

**KORAY GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**

**1 OCAK- 31 ARALIK 2022 HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLAR VE DİPNOTLAR**



BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

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

A. Konsolide Finansal Tabloların Bağımsız Denetimi

1. Görüş

Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (“Şirket”) ve bağlı ortaklıklarının (Hep birlikte “Grup” olarak anılacaktır.) 31 Aralık 2022 tarihli konsolide finansal durum tablosu ile aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait; konsolide kâr veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu, konsolide özkaynaklar değişim tablosu ve konsolide nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarının özeti de dâhil olmak üzere konsolide finansal tablo dipnotlarından oluşan konsolide finansal tablolarını denetlemiş bulunuyoruz.

Görüşümüze göre, ilişikteki konsolide finansal tablolar Grup’ 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla konsolide finansal durumunu ve aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait konsolide finansal performansını ve konsolide nakit akışlarını Türkiye Finansal Raporlama Standartları’na (“TFRS’lere”) uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır.

2. Görüşün Dayanağı

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

3. Kilit Denetim Konuları

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



Kilit denetim konuları	Konunun denetimde nasıl ele alındığı
Stoklar Dipnot 2 ve 9'da belirtildiği üzere, Grup stoklarını maliyet bedeli ile gerçeğe uygun değerden düşük olarıyla muhasebeleştirmektedir. 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla stoklar, Grup'un toplam konsolide varlıklarının % 72'sini oluşturmakta olup toplam değeri 450.399.038 TL'dir. 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla, Grup'un 450.396.436 TL olarak muhasebeleştirdiği uzun dönem stoklar geliştirilmekte olan ve inşaatı devam eden konut inşaat projelerine ilişkin olarak oluşan maliyetler ile tamamlanan konutların maliyetlerinden oluşmaktadır. Grup'un toplam aktifinde önemli bir kalem olması ve hesap bakiyesini oluşturan satın alım ve diğer maliyetlerin muhasebeleştirilme esasları göz önünde bulundurulduğunda proje stokları tarafımızca bir kilit denetim konusu olarak ele alınmıştır.	Bu alanda uyguladığımız denetim prosedürlerimiz aşağıdakileri içermektedir: -Câri dönem içerisinde stoklara eklenen inşaat ve geliştirme maliyetleri ile ilgili hareketler, örneklem yöntemi ile seçilen fatura ve hakediş belgelerinin kontrol edilmesi, -Stoklara dahil edilen maliyetlerin ilgili dönemlerde kayıtlara alınmalarının test edilmesi,

Kilit denetim konuları	Konunun denetimde nasıl ele alındığı
Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerlerinin belirlenmesine ilişkin yapılan değerlendirme çalışmaları Dipnot 2 ve 13'te belirtildiği üzere, Grup yatırım amaçlı gayrimenkullerini gerçeğe uygun değerinden muhasebeleştirmektedir. 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller, Grup'un toplam konsolide varlıklarının %20'sini oluşturmakta olup toplam değeri 124.700.000 TL'dir. 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin bağımsız değerlendirme eksperleri tarafından tespit edilen gerçeğe uygun değerler; konsolide olmayan finansal tablolarda yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri olarak esas alınmıştır. Grup'un yatırım amaçlı gayrimenkullerinin değerlemesi, önemli muhakeme alanlarını içerir ve öznel varsayımlarda bulunulmasını gerektirir. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerinin belirlenmesine ilişkin yapılan çalışma, yatırım amaçlı gayrimenkullerin kayıtlı değerinin gerek Grup'un toplam varlıklarının önemli bir kısmını oluşturması, gerekse değerlemelerin öznel niteliği, önemli varsayım ve muhakemeler içermesi sebebiyle kilit denetim konusu olarak belirlenmiştir.	Bu alanda uyguladığımız denetim prosedürlerimiz aşağıdakileri içermektedir: -Şirket yönetimi tarafından görevlendirilen gayrimenkul değerlendirme uzmanlarının yetkinliklerinin ve tarafsızlıklarının değerlendirilmesi, -Değerleme şirketleri tarafından yapılan hesaplamalarda ve düzenlenen raporlarda kullanılan değerlendirme yöntemlerinin uygunluğunun değerlendirilmesi, -Şirket yönetiminin faydalandığı değerlendirme uzmanlarının gerçeğe uygun değerlerin belirlenmesinde kullanılan tahmin ve varsayımların (iskonto ve kapitalizasyon oranları, emsal kiralar) değerlendirilmesi için bağımsız dış uzmanların çalışmalara dahil edilmesi, -İndirgenmiş Nakit Akımları ("İNA") yöntemiyle yapılan değerlemelerde kullanılan tahmini kira artış oranları, tahmini doluluk oranları, tahmini karlılık gibi temel değişkenlerin uygunluğunun değerlendirilmesi, -Duyarlılık analizleriyle değerlendirme sonuçlarının kabul edilebilir aralıkta olup olmadığının değerlendirilmesi, -Değerleme raporlarında yapılan hesaplamaların yeniden hesaplama yapılarak doğruluğunun ve finansal tablolara yansıtılacak değer artışlarının kontrol edilmesi.

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

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

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

Üst yönetimden sorumlu olanlar, Grup'un finansal raporlama sürecinin gözetiminden sorumludur.

6. Bağımsız Denetçinin Konsolide Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları

Bir bağımsız denetimde, biz bağımsız denetçilerin sorumlulukları şunlardır:

Amacımız, bir bütün olarak finansal tabloların hata veya hile kaynaklı önemli yanlışlık içerip içermediğine ilişkin makul güvence elde etmek ve görüşümüzü içeren bir bağımsız denetçi raporu düzenlemektir.

BDS'lere uygun olarak yürütülen bir bağımsız denetim sonucunda verilen makul güvence; yüksek bir güvence seviyesidir ancak, var olan önemli bir yanlışlığın her zaman tespit edileceğini garanti etmez. Yanlışlıklar hata veya hile kaynaklı olabilir. Yanlışlıkların, tek başına veya toplu olarak, finansal tablo kullanıcılarının bu konsolide olmayan tablolara istinaden alacakları ekonomik kararları etkilemesi makul ölçüde bekleniyorsa bu yanlışlıklar önemli olarak kabul edilir.

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

- Konsolide finansal tablolardaki hata veya hile kaynaklı “önemli yanlışlık” riskleri belirlenmekte ve değerlendirilmekte; bu risklere karşılık veren denetim prosedürleri tasarlanmakta ve uygulanmakta ve görüşümüze dayanak teşkil edecek yeterli ve uygun denetim kanıtı elde edilmektedir. Hile; muvazaa, sahtekârlık, kasıtlı ihmal, gerçeğe aykırı beyan veya iç kontrol ihlali fiillerini içerebildiğinden, hile kaynaklı önemli bir yanlışlığı tespit edememe riski, hata kaynaklı önemli bir yanlışlığı tespit edememe riskinden yüksektir.
- Grup'un iç kontrolünün etkinliğine ilişkin bir görüş bildirmek amacıyla değil ama duruma uygun denetim prosedürlerini tasarlamak amacıyla denetimle ilgili iç kontrol değerlendirilmektedir.
- Yönetim tarafından kullanılan muhasebe politikalarının uygunluğu ile yapılan muhasebe tahminleri ile ilgili açıklamaların makul olup olmadığı değerlendirilmektedir.
- Elde edilen denetim kanıtlarına dayanarak Grup'un sürekliliğini devam ettirme kabiliyetine ilişkin ciddi şüphe oluşturabilecek olay veya şartlarla ilgili önemli bir belirsizliğin mevcut olup olmadığı hakkında ve yönetimin işletmenin sürekliliği esasının kullanılmasının uygunluğu hakkında sonuca varılmaktadır. Önemli bir belirsizliğin mevcut olduğu sonucuna varmamız hâlinde, raporumuzda, finansal tablolardaki ilgili açıklamalara dikkat çekmemiz ya da bu açıklamaların yetersiz olması durumunda olumlu görüş dışında bir görüş vermemiz gerekmektedir. Vardığımız sonuçlar, bağımsız denetçi raporu tarihine kadar elde edilen denetim kanıtlarına dayanmaktadır. Bununla birlikte, gelecekteki olay veya şartlar Grup'un sürekliliğini sona erdirebilir.

- Konsolide finansal tabloların açıklamaları dâhil olmak üzere, genel sunumu, yapısı ve içeriği ile bu tabloların, temelini oluşturan işlem ve olayları gerçeğe uygun sunumu sağlayacak şekilde yansıtıp yansıtmadığı değerlendirilmektedir.

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

Bağımsızlığa ilişkin etik hükümlere uygunluk sağladığımızı üst yönetimden sorumlu olanlara bildirmiş bulunmaktayız. Ayrıca bağımsızlık üzerinde etkisi olduğu düşünülebilecek tüm ilişkiler ve diğer hususlar ile varsa, tehditleri ortadan kaldırmak amacıyla atılan adımlar ile alınan önlemleri üst yönetimden sorumlu olanlara iletmiş bulunmaktayız.

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

B. Mevzuattan Kaynaklanan Diğer Yükümlülükler

1. 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu’nun (“TTK”) 402. Maddesi’nin dördüncü fıkrası uyarınca, Grup’un 1 Ocak - 31 Aralık 2022 hesap döneminde defter tutma düzeninin, kanun ile şirket esas sözleşmesinin finansal raporlamaya ilişkin hükümlerine uygun olmadığına dair önemli bir hususa rastlanmamıştır.
2. TTK’nın 402. Maddesi’nin dördüncü fıkrası uyarınca, Yönetim Kurulu tarafımıza denetim kapsamında istenen açıklamaları yapmış ve istenen belgeleri vermiştir.
3. TTK’nın 398. Maddesi’nin dördüncü fıkrası uyarınca düzenlenen Riskin Erken Saptanması Sistemi ve Komitesi Hakkında Denetçi Raporu 10 Mart 2022 tarihinde Şirket’in Yönetim Kurulu’na sunulmuştur.

VİZYON GRUP BAĞIMSIZ DENETİM A.Ş.
Member, MGI Worldwide

Veysel EKMEN
Sorumlu Denetçi, SMMM

KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İÇİNDEKİLER	SAYFA
KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU (BİLANÇO)	1-2
KONSOLİDE KÂR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU	3
KONSOLİDE ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU	4
KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOLARI.....	5
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR	6-64
NOT 1 GRUP'UN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU	6
NOT 2 KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR.....	6-23
NOT 3 BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA	24-25
NOT 4 NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	26-27
NOT 5 FİNANSAL YATIRIMLAR	27
NOT 6 KISA VE UZUN VADELİ BORÇLANMALAR.....	28
NOT 7 TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR.....	28-30
NOT 8 DİĞER ALACAK VE BORÇLAR.....	30-31
NOT 9 STOKLAR.....	31-33
NOT 10 DİĞER DÖNEN VARLIKLAR.....	33
NOT 11 PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER.....	33
NOT 12 ERTELENMİŞ GELİRLER.....	34
NOT 13 YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER.....	34-35
NOT 14 KULLANIM HAKKI VARLIKLARI	35-36
NOT 15 MADDİ DURAN VARLIKLAR.....	36-37
NOT 16 MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR	37-38
NOT 17 KARŞILIKLAR, ŞARTA BAĞLI VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER.....	38-41
NOT 18 ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR KAPSAMINDA BORÇLAR.....	42
NOT 29 ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALARA İLİŞKİN KARŞILIKLAR	42-43
NOT 20 DİĞER KISA VE UZUN VADELİ KARŞILIKLAR	43
NOT 21 VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ	44-46
NOT 22 ÖZKAYNAKLAR	46-48
NOT 23 HÂSILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ	48
NOT 24 NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER	49
NOT 25 ESAS FAALİYETLERDEN GELİRLER VE GİDERLER.....	50
NOT 26 YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER VE GİDERLER	50
NOT 27 FİNANSMAN GELİRLERİ VE GİDERLERİ.....	51
NOT 28 PAY BAŞINA KAZANÇ	51
NOT 29 BAĞIMSIZ DENETÇİ/BAĞIMSIZ DENETİM KURULUŞUNDAN ALINAN HİZMETLERE İLİŞKİN ÜCRETLER.....	51
NOT 30 İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI	52-55
NOT 31 FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ	55-62
NOT 32 BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR.....	62
EK DİPNOT PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ	63-64

KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 ARALIK 2022 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU (BİLANÇO)***(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)*

	Dipnot	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2022	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2021
VARLIKLAR			
Dönen varlıklar		39.035.106	41.075.605
Nakit ve nakit benzerleri	4	27.838.952	17.545.438
Finansal yatırımlar	5	-	15.975.726
Ticari alacaklar			
- İlişkili taraflardan ticari alacaklar	7-30	-	2.526
- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	7	7.064.703	4.285.949
Diğer alacaklar			
- İlişkili taraflardan diğer alacaklar	8-30	-	-
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	8	1.187.681	730.175
Stoklar	9	2.602	619
Câri dönem vergisiyle ilgili varlıklar	21	885.886	579.328
Peşin ödenmiş giderler	11	621.787	1.082.229
Diğer dönen varlıklar	10	1.433.495	873.615
Duran varlıklar		584.832.531	81.915.416
Ticari alacaklar			
- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	7	46.525	297.163
Diğer alacaklar			
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	8	908.882	274.085
Stoklar	9	450.396.436	1.504.793
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	13	124.700.000	74.875.827
Kullanım hakkı varlıkları	14	1.843.272	2.345.983
Maddi duran varlıklar	15	1.859.109	1.953.541
Maddi olmayan duran varlıklar	16	178.443	164.782
Peşin ödenmiş giderler	11	4.148.252	-
Ertelenmiş vergi varlığı	21	751.612	499.242
Toplam varlıklar		623.867.637	122.991.021

Takip eden açıklama ve dipnotlar konsolide finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 ARALIK 2022 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU (BİLANÇO)***(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)*

	Dipnot	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2022	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2021
KAYNAKLAR			
Kısa vadeli yükümlülükler		124.906.905	9.478.689
Kısa vadeli borçlanmalar			
-İlişkili Taraflardan Kısa Vadeli Borçlanmalar			
-- Kiralama İşlemlerinden Borçlar	6	509.784	225.207
Ticari borçlar			
- İlişkili taraflara borçlar	7-30	49.197.000	594
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	7	42.974.254	4.859.998
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	18	3.291.981	1.237.616
Diğer borçlar			
- İlişkili taraflara diğer borçlar	8-30	25.900.000	-
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	8	224.478	332.163
Ertelenmiş gelirler (müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerin dışında kalanlar)	12	1.084.007	327.576
Dönem kârı vergi yükümlülüğü	21	523.923	-
Kısa vadeli karşılıklar			
- Diğer kısa vadeli karşılıklar	20	1.201.478	2.495.535
Uzun vadeli yükümlülükler		456.961.996	5.748.309
Uzun vadeli borçlanmalar			
-İlişkili Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmalar			
-- Kiralama İşlemlerinden Borçlar	6	1.767.485	2.265.112
Ticari borçlar			
- İlişkili taraflara ticari borçlar	7-30	250.802.879	-
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	7	166.360.732	-
Diğer borçlar			
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	8	731.783	284.868
Ertelenmiş gelirler (müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerin dışında kalanlar)	12	33.600.000	-
Uzun vadeli karşılıklar			
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar	19	3.699.117	2.081.329
- Diğer uzun vadeli karşılıklar	20	-	1.117.000
Özkaynaklar		41.998.736	107.764.023
Ana ortaklığa ait özkaynaklar		40.346.864	106.101.271
Ödenmiş sermaye	22	40.000.000	40.000.000
Sermaye düzeltme farkları	22	91.449.175	91.449.175
Kâr veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler			
- Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları (kayıpları)	22	(2.156.601)	(1.245.909)
Kârdan ayrılan kısıtlanmış yedekler	22	5.228.249	5.228.249
Geçmiş yıllar kârları veya zararları		(29.330.244)	(53.431.593)
Net dönem kârı veya zararı		(64.843.715)	24.101.349
Kontrol gücü olmayan paylar	22	1.651.872	1.662.752
Toplam kaynaklar		623.867.637	122.991.021

Takip eden açıklama ve dipnotlar konsolide finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2022 VE 2021 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT KONSOLİDE KÂR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU

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

	Dipnot	Bağımsız denetimden geçmiş 1 Ocak- 31 Aralık 2022	Bağımsız denetimden geçmiş 1 Ocak- 31 Aralık 2021
<u>Kâr veya zarar kısmı</u>			
Hâsılat	23	121.445.095	61.043.046
Satışların maliyeti (-)	23	(102.722.008)	(48.493.300)
Brüt kâr/(zarar)		18.723.087	12.549.746
Genel yönetim giderleri (-)	24	(25.665.955)	(11.312.713)
Pazarlama giderleri (-)	24	-	(729.769)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	25	63.629.361	19.782.739
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	25	(118.136.334)	(3.549.737)
Esas faaliyet kârı/(zararı)		(61.449.841)	16.740.266
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	26	1.556.929	2.319.821
Finansman geliri/(gideri) öncesi faaliyet kârı/(zararı)		(59.892.912)	19.060.087
Finansman gelirleri	27	2.743.237	8.606.847
Finansman giderleri (-)	27	(4.860.426)	(1.722.743)
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi kârı/(zararı)		(62.010.101)	25.944.191
Sürdürülen faaliyetler vergi (gideri)/geliri		(1.298.811)	(782.114)
Dönem vergi/(gideri) geliri	21	(1.135.357)	(813.583)
Ertelenmiş vergi (gideri)/geliri	21	(163.454)	31.469
Sürdürülen faaliyetler dönem kârı/(zararı)		(63.308.912)	25.162.077
Dönem kârı/(zararı)		(63.308.912)	25.162.077
Dönem kârının/(zararının) dağılımı			
Kontrol gücü olmayan paylar		1.534.803	1.060.728
Ana ortaklık payları		(64.843.715)	24.101.349
Pay başına kazanç/(zarar)		(1,6211)	0,6025
Sürdürülen faaliyetlerden pay başına kazanç/(zarar)	28	(1,6211)	0,6025
Diğer kapsamlı gelir/(gider) kısmı			
Kâr veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar			
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları / (kayıpları)		(2.141.536)	(653.957)
Ertelenmiş vergi (gideri)/geliri		415.826	99.530
Diğer kapsamlı gelir/(gider)		(1.725.710)	(554.427)
TOPLAM KAPSAMLI GELİR		(65.034.622)	24.607.650
Toplam kapsamlı gelirin / (giderin) dağılımı			
Kontrol gücü olmayan paylar		719.785	865.650
Ana ortaklık payları		(65.754.407)	23.742.000

Takip eden açıklama ve dipnotlar konsolide finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır

KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 ARALIK 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	Kâr veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelir/giderler	Kârdan ayrılan kısıtlanmış yedekler	Birikmiş kârlar/(zararlar)		Ana ortaklığa ait özkaynaklar	Kontrol gücü olmayan paylar	Toplam özkaynaklar
			Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazanç/ (kayıpları)		Geçmiş yıllar zararları	Net dönem kârı/(zararı)			
1 Ocak 2022	40.000.000	91.449.175	(1.245.909)	5.228.249	(53.431.593)	24.101.349	106.101.271	1.662.752	107.764.023
Transferler	-	-	-	-	24.101.349	(24.101.349)	-	-	-
Kâr payları	-	-	-	-	-	-	-	(730.665)	(730.665)
<i>Diğer kapsamlı gelir (gider)</i>	-	-	<i>(910.692)</i>	-	-	-	<i>(910.692)</i>	<i>(815.018)</i>	<i>(1.725.710)</i>
<i>Net dönem kârı (zararı)</i>	-	-	-	-	-	<i>(64.843.715)</i>	<i>(64.843.715)</i>	<i>1.534.803</i>	<i>(63.308.912)</i>
Toplam kapsamlı gelir (gider)	-	-	(910.692)	-	-	(64.843.715)	(65.754.407)	719.785	(65.034.622)
31 Aralık 2022	40.000.000	91.449.175	(2.156.601)	5.228.249	(29.330.244)	(64.843.715)	40.346.864	1.651.872	41.998.736
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)	-	-	-
Kâr payları	-	-	-	-	-	-	-	(609.425)	(609.425)
<i>Diğer kapsamlı gelir (gider)</i>	-	-	<i>(359.349)</i>	-	-	-	<i>(359.349)</i>	<i>(195.078)</i>	<i>(554.427)</i>
<i>Net dönem kârı (zararı)</i>	-	-	-	-	-	<i>24.101.349</i>	<i>24.101.349</i>	<i>1.060.728</i>	<i>25.162.077</i>
Toplam kapsamlı gelir (gider)	-	-	(359.349)	-	-	24.101.349	23.742.000	865.650	24.607.650
31 Aralık 2021	40.000.000	91.449.175	(1.245.909)	5.228.249	(53.431.593)	24.101.349	106.101.271	1.662.752	107.764.023

Takip eden açıklama ve dipnotlar konsolide finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 ARALIK 2022 VE 2021 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOLARI***(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası("TL") olarak ifade edilmiştir.)*

	Dipnot	Bağımsız denetimden geçmiş Cari dönem 1 Ocak- 31 Aralık 2022	Bağımsız denetimden geçmiş Önceki dönem 1 Ocak- 31 Aralık 2021
İşletme faaliyetlerinden nakit akışları		(1.839.629)	3.397.942
Dönem kârı/(zararı)		(63.308.912)	25.162.077
Dönem net kârı/(zararı) mutabakatı ile ilgili düzeltmeler		53.180.645	(18.128.993)
Amortisman ve itfa gideri ile ilgili düzeltmeler	14-15-16	1.079.938	392.289
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler		477.543	987.881
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar (iptali) ile ilgili düzeltmeler	19	477.543	151.563
Sektörel gereksinimler çerçevesinde ayrılan karşılıklar (iptali) ile ilgili düzeltmeler		-	836.318
Faiz (gelirleri) ve giderleri ile ilgili düzeltmeler	4-6	12.329.537	(952.819)
Vergi (geliri) gideri ile ilgili düzeltmeler	21	163.454	782.114
Gerçekleşmemiş yabancı para çevrim farkları ile ilgili düzeltmeler		101.821.674	-
Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) ile İlgili Düzeltmeler	13	(61.824.171)	(13.378.903)
Maddi Duran Varlıkların Elden Çıkarılmasından Kaynaklanan Kayıplar (Kazançlar) ile İlgili Düzeltmeler	15	-	(4.321.740)
Yatırım amaçlı gayrimenkullerin elden çıkarılmasından kaynaklanan kayıplar (kazançlar) ile ilgili düzeltmeler	13	(867.330)	(1.523.614)
Kâr/(zarar) mutabakatı ile ilgili diğer düzeltmeler		-	(114.201)
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler		10.978.787	821.454
Finansal yatırımlardaki azalış (artış)	5	15.975.726	(2.063.350)
Ticari alacaklardaki azalış (artış) ile ilgili düzeltmeler	7	(2.525.590)	(135.282)
Faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki azalış (artış) ile ilgili düzeltmeler	8	(5.339.992)	(1.184.499)
Stoklardaki azalışlar (artışlar) ile ilgili düzeltmeler	9	(74.082.987)	2.876.268
Ticari borçlardaki artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler	7	14.301.604	1.450.639
Faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler	8	28.293.595	(99.203)
Ertelenmiş gelirlerdeki (müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerin dışında kalanlar) artış (azalış)	12	34.356.431	(23.119)
Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları		850.520	7.854.538
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar kapsamında yapılan ödemeler	19	(496.456)	(956.719)
Vergi iadeleri (ödemeleri)	21	217.365	(588.678)
Diğer Nakit Girişleri (Çıkışları)	20	(2.411.058)	(2.911.199)
Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan nakit Akışları		11.868.161	288.936
Maddi ve Maddi Olmayan Duran Varlıkların Satışından Kaynaklanan Nakit Girişleri	15-16	-	5.509.027
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları	15-16	(999.167)	(2.058.705)
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Satımından Kaynaklanan Nakit Girişleri	13	12.867.328	6.138.614
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları	13	-	(9.300.000)
Finansman faaliyetlerinden nakit akışları		257.435	284.805
Alınan faiz		1.593.725	1.131.730
Ödenen Temettüleri		(730.665)	(609.425)
Kira Sözleşmelerinden Kaynaklanan Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları	6	(605.625)	(237.500)
Nakit ve nakit benzerlerindeki net artış/(azalış)	4	10.285.967	3.971.683
Dönem başı nakit ve nakit benzerleri		17.544.377	13.572.694
Dönem sonu nakit ve nakit benzerleri		27.830.344	17.544.377

Takip eden açıklama ve dipnotlar konsolide finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 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 Olağanüstü 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. 31 Aralık 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:

	31 Aralık 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 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla ortalama çalışan sayısı 190 kişidir (31 Aralık 2021: 241 kişi). Şirket'in bağlı ortaklığı YKS Tesis Yönetim Hizmetleri A.Ş. bina yönetimi hizmeti sunmaktadır.

Finansal tabloların onaylanması

31 Aralık 2022 tarihi ve bu tarihte sona eren dönemine ait olarak hazırlanan konsolide finansal tablolar, Yönetim Kurulu tarafından 10 Mart 2023 tarihinde onaylanmıştır. Genel Kurul ve bazı düzenleyici kurumlar onaylanan konsolide finansal tabloları değiştirme yetkisine sahiptir.

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 28 Mayıs 2013 tarih ve 28660 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği" hükümlerine uygun olarak hazırlanmıştır.

KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 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)

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 layıkıyla arz edebilmek için bir takım düzeltme ve sınıflandırma değişikliklerine tabi tutularak hazırlanmıştır.

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

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 bulunulmadığı belirtilmiştir.

2.1.2 Konsolidasyon esasları

- 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.
- 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.

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

	Koray GYO'nun doğrudan ve dolaylı kontrolü (%) 31 Aralık 2022	Koray GYO'nun doğrudan ve dolaylı kontrolü (%) 31 Aralık 2021
YKS Tesis Yönetim Hizmetleri A.Ş. (*)	51,00	51,00

(*) 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 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla ortalama çalışan sayısı 177 kişidir (31 Aralık 2021: 231 kişi).

KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 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 kâr 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 temettüler, ilgili özkaynaklar ve kâr veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu hesaplarından netleştirilmiştir.

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

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

2.1.3 Netleştirme/Mahsup

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

2.1.4 İşletmenin sürekliliği

Grup, 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 câri dönem finansal tabloları önceki dönemle karşılaştırmalı olarak hazırlanmaktadır. Câri dönem finansal tabloların sunumu ile uygunluk sağlanması açısından karşılaştırmalı bilgiler gerekli görüldüğünde yeniden düzenlenir veya sınıflandırılır.

31 ARALIK 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 04 Ekim 2022 tarihinde yayımlanan TFRS taksonomisine uygun olarak sunulmuştur.

2.2 Muhasebe politikalarındaki değişiklikler

31 Aralık 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) Yayımlanan ama yürürlüğe girmemiş ve erken uygulamaya konulmayan standartlar

Finansal tabloların onaylanma tarihi itibarıyla yayımlanmış fakat câri 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 işlemten kaynaklanan varlık ve yükümlülüklerle ilişkin Ertelenmiş Vergi

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

31 ARALIK 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. Cârî 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 cârî dönem içerisinde muhasebe politika ve tahminlerinde gerçekleşen önemli değişiklikleri bulunmamaktadır.

2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti

Konsolide finansal tabloların hazırlanmasında izlenen önemli muhasebe politikaları aşağıda özetlenmiştir:

Nakit ve nakit benzeri değerler

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

İlişkili taraflar

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

Söz konusu kişinin,

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

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

- (i) İşletme ve Şirket'in aynı grubun üyesi olması halinde,
- (ii) İşletmenin, diğer işletmenin (veya diğer işletmenin de üyesi olduğu bir grubun üyesinin) iştiraki ya da iş ortaklığı olması halinde,
- (iii) Her iki işletmenin de aynı bir üçüncü tarafın iş ortaklığı olması halinde,
- (iv) İşletmelerden birinin üçüncü bir işletmenin iş ortaklığı olması ve diğer işletmenin söz konusu üçüncü işletmenin iştiraki olması halinde,
- (v) İşletmenin, Grup'un ya da Grup ile ilişkili olan bir işletmenin çalışanlarına ilişkin olarak işten ayrılma sonrasında sağlanan fayda plânlarının olması halinde. Grup'un kendisinin böyle bir plânının olması halinde, sponsor olan işverenler de Grup ile ilişkilidir,
- (vi) İşletmenin (a) maddesinde tanımlanan bir kişi tarafından kontrol veya müştereken kontrol edilmesi halinde,
- (vii) (a) maddesinin (i) bendinde tanımlanan bir kişinin işletme üzerinde önemli etkisinin bulunması veya söz konusu işletmenin (ya da bu işletmenin ana ortaklığının) kilit yönetici personelinin bir üyesi olması halinde,

KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 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)

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

Faiz gelir ve giderleri

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

Yabancı para işlemleri

Dönem içinde gerçekleşen dövizli işlemler, işlem tarihlerinde geçerli olan döviz kurları üzerinden çevrilmiştir. Döviz dayalı parasal varlık ve yükümlülükler, dönem sonunda geçerli olan TCMB döviz alış kurları üzerinden TL'ye çevrilmiştir. Döviz dayalı parasal varlık ve yükümlülüklerin çevrimlerinden doğan kur kazancı veya zararları, konsolide kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosuna yansıtılmıştır. Aralık 2022 tarihi itibarıyla ABD doları işlemlerinde kullanılan dönem sonu kuru 18,6983 TL, Avro işlemlerinde kullanılan dönem sonu kuru ise 19,6983 TL'dir (31 Aralık 2021: 1 ABD doları 13,290 TL, 1 Avro 15,0867 TL).

Ticari alacaklar

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

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

1 Ocak 2019 tarihinden önce yürürlükte olan TMS 39, "Finansal Araçlar: Muhasebeleştirme ve Ölçme" Standardı'nda yer alan "gerçekleşen kredi zararları modeli" yerine TFRS 9, "Finansal Araçlar" Standardı'nda "beklenen kredi zararları modeli" tanımlanmıştır. Beklenen kredi zararları, finansal araçların, beklenen ömürleri boyunca oluşması muhtemel kredi zararlarının, geçmiş istatistiklere göre ağırlıklandırılmış bir tahminidir. Beklenen kredi zararlarının hesaplamasında, geçmiş kredi zararı deneyimleri ile birlikte, Grup'un geleceğe yönelik tahminleri de dikkate alınmaktadır.

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

Stoklar

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

KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 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)

Maddi duran varlıklar

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

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

	Yıllar
Binalar	41-42
Makine, tesis ve cihazlar	4-5
Döşeme ve demirbaşlar	4-10
Araçlar	5
Özel maliyetler	2

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

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

Yatırım amaçlı gayrimenkuller

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

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

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

31 ARALIK 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)

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

Yatırım amaçlı gayrimenkulün gerçeğe uygun değeri, gayrimenkulün geliştirilmesi veya kıymetinin artırılmasına yönelik gelecekteki yatırım harcamalarını ve söz konusu harcamalardan gelecekte elde edilecek yararları yansıtmaz. Sadece kullanımında bir değişiklik olduğu zaman yapılır, aşağıdaki şartlar gerçekleştiğinde transfer gerçekleştirilir:

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

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

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

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

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

KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 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)

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

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

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

Maddi olmayan duran varlıklar

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

Ticari borçlar

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

Finansal varlıklar

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

31 ARALIK 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)

İtfa edilmiş maliyet bedelinden muhasebeleştirilen varlıklar

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

Değer düşüklüğü

1 Ocak 2019 tarihinden önce yürürlükte olan TMS 39, "Finansal Araçlar: Muhasebeleştirme ve Ölçme" standardında yer alan "gerçekleşen kredi zararları modeli" yerine TFRS 9, "Finansal Araçlar" standardında "beklenen kredi zararları modeli" tanımlanmıştır. Beklenen kredi zararları, bir finansal aracın beklenen ömrü boyunca kredi zararlarının olasılıklarına göre ağırlıklandırılmış bir tahminidir. Beklenen kredi zararlarının hesaplamasında, geçmiş kredi zararı deneyimleri ile birlikte, Grup'un geleceğe yönelik tahminleri de dikkate alınmaktadır.

Finansal olmayan varlıklar

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

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

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

Ertelenmiş vergi

Ertelenmiş vergi; yükümlülük yöntemi kullanılarak, varlık ve yükümlülüklerin finansal tablolarda yer alan kayıtlı değerleri ile vergi değerleri arasındaki geçici farklar üzerinden hesaplanır. Ertelenmiş vergi hesaplanmasında yürürlükteki vergi mevzuatı uyarınca finansal durum tablosu tarihi itibarıyla geçerli bulunan vergi oranları kullanılır.

Ertelenmiş vergi yükümlülüğü vergilendirilebilir geçici farkların tümü için hesaplanırken; indirilebilir geçici farklardan oluşan ertelenmiş vergi varlıkları, gelecekte vergiye tabi kar elde etmek suretiyle bu farklardan yararlanmanın kuvvetle muhtemel olması şartıyla hesaplanmaktadır.

Aynı ülkenin vergi mevzuatına tabi olmak ve aynı işletmeye ilişkin olmak şartıyla ve cari vergi varlıklarının cari vergi yükümlülüklerinden mahsup edilmesi konusunda yasal olarak uygulanabilir bir hakkın bulunması durumunda ertelenmiş vergi varlıkları ve ertelenmiş vergi yükümlülükleri, karşılıklı olarak birbirinden mahsup edilir.

KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 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)

Çalışanlara sağlanan faydalar / kıdem tazminatları

Tanımlanan fayda planı

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

Tanımlanmış sosyal yardım yükümlülüğünün bugünkü değeri ile ilgili ayrılan karşılık öngörülen yükümlülük yöntemi kullanılarak hesaplanır. Tüm aktüeryal karlar ve zararlar kapsamlı gelir tablosunda muhasebeleştirilir. TFRS, belirli fayda planları dahilinde muhtemel tazminat yükümlülüğünün tahmin edilebilmesi için aktüer değerlendirme öngörülerinin geliştirilmesini gerektirir. Finansal tablolarda, Grup öngörülen yükümlülük yöntemini uygulayarak ve geçmiş yıllardaki deneyimlerine dayanarak, hizmet süresini sonlandırdığı tarih itibarıyla kıdem tazminatı almaya hak kazananları temel alarak bir yükümlülük hesaplamaktadır. Bu karşılık, gelecekte çalışanların emekliliklerinden doğacak muhtemel yükümlülüklerin bugünkü değerinin tahmin edilmesiyle bulunmaktadır.

Temel varsayım, her yıllık hizmet için belirlenen tavan karşılığının enflasyon ile orantılı olarak artmasıdır. Böylece uygulanan iskonto oranı enflasyonun beklenen etkilerinden arındırılmış gerçek oranı gösterir. 31 Aralık 2022 tarihli karşılığın hesaplamasında 31 Aralık 2022 tarihinden itibaren geçerli olan 15.371,40TL tavan tutarı (1 Ocak 2022: 10.848,59 TL) kullanılmıştır.

Tanımlanan katkı planı

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

Hâsılat

Grup, 1 Ocak 2019 tarihi itibarıyla yürürlüğe giren TFRS 15, "Müşteri Sözleşmelerinden Hâsılat Standardı" doğrultusunda aşağıda yer alan beş aşamalı model kapsamında hâsılatı finansal tablolarında muhasebeleştirmektedir.

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

31 ARALIK 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)

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

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

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

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

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

Gayrimenkulün satışı

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

Gayrimenkul kiralamalarından elde edilen kira gelirleri

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

Hizmet gelirleri

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

KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 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)

Faiz gelirleri

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

Kiralamalar

Eğer bir sözleşme, sözleşmede tanımlanan varlığın kullanımını kontrol etme hakkını, belirli bir süre için ve belirli bir bedel karşılığında devredilmesi halini düzenliyorsa, bu sözleşmenin bir kiralama sözleşmesi niteliği taşıdığı ya da bir kiralama işlemini içerdiği kabul edilir. Grup, bir sözleşmenin başlangıcında, sözleşmenin kiralama sözleşmesi niteliği taşıyıp taşımadığını ya da kiralama işlemi içerip içermediğini değerlendirir. Grup, sözleşmede tanımlanan varlığın kullanımını kontrol etme hakkını belirli bir süre için devredip devretmediğini değerlendirirken aşağıdaki koşulları göz önünde bulundurur:

- a) Kiralama sözleşmesinin konusunu oluşturan, açık veya zımni şekilde tanımlanabilir bir varlık bulunması,
- b) Kiracının, kiralama sözleşmesinin konusunu oluşturan tanımlı varlığın kullanımından sağlanacak ekonomik yararların tamamına yakını elde etme hakkının olması,
- c) Kiracının, kiralama sözleşmesinin konusunu oluşturan tanımlı varlığın kullanımını yönetme hakkının olması. Aşağıda sayılan hallerde, kiracının kiralama sözleşmesinin konusunu oluşturan tanımlı varlığı yönetme hakkına sahip olduğu kabul edilmektedir;
 - i. Kiracının, kullanım süresi boyunca varlığı işletme hakkına sahip olması (veya varlığı kendi belirlediği şekilde işletmeleri için başkalarını yönlendirmesi) ve kiralayanın bu işletme talimatlarını değiştirme hakkının bulunmaması veya,
 - ii. Kiracının, kullanım süresi boyunca varlığın nasıl ve ne amaçla kullanılacağını önceden belirleyecek şekilde varlığı (ya da varlığın belirli özelliklerini) tasarlamış olması.

Sözleşmenin bu şartları sağlaması halinde Grup, kiralamanın fiilen başladığı tarihte konsolide finansal tablolarına bir kullanım hakkı varlığı ve bir kira yükümlülüğü yansıtır.

Kullanım hakkı varlığı

Kullanım hakkı varlığı ilk olarak maliyet yöntemiyle muhasebeleştirilir ve aşağıdakileri içerir:

- a) Kullanım hakkı varlığı olarak kayıtlara alınacak kira yükümlülüğünün ilk ölçüm tutarı,
- b) Kullanım hakkı varlığı olarak kayıtlara alınan kira yükümlülüğünün ilk ölçüm tutarından, kiralama ile ilgili tüm kiralama teşvikleri indirimleri,
- c) Kiralama ile ilgili olarak, kullanım hakkı varlığı olarak kayıtlara alınacak ve kira yükümlülüğünün ilk ölçüm tutarına ilave edilecek Grup tarafından katlanılan tüm doğrudan maliyetler ve
- d) Kiracının, kiralama sözleşmesinin konusunu oluşturan tanımlı varlığın sökülmesi ve taşınmasıyla, yerleştirildiği alanın restorasyonu ya da tanımlı varlığın kiralama hüküm ve koşullarının gerektirdiği duruma getirilmesine ilişkin restorasyonu ile ilgili olarak Grup tarafından katlanılacak tahmini maliyetler de ilk ölçüm tutarına ilave edilir.

31 ARALIK 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)

Grup maliyet yöntemini uygularken, kullanım hakkı varlığını:

- a) Birikmiş amortisman ve birikmiş değer düşüklüğü zararları düşülmüş ve,
- b) Kira yükümlülüğünün yeniden ölçümüne göre düzeltilmiş maliyeti üzerinden ölçer.

Grup, kullanım hakkı varlığını amortismanına tabi tutarken "TMS 16 Maddi Duran Varlıklar" standardında yer alan amortisman hükümlerini uygular. Kullanım hakkı varlığının değer düşüklüğüne uğramış olup olmadığını belirlemek ve belirlenen herhangi bir değer düşüklüğü zararını muhasebeleştirmek için "TMS 36 Varlıklarda Değer Düşüklüğü" standardını uygular.

Kira yükümlülüğü

Kiralamanın fiilen başladığı tarihte, Grup kira yükümlülüğünü o tarihte gerçekleşmemiş olan kira ödemelerinin bugünkü değeri üzerinden ölçer. Kira ödemeleri, kiralamadaki zımnî faiz oranının kolaylıkla belirlenebilmesi durumunda, bu oran kullanılarak; zımnî faiz oranının kolaylıkla belirlenememesi durumunda ise kiracının alternatif borçlanma faiz oranı kullanılarak iskonto edilir.

Grup'un kira yükümlülüğünün ölçümüne dâhil olan ve kiralamanın fiilen başladığı tarihte gerçekleşmemiş olan kira ödemeleri aşağıdakilerden oluşur:

- a) Sabit ödemelerden her türlü kiralama teşvik alacaklarının düşülmesiyle elde edilen tutar,
- b) Bir endeks ya da orana bağlı olan, ilk ölçümü kiralamanın fiilen başladığı tarihte bir endeks veya oran kullanılarak yapılan kira ödemeleri,
- c) Kiralama süresinin kiracının kiralamayı sonlandırmak için bir opsiyon kullanacağını göstermesi durumunda, kiralamanın sonlandırılmasına ilişkin ceza ödemeleri.

Kiralamanın fiilen başladığı tarihten sonra Grup, kira yükümlülüğünü aşağıdaki şekilde ölçer:

- a) Kayıtlı değerini, kira yükümlülüğündeki faizi yansıtacak şekilde artırır,
- b) Kayıtlı değerini, yapılmış olan kira ödemelerini yansıtacak şekilde azaltır ve,
- c) Kayıtlı değerini, varsa yeniden değerlendirmeleri ve yeniden yapılandırmaları yansıtacak şekilde yeniden ölçer. Grup, kira yükümlülüğünün yeniden ölçüm tutarını, kullanım hakkı varlığında düzeltme olarak konsolide finansal tablolarına yansıtır.

Uzatma ve erken sonlandırma opsiyonları

Kiralama yükümlülüğü, sözleşmelerdeki uzatma ve erken sonlandırma opsiyonları dikkate alınarak belirlenmektedir. Sözleşmelerde yer alan uzatma ve erken sonlandırma opsiyonlarının büyük kısmı Grup ve kiralayan tarafından müştereken uygulanabilir opsiyonlardan oluşmaktadır. Ancak eğer söz konusu uzatma ve erken sonlandırma opsiyonları, sözleşmeye göre Grup'un inisiyatifindeyse ve opsiyonların kullanımı makul derecede kesinse, kiralama süresi bu husus göz önünde bulundurularak belirlenir. Eğer şartlarda önemli bir değişiklik olursa yapılan değerlendirme Grup tarafından gözden geçirilmektedir.

Kolaylaştırıcı uygulamalar

Kiralama süresi 12 ay ve daha kısa olan kısa vadeli kiralama sözleşmeleri ile Grup tarafından düşük değerli olarak belirlenen bilgi teknolojileri ekipman kiralamalarına (ağırlıklı olarak yazıcı, dizüstü bilgisayar, mobil telefon vb.) ilişkin sözleşmeler, TFRS 16 Kiralamalar Standardının tanıdığı istisna kapsamında değerlendirilmiş olup, bu sözleşmelere ilişkin ödemeler oluştuğu dönemde gider olarak muhasebeleştirilmeye devam edilmektedir.

31 ARALIK 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)

Banka kredileri

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

Borçlanma maliyetleri

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

Finansal araçların gerçeğe uygun değeri

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

Karşılıklar

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

Koşullu varlık ve yükümlülükler

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

Nakit akış raporlaması

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

31 ARALIK 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)

Pay başına kâr/zarar

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

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

Ödenmiş sermaye

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

Temettüler

Grup, temettü gelirlerini ilgili temettüyü alma hakkı olduğu tarihte, finansal tablolara yansıtmaktadır. Temettü borçları kar dağıtımının bir unsuru olarak beyan edildiği dönemde yükümlülük olarak finansal tablolara yansıtılır.

Raporlama tarihinden sonraki olaylar

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

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

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

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.

KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 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)

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

- a) Grup, alınan gayrimenkullerin, yatırım amaçlı gayrimenkuller veya stok olarak sınıflandırılmasında değerlendirmelerini aşağıdaki şekilde yapar:
- Mal ve hizmetlerin üretiminde kullanılmak veya idari maksatlarla veya işlerin normal seyri esnasında satılmak yerine, kira elde etmek veya değer kazanımı amacıyla veya her ikisi için tutulan araziler ve binalar yatırım amaçlı gayrimenkuller olarak sınıflandırılır ve gerçeğe uygun değer yöntemi ile değerlendirilir.
 - Grup tarafından satış amaçlı konut inşa etmek için elde tutulan arsalar, ilk madde ve malzeme giderleri, işçilik ve uygun miktardaki genel üretim giderlerinden (normal faaliyet kapasitelerinin temel oluşturduğu) oluşmaktadır. Konut inşaatı için alınmış olan ve henüz inşaatına başlanmamış projelerle ilgili arsalar ve bu projeler için oluşmuş maliyetler "ilk madde ve malzeme" kalemi altında, inşaatına başlanmış ancak yapım aşamasında olan projelerle ilgili arsa maliyetleri ve proje maliyetleri "yarı mamul" kalemi altında, Grup tarafından inşa ettirilmiş ve inşaatı tamamlanmış projeler ise "mamul" kalemi altında sınıflandırılmaktadır. Grup'un elinde bulunan ve üçüncü kişilerden satın almış olduğu tamamlanmış projeler "ticari mal" kalemi altında sınıflandırılır. Stokların maliyeti gerçek maliyet yönteminin kullanılmasıyla hesaplanmaktadır.
- b) Grup, yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer hesaplamasında pazar yaklaşımı yöntemiyle oluşan değerleri finansal tablolarına yansıtmıştır. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değeri SPK tarafından onaylı "Gayrimenkul Değerleme Firmaları" listesi içerisinde yer alan şirketler tarafından yapılmaktadır. Değerleme şirketi, yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerini yapılan incelemeleri, coğrafik konumu, alanı, fiziksel koşulları, pazar koşullarını, gelecekte oluşacak geliri ve devam eden davaları göz önünde bulundurarak belirlemiştir.

31 Aralık 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"	23 Aralık 2022	33.056
Kağıthane Ofis Park	"Pazar Yaklaşımı"	25 Aralık 2022	29.128
Yapı Kredi Plaza	"Pazar Yaklaşımı"	23 Aralık 2022	78.947

Ankara Çankaya Projesi Ticari Kısım

Şirket, 31 Aralık 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.

KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 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)

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:III No: 62.1 Tebliğ hükümlerince Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 23 Aralık 2022 tarihli rapora göre Ankara Çankaya projesine ait 11 adet ticari ünitenin pazar yaklaşımı yöntemine göre belirlenen gerçeğe uygun değeri KDV hariç 79.000.000 TL'dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

Kağıthane Ofis Park

Şirket, 31 Aralık 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 25 Aralık 2022 tarihli rapora göre Kağıthane Ofis Park'ın pazar yaklaşımı yöntemine göre belirlenen gerçeğe uygun değeri KDV hariç 15.700.000 TL'dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

Yapı Kredi Plaza

Şirket, 31 Aralık 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 hazırlatılan 23 Aralık 2022 tarihli rapora göre Yapı Kredi Plaza'nın pazar yaklaşımı yöntemine göre belirlenen gerçeğe uygun değeri KDV hariç 30.000.000 TL'dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2022 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

3. BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA

31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla bölümlere göre raporlama detayı aşağıdaki gibidir:

	Gayrimenkul geliştirme 1 Ocak- 31 Aralık 2022	Bina yönetimi hizmetleri 1 Ocak- 31 Aralık 2022	Eliminasyonlar	Toplam
Hâsılat	5.539.803	116.378.142	(472.850)	121.445.095
Satışların maliyeti	(77.561)	(103.117.297)	472.850	(102.722.008)
Pazarlama ve genel yönetim giderleri	(15.820.577)	(9.845.378)	-	(25.665.955)
Esas faaliyetlerden diğer gelir/(gider)	(54.358.632)	(148.341)	-	(54.506.973)
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	1.199.316	1.118.101	(760.488)	1.556.929
Finansman gelir/(gideri)	(2.163.023)	45.834	-	(2.117.189)
Vergi (gideri)/geliri	-	(1.298.811)	-	(1.298.811)
Sürdürülen faaliyetler bölüm (zararı) / kârı	(65.680.674)	3.132.250	(760.488)	(63.308.912)
Diğer kapsamlı gelir / (gider)	(62.408)	(1.663.302)	-	(1.725.710)
Toplam kapsamlı gelir/(gider)	(65.743.082)	1.468.948	(760.488)	(65.034.622)
Toplam bölüm varlıkları	600.835.462	23.249.370	(217.195)	623.867.637
Toplam bölüm yükümlülükleri	562.749.394	19.133.031	(13.524)	581.868.901
Nakit girişi/çıkışı yaratmayan önemli kalemler				
Amortisman ve itfa payları	906.624	173.314	-	1.079.938
Vergi gideri/geliri ile ilgili düzeltmeler	-	1.298.811	-	1.298.811
Yatırım amaçlı gayrimenkul makul değer kârları	61.824.172	-	-	61.824.172
Diğer bilgiler:				
Maddi ve maddi olmayan duran varlık satın alımı	345.729	150.727	-	496.456

KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2022 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

3. BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA (Devamı)

31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla bölümlere göre raporlama detayı aşağıdaki gibidir:

	Gayrimenkul geliştirme 1 Ocak- 31 Aralık 2021	Bina yönetimi hizmetleri 1 Ocak- 31 Aralık 2021	Eliminasyonlar	Toplam
Hâsılat	6.978.226	54.320.076	(255.256)	61.043.046
Satışların maliyeti	(3.293.765)	(45.366.442)	166.907	(48.493.300)
Pazarlama ve genel yönetim giderleri	(5.068.427)	(7.062.404)	88.349	(12.042.482)
Esas faaliyetlerden diğer gelir/(gider)	16.053.026	179.976	-	16.233.002
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	2.067.940	886.178	(634.297)	2.319.821
Finansman geliri	6.894.623	(10.519)	-	6.884.104
Vergi (gideri)/geliri	-	(782.114)	-	(782.114)
Sürdürülen faaliyetler bölüm (zararı)/kârı	23.631.623	2.164.751	(634.297)	25.162.077
Diğer kapsamlı gelir/(gider)	(156.309)	(398.118)	-	(554.427)
Toplam kapsamlı gelir/(gider)	23.475.314	1.766.633	(634.297)	24.607.650
Toplam bölüm varlıkları	110.479.021	12.927.115	(415.115)	122.991.021
Toplam bölüm yükümlülükleri	6.649.903	8.788.572	(211.477)	15.226.998
Nakit girişi/çıkışı yaratmayan önemli kalemler				
Amortisman ve itfa payları	319.897	72.392	-	392.289
İstanbul İstanbul taahhüt karşılığı	-	909.584	-	909.584
Tapu gideri karşılığı	-	(73.266)	-	(73.266)
Vergi gideri/geliri ile ilgili düzeltmeler	-	782.114	-	782.114
Yatırım amaçlı gayrimenkul makul değer kârları	(13.378.903)	-	-	(13.378.903)
Diğer bilgiler:				
Maddi ve maddi olmayan duran varlık satın alımı	(1.678.861)	(379.844)	-	(2.058.705)

KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2022 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

4. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

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

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Kasa		
Banka		
- Vadesiz mevduat	5.928.743	169.290
- Vadeli mevduat	13.952.474	10.664.260
Yatırım fonları (*)	7.957.735	6.711.888
Finansal durum tablosunda yer alan toplam nakit ve nakde eşdeğer varlıklar	27.838.952	17.545.438
Nakit ve nakde eşdeğer varlıkların faiz reeskontları	(8.608)	(1.061)
Nakit akış tablosunda yer alan toplam nakit ve nakde eşdeğer varlıklar	27.830.344	17.544.377

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

Vadesiz mevduat

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

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Türk Lirası	5.890.070	169.290
ABD Doları	19.253	-
Avro	19.420	
Toplam	5.928.743	169.290

Vadeli mevduat

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

31 Aralık 2022	Tutar (TL)	Nominal Faiz oranı (%)	Vade
TL	661.929	10,5	2 Ocak 2023
ABD Doları	3.898.100	2,53	17 Ocak 2023
ABD Doları	9.392.445	3,04	30 Ocak 2023
Toplam	13.952.474		

KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2022 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

4. 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
Toplam	10.664.260		

5. FİNANSAL YATIRIMLAR

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

Kısa vadeli finansal yatırımlar

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

31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla Şirket'in kısa vadeli finansal yatırımları bulunmamaktadır.

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 2021 tarihine kadar aktif bir piyasası oluşmadığı için gerçeğe uygun değerinin hesaplanmasında, BİST piyasa verileri baz alınamamış 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.

31 ARALIK 2022 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

6. KISA VE UZUN VADELİ BORÇLANMALAR

Kiralama İşlemlerinden Borçlar

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

31 Aralık 2022	3 aya kadar	3- 12 ay arası	1 Yıldan Uzun	Toplam
TL	129.868	379.916	1.767.485	2.277.269

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	(605.625)	(237.500)
Dönem içi faiz tahakkukları	392.575	172.373
31 Aralık tarihi itibarıyla	2.277.269	2.490.319

7. TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR

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

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Kısa vadeli ticari alacaklar		
İlişkili taraflardan ticari alacaklar	-	2.526
İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar		
- Alıcılar	7.711.774	4.911.799
- Alacak senetleri	328.500	328.500
- Alacak senetleri reeskontu	(47.164)	(25.943)
	7.993.110	5.216.882
Şüpheli ticari alacaklar karşılığı	(928.407)	(928.407)
Kısa vadeli ticari alacaklar, net	7.064.703	4.288.475

KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2022 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

7. TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR (Devamı)

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Uzun vadeli ticari alacaklar		
İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar		
- Alacak senetleri	54.800	383.300
- Alacak senetleri reeskontu	(8.275)	(86.137)
Uzun vadeli ticari alacaklar, net	46.525	297.163

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

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

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

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Kısa vadeli ticari borçlar		
İlişkili taraflara ticari borçlar		
- Orka (Erikli Projesi) alımından borçlar	50.677.085	-
- Diğer ticari borçlar	792	594
- Orka (Erikli Projesi) alımından borçlar reeskontu	(1.480.877)	-
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar		
- Orka (Erikli Projesi) alımından borçlar	31.740.364	-
- Satıcılar	12.132.059	4.859.998
- Diğer ticari borçlar	29.342	-
- Orka (Erikli Projesi) alımından borçlar reeskontu	(927.511)	-
	92.168.630	4.860.592

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Uzun vadeli ticari borçlar		
İlişkili taraflara ticari borçlar		
- Orka (Erikli Projesi) alımından borçlar	266.178.154	-
- Orka (Erikli Projesi) alımından borçlar reeskontu	(15.375.275)	-
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar		
- Orka (Erikli Projesi) alımından borçlar borçlar	175.527.841	-
- Orka (Erikli Projesi) alımından borçlar reeskontu	(9.167.109)	-
	417.163.611	-

KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2022 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

7. TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR (Devamı)

31 Aralık 2022 itibariyle Orka Yapı Taahhüt ve Ticaret A.Ş. (Orka) hisselerinden doğan borçların yabancı para bazında detayı aşağıda verilmiş olup, Orka paylarının alımına ilişkin detaylı bilgi Stoklar başlıklı 10 no'lu dipnotta sunulmaktadır.

Orka (Erikli Proje) Hisselerinin alımından doğan borçlar	31 Aralık 2022	
	ABD Dolar	TL Karşılığı
İlişkili taraflara ticari borçlar		
- Orka (Erikli Projesi) alımından borçlar	16.945.671	316.855.239
- Orka (Erikli Projesi) alımından borçlar reeskontu	(901.480)	(16.856.151)
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar		
- Orka (Erikli Projesi) alımından borçlar	11.000.000	205.681.300
- Orka (Erikli Projesi) alımından borçlar reeskontu	(539.868)	(10.094.620)
-100 m2 satılabilir alan gerçeğe uygun değeri	-	1.586.905
	26.504.323	497.172.673

8. DİĞER ALACAK VE BORÇLAR

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

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Kısa vadeli diğer alacaklar		
Verilen iş avansları	58.966	449.704
Tesis yönetim alacakları	-	75.418
Personele verilen avanslar	81.722	10.786
Diğer alacaklar	1.046.993	194.267
	1.187.681	730.175

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Uzun vadeli diğer alacaklar		
Depozito ve teminatlar (*)	908.882	274.086
	908.882	274.086

(*) Resmi kurumlara verilen güvence bedellerinden oluşmaktadır.

KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2022 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

8. DİĞER ALACAK VE BORÇLAR (Devamı)

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Kısa vadeli diğer borçlar		
İlişkili taraflara diğer borçlar	25.900.000	-
İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar		
-Depozito ve teminatlar	83.190	93.190
-Diğer çeşitli borçlar	141.288	238.973
	26.124.478	332.163

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Uzun vadeli diğer borçlar		
Depozito ve teminatlar	731.783	284.868
	731.783	284.868

9. STOKLAR

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

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Uzun vadeli stoklar		
Erikli Projesi (**)	445.743.188	-
Göktürk 200 Ada 3 Parsel (***)	4.523.040	1.504.793
Diğer	130.208	-
Kısa vadeli stoklar		
Diğer Stoklar	2.602	619
	450.399.038	1.505.413

31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla stokların tutarı ve tahmini geri kazanım tarihleri aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2022	Stok çeşidi	Stok taşınan değeri	Tahmini geri kazanılabilir tarih
Erikli Projesi (**)	Arsa ve Maliyetler	445.743.188	2024
Göktürk 200 Ada 13 Parsel (*)	Arsa ve harçlar	3.018.247	2024
Diğer	Maliyetler	130.208	2024

KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2022 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

9. STOKLAR (devamı)

(*) Göktürk 200 Ada 13 Parsel (*)

Şirket'in 2 Şubat 2018 tarihi itibarıyla devir aldığı ve İstanbul-İstanbul site maliklerine devretmeyeceği 4.486,73 m² yüzölçümüne sahip Göktürk 200 Ada 1 numaralı parselle ilişkin olarak (eski 157 Ada 12 parselin 4.486,73 m²si, daha önceki dönemde ise 1285 parsel), Şirket ilk kez 31 Aralık 2017 itibarıyla hazırlanan finansallarında, söz konusu parsel için geriye dönük olarak peşin ödenen giderler hesabı altında 578.145 TL tutarında arsa avansını muhasebeleştirmiştir. 19 Mart 2019 tarihinde ise 4.486,73 m²'lik 200 Ada 1 parselin tüm hissesinin Şirket adına tapu tescili işlemi tamamlanmıştır.

Daha sonra 200 Ada 1 parsel ve 200 Ada 3 Parsel birleşerek 200 Ada 13 Parsel olarak yeniden isimlendirilmiştir. Şirket 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla söz konusu avans ve ilave diğer ödemeleri projenin tahmini geri kazanabilir tarihinin 1 yıldan uzun olması sebebiyle uzun vadeli stoklar hesabında sınıflamaktadır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:III No:62.1 Tebliğ hükümlerince Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 31 Aralık 2022 tarihli rapora göre Göktürk 200 Ada 13 Parsel'in gelir yaklaşımı yöntemine göre belirlenen gerçeğe uygun değeri KDV hariç 183.400.000 TL'dir.

(**) Erikli Projesi

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 raporunda 466.224.091 TL değer biçilen İstanbul Ticaret Sicili Müdürlüğü'nde 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 Müdürlüğü'nde 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 11.000.000 ABD \$ ve proje tamamlandığında verilecek 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 Parsel'de (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.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:III No:62.1 Tebliğ hükümlerince Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 31 Aralık 2022 tarihli rapora göre Erikli Evleri I'nin gelir yaklaşımı yöntemine göre belirlenen gerçeğe uygun değeri KDV hariç 858.582.867 TL'dir.

KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2022 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

9. STOKLAR (devamı)

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:III No:62.1 Tebliğ hükümlerince Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 31 Aralık 2022 tarihli rapora göre Erikli Evleri II'in gelir yaklaşımı yöntemine göre belirlenen gerçeğe uygun değeri KDV hariç 336.855.503 TL'dir.

Grup tarafından Orka Yapı Taahhüt ve Ticaret A.Ş. ve Göktürk 218 Yapı A.Ş. hisselerinin alım işlemi işletme birleşmesi değil stok alımı olarak değerlendirilmiş ve mali tablolara maliyet bedeli ile yansıtılmıştır. Transfer edilecek bedelin gerçeğe uygun değer hesaplama özeti aşağıda verilmiştir:

	ABD \$ Bakiyesi	TL Karşılığı
Toplam Transfer edilecek bedel	32.000.000	467.779.200
100 m2 satılabilir alan gerçeğe uygun değeri	-	1.586.905
Faiz Karşılığı (-)	(2.165.498)	(31.655.464)
Toplam	29.834.502	437.710.641

10. DİĞER DÖNEN VARLIKLAR

31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla diğer dönen varlıkların detayları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Katma değer vergisi ("KDV") alacakları	1.433.495	873.615
	1.433.495	873.615

11. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER

Kısa Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Verilen sipariş avansları	411.109	350.215
Peşin ödenmiş giderler	210.678	732.014
	621.787	1.082.229
Uzun Vadeli Peşin Ödenmiş Giderler	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Verilen avanslar	4.148.252	-
	4.148.252	-

Verilen avanslar gelecekte yapılacak olan projeler için verilen avanslardan oluşmaktadır.

KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2022 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

12. ERTELENMİŞ GELİRLER

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

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Kısa vadeli ertelenmiş gelirler	1.084.007	327.576
	1.084.007	327.576
	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Uzun vadeli ertelenmiş gelirler ^(*)	33.600.000	-
	33.600.000	-

(*) Uzun vadeli ertelenmiş gelirler gelecekte yapılacak olan projeler için alınmış olan avanstan oluşmaktadır.

13. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkul hareketleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak 2022	İlaveler	Çıkış	Gerçeğe uygun değer değişimi	31 Aralık 2022
Ankara Çankaya Projesi	48.645.827	-		30.354.173	79.000.000
Ticari Kısım		-		6.590.000	15.700.000
Kağıthane Ofis Park	9.110.000	-	(12.000.000)	4.265.000	-
Elit Residence	7.735.000	-		20.615.000	30.000.000
Yapı Kredi Plaza	9.385.000	-			
	74.875.827	-	(12.000.000)	61.824.173	124.700.000
	1 Ocak 2021	İlaveler	Çıkış	Gerçeğe uygun değer değişimi	31 Aralık 2021
Ankara Çankaya Projesi					
Ticari Kısım	40.296.924	-	-	8.348.903	48.645.827
Levent Loft 2 (Bahçe)	4.615.000	-	(4.615.000)	-	-
Kağıthane Ofis Park	6.900.000	-	-	2.210.000	9.110.000
Elit Residence	5.000.000	-	-	2.735.000	7.735.000
Yapı Kredi Plaza	-	9.300.000	-	85.000	9.385.000
	56.811.924	9.300.000	(4.615.000)	13.378.903	74.875.827

KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2022 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

13. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin rayiç bedelleri aşağıdaki gibidir:

Gayrimenkul adı	Değerleme yöntemi	Ekspertiz raporu tarihi	Rayiç değeri
Ankara Çankaya	"Pazar Yaklaşımı"	23 Aralık 2022	79.000.000
Kağıthane Ofis Park	"Pazar Yaklaşımı"	25 Aralık 2022	15.700.000
Yapı Kredi Plaza	"Pazar Yaklaşımı"	23 Aralık 2022	30.000.000
			124.700.000

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
			74.875.827

31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller üzerinde sigorta bulunmamaktadır. (31 Aralık 2021: 3.616.681 TL).

2022 yılı içinde, Şirket'in elinde bulundurduğu yatırım amaçlı gayrimenkullerden elde ettiği kira geliri 5.539.803 TL'dir (2021: 3.503.650 TL).

14. KULLANIM HAKKI VARLIKLARI

Kullanım hakkı varlıklarının dönemler içerisindeki hareketleri aşağıda gösterilmiştir:

	1 Ocak 2022	İlaveler	Çıkışlar	31 Aralık 2022
Maliyet				
Ofis (*)	2.555.446	-	-	2.555.446
	2.555.446			2.555.446
Birikmiş itfa payı (-)				
Ofis	(209.463)	(502.711)	-	(712.174)
Net defter değeri	2.345.983			1.843.272

KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2022 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

14. KULLANIM HAKKI VARLIKLARI (Devamı)

	1 Ocak 2021	İlaveler	Çıkışlar	31 Aralık 2021
Maliyet				
Ofis ^(*)	-	2.555.446	-	2.555.446
	-	2.555.446	-	2.555.446
Birikmiş itfa payı (-)				
Ofis	-	(209.463)	-	(209.463)
Net defter değeri	-			2.345.983

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

15. MADDİ DURAN VARLIKLAR

31 Aralık 2022 ve 2021 tarihleri itibarıyla maddi duran varlıklar ve ilgili amortismanlarında gerçekleşen hareketler aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak 2022	İlaveler	Çıkışlar	31 Aralık 2022
Maliyet				
Makine, tesis ve cihazlar	166.406	-	-	166.406
Araçlar	116.000	-	-	116.000
Döşeme ve demirbaşlar	803.780	400.131	-	1.203.911
Özel maliyetler	1.731.985	-	-	1.731.985
	2.818.171	400.131	-	3.218.302
Birikmiş amortisman (-)				
Makine, tesis ve cihazlar	(116.102)	(14.543)	-	(130.645)
Araçlar	(60.066)	(23.200)	-	(83.266)
Döşeme ve demirbaşlar	(532.303)	(130.704)	-	(663.007)
Özel maliyetler	(156.159)	(326.116)	-	(482.275)
	(864.630)	(494.563)	-	(1.359.193)
Net defter değeri	1.953.541	-	-	1.859.109

KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 ARALIK 2022 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

15. MADDİ DURAN VARLIKLAR (Devamı)

	1 Ocak 2021	İlaveler	Çıkışlar	31 Aralık 2021
Maliyet				
Arsa ve binalar	2.050.930	-	(2.050.930)	-
Makine, tesis ve cihazlar	132.322	34.084	-	166.406
Araçlar	116.000	-	-	116.000
Döşeme ve demirbaşlar	575.200	240.511	(11.931)	803.780
Özel maliyetler	106.183	1.625.802	-	1.731.985
	2.980.635	1.900.397	(2.062.861)	2.818.171
Birikmiş amortisman (-)				
Arsa ve binalar	(827.804)	(36.394)	864.198	-
Makine, tesis ve cihazlar	(99.338)	(16.764)	-	(116.102)
Araçlar	(36.866)	(23.200)	-	(60.066)
Döşeme ve demirbaşlar	(501.495)	(42.184)	11.376	(532.303)
Özel maliyetler	(100.666)	(55.493)	-	(156.159)
	(1.566.169)	(174.035)	875.574	(864.630)
Net defter değeri	1.414.466			1.953.541

31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla maddi duran varlıklar üzerinde ipotek bulunmamaktadır (31 Aralık 2021: Bulunmamaktadır).

16. MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

31 Aralık 2022 ve 2021 tarihleri itibarıyla maddi olmayan duran varlıklar ve ilgili itfa paylarında gerçekleşen hareketler aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak 2022	İlaveler	Çıkışlar	31 Aralık 2022
Maliyet				
Haklar	20.887	96.325	-	117.212
Diğer maddi olmayan duran varlıklar	1.132.610	-	-	1.132.610
	1.153.497	96.325	-	1.249.822
Birikmiş amortisman (-)				
Haklar	(20.887)	(21.712)	-	(42.599)
Diğer maddi olmayan duran varlıklar	(967.828)	(60.952)	-	(1.028.780)
	(988.715)	(82.664)	-	(1.071.379)
Net defter değeri	164.782	-	-	178.443

KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2022 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

16. MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR (Devamı)

	1 Ocak 2021	İlaveler	Çıkışlar	31 Aralık 2021
Maliyet				
Haklar	20.887	-	-	20.887
Diğer maddi olmayan duran varlıklar	974.302	158.308	-	1.132.610
	995.189	158.308	-	1.153.497
Birikmiş amortisman (-)				
Haklar	(20.887)	-	-	(20.887)
Diğer maddi olmayan duran varlıklar	(959.037)	(8.791)	-	(967.828)
	(979.924)	(8.791)	-	(988.715)
Net defter değeri	15.265			164.782

17. KARŞILIKLAR, ŞARTA BAĞLI VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

Şarta bağlı varlık ve yükümlülükler

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

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Alınan teminatlar	1.863.267	1.825.017
Toplam	1.863.267	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 31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla vermiş olduğu TRİK'ler aşağıdaki gibidir:

KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2022 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

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

	31 Aralık 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	2.101.498	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	-	-
	2.101.498	1.000.000

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

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

Şirket'in 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla davacı ve davalı konumunda olduğu davalar bulunmaktadır. Şirket avukatından alınan görüş doğrultusunda davalar ile ilgili risk görülmediğinden Şirket'in finansal tablolarında karşılık ayrılmamıştır. Şirket tarafından önem arz eden davalara ilişkin açıklamalar aşağıda detaylı olarak belirtilmiştir.

b) 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla projeler bazında şerhler, hak ve yükümlülükler aşağıdaki gibidir:

Ankara Ankara (Bilkent) projesi

2021 yılında Ankara Ankara (Bilkent) Projesi kapsamında tüketici dava sayısı on beş iken, bilanço tarihi itibarıyla tüketici davalarının tamamı Şirket lehine sonuçlanmıştır

31 Aralık 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.

Ankara Çankaya projesi

31 Aralık 2021 itibarıyla Şirket'in 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 dava 2022 yılında Şirket lehine sonuçlanmıştır.

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

KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2022 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

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. Mahkemece parselin 2-B parseli olması yönünde karar verilmiştir. Gerekçeli karar yayımlanmıştır. Dava ile ilgili olarak İstinaf Mahkemesi'nde dava şartına aykırılık nedeniyle istinaf başvurusunun kabulüne, ilk derece mahkemesi kararının kaldırılarak davanın yeniden görülmesine karar verilmiştir. İlk derece mahkemesinde dava tekrar görülmüş, parselin 2-B parseli olmasına karar verilmiştir. İlk derece Mahkemesi kararı İstinaf Mahkemesi tarafından bozulmuş olup, dosya temyiz edilmiştir.

Eski 969 parselin (gelen aşamada, en güncel hali ile 18 madde uygulaması sonrası 200 Ada 2 parsel; 18 madde uygulaması öncesinde ise 157 Ada 15 parsel) 6.828,89 m²'lik kısmı için İstanbul-İstanbul site yönetimine 28 Şubat 2018 tarihinde; geri kalan 2.163,09 m²'lik kısmı için ise Şirket'e 2 Mart 2018 tarihinde ilgili parselin satın alımına yönelik tebligatlar ulaşmıştır. Site yönetimi kendisine tebliğ edilen kısım için Şirketi akdi halefi olarak belirlediğinden, her iki kısım için de Şirket Milli Emlak Dairesi'ne alım başvurusu yapmış, peşinat tutarlarını yatırmıştır. Milli Emlak Dairesi tarafından işlemler sonuçlandırılmış (satış işlemi yapılmış) olup, Şirket adına 29/11/2018 tarihli tapu senedi düzenlenmiştir. İstanbul- İstanbul site yönetiminin arsanın satın alınmasını, Şirket'ten talep etmesi beklendiğinden dolayı, Şirket'e satışı yapılan ve toplam yüzölçümü 18 madde uygulaması sonrası 7.207,17 m² olan 200 Ada 2 parsel için 17.038.609 TL'lik bir yükümlülük doğmuştur. (31 Aralık 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 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla toplam 15.675.520 TL ödemeyi gerçekleştirmiştir. (31 Aralık 2021: 12.949.343 TL).

Şirket iç verim oranı yöntemine göre bu yükümlülüğü iskontolayarak 1.201.478 TL tutarındaki karşılığı mali tablolarına yansıtmıştır (31 Aralık 2021: 3.612.536 TL). Şirket de verdiği taahhütler gereği 200 Ada, 2 parselin; site kat maliklerine tapu dağıtımını yapacaktır.

31 ARALIK 2022 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

Bedelsiz iade kapsamındaki eski 1285-1286 ve 1283 parsellerin (18. Madde sonrası 200/1 parsel ile, 200 Ada, 2 parselin küçük bir bölümü) tapuları eski tapu maliklerine 6 Kasım 2017 tarihinde iade edilmiş olup, eski tapu malikleri ile 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.

Göktürk Mahallesi, 1015 sayılı parselle ilgili dava

Şirket İstanbul İli, Eyüp İlçesi, Göktürk Mahallesi, 1015 parsel nolu arsa için asa sahibi ile 2003 yılında gayrimenkul satış vaadi sözleşmesi imzalamış ancak karşı tarafın yükümlülüklerini yerine getirmemesi nedeniyle söz konusu taşınmazı devralamamıştır. Bu konuda Şirket ve karşı taraflar arasında uzun süredir devam eden bir hukuki süreç bulunmaktadır. Son durum itibarıyla İstanbul 16. Asliye Hukuk Mahkemesi'nin 2021/227E sayılı dava dosyasında 755.849 ABD doları alacağın arsa sahibi varislerinden tahsil edilerek Şirket'e ödenmesine karar verilmiştir. Karara dair temyiz başvuruları reddedilmiş olmakla beraber dava dosyası halen Yargıtay'da "karar düzeltme" incelemesi için beklenmektedir. Ayrıca bu konu ile bağlantılı olarak Şirket'in uğradığı müspet zararın ve cezai şartın tazmini amacıyla açmış olduğu İstanbul 41. Asliye Hukuk Mahkemesi'nin 2022/84E sayılı dava dosyasında müspet zarar alacağı tutarı 88.000.000 TL bedele ıslah edilmiş olup, söz konusu davada yargılama devam etmektedir.

Diğer

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.

KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2022 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

18. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR KAPSAMINDA BORÇLAR

31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Ödenecek sosyal güvenlik primleri	1.586.141	525.280
Ödenecek vergi ve fonlar	1.276.187	684.346
Personele borçlar	429.653	27.990
	3.291.981	1.237.616

19. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALARA İLİŞKİN KARŞILIKLAR

31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Uzun vadeli yükümlülükler		
Kıdem tazminatı karşılığı	3.261.797	1.928.836
İzin karşılığı	437.320	152.493
	3.699.117	2.081.329

Kıdem tazminatı karşılığı

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

31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla ödenecek kıdem tazminatı her hizmet yılı için bir aylık maaş üzerinden 15.371,40 TL (31 Aralık 2021: 10.848,59 TL) tavanına tabidir. Şirket'in kıdem tazminatı karşılığının hesaplanmasında 31 Aralık 2022 tarihinden itibaren geçerli olan 15.371,40 TL tavan tutarı dikkate alınmıştır. Kıdem tazminatı yükümlülüğü zorunluluk olmadığından dolayı herhangi bir fonlamaya tabi değildir. Kıdem tazminatı yükümlülüğü şirketin çalışanlarının emekli olmasından doğan gelecekteki olası yükümlülüğün bugünkü değerinin tahminine göre hesaplanır. TMS 19 "Çalışanlara Sağlanan Faydalar", işletmenin yükümlülüklerini tanımlanmış fayda planları kapsamında aktüeryal değerlendirme yöntemleri kullanılarak hesaplanmasını öngörür. Toplam yükümlülüklerin hesaplanmasında kullanılan aktüeryal varsayımlar aşağıda belirtilmiştir. Aktüeryal kayıp/(kazanç) kapsamlı gelir tablosunda "Kâr veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler" içerisinde muhasebeleştirilmiştir.

KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2022 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

19. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALARA İLİŞKİN KARŞILIKLAR (Devamı)

31 Aralık 2022 ve 2021 tarihleri itibarıyla kıdem tazminatı karşılığının hareketleri aşağıdaki gibidir:

	2022	2021
1 Ocak	1.928.836	1.546.688
Hizmet maliyeti	330.345	301.225
Faiz maliyeti	176.600	383.685
Aktüeryal kayıp/(kazanç)	2.016.721	653.957
Dönem içindeki ödemeler (-)	(1.190.705)	(956.719)
31 Aralık	3.261.797	1.928.836

20. DİĞER KISA VE UZUN VADELİ KARŞILIKLAR

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

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Diğer kısa vadeli karşılıklar		
İstanbul-İstanbul taahhüt gider karşılığı	1.201.478	2.495.535
	1.201.478	2.495.535
Diğer uzun vadeli karşılıklar		
İstanbul- İstanbul taahhüt gider karşılığı	-	1.117.000
	-	1.117.000

KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2022 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

21. VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ

Ertelenmiş vergiler

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Ertelenmiş vergi varlıkları	751.612	499.242
Ertelenmiş vergi varlıkları, net	751.612	499.242

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.

31 Aralık 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)	
	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Kıdem tazminatı karşılığı	3.022.214	1.836.295	604.443	367.259
İzin yükümlülüğü karşılığı	219.659	125.430	43.932	25.086
Şüpheli alacak karşılığı	648.360	648.360	129.672	129.672
Maddi ve maddi olmayan varlıklar üzerindeki geçici farklar	(115.048)	(96.757)	(23.010)	(19.351)
Diğer	(17.130)	(17.130)	(3.425)	(3.424)
Ertelenmiş vergi varlıkları/(yükümlülükleri), net	3.758.055	2.496.198	751.612	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 muaftır. Gelir Vergisi Kanunu’na göre ise gayrimenkul yatırım ortaklıklarının kazançları stopaja tabi tutulmuş olmakla birlikte, 93/5148 sayılı Bakanlar Kurulu kararı ile stopaj oranı sıfır olarak belirlenmiştir.

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

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.

31 ARALIK 2022 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

21. VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ (Devamı)

Kâr 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 daimî temsilcisi aracılığı ile gelir elde eden dar mükellef kurumlar ile Türkiye'de yerleşik kurumlara ödenen kâr paylarından (temettüleri) stopaj yapılmaz. Bunların dışında kalan kişi ve kurumlara yapılan temettü ödemeleri %15 oranında stopaja tabidir. Kârın sermayeye ilavesi, kâr dağıtımı sayılmaz.

Şirketler üçer aylık finansal kârları 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 kârlarından mahsup edilemez.

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

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Ödenecek kurumlar vergisi ve gelir vergisi	1.135.357	813.583
Peşin ödenen vergiler	(1.497.320)	(1.392.911)
Ödenecek vergiler, net	(361.963)	(579.328)
	1 Ocak-31 Aralık 2022	1 Ocak-31 Aralık 2021
Câri yıl vergi gideri	(1.135.357)	(813.583)
Ertelenmiş vergi (geliri)/gideri	(163.454)	31.469
Toplam vergi gideri (-)	(1.298.811)	(782.114)

KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2022 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

21. VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ (Devamı)

31 Aralık 2022 ve 2021 tarihi itibarıyla vergi öncesi dönem zararının vergi gideri ile mutabakatı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Vergi öncesi kar	(62.010.101)	25.944.191
Beklenen vergi geliri/(gideri)	14.262.323	(6.486.048)
Üzerinden ertelenmiş vergi hesaplanmayan cari yıl zararı	-	-
Kurumlar vergisinden muaf tutar	(15.106.548)	5.900.141
Vergiye konu olmayan giderler/(gelirler) ve istisnalar, net	(454.586)	(196.207)
Toplam vergi gideri (-)	(1.298.811)	(782.114)

22. ÖZKAYNAKLAR

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

	31 Aralık 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 31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir:

Hissedarlar	31 Aralık 2022		31 Aralık 2021	
	Pay %	Tutar	Pay %	Tutar
Koray Gayrimenkul ve Yatırım A.Ş. (*)	51,00	20.400.000	51,00	20.400.000
Diğer (Halka açık kısım)	49,00	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.'deki 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.

KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2022 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

22. ÖZKAYNAKLAR (Devamı)

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.

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 kârın %5'i olarak ayrılır. İkinci tertip yasal yedekler ise ödenmiş sermayenin %5'ini aşan dağıtılan kârın %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, kâr 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 kâr dağıtım politikalarında belirlenen şekilde kâr payı öderler. Ayrıca, kâr 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.

Kârdan ayrılan kısıtlanmış yedekler önceki dönemlerin kârından, kanun veya sözleşme kaynaklı zorunluluklar nedeniyle veya kâr 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 kâr/zararıyla ilişkilendirilir. Sermaye Piyasası Kurulu'nun 2013/19 no'lu bülteninde belirtilen bu maddeye istinaden önceki dönem ve bu dönem yasal yedek rakamı da kârdan ayrılan kısıtlanmış yedekler rakamına ilave edilerek gösterilmiştir. Kârdan ayrılan kısıtlanmış yedekler 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla 5.228.249 TL'dir (31 Aralık 2021: 5.228.249 TL).

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

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Aktüeryal kazanç (Not 18)	(2.141.536)	(653.957)
Ertelenmiş vergi (Not 21)	415.826	99.530
Toplam	(1.725.710)	(554.427)

KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2022 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

22. ÖZKAYNAKLAR (Devamı)

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

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
1 Ocak	1.662.752	1.406.527
Temettü	(730.665)	(609.425)
Kâr veya zarar tablosu - azınlık payları	1.534.803	1.060.728
Diğer kapsamlı gelir/(gider) tablosu	(815.018)	(195.078)
31 Aralık	1.651.872	1.662.752

23. HÂSILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ

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

	1 Ocak- 31 Aralık 2022	1 Ocak- 31 Aralık 2021
Hâsılat	121.445.095	61.043.046
Satışların maliyeti	(102.722.008)	(48.493.300)
Brüt kâr	18.723.087	12.549.746

31 Aralık 2022 ve 2021 tarihleri itibarıyla satışların ve hizmet gelirlerinin detayları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Bina yönetimi hizmet geliri	91.461.401	44.822.523
Bordro taşıeronluğu gelirleri	7.739.170	4.670.847
Kira gelirleri	5.539.803	3.503.650
Konut satışları	-	3.474.576
Yenileme faaliyetlerinden hizmet gelirleri	9.429.948	650.265
Diğer satışlar	7.274.773	3.921.185
	121.445.095	61.043.046

KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2022 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

24. NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER

31 Aralık 2022 ve 2021 tarihleri itibarıyla satılan malın maliyeti, pazarlama, satış ve dağıtım giderleri ve genel yönetim giderlerinin niteliklerine göre dağılımı aşağıdaki gibidir:

Satışların ve hizmetlerin maliyeti

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Dışarıdan sağlanan fayda ve hizmetler	(62.487.296)	(22.963.791)
Personel giderleri	(27.406.946)	(18.028.853)
Satılan konut maliyeti	-	(2.956.583)
Diğer	(12.827.766)	(4.544.073)
	(102.722.008)	(48.493.300)

Pazarlama giderleri

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Danışmanlık giderleri	-	(273.143)
Personel giderleri	-	(371.805)
Seyahat giderleri	-	(18.434)
Elektrik giderleri	-	(10.884)
Vergi, Resim ve Harçlar	-	(5.331)
Haberleşme giderleri	-	(1.598)
Su giderleri	-	(337)
Diğer	-	(48.237)
	-	(729.769)

Genel yönetim giderleri

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Personel giderleri	(15.213.722)	(6.332.837)
Danışmanlık giderleri	(3.713.677)	(1.543.787)
Seyahat giderleri	(1.091.143)	(613.362)
Amortisman giderleri	(1.079.938)	(392.289)
Vergi Resim ve Harç giderleri	(910.303)	(505.751)
Kira giderleri	(645.167)	(198.482)
Temizlik Giderleri	(137.011)	(18.561)
Haberleşme giderleri	(85.213)	(89.683)
Diğer giderler	(2.789.781)	(1.617.961)
	(25.665.955)	(11.312.713)

KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2022 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

25. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER

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

Esas Faaliyetlerden Diğer Gelirler	1 Ocak- 31 Aralık 2022	1 Ocak- 31 Aralık 2021
Yatırım amaçlı gayrimenkul gerçeğe uygun değer değişimi (Not 14)	61.824.172	13.378.903
Yatırım amaçlı gayrimenkul satış kârı	867.330	1.523.614
Tesvik geliri	184.244	-
Ticari alacak reeskont geliri	79.703	114.201
Maddi duran varlık satış geliri	-	4.321.740
Konusu kalmayan karşılıklar	-	43.794
Diğer	673.912	400.487
	63.629.361	19.782.739

Esas Faaliyetlerden Diğer Giderler	1 Ocak- 31 Aralık 2022	1 Ocak- 31 Aralık 2021
Ticari faaliyetlerden kur farkı gideri (*)	(101.821.674)	-
Ticari reeskont gideri	(13.540.356)	-
Satış sonrası giderler	-	(2.599.136)
İstanbul-İstanbul taahhüt karşılık gideri	-	(909.584)
Hukuki danışmanlık giderleri	-	(25.641)
Şüpheli alacak gideri	-	(223)
Diğer	(2.774.304)	(15.153)
	(118.136.334)	(3.549.737)

(*) Erikli Evleri Projesinin alınmasından kaynaklanan ticari borçların değerlendirilmesinden kaynaklanmıştır (Not 8).

26. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER VE GİDERLER

31 Aralık 2022 ve 2021 tarihleri itibarıyla Şirket'in yatırım faaliyetlerinden gelirleri aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Menkul kıymet geliri	1.556.929	1.433.641
Yatırım fonu gelirleri	-	886.180
	1.556.929	2.319.821

KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2022 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

27. FİNANSMAN GELİRLERİ VE GİDERLERİ

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

Finansman gelirleri	1 Ocak- 31 Aralık 2022	1 Ocak- 31 Aralık 2021
Faiz geliri	1.603.394	1.125.192
Kur farkı geliri	1.139.843	7.481.655
	2.743.237	8.606.847

1 Ocak-31 Aralık 2022 ve 1 Ocak-30 Eylül 2021 tarihleri itibarıyla finansman giderlerinin detayları aşağıdaki gibidir:

Finansman giderleri	1 Ocak- 31 Aralık 2022	1 Ocak- 31 Aralık 2022
Kur farkı gideri	(4.467.851)	(1.550.370)
Kiralama işlemleri faiz giderleri	(392.575)	(172.373)
	(4.860.426)	(1.722.743)

28. PAY BAŞINA KAZANÇ

31 Aralık 2022 ve 2021 tarihleri itibarıyla pay başına kazanç detayları aşağıdaki gibidir:

	01 Ocak- 31 Aralık 2022	01 Ocak- 31 Aralık 2021
Net dönem kârı	(64.843.715)	24.101.349
Her biri 1 TL nominal değerli hisse sayısı	40.000.000	40.000.000
Pay başına kazanç/kayıp	(1,6211)	0,6025

29. BAĞIMSIZ DENETÇİ/BAĞIMSIZ DENETİM KURULUŞUNDAN ALINAN HİZMETLERE İLİŞKİN ÜCRETLER

	1 Ocak - 31 Aralık 2022	1 Ocak - 31 Aralık 2021
Şirket Bağımsız Denetim Firması		
Raporlama dönemine ait bağımsız denetim ücreti (*)	190.000	99.442
Vergi danışmanlık hizmetlerine ilişkin ücretler	-	-
Diğer güvence hizmetlerinin ücreti	-	-
Bağımsız denetim dışı diğer hizmetlerin ücreti	215.000	-
Toplam	405.000	99.442

(*) Tutarlar KDV hariç sunulmuştur.

KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2022 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

30. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

31 Aralık 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	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Ortaklar		
Koray Gayrimenkul ve Yatırım A.Ş.	-	1.010
İlişkili kuruluşlar		
Sunsis Enerji Sistemleri İzleme ve Yönetim A.Ş.	-	1.516
	-	2.526

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
İlişkili taraflara kısa vadeli borçlar		
Orhun Kartal	35.473.957	-
Vehbi Ergin Öztürk	7.601.564	-
Ahmet Salahattin Şakarcan	7.601.564	-
İlişkili taraflara ticari borçlar reeskontu	(1.480.877)	-
İlişkili kuruluşlar		
Diğer	792	594
	49.197.000	594

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
İlişkili taraflara uzun vadeli borçlar		
Orhun Kartal	186.324.697	-
Vehbi Ergin Öztürk	39.926.726	-
Ahmet Salahattin Şakarcan	39.926.726	-
İlişkili taraflara ticari borçlar reeskontu	(15.375.270)	-
	250.802.879	-

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
İlişkili taraflara kısa vadeli diğer borçlar		
Koray Gayrimenkul ve Yatırım A.Ş. (*)	25.900.000	-
	25.900.000	-

Şirket Yönetim Kurulu'nun 22 Nisan 2022 tarihli yönetim kurulu kararına istinaden sermaye artırımında kullanılmak üzere alınan 25.900.000 TL sermaye avansı, sermaye artırımının iptal edilmesi üzerine iade edilmek üzere diğer borçlara alınmıştır.

KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2022 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

30. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

Kısa vadeli borçlanmalar

İlişkili Taraflardan Kısa Vadeli Borçlanmalar	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Faaliyet kiralamasından borçlar		
Sunsis Enerji Sistemleri İzleme ve Yönetim A.Ş. (***)	509.784	225.207
	509.784	225.207

Uzun vadeli borçlanmalar

İlişkili Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmalar	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Faaliyet kiralamasından borçlar		
Sunsis Enerji Sistemleri İzleme ve Yönetim A.Ş. (***)	1.767.485	2.265.112
	1.767.485	2.265.112

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

31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihlerinde sona eren dönemlerine ait ilişkili taraflarla yapılan önemli işlemlerin özeti aşağıda verilmiştir:

İlişkili taraflara yapılan satışlar (*)	1 Ocak- 31 Aralık 2022	1 Ocak- 31 Aralık 2021
Ortaklar		
Koray Gayrimenkul Yatırım A.Ş.	413.094	39.147
Yapı ve Kredi Bankası A.Ş. (**)	-	1.594.901
Diğer		
Sunsis Enerji Sistemleri İzleme ve Yönetim A.Ş.	774.263	159.179
Hüseyin Ayduk Esat Koray	495.480	150.455
Krtl Gayrimenkul ve Danışmanlık A.Ş.	359.909	4.151
Hun Yenilenebilir Enerji Üretim A.Ş.	51.793	-
Kartal Yenilenebilir Enerji Üretim A.Ş.	51.793	-
Koç Holding A.Ş. (**)	-	733.121
Otokoç Otomotiv Ticaret ve San. A.Ş. (**)	-	335.373
Yapı Kredi Yatırım Menkul Değerler A.Ş. (**)	-	312.996
Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	-	167.108
Yapı Kredi Finansal Kiralama A.O. (**)	-	133.278
Yapı Kredi Portföy Yönetimi A.Ş. (**)	-	119.129
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
Divan Turizm İşletmeleri A.Ş. (**)	-	27.816
Batı İşletme Yönetim ve Danışmanlık A.Ş. (**)	-	14.074
Körfez Ulaştırma A.Ş.	-	7.006
Toplam	2.146.332	3.943.910

KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2022 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

30. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

(*) 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- 31 Aralık 2022	1 Ocak- 31 Aralık 2021
Ortaklar		
Koray Gayrimenkul Yatırım A.Ş.	333.922	244.938
Yapı ve Kredi Bankası A.Ş. (**)	-	371.053
Diğer ilişkili kuruluşlar		
Sunsis Enerji Sistemleri İzleme ve Yönetim A.Ş.	348.510	19.541
Koray Sigorta Aracılık Hizmetleri A.Ş.	293.917	126.003
Hüseyin Ayduk Esat Koray	133.531	104.891
Krtl Gayrimenkul ve Danışmanlık A.Ş.	12.488	9.771
Zer Merkezi Hizmetler A.Ş. (**)	-	353.857
Otokoç Otomotiv Ticaret ve San. A.Ş. (**)	-	128.452
Koç Sistem Bilgi İletişim Hizm. A.Ş. (**)	-	70.396
Opet Petrolcülük A.Ş. (**)	-	14.016
Yapı Kredi Yatırım Menkul Değerler A.Ş. (**)	-	4.550
Batı İşletme Yönetim ve Danışmanlık A.Ş.	-	2.333
Tanı Pazarlama İlt. Hiz. A.Ş.	-	761
	1.122.368	1.450.562

İlişkili taraflardan Alınan Stoklar	1 Ocak- 31 Aralık 2022	1 Ocak- 31 Aralık 2021
Erikli Projesi (Not 10)		
Orhun Kartal	201.046.430	-
Vehbi Ergin Öztürk	43.033.052	-
Ahmet Salahattin Şakarcan	43.033.052	-
	287.112.534	-

İlişkili taraflardan elde edilen faiz ve değer artışı geliri	1 Ocak- 31 Aralık 2022	1 Ocak- 31 Aralık 2021
Ortaklar		
Yapı ve Kredi Bankası A.Ş. (**)		
-Faiz geliri	-	58.856
-Yatırım fonu geliri	-	681.480
	-	740.336

KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2022 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

30. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

İlişkili taraflara ödenen faiz ve komisyon giderleri	1 Ocak- 31 Aralık 2022	1 Ocak- 31 Aralık 2021
Ortaklar		
Koray Gayrimenkul ve Yatırım A.Ş.		
-Kiralama yükümlülüğü faiz giderleri	-	172.373
Yapı ve Kredi Bankası A.Ş. (**)		
-Komisyon giderleri	-	8.691
	-	181.064
	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
İlişkili taraflardan gayrimenkul alımı		
Koray Gayrimenkul ve Yatırım A.Ş.	-	9.300.000
İlişkili taraflardan sabit kıymet alımı		
Koray Gayrimenkul ve Yatırım A.Ş.	-	1.625.802
	-	10.925.802

(**) 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.

31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla Grup'un Yönetim Kurulu üyelerine, genel müdür ve yardımcılarına sağlanan faydalar 2.931.784 TL 'dir (31 Aralık 2021: 2.930.869 TL)

31. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

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

Kredi riski

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

KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2022 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

31. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

31 Aralık 2022 ve 2021 tarihleri itibarıyla finansal araç türleri bakımından Grup'un maruz kaldığı kredi risklerini gösteren tablolar aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2022					
	Ticari alacaklar		Diğer alacaklar		Nakit ve nakit benzerleri ve finansal yatırımlar	
	İlişkili taraf	Diğer Taraf	İlişkili taraf	Diğer taraf	İlişkili taraf	Diğer Taraf
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalan azami kredi riski (A+B+C+D+E)	-	7.111.228	-	2.096.563	-	27.838.952
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	-	6.606.572	-	2.096.563	-	27.838.952
B. Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan, aksi takdirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların defter değeri	-	-	-	-	-	-
C. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	-	-
- Teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	504.656	-	-	-	-
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	928.407	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	(928.407)	-	-	-	-
- Net değerinin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-
- Net değerinin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
E. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-	-

KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 ARALIK 2022 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

31. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

	31 Aralık 2021					
	Ticari alacaklar		Diğer alacaklar		Nakit ve nakit benzerleri ve finansal yatırımlar	
	İlişkili taraf	Diğer Taraf	İlişkili taraf	Diğer taraf	İlişkili taraf	Diğer Taraf
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E)	2.526	4.583.112	-	1.004.261	-	33.521.164
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	2.526	6.606.482	-	1.004.261	-	33.521.164
B. Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan, aksi takdirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların defter değeri	-	-	-	-	-	-
C. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	-	-
- Teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	1.071.416	-	-	-	-
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	928.407	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	(928.407)	-	-	-	-
- Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-
- Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
E. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-	-

Grup'un 31 Aralık 2022 ve 2021 tarihleri itibarıyla vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıklarının yaşlandırma tabloları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2022	
	İlişkili taraflardan alacaklar	Diğer Alacaklar
Vadesi üzerinden 1-30 gün geçmiş	-	96.445
Vadesi üzerinden 1-2 ay geçmiş	-	46.427
Vadesi üzerinden 2 aydan fazla geçmiş	-	361.784
	-	504.656

KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2022 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

31. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

	31 Aralık 2021	
	İlişkili taraflardan alacaklar	Diğer Alacaklar
Vadesi üzerinden 1-30 gün geçmiş	-	304.191
Vadesi üzerinden 1-2 ay geçmiş	-	100.710
Vadesi üzerinden 2 aydan fazla geçmiş	-	666.515
	-	1.071.416

Likidite riski

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

Mevcut ve ilerideki muhtemel borç gereksinimlerinin fonlanabilme riski, yeterli sayıda ve yüksek kalitedeki kredi sağlayıcılarının erişilebilirliğinin sürekli kılınması suretiyle yönetilmektedir. Grup yönetimi, likidite riskini yönetmek amacıyla, yatırım ihtiyacı ve geçmiş dönemdeki likidite pozisyonlarını da dikkate alarak banka kredisi kullanmıştır.

Grup'un 31 Aralık 2022 ve 2021 tarihleri itibarıyla finansal yükümlülüklerinden kaynaklanan likidite riskini gösteren tablolar aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2022						Vadesiz
	Defter değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı	3 aya kadar	3 ay-1 yıl arası	1 yıl-5 yıl arası	5 yıl-10 yıl arası	
Finansal borçlar							
- İlişkili taraf	2.277.269	2.277.269	129.868	379.916	1.767.485	-	-
Ticari borçlar							
- İlişkili taraf	299.999.879	316.856.031	791	50.677.086	266.178.154	-	-
- Diğer taraf	209.334.986	219.429.606	12.161.401	31.740.364	175.527.841	-	-
Diğer yükümlülükler							
- İlişkili taraf	25.900.000	25.900.000	25.900.000	-	-	-	-
- Diğer taraf	4.248.242	4.248.242	4.248.242	-	-	-	-
Toplam kaynaklar	541.760.376	568.711.148	42.440.302	82.797.366	443.473.480	-	-

	31 Aralık 2021						Vadesiz
	Defter değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı	3 aya kadar	3 ay-1 yıl arası	1 yıl-5 yıl arası	5 yıl-10 yıl arası	
Finansal borçlar							
- İlişkili taraf	2.490.319	2.490.319	40.722	184.485	2.265.112	-	-
Ticari borçlar							
- İlişkili taraf	594	594	594	-	-	-	-
- Diğer taraf	4.859.998	4.859.998	4.859.998	-	-	-	-
Diğer yükümlülükler							
- Diğer taraf	5.467.182	5.659.045	1.569.779	1.363.089	2.726.177	-	-
Toplam kaynaklar	12.818.093	13.009.956	6.471.093	1.547.574	4.991.289	-	-

KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2022 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

31. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

Yabancı para pozisyonu riski

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

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Döviz cinsinden varlıklar	13.299.215	10.664.252
Döviz cinsinden yükümlülükler	(495.585.768)	-
Net döviz pozisyonu	(482.286.553)	10.664.252

Döviz pozisyonu tablosu						
31 Aralık 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)	13.299.215	710.433	778	10.664.252	800.079	-
Ticari alacaklar	-	-	-	-	-	-
Toplam varlıklar	13.299.215	710.433	778	10.664.252	800.079	-
Kısa vadeli ticari borçlar	-	-	-	-	-	-
Uzun vadeli Ticari borçlar	80.009.061	4.278.948	-	-	-	-
Diğer yükümlülükler	415.576.707	22.225.374	-	-	-	-
Toplam yükümlülükler	495.585.768	26.504.322	-	-	-	-
Net yabancı para varlıklar/(yükümlülükler) pozisyonu	(482.286.553)	(25.793.889)	778	10.664.252	800.079	-

Şirket'in 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla elinde bulundurduğu yabancı para cinsinden varlıkları ve yükümlükleri sebebi ile döviz kurundaki değişimlere duyarlılığı aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2022				
Kâr/(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 kâr/(zarar)	(96.460.376)	96.460.376	(96.460.376)	96.460.376
2. ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
3. ABD Doları net etki (1+2)	(96.460.376)	96.460.376	(96.460.376)	96.460.376
Euro'nun TL karşısında %20 değerlenmesi/değer kaybetmesi halinde				
4. Euro net varlık sebebi ile oluşan kâr/(zarar)	3.065	(3.065)	3.065	(3.065)
5. Euro riskinden korunan kısım	-	-	-	-
6. Euro net etki (4+5)	3.065	(3.065)	3.065	(3.065)
Toplam (3+6)	(96.457.311)	96.457.311	(96.457.311)	96.457.311

KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2022 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

31. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

	31 Aralık 2021			
	Kâr/(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 kâr/(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 kâr/(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)

Faiz oranı riski

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

Şirket'in 31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla faiz oranına duyarlı finansal araçlarını gösteren tablo aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Sabit faizli finansal araçlar		
Finansal varlıklar	13.320.991	10.664.260

Sermaye yönetimi

Şirket, sermayesini ve alınan kredileri en iyi getiri sağlayacak şekilde yönetmeye çalışmaktadır. Şirket yönetimi finansal riskleri azaltan, Şirket'in kredibilitesini yükseltici, Şirket'in devamlılığını, büyümesini ve kârlılığını artırıcı politikalar belirler ve izler. Şirket sermaye yapısı söz konusu politikaları destekleyici seviyede olmalıdır. Şirket yönetimi sermaye ihtiyacının karşılanması ile ilgili gerekli önlemleri alır. 31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla amaçlarda, politikalarda ve süreçlerde bir değişiklik yapılmamıştır.

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

KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2022 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

31. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

Finansal araçların gerçeğe uygun değeri

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

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

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

Finansal varlıklar

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

Finansal yükümlülükler

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

Finansal olmayan varlıklar

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

Yatırım amaçlı gayrimenkuller

Şirket'in 31 Aralık 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla gerçeğe uygun değeri pazar yaklaşımı yöntemiyle hesaplanan yatırım amaçlı gayrimenkullerin duyarlılık analizi aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2022	Emsal kira/ m ² bedeli	Duyarlılık analizi	Gerçeğe uygun değer üzerindeki kâr etkisi	Gerçeğe uygun değer üzerindeki zarar etkisi
Ankara Çankaya	51.495	%10	7.900.000	(7.900.000)
Kağıthane Ofis Park	30.563	%10	1.570.000	(1.570.000)
Yapı Kredi Plaza	77.626	%10	3.000.000	(3.000.000)

KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2022 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

31. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

31 Aralık 2021	Emsal kira/ m ² bedeli	Duyarlılık analizi	Gerçeğe uygun değer üzerindeki kâr etkisi	Gerçeğe uygun değer üzerindeki zarar etkisi
Ankara Çankaya	20.355	%10	4.864.583	(4.864.583)
Kağıthane Ofis Park	16.902	%10	911.000	(911.000)
Levent Loft 2 (Bahçe)	22.750	%10	773.500	(773.500)
Elit Residence	24.504	%10	935.500	(935.500)

Gerçeğe uygun değer ölçümleri:

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

- Seviye 1:** Özdeş varlıklar ya da borçlar için aktif piyasalardaki kayıtlı (düzeltilmemiş) fiyatlar.
- Seviye 2:** 1 inci seviyede yer alan kayıtlı fiyatlar dışında kalan ve varlıklar ya da borçlar açısından doğrudan (fiyatlar aracılığıyla) ya da dolaylı olarak (fiyatlardan türetilmek suretiyle) gözlemlenebilir nitelikteki veriler.
- Seviye 3:** Varlık ya da borçlara ilişkin olarak gözlemlenebilir piyasa verilerine dayanmayan veriler.

	31 Aralık 2022	Seviye 1	Seviye 2	Seviye 3
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	124.700.000	-	124.700.000	-

	31 Aralık 2021	Seviye 1	Seviye 2	Seviye 3
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	74.875.827	-	74.875.827	-

31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla Şirket'in tüm yatırım amaçlı gayrimenkullerinin değerlemesinde pazar yaklaşımı yöntemi kullanılmıştır.

32. BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Emeklilikte Yaşa Takılanlara (EYT) ilişkin düzenlemenin yer aldığı 7438 sayılı Sosyal Sigortalar ve Genel Sağlık Sigortası Kanunu ile 375 Sayılı Kanun Hükmünde Kararnamede Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun 3 Mart 2023 tarihli ve 32121 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe girmiştir. Düzenleme TMS 10 Raporlama Döneminden Sonraki Olaylar standardı kapsamında raporlama döneminden sonraki düzeltme gerektirmeyen bir olay olarak değerlendirilmekle birlikte, Grup'un operasyonları ve finansal durumu üzerindeki etkisinin ölçülmesine ilişkin çalışmalar devam etmektedir.

KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2022 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla, 13 Haziran 2013 tarih ve 28676 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan 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	31 Aralık 2022 (TL)	31 Aralık 2021 (TL)
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(b)	13.991.147	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)	575.096.436	76.380.620
C	İştirakler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(b)	205.341	205.341
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 23/(f)	-	-
	Diğer Varlıklar		11.542.538	7.207.847
D	Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 3/(p)	600.835.462	110.479.021
E	Finansal Borçlar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 31	2.277.269	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)	25.900.000	-
İ	Özkaynaklar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 31	38.086.067	103.829.118
	Diğer Kaynaklar		534.572.126	4.159.584
D	Toplam Kaynaklar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 3/(p)	600.835.462	110.479.021
	Konsolide Olmayan (Bireysel) Diğer Finansal Bilgiler	İlgili Düzenleme	31 Aralık 2022 (TL)	31 Aralık 2021 (TL)
A1	Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 yıllık Gayrimenkul Ödemeleri İçin Tutulan Kısımları	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(b)	-	-
A2	Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat /Özel Cârî-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat/Katılma Hesabı	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(b)	13.991.147	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	İşletmeciler 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	1.593.050	1.000.000
K	Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyet Ortaklığına 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)	13.963.287	10.664.260

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2022 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	31 Aralık 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	95,72%	69,14%
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(b)	(A+C-A1)/D	Azami %49	2,36%	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	0,03%	0,19%
7	Borçlanma Sınırı	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 31	(E+F+G+H+J)/İ	Azami %500	78,17%	3,36%
8	Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat/Özel Cârî-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat/Katılma Hesabı	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(b)	(A2-A1)/D	Azami %10	2,33%	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	2,32%	9,65%

.....