

**KORAY GAYRİMENKUL
YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**

**1 OCAK- 31 MART 2023 HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLAR VE DİPNOTLAR**

KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İÇİNDEKİLER	SAYFA
KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU (BİLANÇO)	1-2
KONSOLİDE KÂR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU	3
KONSOLİDE ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU	4
KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOLARI	5
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR.....	6-51
NOT 1 GRUP'UN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU	6
NOT 2 KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR	6-23
NOT 3 BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA	24-25
NOT 4 NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	26
NOT 5 FİNANSAL YATIRIMLAR.....	27
NOT 6 KISA VE UZUN VADELİ BORÇLANMALAR	27
NOT 7 TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR.....	27-29
NOT 8 DİĞER ALACAK VE BORÇLAR	29-30
NOT 9 STOKLAR	30-31
NOT 10 DİĞER DÖNEN VARLIKLAR	32
NOT 11 ERTELENMİŞ GELİRLER	32
NOT 12 YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER	32-33
NOT 13 KULLANIM HAKKI VARLIKLARI	33
NOT 14 MADDİ DURAN VARLIKLAR	34
NOT 15 MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR.....	35
NOT 16 KARŞILIKLAR, ŞARTA BAĞLI VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER.....	35-38
NOT 17 ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR KAPSAMINDA BORÇLAR	38
NOT 18 ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALARA İLİŞKİN KARŞILIKLAR.....	39
NOT 19 DİĞER KISA VE UZUN VADELİ KARŞILIKLAR.....	40
NOT 20 VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ	40-41
NOT 21 ÖZKAYNAKLAR.....	42-43
NOT 22 HÂSILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ.....	44
NOT 23 ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER.....	44
NOT 24 FİNANSMAN GELİRLERİ VE GİDERLERİ	45
NOT 25 İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI	45-47
NOT 26 YABANCI PARA POZİSYONU.....	48-49
NOT 27 BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR	49
EK DİPNOT PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ	50-51

KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2023 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU (BİLANÇO)

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

	Dipnot	Sınırlı denetimden geçmemiş 31 Mart 2023	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2022
VARLIKLAR			
Dönen varlıklar		55.585.960	39.035.106
Nakit ve nakit benzerleri	4	36.854.570	27.838.952
Finansal yatırımlar	5		-
Ticari alacaklar			
- İlişkili taraflardan ticari alacaklar	7-25	348.707	-
- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	7	10.744.618	7.064.703
Diğer alacaklar			
- İlişkili taraflardan diğer alacaklar	25	34.089	-
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	8	2.039.434	1.187.681
Stoklar	9	2.602	2.602
Câri dönem vergisiyle ilgili varlıklar	20	936.672	885.886
Peşin ödenmiş giderler		1.013.502	621.787
Diğer dönen varlıklar	10	3.611.766	1.433.495
Duran varlıklar		645.918.568	584.832.531
Ticari alacaklar			
- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	7	30.000.000	46.525
Diğer alacaklar			
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	8	908.882	908.882
Stoklar	9	478.765.441	450.396.436
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	12	124.700.000	124.700.000
Kullanım hakkı varlıkları	13	1.717.594	1.843.272
Maddi duran varlıklar	14	1.943.456	1.859.109
Maddi olmayan duran varlıklar	15	187.363	178.443
Peşin ödenmiş giderler		7.183.694	4.148.252
Ertelenmiş vergi varlığı	20	512.138	751.612
Toplam varlıklar		701.504.528	623.867.637

Takip eden açıklama ve dipnotlar konsolide finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 MART 2023 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU (BİLANÇO)***(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir.)*

	Dipnot	Sınırlı denetimden geçmemiş 31 Mart 2023	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2022
KAYNAKLAR			
Kısa vadeli yükümlülükler		81.331.114	124.906.905
Kısa vadeli borçlanmalar			
-İlişkili Taraflardan Kısa Vadeli Borçlanmalar			
-- Kiralama İşlemlerinden Borçlar	6-25	506.534	509.784
-İlişkili Olmayan Taraflardan Kısa Vadeli Borçlanmalar		2.300	-
Ticari borçlar			
- İlişkili taraflara borçlar	7-25	356.728	49.197.000
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	7	74.258.750	42.974.254
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	17	2.533.995	3.291.981
Diğer borçlar			
- İlişkili taraflara diğer borçlar	8-25	-	25.900.000
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	8	690.541	224.478
Ertelenmiş gelirler (müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerin dışında kalanlar)	11	1.365.010	1.084.007
Dönem kârı vergi yükümlülüğü	16	275.579	523.923
Kısa vadeli karşılıklar			
- Diğer kısa vadeli karşılıklar	19	1.341.677	1.201.478
Uzun vadeli yükümlülükler		594.493.840	456.961.996
Uzun vadeli borçlanmalar			
-İlişkili Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmalar			
-- Kiralama İşlemlerinden Borçlar	6-25	1.698.473	1.767.485
Ticari borçlar			
- İlişkili taraflara ticari borçlar	7-25	-	250.802.879
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	7	140.272.160	166.360.732
Diğer borçlar			
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	8	731.783	731.783
Ertelenmiş gelirler (müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerin dışında kalanlar)			
- İlişkili taraflardan ertelenmiş gelirler	11-25	214.131.959	-
- İlişkili olmayan taraflardan ertelenmiş gelirler	11	235.298.499	33.600.000
Uzun vadeli karşılıklar			
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar	18	2.360.966	3.699.117
Özkaynaklar		25.679.574	41.998.736
Ana ortaklığa ait özkaynaklar		24.226.661	40.346.864
Ödenmiş sermaye	21	40.000.000	40.000.000
Sermaye düzeltme farkları	21	91.449.175	91.449.175
Kâr veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler			
- Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları (kayıpları)	21	(2.235.635)	(2.156.601)
Kârdan ayrılan kısıtlanmış yedekler	21	5.228.249	5.228.249
Geçmiş yıllar kârları veya zararları		(94.173.959)	(29.330.244)
Net dönem kârı veya zararı		(16.041.169)	(64.843.715)
Kontrol gücü olmayan paylar	21	1.452.913	1.651.872
Toplam kaynaklar		701.504.528	623.867.637

Takip eden açıklama ve dipnotlar konsolide finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2023 VE 2021 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT KONSOLİDE KÂR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU

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

	Dipnot	Sınırlı denetimden geçmemiş 1 Ocak- 31 Mart 2023	Sınırlı denetimden geçmemiş 1 Ocak 31 Mart 2022
Kâr veya zarar kısmı			
Hâsılat	22	40.217.429	24.058.630
Satışların maliyeti (-)	22	(34.830.600)	(19.617.086)
Brüt kâr/(zarar)		5.386.829	4.441.544
Genel yönetim giderleri (-)		(7.791.705)	(5.018.959)
Pazarlama giderleri (-)		-	(22.354)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	23	832.912	182.416
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	23	(11.809.800)	(493.433)
Esas faaliyet kârı/(zararı)		(13.381.764)	(910.786)
Finansman geliri/(gideri) öncesi faaliyet kârı/(zararı)			
Yatırım faaliyetlerinden gelirler		687.447	270.722
Yatırım faaliyetlerinden giderler (-)		(109)	-
Finansman geliri/(gideri) öncesi faaliyet kârı/(zararı)		(12.694.426)	(640.064)
Finansman gelirleri	24	1.196.339	1.790.261
Finansman giderleri (-)	24	(4.136.600)	(137.752)
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi kârı/(zararı)		(15.634.687)	1.012.445
Sürdürülen faaliyetler vergi (gideri)/geliri			
Dönem vergi/(gideri) geliri	20	-	(305.290)
Ertelenmiş vergi (gideri)/geliri	20	(363.111)	36.805
Sürdürülen faaliyetler dönem kârı/(zararı)		(15.997.798)	743.960
Dönem kârı/(zararı)		(15.997.798)	743.960
Dönem kârının/(zararının) dağılımı			
Kontrol gücü olmayan paylar		43.371	436.417
Ana ortaklık payları		(16.041.169)	307.543
Pay başına kazanç/(zarar)		(0,3999)	0,0186
Diğer kapsamlı gelir/(gider) kısmı			
Kâr veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar			
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları / (kayıpları)		(445.002)	43.958
Ertelenmiş vergi (gideri)/geliri		123.638	(12.891)
Diğer kapsamlı gelir/(gider)		(321.364)	31.067
TOPLAM KAPSAMLI GELİR		(16.319.162)	775.027
Toplam kapsamlı gelirin / (giderin) dağılımı			
Kontrol gücü olmayan paylar		(198.959)	461.684
Ana ortaklık payları		(16.120.203)	313.343

Takip eden açıklama ve dipnotlar konsolide finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır

KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2023 VE 2022 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT KONSOLİDE ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU

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

	Ödenmiş sermaye	Sermaye enflasyon düzeltmesi	Kâr veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelir/giderler	Kârdan ayrılan kısıtlanmış yedekler	Birikmiş kârlar/(zararlar)		Ana ortaklığa ait özkaynaklar	Kontrol gücü olmayan paylar	Toplam özkaynaklar
					Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazanç/ (kayıpları)	Geçmiş yıllar zararları			
1 Ocak 2023	40.000.000	91.449.175	(2.156.601)	5.228.249	(29.330.244)	(64.843.715)	40.346.864	1.651.872	41.998.736
Transferler	-	-	-	-	(64.843.715)	64.843.715	-	-	-
<i>Diğer kapsamlı gelir (gider)</i>	-	-	(79.034)	-	-	-	(79.034)	(242.330)	(321.364)
<i>Net dönem kârı (zararı)</i>	-	-	-	-	-	(16.041.169)	(16.041.169)	43.371	(15.997.798)
Toplam kapsamlı gelir (gider)	-	-	(79.034)	-	-	(16.041.169)	(16.120.203)	(198.959)	(16.319.162)
31 Mart 2023	40.000.000	91.449.175	(2.235.635)	5.228.249	(94.173.959)	(16.041.169)	24.226.661	1.452.913	25.679.574
1 Ocak 2022	40.000.000	91.449.175	(1.245.909)	5.228.249	(53.431.593)	24.101.349	106.101.271	1.662.752	107.764.023
Transferler	-	-	-	-	24.101.349	(24.101.349)	-	-	-
Kâr payları	-	-	-	-	-	-	-	(730.665)	(730.665)
<i>Diğer kapsamlı gelir (gider)</i>	-	-	5.800	-	-	-	5.800	25.267	31.067
<i>Net dönem kârı (zararı)</i>	-	-	-	-	-	307.543	307.543	436.417	743.960
Toplam kapsamlı gelir (gider)	-	-	5.800	-	-	307.543	313.343	461.684	775.027
31 Mart 2022	40.000.000	91.449.175	(1.240.109)	5.228.249	(29.330.244)	307.543	106.414.614	1.393.771	107.808.385

Takip eden açıklama ve dipnotlar konsolide finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2023 VE 2022 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOLARI

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

	Dipnot	Sınırlı denetimden geçmemiş Cari dönem 1 Ocak-31 Mart 2023	Sınırlı denetimden geçmemiş Önceki dönem 1 Ocak-31 Mart 2022
İşletme faaliyetlerinden nakit akışları		8.553.440	(1.195.429)
Dönem kârı/(zararı)		(15.997.798)	743.960
Dönem net kârı/(zararı) mutabakatı ile ilgili düzeltmeler		5.128.253	211.903
Amortisman ve itfa gideri ile ilgili düzeltmeler	13-14-15	290.628	262.692
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler	16	340.190	318.244
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar (iptali) ile ilgili düzeltmeler		199.991	146.283
Sektörel gereksinimler çerçevesinde ayrılan karşılıklar (iptali) ile ilgili düzeltmeler		140.199	171.961
Faiz (gelirleri) ve giderleri ile ilgili düzeltmeler	5	(790.376)	(345.119)
Vergi (geliri) gideri ile ilgili düzeltmeler	20	363.111	(23.914)
Gerçekleşmemiş yabancı para çevrim farkları ile ilgili düzeltmeler		4.924.700	-
Kâr/(zarar) mutabakatı ile ilgili diğer düzeltmeler		-	-
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler		21.705.259	(2.245.736)
Finansal yatırımlardaki azalış (artış)	5	-	388.904
Ticari alacaklardaki azalış (artış) ile ilgili düzeltmeler	7	(33.982.097)	(3.299.266)
Faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki azalış (artış) ile ilgili düzeltmeler	8	(6.491.270)	(1.266.619)
Stoklardaki azalışlar (artışlar) ile ilgili düzeltmeler	9	(28.369.005)	(1.983)
Ticari borçlardaki artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler	7	(299.371.907)	1.539.053
Faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler	8	(26.191.923)	394.175
Ertelenmiş gelirlerdeki (müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerin dışında kalanlar) artış (azalış)	11	416.111.461	-
Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları		10.835.714	(1.289.873)
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar kapsamında yapılan ödemeler	18	(1.983.144)	-
Vergi iadeleri (ödemeleri)	20	(299.130)	94.444
Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan nakit Akışları		(258.217)	(177.278)
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları	14-15	(258.217)	(177.278)
Finansman faaliyetlerinden nakit akışları		615.741	293.939
Alınan faiz		777.335	436.439
Kira Sözleşmelerinden Kaynaklanan Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları		(161.594)	(142.500)
Nakit ve nakit benzerlerindeki net artış/(azalış)	4	8.910.964	(1.078.768)
Dönem başı nakit ve nakit benzerleri		27.830.344	17.544.377
Dönem sonu nakit ve nakit benzerleri		36.741.308	16.465.609

Takip eden açıklama ve dipnotlar konsolide finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2023 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

1. GRUP’UN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

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

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

Şirket, Sermaye Piyasası Kurulu’na (“SPK”) kayıtlıdır ve hisseleri 1998 yılından beri Borsa İstanbul’da (“BİST”) işlem görmektedir. Şirket; SPK’nın faaliyet esasları, portföy yatırım politikaları ve yönetim sınırlamalarındaki düzenlemelerine ve ilgili mevzuata uymakla yükümlüdür. 31 Mart 2023 tarihi itibarıyla, Şirket’in BİST’e kayıtlı %49 oranında hissesi mevcuttur ve Şirket’in hisselerinin çoğunluğunu elinde bulunduran hissedarlar ve hisse oranları aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2023 (%)	31 Aralık 2022 (%)
Koray Gayrimenkul ve Yatırım A.Ş.	51,00	51,00
Diğer (Halka açık kısım)	49,00	49,00
	100,00	100,00

Şirket, Koray Grubu tarafından kontrol edilmektedir.

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

Grup’un 31 Mart 2023 tarihi itibarıyla ortalama çalışan sayısı 178 kişidir (31 Aralık 2022: 190 kişi). Şirket’in bağlı ortaklığı YKS Tesis Yönetim Hizmetleri A.Ş. bina yönetimi hizmeti sunmaktadır.

Finansal tabloların onaylanması

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

2. KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1 Sunuma ilişkin temel esaslar

2.1.1 Uygulanan muhasebe standartları

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

KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2023 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

2. KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

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

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

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

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

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

2.1.2 Konsolidasyon esasları

- Konsolide finansal tablolar ana ortaklık Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş ve Bağlı Ortaklığı’nın (hepsi birlikte “Grup” olarak adlandırılmıştır) aşağıdaki (b)’den (d)’nin sonuna kadar olan maddelerde belirtilen esaslara göre hazırlanan hesaplarını kapsamaktadır. Konsolidasyona dâhil edilen şirketin finansal tablolarının hazırlanması sırasında, yasal kayıtlarına Tebliğ’e uygunluk ve Grup tarafından uygulanan muhasebe politikalarına ve sunum biçimlerine uyumluluk açısından gerekli düzeltmeler ve sınıflandırmalar yapılmıştır.
- Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (a) doğrudan ve/veya dolaylı olarak kendisine ait olan hisseler neticesinde şirketlerdeki hisselerle ilgili oy kullanma hakkının %50’den fazlasını kullanma yetkisi kanalıyla; ve (b) bağlı ortaklıklarıyla olan ilişkisinden dolayı değişken getirilere maruz kaldığı ve bu getirilerde hak sahibi olduğu, aynı zamanda bu getirileri bağlı ortaklıkları üzerindeki gücüyle etkileme imkânına sahip olduğu durumda bağlı ortaklıklarını kontrol etme yetkisi ve gücüne sahiptir.

31 Mart 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla konsolidasyona tabi tutulan Bağlı Ortaklık ve ortaklık oranı aşağıdaki gibidir:

	Koray GYO’nun doğrudan ve dolaylı kontrolü (%) 31 Mart 2023	Koray GYO’nun doğrudan ve dolaylı kontrolü (%) 31 Aralık 2022
YKS Tesis Yönetim Hizmetleri A.Ş.(*)	51,00	51,00

(*) Şirket’in 31 Aralık 2004 tarihinde Yapı ve Kredi Bankası A.Ş.’den %43,65 ve Bayındırlık İşleri A.Ş.’den %7,35 oranlarında hisselerini alarak toplam %51 oranında iştirak ettiği bağlı ortaklığı, YKS Tesis Yönetim Hizmetleri A.Ş. 25 Ekim 1988 tarihinde kurulmuş olup faaliyet konusu Yapı Kredi Plaza ve diğer kompleks kuruluş ve sitelere yönetim-işletim hizmeti, danışmanlık ve proje hizmetleri vermektedir. Şirket’in 31 Mart 2023 tarihi itibarıyla ortalama çalışan sayısı 163 kişidir (31 Aralık 2022: 177 kişi).

KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2023 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

2. KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

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

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

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

2.1.3 Netleştirme/Mahsup

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

2.1.4 İşletmenin sürekliliği

Grup, konsolide finansal tablolarını işletmenin sürekliliği ilkesine göre hazırlamıştır.

2.1.5 İşlevsel ve raporlama para birimi

Grup'un finansal tabloları, faaliyette bulunduğu temel ekonomik çevrede geçerli olan para birimi (işlevsel para birimi) ile sunulmuştur. İşletmenin finansal durumu ve faaliyet sonucu, Grup'un geçerli para birimi olan ve finansal tablo için raporlama para birimi olan Türk Lirası ("TL") cinsinden ifade edilmiştir. Bağlı ortaklıkların da işlevsel para birimi Türk Lirası'dır.

2.1.6 Karşılaştırmalı bilgiler ve önceki dönem tarihli finansal tabloların yeniden düzenlenmesi

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

KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2023 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

2. KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.1.7 Finansal tabloların hazırlanış şekli

İlişikteki konsolide finansal tablolar Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK") 13 Haziran 2013 tarihli ve 28676 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri II, 14.1 No'lu "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" ("Tebliğ") hükümleri uyarınca Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGGK") tarafından yayımlanan ve yürürlüğe girmiş olan Türkiye Finansal Raporlama Standartları ("TFRS") ile bunlara ilişkin ek ve yorumlara uygun olarak hazırlanmıştır. Ayrıca ilişikteki konsolide finansal tablolar KGGK tarafından 04 Ekim 2022 tarihinde yayımlanan TFRS taksonomisine uygun olarak sunulmuştur.

2.2 Muhasebe politikalarındaki değişiklikler

31 Mart 2023 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 câri raporlama dönemi için henüz yürürlüğe girmemiş ve Grup tarafından erken uygulanmaya başlanmamış yeni standartlar, yorumlar ve değişiklikler aşağıdaki gibidir. Şirket aksi belirtilmedikçe yeni standart ve yorumların yürürlüğe girmesinden sonra konsolide finansal tablolarını ve dipnotlarını etkileyecek gerekli değişiklikleri yapacaktır.

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

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

KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2023 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

2. KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.3 Değişen muhasebe politikalarının etkileri

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

Şirket sunduğu finansal tablolarında birbiriyle tutarlı muhasebe politikaları uygulamıştır. Grup'un cârî dönem içerisinde muhasebe politika ve tahminlerinde gerçekleşen önemli değişiklikleri bulunmamaktadır.

2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti

31 Mart 2023 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait özet konsolide finansal tablolar, TFRS'nin ara dönem finansal tabloların hazırlanmasına yönelik TMS 34 standardına uygun olarak hazırlanmıştır. Grup'un ara dönem özet konsolide finansal tabloları yıl sonu finansal tabloların içermesi gerekli olan açıklama ve dipnotların tamamını içermemektedir ve bu sebeple Grup'un 31 Aralık 2022 tarihli konsolide olmayan finansal tabloları ile birlikte değerlendirilmelidir.

Konsolide finansal tabloların hazırlanmasında izlenen önemli muhasebe politikaları aşağıda özetlenmiştir:

Nakit ve nakit benzeri değerler

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

İlişkili taraflar

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

KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2023 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

2. KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

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

Faiz gelir ve giderleri

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

Yabancı para işlemleri

Dönem içinde gerçekleşen dövizli işlemler, işlem tarihlerinde geçerli olan döviz kurları üzerinden çevrilmiştir. Döviz dayalı parasal varlık ve yükümlülükler, dönem sonunda geçerli olan TCMB döviz alış kurları üzerinden TL'ye çevrilmiştir. Döviz dayalı parasal varlık ve yükümlülüklerin çevrimlerinden doğan kur kazancı veya zararları, konsolide kâr veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosuna yansıtılmıştır. 31 Mart 2023 tarihi itibarıyla ABD doları işlemlerinde kullanılan dönem sonu kuru 19,1460 TL, Avro işlemlerinde kullanılan dönem sonu kuru ise 20,8021 TL'dir (31 Aralık 2022: 1 ABD doları 18,6983 TL, 1 Avro 19,6983 TL).

Ticari alacaklar

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

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

1 Ocak 2018 tarihinden önce yürürlükte olan TMS 39, "Finansal Araçlar: Muhasebeleştirme ve Ölçme" Standardı'nda yer alan "gerçekleşen kredi zararları modeli" yerine TFRS 9, "Finansal Araçlar" Standardı'nda "beklenen kredi zararları modeli" tanımlanmıştır. Beklenen kredi zararları, finansal araçların, beklenen ömürleri boyunca oluşması muhtemel kredi zararlarının, geçmiş istatistiklere göre ağırlıklandırılmış bir tahminidir. Beklenen kredi zararlarının hesaplamasında, geçmiş kredi zararı deneyimleri ile birlikte, Grup'un geleceğe yönelik tahminleri de dikkate alınmaktadır.

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

Stoklar

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

KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2023 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

2. KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

Maddi duran varlıklar

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

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

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

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

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

Yatırım amaçlı gayrimenkuller

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

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

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

KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2023 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

2. KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

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

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

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

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

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

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

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

KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2023 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

2. KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

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

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

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

Maddi olmayan duran varlıklar

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

Ticari borçlar

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

Finansal varlıklar

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

KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2023 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

2. KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

İtfa edilmiş maliyet bedelinden muhasebeleştirilen varlıklar

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

Değer düşüklüğü

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

Finansal olmayan varlıklar

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

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

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

Ertelenmiş vergi

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

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

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

KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2023 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

2. KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

Çalışanlara sağlanan faydalar / kıdem tazminatları

Tanımlanan fayda planı

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

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

Temel varsayım, her yıllık hizmet için belirlenen tavan karşılığının enflasyon ile orantılı olarak artmasıdır. Böylece uygulanan iskonto oranı enflasyonun beklenen etkilerinden arındırılmış gerçek oranı gösterir. 31 Mart 2023 tarihli karşılığın hesaplamasında 19.982,83 TL tavan tutarı (31 Aralık 2022: 15.371,40 TL) kullanılmıştır.

Tanımlanan katkı planı

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

Hâsılat

Grup, 1 Ocak 2019 tarihi itibarıyla yürürlüğe giren TFRS 15, “Müşteri Sözleşmelerinden Hasılat Standardı” doğrultusunda aşağıda yer alan beş aşamalı model kapsamında hasılatı finansal tablolarında muhasebeleştirmektedir.

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

KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2023 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

2. KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

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

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

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

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

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

Gayrimenkulün satışı

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

Gayrimenkul kiralamalarından elde edilen kira gelirleri

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

Hizmet gelirleri

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

KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2023 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

2. KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

Faiz gelirleri

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

Kiralamalar

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

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

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

Kullanım hakkı varlığı

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

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

KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2023 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

2. KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

Grup maliyet yöntemini uygularken, kullanım hakkı varlığını:

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

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

Kira yükümlülüğü

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

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

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

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

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

Uzatma ve erken sonlandırma opsiyonları

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

Kolaylaştırıcı uygulamalar

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

KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2023 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

2. KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

Banka kredileri

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

Borçlanma maliyetleri

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

Finansal araçların gerçeğe uygun değeri

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

Karşılıklar

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

Koşullu varlık ve yükümlülükler

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

Nakit akış raporlaması

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

KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2023 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

2. KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

Pay başına kâr/zarar

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

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

Ödenmiş sermaye

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

Temettüleri

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

Raporlama tarihinden sonraki olaylar

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

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

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

2.5 Önemli muhasebe değerlendirme, tahmin ve varsayımları

Konsolide finansal tabloların hazırlanması, finansal durum tablosu tarihi itibarıyla raporlanan aktif ve pasiflerin ya da açıklanan koşullu varlık ve yükümlülüklerin tutarlarını ve ilgili dönem içerisinde olduğu raporlanan gelir ve giderlerin tutarlarını etkileyen tahmin ve varsayımların yapılmasını gerektirir. Bu tahminler yönetimin en iyi kanaat ve bilgilerine dayanmakla birlikte, gerçek sonuçlar bu tahminlerden farklılık gösterebilir.

KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2023 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

2. KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

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

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

31 Mart 2023 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullere değerlendirme yapılmamış olmakla birlikte, Aralık 2022 içerisinde pazar yaklaşımına göre değerlendirilen yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflandırılan taşınmazların gerçeğe uygun değerinin bulunması esnasında kullanılan önemli değerlendirme, tahmin ve varsayımlar aşağıda açıklanmıştır.

Gayrimenkul adı	Değerleme yöntemi	Ekspertiz raporu tarihi	Pazar yaklaşımı m ² değeri TL (tam)
Ankara Çankaya	“Pazar Yaklaşımı”	23 Aralık 2022	33.056
Kağıthane Ofis Park	“Pazar Yaklaşımı”	25 Aralık 2022	29.128
Yapı Kredi Plaza	“Pazar Yaklaşımı”	23 Aralık 2022	78.947

Ankara Çankaya Projesi Ticari Kısım

Şirket, 31 Mart 2023 ve 31 Aralık 2022 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.

KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2023 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

2. KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

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

Kağıthane Ofis Park

Şirket, 31 Mart 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla Kağıthane Ofis Park'ı yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırmıştır. "İstanbul ili, Kağıthane İlçesi, Merkez Mahallesi, Bağlar Caddesi B Blok No:14B, BB:32" adresinde 540 metrekarelik alanda 1 ofis katından oluşmaktadır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:III No:62.1 Tebliğ hükümlerince Lotus Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 25 Aralık 2022 tarihli rapora göre Kağıthane Ofis Park'ın pazar yaklaşımı yöntemine göre belirlenen gerçeğe uygun değeri KDV hariç 15.700.000 TL'dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

Yapı Kredi Plaza

Şirket, 31 Mart 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla Yapı Kredi Plaza'yı yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırmıştır. "İstanbul ili, Beşiktaş İlçesi, Levent Mahallesi, Cömert Sokak B Blok No:1/B, BB:25" adresinde 383 metrekarelik alanda 1 ofis katından oluşmaktadır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:III No:62.1 Tebliğ hükümlerince Net Kurumsal Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 23 Aralık 2022 tarihli rapora göre Yapı Kredi Plaza'nın pazar yaklaşımı yöntemine göre belirlenen gerçeğe uygun değeri KDV hariç 30.000.000 TL'dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2023 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

3. BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA

31 Mart 2023 tarihi itibarıyla bölümlere göre raporlama detayı aşağıdaki gibidir:

	Gayrimenkul geliştirme 1 Ocak- 31 Mart 2023	Bina yönetimi hizmetleri 1 Ocak- 31 Mart 2023	Eliminasyonlar	Toplam
Hâsılat	1.834.393	38.578.493	(195.457)	40.217.429
Satışların maliyeti	-	(35.026.057)	195.457	(34.830.600)
Pazarlama ve genel yönetim giderleri	(3.731.844)	(4.059.861)	-	(7.791.705)
Esas faaliyetlerden diğer gelir/(gider)	(11.756.680)	779.792	-	(10.976.888)
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	-	687.338	-	687.338
Finansman gelir/(gideri)	(2.937.551)	(2.710)	-	(2.940.261)
Vergi (gideri)/geliri	-	(97.388)	-	(97.388)
Sürdürülen faaliyetler bölüm (zararı) / kârı	(16.591.682)	859.607	-	(15.732.075)
Diğer kapsamlı gelir / (gider)	173.186	(494.550)	-	(321.364)
Toplam kapsamlı gelir/(gider)	(16.418.496)	365.057	-	(16.053.439)
Toplam bölüm varlıkları	681.765.085	20.070.466	(387.419)	701.448.132
Toplam bölüm yükümlülükleri	660.097.483	15.854.823	(183.748)	675.768.558
Nakit girişi/çıkışı yaratmayan önemli kalemler				
Amortisman ve itfa payları	243.728	46.900	-	290.628
Yatırım amaçlı gayrimenkul makul değer kârları	-	97.388	-	97.388
Diğer bilgiler:				
Maddi ve maddi olmayan duran varlık satın alımı	251.268	6.950	-	258.217

KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2023 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

3. BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA (Devamı)

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

	Gayrimenkul geliştirme 1 Ocak- 31 Mart 2022	Bina yönetimi hizmetleri 1 Ocak- 31 Mart 2022	Eliminasyonlar	Toplam
Hâsılat	1.154.106	23.030.887	(126.363)	24.058.630
Satışların maliyeti	(21.950)	(19.721.499)	126.363	(19.617.086)
Pazarlama ve genel yönetim giderleri	(2.540.431)	(2.500.882)	-	(5.041.313)
Esas faaliyetlerden diğer gelir/(gider)	(377.792)	66.775	-	(311.017)
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	811.341	219.869	(760.488)	270.722
Finansman geliri	1.588.527	63.982	-	1.652.509
Vergi (gideri)/geliri	-	(268.485)	-	(268.485)
Sürdürülen faaliyetler bölüm (zararı)/kârı	613.801	890.647	(760.488)	743.960
Diğer kapsamlı gelir/(gider)	(20.499)	51.566	-	31.067
Toplam kapsamlı gelir/(gider)	593.302	942.213	(760.488)	775.027
Toplam bölüm varlıkları	111.245.500	15.966.223	(976.248)	126.235.475
Toplam bölüm yükümlülükleri	6.823.048	12.376.620	(772.578)	18.427.090
<i>Nakit girişi/çıkışı yaratmayan önemli kalemler</i>				
Amortisman ve itfa payları	221.341	41.351	-	262.692
İstanbul İstanbul taahhüt karşılığı	171.961	-	-	171.961
Vergi gideri/geliri ile ilgili düzeltmeler	-	268.485	-	268.485
<i>Diğer bilgiler:</i>				
Maddi ve maddi olmayan duran varlık satın alımı	172.527	4.751	-	177.278

KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2023 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

4. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

31 Mart 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla nakit ve nakit benzerleri detayları aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2023	31 Aralık 2022
Banka		
- Vadesiz mevduat	1.718.555	5.928.743
- Vadeli mevduat	29.617.707	13.952.474
Yatırım fonları (*)	5.518.308	7.957.735
Finansal durum tablosunda yer alan toplam nakit ve nakde eşdeğer varlıklar	36.854.570	27.838.952
Nakit ve nakde eşdeğer varlıkların faiz reeskontları	(113.262)	(8.608)
Nakit akış tablosunda yer alan toplam nakit ve nakde eşdeğer varlıklar	36.741.308	27.830.344

(*) 31 Mart 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla yatırım fonları B-tipi likit fonlardan oluşmaktadır.

Vadesiz mevduat

31 Mart 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla bankalardaki vadesiz mevduatların detayları aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2023	31 Aralık 2022
Türk Lirası	1.135.285	5.890.070
ABD Doları	583.270	19.253
Avro	-	19.420
Toplam	1.718.555	5.928.743

Vadeli mevduat

31 Mart 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla vadeli mevduatların detayları aşağıdaki gibidir:

31 Mart 2023	Tutar (TL)	Faiz oranı (%)	Vade
TL	16.022.829	23,98	1 Nisan 2023
TL	3.921.163	30,58	7 Nisan 2023
ABD Doları	9.673.715	2,78	7 Nisan 2023
Toplam	29.617.707		

Vadeli mevduat (Devamı)

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

KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2023 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

5. FİNANSAL YATIRIMLAR

Bulunmamaktadır (31 Aralık 2022: Bulunmamaktadır.).

6. KISA VE UZUN VADELİ BORÇLANMALAR

Kiralama İşlemlerinden Borçlar

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

31 Mart 2023	3 aya kadar	3- 12 ay arası	1 Yıldan Uzun	Toplam
TL	122.672	383.862	1.698.473	2.205.007

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

Kiralama işlemlerinden kaynaklanan yükümlülüklerin hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2023	31 Aralık 2022
1 Ocak tarihi itibarıyla	2.277.269	2.490.319
Dönem içi alımlar	-	-
Dönem içi ödemeleri	(163.875)	(605.625)
Dönem içi faiz tahakkukları	91.613	392.575
31 Mart/Aralık tarihi itibarıyla	2.205.007	2.277.269

7. TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR

31 Mart 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla ticari alacakların detayları aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2023	31 Aralık 2022
Kısa vadeli ticari alacaklar		
İlişkili taraflardan ticari alacaklar	348.707	-
İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar		
- Alıcılar	11.716.654	7.711.774
- Alacak senetleri	-	328.500
- Ticari alacaklar reeskontu	(43.629)	(47.164)
	12.021.732	7.993.110
Şüpheli ticari alacaklar karşılığı	(928.407)	(928.407)
Kısa vadeli ticari alacaklar, net	11.093.325	7.064.703

KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2023 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

7. TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR (Devamı)

	31 Mart 2023	31 Aralık 2022
Uzun vadeli ticari alacaklar		
İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar		
- Alacak senetleri	30.000.000	54.800
- Alacak senetleri reeskontu	-	(8.275)
Uzun vadeli ticari alacaklar, net	30.000.000	46.525

31 Mart 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla şüpheli alacaklara ayrılan karşılıkların dönem içindeki hareketi aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2023	31 Aralık 2022
1 Ocak	928.407	928.407
Dönem içinde ayrılan karşılıklar/(iptaller)	-	-
31 Mart 2023	928.407	928.407

31 Mart 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla ticari borçların detayları aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2023	31 Aralık 2022
Kısa vadeli ticari borçlar		
İlişkili taraflara ticari borçlar		
- Orka (Erikli Projesi) alımından borçlar	-	50.677.085
- Diğer ticari borçlar	356.728	792
- Orka (Erikli Projesi) alımından borçlar reeskontu	-	(1.480.877)
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar		
- Orka (Erikli Projesi) alımından borçlar	65.000.670	31.740.364
- Satıcılar	10.853.265	12.132.059
- Diğer ticari borçlar	-	29.342
- Orka (Erikli Projesi) alımından borçlar reeskontu	(1.595.185)	(927.511)
	74.615.478	92.171.254

	31 Mart 2023	31 Aralık 2022
Uzun vadeli ticari borçlar		
İlişkili taraflara ticari borçlar		
- Orka (Erikli Projesi) alımından borçlar	-	266.178.154
- Orka (Erikli Projesi) alımından borçlar reeskontu	-	(15.375.275)
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar		
- Orka (Erikli Projesi) alımından borçlar	147.192.235	175.527.841
- Orka (Erikli Projesi) alımından borçlar reeskontu	(6.920.075)	(9.167.109)
	140.272.160	417.163.611

31 Mart 2023 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 no'lu dipnotta sunulmaktadır.

KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2023 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

7. TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR (Devamı)

Orka (Erikli Proje) alımından doğan borçlar	31 Mart 2023		31 Aralık 2022	
	ABD Dolar	TL Karşılığı	ABD Dolar	TL Karşılığı
İlişkili taraflara ticari borçlar				
- Orka (Erikli Projesi) alımından borçlar	-	-	16.945.671	316.855.239
- Orka (Erikli Projesi) alımından borçlar reeskontu	-	-	(901.480)	(16.856.151)
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar				
- Orka (Erikli Projesi) alımından borçlar	11.000.000	210.606.000	11.000.000	205.681.300
- Orka (Erikli Projesi) alımından borçlar reeskontu	(444.754)	(8.515.260)	(539.868)	(10.094.620)
-100 m2 satılabilir alan gerçeğe uygun değeri		1.586.905	-	1.586.905
	10.555.246	203.677.645	26.504.323	497.172.673

8. DİĞER ALACAK VE BORÇLAR

31 Mart 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla diğer alacak ve borçların detayları aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2023	31 Aralık 2022
Kısa vadeli diğer alacaklar		
Verilen iş avansları	7.027	58.966
Personele verilen avanslar	293.577	81.722
Diğer çeşitli alacaklar	1.738.830	1.046.993
	2.039.434	1.187.681
	31 Mart 2023	31 Aralık 2022
Uzun vadeli diğer alacaklar		
Depozito ve teminatlar (*)	908.882	908.882
	908.882	908.882

(*) Resmi kurumlara verilen güvence bedellerinden oluşmaktadır.

	31 Mart 2023	31 Aralık 2022
Kısa vadeli diğer borçlar		
İlişkili taraflara diğer borçlar	-	25.900.000
İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar		
-Depozito ve teminatlar	83.190	83.190
-Diğer çeşitli borçlar	607.351	141.288
	690.541	26.124.478

KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2023 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

8. DİĞER ALACAK VE BORÇLAR (Devamı)

	31 Mart 2023	31 Aralık 2022
Uzun vadeli diğer borçlar		
Depozito ve teminatlar	731.783	731.783
	731.783	731.783

9. STOKLAR

31 Mart 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla kısa ve uzun vadeli stokların detayları aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2023	31 Aralık 2022
Uzun vadeli stoklar		
Erikli Projesi (**)	473.477.473	445.743.188
Göktürk 200 Ada 3 Parsel (***)	5.157.760	4.523.040
Diğer	130.208	130.208
Kısa vadeli stoklar		
Diğer Stoklar	2.602	2.602
	478.768.043	450.399.038

31 Mart 2023 tarihi itibarıyla stokların tutarı ve tahmini geri kazanım tarihleri aşağıdaki gibidir:

31 Mart 2023	Stok çeşidi	Stok taşınan değeri	Tahmini geri kazanılabilir tarih
Erikli Projesi (**)	Arsa ve Maliyetler	445.743.188	2024
Göktürk 200 Ada 13 Parsel (*)	Arsa ve harçlar	3.018.247	2024
Diğer	Maliyetler	130.208	2024

(*) Göktürk 200 Ada 13 Parsel (*)

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

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

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

KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2023 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

9. STOKLAR (devamı)

(**) Erikli Projesi

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

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

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

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

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

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

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

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

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

KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2023 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

10. DİĞER DÖNEN VARLIKLAR

31 Mart 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla diğer dönen varlıkların detayları aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2023	31 Aralık 2022
Katma değer vergisi (“KDV”) alacakları	3.611.766	1.433.495
Toplam	3.611.766	1.433.495

11. ERTELENMİŞ GELİRLER

31 Mart 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla ertelenmiş gelirlerin detayları aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2023	31 Aralık 2022
Kısa vadeli ertelenmiş gelirler	1.365.010	1.084.007
Toplam	1.365.010	1.084.007

	31 Mart 2023	31 Aralık 2022
Uzun vadeli ertelenmiş gelirler (*)		
- İlişkili taraflardan ertelenmiş gelirler	214.131.959	-
- İlişkili olmayan taraflardan ertelenmiş gelirler	235.298.499	33.600.000
Toplam	449.430.458	33.600.000

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

12. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

31 Mart 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkul hareketleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak 2023	İlaveler	Çıkış	Gerçeğe uygun değer değişimi	31 Mart 2023
Ankara Çankaya Projesi Ticari Kısım	79.000.000	-	-	-	79.000.000
Kağıthane Ofis Park	15.700.000	-	-	-	15.700.000
Yapı Kredi Plaza	30.000.000	-	-	-	30.000.000
	124.700.000				124.700.000

	1 Ocak 2022	İlaveler	Çıkış	Gerçeğe uygun değer değişimi	31 Mart 2022
Ankara Çankaya Projesi Ticari Kısım	48.645.827	-	-	-	48.645.827
Kağıthane Ofis Park	9.110.000	-	-	-	9.110.000
Elit Residence	7.735.000	-	-	-	7.735.000
Yapı Kredi Plaza	9.385.000	-	-	-	9.385.000
	74.875.827				74.875.827

KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2023 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

12. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

31 Mart 2023 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin rayiç bedelleri aşağıdaki gibidir:

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

31 Mart 2023 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller üzerinde sigorta bulunmamaktadır.

2023 yılı içinde, Grup'un elinde bulundurduğu yatırım amaçlı gayrimenkullerden elde ettiği kira geliri 1.834.393 TL'dir.

13. KULLANIM HAKKI VARLIKLARI

Kullanım hakkı varlıklarının dönemler içerisindeki hareketleri aşağıda gösterilmiştir:

	1 Ocak 2023	İlaveler	Çıkışlar	31 Mart 2023
Maliyet				
Ofis	2.555.446	-	-	2.555.446
	2.555.446			2.555.446
Birikmiş itfa payı (-)				
Ofis	(712.174)	(125.678)	-	(837.852)
Net defter değeri	1.843.272			1.717.594
	1 Ocak 2022	İlaveler	Çıkışlar	31 Aralık 2022
Maliyet				
Ofis ^(*)	2.555.446	-	-	2.555.446
	2.555.446	-	-	2.555.446
Birikmiş itfa payı (-)				
Ofis	(209.463)	(502.711)	-	(712.174)
Net defter değeri	2.345.983			1.843.272

KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2023 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

14. MADDİ DURAN VARLIKLAR

31 Mart 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla maddi duran varlıklar ve ilgili amortismanlarında gerçekleşen hareketler aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak 2023	İlaveler	Çıkışlar	31 Mart 2023
Maliyet				
Makine, tesis ve cihazlar	166.406	-	-	166.406
Araçlar	116.000	-	-	116.000
Döşeme ve demirbaşlar	1.203.911	225.238	-	1.429.149
Özel maliyetler	1.731.985	-	-	1.731.985
	3.218.302	225.238	-	3.443.540
Birikmiş amortisman (-)				
Makine, tesis ve cihazlar	(130.645)	(2.803)	-	(133.448)
Araçlar	(83.266)	(5.721)	-	(88.987)
Döşeme ve demirbaşlar	(663.007)	(50.757)	-	(713.764)
Özel maliyetler	(482.275)	(81.611)	-	(563.886)
	(1.359.193)	(140.891)	-	(1.500.084)
Net defter değeri	1.859.109			1.943.456
	1 Ocak 2022	İlaveler	Çıkışlar	31 Aralık 2022
Maliyet				
Makine, tesis ve cihazlar	166.406	-	-	166.406
Araçlar	116.000	-	-	116.000
Döşeme ve demirbaşlar	803.780	400.131	-	1.203.911
Özel maliyetler	1.731.985	-	-	1.731.985
	2.818.171	400.131	-	3.218.302
Birikmiş amortisman (-)				
Makine, tesis ve cihazlar	(116.102)	(14.543)	-	(130.645)
Araçlar	(60.066)	(23.200)	-	(83.266)
Döşeme ve demirbaşlar	(532.303)	(130.704)	-	(663.007)
Özel maliyetler	(156.159)	(326.116)	-	(482.275)
	(864.630)	(494.563)	-	(1.359.193)
Net defter değeri	1.953.541			1.859.109

31 Mart 2023 tarihi itibarıyla maddi duran varlıklar üzerinde ipotek bulunmamaktadır (31 Aralık 2022: Bulunmamaktadır).

KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2023 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

15. MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

31 Mart 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla maddi olmayan duran varlıklar ve ilgili itfa paylarında gerçekleşen hareketler aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak 2023	İlaveler	Çıkışlar	31 Mart 2023
<i>Maliyet</i>				
Haklar	117.212	-	-	117.212
Diğer maddi olmayan duran varlıklar	1.132.610	32.980	-	1.165.590
	1.249.822	32.980	-	1.282.802

<i>Birikmiş amortisman (-)</i>				
Haklar	(42.599)	(5.922)	-	(48.521)
Diğer maddi olmayan duran varlıklar	(1.028.780)	(18.138)	-	(1.046.918)
	(1.071.379)	(24.060)	-	(1.095.439)

Net defter değeri	178.443			187.363
--------------------------	----------------	--	--	----------------

	1 Ocak 2022	İlaveler	Çıkışlar	31 Aralık 2022
<i>Maliyet</i>				
Haklar	20.887	96.325	-	117.212
Diğer maddi olmayan duran varlıklar	1.132.610	-	-	1.132.610
	1.153.497	96.325	-	1.249.822

<i>Birikmiş amortisman (-)</i>				
Haklar	(20.887)	(21.712)	-	(42.599)
Diğer maddi olmayan duran varlıklar	(967.828)	(60.952)	-	(1.028.780)
	(988.715)	(82.664)	-	(1.071.379)

Net defter değeri	164.782			178.443
--------------------------	----------------	--	--	----------------

16. KARŞILIKLAR, ŞARTA BAĞLI VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

Şarta bağlı varlık ve yükümlülükler

a) 31 Mart 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla teminatlar ve taahhütler aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2023	31 Aralık 2022
Alınan teminatlar	3.265.949	1.863.267
Toplam	3.265.949	1.863.267

Verilen teminat mektupları

SPK'nın 9 Eylül 2009 tarihinde, Payları Borsa'da işlem gören şirketlerin 3. şahısların borcunu temin amacıyla vermiş oldukları Teminat, Rehin ve İpoteklerin ("TRİK") değerlendirildiği ve 28/780 sayılı toplantısında almış olduğu karara göre;

Payları Borsa'da işlem gören yatırım ortaklıkları ve finansal kuruluşlar dışında kalan şirketlerin;

KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2023 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

- i) Kendi tüzel kişilikleri adına,
- ii) Mali tablolarının hazırlanması sırasında tam konsolidasyon kapsamına dahil ettikleri ortaklıklar lehine,

Olağan ticari faaliyetlerinin yürütülmesi amacıyla diğer 3. kişiler lehine vermiş oldukları TRİK'lerde herhangi bir sınırlamaya gidilmemesine,

Kurul kararının Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda ("KAP") yayımlandığı ilk günden itibaren Borsa şirketlerince, yukarıdaki (i) ve (ii) bentlerinde yer alan kategorilerden herhangi birisine girmeyen gerçek ve tüzel kişiler ile (iii) bendinde ifade edilen olağan ticari faaliyetlerin yürütülmesi amacı dışında 3. kişiler lehine TRİK verilmemesine ve mevcut durum itibarıyla söz konusu kişiler lehine verilmiş olan TRİK'lerin sıfır düzeyine indirilmesine karar verilmiştir. Şirket'in 31 Mart 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla vermiş olduğu TRİK'ler aşağıdaki gibidir:

Grup'un 31 Mart 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla vermiş olduğu TRİK'ler aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2023	31 Aralık 2022
Grup tarafından verilen teminat, rehin, ipotek ve kefaletler (TRİK)'ler		
A. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİK'lerin toplam tutarı	2.566.498	2.101.498
B. Tam konsolidasyon kapsamına dahil edilen ortaklıklar lehine vermiş olduğu TRİK'lerin toplam tutarı	-	-
C. Olağan ticari faaliyetlerinin yürütülmesi amacıyla diğer 3. Kişilerin borcunu temin amacıyla vermiş olduğu TRİK'lerin toplam tutarı	-	-
D. Diğer verilen TRİK'lerin toplam tutarı		
i. Ana ortak lehine vermiş olduğu TRİK'lerin toplam tutarı	-	-
ii. B ve C maddeleri kapsamına girmeyen diğer grup şirketleri lehine vermiş olduğu TRİK'lerin toplam tutarı	-	-
iii. C maddesi kapsamına girmeyen 3. Kişiler lehine vermiş olduğu TRİK'lerin toplam tutarı	-	-
	2.566.498	2.101.498

Grup tarafından verilen TRİK'ler 31 Mart 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla Türk Lirası cinsindedir.

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

Şirket'in 31 Mart 2023 tarihi itibarıyla davacı ve davalı konumunda olduğu davalar bulunmaktadır. Şirket avukatından alınan görüş doğrultusunda davalar ile ilgili risk görülmediğinden Şirket'in finansal tablolarında karşılık ayrılmamıştır. Şirket tarafından önem arz eden davalara ilişkin açıklamalar aşağıda detaylı olarak belirtilmiştir.

- b) 31 Mart 2023 tarihi itibarıyla projeler bazında şerhler, hak ve yükümlülükler aşağıdaki gibidir:

Ankara Çankaya projesi

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

Kağıthane Ofis Park

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

KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2023 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

Yapı Kredi Plaza

Yapı Kredi Plaza üzerinde, Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. lehine kira şartları 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 şartı oranında devredilmesi söz konusudur. 1249 parsel ile ilgili olarak site yönetimi tarafından, söz konusu parselin 2-B parseli olması için Milli Emlak Dairesi'ne dava açılmıştır. Mahkemece parselin 2-B parseli olması yönünde karar verilmiştir. Gerekçeli karar yayımlanmıştır. Dava ile ilgili olarak İstinaf Mahkemesi'nde dava şartına aykırılık nedeniyle istinaf başvurusunun kabulüne, ilk derece mahkemesi kararının kaldırılarak davanın yeniden görülmesine karar verilmiştir. İlk derece mahkemesinde dava tekrar görülmüş, parselin 2-B parseli olmasına karar verilmiştir. İlk derece Mahkemesi kararı İstinaf Mahkemesi tarafından bozulmuş olup, dosya temyiz edilmiştir.

Eski 969 parselin (gelinen aşamada, en güncel hali ile 18 madde uygulaması sonrası 200 Ada 2 parsel; 18 madde uygulaması öncesinde ise 157 Ada 15 parsel) 6.828,89 m²'lik kısmı için İstanbul-İstanbul site yönetimine 28 Şubat 2018 tarihinde; geri kalan 2.163,09 m²'lik kısmı için ise Şirket'e 2 Mart 2018 tarihinde ilgili parselin satın alınmasına yönelik tebligatlar ulaştırılmıştır. 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 2022: 17.038.609 TL). Söz konusu tebligatların tebliğ tarihinden itibaren en geç 3 ay içinde satış bedelinin ödeme seçeneklerine göre ödenmesine başlanması gerektiğinden Şirket 31 Mart 2023 tarihi itibarıyla toplam 15.675.520 TL ödemeyi gerçekleştirmiştir. (31 Aralık 2022: 15.675.520 TL).

Şirket iç verim oranı yöntemine göre bu yükümlülüğü iskontolayarak 1.201.478 TL tutarındaki karşılığı mali tablolara yansıtılmıştır (31 Aralık 2022: 1.201.478 TL). Şirket de verdiği taahhütler gereği 200 Ada, 2 parselin; site kat maliklerine tapu dağıtımını yapacaktır.

Bedelsiz iade kapsamındaki eski 1285-1286 ve 1283 parsellerin (18. Madde sonrası 200/1 parsel ile, 200 Ada, 2 parselin küçük bir bölümü) tapuları eski tapu maliklerine 6 Kasım 2017 tarihinde iade edilmiş olup, eski tapu malikleri ile Şirket arasında 1998 yılında yapılan Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmesi uyarınca, söz konusu parsellere ait tapular gerekli işlemlerin tamamlanmasını müteakip eski tapu malikleri tarafından ilave bir bedel söz konusu olmaksızın 2 Şubat 2018 tarihi itibarıyla Şirket'e devredilmiştir. Ayrıca, 2-B kapsamındaki parsellerde 18 madde imar uygulaması sonuçlandırılmış olup, Düzenleme Ortaklık Payı (DOP) %26,29840, Kamu Ortaklık Payı (KOP) %5,37247 oranlarında düzenlenerek konut alanı 200 Ada, 1 parselde, Kültür tesisi (195 Ada, 8 parselde) ve spor alanı (199 Ada, 2 parselde) fonksiyonlu alan tahsisi yapılmış konut alanı (200 Ada, 1 parsel) ile, hisseli spor alanının (199 Ada, 2 parsel) tapuları verilmiş, hisseli kültür tesisi alanı ile ilgili (195 Ada, 8 parsel) 18'nci madde uygulaması öncesi devam etmekte olan 937 parsel ile ilgili ihtiyati tedbir kararı nedeniyle tapu devri işlemi gerçekleştirilmemiş 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.

KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2023 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

Göktürk Mahallesi, 1015 sayılı parselle ilgili dava

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

Diğer

Şirket'in 1571-1572 numaralı parsellerle ilgili açılan davaya ilişkin avukata ödenmesi planlanan yükümlülüğü bulunmamaktadır (31 Aralık 2022: Bulunmamaktadır). Ancak bilanço tarihi itibarıyla, 1571-1572 numaralı parseller ile ilgili olarak Şirket'in açmış olduğu 2B tasdik konulu söz konusu davalarına ilişkin olarak Şirket'in temyiz talepleri ilgili Mahkemece reddedilmiş ve istinaf mahkemesi kararlarının onanması yönünde karar verilmiştir. Adil yargılanma hakkı ve mülkiyet hakkının ihlal edildiğine dair Anayasa Mahkemesine başvurulmuş ancak Anayasa Mahkemesinde de karar aleyhimize sonuçlanmıştır.

Şirket'in 1571-1572 numaralı parsellerle ilgili açılan davaya ilişkin avukata ödenmesi planlanan başarı primi 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.

17. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR KAPSAMINDA BORÇLAR

31 Mart 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla Grup'un çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçları aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2023	31 Aralık 2022
Ödenecek sosyal güvenlik primleri	1.191.695	1.586.141
Ödenecek vergi ve fonlar	1.158.420	1.276.187
Personele borçlar	183.880	429.653
	2.533.995	3.291.981

KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2023 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

18. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALARA İLİŞKİN KARŞILIKLAR

31 Mart 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla Grup'un çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıkları aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2023	31 Aralık 2022
Uzun vadeli yükümlülükler		
Kıdem tazminatı karşılığı	2.140.300	3.261.797
İzin karşılığı	220.666	437.320
	2.360.966	3.699.117

Kıdem tazminatı karşılığı

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

31 Mart 2023 tarihi itibarıyla ödenecek kıdem tazminatı her hizmet yılı için bir aylık maaş üzerinden 19.982,83 TL (31 Aralık 2022: 15.371,40 TL) tavanına tabidir. Şirket'in kıdem tazminatı karşılığının hesaplanmasında 31 Mart 2023 tarihinden itibaren geçerli olan 15.371,40 TL tavan tutarı dikkate alınmıştır. Kıdem tazminatı yükümlülüğü zorunluluk olmadığından dolayı herhangi bir fonlamaya tabi değildir. Kıdem tazminatı yükümlülüğü şirketin çalışanlarının emekli olmasından doğan gelecekteki olası yükümlülüğün bugünkü değerinin tahminine göre hesaplanır. TMS 19 "Çalışanlara Sağlanan Faydalar", işletmenin yükümlülüklerini tanımlanmış fayda planları kapsamında aktüeryal değerlendirme yöntemleri kullanılarak hesaplanmasını öngörür. Toplam yükümlülüklerin hesaplanmasında kullanılan aktüeryal varsayımlar aşağıda belirtilmiştir. Aktüeryal kayıp/(kazanç) kapsamlı gelir tablosunda "Kâr veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler" içerisinde muhasebeleştirilmiştir.

31 Mart 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla kıdem tazminatı karşılığının hareketleri aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2023	31 Aralık 2022
1 Ocak	3.261.797	1.928.836
Hizmet maliyeti	302.538	330.345
Faiz maliyeti	114.105	176.600
Aktüeryal kayıp/(kazanç)	445.003	2.016.721
Dönem içindeki ödemeler (-)	(1.983.144)	(1.190.705)
31 Aralık	2.140.299	3.261.797

KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2023 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

19. DİĞER KISA VE UZUN VADELİ KARŞILIKLAR

31 Mart 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla kısa ve uzun vadeli karşılıklar altında bulunan diğer kısa ve uzun vadeli karşılıkların detayı aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2023	31 Aralık 2022
Diğer kısa vadeli karşılıklar		
İstanbul-İstanbul taahhüt gider karşılığı	1.341.677	1.201.478
	1.341.677	1.201.478

20. VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ

Ertelemiş vergiler

	31 Mart 2023	31 Aralık 2022
Ertelemiş vergi varlıkları	512.138	751.612
Ertelemiş vergi varlıkları, net	512.138	751.612

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

31 Mart 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla Grup ile ilgili birikmiş geçici farklar ve ertelenmiş vergi varlıklarının yürürlükteki vergi oranları kullanılarak hazırlanan detayı aşağıdaki gibidir:

	Toplam geçici farklar		Ertelemiş vergi varlıkları /(yükümlülükleri)	
	31 Mart 2023	31 Aralık 2022	31 Mart 2023	31 Aralık 2022
Kıdem tazminatı karşılığı	1.901.154	3.022.214	380.231	604.443
İzin yükümlülüğü karşılığı	142.143	219.659	28.429	43.932
Şüpheli alacak karşılığı	648.360	648.360	129.672	129.672
Maddi ve maddi olmayan varlıklar üzerindeki geçici farklar	(68.148)	(115.048)	(13.630)	(23.010)
Diğer	(62.821)	(17.130)	(12.564)	(3.425)
Ertelemiş vergi varlıkları/(yükümlülükleri), net	2.560.688	3.758.055	512.138	751.612

Türk vergi mevzuatı, ana ortaklık olan şirketin bağlı ortaklıkları ve iştiraklerini konsolide ettiği finansal tabloları üzerinden vergi beyannamesi vermesine olanak tanımamaktadır. Bu sebeple; konsolide finansal tablolara yansıtılan vergi karşılıkları, tam konsolidasyon kapsamına alınan tüm şirketler için ayrı ayrı hesaplanmıştır.

Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş., Kurumlar Vergisi Kanunu’na göre Kurumlar Vergisi’nden muaftır. Gelir Vergisi Kanunu’na göre ise gayrimenkul yatırım ortaklıklarının kazançları stopaja tabi tutulmuş olmakla birlikte, 93/5148 sayılı Bakanlar Kurulu kararı ile stopaj oranı sıfır olarak belirlenmiştir.

KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2023 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

20. VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ (Devamı)

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

22 Nisan 2021 tarih ve 31462 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren "Amme Alacaklarının Tahsil Usulü Hakkında Kanun ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun"un 11 ve 14'üncü maddelerinde yer alan hüküm ile 1 Temmuz 2021 tarihinden itibaren verilmesi gereken beyannamelerden başlamak ve 1 Ocak 2021 tarihinden itibaren başlayan vergilendirme dönemine ait kurum kazançları için geçerli olmak üzere, 2022 hesap dönemi kurum kazançları için %23, 2023 hesap dönemi kazançları için %20 olarak yeniden düzenlenmiştir.

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

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

Şirketler üçer aylık finansal kârları üzerinden geçici vergi hesaplar ve o dönemi izleyen ikinci ayın 14'üncü gününe kadar beyan edip 17'inci günü akşamına kadar öderler. Yıl içinde ödenen geçici vergi o yıla ait olup izleyen yıl verilecek kurumlar vergisi beyannamesi üzerinden hesaplanacak kurumlar vergisinden mahsup edilir. Mahsuba rağmen ödenmiş geçici vergi tutarı kalmış ise bu tutar nakden iade alınabileceği gibi devlete karşı olan herhangi bir başka finansal borca da mahsup edilebilir.

Türkiye'de ödenecek vergiler konusunda vergi otoritesi ile mutabakat sağlamak gibi bir uygulama bulunmamaktadır. Kurumlar vergisi beyannameleri hesap döneminin kapandığı ayı takip eden dördüncü ayın 25'inci günü akşamına kadar bağlı bulunulan vergi dairesine verilir.

Vergi incelemesine yetkili makamlar beş yıl zarfında muhasebe kayıtlarını inceleyebilir ve hatalı işlem tespit edilirse yapılacak vergi tarhiyatı nedeniyle ödenecek vergi miktarları değişebilir.

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

31 Mart 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla vergi tutarları aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2023	31 Aralık 2022
Ödenecek kurumlar vergisi ve gelir vergisi	887.164	1.135.357
Peşin ödenen vergiler	(1.548.257)	(1.497.320)
Ödenecek vergiler, net	(661.093)	(361.963)
	1 Ocak-31 Mart 2023	1 Ocak-31 Mart 2022
Câri yıl vergi gideri	-	(305.290)
Ertelenmiş vergi (geliri)/gideri	(363.111)	36.805
Toplam vergi gideri (-)	(363.111)	(268.485)

KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2023 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

21. ÖZKAYNAKLAR

Grup'un 31 Mart 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla kayıtlı sermayesi aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2023	31 Aralık 2022
Kayıtlı sermaye limiti	500.000.000	500.000.000
Onaylanmış ve ödenmiş sermaye	40.000.000	40.000.000

Grup'un 31 Mart 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir:

Hissedarlar	31 Mart 2023		31 Aralık 2022	
	Pay %	Tutar	Pay %	Tutar
Koray Gayrimenkul ve Yatırım A.Ş. (*)	51,00	20.400.000	51,00	20.400.000
Diğer (Halka açık kısım)	49,00	19.600.000	49,00	19.600.000
Toplam	100,0	40.000.000	100,0	40.000.000
Sermaye düzeltmesi		91.449.175		91.449.175
Toplam ödenmiş sermaye		131.449.175		131.449.175

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

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

Şirket'in 40.000.000 TL tutarındaki yasal sermayesini oluşturan 40.000.000.000 adet 1., 2. ve 3. tertip hisse senetlerinin nama yazılı 20.400.000.000 adedi, A grubu; kalan hamiline yazılı 19.600.000.000 adedi ise B grubudur.

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

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

Ortaklıklar, kârlarını genel kurulları tarafından belirlenecek kâr dağıtım politikaları çerçevesinde ve ilgili mevzuat hükümlerine uygun olarak genel kurul kararıyla dağıtır. Söz konusu tebliğ kapsamında, asgari bir dağıtım oranı tespit edilmemiştir. Şirketler esas sözleşmelerinde veya kâr dağıtım politikalarında belirlenen şekilde kâr payı öderler. Ayrıca, kâr paylarının eşit veya farklı tutarlı taksitler halinde ödenebilecektir ve ara dönem finansal tablolarda yer alan kâr üzerinden nakden kâr payı avansı dağıtılabilir.

KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2023 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

21. ÖZKAYNAKLAR (Devamı)

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

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

Kârdan ayrılan kısıtlanmış yedekler önceki dönemlerin kârından, kanun veya sözleşme kaynaklı zorunluluklar nedeniyle veya kâr dağıtım dışındaki belli amaçlar (örneğin iştirak satış kazançlarından vergi avantajı elde edebilmek) için ayrılmış yedeklerdir. Bu yedekler, yasal kayıtlardaki tutarları üzerinden gösterilecek olup, TFRS çerçevesinde yapılan değerlemelerde ortaya çıkan farklılıklar geçmiş yıllar kâr/zararıyla ilişkilendirilir. Sermaye Piyasası Kurulu'nun 2013/19 no'lu bülteninde belirtilen bu maddeye istinaden önceki dönem ve bu dönem yasal yedek rakamı da kârdan ayrılan kısıtlanmış yedekler rakamına ilave edilerek gösterilmiştir. Kârdan ayrılan kısıtlanmış yedekler 31 Mart 2023 tarihi itibarıyla 5.228.249 TL'dir (31 Aralık 2022: 5.228.249 TL).

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

	31 Mart 2023	31 Aralık 2022
Aktüeryal kazanç (Not 18)	(445.002)	(2.141.536)
Ertelenmiş vergi (Not 21)	123.638	415.826
Toplam	(321.364)	(1.725.710)

31 Mart 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla kontrol gücü olmayan payların hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2023	31 Aralık 2022
1 Ocak	1.651.872	1.662.752
Temettü	-	(730.665)
Kâr veya zarar tablosu - azınlık payları	43.371	1.534.803
Diğer kapsamlı gelir/(gider) tablosu	(242.330)	(815.018)
31 Mart/Aralık	1.452.913	1.651.872

KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2023 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

22. HÂSILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ

31 Mart 2023 ve 31 Mart 2022 tarihleri itibarıyla Şirket'in hâsılat ve satışlarının maliyeti detayları aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak-31 Mart 2023	1 Ocak-31 Mart 2022
Hâsılat	40.217.429	24.058.630
Satışların maliyeti	(34.830.600)	(19.617.086)
Brüt kâr	5.386.829	4.441.544

23. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER

31 Mart 2023 ve 31 Mart 2022 tarihleri itibarıyla esas faaliyetlerden diğer gelir ve giderlerin detayları aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak-31 Mart 2023	1 Ocak-31 Mart 2022
Teşvik Gelirleri	33.376	-
Ticari alacak reeskont geliri	11.809	-
Konusu kalmayan karşılık gelirleri	-	41.035
Diğer	787.727	141.381
	832.912	182.416
	1 Ocak-31 Mart 2023	1 Ocak-31 Mart 2022
Kur farkı giderleri (*)	(11.376.811)	-
Diğer	(432.989)	(493.433)
	(11.809.800)	(493.433)

KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2023 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

24. FİNANSMAN GELİRLERİ VE GİDERLERİ

31 Mart 2023 ve 31 Mart 2022 tarihleri itibarıyla finansman gelirlerinin detayları aşağıdaki gibidir:

Finansman gelirleri	1 Ocak-31 Mart 2023	1 Ocak-31 Mart 2022
Faiz geliri	881.989	1.343.929
Kur farkı geliri	314.350	446.332
	1.196.339	1.790.261

1 Ocak-31 Mart 2023 ve 1 Ocak-31 Mart 2022 tarihleri itibarıyla finansman giderlerinin detayları aşağıdaki gibidir:

Finansman giderleri	1 Ocak-31 Mart 2023	1 Ocak-31 Mart 2022
Kiralama işlemleri faiz giderleri	(3.739.090)	(101.213)
Kur farkı gideri	(397.510)	(36.539)
	(4.136.600)	(137.752)

25. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

31 Mart 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla ilişkili taraflardan alacaklar, ilişkili taraflara borçlar ve ilişkili taraflarda bulunan nakit ve nakit benzeri değerlerin detayları aşağıdaki gibidir:

İlişkili taraflardan kısa vadeli alacaklar	31 Mart 2023	31 Aralık 2022
Koray Gayrimenkul ve Yatırım A.Ş.	348.707	-
	348.707	-
	31 Mart 2023	31 Aralık 2022
İlişkili taraflara kısa vadeli borçlar		
Koray Sigorta Aracılık Hizmetleri A.Ş.	239.611	-
Koray Yapı Endüstrisi ve Ticaret A.Ş.	116.600	-
Orhun Kartal	-	35.473.957
Vehbi Ergin Öztürk	-	7.601.564
Ahmet Salahattin Şakarcan	-	7.601.564
İlişkili taraflara ticari borçlar reeskontu	-	(1.480.877)
Diğer	517	792
	356.728	49.197.000

KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2023 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

25. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

	31 Mart 2023	31 Aralık 2022
İlişkili taraflara uzun vadeli borçlar		
Orhun Kartal	-	186.324.697
Vehbi Ergin Öztürk	-	39.926.726
Ahmet Salahattin Şakarcan	-	39.926.726
İlişkili taraflara ticari borçlar reeskontu	-	(15.375.270)
	-	250.802.879

	31 Mart 2023	31 Aralık 2022
İlişkili taraflara kısa vadeli diğer borçlar		
Koray Gayrimenkul ve Yatırım A.Ş. (*)	-	25.900.000
	-	25.900.000

Kısa vadeli borçlanmalar

	31 Mart 2023	31 Aralık 2022
İlişkili Taraflardan Kısa Vadeli Borçlanmalar		
Faaliyet kiralamasından borçlar		
Sunsis Enerji Sistemleri İzleme ve Yönetim A.Ş. (***)	506.534	509.784
	506.534	509.784

Uzun vadeli borçlanmalar

	31 Mart 2023	31 Aralık 2022
İlişkili Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmalar		
Faaliyet kiralamasından borçlar		
Sunsis Enerji Sistemleri İzleme ve Yönetim A.Ş. (***)	1.698.473	1.767.485
	1.698.473	1.767.485

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

	31 Mart 2023	31 Aralık 2022
İlişkili taraflara kısa vadeli peşin ödenmiş giderler		
Koray Yapı Endüstrisi ve Tic. A.Ş.	253.156	-
	253.156	-

	31 Mart 2023	31 Aralık 2022
Ertelenmiş gelirler		
Orhun Kartal	141.073.464	-
Vehbi Ergin Öztürk	30.147.644	-
Ahmet Salahattin Şakarcan	31.121.895	-
Koray Gayrimenkul ve Yatırım A.Ş.	11.788.956	-
	214.131.959	-

KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2023 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

25. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

31 Mart 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihlerinde sona eren dönemlerine ait ilişkili taraflarla yapılan önemli işlemlerin özeti aşağıda verilmiştir:

İlişkili taraflara yapılan satışlar (*)	1 Ocak-31 Mart 2023	1 Ocak-31 Mart 2022
Ortaklar		
Koray Gayrimenkul Yatırım A.Ş.	105.852	81.004
Diğer		
Hüseyin Ayduk Esat Koray	102.363	86.106
Kartal Yenilenebilir Enerji Üretim A.Ş.	43.504	-
Hun Yenilenebilir Enerji Üretim A.Ş.	40.004	-
Sunsis Enerji Sistemleri İzleme ve Yönetim A.Ş.	20.905	161.589
Krtl Gayrimenkul ve Danışmanlık A.Ş.	-	16.930
Toplam	312.628	345.629

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

İlişkili taraflardan yapılan hizmet alımları	1 Ocak-31 Mart 2023	1 Ocak-31 Mart 2022
Ortaklar		
Koray Gayrimenkul Yatırım A.Ş.	3.647.477	143.922
Diğer ilişkili kuruluşlar		
Sunsis Enerji Sistemleri İzleme ve Yönetim A.Ş.	362.372	4.620
Koray Sigorta Aracılık Hizmetleri A.Ş.	319.611	46.773
Hüseyin Ayduk Esat Koray	49.002	29.828
Krtl Gayrimenkul ve Danışmanlık A.Ş.	4.303	2.132
	4.382.765	227.274

Grup üst düzey yönetim kadrosunu, yönetim kurulu üyeleri, genel müdür ve genel müdür yardımcılarını olarak belirlemiştir. Üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar tutarı, maaş, primler, SGK işveren primi, işsizlik, işveren primi ile yönetim kurulu üyelerine ödenen huzur hakkını içermektedir.

31 Mart 2023 tarihi itibarıyla Grup'un Yönetim Kurulu üyelerine, genel müdür ve yardımcılarına sağlanan faydalar 1.583.113 TL 'dir (31 Mart 2022: 877.977 TL).

KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2023 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

26. YABANCI PARA POZİSYONU

31 Mart 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihleri itibarıyla Şirket tarafından tutulan yabancı para varlıklar ve borçların TL karşılıkları aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2023	31 Aralık 2022
Döviz cinsinden varlıklar	10.237.835	13.299.215
Döviz cinsinden yükümlülükler	(204.953.956)	(495.585.768)
Net döviz pozisyonu	(194.716.121)	(482.286.553)

Döviz pozisyonu tablosu						
31 Mart 2023			31 Aralık 2022			
	TL Karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	ABD Doları	Avro	TL Karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	ABD Doları	Avro
Parasal finansal varlıklar (Kasa, Banka hesapları dahil)	10.237.835	534.724	-	13.299.215	710.433	778
Ticari alacaklar	-	-	-	-	-	-
Toplam varlıklar	10.237.835	534.724	-	13.299.215	710.433	778
Finansal yükümlülükler	-	-	-	-	-	-
Kısa vadeli ticari borçlar	97.501.005	5.092.500	-	80.009.061	4.278.948	-
Uzun vadeli ticari borçlar	107.452.951	5.612.292	-	415.576.707	22.225.374	-
Toplam yükümlülükler	204.953.956	10.704.792	-	495.585.768	26.504.322	-
Net yabancı para varlıklar/(yükümlülükler) pozisyonu	(194.716.121)	(10.170.068)	-	(482.286.553)	(25.793.889)	778

Grup'un 31 Mart 2023 ve 31 Aralık 2022 tarihi itibarıyla elinde bulundurduğu yabancı para cinsinden varlıkları ve yükümlükleri sebebi ile döviz kurundaki değişimlere duyarlılığı aşağıdaki gibidir:

31 Mart 2023				
	Kâr/(zarar)		Özkaynaklar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
ABD Doları'nın TL karşısında %20 değerlenmesi/değer kaybetmesi halinde				
1. ABD Doları net yükümlülük sebebi ile oluşan kâr/(zarar)	(38.943.224)	38.943.224	(38.943.224)	38.943.224
2. ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
3. ABD Doları net etki (1+2)	(38.943.224)	38.943.224	(38.943.224)	38.943.224
Euro'nun TL karşısında %20 değerlenmesi/değer kaybetmesi halinde				
4. Euro net varlık sebebi ile oluşan kâr/(zarar)	-	-	-	-
5. Euro riskinden korunan kısım	-	-	-	-
6. Euro net etki (4+5)	-	-	-	-
Toplam (3+6)	(38.943.224)	38.943.224	(38.943.224)	38.943.224

KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2023 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

26. YABANCI PARA POZİSYONU (Devamı)

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

27. BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Bulunmamaktadır.

KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2023 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

31 Mart 2023 tarihi itibarıyla, 13 Haziran 2013 tarih ve 28676 sayılı Resmi Gazete’de yayınlanan Seri II, 14.1 no’lu “Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği”nin 16. Maddesi uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğinde olup 28 Mayıs 2013 tarihinde 28660 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Seri: III, No: 48.1 sayılı “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği” ve 2 Ocak 2019 tarihinde 30643 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Seri: III, No: 48.1.ç sayılı “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliği” nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır.

9/10/2020 tarihli ve 31269 sayılı Resmi Gazete’de Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği (III-48.1)’nde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ (III-48.1.e) yayımlanmıştır.

Ayrıca, bu dipnotta yer verilen bilgiler Grup’un konsolide olmayan verileridir ve bu veriler konsolide finansal tablolarda yer verilen bilgilerle örtüşmeyebilir.

	Konsolide Olmayan (Bireysel) Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	İlgili Düzenleme	31 Mart 2023 (TL)	31 Aralık 2022 (TL)
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(b)	30.200.977	13.991.147
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)	603.465.442	575.096.436
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		25.353.541	11.542.538
D	Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 3/(p)	681.765.085	600.835.462
E	Finansal Borçlar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 31	2.205.007	2.277.269
F	Diğer Finansal Yükümlülükler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 31	-	-
G	Finansal Kiralama Borçları	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 31	-	-
H	İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 23/(f)	-	25.900.000
İ	Özkaynaklar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 31	21.667.602	38.086.067
	Diğer Kaynaklar		657.892.476	534.572.126
D	Toplam Kaynaklar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 3/(p)	681.765.085	600.835.462
	Konsolide Olmayan (Bireysel) Diğer Finansal Bilgiler	İlgili Düzenleme	31 Mart 2023 (TL)	31 Aralık 2022 (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 Cârî-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat/Katılma Hesabı	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(b)	30.200.977	13.991.147
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	İşletmecî 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	1.593.050
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)	16.119.338	13.963.287

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ (Devamı)

	Portföy Sınırlamaları	İlgili Düzenleme	Hesaplama	Asgari/Azami Oran	31 Mart 2023 (TL)	31 Aralık 2022 (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	88,52%	95,72%
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(b)	(A+C-A1)/D	Azami %49	4,46%	2,36%
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%	0,03%
7	Borçlanma Sınırı	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 31	(E+F+G+H+J)/İ	Azami %500	17,53%	78,17%
8	Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat/Özel Cârî-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat/Katılma Hesabı	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(b)	(A2-A1)/D	Azami %10	4,43%	2,33%
9	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 22/(l)	L/D	Azami %10	2,36%	2,32%

.....