

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

**1 OCAK - 31 MART 2021 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLAR**

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

İÇİNDEKİLER

SAYFA

KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU.....	1 - 2
KONSOLİDE KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU	3
KONSOLİDE ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU.....	4
KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOLARI.....	5
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR.....	6-40
NOT 1 GRUP'UN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU.....	6
NOT 2 KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR.....	7-15
NOT 3 BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA.....	15-16
NOT 4 NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ.....	16-17
NOT 5 FİNANSAL YATIRIMLAR.....	17-18
NOT 6 TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR.....	19
NOT 7 DİĞER ALACAK VE BORÇLAR.....	20
NOT 8 STOKLAR.....	21
NOT 9 DİĞER DÖNEN VARLIKLAR.....	21
NOT 10 YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER.....	22
NOT 11 MADDİ DURAN VARLIKLAR.....	23
NOT 12 MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR.....	23
NOT 13 KARŞILIKLAR, ŞARTA BAĞLI VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER.....	23-28
NOT 14 ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR KAPSAMINDA BORÇLAR.....	28
NOT 15 ERTELENMİŞ GELİRLER.....	28
NOT 16 DİĞER KISA VE UZUN VADELİ KARŞILIKLAR.....	29
NOT 17 VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ.....	29-31
NOT 18 İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI.....	31-33
NOT 19 ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER.....	34
NOT 20 FİNANSMAN GELİRLERİ VE GİDERLERİ.....	34
NOT 21 YABANCI PARA POZİSYONU.....	35-36
NOT 22 BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR.....	36-38
NOT 23 FİNANSAL TABLOLARI ÖNEMLİ ÖLÇÜDE ETKİLEYEN YA DA MALİ TABLOLARIN AÇIK, YORUMLANABİLİR VE ANLAŞILABİLİR OLMASI AÇISINDAN AÇIKLANMASI GEREKLİ OLAN DİĞER HUSUSLAR.....	38-39
EK DİPNOT PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ.....	39-40

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 MART 2021 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU (BİLANÇO)

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

	Dipnot Referansları	Bağımsız denetimden geçmemiş 31 Mart 2021	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2020
VARLIKLAR			
Dönen varlıklar		38.040.810	36.496.979
Nakit ve nakit benzerleri	4	13.157.256	13.580.293
Finansal yatırımlar	5	15.635.216	13.912.376
Ticari alacaklar			
- İlişkili taraflardan ticari alacaklar	6, 18	74.156	56.424
- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	6	6.994.235	3.772.285
Diğer alacaklar			
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	7	876.278	166.160
Stoklar	8	-	2.956.583
Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar	17	752.397	804.233
Peşin ödenmiş giderler		532.590	610.103
Diğer dönen varlıklar	9	18.682	638.522
Duran varlıklar		60.729.808	60.903.261
Ticari alacaklar			
- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	6	443.425	507.446
Diğer alacaklar			
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	7	275.587	360.820
Stoklar	8	1.437.434	1.425.097
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	10	56.811.924	56.811.924
Maddi duran varlıklar	11	1.386.721	1.414.466
Maddi olmayan duran varlıklar	12	13.090	15.265
Ertelenmiş vergi varlığı	17	361.627	368.243
Toplam varlıklar		98.770.618	97.400.240

Takip eden açıklama ve dipnotlar bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 MART 2021 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU (BİLANÇO)

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

	Dipnot Referansları	Bağımsız denetimden geçmemiş 31 Mart 2021	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2020
KAYNAKLAR			
Kısa vadeli yükümlülükler		8.629.706	7.913.939
Ticari borçlar			
- İlişkili taraflara borçlar	6, 18	172.290	577.176
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	6	3.086.695	2.832.777
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	14	1.041.454	1.094.671
Diğer borçlar			
- İlişkili taraflara diğer borçlar	7	609.425	273.849
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	7	244.436	215.969
Ertelenmiş gelirler (müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerin dışında kalanlar)	15	887.742	350.695
Kısa vadeli karşılıklar			
- Diğer kısa vadeli karşılıklar	16	2.587.664	2.568.802
Uzun vadeli yükümlülükler		5.691.967	5.720.503
Diğer borçlar			
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	7	369.361	369.361
Uzun vadeli karşılıklar			
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar		2.088.863	2.232.528
- Diğer uzun vadeli karşılıklar	16	3.233.743	3.118.614
Özkaynaklar		84.448.945	83.765.798
Ana ortaklığa ait özkaynaklar		83.643.085	82.359.271
Ödenmiş sermaye		40.000.000	40.000.000
Sermaye düzeltme farkları		91.449.175	91.449.175
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler			
- Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları (kayıpları)		(749.761)	(886.560)
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler		5.228.249	5.228.249
Geçmiş yıllar karları veya zararları		(53.431.593)	(54.971.989)
Net dönem karı veya zararı		1.147.015	1.540.396
Kontrol gücü olmayan paylar		805.860	1.406.527
Toplam kaynaklar		98.770.618	97.400.240

Takip eden açıklama ve dipnotlar bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 MART 2021 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU

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

	Dipnot Referansları	Bağımsız denetimden geçmemiş 31 Mart 2021	Bağımsız denetimden geçmemiş 31 Mart 2020
<u>Kar veya zarar kısmı</u>			
Hasılat		16.315.983	13.485.845
Satışların maliyeti (-)		(13.005.896)	(10.583.561)
Brüt kar (zarar)		3.310.087	2.902.284
Genel yönetim giderleri (-)		(2.921.498)	(2.831.510)
Pazarlama giderleri (-)		(189.306)	(274.088)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	19	88.357	72.334
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	19	(796.400)	(846.840)
Esas faaliyet karı (zararı)		(508.760)	(977.820)
Yatırım faaliyetlerinden gelirler		719.133	439.532
Finansman geliri (gideri) öncesi faaliyet karı (zararı)		210.373	(538.288)
Finansman gelirleri	20	1.085.518	231.609
Finansman giderleri (-)	20	(19.217)	(344)
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi karı (zararı)		1.276.674	(307.023)
Sürdürülen faaliyetler vergi (gideri) geliri		(143.377)	(117.209)
Dönem vergi (gideri) geliri	17	(148.229)	(165.949)
Ertelenmiş vergi (gideri) geliri	17	4.852	48.740
Sürdürülen faaliyetler dönem karı (zararı)		1.133.297	(424.232)
Dönem karı (zararı)		1.133.297	(424.232)
<u>Dönem karının (zararının) dağılımı</u>			
Kontrol gücü olmayan paylar		(13.718)	98.842
Ana ortaklık payları		1.147.015	(523.074)
Pay başına kazanç (zarar)		0,0287	(0,0131)
<u>Diğer kapsamlı gelir/(gider) kısmı</u>			
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar			
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları (kayıpları)		170.743	151.896
Ertelenmiş vergi (gideri) geliri		(11.468)	(7.058)
DİĞER KAPSAMLI GELİR (GİDER)		159.275	144.838
TOPLAM KAPSAMLI GELİR (GİDER)		1.292.572	(279.394)
<u>Toplam kapsamlı gelirin (giderin) dağılımı</u>			
Kontrol gücü olmayan paylar		8.759	112.675
Ana ortaklık payları		1.283.813	(392.069)

Takip eden açıklama ve dipnotlar bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 MART 2020 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU

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

	Ödenmiş sermaye	Sermaye düzeltme farkları	Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelir (giderler)	Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları/ (kayıpları)	Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	Birikmiş karlar/(zararlar)		Kontrol gücü olmayan paylar	Toplam özkaynaklar	
						Geçmiş yıllar kar/zararları	Net dönem karı/(zararı)			
1 Ocak 2021	40.000.000	91.449.175		(886.560)	5.228.249	(54.971.989)	1.540.396	82.359.271	1.406.527	83.765.798
Transferler	-	-	-	-	-	1.540.396	(1.540.396)	-	-	-
Kar payları	-	-	-	-	-	-	-	-	(609.425)	(609.425)
<i>Diğer kapsamlı gelir (gider)</i>	-	-	136.799	-	-	-	-	136.799	22.476	159.275
<i>Net dönem karı (zararı)</i>	-	-	-	-	-	-	1.147.015	1.147.015	(13.718)	1.133.297
Toplam kapsamlı gelir (gider)	-	-	136.799	-	-	-	1.147.015	1.283.814	8.758	1.292.572
31 Mart 2021	40.000.000	91.449.175		(749.761)	5.228.249	(53.431.593)	1.147.015	83.643.085	805.860	84.448.945
1 Ocak 2020	40.000.000	91.449.175		(913.774)	5.228.249	(58.850.302)	3.878.313	80.791.661	1.141.461	81.933.122
Transferler	-	-	-	-	-	3.878.313	(3.878.313)	-	-	-
Kar payları	-	-	-	-	-	-	-	-	(365.132)	(365.132)
<i>Diğer kapsamlı gelir (gider)</i>	-	-	131.004	-	-	-	-	131.004	13.833	144.837
<i>Net dönem karı (zararı)</i>	-	-	-	-	-	-	(523.074)	(523.074)	98.842	(424.232)
Toplam kapsamlı gelir (gider)	-	-	131.004	-	-	-	(523.074)	(392.070)	112.675	(279.395)
31 Mart 2020	40.000.000	91.449.175		(782.770)	5.228.249	(54.971.989)	(523.074)	80.399.591	889.004	81.288.595

Takip eden açıklama ve dipnotlar bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 MART 2021 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOSU

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

Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)	Dipnot referansları	Bağımsız denetimden geçmemiş 1 Ocak - 31 Mart 2021	Bağımsız denetimden geçmemiş 1 Ocak - 31 Mart 2020
İşletme faaliyetlerinden nakit akışları		(223.404)	(1.409.873)
Dönem karı (zararı)		1.133.297	(424.232)
Dönem net karı (zararı) mutabakatı ile ilgili düzeltmeler		674.850	399.013
Amortisman ve itfa gideri ile ilgili düzeltmeler	11, 12	32.004	31.222
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler		439.431	677.014
<i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar (iptali) ile ilgili düzeltmeler</i>		<i>303.142</i>	<i>375.751</i>
<i>Dava ve/veya ceza karşılıkları (iptali) ile ilgili düzeltmeler</i>	19	<i>2.298</i>	<i>27.260</i>
<i>Sektörel gereksinimler çerçevesinde ayrılan karşılıklar (iptali) ile ilgili düzeltmeler</i>		<i>133.991</i>	<i>274.003</i>
Faiz (gelirleri) ve giderleri ile ilgili düzeltmeler	20	(76.301)	(231.609)
Vergi (geliri) gideri ile ilgili düzeltmeler		143.377	117.209
Maddi duran varlıkların elden çıkarılmasından kaynaklanan kayıplar (kazançlar) ile ilgili düzeltmeler	11	-	(137.160)
Kar/(zarar) mutabakatı ile ilgili diğer düzeltmeler	19	136.339	(57.663)
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler		(1.659.093)	(1.102.908)
Finansal yatırımlardaki azalış (artış)	5	(1.722.840)	(1.037.193)
Ticari alacaklardaki azalış (artış) ile ilgili düzeltmeler	6	(3.314.296)	(917.339)
Faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki azalış (artış) ile ilgili düzeltmeler		72.468	(450.164)
Stoklardaki azalışlar (artışlar) ile ilgili düzeltmeler	8	2.944.246	(39.435)
Ticari borçlardaki artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler	6	(150.968)	634.292
Faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler		(24.750)	470.973
Ertelemiş gelirlerdeki (müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerin dışında kalanlar) artış (azalış)		537.047	235.958
Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları		149.054	(1.128.127)
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar kapsamında yapılan ödemeler		(276.065)	(151.627)
Vergi iadeleri (ödemeleri)		(96.393)	(130.119)
Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları		(2.084)	113.407
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların satışından kaynaklanan nakit girişleri	11, 12	-	137.830
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları	11, 12	(2.084)	(24.423)
Finansman faaliyetlerinden nakit akışları		(195.707)	238.605
Ödenen temettüleri		(273.849)	-
Alınan faiz		78.142	238.605
Nakit ve nakit benzerlerindeki net artış/(azalış)		(421.195)	(1.057.861)
Dönem başı nakit ve nakit benzerleri	4	13.572.694	10.610.125
Dönem sonu nakit ve nakit benzerleri	4	13.151.499	9.552.264

Takip eden açıklama ve dipnotlar bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 MART 2021 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

1. GRUP’UN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

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

Şirket, Sermaye Piyasası Kurulu’na (“SPK”) kayıtlıdır ve hisseleri 1998 yılından beri Borsa İstanbul’da (“BİST”) işlem görmektedir. Şirket; SPK’nın faaliyet esasları, portföy yatırım politikaları ve yönetim sınırlamalarındaki düzenlemelerine ve ilgili mevzuata uymakla yükümlüdür. 31 Mart 2021 tarihi itibarıyla, Şirket’in BİST’e kayıtlı %49 oranında hissesi mevcuttur ve Şirket’in hisselerinin çoğunluğunu elinde bulunduran hissedarlar ve hisse oranları aşağıdaki gibidir:

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

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

(**) Şirket ortaklarından Koray Gayrimenkul ve Yatırım A.Ş. ile Yapı ve Kredi Bankası A.Ş. ve Şirket’in diğer A Grubu pay sahipleri (Selim Koray, Murat Koray, Semra Turgut, Süleyman Yerçil, Mustafa Ayhan Gönül, Gülümser Erdoğan, Mustafa Sinan Gönül, Nurşin Gönül, Burçin Bahadır Erdoğan, Burcu Erdoğan Gönül) arasında yapılması öngörülen ve yetkili kurumların onayına tabi pay devirlerine ilişkin bilgiler 24.02.2021, 25.02.2021 ve 26.02.2021 tarihlerinde KAP’ta kamuya açıklanmış olup konuyla ilgili detaylı bilgiler 22 numaralı dipnotta yer almaktadır. 31 Mart 2021 tarihi itibarıyla söz konusu pay devri gerçekleşmemiş olduğundan, raporlama tarihi itibarıyla pay oranlarında değişiklik olmamıştır.

Şirket, Yapı ve Kredi Bankası A.Ş. ile Koray Grubu tarafından birlikte kontrol edilmektedir. Bununla birlikte 22 numaralı dipnotta belirtildiği üzere öngörülen pay devirlerinin tamamlanması halinde Şirket Koray Grubu tarafından kontrol edilecektir.

Şirket’in bağlı ortaklığı (“Grup”) Dipnot 2’de açıklanmıştır. Şirket ve bağlı ortaklığı hepsi birlikte “Grup” olarak adlandırılmıştır.

Grup’un 31 Mart 2021 tarihi itibarıyla ortalama çalışan sayısı 245 kişidir (31 Aralık 2020: 253 kişi).

Şirket’in bağlı ortaklığı YKS Tesis Yönetim Hizmetleri A.Ş. tarafından bina yönetimi hizmeti sunmaktadır.

Finansal tabloların onaylanması

31 Mart 2021 tarihi ve bu tarihte sona eren ara hesap dönemine ait olarak hazırlanan özet konsolide finansal tablolar, Yönetim Kurulu tarafından 28 Nisan 2021 tarihinde onaylanmıştır. Genel Kurul ve bazı düzenleyici kurumlar onaylanan konsolide finansal tabloları değiştirme yetkisine sahiptir.

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 MART 2021 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir)

2. KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1 Sunuma ilişkin temel esaslar

2.1.1 Uygulanan muhasebe standartları

İlişikteki konsolide finansal tablolar Sermaye Piyasası Kurulu’nun (“SPK”) 13 Haziran 2013 tarih ve 28676 sayılı Resmi Gazete’de yayınlanan Seri II, 14.1 no’lu “Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği” (“Tebliğ”) ve ve 28 Mayıs 2013 tarih ve 28660 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği” hükümlerine uygun olarak hazırlanmıştır.

SPK mevzuatına göre raporlama yapan şirketler Tebliğin 5. Maddesine göre Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu (“KGK”) tarafından yayımlanan Türkiye Finansal Raporlama Standartları ile bunlara ilişkin ek ve yorumları (“TFRS”) uygularlar.

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

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

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

2.1.2 Konsolidasyon esasları

- Ara dönem özet konsolide finansal tablolar ana ortaklık Yapı Kredi 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.
- Yapı Kredi 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 Mart 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla konsolidasyona tabi tutulan Bağlı Ortaklık ve ortaklık oranı aşağıdaki gibidir:

	YK Koray’ın doğrudan ve dolaylı kontrolü (%) 31 Mart 2021	YK Koray’ın doğrudan ve dolaylı kontrolü (%) 31 Aralık 2020
YKS Tesis Yönetim Hizmetleri A.Ş.	51,00	51,00

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 MART 2021 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)

2. KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.1 Sunuma ilişkin temel esaslar (Devamı)

Şirket'in 31 Aralık 2004 tarihinde Yapı ve Kredi Bankası A.Ş.'den %43,65 ve Bayındırlık İşleri A.Ş.'den %7,35 oranlarında hisselerini alarak toplam %51 oranında iştirak ettiği bağlı ortaklığı, YKS Tesis Yönetim Hizmetleri A.Ş. 25 Ekim 1988 tarihinde kurulmuş olup faaliyet konusu Yapı Kredi Plaza ve diğer kompleks kuruluş ve sitelere yönetim-işletim hizmeti, danışmanlık ve proje hizmetleri vermektir. Şirket'in 31 Mart 2021 tarihi itibarıyla ortalama çalışan sayısı 237 kişidir (31 Aralık 2020: 244 kişi).

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

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

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

2.1.3 Netleştirme/Mahsup

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

2.1.4 İşletmenin sürekliliği

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

2.1.5 İşlevsel ve raporlama para birimi

Grup'un ara dönem özet 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.

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 MART 2021 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)

2. KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.1 Sunuma ilişkin temel esaslar (Devamı)

2.1.6 Karşılaştırmalı bilgiler ve önceki dönem tarihli finansal tabloların yeniden düzenlenmesi

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

2.1.7 Finansal tabloların hazırlanış şekli

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

2.2 Muhasebe politikalarındaki değişiklikler

a. 31 Mart 2021 tarihi itibarıyla yürürlükte olan yeni standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar:

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

- a) TMS/TFRS'nin başlığı,
 - b) muhasebe politikası değişikliğinin varsa ilgili geçiş hükümlerine uygun olarak yapıldığı,
 - c) muhasebe politikasında değişikliğin açıklaması,
 - d) varsa geçiş hükümlerinin açıklaması,
 - e) varsa geçiş hükümlerinin ileriki dönemlere olabilecek etkileri,
 - f) mümkün olduğunca, cari ve sunulan her bir önceki dönem ile ilgili düzeltme tutarları:
 - i. etkilenen her bir finansal tablo kalemi için sunulmalı ve
 - ii. şirket için "TMS 33, Hisse Başına Kazanç"; standardı geçerliyse adi hisse ve seyreltilmiş hisse başına kazanç tutarları tekrar hesaplanmalıdır.
 - g) eğer mümkünse sunulmayan dönemlerden önceki dönemlere ait düzeltme tutarları ve
 - h) geçmişe dönük uygulama herhangi bir dönem veya dönemler için mümkün değilse bu duruma yol açan olaylar açıklanmalı ve muhasebe politikasındaki değişikliğin hangi tarihten itibaren ve ne şekilde uygulandığı açıklanmalıdır.
- **TMS 1 ve TMS 8 önemlilik tanımındaki değişiklikler;** 1 Ocak 2020 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. TMS 1 "Finansal Tabloların Sunuluşu" ve TMS 8 "Muhasebe Politikaları, Muhasebe Politikalarındaki Değişiklikler ve Hatalar" daki değişiklikler ile bu değişikliklere bağlı olarak diğer TFRS'lerdeki değişiklikler aşağıdaki gibidir:
- i) TFRS ve finansal raporlama çerçevesi ile tutarlı önemlilik tanımı kullanımı
 - ii) önemlilik tanımının açıklamasının netleştirilmesi ve
 - iii) önemli olmayan bilgilerle ilgili olarak TMS 1'deki bazı rehberliklerin dahil edilmesi

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 MART 2021 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir)

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

2.2 Muhasebe politikalarındaki değişiklikler (Devamı)

- **TFRS 3’teki değişiklikler – işletme tanımı;** 1 Ocak 2020 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikte birlikte işletme tanımı revize edilmiştir. UMSK tarafından alınan geri bildirimlere göre, genellikle mevcut uygulama rehberliğinin çok karmaşık olduğu düşünülmektedir ve bu işletme birleşmeleri tanımının karşılanması için çok fazla işlemle sonuçlanmaktadır.
- **TFRS 9, TMS 39 ve TFRS 7’deki değişiklikler-** Gösterge faiz oranı reformu; 1 Ocak 2020 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler gösterge faiz oranı reformu ile ilgili olarak belirli kolaylaştırıcı uygulamalar sağlar. Bu uygulamalar korunma muhasebesi ile ilgilidir ve IBOR reformunun etkisi genellikle riskten korunma muhasebesinin sona ermesine neden olmamalıdır. Bununla birlikte herhangi bir riskten korunma etkinizliğinin gelir tablosunda kaydedilmeye devam etmesi gerekir. IBOR bazlı sözleşmelerde korunma muhasebesinin yaygın olması göz önüne alındığında bu kolaylaştırıcı uygulamalar sektördeki tüm şirketleri etkileyecektir.

b. 31 Mart 2021 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş olan standartlar ve değişiklikler:

- **TFRS 16 ‘Kiralamalar - COVID 19 Kira imtiyazlarına ilişkin’ değişiklikler;** Mart 2021 itibarıyla bu değişiklik Haziran 2022’ye kadar uzatılmış ve 1 Nisan 2021’den itibaren geçerlidir. COVID-19 salgını sebebiyle kiracılara kira ödemelerinde bazı imtiyazlar sağlanmıştır. Bu imtiyazlar, kira ödemelerine ara verilmesi veya ertelenmesi dahil olmak üzere çeşitli şekillerde olabilir. 28 Mayıs 2020 tarihinde, UMSK UFRS 16 Kiralamalar standardında yayımladığı değişiklik ile kiracıların kira ödemelerinde COVID-19 sebebiyle tanınan imtiyazların, kiralamada yapılan bir değişiklik olup olmadığını değerlendirmemeleri konusunda isteğe bağlı kolaylaştırıcı bir uygulama getirmiştir. Kiracılar, bu tür kira imtiyazlarını kiralamada yapılan bir değişiklik olmaması durumunda geçerli olan hükümler uyarınca muhasebeleştirmeyi seçebilirler. Bu uygulama kolaylığı çoğu zaman kira ödemelerinde azalmayı tetikleyen olay veya koşulun ortaya çıktığı dönemlerde kira imtiyazının değişken kira ödemesi olarak muhasebeleştirilmesine neden olur.
- **TFRS 17, “Sigorta Sözleşmeleri”;** 1 Ocak 2023 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu standart, halihazırda çok çeşitli uygulamalara izin veren TFRS 4’ün yerine geçmektedir. TFRS 17, sigorta sözleşmeleri ile isteğe bağlı katılım özelliğine sahip yatırım sözleşmeleri düzenleyen tüm işletmelerin muhasebesini temelden değiştirecektir.
- **TMS 1, “Finansal tabloların sunumu” standardının yükümlülüklerin sınıflandırılmasına ilişkin değişikliği;** 1 Ocak 2022 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. TMS 1, "Finansal tabloların sunumu" standardında yapılan bu dar kapsamlı değişiklikler, raporlama dönemi sonunda mevcut olan haklara bağlı olarak yükümlülüklerin cari veya cari olmayan olarak sınıflandırıldığını açıklamaktadır. Sınıflandırma, raporlama tarihinden sonraki olaylar veya işletmenin beklentilerinden etkilenmemektedir (örneğin, bir imtiyazın alınması veya sözleşmenin ihlali). Değişiklik ayrıca, TMS 1’in bir yükümlülüğün “ödenmesi” nin ne anlama geldiğini açıklığa kavuşturmaktadır.

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 MART 2021 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)

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

2.2 Muhasebe politikalarındaki değişiklikler (Devamı)

- **TFRS 3, TMS 16, TMS 37’de yapılan dar kapsamlı değişiklikler ve TFRS 1, TFRS 9, TMS 41 ve TFRS 16’da yapılan bazı yıllık iyileştirmeler;** 1 Ocak 2022 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir.
 - o **TFRS 3 ‘İşletme birleşmeleri’nde yapılan değişiklikler;** bu değişiklik İşletme birleşmeleri için muhasebe gerekliliklerini değiştirmeden TFRS 3’te Finansal Raporlama için Kavramsal Çerçeveye yapılan bir referansı güncellemektedir.
 - o **TMS 16 ‘Maddi duran varlıklar’ da yapılan değişiklikler;** bir şirketin, varlık kullanıma hazır hale gelene kadar üretilen ürünlerin satışından elde edilen gelirin maddi duran varlığın tutarından düşülmesini yasaklamaktadır. Bunun yerine, şirket bu tür satış gelirlerini ve ilgili maliyeti kar veya zarara yansıtacaktır.
 - o **TMS 37, ‘Karşılıklar, Koşullu Borçlar ve Koşullu Varlıklar’ da yapılan değişiklikler’** bu değişiklik bir sözleşmeden zarar edilip edilmeyeceğine karar verirken bir şirketin hangi maliyetleri içerdiğini belirtir.

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

- **TMS 1, Uygulama Bildirimi 2 ve TMS 8’deki dar kapsamlı değişiklikler;** 1 Ocak 2023 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler muhasebe politikası açıklamalarını iyileştirmeyi ve finansal tablo kullanıcılarının muhasebe tahminlerindeki değişiklikler ile muhasebe politikalarındaki değişiklikleri ayırt etmelerine yardımcı olmayı amaçlamaktadır.
- **TFRS 9, TMS 39, TFRS 7, TFRS 4 ve TFRS 16’daki değişiklikler - Gösterge faiz oranı reformu Faz 2;** 1 Ocak 2021 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu Faz 2 değişikliği, bir gösterge faiz oranının alternatifleriyle değiştirilmesi de dahil olmak üzere reformların uygulanmasından kaynaklanan sorunları ele almaktadır.
- **TFRS 17 ve TFRS 4 “Sigorta Sözleşmeleri”nde yapılan değişiklikler, TFRS 9’un uygulanmasının ertelenmesi;** 1 Ocak 2023 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler, TFRS 9 Finansal Araçlar standardının uygulanma tarihine yönelik, TFRS 4’teki geçici muafiyetin sabit tarihi 1 Ocak 2023’e ertelenmiştir.

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 MART 2021 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

2.3 Değişen muhasebe politikalarının etkileri

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

Grup sunduğu finansal tablolarında birbiriyle tutarlı muhasebe politikaları uygulamıştır. Grup'un cari dönem içerisinde muhasebe politika ve tahminlerinde gerçekleşen önemli değişiklikleri bulunmamakla birlikte finansal yatırımlar altında sınıflandırdığı bono için iç verime dayalı, devlet tahvili için ise piyasa verileri alınarak hesaplanan ağırlıklı ortalama fiyatları üzerinden faiz geliri hesaplayıp muhasebeleştirilmektedir. Ayrıca, Grup vadeli mevduatlarının faiz hesaplamasında, 2019 yılı ilk üç çeyreğinde basit faiz yöntemini kullanmış olup, 2019 yılı son çeyreği itibarıyla iç verime dayalı faiz yöntemine göre hesaplama yapmaya başlamış, 2020 yılında ve 2021 yılının ilk çeyreğinde de iç verime dayalı faiz yönetime göre hesaplamaya yapmaya devam etmiştir.

2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti

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

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.

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.

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 MART 2021 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)

2. KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.5 Önemli muhasebe değerlendirme, tahmin ve varsayımları (Devamı)

- 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 Mart 2021 tarihi itibarıyla finansal tablolarda, yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflandırılan taşınmazların gerçeğe uygun değerinin bulunması esnasında kullanılan önemli değerlendirme, tahmin ve varsayımlar aşağıda açıklanmıştır.

Gayrimenkul adı	Değerleme yöntemi	Ekspertiz raporu tarihi	Pazar yaklaşımı m² değeri TL (tam)
Ankara Çankaya	"Pazar Yaklaşımı"	28 Aralık 2020	16.646
Elit Residence	"Pazar Yaklaşımı"	28 Aralık 2020	14.706
Kağıthane Ofis Park	"Pazar Yaklaşımı"	28 Aralık 2020	12.801
Levent Loft 2 (Bahçe)	"Pazar Yaklaşımı"	28 Aralık 2020	20.977

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

Gayrimenkul adı	Değerleme yöntemi	Ekspertiz raporu tarihi	Pazar yaklaşımı m² değeri TL (tam)
Ankara Çankaya	"Pazar Yaklaşımı"	28 Aralık 2020	16.646
Elit Residence	"Pazar Yaklaşımı"	28 Aralık 2020	14.706
Kağıthane Ofis Park	"Pazar Yaklaşımı"	28 Aralık 2020	12.801
Levent Loft 2 (Bahçe)	"Pazar Yaklaşımı"	28 Aralık 2020	20.977

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 MART 2021 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)

2. KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.5 Önemli muhasebe değerlendirme, tahmin ve varsayımları (Devamı)

Ankara Çankaya Projesi Ticari Kısım

Grup, 31 Mart 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla Ankara Çankaya Projesi'nin ticari kısmını yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırmıştır. 2019 yılında Ankara Çankaya projesinden Grup'un payına düşen 1 adet bağımsız bölümün satışı sonrası; Ankara ili, Çankaya Mahallesi, İnan Caddesi No:8 adresinde toplam 5.155 metrekarelik alanda Grup'un payına düşen 2.421 metrekarelik alandır.

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

Elit Residence

Grup, 31 Mart 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla Elit Residence'da yer alan 30 numaralı daireyi yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırmıştır. İstanbul ili, Şişli İlçesi, 19 Mayıs Mahallesi, Dr. Hüsnü İsmet Öztürk Sokak No:3 adresinde 340 metrekarelik alanda 1 daireden oluşmaktadır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:III No:62.1 Tebliğ hükümlerince Ekol Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 28 Aralık 2020 tarihli rapora göre Elit Residence'ın pazar yaklaşımı yöntemine göre belirlenen gerçeğe uygun değeri KDV hariç 5.000.000 TL'dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

Kağıthane Ofis Park

Grup, 31 Mart 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla Kağıthane Ofis Park'ı yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırmıştır. İstanbul ili, Kağıthane İlçesi, Merkez Mahallesi, Bağlar Caddesi B Blok No:14B, BB:32 adresinde 540 metrekarelik alanda 1 ofis katından oluşmaktadır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:III No:62.1 Tebliğ hükümlerince Ekol Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 28 Aralık 2020 tarihli rapora göre Kağıthane Ofis Park'ın pazar yaklaşımı yöntemine göre belirlenen gerçeğe uygun değeri KDV hariç 6.900.000 TL'dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

Levent Loft 2 (Bahçe)

Grup, 31 Mart 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla Levent Loft 2 (Bahçe)'yi yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırmıştır. 2020 yılı içinde, Levent Loft 2 (Bahçe) projesinden yapılan 1 adet daire satışı sonrası; Levent Loft 2 (Bahçe) projesi İstanbul ili, Şişli İlçesi, Esentepe Mahallesi, Oto Caddesi No:4 adresinde 220 metrekarelik alanda 2 adet daireden oluşmaktadır.

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

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 MART 2021 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)

2. KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.5 Önemli muhasebe değerlendirme, tahmin ve varsayımları (Devamı)

- c) Grup yönetimi, taşınan stok değerlerinin 1.437.434 TL'sini uzun vadeli olarak değerlendirmektedir.

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

- d) Kıdem tazminatı yükümlülüğü, iskonto oranları, gelecekteki maaş artışları ve çalışanların ayrılma oranlarını içeren birtakım varsayımlara dayalı aktüeryal hesaplamalar ile belirlenmektedir. Bu planların uzun vadeli olması sebebiyle, söz konusu varsayımlar önemli belirsizlikler içerir.
- e) Varlıkların değer düşüklüğü, kayıtlı değerleri ile net gerçekleşebilir değer karşılaştırılması yoluyla yapılmaktadır ve ilgili dipnotlarda açıklanmaktadır (Not 10).
- f) Grup'un İstanbul İstanbul projesine ait taahhüt ile ilgili olarak finansal tablolarında taahhüt gider karşılığı iskontolanarak giderleştirilmiştir (Not 13, 16).

3. BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA

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

	Gayrimenkul geliştirme 1 Ocak - 31 Mart 2021	Bina yönetimi hizmetleri 1 Ocak - 31 Mart 2021	Eliminasyonlar	Toplam
Hasılat	4.186.135	12.191.715	(61.867)	16.315.983
Satışların maliyeti	(2.970.903)	(10.034.993)	-	(13.005.896)
Pazarlama ve genel yönetim giderleri	(1.418.515)	(1.754.156)	61.867	(3.110.804)
Esas faaliyetlerden diğer gelir/(gider)	(723.134)	15.091	-	(708.043)
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	1.157.209	196.223	(634.299)	719.133
Finansman geliri/ (gideri)	1.066.242	59	-	1.066.301
Vergi (gideri)/geliri	-	(143.377)	-	(143.377)
Sürdürülen faaliyetler bölüm (zararı) / karı	1.297.034	470.562	(634.299)	1.133.297
Diğer kapsamlı gelir / (gider)	113.405	45.870	-	159.275
Toplam kapsamlı gelir/(gider)	1.410.439	516.432	(634.299)	1.292.572
Toplam bölüm varlıkları	88.935.990	10.838.404	(1.003.776)	98.770.618
Toplam bölüm yükümlülükleri	7.171.747	10.838.404	(800.142)	14.321.673
Nakit girişi/çıkışı yaratmayan önemli kalemler				
Amortisman ve itfa payları	15.741	16.263	-	32.004
İstanbul İstanbul taahhüt karşılığı	207.257	-	-	207.257
Tapu karşılık gelirleri/giderleri	(73.266)	-	-	(73.266)
Vergi gideri/geliri ile ilgili düzeltmeler	-	143.377	-	143.377
Diğer bilgiler:				
Maddi ve maddi olmayan duran varlık satın alımı	-	(2.084)	-	(2.084)

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 MART 2021 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)

3. BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA (Devamı)

31 Mart 2020 tarihi itibarıyla bölümlere göre raporlama detayı aşağıdaki gibidir:

	Gayrimenkul geliştirme 1 Ocak - 31 Mart 2020	Bina yönetimi hizmetleri 1 Ocak - 31 Mart 2020	Eliminasyonlar	Toplam
Hasılat	838.440	12.695.748	(48.343)	13.485.845
Satışların maliyeti	(11.379)	(10.572.182)	-	(10.583.561)
Pazarlama ve genel yönetim giderleri	(1.432.503)	(1.721.438)	48.343	(3.105.598)
Esas faaliyetlerden diğer gelir/(gider)	(653.726)	(120.780)	-	(774.506)
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	756.344	63.223	(380.035)	439.532
Finansman geliri/ (gideri)	231.609	(344)	-	231.265
Vergi (gideri)/geliri	-	(117.209)	-	(117.209)
Sürdürülen faaliyetler bölümü (zararı) / karı	(271.215)	227.019	(380.035)	(424.232)
Diğer kapsamlı gelir / (gider)	116.607	28.231	-	144.838
Toplam kapsamlı gelir/(gider)	(154.608)	255.250	(380.035)	(279.394)
Toplam bölüm varlıkları	88.815.951	10.573.083	(796.996)	98.592.038
Toplam bölüm yükümlülükleri	9.883.181	8.013.619	(593.357)	17.303.443
<i>Nakit girişi/çıkışı yaratmayan önemli kalemler</i>				
Amortisman ve itfa payları	17.815	13.407	-	31.222
İstanbul İstanbul taahhüt karşılığı	274.003	-	-	274.003
Vergi gideri/geliri ile ilgili düzeltmeler	-	117.209	-	117.209
<i>Diğer bilgiler:</i>				
Maddi ve maddi olmayan duran varlık satın alımı	-	(24.423)	-	(24.423)

4. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

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

	31 Mart 2021	31 Aralık 2020
Banka		
- Vadesiz mevduat	150.647	216.077
- Vadeli mevduat	8.372.907	8.198.948
Yatırım fonları (*)	4.633.702	5.165.268
Finansal durum tablosunda yer alan toplam nakit ve nakde eşdeğer varlıklar	13.157.256	13.580.293
Nakit ve nakde eşdeğer varlıkların faiz reeskontları	(5.757)	(7.599)
Nakit akış tablosunda yer alan toplam nakit ve nakde eşdeğer varlıklar	13.151.499	13.572.694

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

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 MART 2021 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)

4. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ (Devamı)

Vadesiz mevduat

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

	31 Mart 2021	31 Aralık 2020
TL	150.647	216.077
	150.647	216.077

Vadeli mevduat

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

31 Mart 2021	Tutar (TL)	Nominal Faiz oranı (%)	Vade
ABD Doları	8.372.907	1,25	14 Haziran 2021
Toplam	8.372.907		

31 Aralık 2020	Tutar (TL)	Nominal Faiz oranı (%)	Vade
ABD Doları	7.361.736	1,45	12 Mart 2021
Türk Lirası	750.345	15,55	4 Ocak 2021
Türk Lirası	51.833	15,75	4 Ocak 2021
Türk Lirası	35.034	15,75	4 Ocak 2021
Toplam	8.198.948		

5. FİNANSAL YATIRIMLAR

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

Kısa vadeli

	31 Mart 2021	31 Aralık 2020
Bono	8.228.476	7.917.223
Devlet Tahvili	7.406.740	5.995.153
	15.635.216	13.912.376

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 MART 2021 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

5. FİNANSAL YATIRIMLAR (Devamı)

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

	<i>Maliyet</i>	<i>Vade tarihi</i>	<i>Defter değeri</i>	<i>Faiz oranı (%)</i>
31 Mart 2021				
Bono (*)	7.868.806	16 Nisan 2021	8.228.476	15,25
Devlet Tahvili (**)	5.996.688	14 Nisan 2021	6.207.066	14,75
Devlet Tahvili (**)	899.931	14 Nisan 2021	899.756	18,00
Devlet Tahvili (**)	300.000	14 Nisan 2021	299.918	17,80

15.065.425

15.635.216

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

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

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

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

13.865.494

13.912.376

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

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

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 MART 2021 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)

6. TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR

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

	31 Mart 2021	31 Aralık 2020
Kısa vadeli ticari alacaklar		
İlişkili taraflardan ticari alacaklar	74.156	56.424
İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar		
- Alıcılar	5.441.431	4.437.740
- Alacak senetleri(*)	2.703.500	328.500
- Alacak senetleri reeskontu(*)	(176.420)	(21.977)
	8.042.667	4.800.687
Şüpheli ticari alacaklar karşılığı (**)	(974.276)	(971.978)
Kısa vadeli ticari alacaklar, net	7.068.391	3.828.709

(*) 31 Mart 2021 tarihi itibarıyla toplam 2.703.500 TL tutarındaki kısa vadeli alacak senetlerinin, 2.375.000 TL'si 2021 yılının ilk çeyreğinde Ankara Çankaya Projesi'nden yapılan konut satışından kaynaklanan alacaklardan oluşmaktadır. Söz konusu alacak senetleri için 152.271 TL tutarında alacak reeskontu hesaplanmıştır.

(**) 2019 yılı içinde Grup'un Ankara Çankaya Projesi'ndeki ticari ünite kiracılarından birine karşı başlatmış olduğu tahliye davasına ilişkin olarak, 2019 yılı içinde söz konusu kiracıdan olan ticari alacağına istinaden 74.645 TL, 2020 yılında ise ilave 104.972 TL şüpheli alacak karşılığı ayrılmıştır. 2021 yılının ilk çeyreğinde dava kiracının tahliyesi ile sonuçlanmış olup, aynı dönemde ilave 2.298 TL şüpheli alacak karşılığı ayrılmıştır. 31 Mart 2021 tarihi itibarıyla toplam 974.276 TL tutarındaki şüpheli ticari alacaklar karşılığının, 181.915 TL'si, söz konu kiracıdan olan ticari alaktan oluşmaktadır.

	31 Mart 2021	31 Aralık 2020
Uzun vadeli ticari alacaklar		
İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar		
- Alacak senetleri	629.625	711.750
- Alacak senetleri reeskontu	(186.200)	(204.304)
Uzun vadeli ticari alacaklar, net	443.425	507.446

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

	31 Mart 2021	31 Aralık 2020
Kısa vadeli ticari borçlar		
İlişkili taraflara ticari borçlar	172.290	577.176
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar		
- Satıcılar	3.086.695	2.832.777
	3.258.985	3.409.953

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 MART 2021 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)

7. DİĞER ALACAK VE BORÇLAR

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

	31 Mart 2021	31 Aralık 2020
Kısa vadeli diğer alacaklar		
Tesis yönetim alacakları	718.485	-
Verilen iş avansları	26.548	7.746
Personele verilen avanslar	19.244	70.922
Diğer alacaklar	112.001	87.492
	876.278	166.160

	31 Mart 2021	31 Aralık 2020
Uzun vadeli diğer alacaklar		
Depozito ve teminatlar (*)	275.587	360.820
	275.587	360.820

(*) Resmi kurumlara verilen güvence bedellerinden oluşmaktadır.

	31 Mart 2021	31 Aralık 2020
Kısa vadeli diğer borçlar		
Ödenecek kar payı (*)	609.425	273.849
Depozito ve teminatlar	149.030	137.940
Diğer çeşitli borçlar	95.406	78.029
	853.861	489.818

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

	31 Mart 2021	31 Aralık 2020
Uzun vadeli diğer borçlar		
Depozito ve teminatlar	369.361	369.361
	369.361	369.361

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 MART 2021 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)

8. STOKLAR

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

	31 Mart 2021	31 Aralık 2020
Uzun vadeli stoklar		
<i>İlk madde ve malzeme</i> (*)	1.437.434	1.425.097
Kısa vadeli stoklar		
<i>Mamul</i> (**)	-	2.956.583
	1.437.434	4.381.680

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

(**) Ankara Çankaya projesinde yer alan ve hisselerinin tamamı Grup'a ait olan bir konutun 2021 yılının ilk çeyreğinde satışı sonucunda, 31 Mart 2021 tarihi itibarıyla Grup'un kısa vadeli stoklarında herhangi bir varlığı bulunmamaktadır. (31 Aralık 2020: 2.956.583 TL).

31 Mart 2021 tarihi itibarıyla stokların tutarı ve tahmini geri kazanım tarihleri aşağıdaki gibidir:

31 Mart 2021	Stok çeşidi	Stok taşınan değeri	Tahmini geri kazanılabilir tarih
Göktürk 200 Ada 1 Parsel (Eski 157 Ada 12 Parsel)	İlk madde ve malzeme	1.437.434	2022

9. DİĞER DÖNEN VARLIKLAR

31 Mart 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla diğer dönen varlıkların detayları aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2021	31 Aralık 2020
Katma değer vergisi ("KDV") alacakları	18.682	638.522
	18.682	638.522

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 MART 2021 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)

10. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

31 Mart 2021 ve 2020 tarihleri itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkul hareketleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak 2021	Çıkışlar	Gerçeğe uygun değer değişimi	31 Mart 2021
Ankara Çankaya Projesi				
Ticari Kısım	40.296.924	-	-	40.296.924
Levent Loft 2 (Bahçe)	4.615.000	-	-	4.615.000
Kağıthane Ofis Park	6.900.000	-	-	6.900.000
Elit Residence	5.000.000	-	-	5.000.000
	56.811.924	-	-	56.811.924

	1 Ocak 2020	Çıkışlar	Gerçeğe uygun değer değişimi	31 Mart 2020
Ankara Çankaya Projesi				
Ticari Kısım	38.018.000	-	-	38.018.000
Levent Loft 2 (Bahçe)	6.785.000	-	-	6.785.000
Kağıthane Ofis Park	6.770.000	-	-	6.770.000
Elit Residence	4.735.000	-	-	4.735.000
	56.308.000	-	-	56.308.000

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

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

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

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

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 MART 2021 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

11. MADDİ DURAN VARLIKLAR

31 Mart 2021 tarihinde sona eren üç aylık ara hesap dönemi içinde alınan maddi duran varlıkların tutarı 2.084 TL'dir (31 Mart 2020: 18.831 TL). 31 Mart 2021 tarihinde sona eren üç aylık ara hesap dönemi içinde maddi duran varlık çıkışı bulunmamaktadır. (31 Mart 2020: 137.830 TL).

31 Mart 2021 tarihinde sona eren üç aylık ara hesap dönemi içinde kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelirler tablosunda genel yönetim gideri hesabında giderleştirilen maddi duran varlık amortisman tutarı 29.829 TL'dir (31 Mart 2020 -29.216 TL).

12. MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

31 Mart 2021 tarihinde sona eren üç aylık ara hesap dönemi içinde alınan maddi olmayan duran varlık bulunmamaktadır (31 Mart 2020: 5.592 TL).

31 Mart 2021 tarihinde sona eren üç aylık ara hesap dönemi içinde kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelirler tablosunda genel yönetim gideri hesabında giderleştirilen maddi olmayan duran varlık amortisman tutarı 2.175 TL'dir (31 Mart 2020: 2.006 TL).

13. KARŞILIKLAR, ŞARTA BAĞLI VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

Şarta bağlı varlık ve yükümlülükler

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

	31 Mart 2021	31 Aralık 2020
Alınan teminatlar	5.512.466	5.507.373
	5.512.466	5.507.373

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

	31 Mart 2021	31 Aralık 2020
Şirket tarafından verilen teminat, rehin, ipotek ve kefaletler (TRİK)'ler		
A. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİK'lerin toplam tutarı	1.650.448	1.695.448
B. Tam konsolidasyon kapsamına dahil edilen ortaklıklar lehine vermiş olduğu TRİK'lerin toplam tutarı	-	-
C. Olağan ticari faaliyetlerinin yürütülmesi amacıyla diğer 3.Kişilerin borcunu temin amacıyla vermiş olduğu TRİK'lerin toplam tutarı	-	-
D. Diğer verilen TRİK'lerin toplam tutarı	-	-
i. Ana ortak lehine vermiş olduğu TRİK'lerin toplam tutarı	-	-
ii. B ve C maddeleri kapsamına girmeyen diğer grup şirketleri lehine vermiş olduğu TRİK'lerin toplam tutarı	-	-
iii. C maddesi kapsamına girmeyen 3. Kişiler lehine vermiş olduğu TRİK'lerin toplam tutarı	-	-
	1.650.448	1.695.448

Grup tarafından verilen TRİK'ler 31 Mart 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla TL cinsindedir.

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 MART 2021 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)

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

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

Grup'un 31 Mart 2021 tarihi itibarıyla davacı konumunda olduğu 16 adet, davalı olduğu 25 adet ve müdahil olduğu 3 dava olmak üzere toplamda 44 davası bulunmaktadır. Grup avukatından alınan görüş doğrultusunda davalar ile ilgili risk görülmediğinden Grup'un finansal tablolarında karşılık ayrılmamıştır. Grup tarafından önem arz eden davalara ilişkin açıklamalar aşağıda detaylı olarak belirtilmiştir.

31 Mart 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla projeler bazında şerhler, hak ve yükümlülükler aşağıdaki gibidir:

Ankara Ankara (Bilkent) projesi

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

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

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

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

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

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 MART 2021 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)

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

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

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

Yukarıda belirtilen davalara istinaden ayrıca Ankara Ankara (Bilkent) sitesindeki kat malikleri tarafından Grup aleyhine tüketici mahkemesinde açılmış davalar bulunmaktadır. Bu davalardan, Ankara 7. Tüketici Mahkemesi'nde 31 Mart 2021 itibarıyla Grup lehine kesinleşmiş olan bir dava için daha önceki dönemlerde mahkemeye toplamda 1.000.000 TL tutarında teminat mektubu verilmiştir.

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

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

Ancak Ankara Ankara (Bilkent) projesine istinaden önceki yıllarda açılmış olan tüketici davalarının bir kısmında Grup lehine 2015 yılında kesin karar alınması sonrası, Grup'un ilgili avukatlarına başarı primi ödenmesi beklendiğinden ve yüksek mahkemede devam etmekte olan davalara ilişkin söz konusu avukat sözleşmesine istinaden ilgili avukata yapılması planlanan ödeme için Grup'un 31 Mart 2021 itibarıyla toplam 542.560 TL tutarında şarta bağlı yükümlülüğü bulunmaktadır (31 Aralık 2020: 513.827 TL).

Ankara Çankaya projesi

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

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

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 MART 2021 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)

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

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

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

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

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

Elit Residence

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

Levent Loft 2

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

Kağıthane Ofis Park

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

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 MART 2021 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)

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

İstanbul İstanbul projesi

2001 yılında bitirilerek bağımsız bölüm sahiplerine teslimi yapılan İstanbul-İstanbul projesinin mevcut 1. ve 2. fazlarının satışı esnasında Grup tarafından verilen taahhütname kapsamında, proje kapsamında yer alan ancak parsellerin 1249 parsel hariç 2-B olması nedeniyle mülkiyetleri site sakinlerine devredilememiş olan eski 1283-1285'in bir bölümü-1286-1249 ve 969 numaralı parsellerin gerekli hukuki zeminin oluşması durumunda tapu ferağ takrirleri alınarak site sakinlerine hisse şerhi oranında devredilmesi söz konusudur. 1249 parsel ile ilgili olarak site yönetimi tarafından, söz konusu parselin 2-B parseli olması için Milli Emlak Dairesi'ne dava açılmıştır. Mahkemece parselin 2-B parseli olması yönünde karar verilmiştir. Gerekçeli karar yayımlanmıştır. Dava ile ilgili olarak İstinaf Mahkemesi'nde dava şartına aykırılık nedeniyle istinaf başvurusunun kabulüne, ilk derece mahkemesi kararının kaldırılarak davanın yeniden görülmesine karar verilmiştir. İlk derece mahkemesinde dava tekrar görülmüş, parselin 2-B parseli olmasına karar verilmiştir. İlk derece Mahkemesi kararı İstinaf Mahkemesi tarafından bozulmuş olup, dosya temyiz edilmiştir.

Eski 969 parselin (gelenen aşamada, en güncel hali ile 18 madde uygulaması sonrası 200 Ada 2 parsel; 18 madde uygulaması öncesinde ise 157 Ada 15 parsel) 6.828,89 m²'lik kısmı için İstanbul İstanbul site yönetimine 28 Şubat 2018 tarihinde; geri kalan 2.163,09 m²'lik kısmı için ise Grup'a 2 Mart 2018 tarihinde ilgili parselin satın alınmasına yönelik tebligatlar ulaştırılmıştır. Site yönetimi kendisine tebliğ edilen kısım için Grup'u akdi halefi olarak belirlediğinden, her iki kısım için de Grup Milli Emlak Dairesi'ne alım başvurusu yapmış, peşinat tutarlarını yatırmıştır. Milli Emlak Dairesi tarafından işlemler sonuçlandırılmış (satış işlemi yapılmış) olup, Grup adına 29/11/2018 tarihli tapu senedi düzenlenmiştir. İstanbul - İstanbul site yönetiminin arsanın satın alınmasını, Grup'tan talep etmesi beklendiğinden dolayı, Grup'a satışı yapılan ve toplam yüzölçümü 18 madde uygulaması sonrası 7.207,17 m² olan 200 Ada 2 parsel için 17.038.609 TL'lik bir yükümlülük doğmuştur. (31 Aralık 2020: 17.038.609 TL). Söz konusu tebligatların tebliğ tarihinden itibaren en geç 3 ay içinde satış bedelinin ödeme seçeneklerine göre ödenmesine başlanması gerektiğinden Grup 31 Mart 2021 tarihi itibarıyla toplam 10.223.166 TL ödeme yapılmıştır. (31 Aralık 2020: 10.223.166 TL).

Grup içverim oranı yöntemine göre bu yükümlülüğü iskontolayarak 5.821.408 TL tutarındaki karşılığı mali tablolarına yansıtılmıştır (31 Aralık 2020: 5.614.150 TL). Grup da verdiği taahhütler gereği 200 Ada, 2 parselin; site kat maliklerine tapu dağıtımını yapacaktır.

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

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 MART 2021 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)

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

Diğer

Grup'un daha önceki dönemlerde kısa vadeli finansal yatırım olarak sınıfladığı, ancak raporlama tarihi itibarıyla 2017 yılı içindeki gayrimenkul davasına bağlı olarak söz konusu sınıflamaya son vererek kayıtlarında takip etmeyi bıraktığı arsaya ilişkin yürütülen gayrimenkul davasına ait, söz konusu avukat sözleşmesine istinaden ilgili avukata yapılması planlanan başarı primi ödemesi için toplam 416.300 TL tutarında şarta bağlı yükümlülüğü bulunmaktadır (31 Aralık 2020: 367.025 TL).

Grup'un 31 Mart 2021 tarihi itibarıyla Yapı Denetim firmasının sözleşmesinin feshi nedeniyle açılan davaya ilişkin avukatlarla yapılan sözleşmelere istinaden ilgili avukatlara yapılması planlanan başarı primi ödemesi için 418.750 TL tutarında şarta bağlı yükümlülüğü bulunmaktadır (31 Aralık 2020: 418.750 TL). Söz konusu dava 21 Aralık 2020 tarihinde Yargıtay 23. Dairesi'nin aldığı kararla Grup lehine kesinleşmiş olup, raporlama tarihi itibarıyla kesinleşme şerhi alınarak dosya kapatılmıştır.

Grup'un 1571-1572 numaralı parsellerle ilgili açılan davaya ilişkin avukata ödenmesi planlanan başarı primi için 4.733.030 TL tutarında şarta bağlı yükümlülüğü bulunmaktadır (31 Aralık 2020: 4.733.030 TL). Ancak 2020 yılı içinde, 1571-1572 numaralı parseller ile ilgili olarak Grup'un açmış olduğu 2B tasdik konulu söz konusu davalarına ilişkin olarak Grup'un temyiz talepleri ilgili Mahkemece reddedilmiş ve istinaf mahkemesi kararlarının onanması yönünde karar verilmiştir. Söz konusu nihai karara, karar düzeltme yolu bulunmamakla beraber Grup 2021 yılı içinde Anayasa Mahkemesi'ne bireysel başvuru yapma hakkını kullanmıştır.

14. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR KAPSAMINDA BORÇLAR

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

	31 Mart 2021	31 Aralık 2020
Ödenecek vergi ve fonlar	562.719	616.582
Ödenecek sosyal güvenlik primleri	463.987	404.189
Personele borçlar	14.748	73.900
	1.041.454	1.094.671

15. ERTELENMİŞ GELİRLER

31 Mart 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla ertelenmiş gelirlerin detayları aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2021	31 Aralık 2020
Ertelenmiş gelir	887.742	350.695
	887.742	350.695

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 MART 2021 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir)

16. DİĞER KISA VE UZUN VADELİ KARŞILIKLAR

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

DİĞER KISA VADELİ KARŞILIKLAR	31 Mart 2021	31 Aralık 2020
İstanbul - İstanbul taahhüt gider karşılığı	2.587.664	2.495.536
Tapu gider karşılıkları (Not 13)	-	73.266
	2.587.664	2.568.802
DİĞER UZUN VADELİ KARŞILIKLAR	31 Mart 2021	31 Aralık 2020
İstanbul - İstanbul taahhüt gider karşılığı	3.233.743	3.118.614
	3.233.743	3.118.614

17. VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ

Ertelemiş vergiler

	31 Mart 2021	31 Aralık 2020
Ertelemiş vergi varlıkları	361.627	368.243
Ertelemiş vergi varlıkları, net	361.627	368.243

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

	Toplam geçici farklar		Ertelemiş vergi varlıkları/(yükümlülükleri)	
	31 Mart 2021	31 Aralık 2020	31 Mart 2021	31 Aralık 2020
Kıdem tazminatı karşılığı	1.026.910	980.923	205.382	196.185
Şüpheli alacak karşılığı	648.360	648.360	129.672	142.639
İzin yükümlülüğü karşılığı	157.203	159.801	31.441	35.156
Maddi ve maddi olmayan varlıklar üzerindeki geçici farklar	(7.217)	(9.851)	(1.443)	(1.970)
Diğer	(17.130)	(17.124)	(3.425)	(3.767)
Ertelemiş vergi varlıkları/yükümlülükleri, net			361.627	368.243

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 MART 2021 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

17. VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ (Devamı)

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.

Yapı Kredi 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.

Türkiye'de Kurumlar Vergisi Kanunu 13 Haziran 2006 tarih ve 5520 sayılı yasa ile değişmiştir. Söz konusu 5520 sayılı yeni Kurumlar Vergisi Kanunu'nun pek çok hükmü 1 Ocak 2006 tarihinden geçerli olmak üzere yürürlüğe girmiştir. Buna göre Türkiye'de, kurumlar vergisi oranı 2021 yılı için %20'dir (2020 %22). Kurumlar vergisi oranı kurumların ticari kazancına vergi yasaları gereğince indirimi kabul edilmeyen giderlerin ilave edilmesi, vergi yasalarında yer alan istisna (iştirak kazançları istisnası, yatırım indirimi istisnası vb.) ve indirimlerin (Ar-Ge indirimi gibi) indirilmesi sonucu bulunacak vergi matrahına uygulanır.

Bazı Vergi Kanunlarında değişiklik yapılmasına dair Kanun 28 Kasım 2017'de TBMM'de onaylanmış ve 5 Aralık 2017 tarihli Resmi Gazete'de yayımlanarak kurumlar vergisi oranını 2018, 2019 ve 2020 yılları için %20'den %22'ye çıkarılacak şekilde yürürlüğe girmiştir. Yürürlüğe giren bu kanuna göre, ertelenen vergi varlık ve yükümlülükleri, varlıkların gerçekleştiği veya yükümlülüklerin yerine getirildiği mezkur dönemler için %22 vergi oranı, 2021 ve sonraki dönemler için ise %20 vergi oranı ile hesaplanmıştır.

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

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

Şirketler üçer aylık finansal karları üzerinden %20 oranında 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.

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 MART 2021 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)

17. VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ (Devamı)

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

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

	31 Mart 2021	31 Aralık 2020
Ödenecek kurumlar vergisi ve gelir vergisi	148.229	580.511
Peşin ödenen vergiler (-)	(900.626)	(1.384.744)
Ödenecek vergiler, net	(752.397)	(804.233)

	1 Ocak-31 Mart 2021	1 Ocak-31 Mart 2020
Cari yıl vergi gideri	(148.229)	(165.949)
Ertelenmiş vergi (geliri)/gideri	4.852	48.740
Toplam vergi gideri (-)	(143.377)	(117.209)

18. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

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

İlişkili taraflardan alacaklar	31 Mart 2021	31 Aralık 2020
Ortaklar		
Yapı ve Kredi Bankası A.Ş.	34.010	24.101
Diğer ilişkili kuruluşlar		
Otokoç Otomotiv Ticaret ve San. A.Ş.	18.387	12.227
Ditaş Deniz İşletmeciliği ve Tankerciliği A.Ş.	6.458	-
Koç Holding A.Ş.	6.349	6.118
Yapı Kredi Portföy Yönetimi A.Ş.	3.957	10.588
Diğer	4.995	3.390
	74.156	56.424

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 MART 2021 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

18. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

İlişkili taraflara borçlar	31 Mart 2021	31 Aralık 2020
Ortaklar		
Yapı ve Kredi Bankası A.Ş.	923	501.484
Diğer ilişkili kuruluşlar		
Koray Sigorta Aracılık Hizmetleri A.Ş.	63.804	28.170
Zer Merkezi Hizmetler A.Ş.	59.948	5.798
Otokoç Otomotiv Ticaret ve San. A.Ş.	26.299	25.355
Koç Sistem Bilgi İletişim Hizm. A.Ş.	19.279	7.292
Diğer	2.037	9.077
	172.290	577.176
Nakit ve nakit benzeri değerler		
Ortaklar		
Yapı ve Kredi Bankası A.Ş.		
- Vadeli mevduat	8.372.907	7.361.736
- Vadesiz mevduatlar	140.099	179.190
	8.513.006	7.540.926

31 Mart 2021 ve 2020 tarihleri itibarıyla ilişkili taraflarla yapılan önemli işlemlerin detayları aşağıdaki gibidir:

İlişkili taraflara yapılan satışlar ^(*)	1 Ocak-31 Mart 2021	1 Ocak-31 Mart 2020
Ortaklar		
Yapı ve Kredi Bankası A.Ş.	820.607	1.030.099
Diğer		
Koç Holding A.Ş.	378.731	425.103
Otokoç Otomotiv Ticaret ve San. A.Ş.	179.669	146.815
Yapı Kredi Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	161.957	232.384
Yapı Kredi Finansal Kiralama A.O.	63.620	85.579
Yapı Kredi Portföy Yönetimi A.Ş.	53.688	77.975
Hüseyin Ayduk Esat Koray	37.695	31.511
Yapı Kredi Faktoring A.Ş.	35.989	51.685
Sunsis Enerji Sistemleri İzleme ve Yönetim A.Ş.	35.957	29.537
Otokar Otomotiv ve Savunma San. A.Ş.	19.860	16.682
Ditaş Deniz İşletmeciliği ve Tankerciliği A.Ş.	16.419	15.113
Batı İşletme Yönetim ve Danışmanlık A.Ş.	14.074	2.030
Divan Turizm İşletmeleri A.Ş.	13.908	11.562
Diğer	5.132	3.720
	1.837.306	2.159.795

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

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 MART 2021 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)

18. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

İlişkili taraflardan yapılan hizmet alımları	1 Ocak-31 Mart 2021	1 Ocak-31 Mart 2020
<i>Ortaklar</i>		
Yapı ve Kredi Bankası A.Ş.	264.754	245.382
<i>Diğer ilişkili kuruluşlar</i>		
Zer Merkezi Hizmetler A.Ş.	223.262	165.647
Otokoç Otomotiv Ticaret ve San. A.Ş.	68.325	60.659
Koray Sigorta Aracılık Hizmetleri A.Ş.	63.870	343
Hüseyin Ayduk Esat Koray	25.298	22.157
Koç Sistem Bilgi İletişim Hizm. A.Ş.	16.319	29.587
Opet Petrolcülük A.Ş.	8.019	10.348
Sunsis Enerji Sistemleri İzleme ve Yönetim A.Ş.	4.666	4.126
Diğer	7.248	9.000
	681.761	547.249

İlişkili taraflardan elde edilen faiz ve değer artışı geliri	1 Ocak-31 Mart 2021	1 Ocak-31 Mart 2020
<i>Ortaklar</i>		
Yapı ve Kredi Bankası A.Ş.	26.669	57.332
-Faiz geliri	26.699	57.332
	26.699	57.332

İlişkili taraflara ödenen faiz ve komisyon giderleri	1 Ocak-31 Mart 2021	1 Ocak -31 Mart 2020
<i>Ortaklar</i>		
Yapı ve Kredi Bankası A.Ş.	4.484	3.506
-Komisyon giderleri	4.484	3.506
	4.484	3.506

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 Mart 2021 tarihi itibarıyla konsolide bazda Yönetim Kurulu üyelerine, genel müdür ve yardımcılarına sağlanan faydalar 874.788 TL'dir (31 Mart 2020: 752.991 TL).

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 MART 2021 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)

19. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER

31 Mart 2021 ve 2020 tarihleri itibarıyla esas faaliyetlerden diğer gelirler ve giderlerin detayları aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak-31 Mart 2021	1 Ocak-31 Mart 2020
Konusu kalmayan karşılıklar	73.266	-
Ticari alacak reeskont geliri	-	57.663
Hurda satış karı	-	11.600
Diğer	15.091	3.071
Diğer faaliyet gelirleri	88.357	72.334

	1 Ocak-31 Mart 2021	1 Ocak-31 Mart 2020
Satış sonrası giderler	(434.017)	(424.188)
İstanbul-İstanbul taahhüt karşılık gideri (Not 16)	(207.257)	(274.003)
Ticari alacak reeskont giderleri	(136.339)	-
Hukuki danışmanlık giderleri	(16.489)	-
Şüpheli alacak gideri (Not 6)	(2.298)	(27.260)
Diğer	-	(121.389)
Diğer faaliyet giderleri	(796.400)	(846.840)

20. FİNANSMAN GELİRLERİ VE GİDERLERİ

31 Mart 2021 ve 2020 tarihleri itibarıyla finansman gelirlerinin detayları aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak-31 Mart 2021	1 Ocak-31 Mart 2020
Kur farkı geliri	1.009.217	-
Faiz geliri	76.301	231.609
Finansman gelirleri	1.085.518	231.609

31 Mart 2021 ve 2020 tarihleri itibarıyla finansman giderlerinin detayları aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak-31 Mart 2021	1 Ocak-31 Mart 2020
Kur farkı gideri	(19.217)	(344)
Finansman giderleri	(19.217)	(344)

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 MART 2021 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

21. YABANCI PARA POZİSYONU

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

	31 Mart 2021	31 Aralık 2020
Döviz cinsinden varlıklar	8.372.907	7.361.736
Döviz cinsinden yükümlülükler	-	-
Net döviz pozisyonu	8.372.907	7.361.736

	Döviz pozisyonu tablosu					
	31 Mart 2021			31 Aralık 2020		
	TL Karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	ABD Doları	Avro	TL Karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	ABD Doları	Avro
Parasal finansal varlıklar (Kasa, Banka hesapları dahil)	8.372.907	1.005.634	-	7.361.736	1.002.893	-
Ticari alacaklar	-	-	-	-	-	-
Toplam varlıklar	8.372.907	1.005.634	-	7.361.736	1.002.893	-
Kısa vadeli finansal yükümlülükler	-	-	-	-	-	-
Uzun vadeli finansal yükümlülükler	-	-	-	-	-	-
Diğer yükümlülükler	-	-	-	-	-	-
Toplam yükümlülükler	-	-	-	-	-	-
Net yabancı para varlıklar/(yükümlülükler) pozisyonu	8.372.907	1.005.634	-	7.361.736	1.002.893	-

Grup'un 31 Mart 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla elinde bulundurduğu yabancı para cinsinden varlıkları ve yükümlükleri sebebi ile döviz kurundaki değişimlere duyarlılığı aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2021			
	Kar/(zarar)		Özkaynaklar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
ABD Doları'nın TL karşısında %20 değerlenmesi/değer kaybetmesi halinde				
1. ABD Doları net yükümlülük sebebi ile oluşan kar/(zarar)	1.674.581	(1.674.581)	1.674.581	(1.674.581)
2. ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
3. ABD Doları net etki (1+2)	1.674.581	(1.674.581)	1.674.581	(1.674.581)
Euro'nun TL karşısında %20 değerlenmesi/değer kaybetmesi halinde				
4. Euro net varlık sebebi ile oluşan kar/(zarar)	-	-	-	-
5. Euro riskinden korunan kısım	-	-	-	-
6. Euro net etki (4+5)	-	-	-	-
Toplam (3+6)	1.674.581	(1.674.581)	1.674.581	(1.674.581)

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 MART 2021 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)

21. YABANCI PARA POZİSYONU (Devamı)

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

22. BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

22 Nisan 2021 tarihli ve 31462 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren 7316 Sayılı Amme Alacaklarının Tahsil Usulü Hakkında Kanun ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun'un 11 inci maddesi ile 5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanununa eklenen Geçici 13 üncü madde ile 31 Mart 2021 tarihi itibarıyla %20 olan kurumlar vergisi oranı, 2021 yılı kurum kazançları için %25, 2022 yılı kurum kazançları için ise %23 oranında uygulanacaktır. Söz konusu uygulama 1 Ocak 2021 tarihinden başlayarak geçerli olacaktır. Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş., Kurumlar Vergisi Kanunu'na göre Kurumlar Vergisi'nden muaf olmakla birlikte Şirket'in bağlı ortaklıklarından YKS Tesis Yönetim Hizmetleri A.Ş. Türkiye'de yürürlükte bulunan Kurumlar Vergisi mevzuatı ve uygulamalarına tabidir. Raporlama dönemi sonrasında gelen söz konusu vergi oranı değişikliği TMS 10'a göre düzeltme gerektirmeyen olaylar içerisinde değerlendirilerek, Grup'un 31 Mart 2021 tarihli konsolide finansal tablolarında vergi oranı %20 olarak kullanılmış olup, söz konusu değişiklik 30 Haziran 2021 tarihli konsolide finansal tablolarda yansıtılacaktır.

24 Şubat 2021, 25 Şubat 2021 ve 26 Şubat 2021 tarihlerinde Kamuyu Aydınlatma Platformu vasıtasıyla, Yapı ve Kredi Bankası A.Ş. ve Şirket'in diğer A Grubu pay sahiplerine (Selim Koray, Murat Koray, Semra Turgut, Süleyman Yerçil, Mustafa Ayhan Gönül, Gülümser Erdoğan, Mustafa Sinan Gönül, Nürşin Gönül, Burçin Bahadır Erdoğan, Burcu Erdoğan Gönül) ait payların yetkilili kurum onaylarına tabi olmak üzere Koray Gayrimenkul ve Yatırım A.Ş. tarafından devralınacağı açıklanmıştır.

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 MART 2021 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)

22. BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR (Devamı)

Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Yönetim Kurulu'nun 7 Nisan 2021 tarihli kararı ile, Koray Gayrimenkul ve Yatırım A.Ş. ile Yapı ve Kredi Bankası A.Ş. ve Şirket'in diğer A Grubu pay sahipleri (Selim Koray, Murat Koray, Semra Turgut, Süleyman Yerçil, Mustafa Ayhan Gönül, Gülümser Erdoğan, Mustafa Sinan Gönül, Nurşin Gönül, Burçin Bahadır Erdoğan, Burcu Erdoğan Gönül) arasında 24 Şubat 2021, 25 Şubat 2021 ve 26 Şubat 2021 tarihlerinde kamuya açıklanan pay devir sözleşmeleri çerçevesinde, yetkili kurumlardan pay devirlerine ilişkin gerekli onayların alınması halinde, pay devir sözleşmelerinde yer alan diğer ön koşulların yerine getirilmesi amacıyla; Yönetim Kurulu tarafından Şirket Esas Sözleşmesi'nin; "Şirketin Unvanı" başlıklı 2. Maddesinin pay devir sözleşmesinin 5.2. numaralı maddesine istinaden değiştirilmesine, "Merkez ve Şubeleri" başlıklı 4. Maddesinin, Şirket'in merkez adresinin değiştirilecek olması sebebi ile tadil edilmesine, "Yönetim Kurulu, Üyelerin Seçimi ve Yönetim Kurulu Kararları" başlıklı 15. Maddesinin şirketin yönetim kurulu üye sayısının ve aday gösterme ile ilgili esasların değiştirilmesi amacıyla değiştirilmesine; söz konusu değişiklikler için Sermaye Piyasası Kurulu ve Ticaret Bakanlığı nezdinde gerekli izinlerin alınması için başvuru yapılmasına ve bu değişiklikleri içeren söz konusu maddelere ait yeni metinlerin, öngörülen pay devirlerinin yetkili kurumlar tarafından onaylanmasını takiben yapılacak Olağanüstü Genel Kurul Toplantısında pay sahiplerinin onayına sunulmasına karar verilmiştir. Şirket Yönetim Kurulu'nun 16 Nisan 2021 tarihli kararı ile Şirket Olağanüstü Genel Kurulu'nun söz konusu kamuya açıklanan pay devir sözleşmelerindeki yetkili kurumlardan pay devirlerine ilişkin gerekli onayların ve esas sözleşme değişiklikleri için yetkili kurumlardan gerekli izinlerin alınmış olması halinde, pay devir işlemleriyle bağlantılı olarak gerçekleştirilmek koşuluyla, 17 Mayıs 2021 tarihinde yapılmasına karar verilmiştir. İşbu raporun yayın tarihi itibarıyla, sözkonusu yetkili kurumlardan gerekli izinler alınmıştır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun 22/04/2021 tarih ve 2021/21 sayılı Bülteni ile, Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin (Şirket) ortaklık yapısındaki değişikliğe izin verilmesi talebinin olumlu karşılanmasına karar verildiği açıklanmış olup, Grup'un sözkonusu pay devri sözleşmelerine göre gerçekleşecek pay devri sonrası ortaklık yapısını ve pay devri öncesi mevcut ortaklık yapısını gösteren tablo ilgili SPK Bülteni'nde aşağıdaki şekilde verilmektedir.

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 MART 2021 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)

22. BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR (Devamı)

Ortağın Ticaret Unvanı/Adı Soyadı	Pay Devri Öncesi Ortaklık Yapısı			Pay Devri Öncesi Ortaklık Yapısı		
	Pay Grubu	Pay Tutarı	Pay Oranı	Pay Grubu	Pay Tutarı	Pay Oranı
Yapı ve Kredi Bankası A.Ş.	A	10.404.000,00	26,0100	-	-	-
	B	1.775.872,00	4,4397	-	-	-
Koray Gayrimenkul ve Yatırım A.Ş.	A	3.115.999,98	7,7900	A	20.399.999,98	51,0000
	B			B	1.775.872,00	4,4397
Murat KORAY	A	2.000.000,00	5,0000	-	-	-
Selim KORAY	A	2.000.000,00	5,0000	-	-	-
Semra TURGUT	A	2.000.000,00	5,0000	-	-	-
Süleyman YERÇİL	A	320.000,00	0,8000	-	-	-
Nurşin GÖNÜL	A	133.360,00	0,3334	-	-	-
Mustafa Ayhan GÖNÜL	A	133.320,00	0,3333	-	-	-
Mustafa Sinan GÖNÜL	A	133.320,00	0,3333	-	-	-
Burçin Bahadır ERDOĞAN	A	60.000,00	0,1500	-	-	-
Burcu ERDOĞAN GÖNÜL	A	60.000,00	0,1500	-	-	-
Gülümser ERDOĞAN	A	40.000,00	0,1000	-	-	-
Yatırımcı Tazmin Merkezi	A	0,024	0,0000	A	0,024	0,0000
Diğer	B	17.824.128,00	44,5603	B	17.824.128,00	44,5603
TOPLAM		40.000.000,00	100		40.000.000,00	100

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

Tüm dünyayı etkisi altına alan COVID-19 salgınından dolayı, gerek Grup'un içinde bulunduğu sektörde gerekse genel ekonomik aktivitede yaşanan gelişmeler/yavaşlamalar paralelinde Grup'un operasyonlarında aksamalar yaşanabilmektedir. Bu kapsamda 2020 yılındaki uygulamalara paralel olarak, Ankara Çankaya Projesi'ndeki kira indirimi uygulamaları Grup'un bazı kiracılarından gelen talepler ve sektör uygulamaları doğrultusunda 2021 yılının ilk üç aylık döneminde de devam etmiştir. Söz konusu indirimler sonrası, ekspertiz değeri KDV hariç yıllık 1.231.536 TL, fiili kira tutarı KDV hariç yıllık 1.243.536 TL olan gayrimenkullerimizden 2021 yılının ilk üç ayda tahsil edilemeyen kira tutarı, 242.721 TL olarak gerçekleşmiştir.

Bu süreçte, COVID-19'un Grup'un faaliyetlerine ve finansal durumuna olası etkilerini mümkün olan en az seviyeye indirmek için gerekli aksiyonlar Grup yönetimi tarafından alınmıştır. Salgının yayılmasını engellemeye yönelik kısıtlamaların azalması ile birlikte, bilanço tarihi itibarıyla Grup faaliyetleri kesintisiz devam etmektedir. Bununla birlikte, 31 Mart 2021 tarihi itibarıyla konsolide finansal tabloları hazırlanırken COVID-19 salgınının olası etkileri değerlendirilmiş ve konsolide finansal tabloların hazırlanmasında kullanılan tahmin ve varsayımlar gözden geçirilmiştir.

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 MART 2021 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

23. FİNANSAL TABLOLARI ÖNEMLİ ÖLÇÜDE ETKİLEYEN YA DA MALİ TABLOLARIN AÇIK, YORUMLANABİLİR VE ANLAŞILABİLİR OLMASI AÇISINDAN AÇIKLANMASI GEREKLİ OLAN DİĞER HUSUSLAR (Devamı)

Grup bu kapsamda, 31 Mart 2021 tarihi itibarıyla konsolide finansal tablolarında meydana gelebilecek muhtemel değer düşüklüklerini test etmiş ve herhangi bir değer düşüklüğü tespit edilmemiştir.

EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

31 Mart 2021 tarihi itibarıyla, 13 Haziran 2013 tarih ve 28676 sayılı Resmi Gazete’de yayınlanan Seri II, 14.1 no’lu “Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği”nin 16. Maddesi uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğinde olup 28 Mayıs 2013 tarihinde 28660 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Seri: III, No: 48.1 sayılı “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği” ve 9 Ekim 2020 tarihinde 31269 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Seri: III, No: 48.1.e sayılı “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliği” nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır.

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 Mart 2021 (TL)	31 Aralık 2020 (TL)
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(b)	24.049.901	22.156.757
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)	59.453.259	62.409.424
C	İştirakler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(b)	205.341	205.341
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 23/(f)	634.299	285.026
	Diğer Varlıklar		4.593.190	2.984.702
D	Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 3/(p)	88.935.990	88.041.250
E	Finansal Borçlar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 31	-	-
F	Diğer Finansal Yükümlülükler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 31	-	-
G	Finansal Kiralama Borçları	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 31	-	-
H	İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 23/(f)	-	-
İ	Özkaynaklar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 31	81.764.243	80.353.804
	Diğer Kaynaklar		7.171.747	7.687.446
D	Toplam Kaynaklar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 3/(p)	88.935.990	88.041.250
	Konsolide Olmayan (Bireysel) Diğer Finansal Bilgiler	İlgili Düzenleme	31 Mart 2021 (TL)	31 Aralık 2020 (TL)
A1	Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 yıllık Gayrimenkul Ödemeleri İçin Tutulan Kısmı	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(b)	-	-
A2	Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat /Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat/Katılma Hesabı	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(b)	8.414.685	8.244.381
A3	Yabancı Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(d)	-	-
B1	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(d)	-	-
B2	Atıl Tutulan Arsa/Araziler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(c)	-	-
C1	Yabancı İştirakler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(d)	-	-
C2	İşletmeci Şirkete İştirak	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.28/1(a)	205.341	205.341
J	Gayrinakdi Krediler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 31	1.000.000	1.000.000
K	Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 22/(e)	-	-
L	Tek Bir Şirketteki Para Ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 22/(l)	8.406.044	8.035.359

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 MART 2021 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET 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 Mart 2021 (TL)	31 Aralık 2020 (TL)	
1	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 22/(e)	K/D	Azami %10	0,00%	0,00%
2	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, 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	66,85%	70,89%
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(b)	(A+C-A1)/D	Azami %49	27,27%	25,40%
4	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(d)	(A3+B1+C1)/D	Azami %49	0,00%	0,00%
5	Atıl Tutulan Arsa/Araziler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(c)	B2/D	Azami %20	%0,00	%0,00
6	İşletmeci Şirkete İştirak	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.28/1(a)	C2/D	Azami %10	0,23%	0,23%
7	Borçlanma Sınırı	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 31	(E+F+G+H+J)/İ	Azami %500	1,22%	1,24%
8	Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat/Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat/Katılma Hesabı	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(b)	(A2-A1)/D	Azami %10	9,46%	9,36%
9	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 22/(l)	L/D	Azami %10	9,45%	9,13%

.....