

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

**1 OCAK - 31 MART 2019 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLAR**

Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

İçindekiler

| | <u>Sayfa</u> |
|---|--------------|
| Ara dönem özet konsolide finansal durum tablosu | 1 - 2 |
| Ara dönem özet konsolide kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu | 3 |
| Ara dönem özet konsolide özkaynaklar değişim tablosu | 4 |
| Ara dönem özet konsolide nakit akış tablosu | 5 |
| Ara dönem özet konsolide finansal tablolara ait açıklayıcı dipnotlar | 6 - 34 |

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**31 MART 2019 TARİHİ İTİBARIYLA****ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU (BİLANÇO)**

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

| | | Bağımsız denetimden geçmemiş | Bağımsız denetimden geçmiş |
|---|------------------------|------------------------------------|----------------------------------|
| | Dipnot Referansları | Cari dönem 31 Mart 2019 | Önceki dönem 31 Aralık 2018 |
| VARLIKLAR | | | |
| Dönen varlıklar | | 24.398.158 | 21.307.993 |
| Nakit ve nakit benzerleri | 4 | 9.552.116 | 7.947.707 |
| Ticari alacaklar | | | |
| - İlişkili taraflardan ticari alacaklar | 7, 19 | 39.435 | 520.186 |
| - İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar | 7 | 5.380.024 | 5.802.287 |
| Diğer alacaklar | | | |
| - İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar | 8 | 538.171 | 240.864 |
| Stoklar | 9 | 2.956.643 | 2.956.643 |
| Finansal yatırımlar | 5 | 3.230.444 | 966.086 |
| Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar | 18 | 565.985 | 607.416 |
| Peşin ödenmiş giderler | | 532.606 | 600.398 |
| Diğer dönen varlıklar | 10 | 1.602.734 | 1.666.406 |
| Duran varlıklar | | 69.798.842 | 71.988.781 |
| Ticari alacaklar | | | |
| - İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar | 7 | 723.223 | 819.139 |
| Diğer alacaklar | | | |
| - İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar | 8 | 372.340 | 373.407 |
| Stoklar | 9 | 1.081.550 | 974.850 |
| Yatırım amaçlı gayrimenkuller | 11 | 66.030.090 | 68.190.090 |
| Maddi duran varlıklar | 12 | 1.398.199 | 1.415.381 |
| Maddi olmayan duran varlıklar | 13 | 21.512 | 23.570 |
| Peşin ödenmiş giderler | | 23.258 | 23.258 |
| Ertelenmiş vergi varlığı | 18 | 148.670 | 169.086 |
| Toplam varlıklar | | 94.197.000 | 93.296.774 |

Takip eden notlar özet konsolide finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 MART 2019 TARİHİ İTİBARIYLA

ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU (BİLANÇO)

(Tutarlar Aksi Belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") Olarak İfade Edilmiştir)

| | | Bağımsız denetimden geçmemiş | Bağımsız denetimden geçmiş |
|--|------------------------|------------------------------------|----------------------------------|
| | Dipnot Referansları | Cari dönem 31 Mart 2019 | Önceki dönem 31 Aralık 2018 |
| KAYNAKLAR | | | |
| Kısa vadeli yükümlülükler | | 8.491.464 | 6.855.117 |
| Kısa vadeli borçlanmalar | 6 | - | - |
| Ticari borçlar | | | |
| - İlişkili taraflara borçlar | 7, 19 | 624.038 | 494.650 |
| - İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar | 7 | 2.694.684 | 2.240.019 |
| Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar | 15 | 1.349.365 | 949.424 |
| Diğer borçlar | | | |
| - İlişkili taraflara diğer borçlar | | 352.735 | - |
| - İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar | 8 | 271.194 | 287.795 |
| Ertelenmiş gelirler (müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerin dışında kalanlar) | 16 | 533.578 | 260.075 |
| Kısa vadeli karşılıklar | | | |
| - Diğer kısa vadeli karşılıklar | 17 | 2.665.870 | 2.623.154 |
| Uzun vadeli yükümlülükler | | 8.533.983 | 8.378.860 |
| Uzun vadeli borçlanmalar | 6 | - | - |
| Diğer borçlar | | | |
| - İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar | 8 | 360.613 | 360.613 |
| Uzun vadeli karşılıklar | | | |
| - Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar | | 1.603.784 | 1.682.556 |
| - Diğer uzun vadeli karşılıklar | 17 | 6.569.586 | 6.335.691 |
| Özkaynaklar | | 77.171.553 | 78.062.797 |
| Ana ortaklığa ait özkaynaklar | | 76.377.373 | 77.084.385 |
| Ödenmiş sermaye | | 40.000.000 | 40.000.000 |
| Sermaye düzeltmesi farkları | | 91.449.175 | 91.449.175 |
| Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler | | | |
| Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazaçları (kayıpları) | | (605.557) | (742.737) |
| Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler | | 5.228.249 | 5.228.249 |
| Geçmiş yıllar karları veya zararları | | (58.850.302) | (67.315.219) |
| Net dönem karı veya zararı | | (844.192) | 8.464.917 |
| Kontrol gücü olmayan paylar | | 794.180 | 978.412 |
| Toplam kaynaklar | | 94.197.000 | 93.296.774 |

Takip eden notlar özet konsolide finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

**31 MART 2019 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)

| | | Bağımsız denetimden geçmemiş Cari dönem | Bağımsız denetimden geçmemiş Önceki dönem |
|--|------------------------|--|--|
| | Dipnot Referansları | 1 Ocak - 31 Mart 2019 | 1 Ocak - 31 Mart 2018 |
| Kar veya zarar kısmı | | | |
| Hasılat | | 10.880.996 | 10.832.757 |
| Satışların maliyeti (-) | | (8.371.285) | (8.514.063) |
| Brüt kar (zarar) | | 2.509.711 | 2.318.694 |
| Genel yönetim giderleri (-) | | (2.555.655) | (2.030.699) |
| Pazarlama giderleri (-) | | (329.501) | (398.452) |
| Esas faaliyetlerden diğer gelirler | 20 | 135.674 | 180.222 |
| Esas faaliyetlerden diğer giderler (-) | 20 | (975.269) | (589.964) |
| Esas faaliyet karı / (zararı) | | (1.215.040) | (520.199) |
| Yatırım faaliyetlerinden gelirler | | 166.914 | 140.827 |
| Finansman geliri (gideri) öncesi faaliyet karı / (zararı) | | (1.048.126) | (379.372) |
| Finansman gelirleri | 21 | 387.539 | 356.974 |
| Finansman giderleri (-) | 21 | - | (48) |
| Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi karı / (zararı) | | (660.587) | (22.446) |
| Sürdürülen faaliyetler vergi (gideri) geliri | | (88.486) | (80.764) |
| Dönem vergi (gideri) geliri | 18 | (105.511) | (90.694) |
| Ertelenmiş vergi (gideri) geliri | 18 | 17.025 | 9.930 |
| Sürdürülen faaliyetler dönem karı / (zararı) | | (749.073) | (103.210) |
| Dönem karı / (zararı) | | (749.073) | (103.210) |
| Dönem karının/(zararının) dağılımı | | | |
| Kontrol gücü olmayan paylar | | 95.119 | 101.194 |
| Ana ortaklık payları | | (844.192) | (204.404) |
| Pay başına kar / (zarar) | | | |
| Sürdürülen faaliyetlerden pay başına kazanç (zarar) | | (0,0211) | (0,0051) |
| Diğer kapsamlı gelir / (gider) | | | |
| Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar | | 210.564 | 34.297 |
| Tanımlanmış fayda planları | | | |
| yeniden ölçüm kazançları (kayıpları) | | 248.005 | 38.050 |
| Ertelenmiş vergi etkisi | | (37.441) | (3.753) |
| Toplam kapsamlı kar / (zarar) | | (538.509) | (68.913) |
| Toplam kapsamlı gelirin / (giderin) dağılımı | | | |
| Kontrol gücü olmayan paylar | | 168.503 | 108.549 |
| Ana ortaklık payları | | (707.012) | (177.462) |

Takip eden notlar özet konsolide finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

**31 MART 2019 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
ÖZET KONSOLİDE ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU**

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

| | | | Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelir/giderler | Birikmiş karlar/(zararlar) | | | | | |
|-------------------------------|------------|------------------------------------|---|--|-------------------------------------|----------------------------|--|--------------------------------------|-----------------------|
| | Sermaye | Sermaye enflasyon düzeltmesi | Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazanç/ (kayıpları) | Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler | Geçmiş Yıllar kar (zararları) | Net dönem karı/(zararı) | Ana ortaklığa ait özkaynaklar | Kontrol gücü olmayan paylar | Toplam özkaynaklar |
| 1 Ocak 2019 | 40.000.000 | 91.449.175 | (742.737) | 5.228.249 | (67.315.219) | 8.464.917 | 77.084.385 | 978.412 | 78.062.797 |
| Transferler | - | - | | - | 8.464.917 | (8.464.917) | - | - | - |
| Kar payları | | | | | | | | (352.735) | (352.735) |
| Diğer kapsamlı gelir (gider) | - | - | 137.180 | - | - | - | 137.180 | 73.384 | 210.564 |
| Net dönem karı (zararı) | - | - | - | - | - | (844.192) | (844.192) | 95.119 | (749.073) |
| Toplam kapsamlı gelir (gider) | - | - | 137.180 | - | - | (844.192) | (707.012) | 168.503 | (538.509) |
| 31 Mart 2019 | 40.000.000 | 91.449.175 | (605.557) | 5.228.249 | (58.850.302) | (844.192) | 76.377.373 | 794.180 | 77.171.553 |
| 1 Ocak 2018 | 40.000.000 | 91.449.175 | (336.079) | 5.228.249 | (69.017.245) | 1.702.026 | 69.026.126 | 1.033.874 | 70.060.000 |
| Transferler | - | - | | - | 1.702.026 | (1.702.026) | - | - | - |
| Kar payları | | | | | | | | (301.322) | (301.322) |
| Diğer kapsamlı gelir (gider) | - | - | 26.942 | - | - | - | 26.942 | 7.355 | 34.297 |
| Net dönem karı (zararı) | - | - | - | - | - | (204.404) | (204.404) | 101.194 | (103.210) |
| Toplam kapsamlı gelir (gider) | - | - | 26.942 | - | - | (204.404) | (177.462) | 108.549 | (68.913) |
| 31 Mart 2018 | 40.000.000 | 91.449.175 | (309.137) | 5.228.249 | (67.315.219) | (204.404) | 68.848.664 | 841.101 | 69.689.765 |

Takip eden notlar özet konsolide finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

**31 MART 2019 TARİHİNDE SONRA EREN ÜÇ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
ÖZET KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOSU**

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

| | | Bağımsız denetimden geçmemiş | Bağımsız denetimden geçmemiş |
|--|------------------------|---------------------------------------|---|
| | Dipnot referansları | Cari dönem 1 Ocak- 31 Mart 2019 | Önceki dönem 1 Ocak- 31 Mart 2018 |
| A. İşletme faaliyetlerinden nakit akışları | | (583.716) | 602.201 |
| Dönem karı (zararı) | | (749.073) | (103.210) |
| Dönem net karı/(zararı) mutabakatı ile ilgili düzeltmeler | | 900.468 | (709.158) |
| Amortisman ve itfa gideri ile ilgili düzeltmeler | 12, 13 | 25.897 | 26.274 |
| Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler | | 563.323 | (460.111) |
| Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar (iptali) ile ilgili düzeltmeler | | 286.712 | 19.798 |
| Sektörel gereksinimler çerçevesinde ayrılan karşılıklar (iptali) ile ilgili düzeltmeler | | 276.611 | (479.909) |
| Faiz (gelirleri) ve giderleri ile ilgili düzeltmeler | 21 | (387.516) | (356.085) |
| Vergi (geliri) gideri ile ilgili düzeltmeler | | 88.486 | 80.764 |
| Jüzeltilmeler | | 610.278 | - |
| Kar/(zarar) mutabakatı ile ilgili diğer düzeltmeler | | | |
| İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler | | (553.551) | 1.558.600 |
| Finansal yatırımlardaki azalış (artış) | | (2.264.358) | (98.638) |
| Ticari alacaklardaki azalış (artış) ile ilgili düzeltmeler | | 388.652 | (1.487.084) |
| Faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki azalış (artış) ile ilgili düzeltmeler | | (742.921) | 772.556 |
| Stoklardaki azalışlar (artışlar) ile ilgili düzeltmeler | | 471.445 | 78.535 |
| Ticari borçlardaki artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler | | 584.053 | 245.819 |
| Faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler | | 736.075 | 1.090.404 |
| Ertelenmiş gelirlerdeki (müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerin dışında kalanlar) artış (azalış) | | 273.503 | 957.008 |
| Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları | | (402.156) | 746.232 |
| Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar kapsamında yapılan ödemeler | | (117.480) | (15.984) |
| Vergi iadeleri (ödemeleri) | | (64.080) | (128.047) |
| B. Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları | | 2.153.344 | (10.828) |
| Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların satışından kaynaklanan nakit girişleri | 12, 13 | 2.476 | - |
| Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları | 12, 13 | (9.132) | (10.828) |
| Yatırım amaçlı gayrimenkul satımından kaynaklanan nakit girişleri | 11 | 2.160.000 | - |
| C. Finansman faaliyetlerinden nakit akışları | | 71.482 | 8.146 |
| Ödenen temettüleri | | (352.735) | (301.322) |
| Alınan faiz | | 424.217 | 309.468 |
| Nakit ve nakit benzerlerindeki net artış | | 1.641.110 | 599.519 |
| Dönem başı nakit ve nakit benzerleri | 4 | 7.853.327 | 10.583.731 |
| Dönem sonu nakit ve nakit benzerleri | 4 | 9.494.437 | 11.183.250 |

Takip eden notlar özet konsolide finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 MART 2019 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 organizasyonu ve faaliyet konusu

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

Şirket, Sermaye Piyasası Kurulu'na ("SPK") kayıtlıdır ve hisseleri 1998 yılından beri Borsa İstanbul A.Ş.'de ("BİST") işlem görmektedir. Şirket; SPK'nın faaliyet esasları, portföy yatırım politikaları ve yönetim sınırlamalarındaki düzenlemelerine ve ilgili mevzuata uymakla yükümlüdür. 31 Mart 2019 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 2019 (%) | 31 Aralık 2018 (%) |
|-----------------------------------|---------------------|-----------------------|
| Yapı ve Kredi Bankası A.Ş. (*) | 26,01 | 26,01 |
| Koray Gayrimenkul ve Yatırım A.Ş. | 7,78 | 7,78 |
| Murat KORAY | 5,00 | 5,00 |
| Selim KORAY | 5,00 | 5,00 |
| Semra TURGUT | 5,00 | 5,00 |
| Diğer | 2,21 | 2,21 |
| Diğer (Halka açık kısım) | 49,00 | 49,00 |
| | 100,00 | 100,00 |

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

Grup, Yapı ve Kredi Bankası A.Ş. ile Koray Grubu tarafından birlikte kontrol edilen ortaklıktır.

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

Grup'un 31 Mart 2019 tarihi itibarıyla ortalama çalışan sayısı 253 kişidir (31 Aralık 2018: 277 kişi).

Grup'un ana faaliyet konusu gayrimenkul yönetimi hizmetleri sunmaktır ve ayrıca bağlı ortaklıklarından YKS Tesis Yönetim Hizmetleri A.Ş. tarafından bina yönetimi hizmeti sunmaktır.

Finansal tabloların onaylanması

31 Mart 2019 tarihi itibarıyla ve bu tarihte sona eren ara hesap dönemine ait olarak hazırlanan özet konsolide finansal tablolar, Yönetim Kurulu tarafından 29 Nisan 2019 tarihinde onaylanmıştır. Genel Kurul ve bazı düzenleyici kurumlar onaylanan özet konsolide finansal tabloları değiştirme yetkisine sahiptir.

2. Özet konsolide finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar

2.1 Sunuma ilişkin temel esaslar

2.1.1 Uygulanan muhasebe standartları

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

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 MART 2019 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)

2. Özet konsolide finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" ("Tebliğ") hükümlerine uygun olarak hazırlanmıştır.

SPK mevzuatına göre raporlama yapan şirketler Tebliğ'in 5. Maddesi'ne göre Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yayımlanan Türkiye Muhasebe Standartları'nı/Türkiye Finansal Raporlama Standartları ile bunlara ilişkin ek ve yorumları ("TMS/TFRS") uygularlar.

Grup, 31 Mart 2019 tarihinde sona eren ara döneme ilişkin özet konsolide finansal tablolarını Türkiye Muhasebe Standardı No.34 "Ara Dönem Finansal Raporlama"ya uygun olarak hazırlamıştır.

Şirket'in ve konsolidasyona dahil 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.

Ara dönem özet konsolide finansal tablolar Grup şirketlerinin yasal kayıtlarına dayandırılmış ve TL cinsinden ifade edilmiş olup KGK tarafından yayınlanan TMS'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 ara dönem özet konsolide finansal tabloları, bu karar çerçevesinde hazırlanmıştır.

2.1.2 Konsolidasyon esasları

- (a) Ara dönem özet konsolide finansal tablolar ana ortaklık Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ve Bağlı Ortaklıkları'nın (hepsi birlikte "Grup" olarak adlandırılmıştır) aşağıdaki (b)'den (d)'nin sonuna kadar olan maddelerde belirtilen esaslara göre hazırlanan hesaplarını kapsamaktadır. Konsolidasyona dâhil edilen şirketlerin finansal tablolarının hazırlanması sırasında, yasal kayıtlarına Tebliğ'e uygunluk ve Grup tarafından uygulanan muhasebe politikalarına ve sunum biçimlerine uyumluluk açısından gerekli düzeltmeler ve sınıflandırmalar yapılmıştır.
- (b) 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 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla konsolidasyona tabi tutulan Bağlı Ortaklıklar ve kontrol oranları aşağıda gösterilmiştir:

| | YK Koray'ın doğrudan ve dolaylı kontrolü (%) | YK Koray'ın doğrudan ve dolaylı kontrolü (%) |
|-----------------------------------|--|--|
| | 31 Mart 2019 | 31 Aralık 2018 |
| YKS Tesis Yönetim Hizmetleri A.Ş. | 51,00 | 51,00 |

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 MART 2019 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)

2. Özdet konsolide finansal tabloların sunumuna ilişkin 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 bağılı ortaklığı, YKS Tesis Yönetim Hizmetleri A.Ş., 25 Ekim 1988 tarihinde kurulmuş olup faaliyet konusu Yapı Kredi Plaza ve diğer kompleks kuruluş ve sitelere yönetim-işletim hizmeti, danışmanlık ve proje hizmetleri vermektedir. Şirket'in 31 Mart 2019 itibarıyla ortalama çalışan sayısı 241 kişidir (31 Aralık 2018: 265 kişi).

- (c) Bağılı Ortaklıkları'nın faaliyet sonuçları, operasyon üzerindeki kontrolün Şirket'e transfer edildiği değışken getirilere haiz olduğu ve bu kontrol ile bu getirileri etkileyebileceği tarihten itibaren konsolide finansal tablolara dahil edilmiştir.
- (d) Bağılı 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.

Not 25'te verilen "Ek Dipnot: Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü" başlıklı dipnotta yer verilen bilgiler Yapı Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin konsolide olmayan verileridir ve bu veriler ara dönem özet 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 değeri 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 TL cinsinden ifade edilmiştir. Bağılı ortaklıkların da işlevsel para birimi Türk Lirası'dır.

2.1.6 Karşılaştırmalı Bilgiler ve Önceki Dönem Tarihli Konsolide 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

TMS'ye uygun finansal tabloların "Genişletilebilir İşletme Raporlama Dili" formatında analize uygun şekilde kullanıcılarla paylaşılmasını sağlamak üzere 660 sayılı KHK'nın 9'uncu maddesinin (b) bendine dayanılarak geliştirilen 2016 TMS Taksonomisi 2 Haziran 2016 tarihli ve 30 sayılı Kurul kararıyla onaylanmıştır. Ekli finansal tablolarda bu TMS taksonomisi dikkate alınmıştır.

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 MART 2019 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)

2. Özet konsolide finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

2.2 Önemli muhasebe politikalarının özeti

Grup'un ara dönem özet konsolide finansal tabloları yıl sonu finansal tabloların içermesi gerekli olan açıklama ve dipnotların tamamını içermemektedir ve bu sebeple Grup'un 31 Aralık 2018 tarihli finansal tabloları ile birlikte değerlendirilmelidir.

Grup'un içinde bulunduğu sektör nedeniyle, ara dönem özet konsolide finansal tablolarını önemli ölçüde etkileyebilecek mevsimsel veya dönemsel özellikler taşıyan faaliyetleri bulunmamaktadır.

2.3 Muhasebe politikalarındaki değişiklikler

a. 31 Mart 2019 tarihi itibarıyla yürürlükte olan yeni standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar:

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

- a) TMS/IFRS'nin başlığı,
 - b) muhasebe politikası değişikliğinin varsa ilgili geçiş hükümlerine uygun olarak yapıldığı,
 - c) muhasebe politikasında değişikliğin açıklaması,
 - d) varsa geçiş hükümlerinin açıklaması,
 - e) varsa geçiş hükümlerinin ileriki dönemlere olabilecek etkileri,
 - f) mümkün olduğunca, cari ve sunulan her bir önceki dönem ile ilgili düzeltme tutarları:
 - i. etkilenen her bir finansal tablo kalemi için sunulmalı ve
 - ii. şirket için "TMS 33, Hisse Başına Kazanç" standardı geçerliyse adi hisse ve seyretilmiş hisse başına kazanç tutarları tekrar hesaplanmalıdır.
 - g) eğer mümkünse sunulmayan dönemlerden önceki dönemlere ait düzeltme tutarları ve
 - h) geçmişe dönük uygulama herhangi bir dönem veya dönemler için mümkün değilse bu duruma yol açan olaylar açıklanmalı ve muhasebe politikasındaki değişikliğin hangi tarihten itibaren ve ne şekilde uygulandığı açıklanmalıdır.
- **TFRS 9, "Finansal araçlar'daki değişiklikler";** 1 Ocak 2019 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklik, itfa edilmiş maliyet ile ölçülen finansal bir yükümlülüğün, finansal tablo dışı bırakılma sonucu doğurmadan değiştirildiğinde, ortaya çıkan kazanç veya kaybın doğrudan kar veya zararda muhasebeleştirilmesi konusunu doğrulamaktadır. Kazanç veya kayıp, orijinal sözleşmeye dayalı nakit akışları ile orijinal etkin faiz oranından iskonto edilmiş değiştirilmiş nakit akışları arasındaki fark olarak hesaplanır. Bu, farkın IAS 39'dan farklı olarak enstrümanın kalan ömrü boyunca yayılarak muhasebeleştirilmesinin mümkün olmadığı anlamına gelmektedir.
- **TMS 28, "İştiraklerdeki ve iş ortaklıklarındaki yatırımlar'daki değişiklikler";** 1 Ocak 2019 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Şirketlerin özkaynak metodunu uygulamadığı uzun vadeli iştirak veya müşterek yönetime tabi yatırımlarını, TFRS 9 kullanarak muhasebeleştirileceklerini açıklığa kavuşturmuştur.

**31 MART 2019 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)

2. Özet konsolide finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

- **TFRS 16, "Kiralama işlemleri";** 1 Ocak 2019 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu yeni standart yürürlükten kalkan TMS 17 rehberliğinin yerini alır ve özellikle kiralyanlar açısından kiralama işlemlerinin muhasebesinde geniş kapsamlı bir değişiklik yapar. TMS 17 kurallarına göre kiralyanlar bir kiralama işlemine taraf olduklarında bu işlem için finansal kiralama (bilanço içi) ya da faaliyet kiralaması (bilanço dışı) ayrımı yapmak zorundaydılar. Fakat TFRS 16'ya göre artık kiralyanların kiralama sözleşmeleri için gelecekte ödeyecekleri kiralama yükümlölüklerini ve buna karşılık olarak da bir varlık kullanım hakkını bilançolarında muhasebeleştirmeleri gerekmektedir. UMSK kısa dönemli kiralama işlemleri ve düşük değerli varlıklar için bir istisna öngörmüştür, fakat bu istisna sadece kiraya verenler açısından uygulanabilir. Kiraya verenler için muhasebe neredeyse aynı kalmaktadır. Ancak UMSK'nın kiralama işlemlerinin tanımını değiştirmesinden ötürü (sözleşmelerdeki içeriklerin birleştirilmesi ya da ayrıştırılmasındaki rehberliği değiştirdiği gibi) kiraya verenler de bu yeni standarttan etkileneceklerdir. TFRS 16'ya göre bir sözleşme belirli bir süre için belirli bir tutar karşılığında bir varlığın kullanım hakkını ve o varlığı kontrol etme hakkını içeriyorsa o sözleşme bir kiralama sözleşmesidir ya da kiralama işlemi içermektedir. Hesaplanan etki önemlilik seviyesi göz önünde bulundurularak muhasebeleştirilmemiştir.
- **TFRS Yorum 23, "Vergi uygulamalarındaki belirsizlikler";** 1 Ocak 2019 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu yorum TMS 12 Gelir Vergileri standardının uygulamalarındaki bazı belirsizliklere açıklık getirmektedir. UFRS Yorum Komitesi daha önce vergi uygulamalarında bir belirsizlik olduğu zaman bu belirsizliğin TMS 12'ye göre değil TMS 37 'Karşılıklar, Koşullu Borçlar ve Koşullu Varlıklar' standardının uygulanması gerektiğini açıklığa kavuşturmuştu. TFRS Yorum 23 ise gelir vergilerinde belirsizlikler olduğu durumlarda ertelenmiş vergi hesaplamasının nasıl ölçüleceği ve muhasebeleştirileceği ile ilgili açıklama getirmektedir. Vergi uygulaması belirsizliği, bir şirket tarafından yapılan bir vergi uygulamasının vergi otoritesince kabul edilir olup olmadığının bilinmediği durumlarda ortaya çıkar. Örneğin, özellikle bir giderin indirim olarak kabul edilmesi ya da iade alınabilir vergi hesaplamasına belirli bir kalemin dahil edilip edilmemesiyle ilgili vergi kanunda belirsiz olması gibi. TFRS Yorum 23 bir kalemin vergi uygulamalarının belirsiz olduğu; vergilendirilebilir gelir, gider, varlık ya da yükümlölüğün vergiye esas tutarları, vergi gideri, alacağı ve vergi oranları da dahil olmak üzere her durumda geçerlidir.

2015-2017 yıllık iyileştirmeler; 1 Ocak 2019 ve sonrası yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir. Bu iyileştirmeler aşağıdaki değişiklikleri içermektedir:

- TFRS 3 'İşletme Birleşmeleri', kontrolü sağlayan işletme, müşterek faaliyette daha önce edindiği payı yeniden ölçer.
- TFRS 11 'Müşterek Anlaşmalar', müşterek kontrolü sağlayan işletme, müşterek faaliyette daha önce edindiği payı yeniden ölçmez.
- TMS 12 'Gelir Vergileri', işletme, temettülerin gelir vergisi etkilerini aynı şekilde muhasebeleştirir.
- TMS 23 'Borçlanma Maliyetleri', bir özellikli varlığın amaçlanan kullanıma veya satışa hazır hale gelmesi için yapılan her borçlanmayı, genel borçlanmanın bir parçası olarak değerlendirir.

**31 MART 2019 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)

2. Özet konsolide finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (devamı)

- **TMS 19 ‘Çalışanlara Sağlanan Faydalar’, planda yapılan değişiklik, küçülme veya yerine getirme ile ilgili iyileştirmeler;** 1 Ocak 2019 ve sonrasında olan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir. Bu iyileştirmeler aşağıdaki değişiklikleri gerektirir:

- Planda yapılan değişiklik, küçülme ve yerine getirme sonrası dönem için; cari hizmet maliyeti ve net faizi belirlemek için güncel varsayımların kullanılması;
- Geçmiş dönem hizmet maliyetinin bir parçası olarak kar veya zararda muhasebeleştirme, ya da varlık tavanından kaynaklanan etkiyle daha önce finansal tablolara alınmamış olsa bile, fazla değerdeki herhangi bir azalmanın, yerine getirmedeki bir kazanç ya da zararın finansal tablolara alınması

b. 31 Mart 2019 tarihi yayımlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş olan standartlar ve değişiklikler:

- **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

- **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 işlemlerle sonuçlanmaktadır.

- **TFRS 17, “Sigorta Sözleşmeleri”;** 1 Ocak 2021 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu standart, hali hazırda çok çeşitli uygulamalara izin veren TFRS 4’ün yerine geçmektedir. TFRS 17, sigorta sözleşmeleri ile isteğe bağlı katılım özelliğine sahip yatırım sözleşmeleri düzenleyen tüm işletmelerin muhasebesini temelden değiştirecektir.

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 MART 2019 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

31 Mart 2019 tarihi itibarıyla bölümlere göre raporlama detayı aşağıdaki gibidir:

| | Gayrimenkul geliştirme 1 Ocak – 31 Mart 2019 | Bina yönetimi hizmetleri 1 Ocak – 31 Mart 2019 | Eliminasyonlar | Toplam |
|---|---|---|----------------|-------------|
| Hasılat | 856.169 | 10.071.473 | (46.646) | 10.880.996 |
| Satışların maliyeti | (50.513) | (8.320.772) | - | (8.371.285) |
| Pazarlama ve genel yönetim giderleri | (1.468.280) | (1.248.653) | (168.223) | (2.885.156) |
| Esas faaliyetlerden diğer gelir / (gider) | (857.957) | (196.508) | 214.870 | (839.595) |
| Yatırım faaliyetlerinden gelir / (gider) | 456.330 | 77.717 | (367.133) | 166.914 |
| Finansal gelir / (gider) | 383.263 | 4.276 | - | 387.539 |
| Vergi gideri/geliri ile ilgili düzeltmeler | - | (88.486) | - | (88.486) |
| Sürdürülen faaliyetler bölüm (zararı) / karı | (680.988) | 299.046 | (367.131) | (749.073) |
| Diğer kapsamlı gelir / (gider) | 60.801 | 149.763 | - | 210.564 |
| Toplam kapsamlı gelir / (gider) | (620.187) | 448.809 | (367.131) | (538.509) |
| Toplam bölüm varlıkları | 86.676.160 | 8.162.261 | (641.421) | 94.197.000 |
| Toplam bölüm yükümlülükleri | 11.641.614 | 5.821.616 | (437.783) | 17.025.447 |
| Nakit girişi/çıkışı yaratmayan önemli kalemler | | | | |
| Amortisman ve itfa payları | 18.130 | 7.767 | - | 25.897 |
| İstanbul taahhüt karşılığı | 326.024 | - | - | 326.024 |
| Tapu karşılık giderleri | (49.413) | - | - | (49.413) |
| Vergi gideri/geliri ile ilgili düzeltmeler | - | 88.486 | - | 88.486 |
| Diğer bilgiler: | | | | |
| Maddi ve maddi olmayan duran varlık satın alımı | (4.068) | (5.064) | - | (9.132) |

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 MART 2019 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 2018 tarihi itibarıyla bölümlere göre raporlama detayı aşağıdaki gibidir:

| | Gayrimenkul geliştirme 1 Ocak – 31 Mart 2018 | Bina yönetimi hizmetleri 1 Ocak – 31 Mart 2018 | Eliminasyonlar | Toplam |
|---|---|---|----------------|-------------|
| Hasılat | 1.746.529 | 9.119.558 | (33.330) | 10.832.757 |
| Satışların maliyeti | (890.052) | (7.624.011) | - | (8.514.063) |
| Pazarlama ve genel yönetim giderleri | (1.225.463) | (1.035.820) | (167.868) | (2.429.151) |
| Esas faaliyetlerden diğer gelir / (gider) | (332.456) | (278.485) | 201.199 | (409.742) |
| Yatırım faaliyetlerinden gelir / (gider) | 412.259 | 42.189 | (313.621) | 140.827 |
| Finansal gelir / (gider) | 303.397 | 53.529 | - | 356.926 |
| Vergi gideri/geliri ile ilgili düzeltmeler | - | (80.764) | - | (80.764) |
| Sürdürülen faaliyetler bölüm (zararı) / karı | 14.214 | 196.196 | (313.621) | (103.210) |
| Diğer kapsamlı gelir / (gider) | 19.286 | 15.011 | - | 34.297 |
| Toplam kapsamlı gelir / (gider) | 33.500 | 211.207 | (313.621) | (68.913) |
| Toplam bölüm varlıkları | 83.277.486 | 8.291.745 | (648.846) | 90.920.385 |
| Toplam bölüm yükümlülükleri | 15.715.561 | 5.960.270 | (445.211) | 21.230.620 |
| Nakit girişi/çıkışı yaratmayan önemli kalemler | | | | |
| Amortisman ve itfa payları | 17.382 | 8.892 | - | 26.274 |
| İstanbul taahhüt karşılığı | (105.614) | - | - | (105.614) |
| Tapu karşılık giderleri | (74.295) | - | - | (74.295) |
| Dava karşılık giderleri | (300.000) | - | - | (300.000) |
| Vergi gideri/geliri ile ilgili düzeltmeler | - | 80.764 | - | 80.764 |
| Diğer bilgiler: | | | | |
| Maddi ve maddi olmayan duran varlık satın alımı | (2.950) | (7.878) | - | (10.828) |

4. Nakit ve nakit benzerleri

31 Mart 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla nakit ve benzerleri detayları aşağıda verilmiştir:

| | 31 Mart 2019 | 31 Aralık 2018 |
|--|--------------|----------------|
| Banka | | |
| - Vadesiz mevduat | 213.543 | 155.421 |
| - Vadeli mevduat | 7.658.313 | 7.126.493 |
| Yatırım fonları (*) | 1.680.260 | 665.793 |
| | 9.552.116 | 7.947.707 |
| Nakit ve nakde eşdeğer varlıkların faiz reeskontları | (57.679) | (94.380) |
| | 9.494.437 | 7.853.327 |

(*) 31 Mart 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla yatırım fonları B-tipi likit fonlardan oluşmaktadır.

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**31 MART 2019 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)**4. Nakit ve nakit benzerleri (devamı)****Vadesiz Mevduat**

31 Mart 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla vadesiz mevduatın detayları aşağıdaki gibidir:

| | 31 Mart 2019 | 31 Aralık 2018 |
|----|---------------------|-----------------------|
| TL | 213.543 | 155.421 |
| | 213.543 | 155.421 |

Vadeli Mevduat

31 Mart 2019 tarihi itibarıyla vadeli mevduatın detayları aşağıdaki gibidir:

| 31 Mart 2019 | Nominal tutar (TL) | Faiz oranı (%) | Vade |
|---------------------|-------------------------------|-----------------------|---------------|
| TL | 5.326.759 | 20,60 | 19 Nisan 2019 |
| TL | 1.307.301 | 20,50 | 24 Nisan 2019 |
| TL | 758.425 | 20,50 | 15 Nisan 2019 |
| TL | 116.194 | 20,40 | 1 Nisan 2019 |
| TL | 149.634 | 20,75 | 1 Nisan 2019 |
| Toplam | 7.658.313 | | |

31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla vadeli mevduatın detayları aşağıdaki gibidir:

| 31 Aralık 2018 | Nominal tutar (TL) | Faiz oranı (%) | Vade |
|-----------------------|-------------------------------|-----------------------|--------------|
| TL | 5.121.835 | 23,60 | 11 Ocak 2019 |
| TL | 1.072.023 | 23,00 | 15 Ocak 2019 |
| TL | 610.087 | 23,60 | 7 Ocak 2019 |
| TL | 175.435 | 22,75 | 29 Ocak 2019 |
| TL | 147.113 | 23,00 | 1 Şubat 2019 |
| Toplam | 7.126.493 | | |

5. Finansal yatırımlar

31 Mart 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla Grup'un kısa vadeli finansal yatırımlarının detayı aşağıdaki gibidir:

Kısa vadeli

| | 31 Mart 2019 | 31 Aralık 2018 |
|------|---------------------|-----------------------|
| Bono | 3.230.444 | 966.086 |
| | 3.230.444 | 966.086 |

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**31 MART 2019 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)**5. Finansal yatırımlar (devamı)**

31 Mart 2019 tarihi itibarıyla Grup'un finansal yatırımlarının detayı aşağıdaki gibidir:

| | <i>Maliyet</i> | <i>Vade tarihi</i> | <i>Defter değeri</i> | <i>Faiz oranı (%)</i> |
|---------------------|------------------|--------------------|----------------------|-----------------------|
| 31 Mart 2019 | | | | |
| Bono | 3.175.161 | 10 Mayıs 2019 | 3.230.444 | 20,50 |
| | 3.175.161 | | 3.230.444 | |

31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla Grup'un finansal yatırımlarının detayı aşağıdaki gibidir:

| | <i>Maliyet</i> | <i>Vade tarihi</i> | <i>Defter değeri</i> | <i>Faiz oranı (%)</i> |
|-----------------------|----------------|--------------------|----------------------|-----------------------|
| 31 Aralık 2018 | | | | |
| Bono | 955.740 | 1 Mart 2019 | 966.086 | 21,95 |
| | 955.740 | | 966.086 | |

6. Kısa ve uzun vadeli borçlanmalar

31 Mart 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla Grup'un kısa veya uzun vadeli borçlanması bulunmamaktadır.

7. Ticari alacaklar ve borçlar

31 Mart 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla ticari alacakların detayları aşağıda verilmiştir:

| Kısa vadeli ticari alacaklar: | 31 Mart 2019 | 31 Aralık 2018 |
|---|---------------------|-----------------------|
| İlişkili taraflardan ticari alacaklar | 39.435 | 520.186 |
| İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar | | |
| - Alıcılar | 5.322.961 | 4.801.418 |
| - Alacak senetleri | 301.125 | 1.273.750 |
| - Alacak senetleri reeskontu | (31.798) | (60.617) |
| | 5.631.723 | 6.534.737 |
| Şüpheli ticari alacaklar karşılığı | (212.264) | (212.264) |
| Kısa vadeli ticari alacaklar, net | 5.419.459 | 6.322.473 |

| Uzun vadeli ticari alacaklar: | 31 Mart 2019 | 31 Aralık 2018 |
|---|---------------------|-----------------------|
| İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar | | |
| - Alacak senetleri | 1.314.050 | 1.368.800 |
| - Alacak senetleri reeskontu | (590.827) | (549.661) |
| Uzun vadeli ticari alacaklar, net | 723.223 | 819.139 |

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**31 MART 2019 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)**7. Ticari alacaklar ve borçlar (devamı)**

31 Mart 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla ticari borçların detayları aşağıda verilmiştir:

| Kısa vadeli ticari borçlar: | 31 Mart 2019 | 31 Aralık 2018 |
|--|---------------------|-----------------------|
| İlişkili taraflara ticari borçlar | 624.038 | 494.650 |
| İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar - Satıcılar | 2.694.684 | 2.240.019 |
| | 3.318.722 | 2.734.669 |

8. Diğer alacaklar ve borçlar

31 Mart 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla diğer alacaklar ve borçlar detayları aşağıda verilmiştir:

| Kısa vadeli diğer alacaklar | 31 Mart 2019 | 31 Aralık 2018 |
|------------------------------------|---------------------|-----------------------|
| Tesis yönetim alacakları | 457.983 | 180.889 |
| Personele verilen avanslar | 27.521 | 5.676 |
| Diğer alacaklar | 62.667 | 54.299 |
| | 538.171 | 240.864 |
| Uzun vadeli diğer alacaklar | 31 Mart 2019 | 31 Aralık 2018 |
| Depozito ve teminatlar (*) | 372.340 | 373.407 |
| | 372.340 | 373.407 |

(*) Resmi kurumlara verilen güvence bedellerinden oluşmaktadır.

| Kısa vadeli diğer borçlar | 31 Mart 2019 | 31 Aralık 2018 |
|----------------------------------|---------------------|-----------------------|
| Depozito ve teminatlar | 158.093 | 173.593 |
| Diğer çeşitli borçlar | 113.101 | 114.202 |
| Ödenecek kar payı | 352.735 | - |
| | 623.929 | 287.795 |

| Uzun vadeli diğer borçlar | 31 Mart 2019 | 31 Aralık 2018 |
|----------------------------------|---------------------|-----------------------|
| Depozito ve teminatlar | 360.613 | 360.613 |
| | 360.613 | 360.613 |

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**31 MART 2019 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)**9. Stoklar**

31 Mart 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla kısa ve uzun vadeli stokların detayları aşağıda verilmiştir:

| | 31 Mart 2019 | 31 Aralık 2018 |
|----------------------------|------------------|------------------|
| Uzun vadeli stoklar | | |
| İlk madde ve malzeme(*) | 1.081.550 | 974.850 |
| Kısa vadeli stoklar | | |
| Mamul (**) | 2.956.583 | 2.956.583 |
| Diğer stoklar | 60 | 60 |
| | 4.038.193 | 3.931.493 |

(*) Grup'un 2 Şubat 2018 tarihi itibarıyla devir aldığı ve İstanbul-İstanbul site maliklerine devretmeyeceği 4.486,73 m2 yüzölçümüne sahip Göktürk 200 Ada 1 numaralı parsel ile ilişkili olarak (eski 157 Ada 12 parselin 4.486,73 m2'si, daha önceki dönemde ise 1285 parsel), Grup ilk kez 31 Aralık 2017 itibarıyla hazırlanan finansallarında, söz konusu parsel için geriye dönük olarak peşin ödenen giderler hesabı altında 578.145 TL tutarında arsa avansını muhasebeleştirmiştir. 19 Mart 2018 tarihinde ise 4.486,73 m2'lik 200 Ada 1 parselin tüm hissesinin Grup adına tapu tescili işlemi tamamlanmıştır. Grup 31 Mart 2019 tarihi itibarıyla söz konusu avans ve ilave diğer ödemeleri projenin tahmini geri kazanılabilir tarihinin 1 yıldan uzun olması sebebiyle uzun vadeli stoklar hesabına almıştır.

(**) 31 Mart 2019 itibarıyla Ankara Çankaya projesinde yer alan satılmayan konutlar mamuller altında sınıflanmaktadır. Söz konusu projenin satılmayan konut kısmının Grup'un hissesine düşen payının geri kazanılabilir tutarı 3.325.000 TL'dir (31 Aralık 2018: 3.325.000 TL).

31 Mart 2019 tarihi itibarıyla stokların tutarı ve tahmini geri kazanım tarihleri aşağıdaki gibidir:

| 31 Mart 2019 | Stok çeşidi | Stok taşınan değeri | Tahmini geri kazanılabilir tarih |
|---|----------------------|---------------------|----------------------------------|
| Ankara Çankaya | Mamul | 2.956.583 | 2019 |
| Göktürk 157 Ada 12 parsel (Yeni 200 Ada 1 Parsel) | İlk madde ve malzeme | 1.081.550 | 2021 |
| | | 4.038.133 | |

10. Diğer dönen ve duran varlıklar**Diğer dönen varlıklar**

| | 31 Mart 2019 | 31 Aralık 2018 |
|--|------------------|------------------|
| Katma değer vergisi ("KDV") alacakları | 1.602.734 | 1.666.406 |
| | 1.602.734 | 1.666.406 |

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**31 MART 2019 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)**11. Yatırım amaçlı gayrimenkuller**

31 Mart 2019 ve 2018 tarihlerinde sona eren dönemlere ait yatırım amaçlı gayrimenkullerde gerçekleşen hareketler aşağıdaki gibidir:

| | 1 Ocak 2019 | Çıkışlar | Gerçeğe uygun değer değişimi | 31 Mart 2019 |
|-------------------------------------|-------------------|------------------|------------------------------------|-------------------|
| Ankara Çankaya Projesi Ticari Kısım | 42.090.090 | - | - | 42.090.090 |
| Extensa Bomonti Apartman | 9.430.000 | 2.160.000 | - | 7.270.000 |
| Kağıthane Ofis Park | 6.130.000 | - | - | 6.130.000 |
| Levent Loft 2 (Bahçe) | 6.110.000 | - | - | 6.110.000 |
| Elit Residence | 4.430.000 | - | - | 4.430.000 |
| | 68.190.090 | 2.160.000 | - | 66.030.090 |

| | 1 Ocak 2018 | Çıkışlar | Gerçeğe uygun değer değişimi | 31 Mart 2018 |
|-------------------------------------|-------------------|----------|------------------------------------|-------------------|
| Ankara Çankaya Projesi Ticari Kısım | 34.670.385 | - | - | 34.670.385 |
| Extensa Bomonti Apartman | 8.710.000 | - | - | 8.710.000 |
| Kağıthane Ofis Park | 5.355.000 | - | - | 5.355.000 |
| Levent Loft 2 (Bahçe) | 5.170.000 | - | - | 5.170.000 |
| Elit Residence | 3.760.000 | - | - | 3.760.000 |
| | 57.665.385 | - | - | 57.665.385 |

31 Mart 2019 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin rayiç bedelleri aşağıdaki gibidir:

| Gayrimenkul adı | Değerleme yöntemi | Ekspertiz raporu tarihi | Rayiç değeri |
|--------------------------|----------------------|----------------------------|-------------------|
| Ankara Çankaya | "Pazar Yaklaşımı" | 25 Aralık 2018 | 42.090.090 |
| Extensa Bomonti Apartman | "Pazar Yaklaşımı" | 25 Aralık 2018 | 7.270.000 |
| Kağıthane Ofis Park | "Pazar Yaklaşımı" | 25 Aralık 2018 | 6.130.000 |
| Levent Loft 2 (Bahçe) | "Pazar Yaklaşımı" | 25 Aralık 2018 | 6.110.000 |
| Elit Residence | "Pazar Yaklaşımı" | 25 Aralık 2018 | 4.430.000 |
| | | | 66.030.090 |

31 Mart 2018 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin rayiç bedelleri aşağıdaki gibidir:

| Gayrimenkul adı | Değerleme yöntemi | Ekspertiz raporu tarihi | Rayiç değeri |
|--------------------------|----------------------|----------------------------|-------------------|
| Ankara Çankaya | "Pazar Yaklaşımı" | 28 Kasım 2017 | 34.670.385 |
| Extensa Bomonti Apartman | "Pazar Yaklaşımı" | 28 Kasım 2017 | 8.710.000 |
| Kağıthane Ofis Park | "Pazar Yaklaşımı" | 28 Kasım 2017 | 5.355.000 |
| Levent Loft 2 (Bahçe) | "Pazar Yaklaşımı" | 28 Kasım 2017 | 5.170.000 |
| Elit Residence | "Pazar Yaklaşımı" | 28 Kasım 2017 | 3.760.000 |
| | | | 57.665.385 |

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 MART 2019 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)

11. Yatırım amaçlı gayrimenkuller (devamı)

Elit Residence:

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 Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 25 Aralık 2018 tarihli rapora göre Elit Residence'ın pazar yaklaşımı yöntemine göre belirlendiği gerçeğe uygun değeri KDV hariç 4.430.000 TL'dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

Levent Loft 2 (Bahçe):

İstanbul ili, Şişli İlçesi, Esentepe Mahallesi, Oto Caddesi No:4 adresinde 340 metrekarelik alanda 3 adet daireden oluşmaktadır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:III No:62.1 Tebliğ hükümlerince Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 25 Aralık 2018 tarihli rapora göre Levent Loft 2 (Bahçe)'nin pazar yaklaşımı yöntemine göre belirlendiği gerçeğe uygun değeri KDV hariç 6.110.000 TL'dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

Extensa Bomonti:

2019 yılının ilk çeyreğinde Extensa Bomonti projesinden yapılan 2 adet satış sonrası, İstanbul ili, Şişli İlçesi, Cumhuriyet Mahallesi, Gökkuşluğu Sokak No:15 adresinde 795,60 metrekarelik alanda 7 adet daire katından oluşmaktadır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:III No:62.1 Tebliğ hükümlerince Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 25 Aralık 2018 tarihli rapora göre Extensa Bomonti Apartman'da 31 Mart 2019 tarihi itibarıyla yer alan 7 adet daire katının pazar yaklaşımı yöntemine göre belirlendiği gerçeğe uygun değeri KDV hariç 7.270.000 TL'dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

Kağıthane Ofispark

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 Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 25 Aralık 2018 tarihli rapora göre Kağıthane Ofis Park'ın pazar yaklaşımı yöntemine göre belirlendiği gerçeğe uygun değeri KDV hariç 6.130.000 TL'dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

Ankara Çankaya Projesi Ticari Kısım

Ankara ili, Çankaya Mahallesi, İran Caddesi No:8 adresinde toplam 5.965 metrekarelik alanda Şirket'in payına düşen 2.801 metrekarelik alandır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:III No: 62.1 Tebliğ hükümlerince Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 25 Aralık 2018 tarihli rapora göre Ankara Çankaya projesine ait ticari üniteler ile ilgili olarak pazar yaklaşımı yöntemine göre belirlendiği gerçeğe uygun değeri KDV hariç 42.090.090 TL'dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 MART 2019 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)

12. Maddi duran varlıklar

31 Mart 2019 tarihinde sona eren üç aylık ara hesap dönemi içinde alınan maddi duran varlıkların tutarı 8.304 TL'dir ve 2.476 TL tutarında çıkış bulunmaktadır. (31 Mart 2019 – 8.834 TL; Yoktur).

31 Mart 2019 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 23.012 TL'dir. (31 Mart 2018 – 22.828 TL).

13. Maddi olmayan duran varlıklar

31 Mart 2019 tarihinde sona eren üç aylık ara hesap dönemi içinde alınan maddi olmayan duran varlıkların tutarı 828 TL'dir (31 Mart 2018 – 1.994 TL).

31 Mart 2019 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 2.885 TL'dir (31 Mart 2018 – 3.446 TL).

14. Karşılıklar, koşullu varlık ve yükümlülükler

Şarta bağlı varlık ve yükümlülükler

a) 31 Mart 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla teminatlar ve taahhütler aşağıdaki gibidir:

| | 31 Mart 2019 | 31 Aralık 2018 |
|-------------------|------------------|------------------|
| Alınan teminatlar | 5.628.075 | 5.760.972 |
| Toplam | 5.628.075 | 5.760.972 |

Verilen teminat mektupları

| | 31 Mart 2019 | 31 Aralık 2018 |
|--|--------------|----------------|
|--|--------------|----------------|

Şirket tarafından verilen teminat, rehin, ipotek ve kefaletler (TRİK)'ler

| | | |
|--|------------------|------------------|
| A. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİK'lerin toplam tutarı | 1.640.029 | 1.481.329 |
| 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 | - | - |
| Toplam | 1.640.029 | 1.481.329 |

Grup tarafından verilen TRİK'ler 31 Mart 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla TL cinsindendir.

b) 31 Mart 2019 tarihi itibarıyla projeler bazında şerhler, hak ve yükümlülükler aşağıdaki gibidir:

**31 MART 2019 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)

14. Karşılıklar, koşullu varlık ve yükümlükler (devamı)

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

Grup'un 31 Mart 2019 tarihi itibarıyla davacı konumunda olduğu 12 adet, davalı olduğu 31 adet ve müdahil olduğu 1 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.

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 kararla ilgili olarak Danıştay nezdinde yapılan karar düzeltme de lehimize sonuçlanmış olup, Danıştay 14. Dairesi tarafından lehimize sonuçlanan dava onama için Ankara 11.İdare Mahkemesi'ne geri gönderilmiştir. Ankara 11. İdare Mahkemesi 2014/431E.- 2014/439K. sayılı kararı ile Danıştay 14. Dairesi'nin bozma yönündeki kararına, temyiz yolu açık olmak üzere, 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.

**31 MART 2019 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)

14. Karşılıklar, koşullu varlık ve yükümlükler (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 oluştuğu, bu nedenle, ancak yıkıma konu taşınmaz bedeli ödendikten sonra yıkım uygulaması yapılabileceğine işaret edilmektedir. Yapı Kayıt Belgesi ile ilgili olarak İmar Kanununa eklenen geçici 16'ncı Madde ile Yapı Kayıt Belgesi Verilmesine İlişkin Usul ve Esaslar Hakkında Tebliğ yürürlüğe girmiştir. İmar barışından faydalanmak için Ankara-Ankara Sitesi bağımsız bölüm mülkiyet sahipleri hep birlikte bu başvuruyu yaparlar ve Yapı Kayıt Belgesi alırlarsa sitenin ruhsatsız/iskansız yapı olma durumu ortadan kalkacaktır. Yapı kayıt belgesi mevzuatı çerçevesinde başvuru hakkı sadece mülkiyet sahibine ait olduğundan Grup'un yapı kayıt belgesine başvuru hakkı bulunmamaktadır.

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

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

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

31 Mart 2019 tarihli konsolide 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 2019 itibarıyla toplam 284.478 TL tutarında şarta bağlı yükümlülüğü bulunmaktadır. (31 Aralık 2018: 291.275 TL).

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 MART 2019 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)

14. Karşılıklar, koşullu varlık ve yükümlükler (devamı)

Ankara Çankaya projesi

Ankara Çankaya projesi; Ankara ili, Çankaya ilçesinde yapımına başlanmış konut ve ticari alan projesidir. Proje toplam 62 daire ve 9 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 , "imar çapı ve ruhsatın iptali" konulu davaya ilişkin olarak, Ankara 9. İdare Mahkemesi, 18 Aralık 2008 tarihli kararı ile inşaat ruhsatlarının iptaline karar vermiştir. Gerekçeli karar Grup tarafından temyiz edilmiş olup, temyiz incelemesi, Danıştay 6. Dairesi nezdinde 2009/2706E sayılı dosya üzerinden görüşülmüş ve Grup lehine karar düzeltme yolu açık olmak üzere karar verilmiştir. Bu gelişme sonrasında, davanın karar düzeltme aşaması da Grup lehine sonuçlanmış olup; daha sonra da Grup'un müdâhil olarak katıldığı bu davada ilk derece mahkemesi, temyiz yolu açık olmak üzere, Grup lehine davanın reddine karar vermiştir. 31 Mart 2015 tarihinde söz konusu davada Ankara Büyükşehir Belediyesi temyiz başvurusunda bulunmuştur. Grup aleyhine Danıştay bozma kararı (temyiz kararı) 18 Nisan 2018 tarihinde tebliğ edilmiştir. Temyiz kararına karşı karar düzeltme başvurusunda bulunulmuştur. Yapılan karar düzeltme başvurusu ret edilmiştir. Dosya 9. İdare Mahkemesine sevk edilmiştir. Bozma sonrası yargılama devam etmektedir.

31 Mart 2019 tarihli finansal tabloların kamuya açıklanma tarihi itibarıyla hukuki süreç devam etmekte olup, Grup avukatları bu davanın da Grup lehine sonuçlanacağını düşünmekte, dolayısıyla söz konusu dava nedeniyle Grup'a yansıyacak bir zararın oluşması beklenmemektedir. Dava sürecinde projeye devam edilerek inşaat tamamlanmış ve 10 Eylül 2015 tarihi itibarıyla ise yapı kullanma izin belgeleri alınmıştır. Grup'un devam etmekte olan davalara ilişkin söz konusu avukat sözleşmesine istinaden ilgili avukata yapılması planlanan başarı primi ödemesi için 31 Mart 2019 itibarıyla toplam 62.500 TL tutarında şarta bağlı yükümlülüğü bulunmaktadır (31 Aralık 2018: 62.500 TL). Raporlama tarihi itibarıyla söz konusu projede yer alan ve satış kararı alınmış olan konutlara istinaden yapılacak tapu giderleri için de finansal tablolarında 78.206 TL tutarında karşılık ayırmıştır (31.12.2018: 127.618 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 2 üzerinde, Boğaziçi Elektrik Dağıtım A.Ş. lehine 1 TL bedelle 99 yılına kira şerhi bulunmaktadır.

Kağıthane Ofispark

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

**31 MART 2019 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)

14. Karşılıklar, koşullu varlık ve yükümlükler (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 1283-1285-1286-1249 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. Dosya istinaf aşamasında olup, Bölge Adliye Mahkemesi'ndedir.

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 alımına yönelik tebligatlar ulaşmıştır. Site yönetimi kendisine tebliğ edilen kısım için Grubu 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 2018-17.038.609 TL). Söz konusu tebligatların tebliğ tarihinden itibaren en geç 3 ay içinde satış bedelinin ödeme seçeneklerine göre ödenmesine başlanması gerektiğinden Grup 31 Mart 2019 tarihi itibarıyla toplam 4.770.811 TL ödemeyi gerçekleştirmiştir. Grup içverim oranı yöntemine göre bu yükümlülüğü iskonto yaparak 9.157.251 TL tutarındaki karşılığı mali tablolarına yansıtmıştır (31 Aralık 2018: 8.831.227 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) 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 konut alanı, Kültür tesisi (195 Ada, 8 parselde) ve spor alanı (199 Ada, 2 parselde) fonksiyonlu alan tahsisi yapılmış, konut alanlarının tapuları verilmiş, hisseli kültür tesisi ve hisseli spor alanı tapularının ise bilahare verileceği hususu ise Eyüpsultan Belediyesi tarafından belirtilmiştir. 19 Mart 2018 tarihinde 4.486,73 m2'lik 200 Ada 1 parselin tüm hissesinin Grup adına tapu tescili yapılmıştır.

Diğer

Grup'un daha önceki dönemlerde kısa vadeli finansal yatırım olarak sınıfladığı, ancak raporlama tarihi itibarıyla 2017 yılı içindeki hukuki gelişmelere bağlı olarak söz konusu sınıflamaya son vererek kayıtlarında takip emeyi bıraktığı arsaya ilişkin yürütülen davaya ait, söz konusu avukat sözleşmesine istinaden ilgili avukata yapılması planlanan başarı primi ödemesi için toplam 211.065 TL tutarında şarta bağlı yükümlülüğü bulunmaktadır (31 Aralık 2018: 197.284 TL).

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 MART 2019 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)

14. Karşılıklar, koşullu varlık ve yükümlülükler (devamı)

Grup'un 31 Mart 2019 tarihi itibarıyla Yapı Denetim firmasının sözleşmesinin feshi nedeniyle açılan davaya ilişkin avukat sözleşmesine istinaden ilgili avukata yapılması planlanan başarı primi ödemesi için 418.750 TL tutarında şarta bağlı yükümlülüğü bulunmaktadır (31 Aralık 2018: 418.750 TL). Grup'un 1571-1572 numaralı parsellerle ilgili açılan davaya ilişkin avukata ödenmesi planlanan başarı primi için 2.450.000 TL tutarında şarta bağlı yükümlülüğü bulunmaktadır. (31.12.2018: 2.450.000 TL).

15. Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar

31 Mart 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar detayları aşağıda verilmiştir:

| | 31 Mart 2019 | 31 Aralık 2018 |
|-----------------------------------|--------------|----------------|
| Ödenecek sosyal güvenlik primleri | 763.354 | 348.970 |
| Ödenecek vergi ve fonlar | 447.136 | 534.393 |
| Personele borçlar | 138.875 | 66.061 |
| | 1.349.365 | 949.424 |

16. Ertelenmiş gelirler (müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerin dışında kalanlar)

31 Mart 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla ertelenmiş gelirler detayları aşağıda verilmiştir:

| | 31 Mart 2019 | 31 Aralık 2018 |
|--------------------------------------|--------------|----------------|
| Ertelenmiş gelir | 490.234 | 130.135 |
| Kısa vadeli alınan sipariş avansları | 43.344 | 129.940 |
| | 533.578 | 260.075 |

17. Diğer kısa ve uzun vadeli karşılıklar

31 Mart 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla kısa ve uzun vadeli karşılıklar altında bulunan diğer kısa ve uzun vadeli karşılıklar detayı aşağıda verilmiştir:

| | 31 Mart 2019 | 31 Aralık 2018 |
|--|--------------|----------------|
| Diğer kısa vadeli karşılıklar | | |
| İstanbul – İstanbul taahhüt gider karşılığı (Not 14) | 2.587.664 | 2.495.536 |
| Tapu gider karşılıkları (Not 14) | 78.206 | 127.618 |
| | 2.665.870 | 2.623.154 |
| Diğer uzun vadeli karşılıklar | | |
| İstanbul – İstanbul taahhüt gider karşılığı (Not 14) | 6.569.586 | 6.335.691 |
| | 6.569.586 | 6.335.691 |

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 MART 2019 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)

18. Vergi varlık ve yükümlülükleri

Ertelenmiş vergiler

| | 31 Mart 2019 | 31 Aralık 2018 |
|---|----------------|----------------|
| Ertelenmiş vergi varlıkları | 148.670 | 169.086 |
| Ertelenmiş vergi varlıkları- net | 148.670 | 169.086 |

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

31 Mart 2019 tarihi itibarıyla yürürlüğe giren vergi oranı göz önünde bulundurularak, müteakip 3 yılda gerçekleşecek geçici farklar üzerinden hesaplanan ertelenmiş vergi varlıkları ve yükümlülükleri için uygulanacak oran %22 olup, 2020 ve sonrasında gerçekleşecek olan geçici farklar üzerinden uygulanan vergi oranı %20 olacaktır (31 Aralık 2018: %22, %20). 31 Mart 2018 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla Grup ile ilgili birikmiş geçici farklar ve ertelenmiş vergi varlıklarının yürürlükteki vergi oranları kullanılarak hazırlanan dökümü aşağıdaki gibidir:

| | Toplam geçici farklar | | Ertelenmiş vergi varlıkları (yükümlülükleri) | |
|--|-----------------------|-------------------|---|-------------------|
| | 31 Mart 2019 | 31 Aralık 2018 | 31 Mart 2019 | 31 Aralık 2018 |
| Kıdem tazminatı karşılığı | 607.013 | 662.963 | 121.403 | 132.593 |
| İzin yükümlülüğü karşılığı | 77.587 | 121.426 | 17.069 | 26.714 |
| Şüpheli alacak karşılığı | 66.189 | 66.189 | 14.562 | 14.562 |
| Maddi ve maddi olmayan varlıklar üzerindeki geçici farklar | (3.633) | (5.725) | (597) | (1.015) |
| Diğer | (17.130) | (17.131) | (3.767) | (3.768) |
| Ertelenmiş vergi varlıkları | 730.026 | 827.722 | 148.670 | 169.086 |

Türk vergi mevzuatı, ana ortaklık olan şirketin bağlı ortaklıklarını 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 "0" olarak belirlenmiştir.

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

**31 MART 2019 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)

18. Vergi varlık ve yükümlülükleri (devamı)

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 2019 yılı için %22'dir (2018: %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.

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

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

Şirketler üçer aylık finansal karları üzerinden %22 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.

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 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait ara dönem özet konsolide finansal durum tablosuna yansıtılmış vergi tutarları aşağıda özetlenmiştir:

| | 31 Mart 2019 | 31 Aralık 2018 |
|--|------------------|------------------|
| Ödenecek kurumlar vergisi ve gelir vergisi | 105.511 | 268.390 |
| Eksi: peşin ödenen vergiler | (671.496) | (875.806) |
| Ödenecek vergiler / (vergi varlığı) - net | (565.985) | (607.416) |

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**31 MART 2019 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)**18. Vergi varlık ve yükümlülükleri (devamı)**

31 Mart 2019 ve 2018 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait ara dönem özet konsolide kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosuna yansıtılmış vergi tutarları aşağıda özetlenmiştir:

| | 1 Ocak- 31 Mart 2019 | 1 Ocak- 31 Mart 2018 |
|----------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|
| Cari yıl vergi gideri | 105.511 | 90.694 |
| Ertelenmiş vergi (geliri)/gideri | (17.025) | (9.930) |
| Toplam vergi gideri | 88.486 | 80.764 |

19. İlişkili taraf açıklamaları

31 Mart 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla ilişkili taraflardan alacaklar, ilişkili taraflara borçlar ve ilişkili taraflarda bulunan nakit ve nakit benzeri değerlerin detayı aşağıdaki gibidir:

| İlişkili taraflardan alacaklar | 31 Mart 2019 | 31 Aralık 2018 |
|---|---------------------|-----------------------|
| Ortaklar | | |
| Yapı ve Kredi Bankası A.Ş. | 17.308 | 448.512 |
| Diğer ilişkili kuruluşlar | | |
| Yapı Kredi Portföy Yönetimi A.Ş. | 9.184 | 9.907 |
| Ditaş Deniz İşletmeciliği ve Tankerciliği A.Ş. | 3.522 | 3.522 |
| Yapı Kredi Finansal Kiralama A.O. | 3.266 | 6.528 |
| Yapı Kredi Yatırım Menkul Değerler A.Ş. | 3.265 | - |
| Krtl Gayrimenkul ve Danışmanlık A.Ş. | 1.279 | 3.466 |
| Yapı Kredi Faktoring A.Ş. | 1.551 | 13.148 |
| Sunsis Enerji Sistemleri İzleme ve Yönetim A.Ş. | 60 | 19.195 |
| Hüseyin Ayduk Esat Koray | - | 15.908 |
| | 39.435 | 520.186 |
| İlişkili taraflara borçlar | 31 Mart 2019 | 31 Aralık 2018 |
| Ortaklar | | |
| Yapı ve Kredi Bankası A.Ş. | 592.611 | 434.200 |
| Diğer ilişkili kuruluşlar | | |
| Otokoç Otomotiv Ticaret ve San. A.Ş. | 21.400 | 20.366 |
| Zer Merkezi Hizmetler A.Ş. | 5.001 | 4.550 |
| Opet Petrolcülük A.Ş. | 2.471 | 1.715 |
| Koray Sigorta Aracılık Hizmetleri A.Ş. | 2.277 | - |
| Koray Yapı Endüstrisi ve Ticaret A.Ş. | 182 | 182 |
| Diğer | 96 | 65 |
| | 624.038 | 494.650 |

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**31 MART 2019 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)**19. İlişkili taraf açıklamaları (devamı)**

| Nakit ve nakit benzeri değerler | 31 Mart 2019 | 31 Aralık 2018 |
|--|---------------------|-----------------------|
| Ortaklar | | |
| Yapı ve Kredi Bankası A.Ş. | 5.535.164 | 150.671 |
| -vadeli mevduatlar | 5.326.759 | - |
| -vadesiz mevduatlar | 208.405 | 150.671 |
| | 5.535.164 | 150.671 |

| Yatırım fonları | 31 Mart 2019 | 31 Aralık 2018 |
|----------------------------|---------------------|-----------------------|
| Ortaklar | | |
| Yapı ve Kredi Bankası A.Ş. | 1.680.260 | 665.793 |
| Yatırım fonları | 1.680.260 | 665.793 |
| | 1.680.260 | 665.793 |

31 Mart 2019 ve 2018 tarihlerinde sona eren üç aylık dönemlere ait ilişkili taraflarla yapılan önemli işlemlerin özeti aşağıda verilmiştir:

| İlişkili taraflara yapılan satışlar | 1 Ocak – 31 Mart 2019 | 1 Ocak – 31 Mart 2018 |
|---|----------------------------------|----------------------------------|
| Ortaklar | | |
| Yapı ve Kredi Bankası A.Ş. | 788.043 | 588.177 |
| Diğer | | |
| Yapı Kredi Yatırım Menkul Değerler A.Ş. | 189.194 | 130.136 |
| Yapı Kredi Finansal Kiralama A.O. | 75.210 | 57.671 |
| Yapı Kredi Portföy Yönetimi A.Ş. | 70.816 | 51.156 |
| Yapı Kredi Faktoring A.Ş. | 47.138 | 32.448 |
| Hüseyin Ayduk Koray | 23.673 | 21.033 |
| Sunsis Enerji Sistemleri İzleme ve Yönetim A.Ş. | 15.788 | 10.464 |
| Ditaş Deniz İşletmeciliği ve Tankerciliği A.Ş. | 8.955 | 26.697 |
| | 1.218.817 | 917.782 |

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**31 MART 2019 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)**19. İlişkili taraf açıklamaları (devamı)**

| İlişkili taraflardan yapılan hizmet alımları | 1 Ocak – 31 Mart 2019 | 1 Ocak – 31 Mart 2018 |
|---|----------------------------------|----------------------------------|
| Ortaklar | | |
| Yapı ve Kredi Bankası A.Ş. | 234.612 | 224.946 |
| Diğer ilişkili kuruluşlar | | |
| Zer Merkezi Hizmetler A.Ş. | 141.747 | 126.540 |
| Otokoç Otomotiv Ticaret ve San. A.Ş. | 53.958 | 45.232 |
| Hüseyin Ayduk Koray | 51.495 | - |
| Koç Sistem Bilgi İletişim Hizm. A.Ş. | 21.918 | 6.549 |
| Opet Petrolcülük A.Ş. | 10.741 | 10.070 |
| Sunsis Enerji Sistemleri İzleme ve Yönetim A.Ş. | 3.706 | 3.088 |
| Yapı Kredi Yatırım Menkul Değerler A.Ş. | 2.897 | 2.548 |
| Krtl Gayrimenkul ve Danışmanlık A.Ş. | 1.853 | 1.544 |
| Batı İşletme Yönetim ve Danışmanlık A.Ş. | 1.853 | - |
| Setur Servis Turistik A.Ş. | 1.763 | 2.602 |
| Tanı Pazarlama İlt.Hiz.A.Ş. | 195 | 108 |
| Eltek Elektrik Enerjisi İthalat İhracat ve Toptan Tic. A.Ş. | - | 381.977 |
| Koray Sigorta Aracılık Hizmetleri A.Ş. | - | 52.194 |
| | 576.738 | 857.398 |

| İlişkili taraflardan elde edilen faiz geliri | 1 Ocak – 31 Mart 2019 | 1 Ocak – 31 Mart 2018 |
|---|----------------------------------|----------------------------------|
| Ortaklar | | |
| Yapı ve Kredi Bankası A.Ş. | 320.200 | 42.283 |
| Faiz geliri | 242.483 | 94 |
| Yatırım fonu geliri | 77.717 | 42.189 |
| | 320.200 | 42.283 |

| İlişkili taraflara ödenen faiz ve komisyon giderleri | 1 Ocak – 31 Mart 2019 | 1 Ocak – 31 Mart 2018 |
|---|----------------------------------|----------------------------------|
| Ortaklar | | |
| Yapı ve Kredi Bankası A.Ş. | | |
| Komisyon giderleri | 9.175 | 3.572 |
| | 9.175 | 3.572 |

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 2019 tarihi itibarıyla Yönetim Kurulu üyelerine, genel müdür ve yardımcılarına sağlanan faydalar 662.037 TL'dir (31 Mart 2018: 557.928 TL).

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**31 MART 2019 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)**20. Esas faaliyetlerden diğer gelirler / (giderler)**

31 Mart 2019 ve 2018 tarihlerinde sona eren üç aylık dönemler için esas faaliyetlerden diğer gelirler ve giderler aşağıdaki gibidir:

| | 1 Ocak - 31 Mart 2019 | 1 Ocak - 31 Mart 2018 |
|---|-----------------------------|-----------------------------|
| Yatırım amaçlı gayrimenkul satış karı | 67.723 | - |
| Konusu kalmayan karşılık | 49.413 | 74.608 |
| İstanbul-İstanbul taahhüt karşılık geliri | - | 105.614 |
| Diğer | 18.538 | - |
| Diğer faaliyet gelirleri | 135.674 | 180.222 |
| | 1 Ocak - 31 Mart 2019 | 1 Ocak - 31 Mart 2018 |
| Hukuki danışmanlık giderleri | (375.000) | (268.140) |
| İstanbul-İstanbul taahhüt karşılık gideri | (326.024) | - |
| Satış sonrası giderler | (260.949) | (244.225) |
| Ticari alacak reeskont giderleri | (12.346) | - |
| Diğer | (950) | (77.599) |
| Diğer faaliyet giderleri | (975.269) | (589.964) |

21. Finansman giderleri

31 Mart 2019 ve 31 Mart 2018 tarihlerinde sona eren dönemler için finansman gelirleri aşağıdaki gibidir:

| | 1 Ocak - 31 Mart 2019 | 1 Ocak - 31 Mart 2018 |
|----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| Kur farkı geliri | 23 | 889 |
| Faiz geliri | 387.516 | 356.085 |
| Finansman gelirleri | 387.539 | 356.974 |

31 Mart 2019 ve 2018 tarihlerinde sona eren üç aylık dönemler için finansman giderleri aşağıdaki gibidir:

| | 1 Ocak - 31 Mart 2019 | 1 Ocak - 31 Mart 2018 |
|----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| Kur farkı gideri | - | (48) |
| Finansman giderleri | - | (48) |

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

**31 MART 2019 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)

22. Yabancı para pozisyonu

Grup'un 31 Mart 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla elinde yabancı para cinsinden varlık ve yükümlülük bulunmaması sebebiyle yabancı para riski bulunmamaktadır.

23. Finansal tabloları önemli ölçüde etkileyen ya da mali tabloların açık, yorumlanabilir ve anlaşılabilir olması açısından açıklanması gerekli olan diğer hususlar

Bulunmamaktadır.

24. Bilanço tarihinden sonraki olaylar

Yoktur.

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**31 MART 2019 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)**25. Ek dipnot: Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü**

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

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 2019 (TL) | 31 Aralık 2018 (TL) |
|-----------|--|-----------------------------------|--------------------------|----------------------------|
| A | Para ve Sermaye Piyasası Araçları | III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(b) | 10.763.844 | 7.956.547 |
| B | Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar | III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(a) | 71.368.930 | 73.434.148 |
| 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) | 367.133 | - |
| | Diğer Varlıklar | | 3.970.912 | 4.930.120 |
| D | Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı) | III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 3/(p) | 86.676.160 | 86.526.156 |
| 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) | - | - |
| I | Özkaynaklar | III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 31 | 75.034.546 | 75.654.733 |
| | Diğer Kaynaklar | | 11.641.614 | 10.871.423 |
| D | Toplam Kaynaklar | III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 3/(p) | 86.676.160 | 86.526.156 |
| | Konsolide Olmayan (Bireysel) Diğer Finansal Bilgiler | İlgili Düzenleme | 31 Mart 2019 (TL) | 31 Aralık 2018 (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) | 7.533.400 | 6.990.461 |
| A3 | Yabancı Sermaye Piyasası Araçları | III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(d) | - | - |
| B1 | Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar | III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(d) | - | - |
| B2 | Atıl Tutulan Arsa/Araziler | III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(c) | - | - |
| C1 | Yabancı İştirakler | III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(d) | - | - |
| C2 | İşletmeciler Şirkete İştirak | III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 28 | 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) | 5.346.340 | 5.122.483 |

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**31 MART 2019 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

25. Ek dipnot: Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü (devamı)

| | Portföy Sınırlamaları | İlgili Düzenleme | Hesaplama | Asgari/Azami Oran | 31 Mart 2019 (TL) | 31 Aralık 2018 (TL) |
|---|---|---------------------------------------|---------------|-------------------|-------------------|---------------------|
| 1 | Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri | III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 22/(e) | K/D | Azami %10 | 0,00% | 0,00% |
| 2 | Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar | III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(a),(b) | (B+A1)/D | Asgari %51 | 82,34% | 84,87% |
| 3 | Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler | III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(b) | (A+C-A1)/D | Azami %49 | 12,66% | 9,43% |
| 4 | Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları | III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(d) | (A3+B1+C1)/D | Azami %49 | 0,00% | 0,00% |
| 5 | Atıl Tutulan Arsa/Araziler | III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(c) | B2/D | Azami %20 | %0,00 | %0,00 |
| 6 | İşletmeci Şirkete İştirak | III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 28 | C2/D | Azami %10 | 0,24% | 0,24% |
| 7 | Borçlanma Sınırı | III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 31 | (E+F+G+H+J)/I | Azami %500 | 1,33% | 1,32% |
| 8 | Vadeli/Vadesiz TL/Döviz | III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 22/(e) | (A2-A1)/D | Azami %10 | 8,69% | 8,08% |
| 9 | Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı | III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 22/(I) | L/D | Azami %10 | 6,17% | 5,92% |