

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

**1 OCAK – 30 EYLÜL 2022
ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLAR
VE DİPNOTLAR**

**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 TABLOSU | 5 |
| KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR | 6-48 |
| NOT 1 ŞİRKETİN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU | 6-7 |
| NOT 2 KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR..... | 7-13 |
| NOT 3 BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA | 13 |
| NOT 4 NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ | 13-14 |
| NOT 5 FİNANSAL YATIRIMLAR..... | 14-15 |
| NOT 6 KISA VE UZUN VADELİ BORÇLAR | 16 |
| NOT 7 TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR..... | 16-18 |
| NOT 8 DİĞER ALACAK VE BORÇLAR | 18 |
| NOT 9 STOKLAR | 19-20 |
| NOT 10 DİĞER DÖNEN VARLIKLAR | 20 |
| NOT 11 ERTELENMİŞ GELİRLER | 20 |
| NOT 12 YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER..... | 21 |
| NOT 13 KULLANIM HAKKI VARLIKLARI | 22 |
| NOT 14 MADDİ VE MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR | 23-24 |
| NOT 15 KARŞILIKLAR, ŞARTA BAĞLI VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER..... | 25-30 |
| NOT 16 ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR KAPSAMINDA BORÇLAR | 30 |
| NOT 17 ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALARA İLİŞKİN KARŞILIKLAR..... | 30-31 |
| NOT 18 DİĞER KISA VE UZUN VADELİ KARŞILIKLAR..... | 31 |
| NOT 19 İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI | 32-34 |
| NOT 20 ÖZKAYNAKLAR..... | 35-36 |
| NOT 21 HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ..... | 36 |
| NOT 22 ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER..... | 37 |
| NOT 23 FİNANSMAN GELİRLERİ VE GİDERLERİ | 38 |
| NOT 24 PAY BAŞINA KAZANÇ KAYIP..... | 38 |
| NOT 25 FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ..... | 38-45 |
| NOT 26 BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR | 46 |
| EK DİPNOT PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ | 47-48 |

**KORAY GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**

**30 EYLÜL 2022 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL
DURUM TABLOSU (BİLANÇO)**

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

| | Dipnot referansları | Sınırlı denetimden geçmemiş 30 Eylül 2022 | Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2021 |
|--|------------------------|---|---|
| VARLIKLAR | | | |
| Dönen varlıklar | | 25.425.130 | 29.590.808 |
| Nakit ve nakit benzerleri | 4 | 18.970.028 | 10.709.487 |
| Finansal yatırımlar | 5 | - | 15.975.726 |
| Ticari alacaklar | | | |
| - İlişkili taraflardan ticari alacaklar | 19 | 1.058.295 | |
| - İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar | 7 | 961.740 | 526.099 |
| Diğer alacaklar | | | |
| - İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar | 8 | 1.289.426 | 1.089.193 |
| Peşin ödenmiş giderler | | 2.391.198 | 416.687 |
| Diğer dönen varlıklar | 10 | 754.443 | 873.616 |
| Duran varlıklar | | 568.568.671 | 80.888.213 |
| Finansal yatırımlar | 5 | 205.341 | 205.341 |
| Ticari alacaklar | | | |
| - İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar | 7 | 112.697 | 297.163 |
| Diğer alacaklar | | | |
| - İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar | | 21.660 | 21.660 |
| Stoklar | 9 | 439.215.435 | 1.504.793 |
| Yatırım amaçlı gayrimenkuller | 12 | 125.444.235 | 74.875.827 |
| Kullanım hakkı varlıkları | 13 | 1.968.950 | 2.345.983 |
| Maddi duran varlıklar | 14 | 1.544.236 | 1.635.322 |
| Maddi olmayan duran varlıklar | 14 | 56.117 | 2.124 |
| Toplam varlıklar | | 593.993.801 | 110.479.021 |

Takip eden açıklama ve dipnotlar bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

**KORAY GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**

**30 EYLÜL 2022 TARİHİ İTİBARIYLA
KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL DURUM TABLOSU (BİLANÇO)**

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

| | Dipnot referansları | Sınırlı denetimden geçmemiş 30 Eylül 2022 | Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2021 |
|---|------------------------|--|---|
| KAYNAKLAR | | | |
| Kısa vadeli yükümlülükler | | 8.010.416 | 3.148.185 |
| Kısa Vadeli Borçlanmalar | | | |
| - İlişkili Taraflardan Kısa Vadeli Borçlanmalar | | | - |
| -- Kiralama İşlemlerinden Borçlar | 6 | 513.172 | 225.207 |
| Ticari borçlar | | | |
| - İlişkili taraflara borçlar | 19 | 4.422.464 | 20.494 |
| - İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar | 7 | 183.137 | 120.375 |
| Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar | 16 | 294.087 | 186.251 |
| Diğer borçlar | | | |
| - İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar | 8 | 103.572 | 100.323 |
| Kısa vadeli karşılıklar | | | |
| - Diğer kısa vadeli karşılıklar | 18 | 2.493.984 | 2.495.535 |
| Uzun vadeli yükümlülükler | | 521.998.664 | 3.501.718 |
| Uzun Vadeli Borçlanmalar | | | |
| -İlişkili Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmalar | | | |
| -- Kiralama İşlemlerinden Borçlar | 6 | 1.833.430 | 2.265.112 |
| Ticari borçlar | | | |
| - İlişkili taraflara borçlar | 19 | 296.348.762 | - |
| - İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar | 7 | 193.357.766 | - |
| Uzun vadeli karşılıklar | | | |
| - Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar | 17 | 458.706 | 119.605 |
| - Diğer uzun vadeli karşılıklar | 18 | - | 1.117.001 |
| Ertelenmiş Gelirler | 11 | 30.000.000 | - |
| Özkaynaklar | | 63.984.721 | 103.829.118 |
| Ödenmiş sermaye | 20 | 40.000.000 | 40.000.000 |
| Sermaye düzeltme farkları | 20 | 91.456.689 | 91.456.689 |
| Sermaye avansı | | 25.900.000 | - |
| Ortak kontrole tabi teşebbüs veya işletmeleri içeren birleşmelerin etkisi | 20 | 9.427.834 | 9.427.834 |
| Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler | | | |
| - Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm (kayıpları)/kazançları | 20 | (543.116) | (449.822) |
| Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler | 20 | 5.228.249 | 5.228.249 |
| Geçmiş yıllar karları veya zararları | | (41.833.832) | (65.465.455) |
| Net dönem karı veya zararı | | (65.651.103) | 23.631.623 |
| Toplam kaynaklar | | 593.993.801 | 110.479.021 |

Takip eden açıklama ve dipnotlar bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

**KORAY GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**

**30 EYLÜL 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE
OLMAYAN KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU**

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

| | Dipnot referanslar 1 | Sınırlı denetimden geçmemiş 01 Ocak- 30 Eylül 2022 | Sınırlı denetimden geçmemiş 01 Temmuz- 30 Eylül 2022 | Sınırlı denetimden geçmemiş 01 Ocak- 30 Eylül 2021 | Sınırlı denetimden geçmemiş 01 Temmuz- 30 Eylül 2021 |
|--|----------------------------|--|--|--|--|
| <u>Kar veya Zarar Kısımı</u> | | | | | |
| Hasılat | 21 | 3.733.462 | 1.309.491 | 5.791.991 | 893.873 |
| Satışların maliyeti (-) | 21 | (62.797) | (20.900) | (3.087.124) | (101.161) |
| Brüt kar | | 3.670.665 | 1.288.591 | 2.704.867 | 792.712 |
| Genel yönetim giderleri (-) | | (11.356.575) | (3.967.936) | (2.679.005) | (1.533.976) |
| Pazarlama giderleri (-) | | (243.840) | (71.263) | (731.368) | (203.769) |
| Esas faaliyetlerden diğer gelirler | 22 | 51.103.357 | 186.912 | 4.487.432 | 4.410.844 |
| Esas faaliyetlerden diğer giderler(-) | 22 | (114.461.074) | (54.444.539) | (2.571.544) | (366.265) |
| Esas faaliyet karı/(zararı) | | (71.287.467) | (57.008.235) | 1.210.382 | 3.099.546 |
| Yatırım faaliyetlerinden gelirler | | 1.103.960 | (35.137) | 1.445.303 | 209.242 |
| Finansman geliri/(gideri) öncesi faaliyet Karı/(zararı) | | (70.183.507) | (57.043.372) | 2.655.685 | 3.308.788 |
| Finansman gelirleri | 23 | 4.943.897 | 1.911.577 | 3.296.826 | 954.301 |
| Finansman giderleri (-) | 23 | (411.493) | (97.351) | (763.822) | (397.576) |
| Sürdürülen faaliyetlerden vergi öncesi kar | | (65.651.103) | (55.229.146) | 5.188.689 | 3.865.513 |
| Sürdürülen faaliyetler vergi (gideri)/geliri | | - | - | - | - |
| Dönem vergi geliri/(gideri) | | - | - | - | - |
| Sürdürülen faaliyetlerden dönem karı | | (65.651.103) | (55.229.146) | 5.188.689 | 3.865.513 |
| Pay başına kar | | | | | |
| Pay başına kazanç | 24 | (1,6413) | (1,3807) | 0,1297 | 0,0966 |
| Diğer kapsamlı gelir/(gider) kısmı | | | | | |
| Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar | | | | | |
| Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları/(kayıpları) | 17 | (93.294) | (37.674) | (106.776) | (35.180) |
| Diğer kapsamlı gelir/(gider) | | (93.294) | (37.674) | (106.776) | (35.180) |
| TOPLAM KAPSAMLI GELİR/(GİDER) | | (65.744.397) | (55.266.820) | 5.081.913 | 3.830.333 |

Takip eden açıklama ve dipnotlar bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 EYLÜL 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE OLMAYAN ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU

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

| | Ödenmiş sermaye | Sermaye Düzeltme farkları | Sermaye Avansı | Ortak kontrole tabi teşebbüs veya işletmeleri içeren birleşmelerin etkisi | Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları/kayıpları | Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler | Birikmiş karlar/(zararlar) | | Toplam özkaynaklar |
|--------------------------------------|-------------------|---------------------------|-------------------|---|---|-------------------------------------|-----------------------------|-------------------------|--------------------|
| | | | | | | | Geçmiş yıllar karı/(zararı) | Net dönem karı/(zararı) | |
| 1 Ocak 2022 | 40.000.000 | 91.456.689 | - | 9.427.834 | (449.822) | 5.228.249 | (65.465.455) | 23.631.623 | 103.829.118 |
| Transferler | - | - | - | - | - | - | 23.631.623 | (23.631.623) | - |
| Sermaye Avansı | - | - | 25.900.000 | - | - | - | - | - | 25.900.000 |
| Toplam kapsamlı dönem gelir/(gideri) | - | - | - | - | (93.294) | - | - | (65.651.103) | (65.744.397) |
| <i>Diğer kapsamlı gelir/(gider)</i> | - | - | - | - | (93.294) | - | - | - | (93.294) |
| <i>Net dönem karı/(zararı)</i> | - | - | - | - | - | - | - | (65.651.103) | (65.651.103) |
| 30 Eylül 2022 | 40.000.000 | 91.456.689 | 25.900.000 | 9.427.834 | (543.116) | 5.228.249 | (41.833.832) | (65.651.103) | 63.984.721 |
| 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 dönem gelir/(gideri) | - | - | - | - | (106.776) | - | - | 5.188.689 | 5.081.913 |
| <i>Diğer kapsamlı gelir/(gider)</i> | - | - | - | - | (106.776) | - | - | - | (106.776) |
| <i>Net dönem karı/(zararı)</i> | - | - | - | - | - | - | - | 5.188.689 | 5.188.689 |
| 30 Eylül 2021 | 40.000.000 | 91.456.689 | - | 9.427.834 | (400.289) | 5.228.249 | (65.465.455) | 5.188.689 | 85.435.717 |

Takip eden açıklama ve dipnotlar bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

**KORAY GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**

**30 EYLÜL 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE OLMAYAN NAKİT AKIŞ TABLOSU**

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

| | Dipnot Referanslar | Sırlı denetimden geçmemiş 1 Ocak- 30 Eylül 2022 | Sırlı denetimden geçmemiş 1 Ocak- 30 Eylül 2021 |
|---|-----------------------|---|---|
| İşletme faaliyetlerinden nakit akışları | | (18.194.865) | 3.728.939 |
| Dönem karı/(zararı) | | (65.651.103) | 5.188.689 |
| Dönem net karı/(zararı) mutabakatı ile ilgili düzeltmeler | | 60.570.357 | (5.432.394) |
| Amortisman ve itfa gideri ile ilgili düzeltmeler | 14 | 675.595 | 129.827 |
| Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler | | (872.745) | (131.339) |
| Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar iptali ile ilgili düzeltmeler | 17 | 245.807 | (454.216) |
| Dava ve/veya ceza karşılıkları (iptali) ile ilgili düzeltmeler | | - | 224 |
| Sektörel gereksinimler çerçevesinde ayrılan karşılıklar iptali ile ilgili düzeltmeler | 18 | (1.118.552) | 322.653 |
| Faiz (gelirleri) ve giderleri ile ilgili düzeltmeler | | 7.552.048 | (1.020.467) |
| Maddi duran varlıkların elden çıkarılmasından kaynaklanan kayıplar/(kazançlar) ile ilgili düzeltmeler | 14 | - | (4.321.740) |
| Gerçekleşmemiş yabancı para çevrim farkları ile ilgili düzeltmeler | 7 | 103.783.867 | - |
| Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer (kazançları) ile ilgili düzeltmeler | 12 | (50.568.408) | - |
| Kar/(zarar) mutabakatı ile ilgili diğer düzeltmeler | | - | (88.675) |
| İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler | | (13.114.119) | 6.009.544 |
| Finansal yatırımlardaki azalış/(artış) | 5 | 15.975.726 | 4.215.802 |
| Ticari alacaklardaki azalış/(artış) ile ilgili düzeltmeler | 7 | (1.309.470) | (854.180) |
| Faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki azalış (artış) ile ilgili diğer düzeltmeler | 8 | (2.055.571) | 182.574 |
| Stoklardaki azalışlar/(artışlar) ile ilgili düzeltmeler | 9 | (55.900.000) | 2.876.887 |
| Ticari borçlardaki artış/(azalış) ile ilgili düzeltmeler | 7 | 64.111 | (382.937) |
| Faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki (azalış)/artış ile ilgili düzeltmeler | 8 | 111.085 | (28.602) |
| Ertelenmiş gelirlerdeki artış/azalışla ilgili düzeltmeler | 11 | 30.000.000 | - |
| Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları | | (18.194.865) | 5.765.839 |
| Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar kapsamında yapılan ödemeler | | - | (673.811) |
| Diğer nakit girişleri/(çıkışları) | | - | (1.363.089) |
| Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları | | (261.468) | (3.833.781) |
| Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların satışından kaynaklanan nakit girişleri | 14 | - | 5.509.027 |
| Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları | 14 | (261.468) | (42.808) |
| Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları | 12 | - | (9.300.000) |
| Finansman faaliyetlerinden nakit akışları | | 26.610.309 | 996.712 |
| Sermaye Avanslarından Nakit Girişleri | 20 | 25.900.000 | - |
| Kira Sözleşmelerinden Kaynaklanan Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları | 13 | (441.750) | (95.000) |
| Alınan faiz | | 1.152.059 | 1.091.712 |
| Nakit ve nakit benzerlerindeki net artış | | 8.153.976 | 891.870 |
| Dönem başı nakit ve nakit benzerleri | 4 | 10.708.426 | 8.236.782 |
| Dönem sonu nakit ve nakit benzerleri | 4 | 18.862.402 | 9.128.652 |

Takip eden açıklama ve dipnotlar bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 EYLÜL 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

1. ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin eski unvanı "Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş." ("Şirket") ana faaliyet konusu gayrimenkul portföyü oluşturmak ve bunu geliştirmek ve gayrimenkule dayalı sermaye piyasası araçlarına yatırım yapmaktır. Şirket, 25 Aralık 1996 tarihinde kurulmuştur. Şirket'in merkez ofisi, Levent Mah. Cömert Sok. Yapı Kredi Plaza Sitesi B Blok No:1B İç Kapı No:26 Beşiktaş/ İstanbul adresinde kayıtlıdır.

Şirket'in 17 Mayıs 2021 tarihinde yapılan Olağan Üstü Genel Kurul Toplantısı'nda ticari unvanının "Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş." olarak değiştirilmesine karar verilmiş olup, söz konusu değişikliğin İstanbul Ticaret Sicil Müdürlüğü tarafından tescili ile ticari unvanı "Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş." olarak değiştirilmiştir. Şirket Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. olarak faaliyetlerini sürdürmektedir.

Şirket, Sermaye Piyasası Kurulu'na ("SPK") kayıtlıdır ve hisseleri 1998 yılından beri Borsa İstanbul A.Ş.'de ("BİST") işlem görmektedir. Şirket; SPK'nın faaliyet esasları, portföy yatırım politikaları ve yönetim sınırlamalarındaki düzenlemelerine ve ilgili mevzuata uymakla yükümlüdür. 31 Aralık 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:

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

(*) 17 Mayıs 2021 tarihi itibarıyla yapılan olağanüstü Genel Kurul toplantısına istinaden Yapı ve Kredi Bankası A.Ş.'nin mülkiyetinde bulunan ve şirket sermayesinin %30,45'ini temsil eden 12.179.872,00 TL nominal değerli payların Koray Gayrimenkul ve Yatırım A.Ş.'ye devri tamamlanmıştır. 14 Haziran 2021 tarihi itibarıyla alınan Yönetim Kurul kararı ile; şirket pay sahiplerinden Yapı ve Kredi Bankası A.Ş sahibi oldukları paylarını, Koray Gayrimenkul Yatırım A.Ş.'ye devretmiş olup, söz konusu pay devirleriyle Koray Gayrimenkul Yatırım A.Ş' nin, Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'de ki doğrudan pay oranı %51 olmuştur.

Şirket, Koray Grubu tarafından kontrol edilmektedir.

Şirket'in 30 Eylül 2022 tarihi itibarıyla çalışan sayısı 17 kişidir (31 Aralık 2021: 10 kişi).

KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 EYLÜL 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir.)

1. ŞİRKET’İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU (Devamı)

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

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

Finansal tabloların onaylanması

30 Eylül 2022 tarihi itibarıyla ve bu tarihte sona eren hesap dönemine ait olarak hazırlanan konsolide olmayan finansal tablolar, Yönetim Kurulu tarafından 8 Kasım 2022 tarihinde onaylanmıştır. Genel Kurul ve bazı düzenleyici kurumlar onaylanan konsolide olmayan finansal tabloları değiştirme yetkisine sahiptir.

2. KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1 Sunuma ilişkin temel esaslar

2.1.1 Uygulanan muhasebe standartları

İlişikteki 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 (“KGGK”) 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 konsolide olmayan finansal tabloları, bu karar çerçevesinde hazırlanmıştır.

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

KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 EYLÜL 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT 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)

Muhasebe Esası:

Şirket, konsolide olmayan finansal tablolarını Sermaye Piyasası Kurulu ("SPK") tarafından getirilen raporlama yükümlülüğünü karşılamak üzere hazırlamıştır. Konsolide olmayan finansal tablolarda yer alan bağlı ortaklıklar, TMS 27 - Bireysel Finansal Tablolar, uyarınca maliyet bedelinden muhasebeleştirilmiştir (Bkz Dipnot 5). Şirket konsolide olmayan finansal tablolarının yanısıra, konsolide finansal tablolarını da TFRS'ye uygun olarak hazırlamış ve Şirket yönetimi konsolide finansal tabloları 12 Ağustos 2022 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, konsolide olmayan finansal tablolarını işletmenin sürekliliği ilkesine göre hazırlamıştır.

2.1.4 İşlevsel ve raporlama para birimi

Şirket'in 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.

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.

KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 EYLÜL 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT 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)

2.1.6 Finansal tabloların hazırlanış şekli

İlişikteki yıl sonu 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 (“KGGK”) 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 KGGK tarafından 15 Nisan 2019 tarihinde yayınlanan TFRS taksonomisine uygun olarak sunulmuştur.

2.2 Muhasebe politikalarındaki değişiklikler

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

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

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

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

b) Yayınlanan ama yürürlüğe girmemiş ve erken uygulamaya konulmayan standartlar

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

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

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

KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 EYLÜL 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT 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 bulunmamaktadır.

2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti

30 Eylül 2022 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 2021 tarihli konsolide olmayan finansal tabloları ile birlikte değerlendirilmelidir.

2.5 Önemli muhasebe değerlendirme, tahmin ve varsayımları

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.

Yukarıda açıklanan muhasebe politikaları dışında 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.
 - 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.

KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 EYLÜL 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT 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)

- 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.

30 Eylül 2022 tarihi itibarıyla finansal tablolarda, yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflandırılan taşınmazların gerçeğe uygun değerinin bulunması esnasında kullanılan önemli değerlendirme, tahmin ve varsayımlar aşağıda açıklanmıştır.

| Gayrimenkul adı | Değerleme yöntemi | Ekspertiz raporu tarihi | Pazar yaklaşımı m ² değeri TL (tam) |
|---------------------|-------------------|-------------------------|--|
| Ankara Çankaya | "Pazar Yaklaşımı" | 29 Haziran 2022 | 33.367 |
| Elit Residence | "Pazar Yaklaşımı" | 29 Haziran 2022 | 35.300 |
| Kağıthane Ofis Park | "Pazar Yaklaşımı" | 30 Haziran 2022 | 27.645 |
| Yapı Kredi Plaza | "Pazar Yaklaşımı" | 29 Haziran 2022 | 65.789 |

Ankara Çankaya Projesi Ticari Kısım

Şirket, 30 Eylül 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla Ankara Çankaya Projesi'nin ticari kısmını yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırmıştır. 2019 yılında Ankara Çankaya projesinden Şirket'in payına düşen 1 adet bağımsız bölümün satışı sonrası; Ankara ili, Çankaya Mahallesi, 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 Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 29 Haziran 2022 tarihli rapora göre Ankara Çankaya projesine ait 11 adet ticari ünitenin pazar yaklaşımı yöntemine göre belirlenen gerçeğe uygun değeri KDV hariç 73.544.234 TL'dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 EYLÜL 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT 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)

Elit Residence

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

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

Kağıthane Ofis Park

Şirket, 30 Eylül 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla Kağıthane Ofis Park'ı yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırmıştır. İstanbul ili, Kağıthane İlçesi, Merkez Mahallesi, Bağlar Caddesi B Blok No:14B, BB:32 adresinde 540 metrekarelik alanda 1 ofis katından oluşmaktadır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:III No:62.1 Tebliğ hükümlerince Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 30 Haziran 2022 tarihli rapora göre Kağıthane Ofis Park'ın pazar yaklaşımı yöntemine göre belirlenen gerçeğe uygun değeri KDV hariç 14.900.000 TL'dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

Yapı Kredi Plaza

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

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

KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 EYLÜL 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT 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)

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:

- c) 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. Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıkların detayları Not 15'te yer almaktadır.
- d) Varlıkların değer düşüklüğü, kayıtlı değerleri ile net gerçekleştirilebilir değerlerin karşılaştırılması yoluyla yapılmaktadır ve ilgili dipnotlarda açıklanmaktadır (Not 12).
- e) Şirket'in İstanbul İstanbul projesine ait taahhüt ile ilgili olarak finansal tablolarında taahhüt gider karşılığı iskontolanarak giderleştirilmiştir (Not 15, 19).

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

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

| | 30 Eylül 2022 | 31 Aralık 2021 |
|---|-------------------|-------------------|
| Bankalar | | |
| - Vadeli mevduat | 18.911.529 | 10.664.260 |
| - Vadesiz mevduat | 58.499 | 45.227 |
| Finansal durum tablosunda yer alan toplam nakit ve nakde eşdeğer varlıklar | 18.970.028 | 10.709.487 |
| Nakit ve nakde eşdeğer varlıkların faiz reeskontları | (107.626) | (1.061) |
| Nakit akış tablosunda yer alan toplam nakit ve nakde eşdeğer varlıklar | 18.862.402 | 10.708.426 |

Banka mevduatları üzerinde herhangi bir blokaj bulunmamaktadır.

KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 EYLÜL 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

4. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ (Devamı)

Vadeli Mevduat

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

| 30 Eylül 2022 | Tutar (TL) | Nominal Faiz oranı (%) | Vade |
|---------------|-------------------|---------------------------|--------------|
| TL | 5.087.103 | 21,93 | 04 Ekim 2022 |
| TL | 739.205 | 6,71 | 03 Ekim 2022 |
| ABD Doları | 3.744.259 | 4,07 | 10 Ekim 2022 |
| ABD Doları | 9.340.962 | 4,33 | 24 Ekim 2022 |
| Toplam | 18.911.529 | | |

| 31 Aralık 2021 | Tutar (TL) | Nominal Faiz oranı (%) | Vade |
|----------------|-------------------|---------------------------|--------------|
| ABD Doları | 10.664.260 | 1,80 | 30 Ocak 2022 |
| Toplam | 10.664.260 | | |

Vadesiz Mevduat

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

| | 30 Eylül 2022 | 31 Aralık 2021 |
|-------------|---------------|----------------|
| Türk Lirası | 58.499 | 45.227 |
| | 58.499 | 45.227 |

5. FİNANSAL YATIRIMLAR

30 Eylül 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla Şirket'in kısa vadeli finansal yatırımlarının detayları aşağıdaki gibidir:

Kısa vadeli finansal yatırımlar

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

KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 EYLÜL 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

5. FİNANSAL YATIRIMLAR (Devamı)

30 Eylül 2022 tarihi itibarıyla Şirket'in kısa vadeli finansal yatırımları bulunmamaktadır.

31 Aralık 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 Aralık 2021 | | | | |
| Likit Fon (*) | 8.984.238 | | 9.287.380 | |
| Kira sertifikaları (**) | 3.755.500 | 12 Ocak 2022 | 3.850.982 | 16 |
| Yatırım fonları | 2.737.307 | | 2.837.364 | |
| | 15.477.045 | | 15.975.726 | |

(*) 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla likit fonların tamamı VakıfBank Para Piyasası Fonundan oluşmaktadır.

(*) 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.

30 Eylül 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla Şirket'in uzun vadeli finansal yatırımlarının detayları aşağıdaki gibidir:

Uzun vadeli finansal yatırımlar

| | 30 Eylül 2022 | 31 Aralık 2021 |
|---------------------------------------|----------------------|-----------------------|
| 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 vermektedir.

KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 EYLÜL 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

6. KISA VE UZUN VADELİ BORÇLANMALAR

Kiralama İşlemlerinden Borçlar

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

| 30 Eylül 2022 | 3 aya kadar | 3- 12 ay arası | 1 Yıldan Uzun | Toplam |
|---------------|-------------|----------------|---------------|-----------|
| TL | 129.389 | 383.783 | 1.833.430 | 2.346.602 |

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

Kiralama işlemlerinden kaynaklanan yükümlülüklerin hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

| | 2022 | 2021 |
|---|------------------|------------------|
| 1 Ocak tarihi itibarıyla | 2.490.319 | - |
| Dönem içi alımlar | - | 2.555.446 |
| Dönem içi ödemeleri | (441.750) | (237.500) |
| Dönem içi faiz tahakkukları | 298.033 | 172.373 |
| 30 Eylül/31 Aralık tarihi itibarıyla | 2.346.602 | 2.490.319 |

7. TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR

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

| | 30 Eylül 2022 | 31 Aralık 2021 |
|---|------------------|----------------|
| Kısa vadeli ticari alacaklar | | |
| İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar | | |
| - <i>Alicılar</i> | 840.936 | 405.558 |
| - <i>Alacak senetleri</i> | 328.500 | 328.500 |
| - <i>Alacak senetleri reeskontu</i> | (25.781) | (26.044) |
| Ara toplam | 1.143.655 | 708.014 |
| Şüpheli ticari alacaklar karşılığı(*) | (181.915) | (181.915) |
| Kısa vadeli ticari alacaklar, net | 961.740 | 526.099 |

(*) 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. Bilanço tarihi sonrası dava kiracının tahliyesi ile sonuçlanmış olup, 31 Aralık 2021 itibarıyla toplam 181.915 TL tutarındaki şüpheli ticari alacaklar karşılığının, 179.617 TL'si, söz konu kiracıdan olan ticari alaktan oluşmaktadır.

KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 EYLÜL 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

7. TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR (Devamı)

| | 30 Eylül 2022 | 31 Aralık 2021 |
|---|----------------|----------------|
| Uzun vadeli ticari alacaklar | | |
| İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar | | |
| - Alacak senetleri | 136.925 | 383.300 |
| - Alacak senetleri reeskontu | (24.228) | (86.137) |
| Uzun vadeli ticari alacaklar, net | 112.697 | 297.163 |

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

| | 30 Eylül 2022 | 31 Aralık 2021 |
|---|------------------|----------------|
| Kısa vadeli ticari borçlar | | |
| İlişkili taraflara ticari borçlar | | |
| - Orka (Erikli Projesi) alımından borçlar | 4.444.502 | - |
| - Diğer ticari borçlar | 21.843 | 20.494 |
| - Orka (Erikli Projesi) alımından borçlar reeskontu | (43.881) | - |
| İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar | | |
| - Satıcılar | 183.137 | 120.375 |
| | 4.605.601 | 140.869 |

| | 30 Eylül 2022 | 31 Aralık 2021 |
|---|--------------------|----------------|
| Uzun vadeli ticari borçlar | | |
| İlişkili taraflara ticari borçlar | | |
| - Orka (Erikli Projesi) alımından borçlar | 316.091.240 | - |
| - Orka (Erikli Projesi) alımından borçlar reeskontu | (19.742.478) | - |
| İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar | | |
| - Orka (Erikli Projesi) alımından borçlar borçlar | 205.128.706 | - |
| - Orka (Erikli Projesi) alımından borçlar reeskontu | (11.770.940) | - |
| | 489.706.528 | - |

KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 EYLÜL 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

7. TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR (Devamı)

30 Eylül 2022 itibarıyla Orka Yapı Taahhüt ve Ticaret A.Ş. (Orka) hisselerinden doğan borçların yabancı para bazında detayı aşağıda verilmiş olup, Orka paylarının alımına ilişkin detaylı bilgi Stoklar başlıklı 9 nolu dipnotta sunulmaktadır.

| Orka (Erikli Proje) alımından doğan borçlar | 30 Eylül 2022 | |
|---|-------------------|--------------------|
| | ABD Dolar | TL Karşılığı |
| İlişkili taraflara ticari borçlar | | |
| - Orka (Erikli Projesi) alımından borçlar | 17.322.698 | 320.535.739 |
| - Orka (Erikli Projesi) alımından borçlar reeskontu | (1.069.313) | (19.786.356) |
| İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar | | |
| - Orka (Erikli Projesi) alımından borçlar | 11.000.000 | 203.541.800 |
| - Orka (Erikli Projesi) alımından borçlar reeskontu | (636.136) | (11.770.939) |
| -100 m2 satılabilir alan gerçeğe uygun değeri | - | 1.586.905 |
| | 26.617.249 | 494.107.149 |

8. DİĞER ALACAK VE BORÇLAR

30 Eylül 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla diğer alacakların detayları aşağıdaki gibidir:

| | 30 Eylül 2022 | 31 Aralık 2021 |
|--|------------------|------------------|
| Kısa vadeli diğer alacaklar | | |
| İlişkili taraflardan diğer alacaklar | - | - |
| İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar | 1.289.426 | 1.089.193 |
| | 1.289.426 | 1.089.193 |

30 Eylül 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla kısa vadeli diğer borçların detayları aşağıdaki gibidir:

| | 30 Eylül 2022 | 31 Aralık 2021 |
|--|----------------|----------------|
| Kısa vadeli diğer borçlar | | |
| İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar (*) | 83.190 | 93.190 |
| Diğer | 20.382 | 7.133 |
| | 103.572 | 100.323 |

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

KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 EYLÜL 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

9. STOKLAR

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

| | 30 Eylül 2022 | 31 Aralık 2021 |
|---------------------------------|--------------------|------------------|
| Uzun vadeli stoklar | | |
| <i>Erikli Projesi (**)</i> | 437.710.642 | |
| <i>İlk madde ve malzeme (*)</i> | 1.504.793 | 1.504.793 |
| | 439.215.435 | 1.504.793 |

(*) Şirket'in 2 Şubat 2018 tarihi itibarıyla devir aldığı ve İstanbul-İstanbul site maliklerine devretmeyeceği 4.486,73 m2 yüzölçümüne sahip Göktürk 200 Ada 1 numaralı parselle ilişkin olarak (eski 157 Ada 12 parselin 4.486,73 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 Aralık 2021 tarihi itibarıyla söz konusu avans ve ilave diğer ödemeleri projenin tahmini geri kazanabilir tarihinin 1 yıldan uzun olması sebebiyle uzun vadeli stoklar hesabında sınıflamaktadır.

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

| 30 Eylül 2022 | Stok çeşidi | Stok taşınan değeri | Tahmini geri kazanılabilir tarih |
|--|----------------------|---------------------|----------------------------------|
| Göktürk 200 Ada 1 Parsel (Eski 157 Ada 12 Parsel) | İlk madde ve malzeme | 1.504.793 | 2023 |

(**) Erikli Projesi

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

Şirket Yönetim Kurulu'nun 18 Nisan 2022 tarih ve 2022/23 sayılı toplantısında; SGD Bağımsız Denetim Hizmetleri A.Ş.'nin 14 Nisan 2022 tarihli raporuna 613.452.751 TL değer biçilen İstanbul Ticaret Sicili Müdürlüğünde 851396 sicil numarasıyla kayıtlı Orka Yapı Taahhüt ve Ticaret A.Ş.'nin sermayesinin %24'üne tekabül eden 1.800.000 adet hisselerin bedelinin en geç 2024 yıl sonuna kadar ödenmek üzere 11.000.000 ABD \$ ve proje tamamlandığında veilecek olan 100 m2 satılabilir alan karşılığında satın alınmasına karar verilmiştir.

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

KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 EYLÜL 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

9. STOKLAR (devamı)

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

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

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

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

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

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

10. DİĞER DÖNEN VARLIKLAR

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

| | 30 Eylül 2022 | 31 Aralık 2021 |
|--|----------------------|-----------------------|
| Katma değer vergisi ("KDV") alacakları | 754.443 | 873.616 |
| | 754.443 | 873.616 |

11. ERTELENMİŞ GELİRLER

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

| | 30 Eylül 2022 | 31 Aralık 2021 |
|-------------------------------------|----------------------|-----------------------|
| Uzun vadeli ertelenmiş gelirler (*) | 30.000.000 | - |
| | 30.000.000 | - |

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

KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 EYLÜL 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

12. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

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

| | 1 Ocak 2022 | İlaveler | Gerçeğe uygun değer değişimi | 30 Eylül 2022 |
|--|-------------------|----------|---------------------------------|--------------------|
| Ankara Çankaya Projesi Ticari Kısım | 48.645.827 | - | 24.898.407 | 73.544.234 |
| Levent Loft 2 (Bahçe) | - | - | - | - |
| Kağıthane Ofis Park | 9.110.000 | - | 5.790.000 | 14.900.000 |
| Elit Residence | 7.735.000 | - | 4.265.000 | 12.000.000 |
| Yapı Kredi Plaza | 9.385.000 | - | 15.615.000 | 25.000.000 |
| | 74.875.827 | | | 125.444.234 |

| | 1 Ocak 2021 | İlaveler | Çıkış | Gerçeğe uygun uygun değişimi | 31 Aralık 2021 |
|--|-------------------|------------------|--------------------|---------------------------------|-------------------|
| Ankara Çankaya Projesi Ticari Kısım | 40.296.924 | - | - | 8.348.903 | 48.645.827 |
| Levent Loft 2 (Bahçe) | 4.615.000 | - | (4.615.000) | - | - |
| Kağıthane Ofis Park | 6.900.000 | - | - | 2.210.000 | 9.110.000 |
| Elit Residence | 5.000.000 | - | - | 2.735.000 | 7.735.000 |
| Yapı Kredi Plaza | - | 9.300.000 | - | 85.000 | 9.385.000 |
| | 56.811.924 | 9.300.000 | (4.615.000) | 13.378.903 | 74.875.827 |

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

| Gayrimenkul adı | Değerleme yöntemi | Ekspertiz raporu tarihi | Rayiç değeri |
|---------------------|----------------------|----------------------------|--------------------|
| Ankara Çankaya | "Pazar Yaklaşımı" | 29 Haziran 2022 | 73.544.234 |
| Elit Residence | "Pazar Yaklaşımı" | 29 Haziran 2022 | 12.000.000 |
| Kağıthane Ofis Park | "Pazar Yaklaşımı" | 30 Haziran 2022 | 14.900.000 |
| Yapı Kredi Plaza | "Pazar Yaklaşımı" | 29 Haziran 2022 | 25.000.000 |
| | | | 125.444.234 |

KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 EYLÜL 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

13. KULLANIM HAKKI VARLIKLARI

Kullanım hakkı varlıklarının dönemler içerisindeki hareketleri aşağıda gösterilmiştir:

| | 1 Ocak 2022 | İlaveler | Çıkışlar | 30 Eylül 2022 |
|-------------------------------|------------------|------------------|----------|-------------------|
| <i>Maliyet</i> | | | | |
| Ofis | 2.555.446 | - | - | 2.555.446 |
| | 2.555.446 | | | 2.555.446 |
| Birikmiş itfa payı (-) | | | | |
| Ofis | (209.463) | (377.033) | - | (586.496) |
| | (209.463) | (377.033) | | (586.496) |
| Net defter değeri | 2.345.983 | | | 1.968.950 |
| | | | | |
| | 1 Ocak 2021 | İlaveler | Çıkışlar | 31 Aralık 2021 |
| <i>Maliyet</i> | | | | |
| Ofis ^(*) | - | 2.555.446 | - | 2.555.446 |
| | - | 2.555.446 | - | 2.555.446 |
| Birikmiş itfa payı (-) | | | | |
| Ofis | - | (209.463) | - | (209.463) |
| | - | (209.463) | - | (209.463) |
| Net defter değeri | - | | | 2.345.983 |

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

KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 EYLÜL 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

14. MADDİ VE MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

a) Maddi duran varlıklar

| | 1 Ocak 2022 | İlaveler | Çıkışlar | 30 Eylül 2022 |
|--------------------------------|--------------------|------------------|--------------------|-------------------|
| Maliyet | | | | |
| Döşeme ve demirbaşlar | 221.792 | 190.409 | - | 412.201 |
| Özel maliyetler | 1.675.502 | - | - | 1.675.502 |
| | 1.897.294 | 190.409 | - | 2.087.703 |
| Birikmiş amortisman (-) | | | | |
| Döşeme ve demirbaşlar | (158.078) | (37.626) | - | (195.704) |
| Özel maliyetler | (103.894) | (243.870) | - | (347.764) |
| | (261.972) | (281.496) | - | (543.468) |
| Net defter değeri | 1.635.322 | | | 1.544.236 |
| | 1 Ocak 2021 | İlaveler | Çıkışlar | 31 Aralık 2021 |
| Maliyet | | | | |
| Arsa ve binalar | 2.050.930 | - | (2.050.930) | - |
| Döşeme ve demirbaşlar | 180.664 | 53.059 | (11.931) | 221.792 |
| Özel maliyetler | 49.700 | 1.625.802 | - | 1.675.502 |
| | 2.281.294 | 1.678.861 | (2.062.861) | 1.897.294 |
| Birikmiş amortisman(-) | | | | |
| Arsa ve binalar | (827.804) | (36.394) | 864.198 | - |
| Döşeme ve demirbaşlar | (151.373) | (18.081) | 11.376 | (158.078) |
| Özel maliyetler | (49.700) | (54.194) | - | (103.894) |
| | (1.028.877) | (108.669) | 875.574 | (261.972) |
| Net defter değeri | 1.252.417 | | | 1.635.322 |

KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**30 EYLÜL 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)**14. MADDİ VE MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR (Devamı)****b) Maddi olmayan duran varlıklar**

| | 1 Ocak 2022 | İlaveler | Çıkışlar | 30 Eylül 2022 |
|-------------------------------------|------------------------|-----------------|-----------------|--------------------------|
| Maliyet | | | | |
| Haklar | 18.635 | 71.059 | - | 89.694 |
| Diğer maddi olmayan duran varlıklar | 673.752 | - | - | 673.752 |
| | 692.387 | | | 763.446 |
| Birikmiş amortisman | | | | |
| Haklar | (18.635) | (15.792) | - | (34.427) |
| Diğer maddi olmayan duran varlıklar | (671.627) | (1.275) | - | (672.902) |
| | (690.262) | | | (707.329) |
| Net defter değeri | 2.125 | | | 56.117 |

| | 1 Ocak 2021 | İlaveler | Çıkışlar | 31 Aralık 2021 |
|-------------------------------------|------------------------|-----------------|-----------------|---------------------------|
| Maliyet | | | | |
| Haklar | 18.635 | - | - | 18.635 |
| Diğer maddi olmayan duran varlıklar | 673.751 | - | - | 673.751 |
| | 692.386 | - | - | 692.386 |
| Birikmiş amortisman | | | | |
| Haklar | (18.635) | - | - | (18.635) |
| Diğer maddi olmayan duran varlıklar | (669.862) | (1.765) | - | (671.627) |
| | (688.497) | (1.765) | - | (690.262) |
| Net defter değeri | 3.889 | | | 2.124 |

KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 EYLÜL 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

15. KARŞILIKLAR, ŞARTA BAĞLI VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

Şarta bağlı varlık ve yükümlülükler

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

| | 30 Eylül 2022 | 31 Aralık 2021 |
|-------------------|------------------|------------------|
| Alınan teminatlar | 1.646.386 | 1.825.017 |
| | 1.646.386 | 1.825.017 |

Şirket'in 30 Eylül 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla vermiş olduğu TRİK'ler aşağıdaki gibidir:

| | 30 Eylül 2022 | 31 Aralık 2021 |
|---|------------------|------------------|
| Şirket tarafından verilen teminat, rehin, ipotek ve kefaletler (TRİK)'ler | | |
| A. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİK'lerin toplam tutarı | 1.593.050 | 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 | - | - |
| | 1.593.050 | 1.000.000 |

Şirket tarafından verilen TRİK'ler 30 Eylül 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla TL cinsindedir.

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

Şirket'in 30 Eylül 2022 tarihi itibarıyla davacı konumunda olduğu 9 adet, davalı olduğu 2 adet, müdahil olduğu 1 dava olmak üzere toplamda 12 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) 30 Eylül 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla projeler bazında şerhler, hak ve yükümlülükler aşağıdaki gibidir:

KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 EYLÜL 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

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

Ankara Ankara (Bilkent) projesi

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

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

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

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

KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 EYLÜL 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

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

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

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 devam eden bir dava için 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. Geline aşamada söz konusu açılan toplam tüketici dava sayısı on beş iken, raporlama tarihi itibarıyla toplamda on dört adet tüketici davasının Şirket lehine sonuçlanması ile, dava sayısı bire düşmüştür.

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

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

Ankara Çankaya projesi

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

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

KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 EYLÜL 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

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

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

30 Eylül 2022 tarihli finansal tabloların kamuya açıklanma tarihi itibarıyla hukuki süreç devam etmekte olup, Şirket avukatları bu davanın da Şirket lehine sonuçlanacağını düşünmekte, dolayısıyla söz konusu dava nedeniyle Şirket'e 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 30 Eylül 2022 tarihi itibarıyla şarta bağlı yükümlülüğü bulunmamaktadır (31 Aralık 2021: Bulunmamaktadır).

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

Elit Residence

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

Kağıthane Ofis Park

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

Yapı Kredi Plaza

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

İstanbul İstanbul projesi

2001 yılında bitirilerek bağımsız bölüm sahiplerine teslimi yapılan İstanbul-İstanbul projesinin mevcut 1. ve 2. fazlarının satışı esnasında Şirket tarafından verilen taahhütname kapsamında, proje kapsamında yer alan ancak parsellerin 1249 parsel hariç 2-B olması nedeniyle mülkiyetleri site sakinlerine devredilememiş olan eski 1283-1285'in bir bölümü-1286-1249 ve 969 numaralı parsellerin gerekli hukuki zeminin oluşması durumunda tapu ferağ takrirleri alınarak site sakinlerine hisse şerhi oranında devredilmesi söz konusudur. 1249 parsel ile ilgili olarak site yönetimi tarafından, söz konusu parselin 2-B parseli olması için Milli Emlak Dairesi'ne dava açılmıştır. 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.

KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 EYLÜL 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

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

Eski 969 parselin (gelen aşamada, en güncel hali ile 18 madde uygulaması sonrası 200 Ada 2 parsel; 18 madde uygulaması öncesinde ise 157 Ada 15 parsel) 6.828,89 m²'lik kısmı için İstanbul İstanbul site yönetimine 28 Şubat 2018 tarihinde; geri kalan 2.163,09 m²'lik kısmı için ise Şirket'e 2 Mart 2018 tarihinde ilgili parselin satın 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 2021: 17.038.609 TL). Söz konusu tebligatların tebliğ tarihinden itibaren en geç 3 ay içinde satış bedelinin ödeme seçeneklerine göre ödenmesine başlanması gerektiğinden Şirket 30 Eylül 2022 tarihi itibarıyla toplam 12.949.343 TL ödemeyi gerçekleştirmiştir. (31 Aralık 2021: 12.949.343 TL).

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

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, hisselsi spor alanının (199 Ada, 2 parsel) tapuları verilmiş, hisselsi kültür tesisi alanı ile ilgili (195 Ada, 8 parsel) 18'nci madde uygulaması öncesi devam etmekte olan 937 parsel ile ilgili ihtiyati tedbir kararı nedeniyle tapu devri işlemi gerçekleşmemiş olup, idari işlemlerin sonuçlanması beklenmektedir. 19 Mart 2018 tarihinde 4.486,73 m²'lik 200 Ada 1 parselin tüm hissesinin Şirket adına tapu tescili yapılmıştır.

Diğer

Şirket'in daha önceki dönemlerde kısa vadeli finansal yatırım olarak sınıfladığı, ancak raporlama tarihi itibarıyla 2017 yılı içindeki gayrimenkul davasına bağlı olarak söz konusu sınıflamaya son vererek kayıtlarında takip etmeyi bıraktığı arsaya ilişkin yürütülen gayrimenkul davasına ait, söz konusu avukat sözleşmesine istinaden ilgili avukata yapılması planlanan başarı primi ödemesi için toplam 680.330 TL tutarında şarta bağlı yükümlülüğü bulunmaktadır (31 Aralık 2021: 680.330 TL).

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

KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 EYLÜL 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

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

Şirket'in 1571-1572 numaralı parsellerle ilgili açılan davaya ilişkin avukata ödenmesi planlanan başarı primi bulunmaktadır (31 Aralık 2021: Bulunmamaktadır). Ancak bilanço tarihi itibarıyla, 1571-1572 numaralı parseller ile ilgili olarak Şirket'in açmış olduğu 2B tasdik konulu söz konusu davalarına ilişkin olarak Şirket'in temyiz talepleri ilgili Mahkemece reddedilmiş ve istinaf mahkemesi kararlarının onanması yönünde karar verilmiştir. Söz konusu nihai karara, karar düzeltme yolu bulunmamakla beraber Şirket bilanço tarihi sonrasında Anayasa Mahkemesi'ne bireysel başvuru yapma hakkını kullanmıştır.

16. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR KAPSAMINDA BORÇLAR

30 Eylül 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla Şirket'in çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçları aşağıdaki gibidir:

| | 30 Eylül 2022 | 31 Aralık 2021 |
|-----------------------------------|----------------|----------------|
| Ödenecek sosyal güvenlik primleri | 175.380 | 80.618 |
| Ödenecek vergi ve fonlar | 110.541 | 105.301 |
| Personele borçlar | 8.166 | 332 |
| | 294.087 | 186.251 |

17. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALARA İLİŞKİN KARŞILIKLAR

30 Eylül 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla Şirket'in çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıkları aşağıdaki gibidir:

| | 30 Eylül 2022 | 31 Aralık 2021 |
|----------------------------------|----------------|----------------|
| Uzun vadeli yükümlülükler | | |
| Kıdem tazminatı karşılığı | 239.650 | 92.541 |
| İzin karşılığı | 219.056 | 27.064 |
| | 458.706 | 119.605 |

Kıdem tazminatı karşılığı

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

KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 EYLÜL 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

17. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALARA İLİŞKİN KARŞILIKLAR (Devamı)

30 Eylül 2022 tarihi itibarıyla ödenecek kıdem tazminatı her hizmet yılı için bir aylık maaş üzerinden 15.371,40 TL (31 Aralık 2021: 10.848,59 TL) tavanına tabidir. Şirket'in kıdem tazminatı karşılığının hesaplanmasında 1 Ocak 2021 tarihinden itibaren geçerli olan 10.848,59 TL tavan tutarı dikkate alınmıştır. Kıdem tazminatı yükümlülüğü zorunluluk olmadığından dolayı herhangi bir fonlamaya tabi değildir. Kıdem tazminatı yükümlülüğü şirketin çalışanlarının emekli olmasından doğan gelecekteki olası yükümlülüğün bugünkü değerinin tahminine göre hesaplanır. TMS 19 "Çalışanlara Sağlanan Faydalar", işletmenin yükümlülüklerini tanımlanmış fayda planları kapsamında aktüeryal değerlendirme yöntemleri kullanılarak hesaplanmasını öngörür. Toplam yükümlülüklerin hesaplanmasında kullanılan aktüeryal varsayımlar aşağıda belirtilmiştir. Aktüeryal kayıp/(kazanç) kapsamlı gelir tablosunda "Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler" içerisinde muhasebeleştirilmiştir.

30 Eylül 2022 ve 2021 tarihleri itibarıyla kıdem tazminatı karşılığının hareketleri aşağıdaki gibidir:

| | 2022 | 2021 |
|-----------------------------|----------------|----------------|
| 1 Ocak | 92.541 | 565.766 |
| Hizmet maliyeti | 27.851 | 36.390 |
| Faiz maliyeti | 16.426 | 33.043 |
| Aktüeryal kayıp/(kazanç) | 93.294 | 71.596 |
| Dönem içindeki ödemeler (-) | 9.538 | (673.812) |
| 30 Eylül | 239.650 | 32.983 |

18. DİĞER KISA VE UZUN VADELİ KARŞILIKLAR

30 Eylül 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla Şirket'in kısa ve uzun vadeli karşılıkları altında bulunan diğer kısa ve uzun vadeli karşılıklarının detayı aşağıdaki gibidir:

| | 30 Eylül 2022 | 31 Aralık 2021 |
|---|------------------|------------------|
| Diğer kısa vadeli karşılıklar | | |
| İstanbul-İstanbul taahhüt gider karşılığı (Not 13) | 2.493.984 | 2.495.535 |
| | 2.493.984 | 2.495.535 |
| Diğer uzun vadeli karşılıklar | | |
| İstanbul- İstanbul taahhüt gider karşılığı (Not 13) | - | 1.117.001 |
| | - | 1.117.001 |

KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 EYLÜL 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

19. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

30 Eylül 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla Şirket'in ilişkili taraf bakiyelerinin detayları aşağıdaki gibidir:

| | 30 Eylül 2022 | 31 Aralık 2021 |
|---|------------------|----------------|
| İlişkili taraflardan kısa vadeli alacaklar | | |
| <i>Bağlı Ortaklıklar</i> | | |
| Orka Yapı Taahhüt ve Tic.A.Ş. | 1.058.295 | - |
| | 1.058.295 | - |

| | 30 Eylül 2022 | 31 Aralık 2021 |
|---|------------------|----------------|
| İlişkili taraflara kısa vadeli borçlar | | |
| Vehbi Ergin Öztürk (Not 5) | 2.222.251 | - |
| Ahmet Salahattin Şakarcan | 2.222.251 | - |
| İlişkili taraflara ticari borçlar reeskontu | (43.881) | - |
| <i>Bağlı Ortaklıklar</i> | | |
| YKS Tesis Yönetim Hizmetleri A.Ş. | 21.843 | 20.494 |
| | 4.422.464 | 20.494 |

| | 30 Eylül 2022 | 31 Aralık 2021 |
|---|--------------------|----------------|
| İlişkili taraflara uzun vadeli borçlar(Not 5) | | |
| Orhun Kartal | 221.263.874 | - |
| Vehbi Ergin Öztürk | 47.413.683 | - |
| Ahmet Salahattin Şakarcan | 47.413.683 | - |
| İlişkili taraflara ticari borçlar reeskontu | (19.742.478) | - |
| | 296.348.762 | - |

Kısa vadeli borçlanmalar

| | 30 Eylül 2022 | 31 Aralık 2021 |
|--|----------------|----------------|
| İlişkili Taraflardan Kısa Vadeli Borçlanmalar | | |
| Faaliyet kiralamasından borçlar | | |
| Koray Gayrimenkul Ve Yatırım A.Ş. (*) | 513.172 | 225.207 |
| | 513.172 | 225.207 |

Uzun vadeli borçlanmalar

| | 30 Eylül 2022 | 31 Aralık 2021 |
|--|------------------|------------------|
| İlişkili Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmalar | | |
| Faaliyet kiralamasından borçlar | | |
| Koray Gayrimenkul Ve Yatırım A.Ş. (*) | 1.833.430 | 2.265.112 |
| | 1.833.430 | 2.265.112 |

KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 EYLÜL 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

19. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

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

30 Eylül 2022 ve 2021 tarihleri sona eren hesap dönemlerine ait, Şirket'in ilişkili taraflarla yaptığı işlemlerin özeti aşağıdaki gibidir:

| | 30 Eylül 2022 | 30 Eylül 2021 |
|---|----------------|----------------|
| İlişkili taraflara yapılan satışlar | | |
| Yapı ve Kredi Bankası A.Ş. (*) | - | 176.427 |
| Koray Gayrimenkul Ve Yatırım A.Ş. | 349.499 | - |
| Sunsis Enerji Sistemleri İzleme ve Yönetim A.Ş. | 38.472 | - |
| YKS Tesis Yönetim Hizmetleri A.Ş. | 20.611 | - |
| | 408.582 | 176.427 |

| | | |
|---|----------------|----------------|
| İlişkili taraflardan yapılan alımlar | | |
| Ortaklar | | |
| Yapı ve Kredi Bankası A.Ş. (*) | - | 239.120 |
| Koray Gayrimenkul Ve Yatırım A.Ş. | 332.500 | 95.000 |
| Bağlı ortaklıklar | | |
| YKS Tesis Yönetim Hizmetleri A.Ş. | 356.223 | 167.108 |
| Diğer ilişkili kuruluşlar | | |
| Otokoç Otomotiv Ticaret ve San. A.Ş. (*) | - | 128.452 |
| Koç Sistem Bilgi İletişim Hizm. A.Ş. (*) | - | 70.396 |
| Opet Petrolcülük A.Ş. (*) | - | 14.016 |
| Sunsis Enerji Sistemleri İzleme ve Yönetim A.Ş. | 127.200 | - |
| Diğer | - | 763 |
| | 815.923 | 714.855 |

| İlişkili taraflardan Alınan Stoklar | 30 Eylül 2022 | 30 Eylül 2021 |
|-------------------------------------|--------------------|---------------|
| Erikli Projesi (Not 9) | | |
| Orhun Kartal | 201.046.430 | - |
| Vehbi Ergin Öztürk | 43.033.052 | - |
| Ahmet Salahattin Şakarcan | 43.033.052 | - |
| | 287.112.534 | - |

| | 30 Eylül 2022 | 30 Eylül 2021 |
|---|----------------|----------------|
| İlişkili taraflardan temettü gelirleri | | |
| YKS Tesis Yönetim Hizmetleri A.Ş. | 760.488 | 634.299 |
| | 760.488 | 634.299 |

KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 EYLÜL 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

19. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

| | 30 Eylül 2022 | 30 Eylül 2021 |
|---|---------------|---------------|
| İlişkili taraflardan elde edilen faiz ve değer artışı geliri | | |
| <i>Ortaklar</i> | | |
| Yapı ve Kredi Bankası A.Ş. (*) | - | 58.856 |
| | - | 58.856 |

| | 30 Eylül 2022 | 30 Eylül 2021 |
|--|---------------|---------------|
| İlişkili taraflara faiz ve komisyon giderleri | | |
| <i>Ortaklar</i> | | |
| Yapı ve Kredi Bankası A.Ş. (*) | | |
| - Komisyon giderleri | - | 8.691 |
| | - | 8.691 |

(*) İlgili Koç Grubu Şirketleri, 17 Mayıs 2021 tarihinden itibaren ilişkili taraf değildir.

| | 30 Eylül 2022 | 30 Eylül 2021 |
|---|---------------|------------------|
| İlişkili taraflardan gayrimenkul alımı | | |
| <i>Ortaklar</i> | | |
| Koray Gayrimenkul ve Yatırım A.Ş. | - | 9.300.000 |
| | - | 9.300.000 |

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.

30 Eylül 2022 tarihi itibarıyla Yönetim Kurulu üyelerine, genel müdür ve yardımcılarına sağlanan faydalar 1.694.299 TL'dir (30 Eylül 2021: 1.480.271 TL).

KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 EYLÜL 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

20. ÖZKAYNAKLAR

Şirket'in 30 Eylül 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla kayıtlı sermayesi aşağıda belirtilmiştir:

| | 30 Eylül 2022 | 31 Aralık 2021 |
|-------------------------------|---------------|----------------|
| Kayıtlı sermaye limiti | 500.000.000 | 100.000.000 |
| Onaylanmış ve ödenmiş sermaye | 40.000.000 | 40.000.000 |

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

| Hissedarlar | 30 Eylül 2022 | | 31 Aralık 2021 | |
|-----------------------------------|---------------|--------------------|----------------|--------------------|
| | Pay % | Tutar | Pay % | Tutar |
| Koray Gayrimenkul ve Yatırım A.Ş. | 51,00 | 20.400.000 | 51,00 | 20.400.000 |
| Diğer (Halka açık kısım) | 49,00 | 19.600.000 | 49,00 | 19.600.000 |
| Toplam | 100,0 | 40.000.000 | 100,0 | 40.000.000 |
| Sermaye düzeltmesi | | 91.456.689 | | 91.456.689 |
| Toplam ödenmiş sermaye | | 131.456.689 | | 131.456.689 |

(*) 17 Mayıs 2021 tarihi itibarıyla yapılan olağanüstü Genel Kurul toplantısına istinaden Yapı ve Kredi Bankası A.Ş.'nin mülkiyetinde bulunan ve şirket sermayesinin %30,45'ini temsil eden 12.179.872,00 TL nominal değerli payların Koray Gayrimenkul ve Yatırım A.Ş.'ye devri tamamlanmıştır. 14 Haziran 2021 tarihi itibarıyla alınan Yönetim Kurul kararı ile; şirket pay sahiplerinden Yapı ve Kredi Bankası A.Ş. sahibi oldukları paylarını, Koray Gayrimenkul Yatırım A.Ş.'ne devretmiş olup, söz konusu pay devirleriyle Koray Gayrimenkul Yatırım A.Ş.'nin, Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'de ki doğrudan pay oranı %51 olmuştur.

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

Şirket'in 40.000.000 TL tutarındaki yasal sermayesini oluşturan 40.000.000 adet 1., 2. ve 3. tertip hisse senetlerinin nama yazılı 20.400.000 adedi, A grubu; kalan hamiline yazılı 19.600.000 adedi ise B grubudur.

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

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

KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 EYLÜL 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

20. ÖZKAYNAKLAR (Devamı)

Ortaklıklar, kârlarını genel kurulları tarafından belirlenecek kâr dağıtım politikaları çerçevesinde ve ilgili mevzuat hükümlerine uygun olarak genel kurul kararıyla dağıtır. Söz konusu tebliğ kapsamında, asgari bir dağıtım oranı tespit edilmemiştir. Şirketler esas sözleşmelerinde veya kar dağıtım politikalarında belirlenen şekilde kar payı öderler. Ayrıca, kar paylarının eşit veya farklı tutarlı taksitler halinde ödenebilecektir ve 30 Eylül 2022 tarihinde sona eren hesap dönemine ait konsolide olmayan finansal tablolarda yer alan kâr üzerinden nakden kâr payı avansı dağıtabilecektir.

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

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

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

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

| | 30 Eylül 2022 | 31 Aralık 2021 |
|--------------------------|------------------|------------------|
| Aktüeryal (kayıp)/kazanç | (543.116) | (449.822) |
| Toplam | (543.116) | (449.822) |

21. HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ

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

| | 01 Ocak- 30 Eylül 2022 | 01 Temmuz- 30 Eylül 2022 | 01 Ocak- 30 Eylül 2021 | 01 Temmuz- 30 Eylül 2021 |
|---------------------|---------------------------|-----------------------------|---------------------------|-----------------------------|
| Hasılat | 3.733.462 | 1.309.491 | 5.791.991 | 893.873 |
| Satışların maliyeti | (62.797) | (20.900) | (3.087.124) | (101.161) |
| Brüt kar | 3.670.665 | 1.288.591 | 2.704.867 | 792.712 |

KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 EYLÜL 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

22. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER

Şirket'in 30 Eylül 2022 ve 2021 tarihlerinde sona eren ara hesap dönemlerine ait esas faaliyetlerinden diğer gelirleri aşağıdaki gibidir:

| | 01 Ocak- 30 Eylül 2022 | 01 Temmuz- 30 Eylül 2022 | 01 Ocak- 30 Eylül 2021 | 01 Temmuz- 30 Eylül 2021 |
|--|---------------------------|-----------------------------|---------------------------|-----------------------------|
| Yatırım amaçlı gayrimenkuller gerçeğe uygun değer değişimi | 50.568.408 | - | - | - |
| Teşvik Gelirleri | 123.378 | 65.951 | - | - |
| Ticari alacak reeskont geliri | 62.071 | 18.139 | 88.675 | 88.675 |
| Vade Farkı Gelirleri | 28.929 | - | - | - |
| Maddi duran varlık satış geliri | - | - | 4.321.740 | 4.321.740 |
| Konusu kalmayan karşılık | - | - | 73.266 | - |
| Diğer | 320.571 | 102.822 | 3.751 | 429 |
| | 51.103.357 | 186.912 | 4.487.432 | 4.410.844 |

| | 01 Ocak- 30 Eylül 2022 | 01 Temmuz- 30 Eylül 2022 | 01 Ocak- 30 Eylül 2021 | 01 Temmuz- 30 Eylül 2021 |
|---|---------------------------|-----------------------------|---------------------------|-----------------------------|
| Kur farkı giderleri(*) | (103.783.867) | (47.993.233) | - | - |
| Ticari borç reeskont gideri | (8.512.640) | (5.136.901) | - | - |
| Satış sonrası giderler | - | - | (2.108.198) | (335.884) |
| İstanbul - İstanbul taahhüt karşılık gideri | - | - | (395.919) | - |
| Ticari alacak reeskont gideri | - | - | - | 18.261 |
| Hukuki danışmanlık giderleri | - | - | (23.647) | (7.158) |
| Şüpheli alacak gideri | - | - | (223) | 2.073 |
| Diğer | (2.164.567) | (1.314.405) | (43.557) | (43.557) |
| | (114.461.074) | (54.444.539) | (2.571.544) | (366.265) |

(*) Orka (Erikli Proje) alınmasından kaynaklanan ticari borçların değerlenmesinden kaynaklanmıştır. (Not 7)

KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 EYLÜL 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

23. FİNANSMAN GELİRLERİ VE GİDERLERİ

30 Eylül 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla Şirket'in finansman gelirleri ve giderlerinin detayları aşağıdaki gibidir:

| | 01 Ocak- 30 Eylül 2022 | 01 Temmuz- 30 Eylül 2022 | 01 Ocak- 30 Eylül 2021 | 01 Temmuz- 30 Eylül 2021 |
|------------------|---------------------------|-----------------------------|---------------------------|-----------------------------|
| Kur farkı geliri | 3.685.272 | 1.283.156 | 2.211.715 | 473.425 |
| Faiz geliri | 1.258.625 | 628.421 | 1.085.111 | 480.876 |
| | 4.943.897 | 1.911.577 | 3.296.826 | 954.301 |

| | 01 Ocak- 30 Eylül 2022 | 01 Temmuz- 30 Eylül 2022 | 01 Ocak- 30 Eylül 2021 | 01 Temmuz- 30 Eylül 2021 |
|---------------------------------------|---------------------------|-----------------------------|---------------------------|-----------------------------|
| Kur farkı gideri | 113.460 | - | (699.178) | (332.932) |
| Faaliyet kiralaması faiz giderleri | 298.033 | 97.351 | (64.644) | (64.644) |
| | 411.493 | 97.351 | (763.822) | (397.576) |

24. PAY BAŞINA KAZANÇ

30 Eylül 2022 ve 2021 tarihleri itibarıyla Şirket'in pay başına kazanç detayları aşağıdaki gibidir:

| | 01 Ocak- 30 Eylül 2022 | 01 Temmuz- 30 Eylül 2022 | 01 Ocak- 30 Eylül 2021 | 01 Temmuz- 30 Eylül 2021 |
|---|---------------------------|-----------------------------|---------------------------|-----------------------------|
| Net dönem karı | (65.651.103) | (55.229.146) | 5.188.689 | 3.865.513 |
| Her biri 1 TL nominal değerli hisse sayısı | 40.000.000 | 40.000.000 | 40.000.000 | 40.000.000 |
| Pay başına kazanç | (1,6413) | (1,3807) | 0,1297 | 0,0966 |

25. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

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

Kredi riski

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

KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 EYLÜL 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

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

30 Eylül 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla finansal araç türleri bakımından Şirket'in maruz kaldığı kredi risklerini gösteren tablolar aşağıdaki gibidir:

| | 30 Eylül 2022 | | | | | |
|--|------------------|-------------|-----------------|-------------|--|-------------|
| | Ticari Alacaklar | | Diğer alacaklar | | Nakit ve nakit benzerleri ve finansal yatırımlar | |
| | İlişkili taraf | Diğer taraf | İlişkili taraf | Diğer taraf | İlişkili taraf | Diğer Taraf |
| Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E) | 1.058.295 | 1.074.437 | - | 1.311.086 | - | 18.970.028 |
| - Azami riskin teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı | - | - | - | - | - | - |
| A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri | 1.058.295 | 1.074.437 | - | 1.311.086 | - | 18.970.028 |
| B. Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan, aksi takdirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların defter değeri | - | - | - | - | - | - |
| C. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri | - | - | - | - | - | - |
| - Teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı | - | - | - | - | - | - |
| D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri | - | - | - | - | - | - |
| - Vadesi geçmiş (brüt defter değeri) | - | 181.915 | - | - | - | - |
| - Değer düşüklüğü (-) | - | (181.915) | - | - | - | - |
| - Net değerinin teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı | - | - | - | - | - | - |
| - Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri) | - | - | - | - | - | - |
| - Değer düşüklüğü (-) | - | - | - | - | - | - |
| - Net değerinin teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı | - | - | - | - | - | - |
| E. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar | - | - | - | - | - | - |

KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 EYLÜL 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

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

| | 31 Aralık 2021 | | | | | |
|--|------------------|-------------|-----------------|-------------|--|-------------|
| | Ticari Alacaklar | | Diğer alacaklar | | Nakit ve nakit benzerleri ve finansal yatırımlar | |
| | İlişkili taraf | Diğer taraf | İlişkili taraf | Diğer taraf | İlişkili taraf | Diğer Taraf |
| Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E) | - | 823.262 | - | 1.110.852 | - | 26.685.213 |
| - Azami riskin teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı | - | - | - | - | - | - |
| A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri | - | 823.262 | - | 1.110.852 | - | 26.685.213 |
| B. Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan, aksi takdirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların defter değeri | - | - | - | - | - | - |
| C. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri | - | - | - | - | - | - |
| - Teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı | - | - | - | - | - | - |
| D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri | - | - | - | - | - | - |
| - Vadesi geçmiş (brüt defter değeri) | - | 181.915 | - | - | - | - |
| - Değer düşüklüğü (-) | - | (181.915) | - | - | - | - |
| - Net değer teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı | - | - | - | - | - | - |
| - Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri) | - | - | - | - | - | - |
| - Değer düşüklüğü (-) | - | - | - | - | - | - |
| - Net değer teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı | - | - | - | - | - | - |
| E. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar | - | - | - | - | - | - |

Likidite riski

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

Mevcut ve ilerideki muhtemel borç gereksinimlerinin fonlanabilme riski, yeterli sayıda ve yüksek kalitedeki kredi sağlayıcılarının erişilebilirliğinin sürekli kılınması suretiyle yönetilmektedir.

KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 EYLÜL 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

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

30 Eylül 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla Şirket'in finansal yükümlülüklerinden kaynaklanan likidite risklerini gösteren tablolar aşağıdaki gibidir:

| | 30 Eylül 2022 | | | | | | |
|-------------------------|--------------------|--|------------------|------------------|--------------------|--------------------|---------|
| | Defter değeri | Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı | 3 aya kadar | 3 ay 1 yıl arası | 1 yıl 5 yıl arası | 5 yıl 10 yıl arası | Vadesiz |
| Finansal borçlar | | | | | | | |
| - İlişkili taraf | 2.346.602 | 2.346.602 | 129.389 | 383.783 | 1.833.430 | - | - |
| Ticari borçlar | | | | | | | |
| - İlişkili taraf | 300.771.226 | 320.557.585 | 4.466.345 | - | 316.091.240 | - | - |
| - Diğer taraf | 193.540.903 | 205.311.843 | 183.137 | - | 205.128.706 | - | - |
| Diğer yükümlülükler | 2.891.643 | 3.123.837 | 1.760.748 | 1.363.089 | - | - | - |
| Toplam kaynaklar | 499.550.374 | 531.339.867 | 6.539.619 | 1.746.872 | 523.053.376 | - | - |

| | 31 Aralık 2021 | | | | | | |
|-------------------------|------------------|--|----------------|------------------|-------------------|--------------------|---------|
| | Defter değeri | Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı | 3 aya kadar | 3 ay 1 yıl arası | 1 yıl 5 yıl arası | 5 yıl 10 yıl arası | Vadesiz |
| Finansal borçlar | | | | | | | |
| - İlişkili taraf | 2.490.319 | 2.490.319 | 40.722 | 184.485 | 2.265.112 | | |
| Ticari borçlar | | | | | | | |
| - İlişkili taraf | 20.494 | 20.494 | 20.494 | - | - | - | - |
| - Diğer taraf | 120.375 | 120.375 | 120.375 | - | - | - | - |
| Diğer yükümlülükler | 3.899.110 | 3.968.796 | 286.574 | 2.319.133 | 1.363.089 | - | - |
| Toplam kaynaklar | 6.530.298 | 6.599.984 | 468.165 | 2.503.618 | 3.628.201 | - | - |

Yabancı para pozisyonu riski

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

| | 30 Eylül 2022 | 31 Aralık 2021 |
|-------------------------------|----------------------|-------------------|
| Döviz cinsinden varlıklar | 13.064.834 | 10.664.252 |
| Döviz cinsinden yükümlülükler | (492.520.237) | - |
| Net döviz pozisyonu | (479.455.403) | 10.664.252 |

KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 EYLÜL 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

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

| | Döviz pozisyonu tablosu | | | | | |
|---|--|---------------------|----------|--|----------------|----------|
| | 30 Eylül 2022 | | | 31 Aralık 2021 | | |
| | TL Karşılığı (Fonksiyonel para birimi) | ABD Doları | Avro | TL Karşılığı (Fonksiyonel para birimi) | ABD Doları | Avro |
| Parasal finansal varlıklar (Kasa, Banka hesapları dahil) | 13.064.834 | 706.062 | - | 10.664.252 | 800.079 | - |
| Ticari alacaklar | - | - | - | - | - | - |
| Toplam varlıklar | 13.064.834 | 706.062 | - | 10.664.252 | 800.079 | - |
| Kısa vadeli finansal yükümlülükler | - | - | - | - | - | - |
| Uzun vadeli finansal yükümlülükler | - | - | - | - | - | - |
| Ticari borçlar | 492.520.237 | 26.617.248 | - | - | - | - |
| Toplam yükümlülükler | 492.520.237 | 26.617.248 | - | - | - | - |
| Net yabancı para varlıklar/(yükümlülükler) pozisyonu | (479.455.403) | (25.911.186) | - | 10.664.252 | 800.079 | - |

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

| | 30 Eylül 2022 | | | |
|---|---------------------------------------|--|---------------------------------------|--|
| | Kar/(zarar) | | Özkaynaklar | |
| | Yabancı paranın değer kazanması | Yabancı paranın değer kaybetmesi | Yabancı paranın değer kazanması | Yabancı paranın değer kaybetmesi |
| ABD Doları'nın TL karşısında %20 değerlenmesi/değer kaybetmesi halinde | | | | |
| 1. ABD Doları net yükümlülük sebebi ile oluşan kar/(zarar) | (95.891.081) | 95.891.081 | (95.891.081) | 95.891.081 |
| 2. ABD Doları riskinden korunan kısım (-) | | | | |
| 3. ABD Doları net etki (1+2) | (95.891.081) | 95.891.081 | (95.891.081) | 95.891.081 |
| 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) | (95.891.081) | 95.891.081 | (95.891.081) | 95.891.081 |

KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 EYLÜL 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

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

| | 31 Aralık 2021 | | | |
|---|---------------------------------------|--|---------------------------------------|--|
| | Kar/(zarar) | | Özkaynaklar | |
| | Yabancı paranın değer kazanması | Yabancı paranın değer kaybetmesi | Yabancı paranın değer kazanması | Yabancı paranın değer kaybetmesi |
| ABD Doları'nın TL karşısında %20 değerlenmesi/değer kaybetmesi halinde | | | | |
| 1. ABD Doları net yükümlülük sebebi ile oluşan kar/(zarar) | 2.132.850 | (2.132.850) | 2.132.850 | (2.132.850) |
| 2. ABD Doları riskinden korunan kısım (-) | - | - | - | - |
| 3. ABD Doları net etki (1+2) | 2.132.850 | (2.132.850) | 2.132.850 | (2.132.850) |
| Euro'nun TL karşısında %20 değerlenmesi/değer kaybetmesi halinde | | | | |
| 4. Euro net varlık sebebi ile oluşan kar/(zarar) | - | - | - | - |
| 5. Euro riskinden korunan kısım | - | - | - | - |
| 6. Euro net etki (4+5) | - | - | - | - |
| Toplam (3+6) | 2.132.850 | (2.132.850) | 2.132.850 | (2.132.850) |

Faiz oranı riski

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

Şirket'in 30 Eylül 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla faiz oranına duyarlı finansal araçlarını gösteren tablo aşağıdaki gibidir:

| | 30 Eylül 2022 | 31 Aralık 2021 |
|--------------------------------------|---------------|----------------|
| Sabit faizli finansal araçlar | | |
| Finansal varlıklar | 18.911.529 | 10.664.260 |

Sermaye yönetimi

Şirket, sermayesini ve alınan kredileri en iyi getiri sağlayacak şekilde yönetmeye çalışmaktadır. Şirket yönetimi finansal riskleri azaltan, Şirket'in kredibilitesini yükseltici, Şirket'in devamlılığını, büyümesini ve karlılığını artırıcı politikalar belirler ve izler. Şirket sermaye yapısı söz konusu politikaları destekleyici seviyede olmalıdır. Şirket yönetimi sermaye ihtiyacının karşılanması ile ilgili gerekli önlemleri alır. 30 Eylül 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla amaçlarda, politikalarda ve süreçlerde bir değişiklik yapılmamıştır.

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

KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 EYLÜL 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

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

Finansal araçların gerçeğe uygun değeri

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

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

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

Finansal varlıklar

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

Finansal yükümlülükler

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

Finansal olmayan varlıklar

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

KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 EYLÜL 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

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

Yatırım amaçlı gayrimenkuller

Şirket'in 30 Eylül 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla gerçeğe uygun değeri pazar yaklaşımı yöntemiyle hesaplanan yatırım amaçlı gayrimenkullerin duyarlılık analizi aşağıdaki gibidir:

| 30 Eylül 2022 | Emsal kira/ m ² bedeli | Duyarlılık analizi | Gerçeğe uygun değer üzerindeki kar etkisi | Gerçeğe uygun değer üzerindeki zarar etkisi |
|---------------------|--------------------------------------|-----------------------|---|---|
| Ankara Çankaya | 302.931 | 10% | 7.354.424 | (7.354.424) |
| Kağıthane Ofis Park | 57.134 | 10% | 1.490.000 | (1.490.000) |
| Elit Residence | 45.000 | 10% | 1.200.000 | (1.200.000) |
| Yapı Kredi Plaza | 85.000 | 10% | 2.500.000 | (2.500.000) |

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

Gerçeğe uygun değer ölçümleri:

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

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

| | 30 Eylül 2022 | Seviye 1 | Seviye 2 | Seviye 3 |
|-------------------------------|---------------|----------|-------------|----------|
| Yatırım amaçlı gayrimenkuller | 125.444.235 | - | 125.444.235 | - |

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

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

KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 EYLÜL 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

26. BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Koray GYO Yönetim Kurulu'nun 10 Ekim 2022 2022/40 sayılı toplantısında almış olduğu kararla Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'nin 02.08.2022 tarih Özel 2022-923 sayılı raporuna göre KDV dahil 14.160.000 TL değer biçilen Şirket portföyündeki Elit Residence kat 11'de yer alan 30 no'lu bağımsız bölüm KDV dahil 15.183.450 TL bedel karşılığında peşin olarak satılmıştır.

KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 EYLÜL 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)

EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

30 Eylül 2022 tarihi itibarıyla, 13 Haziran 2013 tarih ve 28676 sayılı Resmi Gazete’de yayınlanan Seri II, 14.1 no’lu “Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği”nin 16. Maddesi uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğinde olup 28 Mayıs 2013 tarihinde 28660 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Seri: III, No: 48.1 sayılı “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği” ve 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 | 30 Eylül 2022 (TL) | 31 Aralık 2021 (TL) |
|-----------|--|------------------------------------|--------------------|---------------------|
| A | Para ve Sermaye Piyasası Araçları | III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(b) | 18.970.028 | 26.685.213 |
| B | Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, Gayrimenkul Yatırım Fonu Katılma Payları ve sermayesine %100 oranında iştirak ettikleri 28 inci maddenin birinci fıkrasının (ç) bendi kapsamındaki şirketler | III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(a) | 564.659.670 | 76.380.620 |
| C | İştirakler | III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(b) | 205.341 | 205.341 |
| | İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan) | III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 23/(f) | - | - |
| | Diğer Varlıklar | | 10.158.762 | 7.207.847 |
| D | Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı) | III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 3/(p) | 593.993.801 | 110.479.021 |
| E | Finansal Borçlar | III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 31 | 2.346.602 | 2.490.319 |
| F | Diğer Finansal Yükümlülükler | III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 31 | | |
| G | Finansal Kiralama Borçları | III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 31 | | |
| H | İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan) | III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 23/(f) | | |
| İ | Özkaynaklar | III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 31 | 63.984.721 | 103.829.118 |
| | Diğer Kaynaklar | | 527.662.478 | 4.159.584 |
| D | Toplam Kaynaklar | III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 3/(p) | 593.993.801 | 110.479.021 |
| | Konsolide Olmayan (Bireysel) Diğer Finansal Bilgiler | İlgili Düzenleme | 30 Eylül 2022 (TL) | 31 Aralık 2021 (TL) |
| A1 | Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 yıllık Gayrimenkul Ödemeleri İçin Tutulan Kısmı | III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(b) | - | - |
| A2 | Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat /Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat/Katılma Hesabı | III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(b) | 18.970.028 | 10.709.487 |
| A3 | Yabancı Sermaye Piyasası Araçları | III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(d) | - | - |
| B1 | Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar | III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(d) | - | - |
| B2 | Atıl Tutulan Arsa/Araziler | III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(c) | - | - |
| C1 | Yabancı İştirakler | III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(d) | - | - |
| C2 | İşletmecisi Şirkete İştirak | III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.28/1(a) | 205.341 | 205.341 |
| J | Gayrinakdi Krediler | III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 31 | 1.593.050 | 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) | 13.086.684 | 10.664.260 |

KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 EYLÜL 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT 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 | 30 Eylül 2022 (TL) | 31 Aralık 2021 (TL) | |
|-----------------------|--|---------------------------------------|-------------------|--------------------|---------------------|--------|
| 1 | Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri | III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 22/(e) | K/D | Azami %10 | 0,00% | 0,00% |
| 2 | Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, Gayrimenkul Yatırım Fonu Katılma Payları ve sermayesine %100 oranında iştirak Ettikleri 28. İnci maddenin birinci fıkrasının (ç) bendi kapsamındaki şirketler. | III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(a),(b) | (B+A1)/D | Asgari %51 | 95,06% | 69,14% |
| 3 | Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler | III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(b) | (A+C-A1)/D | Azami %49 | 3,23% | 24,34% |
| 4 | Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları | III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(d) | (A3+B1+C1)/D | Azami %49 | 0,00% | 0,00% |
| 5 | Atıl Tutulan Arsa/Araziler | III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(c) | B2/D | Azami %20 | 0,00% | 0,00% |
| 6 | İşletmeci Şirkete İştirak | III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.28/1(a) | C2/D | Azami %10 | 0,03% | 0,19% |
| 7 | Borçlanma Sınırı | III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 31 | (E+F+G+H+J)/İ | Azami %500 | 6,16% | 3,36% |
| 8 | Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat/Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat/Katılma Hesabı | III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(b) | (A2-A1)/D | Azami %10 | 3,19% | 9,69% |
| 9 | Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı | III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 22/(l) | L/D | Azami %10 | 2,20% | 9,65% |

.....