dairesi tarafından işlemler sonuçlandırılmış (satış işlemi yapılmış) olup, Şirket adına 29/11/2018 tarihli tapu senedi düzenlenmiştir. İstanbul - İstanbul site yönetiminin arsanın satın alınmasını, Şirket'ten talep etmesi beklendiğinden dolayı, Şirket'e 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 Şirket 30 Eylül 2019 tarihi itibarıyla toplam 6.133.899 TL ödemeyi gerçekleştirmiştir.

Şirket içverim oranı yöntemine göre bu yükümlülüğü iskontolayarak 8.413.442 TL tutarındaki karşılığı mali tablolarına yansıtmıştır (31 Aralık 2018: 8.831.227 TL). Şirket de 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 Şirket arasında 1998 yılında yapılan Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmesi uyarınca, söz konusu parsellere ait tapular gerekli işlemlerin tamamlanmasını müteakip eski tapu malikleri tarafından ilave bir bedel söz konusu olmaksızın 2 Şubat 2018 tarihi itibarıyla Şirket'e 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 tahsis 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 Şirket adına tapu tescili yapılmıştır.

Diğer

Şirket'in daha önceki dönemlerde kısa vadeli finansal yatırım olarak sınıfladığı, ancak raporlama tarihi itibarıyla 2017 yılı içindeki gayrimenkul davasına bağlı olarak söz konusu sınıflamaya son vererek kayıtlarında takip emeyi bıraktığı arsaya ilişkin yürütülen gayrimenkul davasına ait, söz konusu avukat sözleşmesine istinaden ilgili avukata yapılması planlanan başarı primi ödemesi için toplam 282.955 TL tutarında şarta bağlı yükümlülüğü bulunmaktadır (31 Aralık 2018: 197.284 TL).

Şirket'in 30 Eylül 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).

Şirket'in 1571-1572 numaralı parsellerle ilgili açılan davaya ilişkin avukata ödenmesi planlanan başarı primi için 3.559.317 TL tutarında şarta bağlı yükümlülüğü bulunmaktadır. (31.12.2018: 2.450.000 TL).

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

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

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

13. Diğer kısa ve uzun vadeli karşılıklar

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

	30 Eylül 2019	31 Aralık 2018
Diğer kısa vadeli karşılıklar		
İstanbul - İstanbul taahhüt gider karşılığı (Not 12)	2.587.637	2.495.536
Tapu gider karşılıkları (Not 12)	52.911	127.618
	2.640.548	2.623.154
Diğer uzun vadeli karşılıklar		
İstanbul - İstanbul taahhüt gider karşılığı (Not 12)	5.825.805	6.335.691
	5.825.805	6.335.691

14. Vergi varlık ve yükümlülükleri

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

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

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

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

15. İlişkili taraf açıklamaları

30 Eylül 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla ilişkili taraf bakiyelerinin detayı aşağıdaki gibidir:

İlişkili taraflara borçlar	30 Eylül 2019	31 Aralık 2018
Ortaklar		
Yapı ve Kredi Bankası A.Ş.	374.640	433.276
Bağlı Ortaklıklar		
YKS Tesis Yönetim Hizmetleri A.Ş.	14.026	11.945
Diğer İlişkili Kuruluşlar		
Otokoç Otomotiv Ticaret ve Sanayi A.Ş.	20.469	20.366
Koç Sistem Bilg. İltiş. Hiz. A.Ş.	5.789	-
Opet Petrolcülük A.Ş.	2.532	1.715
Tanı Pazarlama İlt. Hiz. A.Ş.	94	47
Koç Holding A.Ş.	-	12.272
	417.550	479.621

	30 Eylül 2019	31 Aralık 2018
Nakit ve nakit benzeri değerler		
Ortaklar		
Yapı ve Kredi Bankası A.Ş.		
-Vadeli mevduatlar	7.827.309	-
-Vadesiz mevduatlar	37.064	6.348
	7.864.373	6.348

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

İlişkili taraflara yapılan satışlar	1 Ocak – 30 Eylül 2019	1 Ocak – 30 Eylül 2018
Yapı ve Kredi Bankası A.Ş.	201.769	167.339
	201.769	167.339

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

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

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

15. İlişkili taraf açıklamaları (Devamı)

İlişkili taraflardan yapılan alımlar	1 Ocak – 30 Eylül 2019	1 Ocak – 30 Eylül 2018
Ortaklar		
Yapı ve Kredi Bankası A.Ş.	374.639	323.653
Bağlı ortaklıklar		
YKS Tesis Yönetim Hizmetleri A.Ş.	121.487	96.606
Diğer ilişkili kuruluşlar		
Otokoç Otomotiv Ticaret ve San. A.Ş.	167.724	158.417
Koç Sistem Bilgi İletişim Hizm. A.Ş.	78.740	71.353
Opet Petrolcülük A.Ş.	34.076	33.760
Divan Turizm İşletmeleri A.Ş.	6.986	5.629
Setur Servis Turistik A.Ş.	1.763	6.495
Tanı Pazarlama İlt.Hiz.A.Ş.	645	327
	786.060	696.240
İlişkili taraflardan elde edilen faiz gelirleri	1 Ocak – 30 Eylül 2019	1 Ocak – 30 Eylül 2018
Ortaklar		
Yapı ve Kredi Bankası A.Ş. - Faiz geliri	594.670	94
	594.670	94
İlişkili taraflardan temettü gelirleri	1 Ocak – 30 Eylül 2019	1 Ocak – 30 Eylül 2018
YKS Tesis Yönetim Hizmetleri A.Ş.	367.133	313.621
	367.133	313.621
İlişkili taraflara faiz ve komisyon giderleri	1 Ocak – 30 Eylül 2018	1 Ocak – 30 Eylül 2018
Ortaklar		
Yapı ve Kredi Bankası A.Ş. Komisyon giderleri	17.123	10.574
	17.123	10.574

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.

30 Eylül 2019 tarihi itibarıyla Yönetim Kurulu üyelerine, genel müdür ve yardımcılarına sağlanan faydalar toplamı 1.169.618 TL'dir (30 Eylül 2018: 1.005.687 TL).

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

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

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

16. Esas faaliyetlerden diğer gelirler / (giderler)

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

	1 Ocak – 30 Eylül 2019	1 Temmuz – 30 Eylül 2019	1 Ocak - 30 Eylül 2018	1 Temmuz - 30 Eylül 2018
Yatırım amaçlı gayrimenkul satış karı	609.851	369.901	-	-
Ticari alacak reeskont geliri	248.717	202.703	-	-
Konusu kalmayan karşılık	74.708	-	138.822	43.558
İstanbul- İstanbul taahhüt karşılık geliri	-	-	105.614	-
Diğer	58.613	32.921	3.679	3.679
	991.889	605.525	248.115	47.237
	1 Ocak – 30 Eylül 2019	1 Temmuz – 30 Eylül 2019	1 Ocak - 30 Eylül 2018	1 Temmuz - 30 Eylül 2018
Satış sonrası giderler	(743.675)	(224.416)	(535.643)	(180.584)
Hukuki danışmanlık giderleri	(383.346)	(2.096)	(332.520)	-
İstanbul – İstanbul taahhüt karşılık gideri	(945.303)	(306.076)	(283.331)	8.974
Ticari alacak reeskont gideri	-	-	-	-
Diğer	(950)	-	-	-
	(2.073.274)	(532.588)	(1.151.494)	(171.610)

17. Finansman gelir ve giderleri

30 Eylül 2019 ve 2018 tarihlerinde sona eren dokuz aylık dönemler için finansman gelirleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak – 30 Eylül 2019	1 Temmuz - 30 Eylül 2019	1 Ocak – 30 Eylül 2018	1 Temmuz - 30 Eylül 2018
Faiz geliri	1.202.342	432.129	1.097.501	436.350
Kur farkı geliri	152	-	-	-
	1.202.494	432.129	1.097.501	436.350

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

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

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

17. Finansman gelir ve giderleri (Devamı)

	1 Ocak – 30 Eylül 2019	1 Temmuz - 30 Eylül 2019	1 Ocak – 30 Eylül 2018	1 Temmuz - 30 Eylül 2018
Kur farkı gideri	3.195	3.195	-	-
	3.195	3.195	-	-

18. Yabancı para pozisyonu

Şirket'in 30 Eylül 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla elinde yabancı para cinsinden varlık ve yükümlülük bulunmaması sebebiyle yabancı para cinsi riski bulunmamaktadır.

19. 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
ANONİM ŞİRKETİ**

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

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

20. Ek dipnot: Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü

30 Eylül 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.

	Konsolide Olmayan (Bireysel) Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	İlgili Düzenleme	30 Eylül 2019 (TL)	31 Aralık 2018 (TL)
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(b)	15.282.083	7.956.547
B	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(a)	66.177.410	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)	-	-
	Diğer Varlıklar		4.006.383	4.930.120
D	Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 3/(p)	85.671.217	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	75.159.499	75.654.733
	Diğer Kaynaklar		10.511.718	10.871.423
D	Toplam Kaynaklar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 3/(p)	85.671.217	86.526.156
	Konsolide Olmayan (Bireysel) Diğer Finansal Bilgiler	İlgili Düzenleme	30 Eylül 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)	7.945.549	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	İşletmeciler Şirkete İştirak	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 28	205.341	205.341
J	Gayrinakdi Krediler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 31	1.000.000	1.000.000
K	Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 22/(e)	-	-
L	Tek Bir Şirketteki Para Ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 22/(l)	7.864.373	5.122.483

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

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

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

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

	Portföy Sınırlamaları	İlgili Düzenleme	Hesaplama	Asgari/Azami Oran	30 Eylül 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	77,25%	84,87%
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(b)	(A+C-A1)/D	Azami %49	18,08%	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	İşletmecisi 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	1,33%	1,32%
8	Vadeli/Vadesiz TL/Döviz	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 22/(e)	(A2-A1)/D	Azami %10	9,27%	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	9,18%	5,92%

.....