

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

**1 OCAK - 31 ARALIK 2020 HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLAR VE
BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU**

BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

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

A. Konsolide Olmayan Finansal Tabloların Bağımsız Denetimi

1. Görüş

Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin ("Şirket") 31 Aralık 2020 tarihli konsolide olmayan finansal durum tablosu ile aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait; konsolide olmayan kâr veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu, konsolide olmayan özkaynaklar değişim tablosu ve konsolide olmayan nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarının özeti de dâhil olmak üzere konsolide olmayan finansal tablo dipnotlarından oluşan konsolide olmayan finansal tablolarını denetlemiş bulunuyoruz.

Görüşümüze göre, ilişikteki konsolide olmayan finansal tablolar Şirket'in 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla konsolide olmayan finansal durumunu ve aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait konsolide olmayan finansal performansını ve konsolide olmayan nakit akışlarını Türkiye Finansal Raporlama Standartları'na ("TFRS'lere") uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır.

2. Görüşün Dayanağı

Yaptığımız bağımsız denetim, Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yayımlanan Türkiye Denetim Standartları'nın bir parçası olan Bağımsız Denetim Standartları'na ("BDS") uygun olarak yürütülmüştür. Bu standartlar kapsamındaki sorumluluklarımız, raporumuzun "Bağımsız Denetçinin Konsolide Olmayan Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları" bölümünde ayrıntılı bir şekilde açıklanmıştır. KGK tarafından yayımlanan Bağımsız Denetçiler için Etik Kurallar ("Etik Kurallar") ile konsolide olmayan finansal tabloların bağımsız denetimiyle ilgili mevzuatta yer alan etik hükümlere uygun olarak Şirket'ten bağımsız olduğumuzu beyan ederiz. Etik Kurallar ve mevzuat kapsamındaki etiğe ilişkin diğer sorumluluklar da tarafımızca yerine getirilmiştir. Bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bağımsız denetim kanıtlarının, görüşümüzün oluşturulması için yeterli ve uygun bir dayanak oluşturduğuna inanıyoruz.

3. Dikkat Çekilen Husus

Görüşümüzü etkilememekle birlikte, konsolide olmayan finansal tabloların muhasebe esasını açıklayan 2.1.1 no'lu dipnotuna dikkatinizi çekeriz. 27 numaralı TMS "Bireysel Finansal Tablolar" uyarınca, bağlı ortaklıkları olan şirketlerin konsolide finansal tablolarının hazırlanması gerekmektedir. Dolayısıyla, Şirket, 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla konsolide finansal tablolarını hazırlamış olup söz konusu finansal tablolar üzerinde 29 Ocak 2021 tarihli denetim raporu düzenlenmiş ve olumlu görüş açıklanmıştır. İlişikteki konsolide olmayan finansal tablolar ise, Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ye, Sermaye Piyasası Kurulu ("SPK") tarafından getirilen raporlama yükümlülüğünü karşılamak üzere hazırlanmıştır. Bu sebeple, konsolide olmayan finansal tabloların kullanımı başka amaçlar için uygun olmayabilir.

4. Kilit Denetim Konuları

Kilit denetim konuları, mesleki muhakememize göre cari döneme ait konsolide olmayan finansal tabloların bağımsız denetiminde en çok önem arz eden konulardır. Kilit denetim konuları, bir bütün olarak konsolide olmayan finansal tabloların bağımsız denetimi çerçevesinde ve konsolide olmayan finansal tablolara ilişkin görüşümüzün oluşturulmasında ele alınmış olup, bu konular hakkında ayrı bir görüş bildirmiyoruz.

Kilit denetim konuları	Denetimde konunun nasıl ele alındığı
Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerlerinin belirlenmesine ilişkin yapılan değerlendirme çalışmaları Esas Dipnot 2 ve 9'da belirtildiği üzere, Şirket yatırım amaçlı gayrimenkullerini gerçeğe uygun değerinden muhasebeleştirilmektedir. 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller, Şirket'in toplam konsolide olmayan varlıklarının % 65'ini oluşturmakta olup toplam değeri 56.811.924 TL'dir. 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin bağımsız değerlendirme eksperleri tarafından tespit edilen gerçeğe uygun değerleri; Genel Müdür Yardımcısı, İş Geliştirme Yönetmeni ve İmar Mevzuat Müdürü tarafından değerlendirilmiş olup, söz konusu değerler konsolide olmayan finansal tablolarda yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri olarak esas alınmıştır. Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkullerinin değerlemesi, önemli muhakeme alanlarını içerir ve öznel varsayımlarda bulunulmasını gerektirir. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerinin belirlenmesine ilişkin yapılan çalışma, yatırım amaçlı gayrimenkullerin kayıtlı değerinin gerek Şirket'in toplam varlıklarının önemli bir kısmını oluşturması, gerekse değerlemelerin öznel niteliği, önemli varsayım ve muhakemeler içermesi sebebiyle kilit denetim konusu olarak belirlenmiştir.	Uygulanan prosedürler: Kontrollerin değerlendirilmesi: Şirket'in atamış olduğu Değerleme Eksperti tarafından hazırlanan değerlendirme raporu üzerinde Genel Müdür Yardımcısı, İş Geliştirme Yönetmeni ve İmar Mevzuat Müdürü'nün gerçekleştirdiği kontrollerin tasarımı ve uygulamasını test ettik. Yönetim tarafından seçilen eksperlerin değerlendirilmesi: Değerleme Eksperti'nin yeterliliğini, ehliyetini ve tarafsızlığını değerlendirdik. Ayrıca, icra edilen çalışmanın kapsamı ve anlaşmanın şartlarını göz önünde bulundurarak kendisinin bağımsızlığını da değerlendirdik. Değerleme çalışmalarında kullanılan girdi ve varsayımların değerlendirilmesi: Şirket'in Değerleme Eksperti tarafından hazırlanan değerlendirme raporunu, uygulanan değerlendirme yöntemi ve kullanılan varsayımlarının uygunluğunu değerlendirdik. Kullanılan varsayımları, piyasa verileri ile karşılaştırarak bulgularımızı Şirket'in Değerleme Eksperti ile değerlendirdik. Şirket'in portföyündeki gayrimenkullerin tamamının değerleri Pazar Yaklaşımı yöntemi ile tespit edilmiştir. Değerleme raporunda yer alan ve tespit edilen gayrimenkul değeri üzerinde önemli etkisi olan girdilerin, birim satış değeri gibi, tutarlılığını gözlemlenebilen piyasa fiyatları ile karşılaştırarak takdir edilen değerlerin kabul edilebilir bir aralıkta olup olmadığını değerlendirdik. Konsolide olmayan finansal tablo açıklamalarının değerlendirilmesi: Dipnot 2 ve 9'da yer alan yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri ile ilgili açıklamaların değerlendirme eksper raporunda yer alan bilgilerle uyumunu inceledik. Uygulanan prosedürler neticesinde önemli bir bulgumuz olmamıştır.

5. Yönetimin ve Üst Yönetimden Sorumlu Olanların Konsolide Olmayan Finansal Tablolara İlişkin Sorumlulukları

Şirket yönetimi; konsolide olmayan finansal tabloların TFRS'lere uygun olarak hazırlanmasından, gerçeğe uygun bir biçimde sunumundan ve hata veya hile kaynaklı önemli yanlışlık içermeyecek şekilde hazırlanması için gerekli gördüğü iç kontrolden sorumludur.

Konsolide olmayan finansal tabloları hazırlarken yönetim; Şirket'in sürekliliğini devam ettirme kabiliyetinin değerlendirilmesinden, gerektiğinde süreklilikle ilgili hususları açıklamaktan ve Şirket'i tasfiye etme ya da ticari faaliyeti sona erdirmeye niyeti ya da mecburiyeti bulunmadığı sürece işletmenin sürekliliği esasını kullanmaktan sorumludur.

Üst yönetimden sorumlu olanlar, Şirket'in finansal raporlama sürecinin gözetiminden sorumludur.

6. Bağımsız Denetçinin Konsolide Olmayan Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları

Bir bağımsız denetimde, biz bağımsız denetçilerin sorumlulukları şunlardır:

Amacımız, bir bütün olarak finansal tabloların hata veya hile kaynaklı önemli yanlışlık içerip içermediğine ilişkin makul güvence elde etmek ve görüşümüzü içeren bir bağımsız denetçi raporu düzenlemektir. BDS'lere uygun olarak yürütülen bir bağımsız denetim sonucunda verilen makul güvence; yüksek bir güvence seviyesidir ancak, var olan önemli bir yanlışlığın her zaman tespit edileceğini garanti etmez. Yanlışlıklar hata veya hile kaynaklı olabilir. Yanlışlıkların, tek başına veya toplu olarak, finansal tablo kullanıcılarının bu konsolide olmayan tablolara istinaden alacakları ekonomik kararları etkilemesi makul ölçüde bekleniyorsa bu yanlışlıklar önemli olarak kabul edilir.

BDS'lere uygun olarak yürütülen bağımsız denetimin gereği olarak, bağımsız denetim boyunca mesleki muhakememizi kullanmakta ve meslekî şüpheciliğimizi sürdürmekteyiz. Tarafımızca ayrıca:

- Konsolide olmayan finansal tablolardaki hata veya hile kaynaklı “önemli yanlışlık” riskleri belirlenmekte ve değerlendirilmekte; bu risklere karşılık veren denetim prosedürleri tasarlanmakta ve uygulanmakta ve görüşümüze dayanak teşkil edecek yeterli ve uygun denetim kanıtı elde edilmektedir. Hile; muvazaa, sahtekârlık, kasıtlı ihmal, gerçeğe aykırı beyan veya iç kontrol ihlali fiillerini içerebildiğinden, hile kaynaklı önemli bir yanlışlığı tespit edememe riski, hata kaynaklı önemli bir yanlışlığı tespit edememe riskinden yüksektir.
- Şirket'in iç kontrolünün etkinliğine ilişkin bir görüş bildirmek amacıyla değil ama duruma uygun denetim prosedürlerini tasarlamak amacıyla denetimle ilgili iç kontrol değerlendirilmektedir.

- Yönetim tarafından kullanılan muhasebe politikalarının uygunluğu ile yapılan muhasebe tahminleri ile ilgili açıklamaların makul olup olmadığı değerlendirilmektedir.
- Elde edilen denetim kanıtlarına dayanarak Şirket'in sürekliliğini devam ettirme kabiliyetine ilişkin ciddi şüphe oluşturabilecek olay veya şartlarla ilgili önemli bir belirsizliğin mevcut olup olmadığı hakkında ve yönetimin işletmenin sürekliliği esasının kullanılmasının uygunluğu hakkında sonuca varılmaktadır. Önemli bir belirsizliğin mevcut olduğu sonucuna varmamız hâlinde, raporumuzda, finansal tablolardaki ilgili açıklamalara dikkat çekmemiz ya da bu açıklamaların yetersiz olması durumunda olumlu görüş dışında bir görüş vermemiz gerekmektedir. Vardığımız sonuçlar, bağımsız denetçi raporu tarihine kadar elde edilen denetim kanıtlarına dayanmaktadır. Bununla birlikte, gelecekteki olay veya şartlar Şirket'in sürekliliğini sona erdirebilir.
- Konsolide olmayan finansal tabloların açıklamaları dâhil olmak üzere, genel sunumu, yapısı ve içeriği ile bu tabloların, temelini oluşturan işlem ve olayları gerçeğe uygun sunumu sağlayacak şekilde yansıtmayı yansıtmadığı değerlendirilmektedir.

Diğer hususların yanı sıra, denetim sırasında tespit ettiğimiz önemli iç kontrol eksiklikleri dâhil olmak üzere, bağımsız denetimin planlanan kapsamı ve zamanlaması ile önemli denetim bulgularını üst yönetimden sorumlu olanlara bildirmekteyiz.

Bağımsızlığa ilişkin etik hükümlere uygunluk sağladığımızı üst yönetimden sorumlu olanlara bildirmiş bulunmaktayız. Ayrıca bağımsızlık üzerinde etkisi olduğu düşünülebilecek tüm ilişkiler ve diğer hususlar ile varsa, ilgili önlemleri üst yönetimden sorumlu olanlara iletmiş bulunmaktayız.

Üst yönetimden sorumlu olanlara bildirilen konular arasından, cari döneme ait konsolide olmayan finansal tabloların bağımsız denetiminde en çok önem arz eden konuları yani kilit denetim konularını belirlemekteyiz. Mevzuatın konunun kamuya açıklanmasına izin vermediği durumlarda veya konuyu kamuya açıklamanın doğuracağı olumsuz sonuçların, kamuya açıklamanın doğuracağı kamu yararını aşacağına makul şekilde beklendiği oldukça istisnai durumlarda, ilgili hususun bağımsız denetçi raporumuzda bildirilmemesine karar verebiliriz.



B. Mevzuattan Kaynaklanan Diğer Yükümlölükler

1. 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun ("TTK") 402. Maddesi'nin dördüncü fıkrası uyarınca, Şirket'in 1 Ocak - 31 Aralık 2020 hesap döneminde defter tutma düzeninin, kanun ile şirket esas sözleşmesinin finansal raporlamaya ilişkin hükümlerine uygun olmadığına dair önemli bir hususa rastlanmamıştır.
2. TTK'nın 402. Maddesi'nin dördüncü fıkrası uyarınca, Yönetim Kurulu tarafımıza denetim kapsamında istenen açıklamaları yapmış ve istenen belgeleri vermiştir.
3. TTK'nın 398. Maddesi'nin dördüncü fıkrası uyarınca düzenlenen Riskin Erken Saptanması Sistemi ve Komitesi Hakkında Denetçi Raporu 29 Ocak 2021 tarihinde Şirket'in Yönetim Kurulu'na sunulmuştur.

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

Baki Erdal, SMMM
Sorumlu Denetçi

İstanbul, 29 Ocak 2021

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

İÇİNDEKİLER	SAYFA
KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL DURUM TABLOSU	1 - 2
KONSOLİDE OLMAYAN KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU	3
KONSOLİDE OLMAYAN ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU	4
KONSOLİDE OLMAYAN NAKİT AKIŞ TABLOSU	5
KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR	6-57
NOT 1 ŞİRKETİN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU	6
NOT 2 KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR	7-25
NOT 3 BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA	25
NOT 4 NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	25-26
NOT 5 FİNANSAL YATIRIMLAR	26-27
NOT 6 TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR	28-29
NOT 7 STOKLAR	29-30
NOT 8 DİĞER DÖNEN VARLIKLAR	30
NOT 9 YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER	30-31
NOT 10 MADDİ VE MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR	32-33
NOT 11 KARŞILIKLAR, ŞARTA BAĞLI VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER	34-39
NOT 12 ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR KAPSAMINDA BORÇLAR	39
NOT 13 ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALARA İLİŞKİN KARŞILIKLAR	39-40
NOT 14 DİĞER KISA VE UZUN VADELİ KARŞILIKLAR	40-41
NOT 15 PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER	41
NOT 16 VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ	41
NOT 17 İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI	41-43
NOT 18 ÖZKAYNAKLAR	43-45
NOT 19 HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ	45-46
NOT 20 NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER	46-47
NOT 21 ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER	47-48
NOT 22 YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER	48
NOT 23 FİNANSMAN GELİRLERİ VE GİDERLERİ	48
NOT 24 PAY BAŞINA KAZANÇ	48
NOT 25 FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ	49-55
NOT 26 BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR	55
NOT 27 FİNANSAL TABLOLARI ÖNEMLİ ÖLÇÜDE ETKİLEYEN YA DA MALİ TABLOLARIN AÇIK, YORUMLANABİLİR VE ANLAŞILABİLİR OLMASI AÇISINDAN AÇIKLANMASI GEREKLİ OLAN DİĞER HUSUSLAR	55
EK DİPNOT PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ	56-57

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

**31 ARALIK 2020 TARİHİ İTİBARIYLA
KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL DURUM TABLOSU (BİLANÇO)**

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

	Dipnot referansları	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2020	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2019
VARLIKLAR			
Dönen varlıklar		27.813.267	28.715.071
Nakit ve nakit benzerleri	4	8.244.381	8.206.656
Finansal yatırımlar	5	13.912.376	15.025.486
Ticari alacaklar			
- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	6	380.457	391.848
Diğer alacaklar			
- İlişkili taraflardan diğer alacaklar	6	285.026	-
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	6	899.665	823.891
Stoklar	7	2.956.583	2.956.583
Peşin ödenmiş giderler	15	496.257	527.132
Diğer dönen varlıklar	8	638.522	783.475
Duran varlıklar		60.227.983	59.898.785
Finansal yatırımlar	5	205.341	205.341
Ticari alacaklar			
- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	6	507.446	795.832
Diğer alacaklar			
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar		21.869	36.113
Stoklar	7	1.425.097	1.206.310
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	9	56.811.924	56.308.000
Maddi duran varlıklar	10	1.252.417	1.318.337
Maddi olmayan duran varlıklar	10	3.889	5.594
Peşin ödenmiş giderler		-	23.258
Toplam varlıklar		88.041.250	88.613.856

Takip eden açıklama ve dipnotlar bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

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

**31 ARALIK 2020 TARİHİ İTİBARIYLA
KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL DURUM TABLOSU (BİLANÇO)**

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

	Dipnot referansları	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2020	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2019
KAYNAKLAR			
Kısa vadeli yükümlülükler		3.477.027	3.514.751
Ticari borçlar			
- İlişkili taraflara borçlar	6, 17	556.798	535.596
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	6	65.951	92.234
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	12	141.660	125.771
Diğer borçlar			
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	6	143.816	194.506
Kısa vadeli karşılıklar			
- Diğer kısa vadeli karşılıklar	14	2.568.802	2.566.644
Uzun vadeli yükümlülükler		4.210.419	6.011.727
Uzun vadeli karşılıklar			
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar	13	1.091.805	1.167.123
- Diğer uzun vadeli karşılıklar	14	3.118.614	4.844.604
Özkaynaklar		80.353.804	79.087.378
Ana ortaklığa ait özkaynaklar		80.353.804	79.087.378
Ödenmiş sermaye	18	40.000.000	40.000.000
Sermaye düzeltme farkları	18	91.456.689	91.456.689
Ortak kontrole tabi teşebbüs veya 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 (kayıpları)/kazançları	18	(293.513)	(332.039)
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	18	5.228.249	5.228.249
Geçmiş yıllar karları veya zararları		(66.693.355)	(70.202.665)
Net dönem karı veya zararı		1.227.900	3.509.310
Toplam kaynaklar		88.041.250	88.613.856

Takip eden açıklama ve dipnotlar bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

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

**31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE OLMAYAN KAR VEYA ZARAR VE DİĞER
KAPSAMLI GELİR TABLOSU**

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

	Dipnot referansları	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2020	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2019
<u>Kar veya Zarar Kısım</u>			
Hasılat	19	2.707.585	3.697.912
Satışların maliyeti (-)	19, 20	(210.147)	(432.263)
Brüt kar		2.497.438	3.265.649
Genel yönetim giderleri (-)	20	(4.348.748)	(4.234.012)
Pazarlama giderleri (-)	20	(1.040.956)	(1.177.399)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	21	3.718.068	5.659.258
Esas faaliyetlerden diğer giderler(-)	21	(2.484.506)	(2.745.038)
Esas faaliyet (zararı)/karı		(1.658.704)	768.458
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	22	1.498.671	1.217.292
Finansman geliri/(gideri) öncesi faaliyet (zararı)/karı		(160.033)	1.985.750
Finansman gelirleri	23	2.399.060	1.526.755
Finansman giderleri (-)	23	(1.011.127)	(3.195)
Sürdürülen faaliyetlerden vergi öncesi kar		1.227.900	3.509.310
Sürdürülen faaliyetler vergi (gideri)/geliri			
Dönem vergi geliri/(gideri)		-	-
Sürdürülen faaliyetlerden dönem karı		1.227.900	3.509.310
Pay başına kar			
Pay başına kazanç	24	0,0307	0,0877
Diğer kapsamlı gelir/(gider) kısmı			
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar			
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları/(kayıpları)	13	38.526	(76.665)
TOPLAM KAPSAMLI GELİR/(GİDER)		1.266.426	3.432.645

Takip eden açıklama ve dipnotlar bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU

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

				Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelir/(giderler)		Birikmiş karlar/(zararlar)		
	Ödenmiş sermaye	Sermaye Düzeltilme farkları	Ortak kontrole tabi teşebbüs veya işletmeleri içeren birleşmelerin etkisi	Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları/kayıpları	Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	Geçmiş yıllar karı/(zararı)	Net dönem karı/(zararı)	Toplam özkaynaklar
1 Ocak 2020	40.000.000	91.456.689	9.427.834	(332.039)	5.228.249	(70.202.665)	3.509.310	79.087.378
Transferler	-	-	-	-	-	3.509.310	(3.509.310)	-
Toplam kapsamlı dönem gelir/(gideri)	-	-	-	38.526	-	-	1.227.900	1.266.426
<i>Diğer kapsamlı gelir/(gider)</i>	-	-	-	38.526	-	-	-	38.526
Net dönem karı/(zararı)	-	-	-	-	-	-	1.227.900	1.227.900
31 Aralık 2020	40.000.000	91.456.689	9.427.834	(293.513)	5.228.249	(66.693.355)	1.227.900	80.353.804
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)	-	-	-	(76.665)	-	-	3.509.310	3.432.645
<i>Diğer kapsamlı gelir/(gider)</i>	-	-	-	(76.665)	-	-	-	(76.665)
Net dönem karı/(zararı)	-	-	-	-	-	-	3.509.310	3.509.310
31 Aralık 2019	40.000.000	91.456.689	9.427.834	(332.039)	5.228.249	(70.202.665)	3.509.310	79.087.378

Takip eden açıklama ve dipnotlar bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

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

**31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE OLMAYAN NAKİT AKIŞ TABLOSU**

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

	Dipnot Referanslar	Bağımsız denetimden geçmiş 1 Ocak - 31 Aralık 2020	Bağımsız denetimden geçmiş 1 Ocak - 31 Aralık 2019
İşletme faaliyetlerinden nakit akışları		(4.081.041)	(16.725.647)
Dönem karı/(zararı)		1.227.900	3.509.310
Dönem net karı/(zararı) mutabakatı ile ilgili düzeltmeler		(3.321.945)	(4.932.218)
Amortisman ve itfa gideri ile ilgili düzeltmeler	10	67.625	66.263
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler		1.265.649	1.445.516
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar iptali ile ilgili düzeltmeler	13	158.332	192.291
Dava ve/veya ceza karşılıkları (iptali) ile ilgili düzeltmeler	6	104.972	74.645
Sektörel gereksinimler çerçevesinde ayrılan karşılıklar iptali ile ilgili düzeltmeler		1.002.345	1.178.580
Faiz (gelirleri) ve giderleri ile ilgili düzeltmeler	23	(843.327)	(1.526.601)
Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer (kazançları) ile ilgili düzeltmeler	9, 21	(3.048.924)	(3.521.060)
Maddi duran varlıkların elden çıkarılmasından kaynaklanan (kazançlar) ile ilgili düzeltmeler	10	(136.824)	-
Yatırım amaçlı gayrimenkullerin elden çıkarılmasından kaynaklanan (kazançlar) ile ilgili düzeltmeler	21	(593.614)	(1.044.869)
Kar/(zarar) mutabakatı ile ilgili diğer düzeltmeler	21	(32.530)	(351.467)
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler		934.306	(12.576.562)
Finansal yatırımlardaki azalış/(artış)	5	1.113.110	(14.059.400)
Ticari alacaklardaki azalış/(artış) ile ilgili düzeltmeler		227.335	1.247.319
Faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki azalış (artış) ile ilgili diğer düzeltmeler		(147.470)	533.283
Stoklardaki azalışlar/(artışlar) ile ilgili düzeltmeler	7	(218.787)	(231.460)
Ticari borçlardaki artış/(azalış) ile ilgili düzeltmeler	6	(5.081)	(59.360)
Faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki (azalış)/artış ile ilgili düzeltmeler		(34.801)	17.502
Ertelenmiş gelirlerdeki (müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerin dışında kalanlar) artış/(azalış)		-	(24.446)
Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları		(1.159.739)	(13.999.470)
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar kapsamında yapılan ödemeler	13	(195.125)	-
Diğer nakit girişleri/(çıkışları)		(2.726.177)	(2.726.177)
Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları		3.275.438	16.415.241
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların satışından kaynaklanan nakit girişleri	10	136.824	-
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları	10	-	(32.778)
Yatırım amaçlı gayrimenkul satımından kaynaklanan nakit girişleri		3.138.614	16.448.019
Finansman faaliyetlerinden nakit akışları		900.098	1.556.612
Alınan faiz		900.098	1.556.612
Nakit ve nakit benzerlerindeki net artış		94.495	1.246.206
Dönem başı nakit ve nakit benzerleri	4	8.142.287	6.896.081
Dönem sonu nakit ve nakit benzerleri	4	8.236.782	8.142.287

Takip eden açıklama ve dipnotlar bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

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

**31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN
AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

1. ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET 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. 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla, Şirket'in BİST'e kayıtlı %49 oranında hissesi mevcuttur ve Şirket'in hisselerinin çoğunluğunu elinde bulunduran hissedarlar ve hisse oranları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2020 (%)	31 Aralık 2019 (%)
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) hisselerden de %4,44 oranında satın aldığından, toplam hisseleri %30,45 seviyesindedir.

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

Şirket'in 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla çalışan sayısı 9 kişidir (31 Aralık 2019: 12 kişi).

Finansal tabloların onaylanması

31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla ve bu tarihte sona eren hesap dönemine ait olarak hazırlanan konsolide olmayan finansal tablolar, Yönetim Kurulu tarafından 29 Ocak 2021 tarihinde onaylanmıştır. Genel Kurul ve bazı düzenleyici kurumlar onaylanan konsolide olmayan finansal tabloları değiştirme yetkisine sahiptir.

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

**31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN
AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

2. KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1 Sunuma ilişkin temel esaslar

2.1.1 Uygulanan muhasebe standartları

İlişikteki 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.

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 konsolide olmayan finansal tabloları, bu karar çerçevesinde hazırlanmıştır.

Muhasebe Esası:

Şirket, konsolide olmayan finansal tablolarını Sermaye Piyasası Kurulu (“SPK”) tarafından getirilen raporlama yükümlülüğünü karşılamak üzere hazırlamıştır. Konsolide olmayan finansal tablolarda yer alan bağlı ortaklık, TMS 27 - Bireysel Finansal Tablolar, uyarınca maliyet bedelinden muhasebeleştirilmiştir (Bkz Dipnot 5). Şirket konsolide olmayan finansal tablolarının yanısıra, konsolide finansal tablolarını da TFRS’ye uygun olarak hazırlamış ve Şirket yönetimi konsolide finansal tabloları 29 Ocak 2021 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, konsolide olmayan finansal tablolarını işletmenin sürekliliği ilkesine göre hazırlamıştır.

2.1.4 İşlevsel ve raporlama para birimi

Şirket’in 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.

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

**31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN
AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

**2. KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR
(Devamı)**

2.1 Sunuma ilişkin temel esaslar (Devamı)

2.1.5 Karşılaştırmalı bilgiler ve önceki dönem tarihli finansal tabloların yeniden düzenlenmesi

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

2.1.6 Finansal tabloların hazırlanış şekli

İlişikteki yıl sonu konsolide olmayan finansal tablolar Sermaye Piyasası Kurulu’nun (“SPK”) 13 Haziran 2013 tarihli ve 28676 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Seri II, 14.1 No’lu “Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği” (“Tebliğ”) hükümleri uyarınca Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu (“KGK”) tarafından yayımlanan ve yürürlüğe girmiş olan Türkiye Finansal Raporlama Standartları (“TFRS”) ile bunlara ilişkin ek ve yorumlara uygun olarak hazırlanmıştır. Ayrıca ilişikteki konsolide olmayan finansal tablolar KGK tarafından 15 Nisan 2019 tarihinde yayınlanan TFRS taksonomisine uygun olarak sunulmuştur.

2.2 Muhasebe politikalarındaki değişiklikler

a. 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla yürürlükte olan yeni standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar:

Yeni TMS/TFRS’nin finansal tablolara etkileri ile ilgili açıklamalar:

- a) TMS/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 seyretilmiş 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.
- **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

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

**31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN
AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

**2. KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR
(Devamı)**

2.2 Muhasebe politikalarındaki değişiklikler (Devamı)

- **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 karşılınması 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 16 'Kiralamalar - COVID 19 Kira imtiyazlarına ilişkin' değişiklikler;** 1 Haziran 2020 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. COVID-19 salgını sebebiyle kiracılara kira ödemelerinde bazı imtiyazlar sağlanmıştır. Bu imtiyazlar, kira ödemelerine ara verilmesi veya ertelenmesi dahil olmak üzere çeşitli şekillerde olabilir. 28 Mayıs 2020 tarihinde, UMSK UFRS 16 Kiralamalar standardında yayımladığı değişiklik ile kiracıların kira ödemelerinde COVID-19 sebebiyle tanınan imtiyazların, kiralamada yapılan bir değişiklik olup olmadığını değerlendirmemeleri konusunda isteğe bağlı kolaylaştırıcı bir uygulama getirmiştir. Kiracılar, bu tür kira imtiyazlarını kiralamada yapılan bir değişiklik olmaması durumunda geçerli olan hükümler uyarınca muhasebeleştirmeyi seçebilirler. Bu uygulama kolaylığı çoğu zaman kira ödemelerinde azalmayı tetikleyen olay veya koşulun ortaya çıktığı dönemlerde kira imtiyazının değişken kira ödemesi olarak muhasebeleştirilmesine neden olur.
- b. 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş olan standartlar ve değişiklikler:**
- **TFRS 17, "Sigorta Sözleşmeleri";** 1 Ocak 2023 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**

**31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN
AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

**2. KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR
(Devamı)**

2.2 Muhasebe politikalarındaki değişiklikler (Devamı)

- **TMS 1, "Finansal tabloların sunumu" standardının yükümlülüklerin sınıflandırılmasına ilişkin değişikliği;** 1 Ocak 2022 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. TMS 1, "Finansal tabloların sunumu" standardında yapılan bu dar kapsamlı değişiklikler, raporlama dönemi sonunda mevcut olan haklara bağlı olarak yükümlülüklerin cari veya cari olmayan olarak sınıflandırıldığını açıklamaktadır. Sınıflandırma, raporlama tarihinden sonraki olaylar veya işletmenin beklentilerinden etkilenmemektedir (örneğin, bir imtiyazın alınması veya sözleşmenin ihlali). Değişiklik ayrıca, TMS 1'in bir yükümlülüğün "ödenmesi"nin ne anlama geldiğini açıklığa kavuşturmaktadır.
- **TFRS 3, TMS 16, TMS 37'de yapılan dar kapsamlı değişiklikler ve TFRS 1, TFRS 9, TMS 41 ve TFRS 16'da yapılan bazı yıllık iyileştirmeler;** 1 Ocak 2022 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir.
 - **TFRS 3 'İşletme birleşmeleri'nde yapılan değişiklikler;** bu değişiklik İşletme birleşmeleri için muhasebe gerekliliklerini değiştirmeden TFRS 3'te Finansal Raporlama için Kavramsal Çerçeveye yapılan bir referansı güncellemektedir.
 - **TMS 16 'Maddi duran varlıklar' da yapılan değişiklikler;** bir şirketin, varlık kullanıma hazır hale gelene kadar üretilen ürünlerin satışından elde edilen gelirin maddi duran varlığın tutarından düşülmesini yasaklamaktadır. Bunun yerine, şirket bu tür satış gelirlerini ve ilgili maliyeti kar veya zarara yansıtacaktır.
 - **TMS 37, 'Karşılıklar, Koşullu Borçlar ve Koşullu Varlıklar' da yapılan değişiklikler'** bu değişiklik bir sözleşmeden zarar edilip edilmeyeceğine karar verirken bir şirketin hangi maliyetleri içerdiklerini belirtir.
- **TFRS 9, TMS 39, TFRS 7, TFRS 4 ve TFRS 16'daki değişiklikler - Gösterge faiz oranı reformu Faz 2;** 1 Ocak 2021 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu Faz 2 değişikliği, bir gösterge faiz oranının alternatifiyle değiştirilmesi de dahil olmak üzere reformların uygulanmasından kaynaklanan sorunları ele almaktadır.
- **TFRS 17 ve TFRS 4 "Sigorta Sözleşmeleri"nde yapılan değişiklikler, TFRS 9'un uygulanmasının ertelenmesi;** 1 Ocak 2021 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler, TFRS 17'nin uygulama tarihini iki yıl süreyle 1 Ocak 2023'e ertelemektedir ve TFRS 9 Finansal Araçlar standardının uygulanma tarihine yönelik, TFRS 4'teki geçici muafiyetin sabit tarihi 1 Ocak 2023'e ertelenmiştir.

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

**31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN
AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

**2. KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR
(Devamı)**

2.3 Değişen muhasebe politikalarının etkileri

Mali durum ve performans trendlerinin tespitine imkan vermek üzere, Şirket'in finansal tabloları önceki dönemle karşılaştırmalı olarak hazırlanmaktadır. Cari dönem finansal tabloların sunumu ile uygunluk sağlanması açısından karşılaştırmalı bilgiler gerekli görüldüğünde yeniden sınıflandırılır ve önemli farklılıklar açıklanır.

Şirket sunduğu finansal tablolarında birbiriyle tutarlı muhasebe politikaları uygulamıştır. Şirket'in cari dönem içerisinde muhasebe politika ve tahminlerinde gerçekleşen önemli değişiklikleri bulunmamakla birlikte, finansal yatırımlar altında sınıflandırdığı bono için iç verime dayalı, devlet tahvili için ise piyasa verileri alınarak hesaplanan ağırlıklı ortalama fiyatları üzerinden faiz geliri hesaplayıp muhabeleştirmektedir. Ayrıca, Şirket vadeli mevduatlarının faiz hesaplamasında, 2019 yılı ilk üç çeyreğinde basit faiz yöntemini kullanmış olup, 2019 yılı son çeyreği itibarıyla iç verime dayalı faiz yöntemine göre hesaplama yapmaya başlamış ve 2020 yılında da iç verime dayalı faiz yönetime göre hesaplama yapmaya devam etmiştir.

2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti

Konsolide olmayan finansal tabloların hazırlanmasında izlenen önemli muhasebe politikaları aşağıda özetlenmiştir:

Nakit ve nakit benzeri değerler

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

İlişkili taraflar

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

Söz konusu kişinin,

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

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

- (i) İşletme ve Şirket'in aynı grubun üyesi olması halinde.
- (ii) İşletmenin, diğer işletmenin (veya diğer işletmenin de üyesi olduğu bir grubun üyesinin) iştiraki ya da iş ortaklığı olması halinde.
- (iii) Her iki işletmenin de aynı bir üçüncü tarafın iş ortaklığı olması halinde.
- (iv) İşletmelerden birinin üçüncü bir işletmenin iş ortaklığı olması ve diğer işletmenin söz konusu üçüncü işletmenin iştiraki olması halinde.
- (v) İşletmenin, Şirket'in ya da Şirket ile ilişkili olan bir işletmenin çalışanlarına ilişkin olarak işten ayrılma sonrasında sağlanan fayda planlarının olması halinde. Şirket'in kendisinin böyle bir planının olması halinde, sponsor olan işverenler de Şirket ile ilişkilidir.

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

**31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN
AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

**2. KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR
(Devamı)**

2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

- (vi) İşletmenin (a) maddesinde tanımlanan bir kişi tarafından kontrol veya müştereken kontrol edilmesi halinde.
- (vii) (a) maddesinin (i) bendinde tanımlanan bir kişinin işletme üzerinde önemli etkisinin bulunması veya söz konusu işletmenin (ya da bu işletmenin ana ortaklığının) kilit yönetici personelinin bir üyesi olması halinde.

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

Faiz gelir ve giderleri

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

Yabancı para işlemleri

Dönem içinde gerçekleşen dövizli işlemler, işlem tarihlerinde geçerli olan döviz kurları üzerinden çevrilmiştir. Dövizle dayalı parasal varlık ve yükümlülükler, dönem sonunda geçerli olan TCMB döviz alış kurları üzerinden TL'ye çevrilmiştir. Dövizle dayalı parasal varlık ve yükümlülüklerin çevrimlerinden doğan kur kazancı veya zararları, kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosuna yansıtılmıştır. 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla ABD doları işlemlerinde kullanılan dönem sonu kuru 7,3405 TL, Avro işlemlerinde kullanılan dönem sonu kuru ise 9,0079 TL'dir (31 Aralık 2019: 1 ABD doları 5,9402 TL, 1 Avro 6,6506 TL).

Ticari alacaklar

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

Şirket, finansal tablolarında itfa edilmiş maliyet bedelinden muhasebeleştirilen, önemli bir finansman bileşeni içermeyen, ticari alacaklarının değer düşüklüğü hesaplamalarında TFRS 9 Standardı'nda yer alan "basitleştirilmiş yaklaşım" ı uygulamayı tercih etmiştir.

1 Ocak 2018 tarihinden önce yürürlükte olan TMS 39, "Finansal Araçlar: Muhasebeleştirme ve Ölçme" Standardı'nda yer alan "gerçekleşen kredi zararları modeli" yerine TFRS 9, "Finansal Araçlar" Standardı'nda "beklenen kredi zararları modeli" tanımlanmıştır. Beklenen kredi zararları, finansal araçların, beklenen ömürleri boyunca oluşması muhtemel kredi zararlarının, geçmiş istatistiklere göre ağırlıklandırılmış bir tahminidir. Beklenen kredi zararlarının hesaplamasında, geçmiş kredi zararı deneyimleri ile birlikte, Şirket'in geleceğe yönelik tahminleri de dikkate alınmaktadır.

Şüpheli alacak tutarına karşılık ayrılmasını takiben, şüpheli alacak tutarının tamamının veya bir kısmının tahsil edilmesi durumunda, tahsil edilen tutar ayrılan şüpheli alacak karşılığından düşülerek esas faaliyetlerden diğer gelirlere kaydedilir.

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

**31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN
AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

**2. KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR
(Devamı)**

2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

Stoklar

Stoklar, maliyetin veya net gerçekleşebilir değerin düşük olanı ile değeri belirlenir. Stoklara dahil edilen maliyet unsurları Şirket tarafından kısa vadede satış amaçlı konut inşa etmek için elde tutulan arsalar ve bu arsalar üzerinde inşaatı devam etmekte olan konutların maliyetlerinden oluşmaktadır. Stokların maliyeti tüm satın alma maliyetlerini, dönüştürme maliyetlerini ve stokların mevcut durumuna ve konumuna getirilmesi için katılan diğer maliyetleri içerir. Stokların birim maliyeti, elde etme maliyeti veya net gerçekleşebilir değerin düşük olanı yöntemi kullanılarak belirlenmiştir. Halihazırda veya yakın bir gelecekte üzerinde konut inşaatı yapılması öngörülen arsalar, stoklar içerisinde değerlendirilmiştir. Bilanço tarihi itibarıyla satışının bir yıldan daha uzun sürmesi beklenen stoklar, duran varlıklar altında sınıflandırılmıştır.

Maddi duran varlıklar

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

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

	Yıllar
Binalar	41-42
Döşeme ve demirbaşlar	4-5
Özel maliyetler	2

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

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

Yatırım amaçlı gayrimenkuller

Yatırım amaçlı gayrimenkuller, kira ve/veya değer artış kazancı elde etmek amacıyla elde tutulan gayrimenkuller olup, ilk olarak maliyet değerleri ve buna dahil olan işlem maliyetleri ile ölçülürler. Başlangıç muhasebeleştirilmesi sonrasında yatırım amaçlı gayrimenkuller bilanço tarihi itibarıyla piyasa koşullarını yansıtan gerçeğe uygun değer ile muhasebeleştirilirler. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerindeki değişikliklerden kaynaklanan kazanç veya zararlar oluştuğu dönemde kapsamlı gelir tablosuna dahil edilirler.

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

**31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN
AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

**2. KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR
(Devamı)**

2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

Yatırım amaçlı gayrimenkulün kullanım dışı kalması veya elden çıkarılması durumunda meydana gelen kazanç veya kayıplar; varlığın elden çıkarılmasından kaynaklanan net tahsilatlar ile gayrimenkulün defter değeri arasındaki farktır ve kullanıma son verilme veya elden çıkarılma döneminde yatırım amaçlı gayrimenkul net değer artış kârı veya zararı olarak muhasebeleştirilir.

Özellikli bir yatırım amaçlı gayrimenkulün alımı, inşası veya üretimi sırasında ortaya çıkan borçlanma maliyetleri aktifleştirilir, söz konusu aktifleştirme, varlık tamamlanana kadar devam eder. Şirket, gayrimenkule ilişkin günlük hizmet giderlerini yatırım amaçlı gayrimenkulün defter değerinde muhasebeleştirmemektedir. Bu maliyetler gerçekleştikçe kâr veya zararda muhasebeleştirilir. Gayrimenkule ilişkin "bakım ve onarım" harcamaları oluştukları dönemde gelir tablosu ile ilişkilendirilir.

Şirket, ilk muhasebeleştirme sonrasında, yatırım amaçlı gayrimenkullerini gerçeğe uygun değer yöntemi ile değerlemektedir. Gerçeğe uygun değerın tespitinde, aktif piyasa fiyatı gerekli görülen durumlarda spesifik olarak söz konusu varlığın, yapısal özellikleri, koşulları ve konumu göz önünde bulundurularak değiştirilebilir. Bu bilginin olmadığı durumlarda, Şirket indirgenmiş nakit akım yöntemi gibi alternatif değerlendirme yöntemlerine başvurmaktadır. Şirket makul ölçülere göre hesaplanmış bir dizi gerçeğe uygun değer tahmini arasından en güvenilir tahmini yapabilmek için söz konusu farklılıkları oluşturan koşulları dikkate alır.

Yatırım amaçlı gayrimenkulün gerçeğe uygun değeri, gayrimenkulün geliştirilmesi veya kıymetinin artırılmasına yönelik gelecekteki yatırım harcamalarını ve söz konusu harcamalardan gelecekte elde edilecek yararları yansıtmaz.

Bir gayrimenkulün yatırım amaçlı gayrimenkul sınıfına transferi veya bu sınıftan transferi sadece ve sadece kullanımında bir değişiklik olduğu zaman yapılır, aşağıdaki şartlar gerçekleştiğinde transfer gerçekleştirilir:

- Yatırım amaçlı gayrimenkulden sahibi tarafından kullanılan gayrimenkule transferi amacıyla, sahibi tarafından kullanılmasına başlanması;
- Yatırım amaçlı gayrimenkulden stoklara transfer için satış amacıyla, geliştirilmeye başlanması;
- Sahibi tarafından kullanılan gayrimenkulden yatırım amaçlı gayrimenkule transferi amacıyla, sahibi tarafından kullanılmasına son verilmesi veya
- Stoklardan yatırım amaçlı gayrimenkullere transfer için, bir başkasına faaliyet kiralaması suretiyle kiralamanın başlaması

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

**31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN
AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

**2. KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR
(Devamı)**

2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

Şirket, yatırım amaçlı gayrimenkulünü stoklara transferinin ancak ve ancak kullanımında bir değişiklik olduğu zaman gerçekleştirir, anılan kullanım değişikliğinin kanıtı ise geliştirme yaptıktan sonra satmak amacıyla geliştirme faaliyetinin başlamasıdır. Şirket yatırım amaçlı gayrimenkulünü herhangi bir geliştirme yapmadan elden çıkarmaya karar verirse, gayrimenkulü finansal durum tablosundan çıkarana kadar yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflandırmaya devam eder ve stok olarak dikkate almaz. Benzer şekilde, Şirket mevcut bir yatırım amaçlı gayrimenkulünü, ileride de yatırım amaçlı gayrimenkul olarak kullanmaya devam etmek amacıyla yeniden geliştirmeye başlaması durumunda, bu gayrimenkul yatırım amaçlı gayrimenkul olarak kalır ve yeniden geliştirme sürecinde sahibi tarafından kullanılan gayrimenkul olarak yeniden sınıflandırılmaz.

Gerçeğe uygun değer esasına göre izlenen yatırım amaçlı gayrimenkulden, sahibi tarafından kullanılan gayrimenkul sınıfına yapılan bir transferde, transfer sonrasında TMS 16'ya göre yapılan muhasebeleştirme işlemindeki tahmini maliyeti, anılan gayrimenkulün kullanım şeklindeki değişikliğin gerçekleştiği tarihteki gerçeğe uygun değer olacaktır.

Sahibi tarafından kullanılan bir gayrimenkulün, gerçeğe uygun değer esasına göre gösterilecek yatırım amaçlı bir gayrimenkule dönüşmesi durumunda, Şirket, kullandığı değişikliğin gerçekleştiği tarihe kadar TMS 16' yı uygular. Şirket, TMS 16'ya göre hesaplanmış olan gayrimenkulün defter değeri ile gerçeğe uygun değeri arasında bu tarihte meydana gelecek farklılığı ise yine TMS 16'ya göre yapılmış bir yeniden değerlendirme gibi işleme tabi tutar.

Sahibi tarafından kullanılmakta olan bir gayrimenkul, gerçeğe uygun değer esasından gösterilen yatırım amaçlı bir gayrimenkule dönüştüğü tarihe kadar amortismanına tabi tutulur ve oluşan değer düşüklüğü zararı finansal tablolara yansıtılır. Şirket, TMS 16'ya göre hesaplanmış olan gayrimenkulün defter değeri ile gerçeğe uygun değeri arasında bu tarihte meydana gelecek farklılığı ise yine TMS 16'ya göre yapılmış bir yeniden değerlendirme gibi işleme tabi tutar. Başka bir deyişle:

- (a) Gayrimenkulün defter değerinde meydana gelen azalma, kâr veya zarar olarak muhasebeleştirilir. Ancak, ilgili gayrimenkul için önceki dönemlerde oluşmuş yeniden değerlendirme fazlasının bulunması durumunda, söz konusu azalma yeniden değerlendirme fazlası hesabından mahsup edilir, kalan kısım ise kapsamlı gelire yansıtılır.
- (b) Defter değerinde meydana gelen artış aşağıda belirtildiği gibi işleme tabi tutulur:
 - (i) Artış, bu gayrimenkul için daha önce meydana gelmiş değer düşüklüğü zararı varsa bu zararı ortadan kaldırdığı için, önceki dönemlerde zarar yazılmış kısma eşitlenene kadar, kâr veya zarar olarak muhasebeleştirilir. Kâr veya zarar olarak muhasebeleştirilen tutar, defter değerini, değer düşüşlerinin hiç muhasebeleştirilmemesi durumundaki (birikmiş amortisman sonrası) değerine getirmek için gereken tutardan fazla olamaz.
 - (ii) Artışın geri kalan kısmı diğer kapsamlı gelire, yeniden değerlendirme fazlası olarak eklenir. Yatırım amaçlı gayrimenkul ilerde elden çıkarılırken, özkaynak kısmına ilave edilmiş olan yeniden değerlendirme fazlası dağıtılmamış kârlara transfer edilebilir. Yeniden değerlendirme fazlası, dağıtılmamış kârlara kâr veya zarar aracılığıyla aktarılamaz.

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

**31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN
AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

**2. KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR
(Devamı)**

2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

Stoklardan, gerçeğe uygun değer esasından izlenecek olan yatırım amaçlı gayrimenkullere yapılan transferlerde, stokların satılmasında uygulanan işlem uygulanır.

Stoklardan, gerçeğe uygun değer esasından izlenecek olan yatırım amaçlı gayrimenkullere yapılan bir transferde; gayrimenkulün transfer tarihindeki gerçeğe uygun değeri ile daha önce belirlenmiş olan defter değeri arasındaki fark kâr veya zarar olarak muhasebeleştirilir.

Maddi olmayan duran varlıklar

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

Ticari borçlar

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

Finansal varlıklar

Şirket, finansal varlıklarını “itfa edilmiş maliyet bedeli” yöntemi ile muhasebeleştirilen finansal varlıklar ile “gerçeğe uygun değeri kar veya zarara yansıtılan” veya “gerçeğe uygun değeri diğer kapsamlı gelir tablosuna yansıtılan” finansal varlıklar olarak üç sınıfta muhasebeleştirmektedir. Sınıflandırma, finansal varlıklardan faydalanma amaçlarına göre belirlenen iş modeli ve beklenen nakit akışları esas alınarak yapılmaktadır. Şirket yönetimi, finansal varlıklarının sınıflandırmasını satın alındıkları tarihte yapar.

(a) İtfa edilmiş maliyet bedelinden muhasebeleştirilen varlıklar

Şirket yönetiminin “sözleşmeye dayalı nakit akışlarını tahsil etme iş modeli”ni benimsediği ve sözleşme şartlarının belirli tarihlerde sadece anapara ve anapara bakiyesinden kaynaklanan faiz ödemelerini içerdiği, sabit veya belirli ödemeleri olan, aktif bir piyasada işlem görmeyen ve türev araç olmayan finansal varlıkları, “itfa edilmiş maliyet bedelinden muhasebeleştirilen varlıklar” olarak sınıflandırılır. Vadeleri finansal durum tablosu tarihinden itibaren 12 aydan kısa ise dönen varlıklar, 12 aydan uzun ise duran varlıklar olarak sınıflandırılırlar. İtfa edilmiş maliyet bedelinden muhasebeleştirilen varlıklar, finansal durum tablosunda “ticari alacaklar”, “diğer alacaklar” ve “nakit ve nakit benzerleri” kalemlerini içermektedir.

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

**31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN
AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

**2. KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR
(Devamı)**

2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

(b) Değer düşüklüğü

1 Ocak 2018 tarihinden önce yürürlükte olan TMS 39, "Finansal Araçlar: Muhasebeleştirme ve Ölçme" standardında yer alan "gerçekleşen kredi zararları modeli" yerine TFRS 9, "Finansal Araçlar" standardında "beklenen kredi zararları modeli" tanımlanmıştır. Beklenen kredi zararları, bir finansal aracın beklenen ömrü boyunca kredi zararlarının olasılıklarına göre ağırlıklandırılmış bir tahminidir. Beklenen kredi zararlarının hesaplamasında, geçmiş kredi zararı deneyimleri ile birlikte, Şirket'in geleceğe yönelik tahminleri de dikkate alınmaktadır.

Finansal olmayan varlıklar

Şirket, her raporlama tarihinde finansal olmayan varlıkların varlıklarının defter değerine ilişkin değer kaybının olduğuna dair herhangi bir gösterge olup olmadığını değerlendirmektedir. Eğer böyle bir gösterge mevcutsa, değer düşüklüğü tutarını belirleyebilmek için o varlığın geri kazanılabilir tutarı tahmin edilmektedir. Varlığın tek başına geri kazanılabilir tutarının hesaplanmasının mümkün olmadığı durumlarda, o varlığın ait olduğu nakit üreten biriminin geri kazanılabilir tutarı hesaplanmaktadır.

Geri kazanılabilir tutar, satış maliyetleri düşüldükten sonra elde edilen gerçeğe uygun değer veya kullanımdaki değer in büyük olanıdır. Kullanımdaki değer hesaplanırken, geleceğe ait tahmini nakit akışları, paranın zaman değeri ve varlığa özgü riskleri yansıtan vergi öncesi bir iskonto oranı kullanılarak bugünkü değerine indirilmektedir.

Varlığın (veya nakit üreten birimin) geri kazanılabilir tutarının, defter değerinden daha az olması durumunda, varlığın (veya nakit üreten birimin) defter değeri, geri kazanılabilir tutarına indirilmektedir. Bu durumda oluşan değer düşüklüğü kayıpları kar veya zararda muhasebeleştirilmektedir.

Çalışanlara sağlanan faydalar/kıdem tazminatları

Tanımlanan fayda planı

Kıdem tazminatı karşılığı, Şirket'in, Türk İş Kanunu uyarınca personelin emekliye ayrılmasından doğacak gelecekteki olası yükümlülüklerinin tahmini toplam karşılığının bugünkü değerini ifade eder. Türkiye'de geçerli olan çalışma hayatını düzenleyen yasalar ve Türk İş Kanunu uyarınca, Şirket'in bir yılını tamamlayan ve sebepsiz yere işten çıkartılan, askerlik görevini yapmak için çağrılan, vefat eden, 25 yıllık hizmet süresini doldurup (kadınlarda 20 yıl) emeklilik yaşını doldurarak (kadınlarda 58, erkeklerde 60 yaş) emekli olan çalışanlarına kıdem tazminatı ödeme yükümlülüğü vardır. 23 Mayıs 2002 tarihi itibarıyla ilgili yasa değişikliğinden, emeklilikten önceki hizmet süresiyle bağlantılı, bazı geçiş süreci maddeleri çıkartılmıştır.

Tanımlanmış sosyal yardım yükümlülüğünün bugünkü değeri ile ilgili ayrılan karşılık öngörülen yükümlülük yöntemi kullanılarak hesaplanır. Tüm aktüeryal karlar ve zararlar kapsamlı gelir tablosunda muhasebeleştirilir. TFRS, belirli fayda planları dahilinde muhtemel tazminat yükümlülüğünün tahmin edilebilmesi için aktüer değerlendirme öngörülerinin geliştirilmesini gerektirir.

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

**31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN
AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

**2. KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR
(Devamı)**

2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

Finansal tablolarda, Şirket öngörülen yükümlülük yöntemini uygulayarak ve geçmiş yıllardaki deneyimlerine dayanarak, hizmet süresini sonlandırdığı tarih itibarıyla kıdem tazminatı almaya hak kazananları temel alarak bir yükümlülük hesaplamaktadır. Bu karşılık, gelecekte çalışanların emekliliklerinden doğacak muhtemel yükümlülüklerin bugünkü değerinin tahmin edilmesiyle bulunmaktadır.

Temel varsayım, her yıllık hizmet için belirlenen tavan karşılığının enflasyon ile orantılı olarak artmasıdır. Böylece uygulanan iskonto oranı enflasyonun beklenen etkilerinden arındırılmış gerçek oranı gösterir. 31 Aralık 2020 tarihli karşılığın hesaplamasında 1 Ocak 2021 tarihinden itibaren geçerli olan 7.639 TL tavan tutarı (1 Ocak 2020: 6.730 TL) kullanılmıştır.

Tanımlanan katkı planı

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

Hasılat

Şirket, 1 Ocak 2018 tarihi itibarıyla yürürlüğe giren TFRS 15, "Müşteri Sözleşmelerinden Hasılat Standardı" doğrultusunda aşağıda yer alan beş aşamalı model kapsamında hasılatı finansal tablolarında muhasebelemektedir.

- Müşteriler ile yapılan sözleşmelerin tanımlanması,
- Sözleşmelerdeki edim yükümlülüklerinin tanımlanması,
- Sözleşmelerdeki işlem bedelinin belirlenmesi,
- İşlem bedelinin edim yükümlülüklerine dağıtılması,
- Hasılatın muhasebeleştirilmesi.

Şirket, müşterilerle yapılan her bir sözleşmede taahhüt ettiği mal veya hizmetleri değerlendirerek, söz konusu mal veya hizmetleri devretmeye yönelik verdiği her bir taahhüdü ayrı bir edim yükümlülüğü olarak belirlemektedir.

Her bir edim yükümlülüğü için, edim yükümlülüğünün zamana yayılı olarak mı yoksa belirli bir anda mı yerine getirileceği sözleşme başlangıcında belirlenir. Şirket bir mal veya hizmetin kontrolünü zamanla devreder ve dolayısıyla ilgili satışlara ilişkin edim yükümlülüklerini zamana yayılı olarak yerine getirirse, söz konusu edim yükümlülüklerinin tamamen yerine getirilmesine yönelik ilerlemeyi ölçerek hasılatı zamana yayılı olarak finansal tablolara alır.

Şirket, taahhüt edilmiş bir mal veya hizmeti müşterisine devrederek edim yükümlülüğünü yerine getirdiğinde veya getirdikçe, bu edim yükümlülüğüne tekabül eden işlem bedelini hasılat olarak finansal tablolarına kaydeder. Mal veya hizmetlerin kontrolü müşterilerin eline geçtiğinde (veya geçtikçe) mal veya hizmet devredilmiş olur.

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

**31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN
AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

**2. KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR
(Devamı)**

2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

Şirket, satışı yapılan mal veya hizmetin kontrolünün müşteriye devrini değerlendirirken,

- Şirket'in mal veya hizmete ilişkin tahsil hakkına sahipliği,
- müşterinin mal veya hizmetin yasal mülkiyetine sahipliği,
- mal veya hizmetin zilyetliğinin devri,
- müşterinin mal veya hizmetin mülkiyetine sahip olmaktan doğan önemli risk ve getirilere sahipliği,
- müşterinin mal veya hizmeti kabul etmesi koşullarını dikkate alır.

Şirket sözleşmenin başlangıcında, müşteriye taahhüt ettiği mal veya hizmetin devir tarihi ile müşterinin bu mal veya hizmetin bedelini ödediği tarih arasında geçen sürenin bir yıl veya daha az olacağını öngörmesi durumunda, taahhüt edilen bedelde önemli bir finansman bileşeninin etkisi için düzeltme yapmamaktadır. Diğer taraftan, hasılatın içerisinde önemli bir finansman unsuru bulunması durumunda, hasılat değeri gelecekte oluşacak tahsilatların, finansman unsuru içerisinde yer alan faiz oranı ile indirgenmesi ile tespit edilir. Fark, tahakkuk esasına göre esas faaliyetlerden diğer gelirler olarak ilgili dönemlere kaydedilir.

Gayrimenkulün satışı

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

Gayrimenkul kiralamalarından elde edilen kira gelirleri

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

Hizmet gelirleri

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

Faiz gelirleri

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

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

**31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN
AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

**2. KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR
(Devamı)**

2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

Banka kredileri

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

Borçlanma maliyetleri

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

Finansal araçların gerçeğe uygun değeri

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

Karşılıklar

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

Koşullu varlık ve yükümlülükler

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

Nakit akış raporlaması

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

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

**31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN
AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

**2. KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR
(Devamı)**

2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

Pay başına kar/zarar

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

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

Ödenmiş sermaye

Adi hisse senetleri özkaynaklarda sınıflandırılırlar. Yeni hisse senedi ihracıyla ilişkili maliyetler, vergi etkisi indirilmiş olarak tahsil edilen tutardan düşülerek özkaynaklarda gösterilirler.

Temettüler

Şirket, temettü gelirlerini ilgili temettüyü alma hakkı oluştuğu tarihte, finansal tablolara yansıtılmaktadır. Temettü borçları kar dağıtımının bir unsuru olarak beyan edildiği dönemde yükümlülük olarak finansal tablolara yansıtılır.

Raporlama tarihinden sonraki olaylar

Raporlama tarihi ile bilançonun yayımı için yetkilendirme tarihi arasında, işletme lehine veya aleyhine ortaya çıkan olayları ifade etmektedir. Raporlama tarihinden sonraki olaylar ikiye ayrılmaktadır:

- Raporlama tarihi itibarıyla ilgili olayların var olduğuna ilişkin yeni deliller olması (raporlama tarihinden sonra düzeltme gerektiren olaylar)
- İlgili olayların bilanço tarihinden sonra ortaya çıktığını gösteren deliller olması (raporlama tarihinden sonra düzeltme gerektirmeyen olaylar).

Raporlama tarihi itibarıyla söz konusu olayların var olduğuna ilişkin yeni deliller olması veya ilgili olayların raporlama tarihinden sonra ortaya çıkması durumunda ve bu olayların finansal tabloların düzeltilmesini gerektirmesi durumunda,  irket finansal tablolarını yeni duruma uygun şekilde düzeltmektedir. Söz konusu olaylar finansal tabloların düzeltilmesini gerektirmiyor ise,  irket söz konusu hususları ilgili dipnotlarında açıklamaktadır.

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

**31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN
AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

**2. KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR
(Devamı)**

2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

Vergilendirme

Kurumlar vergisi

5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu (“KVK”) madde 5/1(d) (4)’e göre, gayrimenkul yatırım ortaklığından elde edilen kazançlar Kurumlar Vergisinden istisna tutulmuştur. Bu istisna ayrıca ara dönem Geçici Vergi için de uygulanmaktadır.

Şirket’in kurum kazancı Kurumlar Vergisi Kanunu’nun 5’inci maddesi gereğince Kurumlar Vergisi’nden istisna olduğundan ertelenmiş vergi hesaplanmamıştır.

2.5 Önemli muhasebe değerlendirme, tahmin ve varsayımları

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

Yukarıda açıklanan muhasebe politikaları dışında önemli muhasebe değerlendirme, tahmin ve varsayımlar aşağıdaki gibidir:

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

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

**31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN
AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

**2. KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR
(Devamı)**

2.5 Önemli muhasebe değerlendirme, tahmin ve varsayımları (Devamı)

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

31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla finansal tablolarda, yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflandırılan taşınmazların gerçeğe uygun değerinin bulunması esnasında kullanılan önemli değerlendirme, tahmin ve varsayımlar aşağıda açıklanmıştır.

Gayrimenkul adı	Değerleme yöntemi	Ekspertiz raporu tarihi	Pazar yaklaşımı m ² değeri TL (tam)
Ankara Çankaya	"Pazar Yaklaşımı"	28 Aralık 2020	16.646
Elit Residence	"Pazar Yaklaşımı"	28 Aralık 2020	14.706
Kağıthane Ofis Park	"Pazar Yaklaşımı"	28 Aralık 2020	12.801
Levent Loft 2 (Bahçe)	"Pazar Yaklaşımı"	28 Aralık 2020	20.977

31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla finansal tablolarda, yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflandırılan taşınmazların gerçeğe uygun değerinin bulunması esnasında kullanılan önemli değerlendirme, tahmin ve varsayımlar aşağıda açıklanmıştır.

Gayrimenkul adı	Değerleme yöntemi	Ekspertiz raporu tarihi	Pazar yaklaşımı m ² değeri TL (tam)
Ankara Çankaya	"Pazar Yaklaşımı"	25 Aralık 2019	15.705
Elit Residence	"Pazar Yaklaşımı"	25 Aralık 2019	13.926
Kağıthane Ofis Park	"Pazar Yaklaşımı"	25 Aralık 2019	12.544
Levent Loft 2 (Bahçe)	"Pazar Yaklaşımı"	25 Aralık 2019	19.956

Ankara Çankaya Projesi Ticari Kısım

Şirket, 31 Aralık 2020 ve 2019 tarihleri itibarıyla Ankara Çankaya Projesi'nin ticari kısmını yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırmıştır. 2019 yılında Ankara Çankaya projesinden Şirket'in payına düşen 1 adet bağımsız bölümün satışı sonrası; Ankara ili, Çankaya Mahallesi, İran Caddesi No:8 adresinde toplam 5.155 metrekarelik alanda Şirket'in payına düşen 2.421 metrekarelik alandır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:III No: 62.1 Tebliğ hükümlerince Ekol Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 28 Aralık 2020 tarihli rapora göre Ankara Çankaya projesine ait 11 adet ticari ünitenin pazar yaklaşımı yöntemine göre belirlenen gerçeğe uygun değeri KDV hariç 40.296.924 TL'dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

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

**31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN
AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

**2. KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR
(Devamı)**

2.5 Önemli muhasebe değerlendirme, tahmin ve varsayımları (Devamı)

Elit Residence

Şirket, 31 Aralık 2020 ve 2019 tarihleri itibarıyla Elit Residence'da yer alan 30 numaralı daireyi yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırmıştır. 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 Ekol Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 28 Aralık 2020 tarihli rapora göre Elit Residence'ın pazar yaklaşımı yöntemine göre belirlenen gerçeğe uygun değeri KDV hariç 5.000.000 TL'dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

Kağıthane Ofis Park

Şirket, 31 Aralık 2020 ve 2019 tarihleri itibarıyla Kağıthane Ofis Park'ı yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırmıştır. 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 Ekol Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 28 Aralık 2020 tarihli rapora göre Kağıthane Ofis Park'ın pazar yaklaşımı yöntemine göre belirlenen gerçeğe uygun değeri KDV hariç 6.900.000 TL'dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

Levent Loft 2 (Bahçe)

Şirket, 31 Aralık 2020 ve 2019 tarihleri itibarıyla Levent Loft 2 (Bahçe)'yi yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırmıştır. 2020 yılı içinde, Levent Loft 2 (Bahçe) projesinden yapılan 1 adet daire satışı sonrası; Levent Loft 2 (Bahçe) projesi İstanbul ili, Şişli İlçesi, Esentepe Mahallesi, Oto Caddesi No:4 adresinde 220 metrekarelik alanda 2 adet daireden oluşmaktadır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:III No:62.1 Tebliğ hükümlerince Ekol Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 28 Aralık 2020 tarihli rapora göre Levent Loft 2 (Bahçe)'nin pazar yaklaşımı yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri KDV hariç 4.615.000 TL'dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

- c) Şirket yönetimi, taşınan stok değerlerinin 2.956.583 TL'sini kısa vadeli olarak, 1.425.097 TL'sini ise uzun vadeli olarak değerlendirmektedir.

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

**31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN
AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

**2. KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR
(Devamı)**

2.5 Önemli muhasebe değerlendirme, tahmin ve varsayımları (Devamı)

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

- d) Kıdem tazminatı yükümlülüğü, iskonto oranları, gelecekteki maaş artışları ve çalışanların ayrılma oranlarını içeren birtakım varsayımlara dayalı aktüeryal hesaplamalar ile belirlenmektedir. Bu planların uzun vadeli olması sebebiyle, söz konusu varsayımlar önemli belirsizlikler içerir. Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıkların detayları Not 13'te yer almaktadır.
- e) Varlıkların değer düşüklüğü, kayıtlı değerleri ile net gerçekleşebilir değer in karşılaştırılması yoluyla yapılmaktadır ve ilgili dipnotlarda açıklanmaktadır (Not 9).
- f) Şirket'in İstanbul İstanbul projesine ait taahhüt ile ilgili olarak finansal tablolarının da taahhüt gider karşılığı iskontolanarak giderleştirilmiştir (Not 11, 14).

3. BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA

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

4. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

31 Aralık 2020 ve 2019 tarihleri itibarıyla nakit ve nakit benzerleri detayları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Bankalar		
- Vadeli mevduat	8.198.948	8.194.186
- Vadesiz mevduat	45.433	12.470
Finansal durum tablosunda yer alan toplam nakit ve nakde eşdeğer varlıklar	8.244.381	8.206.656
Nakit ve nakde eşdeğer varlıkların faiz reeskontları	(7.599)	(64.369)
Nakit akış tablosunda yer alan toplam nakit ve nakde eşdeğer varlıklar	8.236.782	8.142.287

Banka mevduatları üzerinde herhangi bir blokaj bulunmamaktadır.

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

**31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN
AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

4. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ (Devamı)

Vadeli Mevduat

31 Aralık 2020 ve 2019 tarihleri itibarıyla vadeli mevduatların detayları aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2020	Tutar (TL)	Nominal	Vade
		Faiz oranı (%)	
ABD Doları	7.361.736	1,45	12 Mart 2021
Türk Lirası	750.345	15,55	4 Ocak 2021
Türk Lirası	51.833	15,75	4 Ocak 2021
Türk Lirası	35.034	15,75	4 Ocak 2021

Toplam 8.198.948

31 Aralık 2019	Tutar (TL)	Nominal	Vade
		Faiz oranı (%)	
Türk Lirası	7.061.967	11,80	20 Ocak 2020
Türk Lirası	1.002.166	10,75	24 Ocak 2020
Türk Lirası	79.527	10,75	24 Ocak 2020
Türk Lirası	50.526	10,00	2 Ocak 2020

Toplam 8.194.186

Vadesiz Mevduat

31 Aralık 2020 ve 2019 tarihleri itibarıyla vadesiz mevduatların detayları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Türk Lirası	45.433	12.470
	45.433	12.470

5. FİNANSAL YATIRIMLAR

31 Aralık 2020 ve 2019 tarihleri itibarıyla Şirket'in kısa vadeli finansal yatırımlarının detayları aşağıdaki gibidir:

Kısa vadeli

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Bono	7.917.223	11.495.857
Devlet Tahvili	5.995.153	3.529.629
	13.912.376	15.025.486

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

**31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN
AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

5. FİNANSAL YATIRIMLAR (Devamı)

31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla Şirket'in finansal yatırımlarının detayları aşağıdaki gibidir:

	<i>Maliyet</i>	<i>Vade tarihi</i>	<i>Defter değeri</i>	<i>Faiz oranı (%)</i>
31 Aralık 2020				
Bono (*)	7.868.806	16 Nisan 2021	7.917.223	15,25
Devlet Tahvili (**)	5.996.688	14 Nisan 2021	5.995.153	14,75
	13.865.494		13.912.376	

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

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

31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla, Şirket'in finansal yatırımlarının detayları aşağıdaki gibidir:

	<i>Maliyet</i>	<i>Vade tarihi</i>	<i>Defter değeri</i>	<i>Faiz oranı (%)</i>
31 Aralık 2019				
Bono (*)	3.500.819	14 Şubat 2020	3.529.629	11,05
Devlet Tahvili (**)	6.769.982	10 Haziran 2020	6.795.652	10,50
Devlet Tahvili (**)	3.099.986	10 Haziran 2020	3.125.100	10,85
Devlet Tahvili (**)	1.000.000	15 Ocak 2020	1.033.982	13,50
Devlet Tahvili (**)	539.979	10 Haziran 2020	541.123	10,50
	14.910.766		15.025.486	

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

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

31 Aralık 2020 ve 2019 tarihleri itibarıyla Şirket'in uzun vadeli finansal yatırımlarının detayları aşağıdaki gibidir:

Uzun vadeli

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
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.

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

**31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN
AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

6. TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR

31 Aralık 2020 ve 2019 tarihleri itibarıyla ticari alacakların detayları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Kısa vadeli ticari alacaklar		
İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar		
- Alıcılar	299.420	200.328
- Alacak senetleri	328.500	328.500
- Alacak senetleri reeskontu	(21.977)	(14.393)
	605.943	514.435
Şüpheli ticari alacaklar karşılığı ^(*)	(225.486)	(122.587)
Kısa vadeli ticari alacaklar, net	380.457	391.848

(*) 2019 yılı içinde Şirket'in Ankara Çankaya Projesi'ndeki ticari ünite kiracılarından birine karşı başlatmış olduğu tahliye davasına ilişkin olarak, 2019 yılı içinde söz konusu kiracıdan olan ticari alacağına istinaden 74.645 TL, 2020 yılında ise ilave 104.972 TL şüpheli alacak karşılığı ayrılmıştır. Bilanço tarihi sonrası dava kiracının tahliyesi ile sonuçlanmış olup, 31 Aralık 2020 itibarıyla toplam 225.486 TL tutarındaki şüpheli ticari alacaklar karşılığının, 179.617 TL'si, söz konu kiracıdan olan ticari alacaktan oluşmaktadır.

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Uzun vadeli ticari alacaklar		
İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar		
- Alacak senetleri	711.750	1.040.250
- Alacak senetleri reeskontu	(204.304)	(244.418)
Uzun vadeli ticari alacaklar, net	507.446	795.832

31 Aralık 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla diğer alacakların detayları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
İlişkili taraflardan diğer alacaklar (*)	285.026	-
İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	899.665	823.891
	1.184.691	823.891

(*) İlişkili taraflardan diğer alacaklar Şirket'in bağlı ortaklığından olan temettü alacağından oluşmaktadır.

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

**31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN
AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

6. TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR (Devamı)

31 Aralık 2020 ve 2019 tarihleri itibarıyla ticari borçların detayları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Kısa vadeli ticari borçlar		
İlişkili taraflara ticari borçlar	556.798	535.596
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar		
- <i>Satıcılar</i>	65.951	92.234
	622.749	627.830

31 Aralık 2020 ve 2019 tarihleri itibarıyla kısa vadeli diğer borçların detayları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Kısa vadeli diğer borçlar		
İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar (*)	137.940	189.022
Diğer	5.876	5.484
	143.816	194.506

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

7. STOKLAR

31 Aralık 2020 ve 2019 tarihleri itibarıyla kısa ve uzun vadeli stokların detayları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Uzun vadeli stoklar		
<i>İlk madde ve malzeme (*)</i>	1.425.097	1.206.310
Kısa vadeli stoklar		
<i>Mamul (**)</i>	2.956.583	2.956.583
	4.381.680	4.162.893

(*) 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 parsele ilişkin 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 2019 tarihinde ise 4.486,73 m2'lik 200 Ada 1 parselin tüm hissesinin Şirket adına tapu tescili işlemi tamamlanmıştır. Şirket 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla söz konusu avans ve ilave diğer ödemeleri projenin tahmini geri kazanabilir tarihinin 1 yıldan uzun olması sebebiyle uzun vadeli stoklar hesabında sınıflamaktadır.

(**) 31 Aralık 2020 itibarıyla Ankara Çankaya projesinde yer alan ve satılmayan konutlar mamuller altında sınıflanmaktadır. Söz konusu projenin satılmayan ve tüm hisseleri Şirket'e ait olan konut kısmının geri kazanılabilir tutarı 3.420.000 TL'dir (31 Aralık 2019: 3.415.000 TL).

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

**31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN
AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

7. STOKLAR (Devamı)

31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla stokların tutarı ve tahmini geri kazanım tarihleri aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2020	Stok çeşidi	Stok taşınan değeri	Tahmini geri kazanılabilir tarih
Ankara Çankaya	Mamul	2.956.583	2021
Göktürk 200 Ada 1 Parsel (Eski 157 Ada 12 Parsel)	İlk madde ve malzeme	1.425.097	2022
		4.381.680	

8. DİĞER DÖNEN VARLIKLAR

31 Aralık 2020 ve 2019 tarihleri itibarıyla diğer dönen varlıkların detayları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Katma değer vergisi (“KDV”) alacakları	638.522	783.475
	638.522	783.475

9. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

31 Aralık 2020 ve 2019 tarihleri itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkul hareketleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak 2020	Çıkışlar	Gerçeğe uygun değer değişimi	31 Aralık 2020
Ankara Çankaya Projesi Ticari Kısım	38.018.000	-	2.278.924	40.296.924
Levent Loft 2 (Bahçe)	6.785.000	(2.545.000)	375.000	4.615.000
Kağıthane Ofis Park	6.770.000	-	130.000	6.900.000
Elit Residence	4.735.000	-	265.000	5.000.000
	56.308.000	(2.545.000)	3.048.924	56.811.924

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

**31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN
AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

9. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

	1 Ocak 2019	Çıkışlar	Gerçeğe uygun uygun değişimi	31 Aralık 2019
Ankara Çankaya Projesi				
Ticari Kısım	42.090.090	(5.973.150)	1.901.060	38.018.000
Levent Loft 2 (Bahçe)	6.110.000	-	675.000	6.785.000
Kağıthane Ofis Park	6.130.000	-	640.000	6.770.000
Elit Residence	4.430.000	-	305.000	4.735.000
Extensa Bomonti Apartman	9.430.000	(9.430.000)	-	-
	68.190.090	(15.403.150)	3.521.060	56.308.000

31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin rayiç bedelleri aşağıdaki gibidir:

Gayrimenkul adı	Değerleme yöntemi	Ekspertiz raporu tarihi	Rayiç değeri
Ankara Çankaya	"Pazar Yaklaşımı"	28 Aralık 2020	40.296.924
Levent Loft 2 (Bahçe)	"Pazar Yaklaşımı"	28 Aralık 2020	4.615.000
Kağıthane Ofis Park	"Pazar Yaklaşımı"	28 Aralık 2020	6.900.000
Elit Residence	"Pazar Yaklaşımı"	28 Aralık 2020	5.000.000
			56.811.924

31 Aralık 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 2019	38.018.000
Levent Loft 2 (Bahçe)	"Pazar Yaklaşımı"	25 Aralık 2019	6.785.000
Kağıthane Ofis Park	"Pazar Yaklaşımı"	25 Aralık 2019	6.770.000
Elit Residence	"Pazar Yaklaşımı"	25 Aralık 2019	4.735.000
			56.308.000

31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller üzerindeki toplam sigorta tutarı 3.240.539 TL'dir (31 Aralık 2019: 4.739.887 TL).

2020 yılı içinde, Şirket'in elinde bulundurduğu yatırım amaçlı gayrimenkullerden elde ettiği kira geliri 2.707.585 TL'dir (2019: 3.697.912 TL).

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

**31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN
AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

10. MADDİ VE MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

a) Maddi duran varlıklar

	1 Ocak 2020	İlaveler	Çıkışlar	31 Aralık 2020
Maliyet				
Arsa ve binalar	2.050.930	-	-	2.050.930
Döşeme ve demirbaşlar	317.488	-	(136.824)	180.664
Özel maliyetler	49.700	-	-	49.700
	2.418.118	-	(136.824)	2.281.294
Birikmiş amortisman(-)				
Arsa ve binalar	(778.250)	(49.554)	-	(827.804)
Döşeme ve demirbaşlar	(271.831)	(16.366)	136.824	(151.373)
Özel maliyetler	(49.700)	-	-	(49.700)
	(1.099.781)	(65.920)	136.824	(1.028.877)
Net defter değeri	1.318.337			1.252.417
	1 Ocak 2019	İlaveler	Çıkışlar	31 Aralık 2019
Maliyet				
Arsa ve binalar	2.050.930	-	-	2.050.930
Döşeme ve demirbaşlar	284.710	32.778	-	317.488
Özel maliyetler	49.700	-	-	49.700
	2.385.340	32.778	-	2.418.118
Birikmiş amortisman(-)				
Arsa ve binalar	(728.831)	(49.419)	-	(778.250)
Döşeme ve demirbaşlar	(257.692)	(14.139)	-	(271.831)
Özel maliyetler	(49.700)	-	-	(49.700)
	(1.036.223)	(63.558)	-	(1.099.781)
Net defter değeri	1.349.117			1.318.337

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

**31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN
AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

10. MADDİ VE MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR (Devamı)

b) Maddi olmayan duran varlıklar

	1 Ocak 2020	İlaveler	Çıkışlar	31 Aralık 2020
Maliyet				
Haklar	18.635	-	-	18.635
Diğer maddi olmayan duran varlıklar	673.751	-	-	673.751
	692.386	-	-	692.386
Birikmiş amortisman				
Haklar	(18.635)	-	-	(18.635)
Diğer maddi olmayan duran varlıklar	(668.157)	(1.705)	-	(669.862)
	(686.792)	(1.705)	-	(688.497)
Net defter değeri	5.594			3.889

	1 Ocak 2019	İlaveler	Çıkışlar	31 Aralık 2019
Maliyet				
Haklar	18.635	-	-	18.635
Diğer maddi olmayan duran varlıklar	673.751	-	-	673.751
	692.386	-	-	692.386
Birikmiş amortisman(-)				
Haklar	(18.635)	-	-	(18.635)
Diğer maddi olmayan duran varlıklar	(665.452)	(2.705)	-	(668.157)
	(684.087)	(2.705)	-	(686.792)
Net defter değeri	8.299			5.594

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

**31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN
AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

11. KARŞILIKLAR, ŞARTA BAĞLI VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

Şarta bağlı varlık ve yükümlülükler

a) 31 Aralık 2020 ve 2019 tarihleri itibarıyla teminatlar ve taahhütler aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Alınan teminatlar	5.507.373	5.479.479
	5.507.373	5.479.479

Şirket'in 31 Aralık 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla vermiş olduğu TRİK'ler aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
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	-	-
	1.000.000	1.000.000

Şirket tarafından verilen TRİK'ler 31 Aralık 2020 ve 2019 tarihleri itibarıyla TL cinsindendir.

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

**31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN
AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

11. KARŞILIKLAR, ŞARTA BAĞLI VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER (Devamı)

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

Şirket'in 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla davacı konumunda olduğu 9 adet, davalı olduğu 7 adet, müdahil olduğu 1 dava olmak üzere toplamda 17 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.

- b) 31 Aralık 2020 ve 2019 tarihleri itibarıyla projeler bazında şerhler, hak ve yükümlülükler aşağıdaki gibidir:

Ankara Ankara (Bilkent) projesi

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

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

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

Çankaya Belediye Encümeni'nin 3510/25 sayılı yıkım kararına karşı Ankara 11. İdare Mahkemesi'nin 2010/325E. sayılı dosyası üzerinden açılmış iptal davası ile ilgili olarak, Ankara 11. İdare Mahkemesi davanın reddine karar vermiştir. Bu karara karşı, temyiz yoluna başvurulmuştur. Temyiz incelemesi sonucunda ilgili kararın bozulmasına, karar düzeltme yolu açık olmak üzere oy çokluğu ile Şirket lehine karar verilmiştir. Ankara Çankaya Belediyesi tarafından Danıştay'da lehimize sonuçlanan kararla ilgili olarak Danıştay nezdinde yapılan karar düzeltme de lehimize sonuçlanmış olup, Danıştay 14. Dairesi tarafından lehimize sonuçlanan dava onama için Ankara 11.İdare Mahkemesi'ne geri gönderilmiştir. Ankara 11. İdare Mahkemesi 2014/431E.- 2014/439K. sayılı kararı ile Danıştay 14. Dairesi'nin bozma yönündeki kararına, temyiz yolu açık olmak üzere, 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.

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

**31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN
AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

11. KARŞILIKLAR, ŞARTA BAĞLI VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER (Devamı)

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

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

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

Ayrıca Danıştay'ın aldığı bu karar, Şirket'e karşı Ankara-Ankara projesiyle ilgili olarak tüketici mahkemeleri nezdinde açılmış olan davalarda da, Şirket'in avukatları tarafından ilgili mahkemelere sunulmakta olup; Şirket'in imar planları ve iskân iptali ile yıkıma giden süreçte bir kusuru olmadığı ve ortada idarenin hizmet kusurunun bulunduğu Danıştay 14. Dairesi'nin bozma kararı ile açıkça ortaya konulmuş olduğuna dikkat çekilmektedir. Bu itibarla, söz konusu bozma kararının, Şirket aleyhine açılmış olan tüketici davalarını Şirket lehine etkileyeceği ve Şirket'in kusursuzluğunu ortaya koyacağı düşünülmektedir. Geline aşamada söz konusu açılan toplam tüketici dava sayısı on beş iken, gelinen aşamada toplamda on adet tüketici davasının Şirket lehine sonuçlanması ile, dava sayısı beşe düşmüştür.

31 Aralık 2020 tarihli 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 avukatlarla yapılan sözleşmelere istinaden ilgili avukatlara yapılması planlanan ödeme için Şirket'in 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla toplam 513.827 TL tutarında şarta bağlı yükümlülüğü bulunmaktadır (31 Aralık 2019: 425.428 TL).

Ankara Çankaya projesi

Ankara Çankaya projesi; Ankara ili, Çankaya ilçesinde yapımı tamamlanmış konut ve ticari alan projesidir. Proje toplam 62 daire ve 11 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**

**31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN
AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

11. KARŞILIKLAR, ŞARTA BAĞLI VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER (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, Rapor kısmen aleyhe olduğundan gerek Çankaya Belediyesi, gerekse Şirket tarafından bilirkişi raporuna itiraz edilmiştir. Yapılan itirazlar sonucu, 24 Aralık 2019 tarihinde, Mahkeme tarafından ek bilirkişi raporu alınmasına dair ara karar oluşturulmuştur. Bilirkişi raporu 13 Şubat 2020 tarihinde Şirket'e tebliğ edilmiştir. Şirket'in itirazının değerlendirildiği söz konusu raporla, dava konusu yapıların toplam inşaat alanı ile F Blok'un bina yüksekliği hususlarında ilgili bilirkişi raporunda anılan Kurul kararı ve ekinin, vaziyet plan notlarına aykırılıklarının bulunmadığı sonuç ve kanaatine varıldığı bildirilmiştir. Davacı taraf bilirkişi raporuna itiraz etmiş ve yeni bir heyet oluşturularak yeniden keşif ve bilirkişi incelemesi talep etmiştir. Ankara 9. İdare Mahkemesi tarafından 11 Mart 2020 tarihinde, tebliğden itibaren 30 gün içinde Danıştay'a temyiz yolu açık olmak üzere, bilirkişi raporu ve ek bilirkişi raporuna istinaden Şirket lehine davanın reddine karar verilmiştir. Davacı taraf temyiz yoluna başvurmamıştır.

31 Aralık 2020 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 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla toplam 62.500 TL tutarında şarta bağlı yükümlülüğü bulunmaktadır (31 Aralık 2019: 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 73.266 TL tutarında karşılık ayırmıştır (31 Aralık 2019: 72.112 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 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.

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

**31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN
AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

11. KARŞILIKLAR, ŞARTA BAĞLI VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER (Devamı)

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'in bir bölümü-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. İlk derece Mahkemesi kararı İstinaf Mahkemesi tarafından bozulmuş olup, dosya temyiz edilmiştir.

Eski 969 parselin (gelen 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 Şirket'e 2 Mart 2018 tarihinde ilgili parselin satın alınmasına yönelik tebligatlar ulaştırılmıştır. 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 2019: 17.038.609 TL). Söz konusu tebligatların tebliğ tarihinden itibaren en geç 3 ay içinde satış bedelinin ödeme seçeneklerine göre ödenmesine başlanması gerektiğinden Şirket 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla toplam 10.223.166 TL ödemeyi gerçekleştirmiştir. (31 Aralık 2019: 7.496.988 TL).

Şirket içverim oranı yöntemine göre bu yükümlülüğü iskontolayarak 5.614.150 TL tutarındaki karşılığı mali tablolarına yansıtmıştır (31 Aralık 2019: 7.339.136 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 ile, 200 Ada, 2 parselin küçük bir bölümü) 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 200 Ada, 1 parselde, Kültür tesisi (195 Ada, 8 parselde) ve spor alanı (199 Ada, 2 parselde) fonksiyonlu alan tahsisi yapılmış konut alanı (200 Ada, 1 parsel) ile, hisseli spor alanının (199 Ada, 2 parsel) tapuları verilmiş, hisseli kültür tesisi alanı ile ilgili (195 Ada, 8 parsel) 18'nci madde uygulaması öncesi devam etmekte olan 937 parsel ile ilgili ihtiyati tedbir kararı nedeniyle tapu devri işlemi gerçekleştirilmemiş olup, idari işlemlerin sonuçlanması beklenmektedir. 19 Mart 2018 tarihinde 4.486,73 m²'lik 200 Ada 1 parselin tüm hissesinin Şirket adına tapu tescili yapılmıştır.

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

**31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN
AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

11. KARŞILIKLAR, ŞARTA BAĞLI VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER (Devamı)

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 etmeyi bıraktığı arsaya ilişkin yürütülen gayrimenkul davasına ait, söz konusu avukat sözleşmesine istinaden ilgili avukata yapılması planlanan başarı primi ödemesi için toplam 367.025 TL tutarında şarta bağlı yükümlülüğü bulunmaktadır (31 Aralık 2019: 297.010 TL).

Şirket'in 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla Yapı Denetim firmasının sözleşmesinin feshi nedeniyle açılan davaya ilişkin avukatlarla yapılan sözleşmelere istinaden ilgili avukatlara yapılması planlanan başarı primi ödemesi için 418.750 TL tutarında şarta bağlı yükümlülüğü bulunmaktadır (31 Aralık 2019: 418.750 TL). Söz konusu dava 21 Aralık 2020 tarihinde Yargıtay 23. Dairesi'nin aldığı kararla Şirket lehine kesinleşmiştir.

Şirket'in 1571-1572 numaralı parsellerle ilgili açılan davaya ilişkin avukata ödenmesi planlanan başarı primi için 4.733.030 TL tutarında şarta bağlı yükümlülüğü bulunmaktadır (31 Aralık 2019: 3.782.805 TL). Ancak bilanço tarihi itibarıyla, 1571-1572 numaralı parseller ile ilgili olarak Şirket'in açmış olduğu 2B tasdik konulu söz konusu davalarına ilişkin olarak Şirket'in temyiz talepleri ilgili Mahkemeye reddedilmiş ve istinaf mahkemesi kararlarının onanması yönünde karar verilmiştir. Söz konusu nihai karara, karar düzeltme yolu bulunmamakla beraber Şirket bilanço tarihi sonrasında Anayasa Mahkemesi'ne bireysel başvuru yapma hakkını kullanmıştır.

12. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR KAPSAMINDA BORÇLAR

31 Aralık 2020 ve 2019 tarihleri itibarıyla Şirket'in çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Ödenecek vergi ve fonlar	81.753	73.401
Ödenecek sosyal güvenlik primleri	59.907	52.370
	141.660	125.771

13. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALARA İLİŞKİN KARŞILIKLAR

31 Aralık 2020 ve 2019 tarihleri itibarıyla Şirket'in çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıkları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Uzun vadeli yükümlülükler		
Kıdem tazminatı karşılığı	565.766	648.582
İzin karşılığı	526.039	518.541
	1.091.805	1.167.123

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

**31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN
AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

13. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALARA İLİŞKİN KARŞILIKLAR (Devamı)

Kıdem tazminatı karşılığı

Yürürlükteki İş Yasası hükümleri uyarınca, çalışanlardan kıdem tazminatına hak kazanacak şekilde iş sözleşmesi sona erenlere hak kazandıkları yasal kıdem tazminatlarının ödenmesi yükümlülüğü vardır. Ayrıca, halen yürürlükte bulunan 506 sayılı Sosyal Sigortalar Kanunu'nun 6 Mart 1981 tarih, 2422 sayılı ve 25 Ağustos 1999 tarih, 4447 sayılı Yasalar ile Değişik 60'ıncı Maddesi hükmü gereğince kıdem tazminatını alarak işten ayrılma hakkı kazananlara da yasal kıdem tazminatlarını ödeme yükümlülüğü bulunmaktadır. Emeklilik öncesi hizmet şartlarıyla ilgili bazı geçiş karşılıkları, ilgili kanunun 23 Mayıs 2002 tarihinde değiştirilmesi ile Kanun'dan çıkarılmıştır.

31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla ödenecek kıdem tazminatı her hizmet yılı için bir aylık maaş üzerinden 7.117 TL (31 Aralık 2019: 6.380 TL) tavanına tabidir. Şirket'in kıdem tazminatı karşılığının hesaplanmasında 1 Ocak 2020 tarihinden itibaren geçerli olan 7.639 TL tavan tutarı dikkate alınmıştır. Kıdem tazminatı yükümlülüğü zorunluluk olmadığından dolayı herhangi bir fonlamaya tabi değildir. Kıdem tazminatı yükümlülüğü şirketin çalışanlarının emekli olmasından doğan gelecekteki olası yükümlülüğün bugünkü değerinin tahminine göre hesaplanır. TMS 19 "Çalışanlara Sağlanan Faydalar", işletmenin yükümlülüklerini tanımlanmış fayda planları kapsamında aktüeryal değerlendirme yöntemleri kullanılarak hesaplanmasını öngörür. Toplam yükümlülüklerin hesaplanmasında kullanılan aktüeryal varsayımlar aşağıda belirtilmiştir. Aktüeryal kayıp/(kazanç) kapsamlı gelir tablosunda "Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler" içerisinde muhasebeleştirilmiştir.

31 Aralık 2020 ve 2019 tarihleri itibarıyla kıdem tazminatı karşılığının hareketleri aşağıdaki gibidir:

	2020	2019
1 Ocak	648.582	457.366
Faiz maliyeti	82.371	58.086
Hizmet maliyeti	68.464	56.465
Aktüeryal (kar)/zarar	(38.526)	76.665
Dönem içindeki ödemeler(-)	(195.125)	-
31 Aralık	565.766	648.582

14. DİĞER KISA VE UZUN VADELİ KARŞILIKLAR

31 Aralık 2020 ve 2019 tarihleri itibarıyla Şirket'in kısa ve uzun vadeli karşılıkları altında bulunan diğer kısa ve uzun vadeli karşılıklarının detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Diğer kısa vadeli karşılıklar		
İstanbul-İstanbul taahhüt gider karşılığı (Not 11)	2.495.536	2.494.532
Tapu gider karşılıkları (Not 11)	73.266	72.112
	2.568.802	2.566.644

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

**31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN
AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

14. DİĞER KISA VE UZUN VADELİ KARŞILIKLAR (Devamı)

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Diğer uzun vadeli karşılıklar		
İstanbul - İstanbul taahhüt gider karşılığı (Not 11)	3.118.614	4.844.604
	3.118.614	4.844.604

15. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER

31 Aralık 2020 ve 2019 tarihleri itibarıyla Şirket'in peşin ödenmiş giderlerinin detayları aşağıdaki gibidir:

Peşin ödenmiş giderler	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Verilen avanslar	350.215	381.764
Peşin ödenmiş giderler	146.042	145.368
	496.257	527.132

16. VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ

Şirket kazancı, gayrimenkul yatırım ortaklığı faaliyetinde bulunmasından dolayı Kurumlar Vergisi Kanunu uyarınca vergiden istisna tutulmuştur. 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 varlıkları ve yükümlülükleri bulunmamaktadır (31 Aralık 2019: Bulunmamaktadır).

17. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

31 Aralık 2020 ve 2019 tarihleri itibarıyla Şirket'in ilişkili taraf bakiyelerinin detayları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
İlişkili taraflardan diğer alacaklar		
Bağlı ortaklıklar		
YKS Tesis Yönetim Hizmetleri A.Ş. (*)	285.026	-
	285.026	-

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

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

**31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN
AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

17. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
İlişkili taraflara borçlar		
Ortaklar		
Yapı ve Kredi Bankası A.Ş.	500.561	477.805
Bağlı Ortaklıklar		
YKS Tesis Yönetim Hizmetleri A.Ş.	14.715	14.270
Diğer İlişkili Kuruluşlar		
Otokoç Otomotiv Ticaret ve Sanayi A.Ş.	25.355	21.474
Koç Sistem Bilg. İltiş. Hiz. A.Ş.	7.292	5.789
Koç Holding A.Ş.	4.543	12.980
Diğer	4.332	3.278
	556.798	535.596

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Nakit ve nakit benzeri değerler		
Ortaklar		
Yapı ve Kredi Bankası A.Ş.		
- Vadeli mevduatlar	7.361.736	-
- Vadesiz mevduatlar	10.740	8.709
	7.372.476	8.709

31 Aralık 2020 ve 2019 tarihleri sona eren hesap dönemlerine ait, Şirket'in ilişkili taraflarla yaptığı işlemlerin özeti aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
İlişkili taraflara yapılan satışlar		
Yapı ve Kredi Bankası A.Ş.	319.845	273.010
	319.845	273.010

İlişkili taraflardan yapılan alımlar		
Ortaklar		
Yapı ve Kredi Bankası A.Ş.	502.551	483.947
Bağlı ortaklıklar		
YKS Tesis Yönetim Hizmetleri A.Ş.	180.665	161.846
Diğer ilişkili kuruluşlar		
Otokoç Otomotiv Ticaret ve San. A.Ş.	272.169	225.366
Koç Sistem Bilgi İletişim Hizm. A.Ş.	102.494	95.089
Opet Petrolcülük A.Ş.	32.590	46.024
Koç Holding	3.850	11.000
Diğer	3.309	11.144
	1.097.628	1.034.416

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

**31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN
AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

17. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
İlişkili taraflardan temettü gelirleri		
YKS Tesis Yönetim Hizmetleri A.Ş.	380.035	367.133
	380.035	367.133

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
İlişkili taraflardan elde edilen faiz ve değer artışı geliri		
Ortaklar		
Yapı ve Kredi Bankası A.Ş.	227.497	681.571
	227.497	681.571

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
İlişkili taraflara faiz ve komisyon giderleri		
Ortaklar		
Yapı ve Kredi Bankası A.Ş.		
- Komisyon giderleri	14.233	20.007
	14.233	20.007

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

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

31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla Yönetim Kurulu üyelerine, genel müdür ve yardımcılarına sağlanan faydalar 1.910.587 TL'dir (31 Aralık 2019: 1.657.965 TL).

18. ÖZKAYNAKLAR

Şirket'in 31 Aralık 2020 ve 2019 tarihleri itibarıyla kayıtlı sermayesi aşağıda belirtilmiştir:

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Kayıtlı sermaye limiti	100.000.000	100.000.000
Onaylanmış ve ödenmiş sermaye	40.000.000	40.000.000

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

**31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN
AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

18. ÖZKAYNAKLAR (Devamı)

Şirket'in 31 Aralık 2020 ve 2019 tarihleri itibarıyla ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir:

Hissedarlar	31 Aralık 2020		31 Aralık 2019	
	Pay (%)	Tutar	Pay (%)	Tutar
Yapı ve Kredi Bankası A.Ş. (*)	26,01	10.404.000	26,01	10.404.000
Koray Gayrimenkul ve Yatırım A.Ş.	7,79	3.116.000	7,79	3.116.000
Murat Koray	5,00	2.000.000	5,00	2.000.000
Selim Koray	5,00	2.000.000	5,00	2.000.000
Semra Turgut	5,00	2.000.000	5,00	2.000.000
Diğer	2,20	880.000	2,20	880.000
Diğer (Halka açık kısım)	49,00	19.600.000	49,00	19.600.000
Toplam	100,00	40.000.000	100,00	40.000.000
Sermaye düzeltmesi		91.456.689		91.456.689
Toplam ödenmiş sermaye		131.456.689		131.456.689

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

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

Şirket'in 40.000.000 TL tutarındaki yasal sermayesini oluşturan 40.000.000 adet 1., 2. ve 3. tertip hisse senetlerinin nama yazılı 20.400.000 adedi, A grubu; kalan hamiline yazılı 19.600.000 adedi ise B grubudur.

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

Sermaye düzeltmesi farklarının sermayeye eklenmek dışında bir kullanımı yoktur. Halka açık şirketler, kar payı dağıtımlarını SPK'nın 1 Şubat 2014 tarihinden itibaren yürürlüğe giren II-19.1 no'lu Kâr Payı Tebliği'ne göre yaparlar.

Ortaklıklar, kârlarını genel kurulları tarafından belirlenecek kâr dağıtım politikaları çerçevesinde ve ilgili mevzuat hükümlerine uygun olarak genel kurul kararıyla dağıtır. Söz konusu tebliğ kapsamında, asgari bir dağıtım oranı tespit edilmemiştir. Şirketler esas sözleşmelerinde veya kar dağıtım politikalarında belirlenen şekilde kar payı öderler. Ayrıca, kar paylarının eşit veya farklı tutarlı taksitler halinde ödenebilecektir ve 31 Aralık 2020 tarihinde sona eren hesap dönemine ait konsolide olmayan finansal tablolarda yer alan kâr üzerinden nakden kâr payı avansı dağıtabilecektir.

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

**31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN
AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

18. ÖZKAYNAKLAR (Devamı)

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

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

Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler önceki dönemlerin karından, kanun veya sözleşme kaynaklı zorunluluklar nedeniyle veya kar dağıtım dışındaki belli amaçlar (örneğin iştirak satış kazançlarından vergi avantajı elde edebilmek) için ayrılmış yedeklerdir. Bu yedekler, yasal kayıtlardaki tutarları üzerinden gösterilecek olup, TFRS çerçevesinde yapılan değerlemelerde ortaya çıkan farklılıklar geçmiş yıllar kar/zararıyla ilişkilendirilir. SPK'nın 2013/19 no'lu bülteninde belirtilen bu maddeye istinaden önceki dönem ve bu dönem yasal yedek rakamı da kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler rakamına ilave edilerek gösterilmiştir. Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla 5.228.249 TL'dir (31 Aralık 2019: 5.228.249 TL).

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

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Aktüeryal (kayıp)/kazanç	(293.513)	(332.039)
Toplam	(293.513)	(332.039)

19. HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ

31 Aralık 2020 ve 2019 tarihleri itibarıyla Şirket'in hasılat ve satışlarının maliyeti detayları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Hasılat	2.707.585	3.697.912
Satışların maliyeti	(210.147)	(432.263)
Brüt kar	2.497.438	3.265.649

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

**31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN
AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

19. HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ (Devamı)

31 Aralık 2020 ve 2019 tarihleri itibarıyla Şirket'in satışlarının ve hizmet gelirlerinin detayları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Kira gelirleri	2.707.585	3.697.912
Yurtiçi satışlar	2.707.585	3.697.912

20. NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER

31 Aralık 2020 ve 2019 tarihleri itibarıyla Şirket'in satılan malın maliyeti, pazarlama, satış ve dağıtım giderleri ve genel yönetim giderlerinin niteliklerine göre dağılımı aşağıdaki gibidir:

Satışların ve hizmetlerin maliyeti

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Diğer	(210.147)	(432.263)
	(210.147)	(432.263)

Pazarlama giderleri

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Personel giderleri	(894.579)	(822.334)
Seyahat giderleri	(70.037)	(21.293)
Vergi, Resim ve Harçlar	(14.662)	(110.784)
Haberleşme giderleri	(13.267)	(4.248)
Danışmanlık giderleri	(4.813)	(32.002)
Aidat ve yönetim giderleri	(2.838)	(7.439)
Su giderleri	(1.900)	(3.869)
Elektrik giderleri	(1.185)	(14.407)
Kira giderleri	-	(60.171)
İlan ve reklam giderleri	-	(58.370)
Diğer	(37.675)	(42.482)
	(1.040.956)	(1.177.399)

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

**31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN
AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

20. NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER (Devamı)

Genel yönetim giderleri

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Personel giderleri	(2.848.874)	(2.814.227)
Danışmanlık giderleri	(921.812)	(880.188)
Kira giderleri	(217.028)	(123.610)
Amortisman giderleri	(67.624)	(121.543)
Haberleşme giderleri	(50.893)	(66.780)
Seyahat giderleri	(29.292)	(53.163)
Vergi Resim ve Harçlar giderleri	(20.779)	(102.543)
Su giderleri	(13.644)	(3.328)
Temizlik Giderleri	(2.750)	(6.540)
Diğer giderler	(176.052)	(62.090)
	(4.348.748)	(4.234.012)

21. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER

31 Aralık 2020 ve 2019 tarihleri itibarıyla Şirket'in esas faaliyetlerinden diğer gelirleri aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Yatırım amaçlı gayrimenkuller		
gerçeğe uygun değer değişimi (Not 9)	3.048.924	3.521.060
Yatırım amaçlı gayrimenkuller satış karı	593.614	1.044.869
Ticari alacak reeskont geliri	32.530	351.467
Hurda satış karı(*)	11.600	553.865
Konusu kalmayan karşılık	-	55.506
Diğer	31.400	132.491
	3.718.068	5.659.258

(*) Şirket 2020 yılı içinde hurda niteliğindeki faydalı ömrünü tamamlamış sabit kıymetlerinin satışını, 2019 yılı içinde ise hurda niteliğindeki malzemelerin satışını gerçekleştirmiştir.

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

**31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN
AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

21. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER (Devamı)

31 Aralık 2020 ve 2019 tarihleri itibarıyla Şirket'in esas faaliyetlerinden diğer giderleri aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Satış sonrası giderler	(1.347.399)	(1.052.011)
İstanbul-İstanbul taahhüt karşılık gideri (Not 14)	(1.001.191)	(1.234.086)
Şüpheli alacak gideri (Not 6)	(102.898)	(74.645)
Tapu gider karşılıkları	(1.154)	-
Hukuki danışmanlık giderleri	-	(383.346)
Diğer	(31.864)	(950)
	(2.484.506)	(2.745.038)

22. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER

31 Aralık 2020 ve 2019 tarihleri itibarıyla Şirket'in yatırım faaliyetlerinden gelirleri aşağıdaki gibidir:

Yatırım faaliyetlerinden gelirler	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Menkul kıymet geliri	1.118.636	850.159
Temettü gelirleri	380.035	367.133
	1.498.671	1.217.292

23. FİNANSMAN GELİRLERİ VE GİDERLERİ

31 Aralık 2020 ve 2019 tarihleri itibarıyla Şirket'in finansman gelirleri ve giderlerinin detayları aşağıdaki gibidir:

Finansman gelirleri	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Kur farkı geliri	1.555.733	154
Faiz geliri	843.327	1.526.601
	2.399.060	1.526.755
Finansman giderleri	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Kur farkı gideri	(1.011.127)	(3.195)
	(1.011.127)	(3.195)

24. PAY BAŞINA KAZANÇ

31 Aralık 2020 ve 2019 tarihleri itibarıyla Şirket'in pay başına kazanç detayları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Net dönem karı	1.227.900	3.509.310
Her biri 0,001 TL nominal değerli hisse sayısı	40.000.000	40.000.000
Pay başına kazanç	0,0307	0,0877

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

**31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN
AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

25. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

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

Kredi riski

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

31 Aralık 2020 ve 2019 tarihi itibarıyla finansal araç türleri bakımından Şirket'in maruz kaldığı kredi risklerini gösteren tablolar aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2020					
	Ticari Alacaklar		Diğer alacaklar		Nakit ve nakit benzerleri ve finansal yatırımlar	
	İlişkili taraf	Diğer taraf	İlişkili taraf	Diğer taraf	İlişkili taraf	Diğer Taraf
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E)	-	887.903	285.026	921.534	7.372.476	14.784.281
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı						
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	-	887.903	285.026	921.534	7.372.476	14.784.281
B. Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan, aksi takdirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların defter değeri	-	-	-	-	-	-
C. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri						
- Teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri						
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	225.486	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	(225.486)	-	-	-	-
- Net değerinin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-
- Net değerinin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
E. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-	-

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

**31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN
AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

**25. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ
(Devamı)**

	31 Aralık 2019					
	Ticari Alacaklar		Diğer alacaklar		Nakit ve nakit benzerleri ve finansal yatırımlar	
	İlişkili taraf	Diğer taraf	İlişkili taraf	Diğer taraf	İlişkili taraf	Diğer Taraf
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E)	-	1.187.680	-	860.004	8.709	23.223.433
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı						
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	-	1.187.680	-	860.004	8.709	23.223.433
B. Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan, aksi takdirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların defter değeri	-	-	-	-	-	-
C. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri						
- Teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri						
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	122.587	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	(122.587)	-	-	-	-
- Net değerinin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-
- Net değerinin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
E. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-	-

Likidite riski

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

Mevcut ve ilerideki muhtemel borç gereksinimlerinin fonlanabilme riski, yeterli sayıda ve yüksek kalitedeki kredi sağlayıcılarının erişilebilirliğinin sürekli kılınması suretiyle yönetilmektedir.

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

**31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN
AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

**25. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ
(Devamı)**

31 Aralık 2020 ve 2019 tarihi itibarıyla Şirket'in finansal yükümlülüklerinden kaynaklanan likidite risklerini gösteren tablolar aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2020							
	DeFTER değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı	3 aya kadar	3 ay 1 yıl arası	1 yıl 5 yıl arası	5 yıl 10 yıl aras	Vadesiz
Ticari borçlar							
- İlişkili taraf	556.798	556.798	556.798	-	-	-	-
- Diğer taraf	65.951	65.951	65.951	-	-	-	-
Diğer yükümlülükler	5.972.892	7.174.185	358.742	2.726.177	4.089.266	-	-
Toplam kaynaklar	6.595.641	7.796.934	981.491	2.726.177	4.089.266	-	-
31 Aralık 2019							
	DeFTER değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı	3 aya kadar	3 ay 1 yıl arası	1 yıl 5 yıl arası	5 yıl 10 yıl aras	Vadesiz
Ticari borçlar							
- İlişkili taraf	535.596	535.596	535.596	-	-	-	-
- Diğer taraf	92.234	92.234	92.234	-	-	-	-
Diğer yükümlülükler	7.731.525	9.934.011	392.390	2.726.177	6.815.444	-	-
Toplam kaynaklar	8.359.355	10.561.841	1.020.220	2.726.177	6.815.444	-	-

Yabancı para pozisyonu riski

31 Aralık 2020 ve 2019 tarihleri itibarıyla Şirket tarafından tutulan yabancı para varlıklar ve borçların TL karşılıkları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Döviz cinsinden varlıklar	7.361.736	-
Döviz cinsinden yükümlülükler	-	-
Net döviz pozisyonu	7.361.736	-

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

**31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN
AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

**25. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ
(Devamı)**

Döviz pozisyonu tablosu						
	31 Aralık 2020			31 Aralık 2019		
	TL Karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	ABD Doları	Avro	TL Karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	ABD Doları	Avro
Parasal finansal varlıklar (Kasa, Banka hesapları dahil)	7.361.736	1.002.893	-	-	-	-
Ticari alacaklar	-	-	-	-	-	-
Toplam varlıklar	7.361.736	1.002.893	-	-	-	-
Kısa vadeli finansal yükümlülükler	-	-	-	-	-	-
Uzun vadeli finansal yükümlülükler	-	-	-	-	-	-
Diğer yükümlülükler	-	-	-	-	-	-
Toplam yükümlülükler	-	-	-	-	-	-
Net yabancı para varlıklar/(yükümlülükler) pozisyonu	7.361.736	1.002.893	-	-	-	-

Şirket'in 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla elinde bulundurduğu yabancı para cinsinden varlıkları ve yükümlükleri sebebi ile döviz kurundaki değişimlere duyarlılığı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2020			
	Kar/(zarar)		Özkaynaklar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
ABD Doları'nın TL karşısında %20 değerlenmesi/değer kaybetmesi halinde				
1. ABD Doları net yükümlülük sebebi ile oluşan kar/(zarar)	1.472.347	(1.472.347)	1.472.347	(1.472.347)
2. ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
3. ABD Doları net etki (1+2)	1.472.347	(1.472.347)	1.472.347	(1.472.347)
Euro'nun TL karşısında %20 değerlenmesi/değer kaybetmesi halinde				
4. Euro net varlık sebebi ile oluşan kar/(zarar)	-	-	-	-
5. Euro riskinden korunan kısım	-	-	-	-
6. Euro net etki (4+5)	-	-	-	-
Toplam (3+6)	1.472.347	(1.472.347)	1.472.347	(1.472.347)

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

**31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN
AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

**25. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ
(Devamı)**

Faiz oranı riski

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

31 Aralık 2020 ve 2019 tarihi itibarıyla Şirket'in faiz oranına duyarlı finansal araçlarını gösteren tablo aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Sabit faizli finansal araçlar		
Finansal varlıklar	13.912.376	15.025.486

Sermaye yönetimi

Şirket, sermayesini ve alınan kredileri en iyi getiri sağlayacak şekilde yönetmeye çalışmaktadır. Şirket yönetimi finansal riskleri azaltan, Şirket'in kredibilitesini yükseltici, Şirket'in devamlılığını, büyümesini ve karlılığını artırıcı politikalar belirler ve izler. Şirket sermaye yapısı söz konusu politikaları destekleyici seviyede olmalıdır. Şirket yönetimi sermaye ihtiyacının karşılanması ile ilgili gerekli önlemleri alır. 31 Aralık 2020 ve 2019 tarihleri itibarıyla amaçlarda, politikalarda ve süreçlerde bir değişiklik yapılmamıştır.

Sermaye yapısını korumak veya yeniden düzenlemek için Şirket ortaklara ödenen temettü tutarını SPK'nın temettü ile ilgili hükümlerine uygun şekilde değiştirebilir, sermayeyi hissedarlara iade edebilir, yeni hisseler çıkarabilir ve borçlanmayı azaltmak için varlıklarını satabilir.

Finansal araçların gerçeğe uygun değeri

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

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

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

Finansal varlıklar

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

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

**31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN
AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

**25. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ
(Devamı)**

Finansal yükümlülükler

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

Finansal olmayan varlıklar

Şirket finansal tablolarda gerçeğe uygun değeri ile ölçülen yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerlerinin belirlenmesinde SPK tarafından yetkilendirilmiş gayrimenkul değerlendirme şirketi tarafından hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporları esas alınmaktadır.

Yatırım amaçlı gayrimenkuller

31 Aralık 2020 ve 2019 tarihi itibarıyla Şirket'in gerçeğe uygun değeri pazar yaklaşımı yöntemiyle hesaplanan yatırım amaçlı gayrimenkullerin duyarlılık analizi aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2020	Emsal kira/ m ² bedeli	Duyarlılık analizi	Gerçeğe uygun değer üzerindeki kar etkisi	Gerçeğe uygun değer üzerindeki zarar etkisi
Ankara Çankaya	16.646	%10	4.029.692	(4.029.692)
Kağıthane Ofis Park	12.801	%10	690.000	(690.000)
Levent Loft 2 (Bahçe)	20.977	%10	461.500	(461.500)
Elit Residence	14.706	%10	500.000	(500.000)
31 Aralık 2019	Emsal kira/ m ² bedeli	Duyarlılık analizi	Gerçeğe uygun değer üzerindeki kar etkisi	Gerçeğe uygun değer üzerindeki zarar etkisi
Ankara Çankaya	15.705	%10	3.801.800	(3.801.800)
Kağıthane Ofis Park	12.544	%10	677.000	(677.000)
Levent Loft 2 (Bahçe)	19.956	%10	678.500	(678.500)
Elit Residence	13.926	%10	473.500	(473.500)

Gerçeğe uygun değer ölçümleri:

Şirket'in gerçeğe uygun değere ilişkin sınıflandırmaları aşağıdaki şekilde gibidir:

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

Seviye 2: 1 inci seviyede yer alan kayıtlı fiyatlar dışında kalan ve varlıklar ya da borçlar açısından doğrudan (fiyatlar aracılığıyla) ya da dolaylı olarak (fiyatlardan türetilmek suretiyle) gözlemlenebilir nitelikteki veriler.

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

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

**31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN
AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

**25. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ
(Devamı)**

	31 Aralık 2020	Seviye 1	Seviye 2	Seviye 3
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	56.811.924	-	56.811.924	-
	31 Aralık 2019	Seviye 1	Seviye 2	Seviye 3
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	56.308.000	-	56.308.000	-

31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla Şirket' in tüm yatırım amaçlı gayrimenkullerinin değerlemesinde pazar yaklaşımı yöntemi kullanılmıştır.

26. BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Bulunmamaktadır.

**27. FİNANSAL TABLOLARI ÖNEMLİ ÖLÇÜDE ETKİLEYEN YA DA MALİ
TABLOLARIN AÇIK, YORUMLANABİLİR VE ANLAŞILABİLİR OLMASI
AÇISINDAN AÇIKLANMASI GEREKLİ OLAN DİĞER HUSUSLAR**

Tüm dünyayı etkisi altına alan COVID-19 salgınından dolayı, gerek Şirket'in içinde bulunduğu sektörde gerekse genel ekonomik aktivitede yaşanan gelişmeler/yavaşlamalar paralelinde Şirket'in operasyonlarında aksamalar yaşanabilmektedir. Bu kapsamda Koronavirüs kaynaklı olarak Şirket'in Ankara Çankaya Projesindeki bazı kiracılar faaliyetlerine Mart, Nisan ve Mayıs aylarında ara vermiş olup, sektör uygulamalarına paralel olarak kapalı kaldıkları bu dönemde Şirket tarafından kira alınmamıştır. 1 Haziran 2020 tarihinden itibaren faaliyetlerine tekrar başlayan kiracıların faaliyetlerinde önemli ölçüde düşüş gözlemlendiğinden, bazı kiracılardan gelen talepler ve sektör uygulamaları dikkate alınarak 1 Haziran 2020 tarihinden itibaren 3 - 7 aylık sürelerde geçerli olmak üzere %20 - %35 arasında değişen oranlarda indirim yapılmasına karar verilmiştir. Söz konusu indirimler sonrasında, KDV hariç olarak ekspertiz kira değeri yıllık toplam 1.603.947 TL, fiili kira tutarı yıl içindeki kira artışlarıyla birlikte yıllık toplam 1.678.012 TL olan gayrimenkullerden kira alınamayan dönemler de dahil olmak üzere 2020 yılı içinde tahsil edilemeyen toplam kira tutarı 564.956 TL olarak gerçekleşmiştir.

Bu süreçte, COVID-19'un Şirket'in faaliyetlerine ve finansal durumuna olası etkilerini mümkün olan en az seviyeye indirmek için gerekli aksiyonlar Şirket yönetimi tarafından alınmıştır. Salgının yayılmasını engellemeye yönelik kısıtlamaların azalması ile birlikte, bilanço tarihi itibarıyla Şirket faaliyetleri kesintisiz devam etmektedir. COVID-19 etkisinin gerek dünyada gerekse Türkiye'de ne kadar süre ile devam edeceği, ne kadar yayılabileceği henüz net olarak tahmin edilememekte olup; etkilerin şiddeti ve süresi netleştikçe orta ve uzun vade için daha belirgin ve sağlıklı bir değerlendirme yapma imkanı söz konusu olabilecektir. Bununla birlikte, 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla konsolide olmayan finansal tabloları hazırlanırken COVID-19 salgınının olası etkileri değerlendirilmiş ve konsolide olmayan finansal tabloların hazırlanmasında kullanılan tahmin ve varsayımlar gözden geçirilmiştir. Şirket bu kapsamda, 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla konsolide olmayan finansal tablolarında meydana gelebilecek muhtemel değer düşüklüklerini test etmiş ve herhangi bir değer düşüklüğü tespit edilmemiştir.

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

**31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN
AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

31 Aralık 2020 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 9 Ekim 2020 tarihinde 31269 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Seri: III, No: 48.1.e 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	31 Aralık 2020 (TL)	31 Aralık 2019 (TL)
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(b)	22.156.757	23.232.142
B	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, Gayrimenkul Yatırım Fonu Katılma Payları ve sermayesine %100 oranında iştirak ettikleri 28 inci maddenin birinci fıkrasının (ç) bendi kapsamındaki şirketler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(a)	62.409.424	61.735.182
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)	285.026	-
	Diğer Varlıklar		2.984.702	3.441.191
D	Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 3/(p)	88.041.250	88.613.856
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	80.353.804	79.087.378
	Diğer Kaynaklar		7.687.446	9.526.478
D	Toplam Kaynaklar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 3/(p)	88.041.250	88.613.856
	Konsolide Olmayan (Bireysel) Diğer Finansal Bilgiler	İlgili Düzenleme	31 Aralık 2020 (TL)	31 Aralık 2019 (TL)
A1	Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 yıllık Gayrimenkul Ödemeleri İçin Tutulan Kısımları	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)	8.244.381	8.206.656
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.28/1(a)	205.341	205.341
J	Gayrimenkul 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)	8.035.359	7.108.779

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

**31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL
TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ (Devamı)

	Portföy Sınırlamaları	İlgili Düzenleme	Hesaplama	Asgari/Azami Oran	31 Aralık 2020 (TL)	31 Aralık 2019 (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, Gayrimenkul Yatırım Fonu Katılma Payları ve sermayesine %100 oranında iştirak Ettikleri 28. İnci maddenin birinci fıkrasının (ç) bendi kapsamındaki şirketler.	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(a),(b)	(B+A1)/D	Asgari %51	70,89%	69,67%
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(b)	(A+C-A1)/D	Azami %49	25,40%	26,45%
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.28/1(a)	C2/D	Azami %10	0,23%	0,23%
7	Borçlanma Sınırı	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 31	(E+F+G+H+J)/İ	Azami %500	1,24%	1,26%
8	Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat/Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat/Katılma Hesabı	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(b)	(A2-A1)/D	Azami %10	9,36%	9,26%
9	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 22/(l)	L/D	Azami %10	9,13%	8,02%

.....