

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

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

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

İÇİNDEKİLER	SAYFA
KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL DURUM TABLOSU.....	1 - 2
KONSOLİDE OLMAYAN KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU.....	3
KONSOLİDE OLMAYAN ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU.....	4
KONSOLİDE OLMAYAN NAKİT AKIŞ TABLOLARI.....	5
KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR	6-35
NOT 1 ŞİRKETİN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU	6
NOT 2 KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR	7-14
NOT 3 BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA	14
NOT 4 NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ.....	14-15
NOT 5 FİNANSAL YATIRIMLAR	15-16
NOT 6 TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR	17-18
NOT 7 STOKLAR	18-19
NOT 8 DİĞER DÖNEN VARLIKLAR	19
NOT 9 YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER	19-20
NOT 10 MADDİ VE MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR.....	20
NOT 11 KARŞILIKLAR, ŞARTA BAĞLI VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER	20-26
NOT 12 DİĞER KISA VE UZUN VADELİ KARŞILIKLAR	26
NOT 13 VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ	26
NOT 14 İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI.....	27-29
NOT 15 ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER	29
NOT 16 YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER.....	29
NOT 17 FİNANSMAN GELİRLERİ VE GİDERLERİ.....	30
NOT 18 YABANCI PARA POZİSYONU.....	30-31
NOT 19 BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR	31-33
NOT 20 FİNANSAL TABLOLARI ÖNEMLİ ÖLÇÜDE ETKİLEYEN YA DA MALİ TABLOLARIN AÇIK, YORUMLANABİLİR VE ANLAŞILABİLİR OLMASI AÇISINDAN AÇIKLANMASI GEREKLİ OLAN DİĞER HUSUSLAR.....	33-34
EK DİPNOT PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ	34-35

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

**31 MART 2021 TARİHİ İTİBARIYLA
ÖZET KONSOLİDE OLMAYAN 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		28.775.641	27.813.267
Nakit ve nakit benzerleri	4	8.414.685	8.244.381
Finansal yatırımlar	5	15.635.216	13.912.376
Ticari alacaklar			
- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	6	2.707.639	380.457
Diğer alacaklar			
- İlişkili taraflardan diğer alacaklar	6	634.299	285.026
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	6	924.000	899.665
Stoklar	7	-	2.956.583
Peşin ödenmiş giderler		441.123	496.257
Diğer dönen varlıklar	8	18.679	638.522
Duran varlıklar		60.160.349	60.227.983
Finansal yatırımlar	5	205.341	205.341
Ticari alacaklar			
- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	6	443.425	507.446
Diğer alacaklar			
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar		21.660	21.869
Stoklar	7	1.437.434	1.425.097
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	9	56.811.924	56.811.924
Maddi duran varlıklar	10	1.237.095	1.252.417
Maddi olmayan duran varlıklar	10	3.470	3.889
Toplam varlıklar		88.935.990	88.041.250

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

**31 MART 2021 TARİHİ İTİBARIYLA
ÖZET KONSOLİDE OLMAYAN 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		3.033.254	3.477.027
Ticari borçlar			
- İlişkili taraflara borçlar	6, 14	64.849	556.798
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	6	97.916	65.951
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar		127.407	141.660
Diğer borçlar			
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	6	155.418	143.816
Kısa vadeli karşılıklar			
- Diğer kısa vadeli karşılıklar	12	2.587.664	2.568.802
Uzun vadeli yükümlülükler		4.138.493	4.210.419
Uzun vadeli karşılıklar			
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar		904.750	1.091.805
- Diğer uzun vadeli karşılıklar	12	3.233.743	3.118.614
Özkaynaklar		81.764.243	80.353.804
Ana ortaklığa ait özkaynaklar		81.764.243	80.353.804
Ödenmiş sermaye		40.000.000	40.000.000
Sermaye düzeltme farkları		91.456.689	91.456.689
Ortak kontrole tabi teşebbüs veya işletmeleri içeren birleşmelerin etkisi		9.427.834	9.427.834
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler			
- Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm (kayıpları)/kazançları		(180.108)	(293.513)
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler		5.228.249	5.228.249
Geçmiş yıllar karları veya zararları		(65.465.455)	(66.693.355)
Net dönem karı veya zararı		1.297.034	1.227.900
Toplam kaynaklar		88.935.990	88.041.250

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 OLMAYAN
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 Kısım</u>			
Hasılat		4.186.135	838.440
Satışların maliyeti (-)		(2.970.903)	(11.379)
Brüt kar (zarar)		1.215.232	827.061
Genel yönetim giderleri (-)		(1.167.342)	(1.110.073)
Pazarlama giderleri (-)		(251.173)	(322.430)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	15	73.266	71.725
Esas faaliyetlerden diğer giderler(-)	15	(796.400)	(725.451)
Esas faaliyet (zararı)/karı		(926.417)	(1.259.168)
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	16	1.157.209	756.344
Finansman geliri (gideri) öncesi faaliyet karı (zararı)		230.792	(502.824)
Finansman gelirleri	17	1.085.180	231.609
Finansmana giderleri	17	(18.938)	-
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi karı (zararı)		1.297.034	(271.215)
Sürdürülen faaliyetler vergi (gideri)/geliri			
Dönem vergi (gideri)/ geliri	13	-	-
Sürdürülen faaliyetler dönem karı (zararı)		1.297.034	(271.215)
Dönem karı (zararı)		1.297.034	(271.215)
Pay başına kazanç (zarar)			
Pay başına kazanç		0,0324	(0,0068)
Diğer kapsamlı gelir/(gider) kısmı			
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar			
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları (kayıpları)		113.405	116.607
TOPLAM KAPSAMLI GELİR /(GİDER)		1.410.439	(154.608)

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 OLMAYAN ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU

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

	Ödenmiş sermaye	Sermaye düzeltme farkları	Ortak kontrole tabi teşebbüs veya işletmeleri içeren birleşmelerin etkisi	Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelir (giderler)		Birikmiş karlar/(zararlar)		
				Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları/kayıpları	Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	Geçmiş yıllar kar/zararları	Net dönem karı/zararı	Toplam özkaynaklar
1 Ocak 2021	40.000.000	91.456.689	9.427.834	(293.513)	5.228.249	(66.693.355)	1.227.900	80.353.804
Transferler	-	-	-	-	-	1.227.900	(1.227.900)	-
Toplam kapsamlı gelir (gider)	-	-	-	113.405	-	-	1.297.034	1.410.439
<i>Diğer kapsamlı gelir (gider)</i>	-	-	-	<i>113.405</i>	-	-	-	<i>113.405</i>
Net dönem karı (zararı)	-	-	-	-	-	-	<i>1.297.034</i>	<i>1.297.034</i>
31 Mart 2021	40.000.000	91.456.689	9.427.834	(180.108)	5.228.249	(65.465.455)	1.297.034	81.764.243
1 Ocak 2020	40.000.000	91.456.689	9.427.834	(332.039)	5.228.249	(70.202.665)	3.509.310	79.087.378
Transferler	-	-	-	-	-	3.509.310	(3.509.310)	-
Toplam kapsamlı gelir (gider)	-	-	-	116.607	-	-	(271.215)	(154.608)
<i>Diğer kapsamlı gelir (gider)</i>	-	-	-	<i>116.607</i>	-	-	-	<i>116.607</i>
Net dönem karı (zararı)	-	-	-	-	-	-	<i>(271.215)</i>	<i>(271.215)</i>
31 Mart 2020	40.000.000	91.456.689	9.427.834	(215.432)	5.228.249	(66.693.355)	(271.215)	78.932.770

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 OLMAYAN NAKİT AKIŞ TABLOSU**

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

Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)	Dipnot Referanslar	Bağımsız denetimden geçmemiş 1 Ocak- 31 Mart 2021	Bağımsız denetimden geçmemiş 1 Ocak- 31 Mart 2020
İşletme faaliyetlerinden nakit akışları		94.129	(1.415.446)
Dönem karı (zararı)		1.297.034	(271.215)
Dönem net karı (zararı) mutabakatı ile ilgili düzeltilmeler		241.966	(4.249)
Amortisman ve itfa gideri ile ilgili düzeltmeler	10	15.741	17.815
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler		166.062	404.032
<i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar (iptali) ile ilgili düzeltmeler</i>		29.773	102.769
<i>Dava ve/veya ceza karşılıkları (iptali) ile ilgili Düzeltilmeler</i>	15	2.298	27.260
<i>Sektörel gereksinimler çerçevesinde ayrılan karşılıklar (iptali) ile ilgili düzeltmeler</i>		133.991	274.003
Faiz (gelirleri) ve giderleri ile ilgili düzeltmeler	17	(76.176)	(231.609)
Maddi duran varlıkların elden çıkarılmasından kaynaklanan kayıplar/(kazançlar) ile ilgili düzeltmeler	10	-	(136.824)
Kar/ (zarar) mutabakatı ile ilgili diğer düzeltmeler	15	136.339	(57.663)
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler		(1.341.448)	(1.017.867)
Finansal yatırımlardaki azalış (artış)	5	(1.722.840)	(1.037.193)
Ticari alacaklardaki azalış (artış) ile ilgili düzeltmeler	6	(2.401.797)	100.526
Faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki azalış (artış) ile ilgili diğer düzeltmeler		301.578	(260.417)
Stoklardaki azalışlar (artışlar) ile ilgili düzeltmeler	7	2.944.246	(39.435)
Ticari borçlardaki artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler	6	(459.984)	158.132
Faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler		(2.651)	(9.480)
Ertelenmiş gelirlerdeki (müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerin dışında kalanlar) artış (azalış)		-	70.000
Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları		197.552	(1.293.331)
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar kapsamında yapılan ödemeler		(103.423)	(122.115)
Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan nakit Akışları		-	136.824
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların satışından kaynaklanan nakit girişleri	10	-	136.824
Finansman faaliyetlerinden nakit akışları		78.017	238.605
Alınan faiz		78.017	238.605
Nakit ve nakit benzerlerindeki net artış /(azalış)		172.146	(1.040.017)
Dönem başı nakit ve nakit benzerleri	4	8.236.782	8.142.287
Dönem sonu nakit ve nakit benzerleri	4	8.408.928	7.102.270

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 OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

1. ŞİRKET’İN 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 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 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 19 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 19 numaralı dipnotta belirtildiği üzere öngörülen pay devirlerinin tamamlanması halinde Şirket Koray Grubu tarafından kontrol edilecektir.

Şirket’in 31 Mart 2021 tarihi itibarıyla çalışan sayısı 8 kişidir (31 Aralık 2020: 9 kişi).

Finansal tabloların onaylanması

31 Mart 2021 tarihi itibarıyla ve bu tarihte sona eren ara hesap dönemine ait olarak hazırlanan özet konsolide olmayan finansal tablolar, Yönetim Kurulu tarafından 28 Nisan 2021 tarihinde onaylanmıştır. Genel Kurul ve bazı düzenleyici kurumlar onaylanan özet konsolide olmayan 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 OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

2. KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1 Sunuma ilişkin temel esaslar

2.1.1 Uygulanan muhasebe standartları

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

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.

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. Şirket’in ara dönem özet konsolide olmayan finansal tabloları, bu karar çerçevesinde hazırlanmıştır.

Muhasebe Esası:

Şirket, özet konsolide olmayan finansal tablolarını Sermaye Piyasası Kurulu (“SPK”) tarafından getirilen raporlama yükümlülüğünü karşılamak üzere hazırlamıştır. Özet konsolide olmayan finansal tablolarda yer alan bağlı ortaklık, TMS 27 - Bireysel Finansal Tablolar, uyarınca maliyet bedelinden muhasebeleştirilmiştir (Bkz Dipnot 5). Şirket özet konsolide olmayan finansal tablolarının yanısıra, özet konsolide finansal tablolarını da TFRS’ye uygun olarak hazırlamış ve Şirket yönetimi özet konsolide finansal tabloları 28 Nisan 2021 tarihinde onaylamıştır.

2.1.2 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.

2.1.3 İşletmenin sürekliliği

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

2.1.4 İşlevsel ve raporlama para birimi

Şirket’in özet konsolide olmayan finansal tabloları, faaliyette bulunduğu temel ekonomik çevrede geçerli olan para birimi (işlevsel para birimi) ile sunulmuştur. İşletmenin finansal durumu ve faaliyet sonucu, Şirket’in geçerli para birimi olan ve finansal tablo için raporlama para birimi olan TL cinsinden ifade edilmiştir.

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

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

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

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

2.1 Sunuma ilişkin temel esaslar (Devamı)

2.1.5 Karşılaştırmalı bilgiler ve önceki dönem tarihli finansal tabloların yeniden düzenlenmesi

Finansal durum ve performans trendlerinin tespitine imkân vermek üzere, Şirket’in 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.

2.1.6 Finansal tabloların hazırlanış şekli

İlişikteki ara dönem özet konsolide olmayan finansal tablolar Sermaye Piyasası Kurulu’nun (“SPK”) 13 Haziran 2013 tarihli ve 28676 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Seri II, 14.1 No’lu “Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği” (“Tebliğ”) hükümleri uyarınca Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu (“KGK”) tarafından yayımlanan ve yürürlüğe girmiş olan Türkiye Finansal Raporlama Standartları (“TFRS”) ile bunlara ilişkin ek ve yorumlara uygun olarak hazırlanmıştır. Ayrıca ilişikteki konsolide olmayan 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 OLMAYAN 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 işleme 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 kavuşturmuştur.

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

**31 MART 2021 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
ÖZET KONSOLİDE OLMAYAN 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.
 - **TFRS 3 ‘İşletme birleşmeleri’nde yapılan değişiklikler;** bu değişiklik İşletme birleşmeleri için muhasebe gerekliliklerini değiştirmeden TFRS 3’te Finansal Raporlama için Kavramsal Çerçeveye yapılan bir referansı güncellemektedir.
 - **TMS 16 ‘Maddi duran varlıklar’ da yapılan değişiklikler;** bir şirketin, varlık kullanıma hazır hale gelene kadar üretilen ürünlerin satışından elde edilen gelirin maddi duran varlığın tutarından düşülmesini yasaklamaktadır. Bunun yerine, şirket bu tür satış gelirlerini ve ilgili maliyeti kar veya zarara yansıtacaktır.
 - **TMS 37, ‘Karşılıklar, Koşullu Borçlar ve Koşullu Varlıklar’ da yapılan değişiklikler’** bu değişiklik bir sözleşmeden zarar edilip edilmeyeceğine karar verirken bir şirketin hangi maliyetleri içerdığını 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 OLMAYAN 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, Şirket'in finansal tabloları önceki dönemle karşılaştırmalı olarak hazırlanmaktadır. Cari dönem finansal tabloların sunumu ile uygunluk sağlanması açısından karşılaştırmalı bilgiler gerekli görüldüğünde yeniden sınıflandırılır ve önemli farklılıklar açıklanır.

Şirket sunduğu finansal tablolarında birbiriyle tutarlı muhasebe politikaları uygulamıştır. Şirket'in 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 muhabeleştirmektedir. Ayrıca, Şirket 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 hesaplama yapmaya devam etmiştir.

2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti

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

2.5 Önemli muhasebe değerlendirme, tahmin ve varsayımları

Özet konsolide olmayan 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) Şirket, 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 OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN
AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

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

2.5 Önemli muhasebe değerlendirme, tahmin ve varsayımları (Devamı)

- Şirket 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, Şirket tarafından inşa ettirilmiş ve inşaatı tamamlanmış projeler ise “mamul” kalemi altında sınıflandırılmaktadır. Şirket’in elinde bulunan ve üçüncü kişilerden satın almış olduğu tamamlanmış projeler “ticari mal” kalemi altında sınıflandırılır. Stokların maliyeti gerçek maliyet yönteminin kullanılmasıyla hesaplanmaktadır.
- b) Şirket 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 OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

2.5 Önemli muhasebe değerlendirme, tahmin ve varsayımları (Devamı)

Ankara Çankaya Projesi Ticari Kısım

Şirket, 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 Şirket'in payına düşen 1 adet bağımsız bölümün satışı sonrası; Ankara ili, Çankaya Mahallesi, İnan Caddesi No:8 adresinde toplam 5.155 metrekarelik alanda Şirket'in payına düşen 2.421 metrekarelik alandır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:III No: 62.1 Tebliğ hükümlerince 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

Şirket, 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

Şirket, 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)

Şirket, 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.

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

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

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

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

2.5 Önemli muhasebe değerlendirme, tahmin ve varsayımları (Devamı)

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

- c) Şirket 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 değerlerin karşılaştırılması yoluyla yapılmaktadır ve ilgili dipnotlarda açıklanmaktadır (Not 9).
- f) Şirket’in İstanbul İstanbul projesine ait taahhüt ile ilgili olarak finansal tablolarında taahhüt gider karşılığı iskontolanarak giderleştirilmiştir (Not 11, 12).

3. BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA

Şirket faaliyetlerini Türkiye’de, tek bir raporlanabilir bölümde ve gayrimenkul sektöründe sürdürmekte olduğundan bölüm raporlaması yapmamaktadır.

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
Bankalar		
- Vadeli mevduat	8.372.907	8.198.948
- Vadesiz mevduat	41.778	45.433
Finansal durum tablosunda yer alan toplam nakit ve nakde eşdeğer varlıklar	8.414.685	8.244.381
Nakit ve nakde eşdeğer varlıkların faiz reeskontları	(5.757)	(7.599)
Nakit akış tablosunda yer alan toplam nakit ve nakde eşdeğer varlıklar	8.408.928	8.236.782

Banka mevduatları üzerinde herhangi bir blokaj bulunmamaktadır.

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

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

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

4. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ (Devamı)

Vadeli Mevduat

31 Mart 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri 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		

Vadesiz Mevduat

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

	31 Mart 2021	31 Aralık 2020
Türk Lirası	41.778	45.433
	41.778	45.433

5. FİNANSAL YATIRIMLAR

31 Mart 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla Şirket’in 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 OLMAYAN 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.

31 Mart 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla Şirket'in uzun vadeli finansal yatırımlarının detayları aşağıdaki gibidir:

Uzun vadeli

	31 Mart 2021	31 Aralık 2020
YKS Tesis Yönetim Hizmetleri A.Ş.	205.341	205.341
	205.341	205.341

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.

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

**31 MART 2021 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
ÖZET KONSOLİDE OLMAYAN 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 olmayan taraflardan ticari alacaklar		
- Alıcılar	408.342	299.420
- Alacak senetleri(*)	2.703.500	328.500
- Alacak senetleri reeskontu (*)	(176.420)	(21.977)
	2.935.422	605.943
Şüpheli ticari alacaklar karşılığı(**)	(227.783)	(225.486)
Kısa vadeli ticari alacaklar, net	2.707.639	380.457

(*) 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 Şirket'in 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 227.783 TL tutarındaki şüpheli ticari alacaklar karşılığının, 181.915 TL'si, ilgili 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 diğer alacakların detayları aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2021	31 Aralık 2020
İlişkili taraflardan diğer alacaklar (*)	634.299	285.026
İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	924.000	899.665
	1.558.299	1.184.691

(*) İlişkili taraflardan diğer alacaklar Şirket'in bağlı ortaklığından olan temettü alacağından oluşmaktadır.

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

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

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

6. TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR (Devamı)

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	64.849	556.798
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar		
- <i>Satıcılar</i>	97.916	65.951
	162.765	622.749

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

	31 Mart 2021	31 Aralık 2020
Kısa vadeli diğer borçlar		
İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar (*)	149.030	137.940
Diğer	6.388	5.876
	155.418	143.816

(*) İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar, kiraya verilen dairelere istinaden alınmış olan depozitolardan oluşmaktadır.

7. 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

(*) Şirket'in 2 Şubat 2018 tarihi itibarıyla devir aldığı ve İstanbul-İstanbul site maliklerine devretmeyeceği 4.486,73 m2 yüzölçümüne sahip Göktürk 200 Ada 1 numaralı parsel ile ilişkili olarak (eski 157 Ada 12 parselin 4.486,73 m2'si, daha önceki dönemde ise 1285 parsel), Şirket ilk kez 31 Aralık 2017 itibarıyla hazırlanan finansallarında, söz konusu parsel için geriye dönük olarak peşin ödenen giderler hesabı altında 578.145 TL tutarında arsa avansını muhasebeleştirmiştir. 19 Mart 2019 tarihinde ise 4.486,73 m2'lik 200 Ada 1 parselin tüm hissesinin Şirket adına tapu tescili işlemi tamamlanmıştır. Şirket 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 Şirket'e ait olan bir konutun 2021 yılının ilk çeyreğinde satışı sonucunda, 31 Mart 2021 tarihi itibarıyla Şirket'in kısa vadeli stoklarında herhangi bir varlığı bulunmamaktadır. (31 Aralık 2020: 2.956.583 TL).

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

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

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

7. STOKLAR (Devamı)

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

8. 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	18.677	638.522
	18.677	638.522

9. 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

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

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

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

9. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

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

10. MADDİ VE MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

31 Mart 2021 tarihinde sona eren üç aylık ara hesap dönemi içinde maddi ve maddi olmayan duran varlık alımı bulunmamaktadır (31 Mart 2020-Yoktur). 31 Mart 2021 tarihinde sona eren üç aylık ara hesap dönemi içinde maddi ve maddi olmayan duran varlık çıkışı bulunmamaktadır. (31 Mart 2020 – 136.824 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 ve maddi olmayan duran varlık amortisman tutarı 15.741 TL'dir (31 Mart 2020 –17.815 TL).

11. 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

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

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

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

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

Şirket’in 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	1.000.000	1.000.000
B. Tam konsolidasyon kapsamına dahil edilen ortaklıklar lehine vermiş olduğu TRİK’lerin toplam tutarı	-	-
C. Olağan ticari faaliyetlerinin yürütülmesi amacıyla diğer 3. Kişilerin borcunu temin amacıyla vermiş olduğu TRİK’lerin toplam tutarı	-	-
D. Diğer verilen TRİK’lerin toplam tutarı	-	-
i. Ana ortak lehine vermiş olduğu TRİK’lerin toplam tutarı	-	-
ii. B ve C maddeleri kapsamına girmeyen diğer grup şirketleri lehine vermiş olduğu TRİK’lerin toplam tutarı	-	-
iii. C maddesi kapsamına girmeyen 3. Kişiler lehine vermiş olduğu TRİK’lerin toplam tutarı	-	-
	1.000.000	1.000.000

Şirket tarafından verilen TRİK’ler 31 Mart 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla TL cinsindedir.

Şirket’in açmış olduğu ve Şirket’e açılmış olan davalar

Şirket’in 31 Mart 2021 tarihi itibarıyla davacı konumda olduğu 9 adet, davalı olduğu 4 adet, müdahil olduğu 1 dava olmak üzere toplamda 14 davası bulunmaktadır. Şirket avukatından alınan görüş doğrultusunda davalar ile ilgili risk görülmediğinden Şirket’in finansal tablolarında karşılık ayrılmamıştır. Şirket tarafından önem arz eden davalara ilişkin açıklamalar aşağıda detaylı olarak belirtilmiştir.

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

Ankara Ankara (Bilkent) projesi

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

Ankara Ankara (Bilkent) projesi ile ilgili olarak komşu parsel sahipleri tarafından Ankara Büyükşehir Belediyesi ve Çankaya Belediye Başkanlıklarına açılan ve Şirket’in 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 Şirket ve Çankaya Belediye Başkanlığı tarafından temyiz edilmiş olup, temyiz incelemesi sonucunda mahkeme kararı Danıştay 6. Dairesi tarafından onanmıştır.

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

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

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

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

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

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

Danıştay'ın aldığı kararda imar planları ve inşaat ruhsatının iptali sonrası yıkım kararına gidilen süreçte Şirket'in bir kusuru olmadığı ve yıkım işlemine karar verilmesinin idarenin (Belediyelerin) hizmet kusuru nedeniyle 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 Şirket'e yansiyacak bir zararın söz konusu olmayacağı düşünülmektedir.

Yukarıda belirtilen davalara istinaden ayrıca Ankara Ankara (Bilkent) sitesindeki kat malikleri tarafından Şirket aleyhine tüketici mahkemesinde açılmış davalar bulunmaktadır. Bu davalardan, Ankara 7. Tüketici Mahkemesi'nde 31 Mart 2021 itibarıyla Şirket 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, Şirket'e karşı Ankara-Ankara projesiyle ilgili olarak tüketici mahkemeleri nezdinde açılmış olan davalarda da, Şirket'in avukatları tarafından ilgili mahkemelere sunulmakta olup; Şirket'in imar planları ve iskân iptali ile yıkıma giden süreçte bir kusuru olmadığı ve ortada idarenin hizmet kusurunun bulunduğu Danıştay 14. Dairesi'nin bozma kararı ile açıkça ortaya konulmuş olduğuna dikkat çekilmektedir. Bu itibarla, söz konusu bozma kararının, Şirket aleyhine açılmış olan tüketici davalarını Şirket lehine etkileyeceği ve Şirket'in kusursuzluğunu ortaya koyacağı düşünülmektedir.

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

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

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

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

Gelinen aşamada söz konusu açılan toplam tüketici dava sayısı on beş iken, raporlama tarihi itibarıyla toplamda oniki adet tüketici davasının Şirket lehine sonuçlanması ile, dava sayısı üçe düşmüştür.

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

Ancak Ankara Ankara (Bilkent) projesine istinaden önceki yıllarda açılmış olan tüketici davalarının bir kısmında Şirket lehine 2015 yılında kesin karar alınması sonrası, Şirket’in ilgili avukatlarına başarı primi ödenmesi beklendiğinden ve yüksek mahkemede devam etmekte olan davalara ilişkin söz konusu avukatlarla yapılan sözleşmelere istinaden ilgili avukatlara yapılması planlanan ödeme için Şirket’in 31 Mart 2021 tarihi 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 yapımı tamamlanmış konut ve ticari alan projesidir. Proje toplam 62 daire ve 11 ticari üniteden oluşmaktadır.

Ankara 9. İdare Mahkemesi’nin 2007/237E sayılı dosyası üzerinden, Davacı Ankara Büyükşehir Belediye Başkanlığı ile Davalı Çankaya Belediye Başkanlığı arasında görülmekte olan ve Şirket’in davalı Çankaya Belediye Başkanlığı yanında “Müdâhil” sıfatı ile dâhil olduğu Ankara Çankaya projesi ile ilgili, “ruhsatların iptalleri” konulu davaya ilişkin olarak, Ankara 9. İdare Mahkemesi, 18 Aralık 2008 tarihli kararı ile inşaat ruhsatlarının iptaline karar vermiştir. Gerekçeli karar Şirket tarafından temyiz edilmiş olup, temyiz incelemesi, Danıştay 6. Dairesi nezdinde 2009/2706E sayılı dosya üzerinden görüşülmüş ve Şirket lehine karar düzeltme yolu açık olmak üzere karar verilmiştir. Bu gelişme sonrasında, davanın karar düzeltme aşaması da Şirket lehine sonuçlanmış olup; daha sonra da Şirket’in müdâhil olarak katıldığı bu davada ilk derece mahkemesi, temyiz yolu açık olmak üzere, Şirket lehine davanın reddine karar vermiştir. 31 Mart 2015 tarihinde söz konusu davada Ankara Büyükşehir Belediyesi temyiz başvurusunda bulunmuştur. Şirket aleyhine Danıştay bozma kararı (temyiz kararı) 18 Nisan 2018 tarihinde tebliğ edilmiştir. Temyiz kararına karşı karar düzeltme başvurusunda bulunulmuştur. Yapılan karar düzeltme başvurusu ret edilmiştir. Dosya 9. İdare Mahkemesi’ne sevk edilmiştir.

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

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

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

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

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

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

İstanbul İstanbul projesi

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

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

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

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

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

Eski 969 parselin (gelinen aşamada, en güncel hali ile 18 madde uygulaması sonrası 200 Ada 2 parsel; 18 madde uygulaması öncesinde ise 157 Ada 15 parsel) 6.828,89 m²'lik kısmı için İstanbul İstanbul site yönetimine 28 Şubat 2018 tarihinde; geri kalan 2.163,09 m²'lik kısmı için ise Şirket'e 2 Mart 2018 tarihinde ilgili parselin satın alınmasına yönelik tebligatlar ulaşmıştır. Site yönetimi kendisine tebliğ edilen kısım için Şirketi akdi halefi olarak belirlediğinden, her iki kısım için de Şirket Milli Emlak Dairesi'ne alım başvurusu yapmış, peşinat tutarlarını yatırmıştır. Milli Emlak Dairesi tarafından işlemler sonuçlandırılmış (satış işlemi yapılmış) olup, Şirket adına 29/11/2018 tarihli tapu senedi düzenlenmiştir.

İstanbul - İstanbul site yönetiminin arsanın satın alınmasını, Şirket'ten talep etmesi beklendiğinden dolayı, Şirket'e satışı yapılan ve toplam yüzölçümü 18 madde uygulaması sonrası 7.207,17 m² olan 200 Ada 2 parsel için 17.038.609 TL'lik bir yükümlülük doğmuştur. (31 Aralık 2020: 17.038.609 TL). Söz konusu tebligatların tebliğ tarihinden itibaren en geç 3 ay içinde satış bedelinin ödeme seçeneklerine göre ödenmesine başlanması gerektiğinden Şirket 31 Mart 2021 tarihi itibarıyla toplam 10.223.166 TL ödeme yapılmıştır. (31 Aralık 2020: 10.223.166 TL).

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

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

Diğer

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

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

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

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

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

Şirket’in 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 Şirket lehine kesinleşmiş olup, raporlama tarihi itibarıyla kesinleşme şerhi alınarak dosya kapatılmıştır.

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

12. DİĞER KISA VE UZUN VADELİ KARŞILIKLAR

31 Mart 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla Şirket’in kısa ve uzun vadeli karşılıkları altında bulunan diğer kısa ve uzun vadeli karşılıklarının detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2021	31 Aralık 2020
Diğer kısa vadeli karşılıklar		
İstanbul-İstanbul taahhüt gider karşılığı (Not 11)	2.587.664	2.495.536
Tapu gider karşılıkları (Not 11)	-	73.266
	2.587.664	2.568.802
	31 Mart 2021	31 Aralık 2020
Diğer uzun vadeli karşılıklar		
İstanbul - İstanbul taahhüt gider karşılığı (Not 11)	3.233.743	3.118.614
	3.233.743	3.118.614

13. VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ

Şirket kazancı, gayrimenkul yatırım ortaklığı faaliyetinde bulunmasından dolayı Kurumlar Vergisi Kanunu uyarınca vergiden istisna tutulmuştur. 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. Bu nedenle Şirket’in ilgili dönemlere ilişkin herhangi bir vergi varlıkları ve yükümlülükleri bulunmamaktadır (31 Aralık 2020: Bulunmamaktadır).

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

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

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

14. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

31 Mart 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla Şirket’in ilişkili taraf bakiyelerinin detayları aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2021	31 Aralık 2020
İlişkili taraflardan diğer alacaklar		
Bağlı ortaklıklar		
YKS Tesis Yönetim Hizmetleri A.Ş. (*)	634.299	285.026
	634.299	285.026

(*) Şirket’in bağlı ortaklığından olan temettü alacağından oluşmaktadır.

	31 Mart 2021	31 Aralık 2020
İlişkili taraflara borçlar		
Ortaklar		
Yapı ve Kredi Bankası A.Ş.	-	500.561
Bağlı Ortaklıklar		
YKS Tesis Yönetim Hizmetleri A.Ş.	17.435	14.715
Diğer İlişkili Kuruluşlar		
Otokoç Otomotiv Ticaret ve Sanayi A.Ş.	26.299	25.355
Koç Sistem Bilg. İltiş. Hiz. A.Ş.	19.279	7.292
Diğer	1.836	8.885
	64.849	556.798

	31 Mart 2021	31 Aralık 2020
Nakit ve nakit benzeri değerler		
Ortaklar		
Yapı ve Kredi Bankası A.Ş.		
- Vadeli mevduatlar	8.372.907	7.361.736
- Vadesiz mevduatlar	33.137	10.740
	8.406.044	7.372.476

31 Mart 2021 ve 2020 tarihlerinde sona eren üç aylık dönemlere ait ilişkili taraflarla yapılan önemli işlemlerin özeti aşağıda verilmiştir:

	1 Ocak-31 Mart 2021	1 Ocak-31 Mart 2020
İlişkili taraflara yapılan satışlar		
Yapı ve Kredi Bankası A.Ş.	88.214	79.211
	88.214	79.211

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

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

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

14. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı) 1 Ocak-31 Mart 2021 1 Ocak-31 Mart 2020

İlişkili taraflardan yapılan alımlar

Ortaklar

Yapı ve Kredi Bankası A.Ş. 199.441 167.926

Bağlı ortaklıklar

YKS Tesis Yönetim Hizmetleri A.Ş. 61.867 48.342

Diğer ilişkili kuruluşlar

Otokoç Otomotiv Ticaret ve San. A.Ş. 68.325 60.659

Koç Sistem Bilgi İletişim Hizm. A.Ş. 16.319 29.587

Opet Petrolcülük A.Ş. 8.019 10.348

Diğer 374 332

354.345 317.194

1 Ocak-31 Mart 2021 1 Ocak-31 Mart 2020

İlişkili taraflardan temettü gelirleri

YKS Tesis Yönetim Hizmetleri A.Ş. 634.299 380.035

634.299 380.035

1 Ocak-31 Mart 2021 1 Ocak-31 Mart 2020

**İlişkili taraflardan elde edilen faiz ve
değer artışı geliri**

Ortaklar

Yapı ve Kredi Bankası A.Ş. 26.669 57.332

26.669 57.332

1 Ocak-31 Mart 2021 1 Ocak-31 Mart 2020

İlişkili taraflara faiz ve komisyon giderleri

Ortaklar

Yapı ve Kredi Bankası A.Ş. 4.484 3.506

- Komisyon giderleri

4.484 3.506

4.484 4.484

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

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

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

14. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

Şirket 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 olmayan bazda Yönetim Kurulu üyelerine, genel müdür ve yardımcılara sağlanan faydalar 552.288 TL'dir (31 Mart 2020: 471.741 TL).

15. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER

31 Mart 2021 ve 2020 tarihleri itibarıyla Şirket'in esas faaliyetlerinden diğer gelirleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak-31 Mart 2021	1 Ocak-31 Mart 2020
Konusu kalmayan karşılık	73.266	-
Ticari alacak reeskont geliri	-	57.663
Hurda satış karı	-	11.600
Diğer	-	2.462
	73.266	71.725

31 Mart 2021 ve 2020 tarihleri itibarıyla Şirket'in esas faaliyetlerinden diğer giderleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak-31 Mart 2021	1 Ocak-31 Mart 2020
Satış sonrası giderler	(434.017)	(424.188)
İstanbul-İstanbul taahhüt karşılık gideri (Not 12)	(207.257)	(274.003)
Ticari alacak reeskont gideri	(136.339)	-
Hukuki danışmanlık giderleri	(16.489)	-
Şüpheli alacak gideri (Not 6)	(2.298)	(27.260)
	(796.400)	(725.451)

16. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER

31 Mart 2021 ve 2020 tarihleri itibarıyla Şirket'in yatırım faaliyetlerinden gelirleri aşağıdaki gibidir:

Yatırım faaliyetlerinden gelirler	1 Ocak-31 Mart 2021	1 Ocak-31 Mart 2020
Temettü gelirleri	634.299	380.035
Menkul kıymet geliri	522.910	376.309
	1.157.209	756.344

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

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

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

17. FİNANSMAN GELİRLERİ VE GİDERLERİ

31 Mart 2021 ve 2020 tarihleri itibarıyla Şirket’in finansman gelirleri ve giderlerinin detayları aşağıdaki gibidir:

Finansman gelirleri	1 Ocak-31 Mart 2021	1 Ocak-31 Mart 2020
Kur farkı geliri	1.009.004	-
Faiz geliri	76.176	231.609
	1.085.180	231.609
Finansman giderleri	1 Ocak-31 Mart 2021	1 Ocak-31 Mart 2020
Kur farkı gideri	(18.938)	-
	(18.938)	-

18. YABANCI PARA POZİSYONU

31 Mart 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla Şirket 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	-

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

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

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

18. YABANCI PARA POZİSYONU (Devamı)

	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)
	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)

19. 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 muaftır.

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

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

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

19. BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR (Devamı)

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, Nurşin Gönül, Burçin Bahadır Erdoğan, Burcu Erdoğan Gönül) ait payların yetkilili kurum onaylarına tabi olmak üzere Koray Gayrimenkul ve Yatırım A.Ş. tarafından devralınacağı açıklanmıştır. Şirket 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, Şirket'in 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 OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN
AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

19. 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	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

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

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

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

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

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

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

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

Şirket bu kapsamda, 31 Mart 2021 tarihi itibarıyla konsolide olmayan 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.

	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 OLMAYAN 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%

.....