

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

1 OCAK- 30 HAZİRAN 2022 HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLAR

KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İÇİNDEKİLER	SAYFA
KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU (BİLANÇO).....	1 - 2
KONSOLİDE KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU	3
KONSOLİDE ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU	4
KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOLARI.....	5
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR.....	6-41
NOT 1 GRUP'UN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU	6
NOT 2 KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR	7-16
NOT 3 İŞLETME BİRLEŞMELERİ.....	16-18
NOT 4 BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA	19-20
NOT 5 NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	21-22
NOT 6 FİNANSAL YATIRIMLAR.....	22
NOT 7 KISAVE UZUN VADELİ BORÇLANMALAR	23
NOT 8 TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR.....	23-25
NOT 9 DİĞER ALACAK VE BORÇLAR	25-26
NOT 10 STOKLAR	26
NOT 11 YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER.....	27
NOT 12 KULLANIM HAKKI VARLIKLARI	28
NOT 13 MADDİ DURAN VARLIKLAR	28
NOT 14 MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR	28
NOT 15 KARŞILIKLAR, ŞARTA BAĞLI VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER	29-34
NOT 16 ERTELENMİŞ GELİRLER	34
NOT 17 DİĞER KISA VE UZUN VADELİ KARŞILIKLAR.....	34
NOT 18 VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ	35-36
NOT 19 ÖZKAYNAKLAR.....	37-39
NOT 20 HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ.....	39
NOT 21 ESAS FAALİYETLERDEN GELİRLER ve GİDERLER	40
NOT 22 FİNANSMAN GELİRLERİ VE GİDERLERİ	40-41
NOT 23 İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI	41-44
NOT 24 YABANCI PARA POZİSYONU.....	45-46
NOT 25 BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR	46
EK DİPNOT PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ	47-48

KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2022 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU (BİLANÇO)

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

	Dipnot Referansları	Sınırlı denetimden geçmiş 30 Haziran 2022	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2021
VARLIKLAR			
Dönen varlıklar		46.820.707	55.145.150
Nakit ve nakit benzerleri	5	29.024.188	20.904.888
Finansal yatırımlar	6	3.715.008	15.975.726
Ticari alacaklar			
- İlişkili taraflardan ticari alacaklar	8-23	225	2.526
- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	8	8.853.418	14.621.264
Diğer alacaklar			
- İlişkili taraflardan diğer alacaklar	9-23	587.759	-
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	9	1.411.892	730.340
Stoklar	10	32.137	30.119
Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar	18	804.492	579.767
Peşin ödenmiş giderler		920.653	1.082.229
Diğer dönen varlıklar		1.470.935	1.218.291
Duran varlıklar		1.063.201.667	715.732.799
Ticari alacaklar			
- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	8	176.780	297.163
Diğer alacaklar			
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	9	383.821	274.086
Stoklar	10	1.504.794	1.504.794
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	11	1.055.150.155	707.493.207
Kullanım hakkı varlıkları	12	2.094.628	2.345.982
Maddi duran varlıklar	13	1.816.962	1.953.541
Maddi olmayan duran varlıklar	14	258.090	164.782
Peşin ödenmiş giderler		1.200.003	1.200.003
Ertelenmiş vergi varlığı	18	616.434	499.241
Toplam varlıklar		1.110.022.374	770.877.949

Takip eden açıklama ve dipnotlar konsolide finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2022 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU (BİLANÇO)

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

	Dipnot Referansları	Sınırlı denetimden geçmiş 30 Haziran 2022	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2021
KAYNAKLAR			
Kısa vadeli yükümlülükler		19.893.164	18.294.895
Kısa vadeli borçlanmalar			
- İlişkili Taraflardan Kısa Vadeli Borçlanmalar			
-- Kiralama İşlemlerinden Borçlar	7	516.547	225.207
Ticari borçlar			
- İlişkili taraflara borçlar	8-23	4.029.816	594
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	8	7.523.695	7.092.136
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar		2.855.723	1.242.745
Diğer borçlar			
- İlişkili taraflara diğer borçlar	9-23	1.071.359	6.578.491
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	9	572.005	332.611
Ertelenmiş gelirler (müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerin dışında kalanlar)		777.266	327.576
Dönem karı vergi yükümlülüğü	18	52.769	-
Kısa vadeli karşılıklar			
- Diğer kısa vadeli karşılıklar	17	2.493.984	2.495.535
Uzun vadeli yükümlülükler		475.663.601	21.262.060
Uzun vadeli borçlanmalar			
- İlişkili Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmalar			
-- Kiralama İşlemlerinden Borçlar	7	1.889.453	2.265.112
Ticari borçlar			
- İlişkili taraflara ticari borçlar	8-23	264.298.847	-
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	8	172.753.471	11.913.751
Diğer borçlar			
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	9	281.499	284.868
Ertelenmiş gelirler (müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerin dışında kalanlar)	16	33.600.000	3.600.000
Uzun vadeli karşılıklar			
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar		2.840.331	2.081.329
- Diğer uzun vadeli karşılıklar	17	-	1.117.000
Özkaynaklar		614.465.609	731.320.994
Ana ortaklığa ait özkaynaklar		613.153.926	729.658.242
Ödenmiş sermaye	19	40.000.000	40.000.000
Sermaye düzeltme farkları	19	91.449.175	91.449.175
Sermaye avansları	19	25.900.000	-
Paylara İlişkin Primler	19	197.760.083	623.556.971
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler			
- Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları (kayıpları)	19	(1.656.988)	(1.245.909)
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	19	5.228.249	5.228.249
Geçmiş yıllar karları veya zararları		(29.330.244)	(53.431.593)
Net dönem karı veya zararı		283.803.651	24.101.349
Kontrol gücü olmayan paylar	19	1.311.683	1.662.752
Toplam kaynaklar		1.110.022.374	770.877.949

Takip eden açıklama ve dipnotlar konsolide finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2022 VE 2021 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT KONSOLİDE KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU

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

	Dipnot	Sınırlı denetimden geçmiş 1 Ocak- 30 Haziran 2022	Sınırlı denetimden geçmiş 1 Nisan 30 Haziran 2022	Sınırlı denetimden geçmiş 1 Ocak- 30 Haziran 2021	Sınırlı denetimden geçmiş 1 Nisan 30 Haziran 2021
	Referansları				
Kar veya zarar kısmı					
Hasılat	20	50.902.780	26.844.150	29.125.734	12.809.751
Satışların maliyeti (-)	20	(42.940.690)	(23.323.604)	(22.748.208)	(9.742.312)
Brüt kar/(zarar)		7.962.090	3.520.546	6.377.526	3.067.439
Genel yönetim giderleri (-)		(11.645.870)	(6.626.911)	(4.307.623)	(1.386.125)
Pazarlama giderleri (-)		(172.577)	(150.223)	(412.682)	(223.376)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	21	346.124.102	345.941.686	97.048	11.181
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	21	(60.032.795)	(59.539.362)	(2.172.655)	(1.378.745)
Esas faaliyet karı/(zararı)		282.234.950	283.145.736	(418.386)	90.374
Yatırım faaliyetlerinden gelirler		859.171	588.449	1.025.378	306.245
Finansman geliri/(gideri) öncesi faaliyet karı/(zararı)		283.094.121	283.734.185	606.992	396.619
Finansman gelirleri	22	3.137.071	1.346.810	2.342.863	1.257.345
Finansman giderleri (-)	22	(1.282.928)	(1.145.176)	(377.104)	(357.887)
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi karı/(zararı)		284.948.264	283.935.819	2.572.751	1.296.077
Sürdürülen faaliyetler vergi (gideri)/geliri		(423.498)	(155.013)	(396.380)	(253.003)
Dönem vergi/(gideri) geliri	18	(366.448)	(61.158)	(364.406)	(216.177)
Ertelenmiş vergi (gideri)/geliri	18	(57.050)	(93.855)	(31.974)	(36.826)
Sürdürülen faaliyetler dönem karı/(zararı)		284.524.766	283.780.806	2.176.371	1.043.074
Dönem karı/(zararı)		284.524.766	283.780.806	2.176.371	1.043.074
Dönem karının/(zararının) dağılımı					
Kontrol gücü olmayan paylar		721.115	284.698	1.691.790	544.775
Ana ortaklık payları		283.803.651	283.496.108	484.581	498.299
Pay başına kazanç/(zarar)		7,1131	7,0945	0,0544	0,0261
Diğer kapsamlı gelir/(gider) kısmı					
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar					
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları / (kayıpları)		(926.843)	(970.801)	(1.509.223)	(1.679.966)
Ertelenmiş vergi (gideri)/geliri		174.245	187.136	287.525	298.993
Diğer kapsamlı gelir/(gider)		(752.598)	(783.665)	(1.221.698)	(1.380.973)
TOPLAM KAPSAMLI GELİR		283.772.168	282.997.141	954.673	(337.899)
Toplam kapsamlı gelirin / (giderin) dağılımı					
Kontrol gücü olmayan paylar		379.596	(56.821)	(78.968)	(87.727)
Ana ortaklık payları		283.392.572	283.053.962	1.033.641	(250.172)

Takip eden açıklama ve dipnotlar konsolide finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır

KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2022 VE 2021 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT KONSOLİDE ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU

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

	Ödenmiş sermaye	Sermaye enflasyon düzeltmesi	Sermaye Avansı	Paylara İlişkin Primler	Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelir/giderler	Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazanç/ (kayıpları)	Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	Birikmiş karlar/(zararlar)		Ana ortaklığa ait özkaynaklar	Kontrol gücü olmayan paylar	Toplam özkaynaklar
								Geçmiş yıllar zararları	Net dönem karı/(zararı)			
1 Ocak 2022	40.000.000	91.449.175	-	623.556.971	(1.245.909)	5.228.249	(53.431.593)	24.101.349	24.101.349	729.658.242	1.662.752	731.320.994
Transferler	-	-	-	-	-	-	-	24.101.349	(24.101.349)	-	-	-
Kar payları	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(730.665)	(730.665)
Sermaye Avansı	-	-	25.900.000	-	-	-	-	-	-	25.900.000	-	25.900.000
Ortak kontrole tabi işletme birleşme etkisi	-	-	-	(425.796.888)	-	-	-	-	-	(425.796.888)	-	(425.796.888)
<i>Diğer kapsamlı gelir (gider)</i>	-	-	-	-	(411.079)	-	-	-	-	(411.079)	(341.519)	(752.598)
<i>Net dönem karı (zararı)</i>	-	-	-	-	-	-	-	-	283.803.651	283.803.651	721.115	284.524.766
Toplam kapsamlı gelir (gider)	-	-	-	-	(411.079)	-	-	-	283.803.651	283.392.572	379.596	283.772.168
30 Haziran 2022	40.000.000	91.449.175	25.900.000	197.760.083	(1.656.988)	5.228.249	(29.330.244)	283.803.651	613.153.926	1.311.683	614.465.609	
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>	-	-	-	-	(658.148)	-	-	-	-	(658.148)	(563.550)	(1.221.698)
<i>Net dönem karı (zararı)</i>	-	-	-	-	-	-	-	-	1.691.790	1.691.790	484.581	2.176.371
Toplam kapsamlı gelir (gider)	-	-	-	-	(658.148)	-	-	-	1.691.790	1.033.642	(78.969)	954.673
30 Haziran 2021	40.000.000	91.449.175	-	-	(1.544.708)	5.228.249	(53.431.593)	1.691.790	83.392.913	718.133	84.111.046	

Takip eden açıklama ve dipnotlar konsolide finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2022 VE 2021 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOLARI

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

	Dipnot referansları	Sınırlı denetimden geçmiş 1 Ocak - 30 Haziran 2022	Sınırlı denetimden geçmiş 1 Ocak - 30 Haziran 2021
İşletme faaliyetlerinden nakit akışları		39.873.076	1.325.643
Dönem karı/(zararı)		284.524.766	2.176.371
Dönem net karı/(zararı) mutabakatı ile ilgili düzeltmeler		(287.831.068)	(111.067)
Amortisman ve itfa gideri ile ilgili düzeltmeler	12-13-14	430.097	42.110
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler	15	(115.201)	71.810
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar (iptali) ile ilgili düzeltmeler		1.003.350	(253.141)
Dava ve/veya ceza karşılıkları (iptali) ile ilgili düzeltmeler		-	2.298
Sektörel gereksinimler çerçevesinde ayrılan karşılıklar (iptali) ile ilgili düzeltmeler		(1.118.551)	322.653
Faiz (gelirleri) ve giderleri ile ilgili düzeltmeler	5-8	2.858.169	(604.360)
Vergi (geliri) gideri ile ilgili düzeltmeler	18	(117.195)	396.380
Gerçekleşmemiş yabancı para çevrim farkları ile ilgili düzeltmeler		54.119.152	-
Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Elden Çıkarılmasından Kaynaklanan Kayıplar (Kazançlar) ile İlgili Düzeltmeler		(345.633.840)	-
Maddi Duran Varlıkların Elden Çıkarılmasından Kaynaklanan Kayıplar (Kazançlar) ile İlgili Düzeltmeler		-	(35.268)
Kar/(zarar) mutabakatı ile ilgili diğer düzeltmeler		627.750	18.261
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler		44.006.761	1.832.814
Finansal yatırımlardaki azalış (artış)	6	12.260.718	409.431
Ticari alacaklardaki azalış (artış) ile ilgili düzeltmeler	8	5.890.530	(2.268.733)
Faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki azalış (artış) ile ilgili düzeltmeler	9	(1.470.114)	156.837
Stoklardaki azalışlar (artışlar) ile ilgili düzeltmeler	10	(2.018)	2.876.888
Ticari borçlardaki artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler	8	536.084	137.254
Faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler	9	(3.658.129)	(269.885)
Ertelenmiş gelirlerdeki (müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerin dışında kalanlar) artış (azalış)		30.449.690	791.022
Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları		40.700.459	3.898.118
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar kapsamında yapılan ödemeler		(655.427)	(933.773)
Vergi iadeleri (ödemeleri)	18	(171.956)	(275.613)
Diğer Nakit Girişleri (Çıkışları)		-	(1.363.089)
Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan nakit Akışları		(2.200.386)	922
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri	13-14	-	11.932
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları	13-14	(177.278)	(11.010)
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	11	(2.023.108)	-
Finansman faaliyetlerinden nakit akışları		(29.582.483)	596.287
Sermaye Avanslarından Nakit Girişleri	19	25.900.000	-
Ortak kontrole tabi işletme birleşme etkisi	3	(55.900.000)	-
Alınan faiz		702.517	596.287
Kira Sözleşmelerinden Kaynaklanan Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları	7	(285.000)	-
Nakit ve nakit benzerlerindeki net artış/(azalış)	5	8.090.207	1.922.852
Dönem başı nakit ve nakit benzerleri		20.903.827	13.572.694
Dönem sonu nakit ve nakit benzerleri		28.994.034	15.495.546

Takip eden açıklama ve dipnotlar konsolide finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2022 TARİHLİ 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 Haziran 2022 tarihi itibarıyla, Şirket'in BİST'e kayıtlı %49 oranında hissesi mevcuttur ve Şirket'in hisselerinin çoğunluğunu elinde bulunduran hissedarlar ve hisse oranları aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2022 (%)	31 Aralık 2021 (%)
Koray Gayrimenkul ve Yatırım A.Ş.	51,00	51,00
Diğer (Halka açık kısım)	49,00	49,00
	100,00	100,00

Şirket, Koray Grubu tarafından kontrol edilmektedir.

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

Grup'un 30 Haziran 2022 tarihi itibarıyla ortalama çalışan sayısı 237 kişidir (31 Aralık 2021: 241 kişi). Şirket'in bağlı ortaklığı YKS Tesis Yönetim Hizmetleri A.Ş. bina yönetimi hizmeti sunmaktadır.

2020 yılının ilk yarısında küresel yayılım gösteren COVID-19 salgınının etkili olduğu diğer ülkelerde olduğu gibi ülkemizde de bu olumsuzluğu azaltmak adına sosyal ve ekonomik anlamda muhtelif önlemler alınmış olup, kısmi değişikliklerle tedbirler uygulanmaya devam etmektedir. Şirket yönetimi salgının Şirket'in faaliyetleri üzerindeki olası etkilerini gidermeye yönelik önlemleri almaya devam etmektedir. Şirket Yönetimi, ilaveten salgının yerel piyasalar ile global piyasalara etkilerini takip etmekte ve bu gelişmelerin şirketin faaliyette bulunduğu sektöre olası etkilerini değerlendirmeye devam etmektedir.

Bununla birlikte, bahse konu salgının Şirket Yönetimi, Şirket finansal tabloları ve işletmenin sürekliliği üzerinde önemli bir etkisinin olmamasını öngörmektedir.

Finansal tabloların onaylanması

30 Haziran 2022 tarihi ve bu tarihte sona eren dönemine ait olarak hazırlanan konsolide finansal tablolar, Yönetim Kurulu tarafından 15 Ağustos 2022 tarihinde onaylanmıştır. Genel Kurul ve bazı düzenleyici kurumlar onaylanan konsolide finansal tabloları değiştirme yetkisine sahiptir.

KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2022 TARİHLİ 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

İlişkitedeki 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’nca yayımlanan Tek Düzen Hesap Planı gereklerine göre TL olarak tutmaktadır.

Konsolide finansal tablolar Grup şirketlerinin yasal kayıtlarına dayandırılmış ve TL cinsinden ifade edilmiş olup KGK tarafından yayınlanan TFRS’ye göre Grup’un durumunu layığıyla 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.

Kamu Gözetimi Kurumu, 20 Ocak 2022 tarihinde, Türkiye Finansal Raporlama Standartları, Büyük ve Orta Boy İşletmeler için Finansal Raporlama Standardı Kapsamında Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlamanın Uygulanması ile ilgili açıklamada bulunmuştur. Buna göre, TFRS’yi uygulayan işletmelerin 2021 yılına ait finansal tablolarında TMS 29 kapsamında herhangi bir düzeltme yapmalarına gerek bulunmadığı belirtilmiştir.

2.1.2 Konsolidasyon esasları

- (a) 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.

KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2022 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

2. KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

30 Haziran 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla konsolidasyona tabi tutulan Bağlı Ortaklık ve ortaklık oranı aşağıdaki gibidir:

	Koray GYO'nun doğrudan ve dolaylı kontrolü (%)	Koray GYO'nun doğrudan ve dolaylı kontrolü (%)
	30 Haziran 2022	31 Aralık 2021
YKS Tesis Yönetim Hizmetleri A.Ş.(*)	51,00	51,00
Orka Yapı Taahhüt ve Tic.A.Ş. "Orka"(**)	100,00	-

(*) 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 Haziran 2022 tarihi itibarıyla ortalama çalışan sayısı 221 kişidir (31 Aralık 2021: 231 kişi).

(**) Şirket Yönetim Kurulu'nun 18 Nisan 2022 tarih ve 2022/23 sayılı toplantısında; Orka Yapı Taahhüt ve Ticaret A.Ş.'nin sermayesinin %76'sına iştirak eden ve SGD Bağımsız Denetim Hizmetleri A.Ş.'nin 18 Nisan 2022 tarihli raporuna 466.224.091 TL değer biçilen İstanbul Ticaret Sicili Müdürlüğünde 374556-5 sicil numarasıyla kayıtlı Göktürk 218 Yapı A.Ş. hisselerinin tamamının bedelinin en geç 2024 yıl sonuna kadar ödenmek üzere 21.000.000 ABD \$ karşılığında satın alınmasına karar verilmiştir.

Şirket Yönetim Kurulu'nun 18 Nisan 2022 tarih ve 2022/23 sayılı toplantısında; SGD Bağımsız Denetim Hizmetleri A.Ş.'nin 14 Nisan 2022 tarihli raporuna 613.452.751 TL değer biçilen İstanbul Ticaret Sicili Müdürlüğünde 851396 sicil numarasıyla kayıtlı Orka Yapı Taahhüt ve Ticaret A.Ş.'nin sermayesinin %24'üne tekabül eden 1.800.000 adet hisselerin bedelinin en geç 2024 yıl sonuna kadar ödenmek üzere 10.185.000 ABD \$ ve proje tamamlandığında veilecek olan 100 m2 satılabilir alan karşılığında satın alınmasına karar verilmiştir.

Satın alma işlemi sonrasında Orka Yapı Taah. ve Tic. A.Ş.(Devralan) ve Göktürk 218 Yapı A.Ş. (Devrolan) Orka Yapı Taah. ve Tic. A.Ş. altında birleşmiştir. Birleşme işlemi İstanbul Ticaret Sicil Müdürlüğü tarafından 08.06.2022 tarihinde tescil edilmiş, T.T.S.G.'nin 13.06.2022 tarih ve 10597 sayılı nüshasında ilan edilmiştir.

Bu satın almalar sonrasında Orka Yapı Taah. ve Tic. A.Ş.'nin kontrolünün tamamı Grup tarafından sağlanmaya başlanmıştır.

Orka Yapı Taahhüt ve Ticaret A.Ş. portföyünde İstanbul ili Eyüpsultan ilçesi 131 Ada 4 Parsel (10.144,84 m2) ve 218 Ada 1 Parselde (20.131,50 m2) bulunan toplam 30.276,34 m2'lik arsa üzerinde yapılması planlanan "Erikli Evleri" projesinde %57'lik "Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi" bulunmaktadır.

Şirket'in ilişkili taraflardan devralmış olduğu Orka, KGK'nın Ekim 2018 tarihli ilke kararı doğrultusunda hakların birleştirilmesi yöntemi uygulanarak ekli konsolide finansal tablolarda sunulmuştur. (Nor 3)

KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2022 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

2. KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

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 Ortaklıklarının 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 Ortaklıklarının 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.

Ortak Kontrole Tabi İşletme Birleşmeleri

Ortak kontrole tabi işletme birleşmelerinin hakların birleşmesi (pooling of interest) yöntemi ile muhasebeleştirilmekte dolayısıyla konsolide finansal tablolarda bu işlemten kaynaklı herhangi bir şerefiyeye yer verilmemektedir. Hakların birleştirilmesi yöntemi uygulanırken, ortak kontrolün olduğu raporlama döneminin başı itibarıyla birleşme gerçekleşmiş gibi finansal tablolar düzeltilmeli ve ortak kontrolün olduğu raporlama döneminin başından itibaren karşılaştırmalı olarak sunulmalıdır. Ortak kontrole tabi işletme birleşmelerinin finansal tablolara yansıtılmasında ana ortaklık açısından bakılması uygun olacağından, konsolidasyon işleminde grubun kontrolünü elinde bulunduran şirketin ortak kontrolde bulunan şirketlerin kontrolünü ele geçirdiği tarihte ve sonrasında TFRS'ye göre finansal tablo düzenleniyormuş gibi finansal tablolar birleşme muhasebesi dahil TFRS hükümlerine göre yeniden düzenlenmektedir. Edinen ve edinilen İşletme Yeknesak muhasebe politikalarının uygulanması amacıyla gerekli düzeltmeler yapılmaktadır. Bu kapsamda Orka'nın portföyünde bulunan ve yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflanan gayrimenkule dayalı hakları Gerçeğe uygun değeri ile mali tablolara alınmıştır.

Edinilen işletmenin net varlıklarının birleşme tarihindeki değerini transfer bedelini geçmesi durumunda Oluşan fark pay sahiplerinin ilave sermaye katkıları gibi dikkate alınır ve Özkaynaklarda "Paylara ilişkin ptimler" hesabına yansıtılır. Söz konusu politika uygulamasının Grup'un geçmiş dönem konsolide finansal tabloları üzerindeki etkileri Not 2.1.6'da sunulmuştur

"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.

KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2022 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

2. KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.1.4 İşletmenin sürekliliği

Grup, 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.

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.

Not 1’de açıklandığı üzere Orka, Nisan 2022’de gerçeğe uygun transfer bedeli olarak 31.185.000 ABD Doları ve 100 m2 satılabilir alan bedeli karşılığında devralınmıştır.

Bu kapsamda cari yıl konsolide finansal tabloları ile uygunluk sağlaması amacıyla önceki dönem konsolide finansal tabloları yeniden düzenlenmiştir. Söz konusu birleşme sonucu, ortak kontrole tabi işletme birleşmesi kapsamında hakların birleşmesi yöntemi uygulanarak yeniden düzenlenen konsolide finansal tablolara ilişkin detaylar aşağıdaki gibidir:

KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2022 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

2. KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

	Yeniden Düzenlenmiş 31 Ara 2021	Eliminasyon ve Birleşme Etkisi 31 Ara 2021	Önceden raporlana 31 Ara 2021
Dönen varlıklar	55.145.150	14.069.545	41.075.605
Nakit ve nakit benzerleri	20.904.888	3.359.450	17.545.438
Ticari alacaklar	-	-	-
- İlişkili taraflardan ticari alacaklar	2.526	-	2.526
- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	14.621.264	10.335.315	4.285.949
Diğer alacaklar	-	-	-
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	730.340	165	730.175
Stoklar	30.119	29.500	619
Finansal yatırımlar/ Kullanımı kısıtlı banka bakiyeleri	15.975.726	-	15.975.726
Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar	579.767	439	579.328
Peşin ödenmiş giderler	1.082.229	-	1.082.229
Diğer dönen varlıklar	1.218.291	344.676	873.615
Duran varlıklar	715.732.799	633.817.383	81.915.416
Ticari alacaklar	-	-	-
- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	297.163	-	297.163
Diğer alacaklar	-	-	-
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	274.086	-	274.086
Kullanım hakkı varlıkları	2.345.982	-	2.345.982
Stoklar	1.504.794	-	1.504.794
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	707.493.207	632.617.380	74.875.827
Maddi duran varlıklar	1.953.541	-	1.953.541
Maddi olmayan duran varlıklar	164.782	-	164.782
Peşin ödenmiş giderler	1.200.003	1.200.003	-
Ertelenmiş vergi varlığı	499.241	-	499.241
Diğer duran varlıklar	-	-	-
Toplam varlıklar	770.877.949	647.886.928	122.991.021

KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2022 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

2. KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

	Yeniden Düzenlenmiş	Eliminasyon ve Birleşme Etkisi	Önceden raporlana
	31 Ara 2021		31.Ara.20
Kısa vadeli yükümlülükler	18.294.895	8.816.206	9.478.689
Kısa vadeli borçlanmalar	225.207	-	225.207
Ticari borçlar			-
- İlişkili taraflara borçlar	594	-	594
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	7.092.136	2.232.138	4.859.998
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	1.242.745	5.129	1.237.616
Diğer borçlar	-	-	-
- İlişkili taraflara diğer borçlar	6.578.491	6.578.491	-
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	332.611	448	332.163
Ertelenmiş gelirler	327.576	-	327.576
Kısa vadeli karşılıklar			-
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar	-	-	-
- Diğer kısa vadeli karşılıklar	2.495.535	-	2.495.535
Uzun vadeli yükümlülükler	21.262.060	15.513.751	5.748.309
Uzun vadeli borçlanmalar	2.265.112	-	2.265.112
Ticari borçlar			
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	11.913.751	11.913.751	
Diğer borçlar			
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	284.868	-	284.868
Uzun vadeli karşılıklar			
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar	2.081.329	-	2.081.329
Ertelenmiş gelirler	3.600.000	3.600.000	
- Diğer uzun vadeli karşılıklar	1.117.000	-	1.117.000
Özkaynaklar	731.320.994	623.556.971	107.764.023
Ana ortaklığa ait özkaynaklar	729.658.242	623.556.971	106.101.271
Ödenmiş sermaye	40.000.000	-	40.000.000
Sermaye düzeltmesi farkları	91.449.175	-	91.449.175
Sermaye avansları	-	-	-
Paylara ilişkin Primler	623.556.971	623.556.971	-
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler			
- Diğer Kazanç / (Kayıplar)	(1.245.909)	-	(1.245.909)
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	5.228.249	-	5.228.249
Geçmiş yıllar zararları	(53.431.593)	-	(53.431.593)
Net dönem karı / (zararı)	24.101.349	-	24.101.349
Kontrol gücü olmayan paylar	1.662.752	-	1.662.752
Toplam kaynaklar	770.877.949	647.886.928	122.991.021

KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2022 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

2. KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.1.7 Finansal tabloların hazırlanış şekli

İlişikteki 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 yayımlanan TFRS taksonomisine uygun olarak sunulmuştur.

2.2 Muhasebe politikalarındaki değişiklikler

30 Haziran 2022 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemine ait konsolide finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları aşağıda özetlenen 1 Ocak 2022 tarihi itibarıyla geçerli yeni ve değiştirilmiş TFRS ve TFRS yorumları dışında önceki yılda kullanılanlar ile tutarlı olarak uygulanmıştır. Bu standartların ve yorumların Grup'un mali durumu ve performansı üzerindeki etkileri ilgili paragraflarda açıklanmıştır.

a) 1 Ocak 2022 tarihinden itibaren geçerli olan yeni standart, değişiklik ve yorumlar

- TFRS 3 Değişiklikleri- Kavramsal Çerçeve 'ye Yapılan Atıflara ilişkin değişiklik
- TMS 16 Değişiklikleri- Kullanım amacına uygun hale getirme
- TMS 37 Değişiklikleri- Ekonomik açıdan dezavantajlı sözleşmeler-Sözleşmeyi yerine getirme maliyetleri

Söz konusu değişikliğin Grup'un finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

b) Yayınlanan ama yürürlüğe girmemiş ve erken uygulamaya konulmayan standartlar

Finansal tabloların onaylanma tarihi itibarıyla yayımlanmış fakat cari raporlama dönemi için henüz yürürlüğe girmemiş ve Grup tarafından erken uygulanmaya başlanmamış yeni standartlar, yorumlar ve değişiklikler aşağıdaki gibidir. Şirket aksi belirtilmedikçe yeni standart ve yorumların yürürlüğe girmesinden sonra konsolide finansal tablolarını ve dipnotlarını etkileyecek gerekli değişiklikleri yapacaktır.

- TFRS 10 ve TMS 28: Yatırımcı İşletmenin İştirak veya İş Ortaklığına Yaptığı Varlık Satışları veya Katkıları - Değişiklik
- TFRS 17 – Yeni Sigorta Sözleşmeleri Standardı
- UMS 1'deki değişiklikler – Yükümlülüklerin kısa ve uzun vade olarak sınıflandırılması
- TMS 8 Değişiklikleri – Muhasebe Tahminlerinin Tanımı
- TMS 1 Değişiklikleri – Muhasebe Politikalarının Açıklanması TMS 37'deki değişiklikler
- TMS 12 Değişiklikleri – Tek bir işlemden kaynaklanan varlık ve yükümlülüklerle ilişkin Ertelemiş Vergi

Söz konusu değişikliğin Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2022 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

2. KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.3 Değişen muhasebe politikalarının etkileri

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

Şirket sunduğu finansal tablolarında birbiriyle tutarlı muhasebe politikaları uygulamıştır. Grup’un cari dönem içerisinde muhasebe politika ve tahminlerinde gerçekleşen önemli değişiklikleri bulunmamaktadır.

2.5 Önemli muhasebe değerlendirme, tahmin ve varsayımları

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 değer 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 HAZİRAN 2022 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

2. KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

30 Haziran 2022 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"	29 Haziran 2022	33.367
Elit Residence	"Pazar Yaklaşımı"	29 Haziran 2022	35.300
Kağıthane Ofis Park	"Pazar Yaklaşımı"	30 Haziran 2022	27.645
Yapı Kredi Plaza	"Pazar Yaklaşımı"	29 Haziran 2022	65.789
Erikli Evleri (Orka)	"Gelir Yaklaşımı"	30 Haziran 2022	44.202

Ankara Çankaya Projesi Ticari Kısım

Şirket, 30 Haziran 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla Ankara Çankaya Projesi'nin ticari kısmını yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırmıştır. 2019 yılında Ankara Çankaya projesinden Şirket'in payına düşen 1 adet bağımsız bölümün satışı sonrası; Ankara ili, Çankaya Mahallesi, İran Caddesi No:8 adresinde toplam 5.155 metrekarelik alanda Şirket'in payına düşen 2.421 metrekarelik alandır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:III No: 62.1 Tebliğ hükümlerince Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 29 Haziran 2022 tarihli rapora göre Ankara Çankaya projesine ait 11 adet ticari ünitenin pazar yaklaşımı yöntemine göre belirlenen gerçeğe uygun değeri KDV hariç 73.544.234 TL'dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

Elit Residence

Şirket, 30 Haziran 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla Elit Residence'da yer alan 30 numaralı daireyi yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırmıştır. İstanbul ili, Şişli İlçesi, 19 Mayıs Mahallesi, Dr. Hüsnü İsmet Öztürk Sokak No:3 adresinde 340 metrekarelik alanda 1 daireden oluşmaktadır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:III No:62.1 Tebliğ hükümlerince Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 29 Haziran 2022 tarihli rapora göre Elit Residence'ın pazar yaklaşımı yöntemine göre belirlenen gerçeğe uygun değeri KDV hariç 12.000.000 TL'dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

Kağıthane Ofis Park

Şirket, 30 Haziran 2022 ve 31 Aralık 2021 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 Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 30 Haziran 2022 tarihli rapora göre Kağıthane Ofis Park'ın pazar yaklaşımı yöntemine göre belirlenen gerçeğe uygun değeri KDV hariç 14.900.000 TL'dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2022 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

2. KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

Yapı Kredi Plaza

Şirket, 30 Haziran 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla Yapı Kredi Plaza'yı yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırmıştır. İstanbul ili, Beşiktaş İlçesi, Levent Mahallesi, Cömert Sokak B Blok No:1/B, BB:25 adresinde 383 metrekarelik alanda 1 ofis katından oluşmaktadır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:III No:62.1 Tebliğ hükümlerince Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlanan 29 Haziran 2022 tarihli rapora göre Yapı Kredi Plaza'nın pazar yaklaşımı yöntemine göre belirlenen gerçeğe uygun değeri KDV hariç 25.000.000 TL'dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

Erikli Evleri

Orka Yapı Taahhüt ve Ticaret A.Ş. portföyünde İstanbul ili Eyüpsultan ilçesi 131 Ada 4 Parsel (10.144,84 m2) ve 218 Ada 1 Parselde (20.131,50 m2) bulunan toplam 30.276,34 m2'lik arsa üzerinde yapılması planlanan "Erikli Evleri" projesinde %57'lik "Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi" bulunmaktadır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:III No:62.1 Tebliğ hükümlerince Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlanan 30 Haziran 2022 tarihli rapora göre Erikli Evleri'nin gelir yaklaşımı yöntemine göre belirlenen gerçeğe uygun değeri KDV hariç 929.705.919 TL'dir.

3. İŞLETME BİRLEŞMELERİ

Koray GYO Yönetim Kurulu'nun 18 Nisan 2022 tarih ve 2022/23 sayılı toplantısında; Orka Yapı Taahhüt ve Ticaret A.Ş.'nin sermayesinin %76'sına iştirak eden ve SGD Bağımsız Denetim Hizmetleri A.Ş.'nin 18 Nisan 2022 tarihli raporuna 466.224.091 TL değer biçilen İstanbul Ticaret Sicili Müdürlüğünde 374556-5 sicil numarasıyla kayıtlı Göktürk 218 Yapı A.Ş. hisselerinin tamamının bedelinin en geç 2024 yıl sonuna kadar ödenmek üzere 21.000.000 ABD \$ karşılığında satın alınmasına karar verilmiştir.

Şirket Yönetim Kurulu'nun 18 Nisan 2022 tarih ve 2022/23 sayılı toplantısında; SGD Bağımsız Denetim Hizmetleri A.Ş.'nin 14 Nisan 2022 tarihli raporuna 613.452.751 TL değer biçilen İstanbul Ticaret Sicili Müdürlüğünde 851396 sicil numarasıyla kayıtlı Orka Yapı Taahhüt ve Ticaret A.Ş.'nin sermayesinin %24'üne tekabül eden 1.800.000 adet hissenin bedelinin en geç 2024 yıl sonuna kadar ödenmek üzere 10.185.000 ABD \$ ve proje tamamlandığında veilecek olan 100 m2 satılabilir alan karşılığında satın alınmasına karar verilmiştir.

Satın alma işlemi sonrasında Orka Yapı Taah. ve Tic. A.Ş.(Devralan) ve Göktürk 218 Yapı A.Ş. (Devrolan) Orka Yapı Taah. ve Tic. A.Ş. altında birleşmiştir. Birleşme işlemi İstanbul Ticaret Sicil Müdürlüğü tarafından 08.06.2022 tarihinde tescil edilmiş, T.T.S.G.'nin 13.06.2022 tarih ve 10597 sayılı nüshasında ilan edilmiştir.

Bu satın almalar sonrasında Orka Yapı Taah. ve Tic. A.Ş.'nin kontrolünün tamamı Grup tarafından sağlanmaya başlanmıştır. Bu işlem KGK'nın "Ortak Kontrole Tabi İşletme Birleşmelerinin Muhasebeleştirilmesi" hakkında İlke Kararı'na istinaden hakların birleştirilmesi yöntemi kullanılarak muhasebeleştirilmiştir.

KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2022 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

3. İŞLETME BİRLEŞMELERİ (Devamı)

Bu kapsamda Not 2.1.6'da açıklandığı üzere cari yıl konsolide finansal tabloları ile uygunluk sağlaması amacıyla önceki dönem konsolide finansal tabloları yeniden düzenlenmiştir. Ortak kontrole tabi işletme birleşmelerinin finansal tablolara yansıtılmasında ana ortaklık açısından bakılması uygun olacağından, konsolidasyon işleminde grubun kontrolünü elinde bulunduran şirketin ortak kontrolde bulunan şirketlerin kontrolünü ele geçirdiği tarihte ve sonrasında TFRS'ye göre finansal tablo düzenleniyormuş gibi finansal tablolar birleşme muhasebesi dahil TFRS hükümlerine göre yeniden düzenlenmektedir. Edinen ve edinilen İşletme Yeknesak muhasebe politikalarının uygulanması amacıyla gerekli düzeltmeler yapılmaktadır. Bu kapsamda Orka'nın portföyünde bulunan ve yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflanan gayrimenkule dayalı hakları Gerçeğe uygun değeri ile mali tablolara alınmıştır. Orka'nın satın alımı ile ilgili detaylar aşağıdaki tablolarda gösterilmiştir.

	Toplam
	31 Ara 2021
Nakit ve nakit benzerleri	3.359.450
Ticari alacaklar	10.335.315
Diğer alacaklar	165
Stoklar	29.500
Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar	439
Diğer dönen varlıklar	344.676
Dönen varlıklar	14.069.545
Yatırım amaçlı gayrimenkuller (*)	632.617.380
Peşin ödenmiş giderler	1.200.003
Duran varlıklar	633.817.383
Ticari borçlar	2.232.138
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	5.129
Diğer borçlar	6.578.939
Kısa vadeli yükümlülükler	8.816.206
Ticari borçlar	11.913.751
Ertelenmiş gelirler	3.600.000
Uzun vadeli yükümlülükler	15.513.751
Özkaynaklar	623.556.971
Net Aktif Değeri	623.556.971
Satın alım sırasında ortaya çıkan paylara ilişkin prim	
Transfer edilecek bedelin gerçeğe uygun değeri	425.796.888
Eksi: Alınan şirketin net varlıklarının değeri (**)	623.556.971
Payalara ilişkin primler (Özkaynaklarda muhasebeleştirilen)	197.760.083

KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2022 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

3. İŞLETME BİRLEŞMELERİ (Devamı)

(*) Orka Yapı Taahhüt ve Ticaret A.Ş. portföyünde İstanbul ili Eyüpsultan ilçesi 131 Ada 4 Parsel (10.144,84 m2) ve 218 Ada 1 Parselde (20.131,50 m2) bulunan toplam 30.276,34 m2'lik arsa üzerinde yapılması planlanan "Erikli Evleri" projesinde %57'lik "Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi" bulunmaktadır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: III No:62.1 Tebliğ hükümlerince Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 12 Nisan 2022 tarihli rapora göre Erikli Evleri'nin gelir yaklaşımı yöntemine göre belirlenen gerçeğe uygun değeri KDV hariç 632.617.381 TL'dir.

KGK'nın "Ortak Kontrole Tabi İşletme Birleşmelerinin Muhasebeleştirilmesi" hakkında İlke Kararı'na istinaden Edinen ve Edinilen İşletme Yeknesak muhasebe politikalarının uygulanması amacıyla gerekli düzeltmeler yapmaktadır. Bu kapsamda Orka'nın portföyünde bulunan ve yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflanan gayrimenkule dayalı hakları Gerçeğe uygun değeri ile mali tablolara alınmıştır.

(**) Koray GYO Şirket hisselerini %76'sını ilişkili taraflardan 21.000.000 ABD \$ karşılığında ve kalan %24'ünü ilişkili olmayan taraflardan 10.185.000 ABD \$ ve proje tamamlandığında veilecek olan 100 m2 satılabilir alan karşılığında almıştır. Satın almadan doğan tüm borçların 2024 sonuna kadar ödeneceği planlanmaktadır.

Transfer edilecek bedelin gerçeğe uygun değer hesaplama özeti aşağıda verilmiştir:

	ABD \$ Bakiyesi	TL Karşılığı
Toplam Transfer edilecek bedel	31.185.000	455.865.449
100 m2 satılabilir alan gerçeğe uygun değeri	-	1.586.905
Gerçeğe uygun değer farkı	(2.165.498)	(31.655.466)
Toplam	29.019.502	425.796.888

KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2022 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

4. BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA

30 Haziran 2022 tarihi itibarıyla bölümlere göre raporlama detayı aşağıdaki gibidir:

	Gayrimenkul geliştirme 1 Ocak- 30 Haziran 2022	Bina yönetimi hizmetleri 1 Ocak- 30 Haziran 2022	Eliminasyonlar	Toplam
Hasılat	2.423.971	48.705.412	(226.603)	50.902.780
Satışların maliyeti	(41.897)	(43.125.396)	226.603	(42.940.690)
Pazarlama ve genel yönetim giderleri	(7.595.516)	(4.222.931)	-	(11.818.447)
Esas faaliyetlerden diğer gelir/(gider)	286.017.222	74.085	-	286.091.307
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	1.139.097	480.562	(760.488)	859.171
Finansman gelir/(gideri)	1.790.161	63.982	-	1.854.143
Vergi (gideri)/geliri	-	(423.498)	-	(423.498)
Sürdürülen faaliyetler bölüm (zararı) / karı	283.733.038	1.552.216	(760.488)	284.524.766
Diğer kapsamlı gelir / (gider)	(55.620)	(696.978)	-	(752.598)
Toplam kapsamlı gelir/(gider)	283.677.418	855.238	(760.488)	283.772.168
Toplam bölüm varlıkları	1.517.942.823	18.851.584	(426.772.033)	1.110.022.374
Toplam bölüm yükümlülükleri	480.979.283	15.348.956	(771.474)	495.556.765
<i>Nakit girişi/çıkışı yaratmayan önemli kalemler</i>				
Amortisman ve itfa payları	195.736	83.079	-	278.814
İstanbul İstanbul taahhüt karşılığı	-	-	-	-
Vergi gideri/geliri ile ilgili düzeltmeler	-	423.498	-	423.498
<i>Diğer bilgiler:</i>				
Maddi ve maddi olmayan duran varlık satın alımı	205.408	25.384	-	230.791

KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2022 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

4. BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA (Devamı)

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

	Gayrimenkul geliştirme 1 Ocak - 30 Haziran 2021	Bina yönetimi hizmetleri 1 Ocak - 30 Haziran 2021	Eliminasyonlar	Toplam
Hasılat	4.898.118	24.342.534	(114.918)	29.125.734
Satışların maliyeti	(2.985.963)	(19.762.245)	-	(22.748.208)
Pazarlama ve genel yönetim giderleri	(1.672.627)	(3.162.594)	114.916	(4.720.305)
Esas faaliyetlerden diğer gelir/(gider)	(2.128.691)	53.084	-	(2.075.607)
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	1.236.061	423.615	(634.298)	1.025.378
Finansman geliri	1.976.279	(10.520)	-	1.965.759
Vergi (gideri)/geliri	-	(396.379)	-	(396.379)
Sürdürülen faaliyetler bölüm (zararı)/karı	1.323.177	1.487.495	(634.300)	2.176.372
Diğer kapsamlı gelir/(gider)	(71.596)	(1.150.102)	-	(1.221.698)
Toplam kapsamlı gelir/(gider)	1.251.581	337.393	(634.300)	954.674
Toplam bölüm varlıkları	86.747.144	12.614.281	(1.066.253)	98.295.172
Toplam bölüm yükümlülükleri	5.141.760	9.904.979	(862.613)	14.184.126
<i>Nakit girişi/çıkışı yaratmayan önemli kalemler</i>				
Amortisman ve itfa payları	27.118	14.992	-	42.110
İstanbul İstanbul taahhüt karşılığı	395.919	-	-	395.919
Tapu gideri karşılığı	(73.266)	-	-	(73.266)
Vergi gideri/geliri ile ilgili düzeltmeler	-	396.380	-	396.380
<i>Diğer bilgiler:</i>				
Maddi ve maddi olmayan duran varlık satın alımı	(17.448)	(54.431)	60.869	(11.010)

KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2022 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

5. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

30 Haziran 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla nakit ve nakit benzerleri detayları aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2022	31 Aralık 2021
Kasa	50.332	49.509
Banka		
- Vadesiz mevduat	2.265.885	2.789.231
- Vadeli mevduat	19.852.623	11.354.260
Yatırım fonları (*)	6.855.348	6.711.888
Finansal durum tablosunda yer alan toplam nakit ve nakde eşdeğer varlıklar	29.024.188	20.904.888
Nakit ve nakde eşdeğer varlıkların faiz reeskontları	(30.154)	(1.061)
Nakit akış tablosunda yer alan toplam nakit ve nakde eşdeğer varlıklar	28.994.034	20.903.827

(*) 30 Haziran 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla yatırım fonları B-tipi likit fonlardan oluşmaktadır.

Vadesiz mevduat

30 Haziran 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla bankalardaki vadesiz mevduatların detayları aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2022	31 Aralık 2021
Türk Lirası	2.192.637	193.731
ABD Doları	73.248	2.595.500
Toplam	2.265.885	2.789.231

Vadeli mevduat

30 Haziran 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla vadeli mevduatların detayları aşağıdaki gibidir:

30 Haziran 2022	Tutar (TL)	Nominal Faiz oranı (%)	Vade
TL	6.011.997	22,00	01 Ağustos 2022
TL	1.689.153	16,00	01 Temmuz 2022
TL	464.345	16,00	01 Temmuz 2022
ABD Doları	8.346.999	3,00	18 Temmuz 2022
ABD Doları	3.340.129	3,25	08 Temmuz 2022
Toplam	19.852.623		

KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2022 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

5. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ (Devamı)

Vadeli mevduat (Devamı)

31 Aralık 2021	Tutar (TL)	Nominal Faiz oranı (%)	Vade
ABD Doları	10.664.260	1,80	30 Ocak 2022
TL	690.000	16,00	01 Temmuz 2022
Toplam	11.354.260		

6. FİNANSAL YATIRIMLAR

30 Haziran 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla Grup'un kısa vadeli finansal yatırımlarının detayları aşağıdaki gibidir:

Kısa vadeli finansal yatırımlar

	30 Haziran 2022	31 Aralık 2021
Likit fon	3.715.008	9.287.380
Kira Sertifikası	-	3.850.982
Yatırım Fonu	-	2.837.364
	3.715.008	15.975.726

30 Haziran 2022 tarihi itibarıyla Şirket'in finansal yatırımlarının detayları aşağıdaki gibidir:

	Maliyet	Defter değeri
Likit Fon(*)	3.604.933	3.715.008
	3.604.933	3.715.008

(*) 30 Haziran 2022 tarihi itibarıyla likit fonların tamamı VakıfBank Para Piyasası Fonundan oluşmaktadır.

31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla, Şirket'in finansal yatırımlarının detayları aşağıdaki gibidir:

	Maliyet	Vade tarihi	Defter değeri	Faiz oranı (%)
31 Aralık 2021				
Likit Fon(**)	8.984.238		9.287.380	
Kira sertifikaları (*)	3.755.500	12 Ocak 2022	3.850.982	16,00
Yatırım fonları	2.737.307		2.837.364	
	15.477.045		15.975.726	

(*) 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 HAZİRAN 2022 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

7. KISA VE UZUN VADELİ BORÇLANMALAR

Kiralama İşlemlerinden Borçlar

Şirket’in TFRS 16 uyarınca kiralama işlemlerine ilişkin yükümlülüklerinin vade ve para birimi kırılımı aşağıdaki gibidir:

30 Haziran 2022	3 aya kadar	3- 12 ay arası	1 Yıldan Uzun	Toplam
TL	132.764	383.784	1.889.452	2.406.000

31 Aralık 2021	3 aya kadar	3- 12 ay arası	1 Yıldan Uzun	Toplam
TL	40.722	184.485	2.265.112	2.490.319

Kiralama işlemlerinden kaynaklanan yükümlülüklerin hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	2022	2021
1 Ocak tarihi itibarıyla	2.490.319	-
Dönem içi alımlar	-	2.555.446
Dönem içi ödemeleri	(285.000)	(237.500)
Dönem içi faiz tahakkukları	200.681	172.373
30 Haziran/31 Aralık tarihi itibarıyla	2.406.000	2.490.319

8. TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR

30 Haziran 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla ticari alacakların detayları aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2022	31 Aralık 2021
Kısa vadeli ticari alacaklar		
İlişkili taraflardan ticari alacaklar	225	2.526
İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar		
- Alıcılar	8.917.745	15.247.114
- Alacak senetleri	928.500	328.500
- Alacak senetleri reeskontu	(64.420)	(25.943)
	9.782.050	15.552.197
Şüpheli ticari alacaklar karşılığı	(928.407)	(928.407)
Kısa vadeli ticari alacaklar, net	8.853.643	14.623.790

KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2022 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

8. TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR (Devamı)

	30 Haziran 2022	31 Aralık 2021
Uzun vadeli ticari alacaklar		
İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar		
- Alacak senetleri	219.050	383.300
- Alacak senetleri reeskontu	(42.270)	(86.137)
Uzun vadeli ticari alacaklar, net	176.780	297.163

30 Haziran 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla şüpheli alacaklara ayrılan karşılıkların dönem içindeki hareketi aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2022	31 Aralık 2021
1 Ocak	928.407	971.978
Dönem içinde ayrılan karşılıklar/(iptaller)	-	(43.571)
30 Haziran/31 Aralık	928.407	928.407

30 Haziran 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla ticari borçların detayları aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2022	31 Aralık 2021
Kısa vadeli ticari borçlar		
İlişkili taraflara ticari borçlar		
- Orka hisselerinin alımından borçlar	4.003.794	-
- Diğer ticari borçlar	105.119	594
- Orka hisselerinin alımından borçlar reeskontu	(79.097)	-
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar		
- Satıcılar	7.274.046	7.092.136
- Borç senetleri	250.000	-
- ticari borçlar reeskontu	(351)	-
	11.553.511	7.092.730

	30 Haziran 2022	31 Aralık 2021
Uzun vadeli ticari borçlar		
İlişkili taraflara ticari borçlar		
- Orka hisselerinin alımından borçlar	284.748.261	-
- Orka hisselerinin alımından borçlar reeskontu	(20.449.414)	-
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar		
- Orka hisselerinin alımından borçlar	184.945.904	11.913.751
- Orka hisselerinin alımından borçlar reeskontu	(12.192.433)	-
	437.052.318	11.913.751

KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2022 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

8. TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR (Devamı)

30 Haziran 2022 itibariyle Orka hisselerinden doğan borçların yabancı para bazında detayı aşağıda verilmiştir

Orka Hisselerinin alımından doğan borçlar	30 Haziran 2022	
	ABD Dolar	TL Karşılığı
İlişkili taraflara ticari borçlar		
- Orka hisselerinin alımından borçlar	17.322.698	288.752.053
- Orka hisselerinin alımından borçlar reeskontu	(1.231.538)	(20.528.511)
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar		
- Orka hisselerinin alımından borçlar (*)	11.000.000	183.359.000
- Orka hisselerinin alımından borçlar reeskontu	(731.444)	(12.192.433)
-100 m2 satılabilir alan gerçeğe uygun değeri		1.586.906
	26.359.716	440.977.015

(*) Yapılan hisse alım sözleşme gereğince hisse alımı yapılan gerçek kişinin Orka’dan 815.000 ABD Dolar olan alacağı bu sözleşmeye bağlanmıştır. Hisse bedeli ile birlikte 11.000.000 ABD doları borcu oluşmuştur.

9. DİĞER ALACAK VE BORÇLAR

30 Haziran 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla diğer alacak ve borçların detayları aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2022	31 Aralık 2021
Kısa vadeli diğer alacaklar		
Verilen iş avansları	637.718	449.704
Tesis yönetim alacakları	-	75.418
Personele verilen avanslar	101.297	10.786
Diğer alacaklar	672.877	194.432
	1.411.892	730.340
	30 Haziran 2022	31 Aralık 2021
Uzun vadeli diğer alacaklar		
Depozito ve teminatlar (*)	383.821	274.086
	383.821	274.086

(*) Resmi kurumlara verilen güvence bedellerinden oluşmaktadır.

KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2022 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

9. DİĞER ALACAK VE BORÇLAR (Devamı)

	30 Haziran 2022	31 Aralık 2021
Kısa vadeli diğer borçlar		
İlişkili taraflara diğer borçlar	1.071.359	6.578.491
İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar		
-Depozito ve teminatlar	83.190	93.190
-Diğer çeşitli borçlar	488.815	239.421
	1.643.364	6.911.102

	30 Haziran 2022	31 Aralık 2021
Uzun vadeli diğer borçlar		
Depozito ve teminatlar	281.499	284.868
	281.499	284.868

10. STOKLAR

30 Haziran 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla kısa ve uzun vadeli stokların detayları aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2022	31 Aralık 2021
Uzun vadeli stoklar		
İlk madde ve malzeme (*)	1.504.794	1.504.794
Kısa vadeli stoklar		
Diğer Stoklar	32.137	30.119
	1.536.931	1.534.913

(*) 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 ilişkili 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 tescilli işlemi tamamlanmıştır. Grup 30 Haziran 2022 tarihi itibarıyla söz konusu avans ve ilave diğer ödemeleri projenin tahmini geri kazanabilir tarihinin 1 yıldan uzun olması sebebiyle uzun vadeli stoklar hesabına almıştır.

30 Haziran 2022 tarihi itibarıyla stokların tutarı ve tahmini geri kazanım tarihleri aşağıdaki gibidir:

30 Haziran 2022	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 HAZİRAN 2022 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

11. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

30 Haziran 2022 ve 30 Haziran 2021 tarihleri itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkul hareketleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak 2022	İlaveler	Gerçeğe uygun değer değişimi	30 Haziran 2022
Ankara Çankaya Projesi Ticari Kısım	48.645.827	-	24.898.408	73.544.235
Kağıthane Ofis Park	9.110.000	-	5.790.000	14.900.000
Elit Residence	7.735.000	-	4.265.000	12.000.000
Yapı Kredi Plaza	9.385.000	-	15.615.000	25.000.000
Erikli Evleri	632.617.380	2.023.108	295.065.432	929.705.920
	707.493.207	2.023.108	345.633.840	1.055.150.155

	1 Ocak 2021	Çıkışlar	Gerçeğe uygun Değer değişimi	30 Haziran 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
	56.811.924	-	-	56.811.924

30 Haziran 2022 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin rayiç bedelleri aşağıdaki gibidir:

Gayrimenkul adı	Değerleme yöntemi	Ekspertiz raporu tarihi	Rayiç değeri
Ankara Çankaya	“Pazar Yaklaşımı”	29 Haziran 2022	73.544.234
Elit Residence	“Pazar Yaklaşımı”	29 Haziran 2022	12.000.000
Kağıthane Ofis Park	“Pazar Yaklaşımı”	30 Haziran 2022	14.900.000
Yapı Kredi Plaza	“Pazar Yaklaşımı”	29 Haziran 2022	25.000.000
Erikli Evleri	“Gelir Yaklaşımı”	30 Haziran 2022	929.705.920
			1.055.150.155

31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin rayiç bedelleri aşağıdaki gibidir:

Gayrimenkul adı	Değerleme yöntemi	Ekspertiz raporu tarihi	Rayiç değeri
Ankara Çankaya	“Pazar Yaklaşımı”	31 Aralık 2021	48.645.827
Elit Residence	“Pazar Yaklaşımı”	31 Aralık 2021	7.735.000
Kağıthane Ofis Park	“Pazar Yaklaşımı”	31 Aralık 2021	9.110.000
Yapı Kredi Plaza	“Pazar Yaklaşımı”	17 Eylül 2021	9.385.000
Erikli Evleri	“Gelir Yaklaşımı”	12 Nisan 2022	632.617.380
			707.493.207

KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2022 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

12. KULLANIM HAKKI VARLIKLARI

Kullanım hakkı varlıklarının dönemler içerisindeki hareketleri aşağıda gösterilmiştir:

	1 Ocak 2022	İlaveler	Çıkışlar	30 Haziran 2022
Maliyet				
Ofis(*)	2.555.446	-	-	2.555.446
	2.555.446	-	-	2.555.446
Birikmiş itfa payı (-)				
Ofis	(209.463)	(251.355)	-	(460.818)
	(209.463)	(251.355)	-	(460.818)
Net defter değeri	2.345.983			2.094.628

30 Haziran 2021 itibarıyla kullanım hakkı varlıkları bulunmamaktadır

(*) Şirket'in 1 Ağustos 2021 tarihi itibarıyla kiralamış olduğu ve merkez ofisi olarak kullandığı bağımsız bölümden oluşmaktadır.

13. MADDİ DURAN VARLIKLAR

30 Haziran 2022 tarihinde sona eren altı aylık ara hesap dönemi içinde alınan maddi duran varlıkların tutarı 155.086 TL'dir (30 Haziran 2021: 54.431 TL). 30 Haziran 2022 tarihinde sona eren altı aylık ara hesap dönemi içinde maddi duran varlık çıkışı bulunmamaktadır. (30 Haziran 2021: Bulunmamaktadır).

30 Haziran 2022 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 239.933 TL'dir (30 Haziran 2021: 81.624 TL).

14. MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

30 Haziran 2022 tarihinde sona eren altı aylık ara hesap dönemi içinde alınan maddi olmayan duran varlıkların tutarı 75.705 TL'dir (30 Haziran 2021: Bulunmamaktadır).

30 Haziran 2022 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 28.162 TL'dir. (30 Haziran 2021: 3.904).

KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2022 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

15. KARŞILIKLAR, ŞARTA BAĞLI VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

Şarta bağlı varlık ve yükümlülükler

a) 30 Haziran 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla teminatlar ve taahhütler aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2022	31 Aralık 2021
Alınan teminatlar	1.646.386	1.825.017
Toplam	1.646.386	1.825.017

Verilen teminat mektupları

SPK'nın 9 Eylül 2009 tarihinde, Payları Borsa'da işlem gören şirketlerin 3. şahısların borcunu temin amacıyla vermiş oldukları Teminat, Rehin ve İpoteklerin ("TRİK") değerlendirildiği ve 28/780 sayılı toplantısında almış olduğu karara göre;

Payları Borsa'da işlem gören yatırım ortaklıkları ve finansal kuruluşlar dışında kalan şirketlerin;

- Kendi tüzel kişilikleri adına,
- Mali tablolarının hazırlanması sırasında tam konsolidasyon kapsamına dahil ettikleri ortaklıklar lehine,

Olağan ticari faaliyetlerinin yürütülmesi amacıyla diğer 3. kişiler lehine vermiş oldukları TRİK'lerde herhangi bir sınırlamaya gidilmemesine,

Kurul kararının Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda ("KAP") yayımlandığı ilk günden itibaren Borsa şirketlerince, yukarıdaki (i) ve (ii) bentlerinde yer alan kategorilerden herhangi birisine girmeyen gerçek ve tüzel kişiler ile (iii) bendinde ifade edilen olağan ticari faaliyetlerin yürütülmesi amacı dışında 3. kişiler lehine TRİK verilmemesine ve mevcut durum itibarıyla söz konusu kişiler lehine verilmiş olan TRİK'lerin sıfır düzeyine indirilmesine karar verilmiştir. Şirket'in 30 Haziran 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla vermiş olduğu TRİK'ler aşağıdaki gibidir:

Grup'un 30 Haziran 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla vermiş olduğu TRİK'ler aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2022	31 Aralık 2021
Grup tarafından verilen teminat, rehin, ipotek ve kefaletler (TRİK)'ler		
A. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİK'lerin toplam tutarı	2.289.136	1.000.000
B. Tam konsolidasyon kapsamına dahil edilen ortaklıklar lehine vermiş olduğu TRİK'lerin toplam tutarı	-	-
C. Olağan ticari faaliyetlerinin yürütülmesi amacıyla diğer 3. Kişilerin borcunu temin amacıyla vermiş olduğu TRİK'lerin toplam tutarı	-	-
D. Diğer verilen TRİK'lerin toplam tutarı		
i. Ana ortak lehine vermiş olduğu TRİK'lerin toplam tutarı	-	-
ii. B ve C maddeleri kapsamına girmeyen diğer grup şirketleri lehine vermiş olduğu TRİK'lerin toplam tutarı	-	-
iii. C maddesi kapsamına girmeyen 3. Kişiler lehine vermiş olduğu TRİK'lerin toplam tutarı	-	-
	2.289.136	1.000.000

KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2022 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

Grup tarafından verilen TRİK'ler 30 Haziran 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla Türk Lirası cinsindedir.

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

Grup'un 30 Haziran 2022 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 Haziran 2022 tarihi itibarıyla projeler bazında şerhler, hak ve yükümlülükler aşağıdaki gibidir:

Ankara Ankara (Bilkent) projesi

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

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

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

Çankaya Belediye Encümeni'nin 3510/25 sayılı yıkım kararına karşı Ankara 11. İdare Mahkemesi'nin 2010/325E. sayılı dosyası üzerinden açılmış iptal davası ile ilgili olarak, Ankara 11. İdare Mahkemesi davanın reddine karar vermiştir. Bu karara karşı, temyiz yoluna başvurulmuştur. Temyiz incelemesi sonucunda ilgili kararın bozulmasına, karar düzeltme yolu açık olmak üzere oy çokluğu ile Şirket lehine karar verilmiştir. Ankara Çankaya Belediyesi tarafından Danıştay'da lehimize sonuçlanan kararlar ilgili olarak Danıştay nezdinde yapılan karar düzeltme de lehimize sonuçlanmış olup, Danıştay 14. Dairesi tarafından lehimize sonuçlanan dava onama için Ankara 11.İdare Mahkemesi'ne geri gönderilmiştir. Ankara 11. İdare Mahkemesi 2014/431E.- 2014/439K. sayılı kararı ile Danıştay 14. Dairesi'nin bozma yönündeki kararına, temyiz yolu açık olmak üzere, Şirket lehine uyma kararı almıştır. Çankaya Belediyesi bu kararı da temyiz etmiştir. 29 Aralık 2015 tarihinde, Danıştay 14. Dairesi Çankaya Belediyesi'nin yapmış olduğu temyiz başvurusunu reddetmiş ve Şirketimiz lehine verilmiş kararı onanmıştır. Çankaya Belediyesi, onama kararına karşı karar düzeltme yoluna gitmiştir.

KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2022 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

Danıştay 14. Dairesi tarafından 2016/7814 E. sayılı dosyasında karar düzeltme talebi 27 Aralık 2016 tarihinde reddedilmiştir. Ankara 11. İdare Mahkemesi’nin Şirket lehine vermiş olduğu yıkım işleminin iptali yolundaki kararına istinaden kesinleşme şerhi 6 Mart 2017 tarihinde yazılmış, böylelikle söz konusu dosya tamamen kapanmıştır.

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

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

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

30 Haziran 2022 tarihli finansal tabloların kamuya açıklanma tarihi itibarıyla yıkım kararı ile ilgili süreç Ankara 11. İdare Mahkemesi’nin Şirket lehine vermiş olduğu yıkım işleminin iptali yolundaki karar kesinleştiğinden sona ermiştir. Tüketici davaları ile ilgili hukuki süreç devam etmektedir.

Ancak Ankara Ankara (Bilkent) projesine istinaden önceki yıllarda açılmış olan tüketici davalarının bir kısmında Şirket lehine 2015 yılında kesin karar alınması sonrası, Şirket’in ilgili avukatlarına başarı primi ödenmesi beklendiğinden ve yüksek mahkemede devam etmekte olan davalara ilişkin söz konusu avukatlarla yapılan sözleşmelere istinaden ilgili avukatlara yapılması planlanan ödeme için Şirket’in 30 Haziran 2022 tarihi itibarıyla toplam 568.260 TL tutarında şarta bağlı yükümlülüğü bulunmaktadır (31 Aralık 2021: 568.260 TL).

Ankara Çankaya projesi

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

Ankara 9. İdare Mahkemesi’nin 2007/237E sayılı dosyası üzerinden, Davacı Ankara Büyükşehir Belediye Başkanlığı ile Davalı Çankaya Belediye Başkanlığı arasında görülmekte olan ve Şirket’in davalı Çankaya Belediye Başkanlığı yanında “Müdâhil” sıfatı ile dâhil olduğu Ankara Çankaya projesi ile ilgili, “ruhsatların iptalleri” konulu davaya ilişkin olarak, Ankara 9. İdare Mahkemesi, 18 Aralık 2008 tarihli kararı ile inşaat ruhsatlarının iptaline karar vermiştir. Gerekçeli karar Şirket tarafından temyiz edilmiş olup, temyiz incelemesi, Danıştay 6. Dairesi nezdinde 2009/2706E sayılı dosya üzerinden görüşülmüş ve Şirket lehine karar düzeltme yolu açık olmak üzere karar verilmiştir. Bu gelişme sonrasında, davanın karar düzeltme aşaması da Şirket lehine sonuçlanmış olup; daha sonra da Şirket’in müdâhil olarak katıldığı bu davada ilk derece mahkemesi, temyiz yolu açık olmak üzere,

KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2022 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

Şirket lehine davanın reddine karar vermiştir. 31 Mart 2015 tarihinde söz konusu davada Ankara Büyükşehir Belediyesi temyiz başvurusunda bulunmuştur. Şirket aleyhine Danıştay bozma kararı (temyiz kararı) 18 Nisan 2018 tarihinde tebliğ edilmiştir. Temyiz kararına karşı karar düzeltme başvurusunda bulunulmuştur. Yapılan karar düzeltme başvurusu ret edilmiştir. Dosya 9. İdare Mahkemesi’ne sevk edilmiştir.

Bozma sonrası yargılama devam etmektedir. Mahkeme tarafından bilirkişi incelemesi istenmiş olup, bilirkişiler tarafından mahallinde keşif incelemesi yapılarak, bilirkişi raporu düzenlenmiştir. Bilirkişi raporu, 28 Eylül 2019 tarihinde tebliğ edilmiş olup, Rapor kısmen aleyhe olduğundan gerek Çankaya Belediyesi, gerekse Şirket tarafından bilirkişi raporuna itiraz edilmiştir. Yapılan itirazlar sonucu, 24 Aralık 2019 tarihinde, Mahkeme tarafından ek bilirkişi raporu alınmasına dair ara karar oluşturulmuştur. Bilirkişi raporu 13 Şubat 2020 tarihinde Şirket’e tebliğ edilmiştir. Şirket’in itirazının değerlendirildiği söz konusu raporla, dava konusu yapıların toplam inşaat alanı ile F Blok’un bina yüksekliği hususlarında ilgili bilirkişi raporunda anılan Kurul kararı ve ekinin, vaziyet plan notlarına aykırılıklarının bulunmadığı sonuç ve kanaatine varıldığı bildirilmiştir. Davacı taraf bilirkişi raporuna itiraz etmiş ve yeni bir heyet oluşturularak yeniden keşif ve bilirkişi incelemesi talep etmiştir. Ankara 9. İdare Mahkemesi tarafından 11 Mart 2020 tarihinde, tebliğden itibaren 30 gün içinde Danıştay’a temyiz yolu açık olmak üzere, bilirkişi raporu ve ek bilirkişi raporuna istinaden Şirket lehine davanın reddine karar verilmiştir. Davacı taraf temyiz yoluna başvurmuştur.

30 Haziran 2022 tarihli finansal tabloların kamuya açıklanma tarihi itibarıyla hukuki süreç devam etmekte olup, Şirket avukatları bu davanın da Şirket lehine sonuçlanacağını düşünmekte, dolayısıyla söz konusu dava nedeniyle Şirket’e yansiyacak bir zararın oluşması beklenmemektedir. Dava sürecinde projeye devam edilerek inşaat tamamlanmış ve 10 Eylül 2015 tarihi itibarıyla ise yapı kullanma izin belgeleri alınmıştır. Şirket’in devam etmekte olan davalara ilişkin söz konusu avukat sözleşmesine istinaden ilgili avukata yapılması planlanan başarı primi ödemesi için 30 Haziran 2022 tarihi itibarıyla şarta bağlı yükümlülüğü bulunmamaktadır (31 Aralık 2021: Bulunmamaktadır).

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

Elit Residence

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

Kağıthane Ofis Park

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

Yapı Kredi Plaza

Yapı Kredi Plaza üzerinde, Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. lehine kira şerhleri bulunmaktadır.

İstanbul İstanbul projesi

2001 yılında bitirilerek bağımsız bölüm sahiplerine teslimi yapılan İstanbul-İstanbul projesinin mevcut 1. ve 2. fazlarının satışı esnasında Şirket tarafından verilen taahhütname kapsamında, proje kapsamında yer alan ancak parsellerin 1249 parsel hariç 2-B olması nedeniyle mülkiyetleri site sakinlerine devredilememiş olan eski 1283-1285’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.

KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2022 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

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 (gelenen aşamada, en güncel hali ile 18 madde uygulaması sonrası 200 Ada 2 parsel; 18 madde uygulaması öncesinde ise 157 Ada 15 parsel) 6.828,89 m²'lik kısmı için İstanbul İstanbul site yönetimine 28 Şubat 2018 tarihinde; geri kalan 2.163,09 m²'lik kısmı için ise Şirket'e 2 Mart 2018 tarihinde ilgili parselin satın alınmasına yönelik tebligatlar ulaştırılmıştır. Site yönetimi kendisine tebliğ edilen kısım için Şirketi akdi halefi olarak belirlediğinden, her iki kısım için de Şirket Milli Emlak Dairesi'ne alım başvurusu yapmış, peşinat tutarlarını yatırmıştır. Milli Emlak Dairesi tarafından işlemler sonuçlandırılmış (satış işlemi yapılmış) olup, Şirket adına 29/11/2018 tarihli tapu senedi düzenlenmiştir. İstanbul - İstanbul site yönetiminin arsanın satın alınmasını, Şirket'ten talep etmesi beklendiğinden dolayı, Şirket'e satışı yapılan ve toplam yüzölçümü 18 madde uygulaması sonrası 7.207,17 m² olan 200 Ada 2 parsel için 17.038.609 TL'lik bir yükümlülük doğmuştur. (31 Aralık 2021: 17.038.609 TL). Söz konusu tebligatların tebliğ tarihinden itibaren en geç 3 ay içinde satış bedelinin ödeme seçeneklerine göre ödenmesine başlanması gerektiğinden Şirket 30 Haziran 2022 tarihi itibarıyla toplam 14.312.431 TL ödemeyi gerçekleştirmiştir. (31 Aralık 2021: 12.949.343 TL).

Şirket içverim oranı yöntemine göre bu yükümlülüğü iskontolayarak 2.493.984 TL tutarındaki karşılığı mali tablolarına yansıtılmıştır (31 Aralık 2021: 3.612.536 TL). Şirket de verdiği taahhütler gereği 200 Ada, 2 parselin; site kat maliklerine tapu dağıtımını yapacaktır.

Bedelsiz iade kapsamındaki eski 1285-1286 ve 1283 parsellerin (18. Madde sonrası 200/1 parsel ile, 200 Ada, 2 parselin küçük bir bölümü) tapuları eski tapu maliklerine 6 Kasım 2017 tarihinde iade edilmiş olup, eski tapu malikleri ile Şirket arasında 1998 yılında yapılan Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmesi uyarınca, söz konusu parsellere ait tapular gerekli işlemlerin tamamlanmasını müteakip eski tapu malikleri tarafından ilave bir bedel söz konusu olmaksızın 2 Şubat 2018 tarihi itibarıyla Şirket'e devredilmiştir. Ayrıca, 2-B kapsamındaki parsellerde 18 madde imar uygulaması sonuçlandırılmış olup, Düzenleme Ortaklık Payı (DOP) %26.29840, Kamu Ortaklık Payı (KOP) %5,37247 oranlarında düzenlenerek konut alanı 200 Ada, 1 parselde, Kültür tesisi (195 Ada, 8 parselde) ve spor alanı (199 Ada, 2 parselde) fonksiyonlu alan tahsisi yapılmış konut alanı (200 Ada, 1 parsel) ile, hisseli spor alanının (199 Ada, 2 parsel) tapuları verilmiş, hisseli kültür tesisi alanı ile ilgili (195 Ada, 8 parsel) 18'nci madde uygulaması öncesi devam etmekte olan 937 parsel ile ilgili ihtiyati tedbir kararı nedeniyle tapu devri işlemi gerçekleşmemiş olup, idari işlemlerin sonuçlanması beklenmektedir. 19 Mart 2018 tarihinde 4.486,73 m²'lik 200 Ada 1 parselin tüm hissesinin Şirket adına tapu tescili yapılmıştır.

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 680.330 TL tutarında şarta bağlı yükümlülüğü bulunmaktadır (31 Aralık 2021: 680.330 TL).

KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2022 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

Şirket'in 1571-1572 numaralı parsellerle ilgili açılan davaya ilişkin avukata ödenmesi planlanan yükümlülüğü bulunmamaktadır (31 Aralık 2021: Bulunmamaktadır). Ancak bilanço tarihi itibarıyla, 1571-1572 numaralı parseller ile ilgili olarak Şirket'in açmış olduğu 2B tasdik konulu söz konusu davalarına ilişkin olarak Şirket'in temyiz talepleri ilgili Mahkemece reddedilmiş ve istinaf mahkemesi kararlarının onanması yönünde karar verilmiştir. Adil yargılanma hakkı ve mülkiyet hakkının ihlal edildiğine dair Anayasa Mahkemesine başvurulmuş ancak Anayasa Mahkemesinde de karar aleyhimize sonuçlanmıştır. Şirket'in 1571-1572 numaralı parsellerle ilgili açılan davaya ilişkin avukata ödenmesi planlanan başarı primi bulunmamaktadır (31 Aralık 2021: Bulunmamaktadır). Ancak bilanço tarihi itibarıyla, 1571-1572 numaralı parseller ile ilgili olarak Şirket'in açmış olduğu 2B tasdik konulu söz konusu davalarına ilişkin olarak Şirket'in temyiz talepleri ilgili Mahkemece reddedilmiş ve istinaf mahkemesi kararlarının onanması yönünde karar verilmiştir. Söz konusu nihai karara, karar düzeltme yolu bulunmamakla beraber Şirket bilanço tarihi sonrasında Anayasa Mahkemesi'ne bireysel başvuru yapma hakkını kullanmıştır.

16. ERTELENMİŞ GELİRLER

30 Haziran 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla ertelenmiş gelirlerin detayları aşağıdaki gibidir:

Kısa vadeli ertelenmiş gelirler

	30 Haziran 2022	31 Aralık 2021
Ertelemiş gelir	777.266	327.576
	777.266	327.576

Uzun vadeli ertelenmiş gelirler

	30 Haziran 2022	31 Aralık 2021
Uzun vadeli alınan sipariş avansları(*)	33.600.000	3.600.000
	33.600.000	3.600.000

(*) Şirket'in geliştirmekte olduğu konut projelerinden alım yapmak üzere ön talepte bulunan alıcıdan alınan avanslardan oluşmaktadır.

17. DİĞER KISA VE UZUN VADELİ KARŞILIKLAR

30 Haziran 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla kısa ve uzun vadeli karşılıklar altında bulunan diğer kısa ve uzun vadeli karşılıkların detayları aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2022	31 Aralık 2021
Diğer kısa vadeli karşılıklar		
İstanbul - İstanbul taahhüt gider karşılığı	2.493.984	2.495.535
	2.493.984	2.495.535
Diğer uzun vadeli karşılıklar		
İstanbul - İstanbul taahhüt gider karşılığı	-	1.117.000
	-	1.117.000

KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2022 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

18. VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ

Ertelenmiş vergiler

	30 Haziran 2022	31 Aralık 2021
Ertelenmiş vergi varlıkları	616.434	499.241
Ertelenmiş vergi varlıkları, net	616.434	499.241

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

30 Haziran 2022 ve 31 Aralık 2021 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 Haziran 2022	31 Aralık 2021	30 Haziran 2022	31 Aralık 2021
Kıdem tazminatı karşılığı	2.220.762	1.836.295	444.152	367.259
İzin yükümlülüğü karşılığı	243.857	125.430	48.771	25.086
Şüpheli alacak karşılığı	648.360	648.360	129.672	129.672
Maddi ve maddi olmayan varlıklar üzerindeki geçici farklar	(13.678)	(96.757)	(2.736)	(19.351)
Diğer	(17.130)	(17.130)	(3.425)	(3.424)
Ertelenmiş vergi varlıkları/(yükümlülükleri), net	3.082.171	2.496.198	616.434	499.242

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 muafır. 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. 30 Haziran 2022 itibarıyla Koray GYO ile bağlı ortaklığı Orka Yapı Taahhüt ve Ticaret A.Ş. ile birleşme işlemleri devam etmektedir. Bu yüzden Orka Yapı Taahhüt ve Ticaret A.Ş. için ertelenmiş vergi yükümlülükleri kayıtlara alınmamıştır.

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 HAZİRAN 2022 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

18. 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 Haziran 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla vergi tutarları aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2022	31 Aralık 2021
Ödenecek kurumlar vergisi ve gelir vergisi	366.448	813.583
Peşin ödenen vergiler	(1.118.171)	(1.392.911)
Ödenecek vergiler, net	(751.723)	(579.328)

	1 Ocak-30 Haziran 2022	1 Ocak-30 Haziran 2021
Cari yıl vergi gideri	(366.448)	(364.406)
Ertelenmiş vergi (geliri)/gideri	(57.050)	(31.974)
Toplam vergi gideri (-)	(423.498)	(396.380)

KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2022 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

19. ÖZKAYNAKLAR

Şirket'in 30 Haziran 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla kayıtlı sermayesi aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2022	31 Aralık 2021
Kayıtlı sermaye limiti	500.000.000	100.000.000
Onaylanmış ve ödenmiş sermaye	40.000.000	40.000.000

Şirket'in 30 Haziran 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir:

Hissedarlar	30 Haziran 2022		31 Aralık 2021	
	Pay %	Tutar	Pay %	Tutar
Koray Gayrimenkul ve Yatırım A.Ş. (*)	51%	20.400.000	51,00	20.400.000
Diğer (Halka açık kısım)	49%	19.600.000	49,00	19.600.000
Toplam	100,0	40.000.000	100,0	40.000.000
Sermaye düzeltmesi		91.449.175		91.449.175
Toplam ödenmiş sermaye		131.449.175		131.449.175

(*) 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.

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

Şirket'in 40.000.000 TL tutarındaki yasal sermayesini oluşturan 40.000.000.000 adet 1., 2. ve 3. tertip hisse senetlerinin nama yazılı 20.400.000.000 adedi, A grubu; kalan hamiline yazılı 19.600.000.000 adedi ise B grubudur.

Sermaye Avansları

	30 Haziran 2022	31 Aralık 2021
Sermaye Avansı	25.900.000	-
Toplam	25.900.000	-

KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2022 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

19. ÖZKAYNAKLAR (Devamı)

Paylara İlişkin primler

	30 Haziran 2022	31 Aralık 2021
Ortak kontrole tabi işletme birleşme etkisi (Not 3)	197.760.083	623.556.971
Toplam	197.760.083	623.556.971

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

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

Ortaklıklar, kârlarını genel kurulları tarafından belirlenecek kâr dağıtım politikaları çerçevesinde ve ilgili mevzuat hükümlerine uygun olarak genel kurul kararıyla dağıtır. Söz konusu tebliğ kapsamında, asgari bir dağıtım oranı tespit edilmemiştir. Şirketler esas sözleşmelerinde veya kar dağıtım politikalarında belirlenen şekilde kar payı öderler. Ayrıca, kar paylarının eşit veya farklı tutarlı taksitler halinde ödenebilecektir ve ara dönem finansal tablolarda yer alan kâr üzerinden nakden kâr payı avansı dağıtılabilir.

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

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

Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler önceki dönemlerin karından, kanun veya sözleşme kaynaklı zorunluluklar nedeniyle veya kar dağıtım dışındaki belli amaçlar (örneğin iştirak satış kazançlarından vergi avantajı elde edebilmek) için ayrılmış yedeklerdir. Bu yedekler, yasal kayıtlardaki tutarları üzerinden gösterilecek olup, TFRS çerçevesinde yapılan değerlemelerde ortaya çıkan farklılıklar geçmiş yıllar kar/zararıyla ilişkilendirilir. Sermaye Piyasası Kurulu’nun 2013/19 no’lu bülteninde belirtilen bu maddeye istinaden önceki dönem ve bu dönem yasal yedek rakamı da kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler rakamına ilave edilerek gösterilmiştir. Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler 30 Haziran 2022 tarihi itibarıyla 5.228.249 TL’dir (31 Aralık 2021: 5.228.249 TL).

KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2022 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

19. ÖZKAYNAKLAR (Devamı)

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

	30 Haziran 2022	31 Aralık 2021
Aktüeryal kazanç (Not 18)	(926.843)	(653.957)
Ertelenmiş vergi (Not 21)	174.245	99.530
Toplam	(752.598)	(554.427)

30 Haziran 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla kontrol gücü olmayan payların hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2022	31 Aralık 2021
1 Ocak	1.662.752	1.406.527
Temettü	(760.488)	(609.425)
Kar veya zarar tablosu - azımlık payları	721.115	1.060.728
Diğer kapsamlı gelir/(gider) tablosu	(311.696)	(195.078)
31 Aralık	1.311.683	1.662.752

20. HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ

30 Haziran 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla Şirket'in hasılat ve satışlarının maliyeti detayları aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak-30 Haziran 2022	1 Nisan-30 Haziran 2022	1 Ocak-30 Haziran 2021	1 Nisan-30 Haziran 2021
Hasılat	50.902.780	26.844.150	29.125.734	12.809.751
Satışların maliyeti	(42.940.690)	(23.323.604)	(22.748.208)	(9.742.312)
Brüt kar	7.962.090	3.520.546	6.377.526	3.067.439

KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2022 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

21. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER

30 Haziran 2022 ve 2021 tarihlerinde sona eren ara hesap dönemlerine ait esas faaliyetlerden diğer gelirler ve giderler aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak-30 Haziran 2022	1 Nisan-30 Haziran 2022	1 Ocak-30 Haziran 2021	1 Nisan-30 Haziran 2021
Yatırım amaçlı gayrimenkul gerçeğe uygun değer değişimi (Not 11)	345.633.840	345.633.840	-	-
Ticari alacak reeskont geliri	44.283	44.283	-	-
Teşvik geliri	57.427	22.717	-	-
Konusu kalmayan karşılıklar	-	-	73.266	-
Diğer	388.552	240.846	23.782	11.181
	346.124.102	345.941.686	97.048	11.181

	1 Ocak-30 Haziran 2022	1 Nisan-30 Haziran 2022	1 Ocak-30 Haziran 2021	1 Nisan-30 Haziran 2021
Ticari faaliyetlerden kur farkı gideri (*)	55.790.636	55.790.636	-	-
Satış sonrası giderler	(644.933)	(302.746)	(1.772.314)	(1.338.296)
İstanbul-İstanbul taahhüt karşılık gideri	-	-	(395.919)	(188.662)
Ticari reeskont gideri	(3.391.220)	(3.391.220)	(18.261)	118.079
Hukuki danışmanlık giderleri	-	-	(16.489)	-
Şüpheli alacak gideri	-	-	(2.298)	(2.490)
Diğer	(206.006)	(54.760)	32.626	32.624
	(60.032.795)	(59.539.362)	(2.172.655)	(1.378.745)

Orka hisselerinin alınmasından kaynaklanan ticari borçların değerlenmesinden kaynaklanmıştır. (Not 8)

22. FİNANSMAN GELİRLERİ VE GİDERLERİ

30 Haziran 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla finansman gelirlerinin detayları aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak-30 Haziran 2022	1 Nisan-30 Haziran 2022	1 Ocak-30 Haziran 2021	1 Nisan-30 Haziran 2021
Finansman gelirleri				
Faiz geliri	733.732	287.400	1.738.503	729.286
Kur farkı geliri	2.403.339	1.059.410	604.360	528.059
	3.137.071	1.346.810	2.342.863	1.257.345

KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2022 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

22. FİNANSMAN GELİRLERİ VE GİDERLERİ (Devamı)

1 Ocak-30 Haziran 2022 ve 1 Ocak-30 Haziran 2021 tarihleri itibarıyla finansman giderlerinin detayları aşağıdaki gibidir:

Finansman giderleri	1 Ocak-30 Haziran 2022	1 Nisan-30 Haziran 2022	1 Ocak-30 Haziran 2021	1 Nisan-30 Haziran 2021
Kur farkı gideri	(139.469)	(102.930)	(377.104)	(357.887)
Kiralama işlemleri faiz giderleri	(200.681)	(99.468)	-	-
Faiz gideri	(942.778)	(942.778)		
	(1.282.928)	(1.145.176)	(377.104)	(357.887)

23. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

30 Haziran 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla ilişkili taraflardan alacaklar, ilişkili taraflara borçlar ve ilişkili taraflarda bulunan nakit ve nakit benzeri değerlerin detayları aşağıdaki gibidir:

İlişkili taraflardan alacaklar	30 Haziran 2022	31 Aralık 2021
<i>Ortaklar</i>		
Koray Gayrimenkul ve Yatırım A.Ş.	587.759	1.010
<i>İlişkili kuruluşlar</i>		
Sunsis Enerji Sistemleri İzleme ve Yönetim A.Ş.	225	1.516
	587.984	2.526
	30 Haziran 2022	31 Aralık 2021
İlişkili taraflara kısa vadeli borçlar		
Vehbi Ergin Öztürk	2.001.897	-
Ahmet Salahattin Şakarcan	2.001.897	-
İlişkili taraflara ticari borçlar reeskontu	(79.097)	-
<i>İlişkili kuruluşlar</i>		
Koray Sigorta Aracılık Hizmetleri A.Ş.	104.527	-
Diğer	792	594
	4.030.016	594

KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2022 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

23. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

	30 Haziran 2022	31 Aralık 2021
İlişkili taraflara uzun vadeli borçlar		
Orhun Kartal	199.323.788	-
Vehbi Ergin Öztürk	42.712.236	-
Ahmet Salahattin Şakarcan	42.712.236	-
İlişkili taraflara ticari borçlar reeskontu	(20.449.413)	-
	264.298.847	-

Kısa vadeli borçlanmalar

	30 Haziran 2022	31 Aralık 2021
İlişkili Taraflardan Kısa Vadeli Borçlanmalar		
Faaliyet kiralamasından borçlar		
Koray Gayrimenkul ve Yatırım A.Ş. (***)	516.547	225.207
	516.547	225.207

Uzun vadeli borçlanmalar

	30 Haziran 2022	31 Aralık 2021
İlişkili Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmalar		
Faaliyet kiralamasından borçlar		
Koray Gayrimenkul ve Yatırım A.Ş. (***)	1.889.453	2.265.112
	1.889.453	2.265.112

(***) Şirket'in 1 Ağustos 2021 itibarıyla kiralamış olduğu ve merkez ofisi olarak kullandığı bağımsız bölümden oluşmaktadır.

KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2022 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

23. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

30 Haziran 2022 ve 30 Haziran 2021 tarihlerinde sona eren dönemlerine ait ilişkili taraflarla yapılan önemli işlemlerin özeti aşağıda verilmiştir:

İlişkili taraflara yapılan satışlar (*)	1 Ocak- 30 Haziran 2022	1 Ocak- 30 Haziran 2021
Ortaklar		
Koray Gayrimenkul Yatırım A.Ş.	246.678	114.917
Diğer		
Koç Holding A.Ş. (**)	-	733.121
Otokoç Otomotiv Ticaret ve San. A.Ş. (**)	-	335.373
Yapı Kredi Yatırım Menkul Değerler A.Ş. (**)	-	312.996
Yapı Kredi Finansal Kiralama A.O. (**)	-	133.278
Yapı Kredi Portföy Yönetimi A.Ş. (**)	-	119.129
Yapı ve Kredi Bankası A.Ş. (**)	-	1.594.901
Sunsis Enerji Sistemleri İzleme ve Yönetim A.Ş.	308.989	66.914
Hüseyin Ayduk Esat Koray	145.622	64.198
Yapı Kredi Faktoring A.Ş. (**)	-	72.675
Otokar Otomotiv ve Savunma San. A.Ş. (**)	-	37.657
Ditaş Deniz İşletmeciliği ve Tankerciliği A.Ş. (**)	-	35.844
Batı İşletme Yönetim ve Danışmanlık A.Ş. (**)	-	14.074
Koray Gayrimenkul Yatırım A.Ş.	-	15.023
Divan Turizm İşletmeleri A.Ş. (**)	-	27.816
Krtl Gayrimenkul ve Danışmanlık A.Ş.	58.409	1.090
Körfez Ulaştırma A.Ş.	-	7.006
Toplam	759.698	3.686.012

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

İlişkili taraflardan yapılan hizmet alımları	1 Ocak- 30 Haziran 2022	1 Ocak- 30 Haziran 2021
Ortaklar		
Koray Gayrimenkul Yatırım A.Ş.	1.683.082	
Diğer ilişkili kuruluşlar		
Yapı ve Kredi Bankası A.Ş. (**)	-	371.053
Zer Merkezi Hizmetler A.Ş. (**)	-	353.857
Otokoç Otomotiv Ticaret ve San. A.Ş. (**)	-	128.452
Koray Sigorta Aracılık Hizmetleri A.Ş.	210.076	123.998
Hüseyin Ayduk Esat Koray	60.980	50.023
Koç Sistem Bilgi İletişim Hizm. A.Ş. (**)	-	70.396
Sunsis Enerji Sistemleri İzleme ve Yönetim A.Ş.	12.732	8.619
Opet Petrolcülük A.Ş. (**)	-	14.016
Krtl Gayrimenkul ve Danışmanlık A.Ş.	5.377	4.310
Batı İşletme Yönetim ve Danışmanlık A.Ş.	-	2.333
Tanı Pazarlama İlt. Hiz. A.Ş.	-	761
Yapı Kredi Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	-	4.550
Diğer	-	-
Toplam	1.972.247	1.139.616

KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2022 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

23. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

İlişkili taraflardan elde edilen faiz ve değer artışı geliri	1 Ocak-30 Haziran 2022	1 Ocak-30 Haziran 2021
<i>Ortaklar</i>		
Yapı ve Kredi Bankası A.Ş. (**)		
-Faiz geliri	-	58.856
-Yatırım fonu geliri	-	681.480
	-	740.336
İlişkili taraflara ödenen faiz ve komisyon giderleri	1 Ocak-30 Haziran 2022	1 Ocak-30 Haziran 2021
<i>Ortaklar</i>		
Yapı ve Kredi Bankası A.Ş. (**)	-	8.691
-Komisyon giderleri	-	8.691
	-	8.691

(**) 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 Haziran 2022 tarihi itibarıyla Grup'un Yönetim Kurulu üyelerine, genel müdür ve yardımcılarına sağlanan faydalar 1.863.234 TL 'dir (30 Haziran 2021: 1.646.599TL).

KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2022 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

24. YABANCI PARA POZİSYONU

30 Haziran 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla Şirket tarafından tutulan yabancı para varlıklar ve borçların TL karşılıkları aşağıdaki gibidir:

	30 Haziran 2022	31 Aralık 2021
Döviz cinsinden varlıklar	11.741.894	10.664.252
Döviz cinsinden yükümlülükler	439.390.108	-
Net döviz pozisyonu	(427.648.215)	10.664.252

Döviz pozisyonu tablosu						
30 Haziran 2022			31 Aralık 2021			
	TL Karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	ABD Doları	Avro	TL Karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	ABD Doları	Avro
Parasal finansal varlıklar (Kasa, Banka hesapları dahil)	11.741.894	704.415	-	10.664.252	800.079	-
Ticari alacaklar	-	-	-	-	-	-
Toplam varlıklar	11.741.894	704.415	-	10.664.252	800.079	-
Kısa vadeli ticari borçlar	3.924.697	235.449	-	-	-	-
Uzun vadeli Ticari borçlar	435.465.412	26.124.267	-	-	-	-
Diğer yükümlülükler	-	-	-	-	-	-
Toplam yükümlülükler	439.390.108	26.359.716	-	-	-	-
Net yabancı para varlıklar/(yükümlülükler) pozisyonu	(427.648.215)	(25.655.301)	-	10.664.252	800.079	-

Şirket'in 30 Haziran 2022 tarihi itibarıyla elinde bulundurduğu yabancı para cinsinden varlıkları ve yükümlükleri sebebi ile döviz kurundaki değişimlere duyarlılığı aşağıdaki gibidir:

30 Haziran 2022				
	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)	(85.529.643)	85.529.643	(85.529.643)	85.529.643
2. ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
3. ABD Doları net etki (1+2)	(85.529.643)	85.529.643	(85.529.643)	85.529.643
Euro'nun TL karşısında %20 değerlenmesi/değer kaybetmesi halinde				
4. Euro net varlık sebebi ile oluşan kar/(zarar)	-	-	-	-
5. Euro riskinden korunan kısım	-	-	-	-
6. Euro net etki (4+5)	-	-	-	-
Toplam (3+6)	(85.529.643)	85.529.643	(85.529.643)	85.529.643

KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2022 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

24. YABANCI PARA POZİSYONU (Devamı)

	31 Aralık 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)	2.132.850	(2.132.850)	2.132.850	(2.132.850)
2. ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
3. ABD Doları net etki (1+2)	2.132.850	(2.132.850)	2.132.850	(2.132.850)
Euro'nun TL karşısında %20 değerlenmesi/değer kaybetmesi halinde				
4. Euro net varlık sebebi ile oluşan kar/(zarar)	-	-	-	-
5. Euro riskinden korunan kısım	-	-	-	-
6. Euro net etki (4+5)	-	-	-	-
Toplam (3+6)	2.132.850	(2.132.850)	2.132.850	(2.132.850)

25. BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

i) Koray GYO Yönetim Kurulu'nun 14 Haziran 2022 tarihli 2022-32 sayılı toplantısında; 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 19 ve 20. maddeleri, 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun ("TTK") ilgili hükümleri ve SPK'nın II-23.2 sayılı Birleşme ve Bölünme Tebliği ("Tebliğ") çerçevesinde, Orka Yapı Taahhüt ve Ticaret A.Ş.'nin ("Orka") sahip olduğu tüm varlık ve yükümlülüklerin bir bütün halinde kayıtlı değerleri üzerinden devralınarak tasfiyesiz infisahı suretiyle, Şirketin Orka Yapı Taahhüt Ve Ticaret A.Ş. ile birleşmesine karar verilmiştir. Sermaye Piyasası Kurulu'nun Şirkete iletilen 28.06.2022 tarihli yazısında; Birleşme Başvurumuzun 30.06.2022 tarihli finansal raporlar esas alınarak yeniden yapılması gerektiği bildirilmiştir. Rapor tarihi itibarıyla süreç devam etmektedir.

ii) Koray GYO'nun 13.04.2022 tarih ve 2022/22 sayılı toplantısında; İstanbul İli Sarıyer İlçesi Maslak Mahallesi 11 ada 87 No' lu parselde kayıtlı, tapu kayıtlarında yüzölçümü 9.034 m2 olan arsada ("Arsa") *Kentsel Dönüşüm Kanunu kapsamında* Kat Karşılığı İnşaat Yapım Sözleşmesi yapılması amacıyla arsa malikleri ile görüşmelerin yapılmasına karar verilmiştir.

Söz konusu arsa için Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'nin 28.06.2022 tarih ve Özel 2022-524 sayılı Değerleme Raporuna ("*Ekspertiz Raporu*") göre taşınmaz üzerinde kat karşılığı yöntemiyle proje geliştirilmesi halinde makul paylaşım oranının iş geliştirici %45-55 aralığında tespit edilmiştir.

Arsanın diğer sahipleri ile sözleşmelerin yapılması akabinde İstanbul İli Sarıyer İlçesi Maslak Mahallesi 11 ada 87 No'lu parselde kayıtlı, tapu kayıtlarında yüzölçümü 9.034 m2 olan arsa üzerinde 6306 sayılı Kentsel Dönüşüm Kanunu çerçevesinde %50 malikler - %50 Şirketimiz paylaşımlı olmak üzere ofis ve ticari ünitelerden oluşan gayrimenkul projesi yapılması planlanmaktadır.

KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 HAZİRAN 2022 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

30 Haziran 2022 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 Haziran 2022 (TL)	31 Aralık 2021 (TL)
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(b)	23.235.278	26.685.213
B	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, Gayrimenkul Yatırım Fonu Katılma Payları ve sermayesine %100 oranında iştirak ettikleri 28 inci maddenin birinci fıkrasının (ç) bendi kapsamındaki şirketler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(a)	126.949.027	76.380.620
C	İştirakler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(b)	426.002.230	205.341
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 23/(f)	760.488	-
	Diğer Varlıklar		7.132.952	7.207.847
D	Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 3/(p)	584.079.974	110.479.021
E	Finansal Borçlar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 31	2.406.000	2.490.319
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	120.923.023	103.829.118
	Diğer Kaynaklar		460.750.951	4.159.584
D	Toplam Kaynaklar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 3/(p)	584.079.974	110.479.021
	Konsolide Olmayan (Bireysel) Diğer Finansal Bilgiler	İlgili Düzenleme	30 Haziran 2022 (TL)	31 Aralık 2021 (TL)
A1	Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 yıllık Gayrimenkul Ödemeleri İçin Tutulan Kısmı	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(b)	-	-
A2	Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat /Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat/Katılma Hesabı	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(b)	19.520.270	10.709.487
A3	Yabancı Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(d)	-	-
B1	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(d)	-	-
B2	Atıl Tutulan Arsa/Araziler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(c)	-	-
C1	Yabancı İştirakler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(d)	-	-
C2	İşletmecisi Şirkete İştirak	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.28/1(a)	205.341	205.341
J	Gayrinakdi Krediler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 31	-	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)	19.356.651	10.664.260

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 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 Haziran 2022 (TL)	31 Aralık 2021 (TL)	
1	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 22/(e)	K/D	Azami %10	0,00%	0,00%
2	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, Gayrimenkul Yatırım Fonu Katılma Payları ve sermayesine %100 oranında iştirak Ettikleri 28. İnci maddenin birinci fıkrasının (ç) bendi kapsamındaki şirketler.	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(a),(b)	(B+A1)/D	Asgari %51	21,73%	69,14%
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(b)	(A+C-A1)/D	Azami %49	76,91%	24,34%
4	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(d)	(A3+B1+C1)/D	Azami %49	0,00%	0,00%
5	Atıl Tutulan Arsa/Araziler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(c)	B2/D	Azami %20	0,00%	0,00%
6	İşletmeci Şirkete İştirak	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.28/1(a)	C2/D	Azami %10	0,04%	0,19%
7	Borçlanma Sınırı	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 31	(E+F+G+H+J)/İ	Azami %500	1,99%	3,36%
8	Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat/Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat/Katılma Hesabı	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(b)	(A2-A1)/D	Azami %10	3,34%	9,69%
9	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 22/(l)	L/D	Azami %10	3,31%	9,65%

.....