

KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
(Eski unvanıyla YAPI KREDİ KORAY
GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.)

1 OCAK - 30 EYLÜL 2021 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLAR

KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İÇİNDEKİLER

SAYFA

ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU (BİLANÇO).....	1 - 2
ÖZET KONSOLİDE KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU .	3
ÖZET KONSOLİDE ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU	4
ÖZET KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOLARI.....	5
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR..	6-49
NOT 1 GRUP'UN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU	6
NOT 2 KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR	7-14
NOT 3 BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA.....	15
NOT 4 NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	16
NOT 5 FİNANSAL YATIRIMLAR	17
NOT 6 KISA VE UZUN VADELİ BORÇLANMALAR	18
NOT 7 TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR.....	18-19
NOT 8 DİĞER ALACAK VE BORÇLAR.....	19
NOT 9 STOKLAR	20
NOT 10 YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER	21
NOT 11 MADDİ DURAN VARLIKLAR	22
NOT 12 MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR	22
NOT 13 DİĞER DÖNEN VARLIKLAR.....	23
NOT 14 KARŞILIKLAR, ŞARTA BAĞLI VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER	23-28
NOT 15 ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR KAPSAMINDA BORÇLAR	29
NOT 16 DİĞER KISA VE UZUN VADELİ KARŞILIKLAR.....	29
NOT 17 VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ	29-31
NOT 18 ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER	32
NOT 19 FİNANSMAN GELİRLERİ VE GİDERLERİ	32-33
NOT 20 İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI	33-36
NOT 21 YABANCI PARA POZİSYONU.....	37
NOT 22 BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR	38
NOT 23 FİNANSAL TABLOLARI ÖNEMLİ ÖLÇÜDE ETKİLEYEN YA DA MALİ TABLOLARIN AÇIK, YORUMLANABİLİR VE ANLAŞILABİLİR OLMASI AÇISINDAN AÇIKLANMASI GEREKLİ OLAN DİĞER HUSUSLAR.....	38
EK DİPNOT PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ	39-40

KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 EYLÜL 2021 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET KONSOLİDE
FİNANSAL DURUM TABLOSU (BİLANÇO)**

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

	Dipnot Referansları	Bağımsız denetimden geçmemiş 30 Eylül 2021	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2020
VARLIKLAR			
Dönen varlıklar		33.228.782	36.496.979
Nakit ve nakit benzerleri	4	14.950.264	13.580.293
Finansal yatırımlar	5	9.696.574	13.912.376
Ticari alacaklar			
- İlişkili taraflardan ticari alacaklar	7, 20	1.152	56.424
- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	7	5.762.224	3.772.285
Diğer alacaklar			
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	8	747.768	166.160
Stoklar	9	4.267	2.956.583
Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar	17	656.893	804.233
Peşin ödenmiş giderler		613.390	610.103
Diğer dönen varlıklar	13	796.250	638.522
Duran varlıklar		71.254.173	60.903.261
Ticari alacaklar			
- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	7	353.812	507.446
Diğer alacaklar			
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	8	274.086	360.820
Stoklar	9	1.504.794	1.425.097
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	10	66.111.924	56.811.924
Maddi duran varlıklar	11	2.567.224	1.414.466
Maddi olmayan duran varlıklar	12	8.695	15.265
Ertelenmiş vergi varlığı	17	433.638	368.243
Toplam varlıklar		104.482.955	97.400.240

Takip eden açıklama ve dipnotlar özet konsolide finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 EYLÜL 2021 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET KONSOLİDE
FİNANSAL DURUM TABLOSU (BİLANÇO)**

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

	Dipnot Referansları	Bağımsız denetimden geçmemiş 30 Eylül 2021	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2020
KAYNAKLAR			
Kısa vadeli yükümlülükler		9.404.870	7.913.939
Kısa vadeli borçlanmalar			
-İlişkili Taraflardan Kısa Vadeli Borçlanmalar			
-- Kiralama İşlemlerinden Borçlar	6	548.080	-
Ticari borçlar			
- İlişkili taraflara borçlar	7, 20	4.232	577.176
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	7	3.978.661	2.832.777
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	15	1.181.928	1.094.671
Diğer borçlar			
- İlişkili taraflara diğer borçlar	8, 20	-	273.849
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	8	243.115	215.969
Ertelenmiş gelirler (müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerin dışında kalanlar)		954.870	350.695
Kısa vadeli karşılıklar			
- Diğer kısa vadeli karşılıklar	16	2.493.984	2.568.802
Uzun vadeli yükümlülükler		5.986.557	5.720.503
Uzun vadeli borçlanmalar			
-İlişkili Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmalar			
-- Kiralama İşlemlerinden Borçlar	6	1.853.254	-
Diğer borçlar			
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	8	369.893	369.361
Uzun vadeli karşılıklar			
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar		1.610.415	2.232.528
- Diğer uzun vadeli karşılıklar	16	2.152.995	3.118.614
Özkaynaklar		89.091.528	83.765.798
Ana ortaklığa ait özkaynaklar		87.565.531	82.359.271
Ödenmiş sermaye		40.000.000	40.000.000
Sermaye düzeltme farkları		91.449.175	91.449.175
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler			
- Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları (kayıpları)		(1.148.417)	(886.560)
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler		5.228.249	5.228.249
Geçmiş yıllar karları veya zararları		(53.431.593)	(54.971.989)
Net dönem karı veya zararı		5.468.117	1.540.396
Kontrol gücü olmayan paylar		1.525.997	1.406.527
Toplam kaynaklar		104.482.955	97.400.240

Takip eden açıklama ve dipnotlar özet konsolide finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 EYLÜL 2021 VE 2020 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE
AİT ÖZET KONSOLİDE KAR VEYA ZARAR VE
DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU**

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

	Dipnot referansları	Sınırlı denetimden geçmemiş 1 Ocak - 30 Eylül 2021	Sınırlı denetimden geçmemiş 1 Temmuz - 30 Eylül 2021	Sınırlı denetimden geçmemiş 1 Ocak - 30 Eylül 2020	Sınırlı denetimden geçmemiş 1 Temmuz - 30 Eylül 2020
Kar veya zarar kısmı					
Hasılat		43.957.635	14.831.901	37.203.659	12.303.375
Satışların maliyeti (-)		(34.841.196)	(12.092.988)	(28.996.098)	(9.250.687)
Brüt kar/(zarar)		9.116.439	2.738.913	8.207.561	3.052.688
Genel yönetim giderleri (-)		(7.514.458)	(3.206.835)	(7.775.395)	(2.424.435)
Pazarlama giderleri (-)		(564.260)	(151.578)	(823.893)	(354.394)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	18	4.509.709	4.412.661	688.035	(35.678)
Esas faaliyetlerden diğer giderler(-)	18	(2.538.920)	(366.265)	(2.215.435)	(739.943)
Esas faaliyet karı/(zararı)		3.008.510	3.426.896	(1.919.127)	(501.762)
Yatırım faaliyetlerinden gelirler		1.449.728	424.350	1.123.153	346.543
Finansman geliri/(gideri) öncesi faaliyet karı/(zararı)		4.458.238	3.851.246	(795.974)	(155.219)
Finansman gelirleri	19	3.297.163	954.300	1.526.544	1.000.094
Finansman giderleri (-)	19	(774.680)	(397.576)	(34.528)	(1.451)
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi karı/(zararı)		6.980.721	4.407.970	696.042	843.424
Sürdürülen faaliyetler vergi (gideri)/geliri		(634.710)	(238.330)	(452.017)	(219.822)
Dönem vergi/(gideri) geliri	17	(624.085)	(259.679)	(505.564)	(214.893)
Ertelenmiş vergi (gideri)/geliri	17	(10.625)	21.349	53.547	(4.929)
Sürdürülen faaliyetler dönem karı/(zararı)		6.346.011	4.169.640	244.025	623.602
Dönem karı/(zararı)		6.346.011	4.169.640	244.025	623.602
Dönem karının/(zararının) dağılımı					
Kontrol gücü olmayan paylar		877.894	393.313	630.136	286.026
Ana ortaklık payları		5.468.117	3.776.327	(386.111)	337.576
Pay başına kazanç/(zarar)		0,1367	0,1080	(0,0097)	0,0084
Diğer kapsamlı gelir/(gider)					
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar					
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları/(kayıpları)		(486.876)	1.022.347	152.002	117.352
Ertelenmiş vergi etkisi		76.020	(211.505)	(11.877)	(17.768)
Diğer kapsamlı gelir/(gider)		(410.856)	810.842	140.125	99.584
Toplam kapsamlı gelir/(gider)		5.935.155	4.980.482	384.150	723.186
Toplam kapsamlı gelirin/(giderin) dağılımı					
Kontrol gücü olmayan paylar		728.895	807.863	653.416	320.853
Ana ortaklık payları		5.206.260	4.172.619	(269.266)	402.333

Takip eden açıklama ve dipnotlar özet konsolide finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır

KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2021 VE 2020 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT ÖZET KONSOLİDE ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU

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

	Ödenmiş sermaye	Sermaye düzeltme farkları	Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelir (giderler)	Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları/ (kayıpları)	Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	Birikmiş karlar/(zararlar)			Kontrol gücü olmayan paylar	Toplam özkaynaklar
						Geçmiş yıllar kar/zararları	Net dönem karı/(zararı)	Ana ortaklığa ait özkaynaklar		
1 Ocak 2020	40.000.000	91.449.175		(913.774)	5.228.249	(58.850.302)	3.878.313	80.791.661	1.141.461	81.933.122
Transferler	-	-	-	-	-	3.878.313	(3.878.313)	-	-	-
Kar payları	-	-	-	-	-	-	-	-	(365.132)	(365.132)
<i>Diğer kapsamlı gelir (gider)</i>	-	-	116.844	-	-	-	-	116.844	23.280	140.124
<i>Net dönem karı (zararı)</i>	-	-	-	-	-	-	(386.111)	(386.111)	630.136	244.025
Toplam kapsamlı gelir (gider)	-	-	116.844	-	-	-	(386.111)	(269.267)	653.416	384.149
30 Eylül 2020	40.000.000	91.449.175		(796.930)	5.228.249	(54.971.989)	(386.111)	80.522.394	1.429.745	81.952.139
1 Ocak 2021	40.000.000	91.449.175		(886.560)	5.228.249	(54.971.989)	1.540.396	82.359.271	1.406.527	83.765.798
Transferler	-	-	-	-	-	1.540.396	(1.540.396)	-	-	-
Kar payları	-	-	-	-	-	-	-	-	(609.425)	(609.425)
<i>Diğer kapsamlı gelir (gider)</i>	-	-	(261.857)	-	-	-	-	(261.857)	(148.999)	(410.856)
<i>Net dönem karı (zararı)</i>	-	-	-	-	-	-	5.468.117	5.468.117	877.894	6.346.011
Toplam kapsamlı gelir (gider)	-	-	(261.857)	-	-	-	5.468.117	5.206.260	728.895	5.935.155
30 Eylül 2021	40.000.000	91.449.175		(1.148.417)	5.228.249	(53.431.593)	5.468.117	87.565.531	1.525.997	89.091.528

Takip eden açıklama ve dipnotlar özet konsolide finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 EYLÜL 2021 VE 2020 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT
ÖZET KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOLARI**

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

	Dipnot Referansları	Sınırlı denetimden geçmemiş Cari dönem 1 Ocak - 30 Eylül 2021	Sınırlı denetimden geçmemiş Önceki dönem 1 Ocak - 30 Eylül 2020
İşletme faaliyetlerinden nakit akışları		4.864.579	(2.150.607)
Dönem karı/(zararı)		6.346.011	244.025
Dönem net karı/(zararı) mutabakatı ile ilgili düzeltmeler		(4.465.974)	595.591
Amortisman ve itfa gideri ile ilgili düzeltmeler	11, 12	182.661	96.013
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler		147.661	1.309.844
-Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar (iptali) ile ilgili düzeltmeler		(175.216)	380.519
-Dava ve/veya ceza karşılıkları (iptali) ile ilgili düzeltmeler	18	224	154.162
-Sektörel gereksinimler çerçevesinde ayrılan karşılıklar (iptali) ile ilgili düzeltmeler		322.653	775.163
Faiz (gelirleri)/giderleri ile ilgili düzeltmeler	19	(1.020.591)	(480.244)
Vergi (geliri)/gideri ile ilgili düzeltmeleri düzeltmeler	17	634.710	452.017
Maddi duran varlıkların elden çıkarılmasından kaynaklanan Kayıplar/(kazançlar) ile ilgili düzeltmeler	11	(4.321.740)	(137.160)
Yatırım amaçlı gayrimenkullerin elden çıkarılmasından kaynaklanan kayıplar/(kazançlar) ile ilgili düzeltmeler	18	-	(593.614)
Kar/(zarar) mutabakatı ile ilgili diğer düzeltmeler	18	(88.675)	(51.265)
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler		5.752.812	(885.913)
Finansal yatırımlardaki azalış/(artış)	5	4.215.802	(1.128.898)
Ticari alacaklardaki azalış/(artış) ile ilgili düzeltmeler		(1.692.583)	249.560
Faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki azalış/(artış) ile ilgili düzeltmeler		(655.889)	(76.744)
Stoklardaki azalışlar/(artışlar) ile ilgili düzeltmeler	8	2.872.619	(181.643)
Ticari borçlardaki artış/(azalış) ile ilgili düzeltmeler	7	572.940	(438.504)
Faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış/(azalış) ile ilgili düzeltmeler		(164.252)	54.491
Ertelenmiş gelirlerdeki (müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerin dışında kalanlar) artış/(azalış)		604.175	635.825
Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları		7.632.849	(46.297)
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar kapsamında yapılan ödemeler		(933.773)	(259.075)
Vergi iadeleri/(ödemeleri)		(471.408)	(482.146)
Diğer nakit girişleri/(çıkışları)		(1.363.089)	(1.363.089)
Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları		(3.875.418)	3.204.923
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların satışından kaynaklanan nakit girişleri	11, 12	5.509.027	137.830
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları	11, 12	(84.445)	(71.521)
Yatırım amaçlı gayrimenkul satımından kaynaklanan nakit girişleri		-	3.138.614
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları		(9.300.000)	
Finansman faaliyetlerinden nakit akışları		387.411	450.913
Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları		(95.000)	-
Ödenen Temettüleri		(609.425)	(91.283)
Alınan faiz		1.091.836	542.196
Nakit ve nakit benzerlerindeki net artış		1.376.572	1.505.229
Dönem başı nakit ve nakit benzerleri	4	13.572.694	10.610.125
Dönem sonu nakit ve nakit benzerleri	4	14.949.266	12.115.354

Takip eden açıklama ve dipnotlar özet konsolide finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2021 TARİHLİ ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

1. GRUP'UN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin eski unvanı "Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş." ("Şirket") ana faaliyet konusu gayrimenkul portföyü oluşturmak ve bunu geliştirmek ve gayrimenkule dayalı sermaye piyasası araçlarına yatırım yapmaktır. Şirket'in merkez ofisi, Levent Mah. Cömert Sok. Yapı Kredi Plaza Sitesi B Blok No:1B İç Kapı No:26 Beşiktaş/ İstanbul adresinde kayıtlıdır.

Şirket'in 17 Mayıs 2021 tarihinde yapılan Olağan Üstü Genel Kurul Toplantısı'nda ticari unvanının "Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş." olarak değiştirilmesine karar verilmiş olup, söz konusu değişikliğin İstanbul Ticaret Sicil Müdürlüğü tarafından tescili ile ticari unvanı "Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş." olarak değiştirilmiştir. Şirket Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. olarak faaliyetlerini sürdürmektedir.

Şirket, Sermaye Piyasası Kurulu'na ("SPK") kayıtlıdır ve hisseleri 1998 yılından beri Borsa İstanbul'da ("BİST") işlem görmektedir. Şirket; SPK'nın faaliyet esasları, portföy yatırım politikaları ve yönetim sınırlamalarındaki düzenlemelerine ve ilgili mevzuata uymakla yükümlüdür. 30 Eylül 2021 tarihi itibarıyla, Şirket'in BİST'e kayıtlı %49 oranında hissesi mevcuttur ve Şirket'in hisselerinin çoğunluğunu elinde bulunduran hissedarlar ve hisse oranları aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2021 (%)	31 Aralık 2020 (%)
Koray Gayrimenkul ve Yatırım A.Ş.	51,00	7,79
Yapı ve Kredi Bankası A.Ş. (*)	-	26,01
Murat Koray	-	5,00
Selim Koray	-	5,00
Semra Turgut	-	5,00
Diğer	-	2,20
Diğer (Halka açık kısım)	49,00	49,00
	100,00	100,00

(*) 17 Mayıs 2021 tarihi itibarıyla yapılan olağanüstü Genel Kurul toplantısına istinaden Yapı ve Kredi Bankası A.Ş.'nin mülkiyetinde bulunan ve şirket sermayesinin %30,45'ini temsil eden 12.179.872,00 TL nominal değerli payların Koray Gayrimenkul ve Yatırım A.Ş.'ye devri tamamlanmıştır. 14 Haziran 2021 tarihi itibarıyla alınan Yönetim Kurul kararı ile; şirket pay sahiplerinden Yapı ve Kredi Bankası A.Ş. sahibi oldukları paylarını, Koray Gayrimenkul Yatırım A.Ş.'ne devretmiş olup, söz konusu pay devirleriyle Koray Gayrimenkul Yatırım A.Ş. nin, Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'de ki doğrudan pay oranı %51 olmuştur.

Şirket, Koray Grubu tarafından kontrol edilmektedir.

Şirket'in bağlı ortaklığı Dipnot 2'de açıklanmıştır. Şirket ve bağlı ortaklığı hepsi birlikte "Grup" olarak adlandırılmıştır.

Grup'un 30 Eylül 2021 tarihi itibarıyla ortalama çalışan sayısı 240 kişidir (31 Aralık 2020: 254 kişi). Şirket'in bağlı ortaklığı YKS Tesis Yönetim Hizmetleri A.Ş. bina yönetimi hizmeti sunmaktadır.

Finansal tabloların onaylanması

30 Eylül 2021 tarihi ve bu tarihte sona eren ara hesap dönemine ait olarak hazırlanan özet konsolide finansal tablolar, Yönetim Kurulu tarafından 4 Kasım 2021 tarihinde onaylanmıştır. Genel Kurul ve bazı düzenleyici kurumlar onaylanan özet konsolide finansal tabloları değiştirme yetkisine sahiptir.

KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2021 TARİHLİ ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

2. KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1 Sunuma ilişkin temel esaslar

2.1.1 Uygulanan muhasebe standartları

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

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

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

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

2.1.2 Konsolidasyon esasları

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

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

30 Eylül 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla konsolidasyona tabi tutulan Bağlı Ortaklık ve ortaklık oranı aşağıdaki gibidir:

	Koray GYO'nun doğrudan ve dolaylı kontrolü (%) 30 Eylül 2021	Koray GYO'nun doğrudan ve dolaylı kontrolü (%) 31 Aralık 2020
YKS Tesis Yönetim Hizmetleri A.Ş.	51,00	51,00

KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2021 TARİHLİ ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

2. KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.1 Sunuma ilişkin temel esaslar (Devamı)

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. Şirket'in 30 Eylül 2021 tarihi itibarıyla ortalama çalışan sayısı 240 kişidir (31 Aralık 2020: 254 kişi).

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

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

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

2.1.3 Netleştirme/Mahsup

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.

2.1.4 İşletmenin sürekliliği

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

2.1.5 İşlevsel ve raporlama para birimi

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

30 EYLÜL 2021 TARİHLİ ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

2. KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.1 Sunuma ilişkin temel esaslar (Devamı)

2.1.6 Karşılaştırmalı bilgiler ve önceki dönem tarihli finansal tabloların yeniden düzenlenmesi

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

2.1.7 Finansal tabloların hazırlanış şekli

İlişikteki ara dönem özet konsolide 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 finansal tablolar KGK tarafından 15 Nisan 2019 tarihinde yayınlanan TFRS taksonomisine uygun olarak sunulmuştur.

2.2 Muhasebe politikalarındaki değişiklikler

a. 30 Eylül 2021 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 seyreltilmiş hisse başına kazanç tutarları tekrar hesaplanmalıdır.
- g) eğer mümkünse sunulmayan dönemlerden önceki dönemlere ait düzeltme tutarları ve
- h) geçmişe dönük uygulama herhangi bir dönem veya dönemler için mümkün değilse bu duruma yol açan olaylar açıklanmalı ve muhasebe politikasındaki değişikliğin hangi tarihten itibaren ve ne şekilde uygulandığı açıklanmalıdır.

30 EYLÜL 2021 TARİHLİ ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

2. KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.2 Muhasebe politikalarındaki değişiklikler (Devamı)

- **TFRS 16 ‘Kiralamalar - COVID 19 Kira imtiyazları’ kolaylaştırıcı uygulamanın uzatılmasında ilişkin değişiklikler;** Mart 2021 itibarıyla bu değişiklik Haziran 2022'ye kadar uzatılmış ve 1 Nisan 2021'den itibaren 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.
- **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 2023 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler, TFRS 9 Finansal Araçlar standardının uygulanma tarihine yönelik, TFRS 4'teki geçici muafiyetin sabit tarihi 1 Ocak 2023'e ertelenmiştir.
- b. 30 Eylül 2021 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.
- **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.

30 EYLÜL 2021 TARİHLİ ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

2. KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.2 Muhasebe politikalarındaki değişiklikler (Devamı)

- **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 içerdiğini belirtir.

Yıllık iyileştirmeler, TFRS 1, ‘Uluslararası Finansal Raporlama Standartları’nın ilk kez uygulanması’ TFRS 9 ‘Finansal Araçlar’, TMS 41 ‘Tarımsal Faaliyetler’ ve TFRS 16’nın açıklayıcı örneklerinde küçük değişiklikler yapmaktadır.

- **TMS 1, Uygulama Bildirimi 2 ve TMS 8’deki dar kapsamlı değişiklikler,** 1 Ocak 2023 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler muhasebe politikası açıklamalarını iyileştirmeyi ve finansal tablo kullanıcılarının muhasebe tahminlerindeki değişiklikler ile muhasebe politikalarındaki değişiklikleri ayırt etmelerine yardımcı olmayı amaçlamaktadır.
- **TMS 12, Tek bir işlemten kaynaklanan varlık ve yükümlülüklerle ilişkin ertelenmiş vergiye ilişkin değişiklik,** 1 Ocak 2023 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler, şirketler tarafından ilk defa finansal tablolara alındığında vergilendirilebilir ve indirilebilir geçici farkların eşit tutarlarda oluşmasına neden olan işlemler üzerinden ertelenmiş vergi muhasebeleştirmelerini gerektirmektedir.

2.3 Değişen muhasebe politikalarının etkileri

Mali durum ve performans trendlerinin tespitine imkan vermek üzere, Grup’un 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.

Grup sunduğu finansal tablolarında birbiriyle tutarlı muhasebe politikaları uygulamıştır. Grup’un 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 muhasebeleştirmektedir. Ayrıca, Grup vadeli mevduatlarının faiz hesaplamasını iç verime dayalı faiz yöntemine göre yapmaktadır.

30 EYLÜL 2021 TARİHLİ ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

2. KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti

30 Eylül 2021 tarihinde sona eren döneme ait ara dönem özet konsolide finansal tablolar, TFRS'nin ara dönem finansal tabloların hazırlanmasına yönelik TMS 34 standardına uygun olarak hazırlanmıştır. Grup'un ara dönem özet konsolide finansal tabloları yıl sonu finansal tabloların içermesi gerekli olan açıklama ve dipnotların tamamını içermemektedir ve bu sebeple Grup'un 31 Aralık 2020 tarihli konsolide olmayan finansal tabloları ile birlikte değerlendirilmelidir.

2.5 Önemli muhasebe değerlendirme, tahmin ve varsayımları

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

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

- a) Grup, alınan gayrimenkullerin, yatırım amaçlı gayrimenkuller veya stok olarak sınıflandırılmasında değerlendirmelerini aşağıdaki şekilde yapar:
 - Mal ve hizmetlerin üretiminde kullanılmak veya idari maksatlarla veya işlerin normal seyri esnasında satılmak yerine, kira elde etmek veya değer kazanımı amacıyla veya her ikisi için tutulan araziler ve binalar yatırım amaçlı gayrimenkuller olarak sınıflandırılır ve gerçeğe uygun değer yöntemi ile değerlendirilir.

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

- b) Grup, yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer hesaplamasında 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, coğrafik konumu, alanı, fiziksel koşulları, pazar koşullarını, gelecekte oluşacak geliri ve devam eden davaları göz önünde bulundurarak belirlemiştir.

KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2021 TARİHLİ ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

2. KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.5 Önemli muhasebe değerlendirme, tahmin ve varsayımları (Devamı)

30 Eylül 2021 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 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

Ankara Çankaya Projesi Ticari Kısım

Grup, 30 Eylül 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla Ankara Çankaya Projesi'nin ticari kısmını yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırmıştır. 2019 yılında Ankara Çankaya projesinden Grup'un payına düşen 1 adet bağımsız bölümün satışı sonrası; Ankara ili, Çankaya Mahallesi, İran Caddesi No: 8 adresinde toplam 5.155 metrekarelik alanda Grup'un 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.

Elit Residence

Grup, 30 Eylül 2021 ve 31 Aralık 2020 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.

KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2021 TARİHLİ ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

2. KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.5 Önemli muhasebe değerlendirme, tahmin ve varsayımları (Devamı)

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

Grup 30 Eylül 2021 ve 31 Aralık 2020 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)

Grup, 30 Eylül 2021 ve 31 Aralık 2020 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 belirlendiği gerçeğe uygun değeri KDV hariç 4.615.000 TL'dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

- c) Grup yönetimi, taşınan stok değerlerini 1.425.097 TL'sini ise uzun vadeli olarak değerlendirmektedir.

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 16'da yer almaktadır.
- e) Varlıkların değer düşüklüğü, kayıtlı değerleri ile net gerçekleşebilir değerin karşılaştırılması yoluyla yapılmaktadır ve ilgili dipnotlarda açıklanmaktadır (Not 9).

Grup'un İstanbul İstanbul projesine ait taahhüt ile ilgili olarak finansal tablolarında taahhüt gider karşılığı iskontolanarak giderleştirilmiştir (Not 14, 16).

KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2021 TARİHLİ ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

3. BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA

30 Eylül 2021 tarihi itibarıyla bölümlere göre raporlama detayı aşağıdaki gibidir:

	Gayrimenkul geliştirme 1 Ocak - 30 Eylül 2021	Bina yönetimi hizmetleri 1 Ocak - 30 Eylül 2021	Eliminasyonlar	Toplam
Hasılat	5.791.991	38.332.753	(167.109)	43.957.635
Satışların maliyeti	(3.087.124)	(31.754.072)	-	(34.841.196)
Pazarlama ve genel yönetim giderleri	(3.410.374)	(4.835.453)	167.109	(8.078.718)
Esas faaliyetlerden diğer gelir/(gider)	1.915.888	54.901	-	1.970.789
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	1.445.303	638.723	(634.298)	1.449.728
Finansman geliri	2.533.004	(10.521)	-	2.522.483
Vergi (gideri)/geliri	-	(634.710)	-	(634.710)
Sürdürülen faaliyetler bölüm (zararı)/karı	5.188.688	1.791.621	(634.298)	6.346.011
Diğer kapsamlı gelir/(gider)	(106.776)	(304.080)	-	(410.856)
Toplam kapsamlı gelir/(gider)	5.081.912	1.487.541	(634.298)	5.935.155
Toplam bölüm varlıkları	93.051.270	11.858.566	(426.881)	104.482.955
Toplam bölüm yükümlülükleri	7.615.553	7.999.116	(223.246)	15.391.423
Nakit girişi/çıkışı yaratmayan önemli kalemler				
Amortisman ve itfa payları	129.827	52.833	-	182.660
İstanbul İstanbul taahhüt karşılığı	395.919	-	-	395.919
Tapu gideri karşılığı	(73.266)	-	-	(73.266)
Vergi gideri/geliri ile ilgili düzeltmeler	-	634.710	-	634.710
Diğer bilgiler:				
Maddi ve maddi olmayan duran varlık satın alımı	(42.808)	(41.637)	-	(84.445)

30 Eylül 2020 tarihi itibarıyla bölümlere göre raporlama detayı aşağıdaki gibidir:

	Gayrimenkul geliştirme 1 Ocak - 30 Eylül 2020	Bina yönetimi hizmetleri 1 Ocak - 30 Eylül 2020	Eliminasyonlar	Toplam
Hasılat	1.962.692	35.240.967	(136.994)	37.066.665
Satışların maliyeti	(183.596)	(28.812.502)	-	(28.996.098)
Pazarlama ve genel yönetim giderleri	(3.944.750)	(4.654.538)	136.994	(8.462.294)
Esas faaliyetlerden diğer gelir/(gider)	(1.315.198)	(212.202)	-	(1.527.400)
Yatırım faaliyetlerinden gelir/(gider)	1.300.319	202.869	(380.035)	1.123.153
Finansal geliri/(gideri)	1.493.300	(1.284)	-	1.492.016
Vergi gideri/geliri	-	(452.017)	-	(452.017)
Sürdürülen faaliyetler bölüm (zararı)/karı	(687.233)	1.311.293	(380.035)	244.025
Diğer kapsamlı gelirler ve giderler	92.615	47.510	-	140.125
Toplam kapsamlı gelir/(giderler)	(594.618)	1.358.803	(380.035)	384.150
Toplam bölüm varlıkları	86.999.836	10.812.738	(702.401)	97.110.173
Toplam bölüm yükümlülükleri	8.507.077	7.149.721	(498.764)	15.158.034
Nakit girişi/çıkışı yaratmayan önemli kalemler				
Amortisman ve itfa payları	51.010	45.003	-	51.010
İstanbul taahhüt karşılığı	775.163	-	-	775.163
Vergi gideri/geliri ile ilgili düzeltmeler	-	452.017	-	452.017
Diğer bilgiler:				
Maddi ve maddi olmayan duran varlık satın alımı	-	(71.521)	-	(71.521)

KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2021 TARİHLİ ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

4. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

30 Eylül 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla nakit ve nakit benzerleri detayları aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2021	31 Aralık 2020
Kasa	11.976	-
Banka		
- Vadeli mevduat	8.240.609	8.198.948
- Vadesiz mevduat	1.573.244	216.077
Yatırım fonları(*)	5.124.435	5.165.268
Finansal durum tablosunda yer alan toplam nakit ve nakde eşdeğer varlıklar	14.950.264	13.580.293
Nakit ve nakde eşdeğer varlıkların faiz reeskontları	(998)	(7.599)
Nakit akış tablosunda yer alan toplam nakit ve nakde eşdeğer varlıklar	14.949.266	13.572.694

(*) 30 Eylül 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla yatırım fonları B-tipi likit fonlardan oluşmaktadır.

Vadesiz mevduat

30 Eylül 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla bankalardaki vadesiz mevduatların detayları aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2021	31 Aralık 2020
Türk Lirası	865.714	216.077
ABD Doları	707.530	-
	1.573.244	216.077

Vadeli mevduat

30 Eylül 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla vadeli mevduatların detayları aşağıdaki gibidir:

30 Eylül 2021	Tutar (TL)	Nominal Faiz oranı (%)	Vade
ABD Doları	8.240.609	1,10	28 Ekim 2021
Toplam	8.240.609		
31 Aralık 2020	Tutar (TL)	Nominal Faiz oranı (%)	Vade
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		

KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2021 TARİHLİ ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

5. FİNANSAL YATIRIMLAR

30 Eylül 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla Grup'un kısa vadeli finansal yatırımlarının detayları aşağıdaki gibidir:

Kısa vadeli

	30 Eylül 2021	31 Aralık 2020
Yatırım fonları	6.002.798	-
Kira sertifikaları	3.693.776	-
Bono	-	7.917.223
Devlet Tahvili	-	5.995.153
	9.696.574	13.912.376

30 Eylül 2021 tarihi itibarıyla Şirket'in finansal yatırımlarının detayları aşağıdaki gibidir:

	Maliyet	Vade tarihi	Defter değeri	Faiz oranı (%)
30 Eylül 2021				
Kira sertifikaları (*)	3.664.619	15 Ekim 2021	3.693.776	18,15
Yatırım fonları (**)	6.002.798		6.002.798	
	9.667.417		9.696.574	

(*) İlgili bakiyenin tamamı Vakıf Katılım Bankası A.Ş.'nin kira sertifikalarından oluşmaktadır.

(**) 30 Eylül 2021 itibarıyla yatırım fonları likit fonlardan oluşmaktadır.

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

	Maliyet	Vade tarihi	Defter değeri	Faiz oranı (%)
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 31 Aralık 2019 tarihine kadar aktif bir piyasası oluşmadığı için gerçeğe uygun değerinin hesaplanmasında, BİST piyasa verileri baz alınmamış olup, alım tarihi de esas alınarak, bilanço tarihine kadar tahakkuk eden faiz geliri maliyet bedeline ilave edilmiştir.

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

KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2021 TARİHLİ ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

6. KISA VE UZUN VADELİ BORÇLANMALAR

Kısa vadeli borçlanmalar

İlişkili Taraflardan Kısa Vadeli Borçlanmalar	30 Eylül 2021	31 Aralık 2020
Faaliyet kiralamasından borçlar	548.080	-
	548.080	-

Uzun vadeli borçlanmalar

İlişkili Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmalar	30 Eylül 2021	31 Aralık 2020
Faaliyet kiralamasından borçlar	1.853.254	-
	1.853.254	-

7. TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR

30 Eylül 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla ticari alacakların detayları aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2021	31 Aralık 2020
Kısa vadeli ticari alacaklar		
İlişkili taraflardan ticari alacaklar	1.152	56.424
İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar		
- Alıcılar	6.434.044	4.437.740
- Alacak senetleri	328.500	328.500
- Alacak senetleri reeskontu	(26.044)	(21.977)
	6.737.652	4.800.687
Şüpheli ticari alacaklar karşılığı	(974.276)	(971.978)
Kısa vadeli ticari alacaklar, net	5.763.376	3.828.709
	30 Eylül 2021	31 Aralık 2020
Uzun vadeli ticari alacaklar		
İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar		
- Alacak senetleri	465.375	711.750
- Alacak senetleri reeskontu	(111.563)	(204.304)
Uzun vadeli ticari alacaklar, net	353.812	507.446

KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2021 TARİHLİ ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

7. TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR (devamı)

30 Eylül 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla ticari borçların detayları aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2021	31 Aralık 2020
Kısa vadeli ticari borçlar		
İlişkili taraflara ticari borçlar	4.232	577.176
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar		
- <i>Satıcılar</i>	3.978.661	2.832.777
	3.982.893	3.409.953

8. DİĞER ALACAK VE BORÇLAR

30 Eylül 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla diğer alacak ve borçların detayları aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2021	31 Aralık 2020
Kısa vadeli diğer alacaklar		
Tesis yönetim alacakları	359.751	-
Verilen iş avansları	259.558	7.746
Personele verilen avanslar	12.937	70.922
Diğer alacaklar	115.522	87.492
	747.768	166.160
	30 Eylül 2021	31 Aralık 2020
Uzun vadeli diğer alacaklar		
Depozito ve teminatlar (*)	274.086	360.820
	274.086	360.820

(*) Resmi kurumlara verilen güvence bedellerinden oluşmaktadır.

	30 Eylül 2021	31 Aralık 2020
Kısa vadeli diğer borçlar		
Ödenecek kar payı (*)	-	273.849
Depozito ve teminatlar	93.190	137.940
Diğer çeşitli borçlar	149.925	78.029
	243.115	489.818

(*) İlgili bakiyenin tamamı Şirket'in bağlı ortaklığı olan YKS Tesis Yönetim Hizmetleri A.Ş.'nin ortaklarına ödeyeceği kar payından oluşmaktadır.

	30 Eylül 2021	31 Aralık 2020
Uzun vadeli diğer borçlar		
Depozito ve teminatlar	369.893	369.361
	369.893	369.361

KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2021 TARİHLİ ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

9. STOKLAR

30 Eylül 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla kısa ve uzun vadeli stokların detayları aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2021	31 Aralık 2020
Uzun vadeli stoklar		
<i>İlk madde ve malzeme (*)</i>	1.504.794	1.425.097
Kısa vadeli stoklar		
<i>Mamul (**)</i>	-	2.956.583
<i>Diğer Stoklar</i>	4.267	
	1.509.059	4.381.680

(*) Grup'un 2 Şubat 2018 tarihi itibarıyla devir aldığı ve İstanbul-İstanbul site maliklerine devretmeyeceği 4.486,73 m2 yüzölçümüne sahip Göktürk 200 Ada 1 numaralı parsel ile ilişkin olarak (eski 157 Ada 12 parselin 4.486,73 m2'si, daha önceki dönemde ise 1285 parsel), Grup ilk kez 31 Aralık 2017 itibarıyla hazırlanan finansallarında, söz konusu parsel için geriye dönük olarak peşin ödenen giderler hesabı altında 578.145 TL tutarında arsa avansını muhasebeleştirmiştir. 19 Mart 2018 tarihinde ise 4.486,73 m2'lik 200 Ada 1 parselin tüm hissesinin Grup adına tapu tescili işlemi tamamlanmıştır. Grup 30 Eylül 2021 tarihi itibarıyla söz konusu avans ve ilave diğer ödemeleri projenin tahmini geri kazanabilir tarihinin 1 yıldan uzun olması sebebiyle uzun vadeli stoklar hesabına almıştır.

(**) 31 Aralık 2020 itibarıyla Ankara Çankaya projesinde yer alan ve satılmayan konutlar mamuller altında sınıflanmaktadır. Söz konusu projenin satılmayan konut kısmının Grup'un hissesine düşen payının geri kazanılabilir tutarı 3.420.000 TL'dir.

30 Eylül 2021 tarihi itibarıyla stokların tutarı ve tahmini geri kazanım tarihleri aşağıdaki gibidir:

30 Eylül 2021	Stok çeşidi	Stok taşınan değeri	Tahmini geri kazanılabilir tarih
Göktürk 200 Ada 1 Parsel (Eski 157 Ada 12 Parsel)	İlk madde ve malzeme	1.504.794	2023
		1.504.794	

KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2021 TARİHLİ ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

10. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

30 Eylül 2021 ve 2020 tarihleri itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin hareketleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak 2021	İlaveler	Gerçeğe uygun değer değişimi	30 Eylül 2021
Ankara Çankaya Projesi				
Ticari Kısım	40.296.924	-	-	40.296.924
Levent Loft 2 (Bahçe)	4.615.000	-	-	4.615.000
Kağıthane Ofis Park	6.900.000	-	-	6.900.000
Elit Residence	5.000.000	-	-	5.000.000
Yapı Kredi Plaza	-	9.300.000	-	9.300.000
	56.811.924	9.300.000	-	66.111.924

	1 Ocak 2020	Çıkışlar	Gerçeğe uygun değer değişimi	30 Eylül 2020
Ankara Çankaya Projesi				
Ticari Kısım	38.018.000	-	-	38.018.000
Levent Loft 2 (Bahçe)	6.785.000	(2.545.000)	-	4.240.000
Kağıthane Ofis Park	6.770.000	-	-	6.770.000
Elit Residence	4.735.000	-	-	4.735.000
	56.308.000	(2.545.000)	-	53.763.000

30 Eylül 2021 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 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

KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2021 TARİHLİ ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

11. MADDİ DURAN VARLIKLAR

	1 Ocak 2021	İlaveler	Çıkışlar	Transferler	30 Eylül 2021
Maliyet					
Arsa ve binalar	2.050.930	-	(2.050.930)	-	-
Makine, tesis ve cihazlar	132.322	32.000	-	-	164.322
Araçlar	116.000	-	-	-	116.000
Döşeme ve demirbaşlar	575.200	52.445	(11.931)	-	615.714
Özel maliyetler	106.183	-	-	-	106.183
Faaliyet Kiralamasına Konu Varlıklar	-	2.431.690	-	-	2.431.690
	2.980.635	2.516.135	(2.062.861)	-	3.433.909
Birikmiş Amortisman					
Binalar	(827.804)	(36.394)	864.198	-	-
Makine, tesis ve cihazlar	(99.338)	(11.926)	-	-	(111.264)
Araçlar	(36.866)	(17.352)	-	-	(54.218)
Döşeme ve demirbaşlar	(501.495)	(29.717)	11.376	-	(519.836)
Özel maliyetler	(100.666)	(972)	-	-	(101.638)
Faaliyet Kiralamasına Konu Varlıklar	-	(79.729)	-	-	(79.729)
	(1.566.169)	(176.090)	875.574	-	(866.685)
Net kayıtlı değer	1.414.466				2.567.224

30 Eylül 2021 tarihinde sona eren altı aylık ara hesap dönemi içinde alınan maddi duran varlıkların tutarı 84.445 TL, çıkışı yapılan maddi duran varlıkların tutarı 2.062.861 TL'dir (30 Eylül 2020: alınan maddi duran varlıklar 65.929 TL, çıkışı yapılan tutar 137.830 TL).

30 Eylül 2021 tarihinde sona eren altı aylık ara hesap dönemi içinde kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelirler tablosunda genel yönetim gideri hesabında giderleştirilen maddi duran varlık amortisman tutarı 176.090 TL'dir (30 Eylül 2020: 89.692 TL). Bununla birlikte 2021 yılının ilk altı aylık döneminde maddi duran varlıklardan yapılan çıkışa istinaden 875.574 TL (30 Eylül 2020: 137.160 TL) tutarında amortisman çıkışı gerçekleşmiştir.

12. MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

30 Eylül 2021 tarihinde sona eren altı aylık ara hesap dönemi içinde alınan maddi olmayan duran varlıklar bulunmamaktadır. (30 Eylül 2020: 5.592 TL).

30 Eylül 2021 tarihinde sona eren altı aylık ara hesap dönemi içinde kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelirler tablosunda genel yönetim gideri hesabında giderleştirilen maddi olmayan duran varlık amortisman tutarı 6.570 TL'dir (30 Eylül 2020: 6.321 TL).

13. DİĞER DÖNEN VARLIKLAR

Diğer dönen varlıklar

KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2021 TARİHLİ ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

	30 Eylül 2021	31 Aralık 2020
Katma değer vergisi ("KDV") alacakları	796.250	638.522
	796.250	638.522

14. KARŞILIKLAR, ŞARTA BAĞLI VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

Şarta bağlı varlık ve yükümlülükler

a) 30 Eylül 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla teminatlar ve taahhütler aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2021	31 Aralık 2020
Alınan teminatlar	5.515.483	5.507.373
Toplam	5.515.483	5.507.373

Grup'un 30 Eylül 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla vermiş olduğu TRİK'ler aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2021	31 Aralık 2020
Grup tarafından verilen teminat, rehin, ipotek ve kefaletler (TRİK)'ler		
A. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİK'lerin toplam tutarı	1.696.086	1.695.448
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	-	-
	1.696.086	1.695.448

Grup tarafından verilen TRİK'ler 30 Eylül 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla Türk Lirası cinsindendir.

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

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

KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2021 TARİHLİ ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

Grup'un 30 Eylül 2021 tarihi itibarıyla davacı konumunda olduğu 17 adet, davalı olduğu 31 adet ve dava olmak üzere toplamda 48 davası bulunmaktadır. Grup avukatından alınan görüş doğrultusunda davalar ile ilgili risk görülmediğinden Grup'un finansal tablolarında karşılık ayrılmamıştır. Grup tarafından önem arz eden davalara ilişkin açıklamalar aşağıda detaylı olarak belirtilmiştir.

b) 30 Eylül 2021 tarihi itibarıyla projeler bazında şerhler, hak ve yükümlülükler aşağıdaki gibidir:

Ankara Ankara (Bilkent) projesi

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

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

Ankara 7. İdare Mahkemesi'nin vermiş olduğu 10 Ekim 2008 tarih, 2007/867E.-2008/1680K. sayılı kararı ile Ankara Ankara (Bilkent) projesine ilişkin yapı izni (inşaat ruhsatı) ve bu iznin dayanağı olan 1/5000 ve 1/1000 ölçekli imar planlarını iptal etmesi üzerine, Çankaya Belediye Başkanlığı, Ankara 7. İdare Mahkemesi'nin söz konusu kararı uyarınca, inşaatın 13 Haziran 2008 tarih ve 385 sayılı yapı kullanma iznini iptal etmiştir. Çankaya Belediye Başkanlığı'nın işbu iptal işleminin iptali için, Grup tarafından 29 Ocak 2009 tarihinde, yürütmeyi durdurma ve duruşma talepli olarak dava açılmıştır.

Dava, Grup aleyhine sonuçlanmış ve mahkeme, davanın reddine karar vermiştir. Davanın reddi kararı, temyiz incelemesi sonucunda onanmış ve onama kararına karşı, yürütmeyi durdurma talepli olarak karar düzeltme yoluna başvuru yapılmış olup, Danıştay 6. Dairesi karar düzeltme talebini reddetmiştir.

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

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

Ankara Ankara (Bilkent) projesi (Devamı)

KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2021 TARİHLİ ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

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

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

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

30 Eylül 2021 tarihli finansal tabloların kamuya açıklanma tarihi itibarıyla yıkım kararı ile ilgili süreç Ankara 11. İdare Mahkemesi'nin Grup lehine vermiş olduğu yıkım işleminin iptali yolundaki karar kesinleştiğinden sona ermiştir. Tüketici davaları ile ilgili hukuki süreç devam etmektedir.

Ancak Ankara Ankara (Bilkent) projesine istinaden önceki yıllarda açılmış olan tüketici davalarının bir kısmında Grup lehine 2015 yılında kesin karar alınması sonrası, Grup'un ilgili avukatlarına başarı primi ödenmesi beklendiğinden ve yüksek mahkemede devam etmekte olan davalara ilişkin söz konusu avukat sözleşmesine istinaden ilgili avukata yapılması planlanan ödeme için Grup'un 30 Eylül 2021 itibarıyla toplam 564.700 tutarında şarta bağlı yükümlülüğü bulunmaktadır (31 Aralık 2020: 513.827).

KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2021 TARİHLİ ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

Ankara Çankaya projesi

Ankara Çankaya projesi; Ankara ili, Çankaya ilçesinde yapımına başlanmış 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 Grup'un 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 Grup tarafından temyiz edilmiş olup, temyiz incelemesi, Danıştay 6. Dairesi nezdinde 2009/2706E sayılı dosya üzerinden görüşülmüş ve Grup lehine karar düzeltme yolu açık olmak üzere karar verilmiştir. Bu gelişme sonrasında, davanın karar düzeltme aşaması da Grup lehine sonuçlanmış olup; daha sonra da Grup'un müdâhil olarak katıldığı bu davada ilk derece mahkemesi, temyiz yolu açık olmak üzere, Grup lehine davanın reddine karar vermiştir. 31 Mart 2015 tarihinde söz konusu davada Ankara Büyükşehir Belediyesi temyiz başvurusunda bulunmuştur. Grup aleyhine Danıştay bozma kararı (temyiz kararı) 18 Nisan 2018 tarihinde tebliğ edilmiştir. Temyiz kararına karşı karar düzeltme başvurusunda bulunulmuştur. Yapılan karar düzeltme başvurusu ret edilmiştir. Dosya 9. İdare Mahkemesi'ne sevk edilmiştir.

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 Grup 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 Grup'a tebliğ edilmiştir. Grup'un 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 Grup lehine davanın reddine karar verilmiştir. Davacı taraf temyiz yoluna başvurmuştur.

30 Eylül 2021 tarihli finansal tabloların kamuya açıklanma tarihi itibarıyla hukuki süreç devam etmekte olup, Grup avukatları bu davanın da Grup lehine sonuçlanacağını düşünmekte, dolayısıyla söz konusu dava nedeniyle Grup'a yansıyacak bir zararın oluşması beklenmemektedir. Dava sürecinde projeye devam edilerek inşaat tamamlanmış ve 10 Eylül 2015 tarihi itibarıyla ise yapı kullanma izin belgeleri alınmıştır. Grup'un devam etmekte olan davalara ilişkin söz konusu avukat sözleşmesine istinaden ilgili avukata yapılması planlanan başarı primi ödemesi için 30 Eylül 2021 itibarıyla toplam 62.500 TL tutarında şarta bağlı yükümlülüğü bulunmaktadır (31 Aralık 2020: 62.500 TL). Şirket, raporlama tarihi itibarıyla söz konusu projede yer alan son konutunun da satışını tamamlamış olduğundan, Şirket finansal tablolarında muhtemel tapu giderleri için ayrılan bir karşılık bulunmamaktadır. (31 Aralık 2020: 73.266 TL).

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

KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2021 TARİHLİ ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

Elit Residence

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

Levent Loft 2

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

Kağıthane Ofis Park

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

İstanbul İstanbul projesi

2001 yılında bitirilerek bağımsız bölüm sahiplerine teslimi yapılan İstanbul-İstanbul projesinin mevcut 1. ve 2. fazlarının satışı esnasında Grup tarafından verilen taahhütname kapsamında, proje kapsamında yer alan ancak parsellerin 1249 parsel hariç 2-B olması nedeniyle mülkiyetleri site sakinlerine devredilememiş olan eski 1283-1285'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 Grup'a 2 Mart 2018 tarihinde ilgili parselin satın alımına yönelik tebligatlar ulaşmıştır. Site yönetimi kendisine tebliğ edilen kısım için Grup'u akdi halefi olarak belirlediğinden, her iki kısım için de Grup Milli Emlak Dairesi'ne alım başvurusu yapmış, peşinat tutarlarını yatırmıştır. Milli Emlak Dairesi tarafından işlemler sonuçlandırılmış (satış işlemi yapılmış) olup, Grup adına 29/11/2018 tarihli tapu senedi düzenlenmiştir. İstanbul - İstanbul site yönetiminin arsanın satın alınmasını, Grup'tan talep etmesi beklendiğinden dolayı, Grup'a satışı yapılan ve toplam yüzölçümü 18 madde uygulaması sonrası 7.207,17 m² olan 200 Ada 2 parsel için 17.038.609 TL'lik bir yükümlülük doğmuştur. (31 Aralık 2020: 17.038.609 TL). Söz konusu tebligatların tebliğ tarihinden itibaren en geç 3 ay içinde satış bedelinin ödeme seçeneklerine göre ödenmesine başlanması gerektiğinden Grup 30 Eylül 2021 tarihi itibarıyla toplam 10.223.166 TL ödemeyi gerçekleştirmiştir. (31 Aralık 2020: 7.496.988 TL).

Şirket içveri oranı yöntemine göre bu yükümlülüğü iskontolayarak 4.646.979 TL tutarındaki karşılığı mali tablolarına yansıtmıştır (31 Aralık 2020: 5.614.150 TL). Şirket de verdiği taahhütler gereği 200 Ada, 2 parselin; site kat maliklerine tapu dağıtımını yapacaktır.

**30 EYLÜL 2021 TARİHLİ ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN
AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

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

İstanbul İstanbul projesi (Devamı)

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 Grup arasında 1998 yılında yapılan Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmesi uyarınca, söz konusu parsellere ait tapular gerekli işlemlerin tamamlanmasını müteakip eski tapu malikleri tarafından ilave bir bedel söz konusu olmaksızın 2 Şubat 2018 tarihi itibarıyla Grup'a devredilmiştir. Ayrıca, 2-B kapsamındaki parsellerde 18 madde imar uygulaması sonuçlandırılmış olup, Düzenleme Ortaklık Payı (DOP) %26.29840, Kamu Ortaklık Payı (KOP) %5,37247 oranlarında düzenlenerek konut alanı 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 gerçekleşmemiş olup, idari işlemlerin sonuçlanması beklenmektedir. 19 Mart 2018 tarihinde 4.486,73 m2'lik 200 Ada 1 parselin tüm hissesinin Grup adına tapu tescili yapılmıştır.

Diğer

Şirket'in daha önceki dönemlerde kısa vadeli finansal yatırım olarak sınıfladığı, ancak raporlama tarihi itibarıyla 2017 yılı içindeki gayrimenkul davasına bağlı olarak söz konusu sınıflamaya son vererek kayıtlarında takip etmeyi bıraktığı arsaya ilişkin yürütülen gayrimenkul davasına ait, söz konusu avukat sözleşmesine istinaden ilgili avukata yapılması planlanan başarı primi ödemesi için toplam 435.260 TL tutarında şarta bağlı yükümlülüğü bulunmaktadır (31 Aralık 2020: 367.025 TL).

Şirket'in 30 Eylül 2021 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 2020: 418.750 TL). Söz konusu dava 21 Aralık 2020 tarihinde Yargıtay 23. Dairesi'nin aldığı kararla Şirket lehine kesinleşmiş olup, raporlama tarihi itibarıyla kesinleşme şerhi alınarak dosya kapatılmıştır.

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 2020: 4.733.030 TL). Ancak 2020 yılı içinde, 1571-1572 numaralı parseller ile ilgili olarak Şirket'in açmış olduğu 2B tasdik konulu söz konusu davalarına ilişkin olarak Şirket'in temyiz talepleri ilgili Mahkemece reddedilmiş ve istinaf mahkemesi kararlarının onanması yönünde karar verilmiştir. Söz konusu nihai karara, karar düzeltme yolu bulunmamakla beraber Şirket 2021 yılı içinde Anayasa Mahkemesi'ne bireysel başvuru yapma hakkını kullanmıştır.

KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2021 TARİHLİ ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

15. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR KAPSAMINDA BORÇLAR

30 Eylül 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla çalışanlara sağlanan faydalar kapsamındaki borçların detayları aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2021	31 Aralık 2020
Ödenecek vergi ve fonlar	665.369	616.582
Ödenecek sosyal güvenlik primleri	488.120	404.189
Personele borçlar	28.439	73.900
	1.181.928	1.094.671

16. DİĞER KISA VE UZUN VADELİ KARŞILIKLAR

30 Eylül 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla kısa ve uzun vadeli karşılıklar altında bulunan diğer kısa ve uzun vadeli karşılıkların detayları aşağıdaki gibidir:

Diğer kısa vadeli karşılıklar	30 Eylül 2021	31 Aralık 2020
İstanbul - İstanbul taahhüt gider karşılığı	2.493.984	2.495.536
Tapu gider karşılıkları (Not 14)	-	73.266
	2.493.984	2.568.802
Diğer uzun vadeli karşılıklar	30 Eylül 2021	31 Aralık 2020
İstanbul - İstanbul taahhüt gider karşılığı	2.152.995	3.118.614
	2.152.995	3.118.614

17. VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ

Ertelenmiş vergiler

	30 Eylül 2021	31 Aralık 2020
Ertelenmiş vergi varlıkları	433.636	368.243
Ertelenmiş vergi varlıkları, net	433.636	368.243

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

KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2021 TARİHLİ ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

17. VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ (Devamı)

30 Eylül 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla Grup ile ilgili birikmiş geçici farklar ve ertelenmiş vergi varlıklarının yürürlükteki vergi oranları kullanılarak hazırlanan detayı aşağıdaki gibidir:

	Toplam geçici farklar		Ertelenmiş vergi varlıkları /(yükümlülükleri)	
	30 Eylül 2021	31 Aralık 2020	30 Eylül 2021	31 Aralık 2020
Kıdem tazminatı karşılığı	1.411.577	980.923	282.315	196.185
İzin yükümlülüğü karşılığı	128.285	159.801	25.657	35.156
Şüpheli alacak karşılığı	648.360	648.360	129.672	142.639
Maddi ve maddi olmayan varlıklar üzerindeki geçici farklar	(2.910)	(9.851)	(582)	(1.970)
Diğer	(17.130)	(17.124)	(3.424)	(3.767)
Ertelenmiş vergi varlıkları/(yükümlülükleri), net			433.638	368.243

30 Eylül 2021 ve 30 Eylül 2020 tarihlerinde sona eren dönem içerisindeki ertelenmiş vergi varlıkları hareketleri aşağıdaki gibidir:

	2021	2020
Dönem başı - 1 Ocak	368.243	214.884
Kar veya zarar tablosunda gösterilen ertelenmiş vergi geliri	(10.625)	53.547
Diğer kapsamlı gelir tablosunda gösterilen ertelenmiş vergi	76.020	(11.877)
Dönem sonu - 30 Eylül	433.638	256.554

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

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

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

7061 Sayılı "Bazı Vergi Kanunları ile Diğer Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun" 5 Aralık 2017 tarihli ve 30261 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanmıştır. 5520 sayılı Kanun 32. Maddesine eklenen geçici madde ile, kurumların 2018, 2019 ve 2020 vergilendirme dönemlerine ait kurum kazançları için, kurumlar vergisi oranı %22 olarak belirlenmiştir. 22 Nisan 2021 tarih ve 31462 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren "Amme Alacaklarının Tahsil Usulü Hakkında Kanun ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun"un 11 ve 14'üncü maddelerinde yer alan hüküm ile 1 Temmuz 2021 tarihinden itibaren verilmesi gereken beyannamelerden başlamak ve 1 Ocak 2021 tarihinden itibaren başlayan vergilendirme dönemine ait kurum kazançları için geçerli olmak üzere, 2021 hesap dönemi kurum kazançları için %25, 2022 hesap dönemi kazançları için %23 olarak yeniden düzenlenmiştir.

KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2021 TARİHLİ ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

17. VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ (Devamı)

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

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

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

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

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

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

30 Eylül 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla vergi tutarları aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2021	31 Aralık 2020
Ödenecek kurumlar vergisi ve gelir vergisi	624.085	580.511
Peşin ödenen vergiler	(1.280.978)	(1.384.744)
Ödenecek vergiler, net	(656.893)	(804.233)

	1 Ocak - 30 Eylül 2021	1 Temmuz - 30 Eylül 2021	1 Ocak - 30 Eylül 2020	1 Temmuz - 30 Eylül 2020
Cari yıl vergi gideri	(624.085)	(259.679)	(505.564)	(214.893)
Ertelenmiş vergi (geliri)/gideri	(10.625)	21.349	53.547	(4.929)
Toplam vergi gideri (-)	(634.710)	(238.330)	(452.017)	(219.822)

KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2021 TARİHLİ ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

18. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER

30 Eylül 2021 ve 2020 tarihlerinde sona eren ara hesap dönemlerine ait esas faaliyetlerden diğer gelirler ve giderler aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 30 Eylül 2021	1 Temmuz - 30 Eylül 2021	1 Ocak - 30 Eylül 2020	1 Temmuz - 30 Eylül 2020
Konusu kalmayan karşılıklar	73.266	-	-	-
Maddi duran varlık satış geliri(*)	4.321.740	4.321.740		
Yatırım amaçlı gayrimenkul satış karı	-	-	593.614	-
Ticari alacak reeskont geliri	88.675	88.675	51.265	(55.080)
Hurda satış karı	-	-	11.600	-
Diğer	26.028	2.246	31.556	19.402
	4.509.709	4.412.661	688.035	(35.678)

(*) Şirket Maddi duran varlıklar hesabında takip ettiği Net Defter Değeri 1.186.732 TL olan merkez ofisini 5.508.474 TL bedelle satmıştır. Satış sonrası 4.321.740 TL satış karı oluşmuştur.

	1 Ocak - 30 Eylül 2021	1 Temmuz - 30 Eylül 2021	1 Ocak - 30 Eylül 2020	1 Temmuz - 30 Eylül 2020
Satış sonrası giderler	(2.108.198)	(335.884)	(1.105.598)	(367.439)
İstanbul-İstanbul taahhüt karşılık gideri	(395.919)	-	(775.163)	(245.602)
Ticari alacak reeskont gideri	-	18.261	-	-
Hukuki danışmanlık giderleri	(23.647)	(7.158)	-	-
Şüpheli alacak gideri	(224)	2.074	(154.163)	(126.902)
Diğer	(10.932)	(43.558)	(180.511)	-
	(2.538.920)	(366.265)	(2.215.435)	(739.943)

19. FİNANSMAN GELİRLERİ VE GİDERLERİ

30 Eylül 2021 ve 2020 tarihlerinde sona eren ara hesap dönemlerine ait finansman giderleri ve gelirleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 30 Eylül 2021	1 Temmuz - 30 Eylül 2021	1 Ocak - 30 Eylül 2020	1 Temmuz - 30 Eylül 2020
Finansman gelirleri				
Faiz geliri	2.211.928	473.425	1.046.300	599.110
Kur farkı geliri	1.085.235	480.875	480.244	400.984
	3.297.163	954.300	1.526.544	1.000.094

KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2021 TARİHLİ ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

19. FİNANSMAN GELİRLERİ VE GİDERLERİ (Devamı)

Finansman giderleri	1 Ocak - 30 Eylül 2021	1 Temmuz - 30 Eylül 2021	1 Ocak - 30 Eylül 2020	1 Temmuz - 30 Eylül 2020
Kur farkı gideri	(710.036)	(332.932)	(34.528)	(1.451)
Faliyet kiralaması faiz giderleri	(64.644)	(64.644)	-	-
	(774.680)	(397.576)	(34.528)	(1.451)

20. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

30 Eylül 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla ilişkili taraflardan alacaklar, ilişkili taraflara borçlar ve ilişkili taraflarda bulunan nakit ve nakit benzeri değerlerin detayları aşağıdaki gibidir:

İlişkili taraflardan alacaklar	30 Eylül 2021	31 Aralık 2020
Ortaklar		
Yapı ve Kredi Bankası A.Ş. (**)	-	24.101
Diğer ilişkili kuruluşlar		
Koç Holding A.Ş. (**)	-	6.118
Otokoç Otomotiv Ticaret ve San. A.Ş. (**)	-	12.227
Yapı Kredi Portföy Yönetimi A.Ş. (**)	-	10.588
Diğer	1.152	3.390
	1.152	56.424
İlişkili taraflara borçlar	30 Eylül 2021	31 Aralık 2020
Ortaklar		
Yapı ve Kredi Bankası A.Ş. (**)	-	501.484
Diğer ilişkili kuruluşlar		
Koray Sigorta Aracılık Hizmetleri A.Ş.	-	28.170
Otokoç Otomotiv Ticaret ve San. A.Ş. (**)	-	25.355
Koç Sistem Bilgi İletişim Hizm. A.Ş. (**)	-	7.292
Zer Merkezi Hizmetler A.Ş.	-	5.798
Opet Petrolcülük A.Ş. (**)	-	1.862
Koç Holding A.Ş. (**)	-	4.543
Diğer	4.232	2.672
	4.232	577.176

KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2021 TARİHLİ ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

20. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

	30 Eylül 2021	31 Aralık 2020
Nakit ve nakit benzeri değerler		
Ortaklar		
Yapı ve Kredi Bankası A.Ş. (**)		
- Vadesiz mevduatlar	-	10.740
- Vadeli mevduatlar	-	7.361.736
	-	7.372.476

Yatırım fonları	30 Eylül 2021	31 Aralık 2020
Ortaklar		
Yapı ve Kredi Bankası A.Ş. (**)		
Yatırım fonları	-	5.165.268
	-	5.165.268

Kısa vadeli borçlanmalar

İlişkili Taraflardan Kısa Vadeli Borçlanmalar	30 Eylül 2021	31 Aralık 2020
Faaliyet kiralamasından borçlar		
Koray Gayrimenkul Ve Yatırım A.Ş.	548.080	-
	548.080	-

Uzun vadeli borçlanmalar

İlişkili Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmalar	30 Eylül 2021	31 Aralık 2020
Faaliyet kiralamasından borçlar		
Koray Gayrimenkul Ve Yatırım A.Ş.	1.853.254	-
	1.853.254	-

KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2021 TARİHLİ ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

20. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

30 Eylül 2021 ve 2020 tarihlerinde sona eren ara hesap dönemlerine ait ilişkili taraflarla yapılan önemli işlemlerin özeti aşağıda verilmiştir:

İlişkili taraflara yapılan satışlar (*)	30 Eylül 2021	30 Eylül 2020
Ortaklar		
Yapı ve Kredi Bankası A.Ş. (**)	1.594.901	2.664.115
Koray Gayrimenkul Yatırım A.Ş.	32.140	-
Diğer		
Koç Holding A.Ş. (**)	733.121	1.201.847
Otokoç Otomotiv Ticaret ve San. A.Ş. (**)	335.373	430.858
Yapı Kredi Yatırım Menkul Değerler A.Ş. (**)	312.996	623.842
Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	167.108	-
Yapı Kredi Finansal Kiralama A.O. (**)	133.278	217.406
Yapı Kredi Portföy Yönetimi A.Ş. (**)	119.129	210.969
Sunsis Enerji Sistemleri İzleme ve Yönetim A.Ş.	106.299	93.953
Hüseyin Ayduk Esat Koray	102.616	92.201
Yapı Kredi Faktoring A.Ş. (**)	72.675	123.578
Otokar Otomotiv ve Savunma San. A.Ş. (**)	37.657	50.344
Ditaş Deniz İşletmeciliği ve Tankerciliği A.Ş.	35.844	47.515
Divan Turizm İşletmeleri A.Ş. (**)	27.816	35.565
Batı İşletme Yönetim ve Danışmanlık A.Ş.	14.074	23.978
Körfez Ulaştırma A.Ş.	7.006	11.696
Krtl Gayrimenkul ve Danışmanlık A.Ş.	1.090	1.301
	3.833.123	5.829.168

(*) İlişkili taraflara yapılan satışların büyük çoğunluğu YKS Tesis Yönetim Hizmetleri A.Ş. tarafından sağlanan tesis yönetim hizmetlerinden kaynaklanmaktadır.

İlişkili taraflardan yapılan hizmet alımları	30 Eylül 2021	30 Eylül 2020
Ortaklar		
Yapı ve Kredi Bankası A.Ş. (**)	371.053	592.722
Koray Gayrimenkul Yatırım A.Ş.	99.876	-
Diğer ilişkili kuruluşlar		
Zer Merkezi Hizmetler A.Ş. (**)	353.857	489.509
Otokoç Otomotiv Ticaret ve San. A.Ş. (**)	128.452	200.897
Koray Sigorta Aracılık Hizmetleri A.Ş.	125.460	96.454
Hüseyin Ayduk Esat Koray	76.576	79.271
Koç Sistem Bilgi İletişim Hizm. A.Ş. (**)	70.396	82.831
Sunsis Enerji Sistemleri İzleme ve Yönetim A.Ş.	14.417	12.663
Opet Petrolcülük A.Ş. (**)	14.016	24.587
Krtl Gayrimenkul ve Danışmanlık A.Ş.	7.209	6.331
Yapı Kredi Yatırım Menkul Değerler A.Ş. (**)	4.550	8.457
Batı İşletme Yönetim ve Danışmanlık A.Ş.	2.333	6.331
Tanı Pazarlama İlt. Hiz. A.Ş. (**)	761	995
Koçtaş Yapı Marketleri Ticaret A.Ş. (**)	-	1.101
	1.268.956	1.602.149

KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2021 TARİHLİ ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

20. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

İlişkili taraflardan elde edilen faiz ve değer artışı geliri	30 Eylül 2021	30 Eylül 2020
Ortaklar		
Yapı ve Kredi Bankası A.Ş. (**)		
-Faiz geliri	58.856	215.023
-Yatırım fonu geliri	681.480	202.869
	740.336	417.892
İlişkili taraflara ödenen faiz ve komisyon giderleri	30 Eylül 2021	30 Eylül 2020
Ortaklar		
Yapı ve Kredi Bankası A.Ş. (**)		
-Komisyon giderleri	8.691	10.716
	8.691	10.716

(**) İlgili Koç Grubu Şirketleri, 17 Mayıs 2021 tarihinden itibaren ilişkili taraf değildir.

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

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

30 Eylül 2021 tarihi itibarıyla Grup'un Yönetim Kurulu üyelerine, genel müdür ve yardımcılarına sağlanan faydalar 2.416.271 'dir (30 Eylül 2020: 2.238.688 TL).

KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2021 TARİHLİ ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

21. YABANCI PARA POZİSYONU

30 Eylül 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla Grup tarafından tutulan yabancı para varlıklar ve borçların TL karşılıkları aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2021	31 Aralık 2020
Döviz cinsinden varlıklar	8.947.075	7.361.736
Döviz cinsinden yükümlülükler	-	-
Net döviz pozisyonu	8.947.075	7.361.736

Döviz pozisyonu tablosu						
30 Eylül 2021			31 Aralık 2020			
	TL Karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	ABD Doları	Avro	TL Karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	ABD Doları	Avro
Parasal finansal varlıklar (Kasa, Banka hesapları dahil)	8.947.075	1.011.735	-	7.361.736	1.002.893	-
Ticari alacaklar	-	-	-	-	-	-
Toplam varlıklar	8.947.075	1.011.735	-	7.361.736	1.002.893	-
Kısa vadeli finansal yükümlülükler	-	-	-	-	-	-
Uzun vadeli finansal yükümlülükler	-	-	-	-	-	-
Diğer yükümlülükler	-	-	-	-	-	-
Toplam yükümlülükler	-	-	-	-	-	-
Net yabancı para varlıklar/ (yükümlülükler) pozisyonu	8.947.075	1.011.735	-	7.361.736	1.002.893	-

Grup'un 30 Eylül 2021 tarih itibarıyla elinde bulundurduğu yabancı para cinsinden varlıkları ve yükümlükleri sebebi ile döviz kurundaki değişimlere duyarlılığı aşağıdaki tabloda özetlenmiştir:

30 Eylül 2021				
	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)	1.789.415	(1.789.415)	1.789.415	(1.789.415)
2. ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
3. ABD Doları net etki (1+2)	1.789.415	(1.789.415)	1.789.415	(1.789.415)
Avro'nun TL karşısında %20 değerlenmesi/değer kaybetmesi halinde				
4. Avro net varlık sebebi ile oluşan kar/(zarar)	-	-	-	-
5. Avro riskinden korunan kısım	-	-	-	-
6. Avro net etki (4+5)	-	-	-	-
Toplam (3+6)	1.789.415	(1.789.415)	1.789.415	(1.789.415)

KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2021 TARİHLİ ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

22. BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Ekol Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'nin 28.12.2020 tarihli değerleme raporuna göre ekspertiz değeri KDV hariç 2.140.000 TL olan Şirket Portföyündeki İstanbul İli, Şişli İlçesinde bulunan Loft Residance 2 Apt. N4 43 no'lu bağımsız bölüm'ün KDV hariç 2.970.297 TL (KDV dahil 3.000.000) TL bedel karşılığında satış işlemi gerçekleşmiştir.

23. 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 2020 yılındaki uygulamalara paralel olarak, Ankara Çankaya Projesi'ndeki kira indirimi uygulamaları Şirket'in bazı kiracılarından gelen talepler ve sektör uygulamaları doğrultusunda 2021 yılının ilk üç aylık döneminde de devam etmiştir. Söz konusu indirimler sonrası, ekspertiz değeri KDV hariç yıllık 1.231.536 TL, fiili kira tutarı KDV hariç yıllık 1.243.536 TL olan gayrimenkullerimizden 2021 yılının ilk üç ayında tahsil edilemeyen kira tutarı, 242.721 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. Bununla birlikte, 30 Eylül 2021 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, 30 Eylül 2021 tarihi itibarıyla konsolide olmayan finansal tablolarında meydana gelebilecek muhtemel değer düşüklüklerini test etmiş ve herhangi bir değer düşüklüğü tespit edilmemiştir.

KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2021 TARİHLİ ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

30 Eylül 2021 tarihi itibarıyla, 13 Haziran 2013 tarih ve 28676 sayılı Resmi Gazete’de yayınlanan Seri II, 14.1 no’lu “Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği”nin 16. Maddesi uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğinde olup 28 Mayıs 2013 tarihinde 28660 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Seri: III, No: 48.1 sayılı “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği” ve 2 Ocak 2019 tarihinde 30643 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Seri: III, No: 48.1.ç sayılı “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliği” nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır.

9/10/2020 tarihli ve 31269 sayılı Resmi Gazete’de Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği (III-48.1)’nde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ (III-48.1.e) yayımlanmıştır.

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

	Konsolide Olmayan (Bireysel) Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	İlgili Düzenleme	30 Eylül 2021 (TL)	31 Aralık 2020 (TL)
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(b)	18.826.224	22.156.757
B	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(a)	67.616.717	62.409.424
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		6.402.988	2.984.702
D	Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 3/(p)	93.051.270	88.041.250
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	85.435.717	80.353.804
	Diğer Kaynaklar		7.615.553	7.687.446
D	Toplam Kaynaklar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 3/(p)	93.051.270	88.041.250
	Konsolide Olmayan (Bireysel) Diğer Finansal Bilgiler	İlgili Düzenleme	30 Eylül 2021 (TL)	31 Aralık 2020 (TL)
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 yıllık Gayrimenkul Ödemeleri İçin Tutulan Kısım	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)	9.129.650	8.244.381
A3	Yabancı Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(d)	-	-
B1	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(d)	-	-
B2	Atıl Tutulan Arsa/Araziler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(c)	-	-
C1	Yabancı İştirakler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(d)	-	-
C2	İşletmeci Şirkete İştirak	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 28	205.341	205.341
J	Gayrinakdi Krediler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 31	1.000.000	1.000.000
K	Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 22/(e)	-	-
L	Tek Bir Şirketteki Para Ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 22/(l)	8.240.609	8.035.359

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 EYLÜL 2021 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE 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	30 Eylül 2021 (TL)	31 Aralık 2020 (TL)
1	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 22/(e)	K/D	Azami %10	0,00%	0,00%
2	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(a),(b)	(B+A1)/D	Asgari %51	72,67%	69,51%
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(b)	(A+C-A1)/D	Azami %49	20,45%	25,40%
4	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(d)	(A3+B1+C1)/D	Azami %49	0,00%	0,00%
5	Atıl Tutulan Arsa/Araziler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(c)	B2/D	Azami %20	0,00%	0,00%
6	İşletmeci Şirkete İştirak	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 28	C2/D	Azami %10	0,22%	0,23%
7	Borçlanma Sınırı	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 31	(E+F+G+H+J)/İ	Azami %500	1,17%	1,24%
8	Vadeli/Vadesiz TL/Döviz	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 22/(e)	(A2-A1)/D	Azami %10	9,81%	9,36%
9	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 22/(l)	L/D	Azami %10	8,86%	9,13%

.....