

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

1 OCAK - 31 ARALIK 2021 HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLAR VE
BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU



BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (Eski unvanıyla Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.) Genel Kurulu'na

A. Konsolide Finansal Tabloların Bağımsız Denetimi

1. Görüş

Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (Eski unvanıyla Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.)'nin ("Şirket") ve bağlı ortaklıklarının (hep birlikte "Grup" olarak anılacaktır) 31 Aralık 2021 tarihli konsolide finansal durum tablosu ile aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait; konsolide kâr veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu, konsolide özkaynaklar değişim tablosu ve konsolide nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarının özeti de dâhil olmak üzere konsolide finansal tablo dipnotlarından oluşan konsolide finansal tablolarını denetlemiş bulunuyoruz.

Görüşümüze göre, ilişikteki konsolide finansal tablolar Grup'un 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla konsolide finansal durumunu ve aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait konsolide finansal performansını ve konsolide nakit akışlarının Türkiye Finansal Raporlama Standartları'na ("TFRS'lere") uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır.

2. Görüşün Dayanağı

Yaptığımız bağımsız denetim, Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yayımlanan Türkiye Denetim Standartları'nın bir parçası olan Bağımsız Denetim Standartları'na ("BDS") uygun olarak yürütülmüştür. Bu standartlar kapsamındaki sorumluluklarımız, raporumuzun "Bağımsız Denetçinin Konsolide Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları" bölümünde ayrıntılı bir şekilde açıklanmıştır. KGK tarafından yayımlanan Bağımsız Denetçiler için Etik Kurallar (Bağımsızlık Standartları Dahil) ("Etik Kurallar") ile konsolide finansal tabloların bağımsız denetimiyle ilgili mevzuatta yer alan etik hükümlere uygun olarak Grup'tan bağımsız olduğumuzu beyan ederiz. Etik Kurallar ve mevzuat kapsamındaki etiğe ilişkin diğer sorumluluklar da tarafımızca yerine getirilmiştir. Bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bağımsız denetim kanıtlarının, görüşümüzün oluşturulması için yeterli ve uygun bir dayanak oluşturduğuna inanıyoruz.

3. Kilit Denetim Konuları

Kilit denetim konuları, mesleki muhakememize göre cari döneme ait konsolide finansal tabloların bağımsız denetiminde en çok önem arz eden konulardır. Kilit denetim konuları, bir bütün olarak konsolide finansal tabloların bağımsız denetimi çerçevesinde ve konsolide finansal tablolara ilişkin görüşümüzün oluşturulmasında ele alınmış olup, bu konular hakkında ayrı bir görüş bildirmiyoruz.

<i>Kilit denetim konuları</i>	<i>Konunun denetimde nasıl ele alındığı</i>
<p>Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerlerinin belirlenmesine ilişkin yapılan değerlendirme çalışmaları</p> <p>Dipnot 2 ve 10'da belirtildiği üzere, Grup yatırım amaçlı gayrimenkullerini gerçeğe uygun değerinden muhasebeleştirilmektedir. 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller, Grup'un toplam konsolide varlıklarının %61'ini oluşturmakta olup toplam değeri 74.875.827 TL'dir.</p> <p>31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin bağımsız değerlendirme eksperleri tarafından tespit edilen gerçeğe uygun değerleri; Genel Müdür Yardımcısı, İş Geliştirme Yönetmeni ve İmar Mevzuat Müdürü tarafından değerlendirilmiş olup, söz konusu değerler konsolide finansal tablolarda yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri olarak esas alınmıştır.</p> <p>Grup'un yatırım amaçlı gayrimenkullerinin değerlemesi, önemli muhakeme alanlarını içerir ve önel varsayımlarda bulunulmasını gerektirir.</p> <p>Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerinin belirlenmesine ilişkin yapılan çalışma, yatırım amaçlı gayrimenkullerin kayıtlı değerinin gerek Grup'un toplam varlıklarının önemli bir kısmını oluşturması, gerekse değerlemelerin önel niteliği, önemli varsayım ve muhakemeler içermesi sebebiyle kilit denetim konusu olarak belirlenmiştir.</p>	<p>Uygulanan prosedürler:</p> <p>Kontrollerin değerlendirilmesi:</p> <p>Grup'un atamış olduğu Değerleme Eksperti tarafından hazırlanan değerlendirme raporu üzerinde Genel Müdür Yardımcısı, İş Geliştirme Yönetmeni ve İmar Mevzuat Müdürü'nün gerçekleştirdiği kontrollerin tasarımı ve uygulamasını test ettik.</p> <p>Yönetim tarafından seçilen eksperlerin değerlendirilmesi:</p> <p>Değerleme Eksperti'nin yeterliliğini, ehliyetini ve tarafsızlığını değerlendirdik. Ayrıca, icra edilen çalışmanın kapsamı ve anlaşmanın şartlarını göz önünde bulundurarak kendisinin bağımsızlığını da değerlendirdik.</p> <p>Değerleme çalışmalarında kullanılan girdi ve varsayımların değerlendirilmesi:</p> <p>Grup'un Değerleme Eksperti tarafından hazırlanan değerlendirme raporunu, uygulanan değerlendirme yöntemi ve kullanılan varsayımlarının uygunluğunu değerlendirdik. Kullanılan varsayımları, piyasa verileri ile karşılaştırarak bulgularımızı Grup'un Değerleme Eksperti ile değerlendirdik.</p> <p>Grup'un portföyündeki gayrimenkullerin tamamının değerleri Pazar Yaklaşımı yöntemi ile tespit edilmiştir. Değerleme raporunda yer alan ve tespit edilen gayrimenkul değeri üzerinde önemli etkisi olan girdilerin, birim satış değeri gibi, tutarlılığını gözlemlenebilen piyasa fiyatları ile karşılaştırarak takdir edilen değerlerin kabul edilebilir bir aralıkta olup olmadığını değerlendirdik.</p> <p>Konsolide finansal tablo açıklamalarının değerlendirilmesi:</p> <p>Dipnot 2 ve 10'da yer alan yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri ile ilgili açıklamaların değerlendirme eksper raporunda yer alan bilgilerle uyumunu inceledik.</p> <p>Uygulanan prosedürler neticesinde önemli bir bulgumuz olmamıştır.</p>



4. Yönetimin ve Üst Yönetimden Sorumlu Olanların Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Sorumlulukları

Grup yönetimi; konsolide finansal tabloların TFRS'lere uygun olarak hazırlanmasından, gerçeğe uygun bir biçimde sunumundan ve hata veya hile kaynaklı önemli yanlışlık içermeyecek şekilde hazırlanması için gerekli gördüğü iç kontrolden sorumludur.

Konsolide finansal tabloları hazırlarken yönetim; Grup'un sürekliliğini devam ettirme kabiliyetinin değerlendirilmesinden, gerektiğinde süreklilikle ilgili hususları açıklamaktan ve Grup'u tasfiye etme ya da ticari faaliyeti sona erdirmeye niyeti ya da mecburiyeti bulunmadığı sürece işletmenin sürekliliği esasını kullanmaktan sorumludur.

Üst yönetimden sorumlu olanlar, Grup'un finansal raporlama sürecinin gözetiminden sorumludur.

5. Bağımsız Denetçinin Konsolide Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları

Bir bağımsız denetimde, biz bağımsız denetçilerin sorumlulukları şunlardır:

Amacımız, bir bütün olarak finansal tabloların hata veya hile kaynaklı önemli yanlışlık içerip içermediğine ilişkin makul güvence elde etmek ve görüşümüzü içeren bir bağımsız denetçi raporu düzenlemektir. BDS'lere uygun olarak yürütülen bir bağımsız denetim sonucunda verilen makul güvence; yüksek bir güvence seviyesidir ancak, var olan önemli bir yanlışlığın her zaman tespit edileceğini garanti etmez. Yanlışlıklar hata veya hile kaynaklı olabilir. Yanlışlıkların, tek başına veya toplu olarak, finansal tablo kullanıcılarının bu konsolide tablolara istinaden alacakları ekonomik kararları etkilemesi makul ölçüde bekleniyorsa bu yanlışlıklar önemli olarak kabul edilir.

BDS'lere uygun olarak yürütülen bağımsız denetimin gereği olarak, bağımsız denetim boyunca mesleki muhakememizi kullanmakta ve meslekî şüpheciliğimizi sürdürmekteyiz. Tarafımızca ayrıca:

- Konsolide finansal tablolardaki hata veya hile kaynaklı "önemli yanlışlık" riskleri belirlenmekte ve değerlendirilmekte; bu risklere karşılık veren denetim prosedürleri tasarlanmakta ve uygulanmakta ve görüşümüze dayanak teşkil edecek yeterli ve uygun denetim kanıtı elde edilmektedir. Hile; muvazaa, sahtekârlık, kasıtlı ihmal, gerçeğe aykırı beyan veya iç kontrol ihlali fiillerini içerebildiğinden, hile kaynaklı önemli bir yanlışlığı tespit edememe riski, hata kaynaklı önemli bir yanlışlığı tespit edememe riskinden yüksektir.
- Grup'un iç kontrolünün etkinliğine ilişkin bir görüş bildirmek amacıyla değil ama duruma uygun denetim prosedürlerini tasarlamak amacıyla denetimle ilgili iç kontrol değerlendirilmektedir.
- Yönetim tarafından kullanılan muhasebe politikalarının uygunluğu ile yapılan muhasebe tahminleri ile ilgili açıklamaların makul olup olmadığı değerlendirilmektedir.



- Elde edilen denetim kanıtlarına dayanarak Grup'un sürekliliğini devam ettirme kabiliyetine ilişkin ciddi şüphe oluşturabilecek olay veya şartlarla ilgili önemli bir belirsizliğin mevcut olup olmadığı hakkında ve yönetimin işletmenin sürekliliği esasının kullanılmasının uygunluğu hakkında sonuca varılmaktadır. Önemli bir belirsizliğin mevcut olduğu sonucuna varmamız hâlinde, raporumuzda, finansal tablolardaki ilgili açıklamalara dikkat çekmemiz ya da bu açıklamaların yetersiz olması durumunda olumlu görüş dışında bir görüş vermemiz gerekmektedir. Vardığımız sonuçlar, bağımsız denetçi raporu tarihine kadar elde edilen denetim kanıtlarına dayanmaktadır. Bununla birlikte, gelecekteki olay veya şartlar Grup'un sürekliliğini sona erdirebilir.
- Konsolide finansal tabloların açıklamaları dâhil olmak üzere, genel sunumu, yapısı ve içeriği ile bu tabloların, temelini oluşturan işlem ve olayları gerçeğe uygun sunumu sağlayacak şekilde yansıtıp yansıtmadığı değerlendirilmektedir.
- Konsolide finansal tablolar hakkında görüş vermek amacıyla, Grup içerisindeki işletmelere veya faaliyet bölümlerine ilişkin finansal bilgiler hakkında yeterli ve uygun denetim kanıtı elde edilmektedir. Grup denetiminin yönlendirilmesinden, gözetiminden ve yürütülmesinden sorumluyuz. Verdiğimiz denetim görüşünden de tek başımıza sorumluyuz.

Diğer hususların yanı sıra, denetim sırasında tespit ettiğimiz önemli iç kontrol eksiklikleri dâhil olmak üzere, bağımsız denetimin planlanan kapsamı ve zamanlaması ile önemli denetim bulgularını üst yönetimden sorumlu olanlara bildirmekteyiz.

Bağımsızlığa ilişkin etik hükümlere uygunluk sağladığımızı üst yönetimden sorumlu olanlara bildirmiş bulunmaktayız. Ayrıca bağımsızlık üzerinde etkisi olduğu düşünülebilecek tüm ilişkiler ve diğer hususlar ile varsa, tehditleri ortadan kaldırmak amacıyla atılan adımlar ile alınan önlemleri üst yönetimden sorumlu olanlara iletmiş bulunmaktayız.

Üst yönetimden sorumlu olanlara bildirilen konular arasından, cari döneme ait konsolide finansal tabloların bağımsız denetiminde en çok önem arz eden konuları yani kilit denetim konularını belirlemekteyiz. Mevzuatın konunun kamuya açıklanmasına izin vermediği durumlarda veya konuyu kamuya açıklamanın doğuracağı olumsuz sonuçların, kamuya açıklamanın doğuracağı kamu yararını aşacağına makul şekilde beklendiği oldukça istisnai durumlarda, ilgili hususun bağımsız denetçi raporumuzda bildirilmemesine karar verebiliriz.



B. Mevzuattan Kaynaklanan Diğer Yükümlülükler

1. 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun ("TTK") 402. Maddesi'nin dördüncü fıkrası uyarınca, Şirket'in 1 Ocak - 31 Aralık 2021 hesap döneminde defter tutma düzeninin, kanun ile şirket esas sözleşmesinin finansal raporlamaya ilişkin hükümlerine uygun olmadığına dair önemli bir hususa rastlanmamıştır.
2. TTK'nın 402. Maddesi'nin dördüncü fıkrası uyarınca, Yönetim Kurulu tarafımıza denetim kapsamında istenen açıklamaları yapmış ve istenen belgeleri vermiştir.
3. TTK'nın 398. Maddesi'nin dördüncü fıkrası uyarınca düzenlenen Riskin Erken Saptanması Sistemi ve Komitesi Hakkında Denetçi Raporu 17 Şubat 2022 tarihinde Şirket'in Yönetim Kurulu'na sunulmuştur.

PwC Bağımsız Denetim ve
Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.

Baki Erdal, SMMM
Sorumlu Denetçi

İstanbul, 17 Şubat 2022

KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İÇİNDEKİLER	SAYFA
KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU (BİLANÇO).....	1 - 2
KONSOLİDE KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU	3
KONSOLİDE ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU	4
KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOLARI.....	5
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR.....	6-68
NOT 1 GRUP'UN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU.....	6-7
NOT 2 KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR.....	7-27
NOT 3 BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA.....	28-29
NOT 4 NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ.....	30
NOT 5 FİNANSAL YATIRIMLAR	31
NOT 6 KISAVE UZUN VADELİ BORÇLANMALAR	32
NOT 7 TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR.....	32-33
NOT 8 DİĞER ALACAK VE BORÇLAR	33-34
NOT 9 STOKLAR	34-35
NOT 10 YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER	35-36
NOT 11 KULLANIM HAKKI VARLIKLARI.....	36
NOT 12 MADDİ DURAN VARLIKLAR	37
NOT 13 MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR.....	38
NOT 14 DİĞER DÖNEN VARLIKLAR.....	38
NOT 15 KARŞILIKLAR, ŞARTA BAĞLI VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER	39-44
NOT 16 PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER	44
NOT 17 ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR KAPSAMINDA BORÇLAR	44
NOT 18 ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALARA İLİŞKİN KARŞILIKLAR	44-45
NOT 19 ERTELENMİŞ GELİRLER.....	45
NOT 20 DİĞER KISA VE UZUN VADELİ KARŞILIKLAR	46
NOT 21 VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ	46-48
NOT 22 ÖZKAYNAKLAR	49-51
NOT 23 HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ	51
NOT 24 NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER.....	52
NOT 25 ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER	53
NOT 26 YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER	53
NOT 27 FİNANSMAN GELİRLERİ VE GİDERLERİ	54
NOT 28 PAY BAŞINA KAZANÇ	54
NOT 29 BAĞIMSIZ DENETÇİ/BAĞIMSIZ DENETİM KURULUŞUNDAN ALINAN HİZMETLERE İLİŞKİN ÜCRETLER	54
NOT 30 İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI.....	55-58
NOT 31 FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ	58-66
NOT 32 BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR	66
EK DİPNOT PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ	67-68

KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2021 VE 2020 TARİHLERİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU (BİLANÇO)

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

	Dipnot Referansları	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2021	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2020
VARLIKLAR			
Dönen varlıklar		41.075.605	36.496.979
Nakit ve nakit benzerleri	4	17.545.438	13.580.293
Finansal yatırımlar	5	15.975.726	13.912.376
Ticari alacaklar			
- İlişkili taraflardan ticari alacaklar	7, 30	2.526	56.424
- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	7	4.285.949	3.772.285
Diğer alacaklar			
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	8	730.175	166.160
Stoklar	9	619	2.956.583
Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar	21	579.328	804.233
Peşin ödenmiş giderler	16	1.082.229	610.103
Diğer dönen varlıklar	14	873.615	638.522
Duran varlıklar		81.915.416	60.903.261
Ticari alacaklar			
- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	7	297.163	507.446
Diğer alacaklar			
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	8	274.085	360.820
Stoklar	9	1.504.793	1.425.097
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	10	74.875.827	56.811.924
Kullanım hakkı varlıkları	11	2.345.983	-
Maddi duran varlıklar	12	1.953.541	1.414.466
Maddi olmayan duran varlıklar	13	164.782	15.265
Ertelenmiş vergi varlığı	21	499.242	368.243
Toplam varlıklar		122.991.021	97.400.240

Takip eden açıklama ve dipnotlar konsolide finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 ARALIK 2021 VE 2020 TARİHLERİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU (BİLANÇO)**

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

	Dipnot Referansları	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2021	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2020
KAYNAKLAR			
Kısa vadeli yükümlülükler		9.478.689	7.913.939
Kısa vadeli borçlanmalar			
- Kiralama İşlemlerinden Borçlar	6	225.207	-
Ticari borçlar			
- İlişkili taraflara borçlar	7, 30	594	577.176
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	7	4.859.998	2.832.777
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	17	1.237.616	1.094.671
Diğer borçlar			
- İlişkili taraflara diğer borçlar	8, 30	-	273.849
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	8	332.163	215.969
Ertelenmiş gelirler (müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerin dışında kalanlar)	19	327.576	350.695
Kısa vadeli karşılıklar			
- Diğer kısa vadeli karşılıklar	20	2.495.535	2.568.802
Uzun vadeli yükümlülükler		5.748.309	5.720.503
Uzun vadeli borçlanmalar			
- Kiralama İşlemlerinden Borçlar	6	2.265.112	-
Diğer borçlar			
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	8	284.868	369.361
Uzun vadeli karşılıklar			
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar	18	2.081.329	2.232.528
- Diğer uzun vadeli karşılıklar	20	1.117.000	3.118.614
Özkaynaklar		107.764.023	83.765.798
Ana ortaklığa ait özkaynaklar		106.101.271	82.359.271
Ödenmiş sermaye	22	40.000.000	40.000.000
Sermaye düzeltme farkları	22	91.449.175	91.449.175
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler			
- Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları (kayıpları)		(1.245.909)	(886.560)
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	22	5.228.249	5.228.249
Geçmiş yıllar karları veya zararları		(53.431.593)	(54.971.989)
Net dönem karı veya zararı		24.101.349	1.540.396
Kontrol gücü olmayan paylar	22	1.662.752	1.406.527
Toplam kaynaklar		122.991.021	97.400.240

Takip eden açıklama ve dipnotlar konsolide finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2021 VE 2020 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT KONSOLİDE KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU

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

	Dipnot Referansları	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2021	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2020
Kar veya zarar kısmı			
Hasılat	23	61.043.046	49.780.650
Satışların maliyeti (-)	23	(48.493.300)	(39.283.261)
Brüt kar/(zarar)		12.549.746	10.497.389
Genel yönetim giderleri (-)	24	(11.312.713)	(10.565.847)
Pazarlama giderleri (-)	24	(729.769)	(860.291)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	25	19.782.739	3.741.250
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	25	(3.549.737)	(3.076.063)
Esas faaliyet karı/(zararı)		16.740.266	(263.562)
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	26	2.319.821	1.491.779
Finansman geliri/(gideri) öncesi faaliyet karı/(zararı)		19.060.087	1.228.217
Finansman gelirleri	27	8.606.847	2.400.025
Finansman giderleri (-)	27	(1.722.743)	(1.014.084)
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi karı/(zararı)		25.944.191	2.614.158
Sürdürülen faaliyetler vergi (gideri)/geliri		(782.114)	(432.697)
Dönem vergi (gideri)/geliri	21	(813.583)	(580.511)
Ertelenmiş vergi geliri/(gideri)	21	31.469	147.814
Sürdürülen faaliyetler dönem karı/(zararı)		25.162.077	2.181.461
Dönem karı/(zararı)		25.162.077	2.181.461
Dönem karının/(zararının) dağılımı			
Kontrol gücü olmayan paylar		1.060.728	641.065
Ana ortaklık payları		24.101.349	1.540.396
Pay başına kazanç/(zarar)			
Sürdürülen faaliyetlerden pay başına kazanç/(zarar)	28	0,6025	0,0385
Diğer kapsamlı gelir/(gider) kısmı			
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar			
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm (kayıpları)/kazançları	18	(653.957)	10.802
Ertelenmiş vergi geliri/(gideri)		99.530	5.545
Diğer kapsamlı (gider)/gelir	22	(554.427)	16.347
TOPLAM KAPSAMLI GELİR		24.607.650	2.197.808
Toplam kapsamlı gelirin/(giderin) dağılımı			
Kontrol gücü olmayan paylar		865.650	630.198
Ana ortaklık payları		23.742.000	1.567.610

Takip eden açıklama ve dipnotlar konsolide finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır

KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2021 VE 2020 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT KONSOLİDE ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU

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

	Ödenmiş sermaye	Sermaye enflasyon düzeltmesi	Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelir/giderler	Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazanç/ (kayıpları)	Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	Birikmiş karlar/(zararlar)		Kontrol gücü olmayan paylar	Toplam özkaynaklar	
						Geçmiş yıllar zararları	Net dönem karı/(zararı)			
1 Ocak 2021	40.000.000	91.449.175		(886.560)	5.228.249	(54.971.989)	1.540.396	82.359.271	1.406.527	83.765.798
Transferler	-	-	-	-	-	1.540.396	(1.540.396)	-	-	-
Kar payları	-	-	-	-	-	-	-	-	(609.425)	(609.425)
<i>Diğer kapsamlı gelir (gider)</i>	-	-	(359.349)	-	-	-	(359.349)	(195.078)	(554.427)	(554.427)
<i>Net dönem karı (zararı)</i>	-	-	-	-	-	-	24.101.349	24.101.349	1.060.728	25.162.077
Toplam kapsamlı gelir (gider)	-	-	(359.349)	-	-	-	24.101.349	23.742.000	865.650	24.607.650
31 Aralık 2021	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
1 Ocak 2020	40.000.000	91.449.175		(913.774)	5.228.249	(58.850.302)	3.878.313	80.791.661	1.141.461	81.933.122
Transferler	-	-	-	-	-	3.878.313	(3.878.313)	-	-	-
Kar payları	-	-	-	-	-	-	-	-	(365.132)	(365.132)
<i>Diğer kapsamlı gelir (gider)</i>	-	-	27.214	-	-	-	27.214	(10.867)	16.347	16.347
<i>Net dönem karı (zararı)</i>	-	-	-	-	-	-	1.540.396	1.540.396	641.065	2.181.461
Toplam kapsamlı gelir (gider)	-	-	27.214	-	-	-	1.540.396	1.567.610	630.198	2.197.808
31 Aralık 2020	40.000.000	91.449.175		(886.560)	5.228.249	(54.971.989)	1.540.396	82.359.271	1.406.527	83.765.798

Takip eden açıklama ve dipnotlar konsolide finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2021 VE 2020 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOLARI

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

	Dipnot referansları	Bağımsız denetimden geçmiş 1 Ocak - 31 Aralık 2021	Bağımsız denetimden geçmiş 1 Ocak - 31 Aralık 2020
İşletme faaliyetlerinden nakit akışları		3.397.942	(1.049.068)
Dönem karı/(zararı)		25.162.077	2.181.461
Dönem net karı/(zararı) mutabakatı ile ilgili düzeltmeler		(18.128.993)	(2.069.223)
Amortisman ve itfa gideri ile ilgili düzeltmeler	11, 12, 13	392.289	129.323
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler		987.881	2.024.312
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar (iptali) ile ilgili düzeltmeler		151.563	476.168
Dava ve/veya ceza karşılıkları (iptali) ile ilgili düzeltmeler		-	545.799
Sektörel gereksinimler çerçevesinde ayrılan karşılıklar (iptali) ile ilgili düzeltmeler		836.318	1.002.345
Faiz (gelirleri)/giderleri ile ilgili düzeltmeler	27	(952.819)	(843.327)
Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer kayıpları/(kazançları) ile ilgili düzeltmeler	10, 25	(13.378.903)	(3.048.924)
Vergi (geliri)/gideri ile ilgili düzeltmeler	21	782.114	432.697
Maddi duran varlıkların elden çıkarılmasından kaynaklanan kayıplar/(kazançlar) ile ilgili düzeltmeler		(4.321.740)	(137.160)
Yatırım amaçlı gayrimenkullerin elden çıkarılmasından kaynaklanan kayıplar (kazançlar) ile ilgili düzeltmeler	25	(1.523.614)	(593.614)
Kar/(zarar) mutabakatı ile ilgili diğer düzeltmeler	25	(114.201)	(32.530)
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler		821.454	2.515.405
Finansal yatırımlardaki azalış/(artış)	5	(2.063.350)	1.113.110
Ticari alacaklardaki azalış/(artış) ile ilgili düzeltmeler	7	(135.282)	1.337.916
Faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki azalış/(artış) ile ilgili düzeltmeler		(1.184.499)	651.318
Stoklardaki azalışlar/(artışlar) ile ilgili düzeltmeler	9	2.876.268	(218.787)
Ticari borçlardaki artış/(azalış) ile ilgili düzeltmeler	7	1.450.639	(413.536)
Faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış/(azalış) ile ilgili düzeltmeler		(99.203)	(31.209)
Ertelenmiş gelirlerdeki (müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerin dışında kalanlar) artış/(azalış)		(23.119)	76.593
Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları		7.854.538	2.627.643
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar kapsamında yapılan ödemeler		(956.719)	(263.645)
Vergi iadeleri/(ödemeleri)		(588.678)	(686.889)
Diğer nakit girişleri/(çıkışları)		(2.911.199)	(2.726.177)
Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları		288.936	3.202.823
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların satışından kaynaklanan nakit girişleri	12, 13	5.509.027	137.830
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları	12, 13	(2.058.705)	(73.621)
Yatırım amaçlı gayrimenkul satımından kaynaklanan nakit girişleri		6.138.614	3.138.614
Yatırım amaçlı gayrimenkul alımından kaynaklanan nakit çıkışları		(9.300.000)	-
Finansman faaliyetlerinden nakit akışları		284.805	808.814
Ödenen temettüleri		(609.425)	(91.283)
Alınan faiz		1.131.730	900.097
Kira sözleşmelerinden kaynaklanan borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları		(237.500)	-
Nakit ve nakit benzerlerindeki net artış/(azalış)		3.971.683	2.962.569
Dönem başı nakit ve nakit benzerleri	4	13.572.694	10.610.125
Dönem sonu nakit ve nakit benzerleri	4	17.544.377	13.572.694

Takip eden açıklama ve dipnotlar konsolide finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2021 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 Olağan Üstü Genel Kurul Toplantısı’nda ticari unvanının “Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.” olarak değiştirilmesine karar verilmiş olup, söz konusu değişikliğin İstanbul Ticaret Sicil Müdürlüğü tarafından tescili ile ticari unvanı “Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.” olarak değiştirilmiştir. Şirket Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. olarak faaliyetlerini sürdürmektedir.

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

	31 Aralık 2021 (%)	31 Aralık 2020 (%)
Koray Gayrimenkul ve Yatırım A.Ş.	51,00	7,79
Yapı ve Kredi Bankası A.Ş. (*)	-	26,01
Murat Koray	-	5,00
Selim Koray	-	5,00
Semra Turgut	-	5,00
Diğer	-	2,20
Diğer (Halka açık kısım)	49,00	49,00
	100,00	100,00

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

Şirket, Koray Grubu tarafından kontrol edilmektedir.

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

Grup’un 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla ortalama çalışan sayısı 241 kişidir (31 Aralık 2020: 254 kişi). Şirket’in bağlı ortaklığı YKS Tesis Yönetim Hizmetleri A.Ş. bina yönetimi hizmeti sunmaktadır.

KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2021 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

1. GRUP’UN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU (Devamı)

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

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

Finansal tabloların onaylanması

31 Aralık 2021 tarihi ve bu tarihte sona eren dönemine ait olarak hazırlanan konsolide finansal tablolar, Yönetim Kurulu tarafından 17 Şubat 2022 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

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

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

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

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

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

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

KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2021 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 Sunuma ilişkin temel esaslar (Devamı)

2.1.2 Konsolidasyon esasları

- (a) 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.
- (b) 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 Aralık 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla konsolidasyona tabi tutulan Bağlı Ortaklık ve ortaklık oranı aşağıdaki gibidir:

	Koray GYO'nun doğrudan ve dolaylı kontrolü (%) 31 Aralık 2021	Koray GYO'nun doğrudan ve dolaylı kontrolü (%) 31 Aralık 2020
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 Aralık 2021 tarihi itibarıyla ortalama çalışan sayısı 231 kişidir (31 Aralık 2020: 254 kişi).

Bağlı Ortaklıkların, finansal durum tabloları ve kar 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 temettüleri, ilgili özkaynaklar ve kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu hesaplarından netleştirilmiştir.

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

KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2021 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 Sunuma ilişkin temel esaslar (Devamı)

“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 ortaklığın 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 cari dönem finansal tabloları önceki dönemle karşılaştırmalı olarak hazırlanmaktadır. Cari dönem finansal tabloların sunumu ile uygunluk sağlanması açısından karşılaştırmalı bilgiler gerekli görüldüğünde yeniden düzenlenir veya sınıflandırılır.

2.1.7 Finansal tabloların hazırlanış şekli

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

KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2021 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

2. KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.2 Muhasebe politikalarındaki değişiklikler

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

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

- a) TMS/TFRS'nin başlığı,
 - b) muhasebe politikası değişikliğinin varsa ilgili geçiş hükümlerine uygun olarak yapıldığı,
 - c) muhasebe politikasında değişikliğin açıklaması,
 - d) varsa geçiş hükümlerinin açıklaması,
 - e) varsa geçiş hükümlerinin ileriki dönemlere olabilecek etkileri,
 - f) mümkün olduğunca, cari ve sunulan her bir önceki dönem ile ilgili düzeltme tutarları:
 - i etkilenen her bir finansal tablo kalemi için sunulmalı ve
 - ii şirket için "TMS 33, Hisse Başına Kazanç" standardı geçerliyse adi hisse ve seyreltilmiş hisse başına kazanç tutarları tekrar hesaplanmalıdır.
 - g) eğer mümkünse sunulmayan dönemlerden önceki dönemlere ait düzeltme tutarları ve
 - h) geçmişe dönük uygulama herhangi bir dönem veya dönemler için mümkün değilse bu duruma yol açan olaylar açıklanmalı ve muhasebe politikasındaki değişikliğin hangi tarihten itibaren ve ne şekilde uygulandığı açıklanmalıdır.
- **TFRS 16 'Kiralama - COVID 19 Kira imtiyazları' kolaylaştırıcı uygulamanın uzatılmasında ilişkin değişiklikler;** Mart 2021 itibarıyla bu değişiklik Haziran 2022'ye kadar uzatılmış ve 1 Nisan 2021'den itibaren geçerlidir. COVID-19 salgını sebebiyle kiracılara kira ödemelerinde bazı imtiyazlar sağlanmıştır. Bu imtiyazlar, kira ödemelerine ara verilmesi veya ertelenmesi dahil olmak üzere çeşitli şekillerde olabilir. 28 Mayıs 2020 tarihinde, UMSK UFRS 16 Kiralamalar standardında yayımladığı değişiklik ile kiracıların kira ödemelerinde COVID-19 sebebiyle tanınan imtiyazların, kiralamada yapılan bir değişiklik olup olmadığını değerlendirmemeleri konusunda isteğe bağlı kolaylaştırıcı bir uygulama getirmiştir. Kiracılar, bu tür kira imtiyazlarını kiralamada yapılan bir değişiklik olmaması durumunda geçerli olan hükümler uyarınca muhasebeleştirilmeyi seçebilirler. Bu uygulama kolaylığı çoğu zaman kira ödemelerinde azalmayı tetikleyen olay veya koşulun ortaya çıktığı dönemlerde kira imtiyazının değişken kira ödemesi olarak muhasebeleştirilmesine neden olur.
 - **TFRS 7, TFRS 4 ve TFRS 16 'daki değişiklikler - Gösterge faiz oranı reformu Faz 2;** 1 Ocak 2021 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu Faz 2 değişikliği, bir gösterge faiz oranının alternatififiyle değiştirilmesi de dahil olmak üzere reformların uygulanmasından kaynaklanan sorunları ele almaktadır.
 - **TFRS 17 ve TFRS 4 "Sigorta Sözleşmeleri'nde yapılan değişiklikler, TFRS 9'un uygulanmasının ertelenmesi;** 1 Ocak 2023 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler, TFRS 9 Finansal Araçlar standardının uygulanma tarihine yönelik, TFRS 4'teki geçici muafiyetin sabit tarihi 1 Ocak 2023'e ertelenmiştir.

KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2021 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

2. KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.2 Muhasebe politikalarındaki değişiklikler (Devamı)

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

- **TFRS 17, "Sigorta Sözleşmeleri";** 1 Ocak 2023 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu standart, hali hazırda çok çeşitli uygulamalara izin veren TFRS 4'ün yerine geçmektedir. TFRS 17, sigorta sözleşmeleri ile isteğe bağlı katılım özelliğine sahip yatırım sözleşmeleri düzenleyen tüm işletmelerin muhasebesini temelden değiştirecektir.
- **TMS 1, "Finansal tabloların sunumu" standardının yükümlülüklerin sınıflandırılmasına ilişkin değişikliği;** 1 Ocak 2022 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. TMS 1, "Finansal tabloların sunumu" standardında yapılan bu dar kapsamlı değişiklikler, raporlama dönemi sonunda mevcut olan haklara bağlı olarak yükümlülüklerin cari veya cari olmayan olarak sınıflandırıldığını açıklamaktadır. Sınıflandırma, raporlama tarihinden sonraki olaylar veya işletmenin beklentilerinden etkilenmemektedir (örneğin, bir imtiyazın alınması veya sözleşmenin ihlali). Değişiklik ayrıca, TMS 1'in bir yükümlülüğün "ödenmesi"nin ne anlama geldiğini açıklığa kavuşturmaktadır.
- **TFRS 3, TMS 16, TMS 37'de yapılan dar kapsamlı değişiklikler ve TFRS 1, TFRS 9, TMS 41 ve TFRS 16'da yapılan bazı yıllık iyileştirmeler;** 1 Ocak 2022 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir.
 - **TFRS 3 'İşletme birleşmeleri'nde yapılan değişiklikler;** bu değişiklik İşletme birleşmeleri için muhasebe gerekliliklerini değiştirmeden TFRS 3'te Finansal Raporlama için Kavramsal Çerçeveye yapılan bir referansı güncellemektedir.
 - **TMS 16 'Maddi duran varlıklar' da yapılan değişiklikler;** bir şirketin, varlık kullanıma hazır hale gelene kadar üretilen ürünlerin satışından elde edilen gelirin maddi duran varlığın tutarından düşülmesini yasaklamaktadır. Bunun yerine, şirket bu tür satış gelirlerini ve ilgili maliyeti kar veya zarara yansıtacaktır.
 - **TMS 37, 'Karşılıklar, Koşullu Borçlar ve Koşullu Varlıklar' da yapılan değişiklikler'** bu değişiklik bir sözleşmeden zarar edilip edilmeyeceğine karar verirken bir şirketin hangi maliyetleri içerdiğini belirtir.

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

- **TMS 1, Uygulama Bildirimi 2 ve TMS 8'deki dar kapsamlı değişiklikler,** 1 Ocak 2023 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler muhasebe politikası açıklamalarını iyileştirmeyi ve finansal tablo kullanıcılarının muhasebe tahminlerindeki değişiklikler ile muhasebe politikalarındaki değişiklikleri ayırt etmelerine yardımcı olmayı amaçlamaktadır.

KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2021 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

2. KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.2 Muhasebe politikalarındaki değişiklikler (Devamı)

- **TMS 12, Tek bir işlemde kaynaklanan varlık ve yükümlülüklerle ilişkin ertelenmiş vergiye ilişkin değişiklik**, 1 Ocak 2023 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler, şirketler tarafından ilk defa finansal tablolara alındığında vergilendirilebilir ve indirilebilir geçici farkların eşit tutarlarda oluşmasına neden olan işlemler üzerinden ertelenmiş vergi muhasebeleştirmelerini gerektirmektedir.

1 Ocak 2021 tarihi itibarıyla geçerli olacak yeni standartlar, değişiklikler ve yorumların, Grup'un finansal tabloları üzerinde önemli bir etkisi olması beklenmemektedir.

Grup, finansal tablolarında, 14 Aralık 2019 tarihli ve 30978 sayılı Resmi Gazete'de Kamu Gözetim Kurumu ("KGK") tarafından yayımlanan Gösterge Faiz Oranı Reformu kapsamında TFRS 9, TMS 39 ve TFRS 7'de yapılan Faz 1 değişikliklerini değerlendirmeye başlamıştır.

2020 yılında ise International Accounting Standards Board ve KGK, reforma ilişkin olarak Faz 2 standartlarını ve bununla ilgili olarak TFRS 9, TMS 39, TFRS 7, TFRS 4 ve TFRS 16 değişikliklerini yayınlamıştır. Buna göre; 1 Ocak 2022 tarihi itibarıyla referans faiz oranları ile ilgili gerekli değişikliklerin/geçişlerin tamamlanması gerektiği bildirilmiştir.

Grup'un 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla söz konusu reform kapsamında işlemi bulunmamaktadır.

2.3 Değişen muhasebe politikalarının etkileri

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

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

2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti

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.

KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2021 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

2. KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

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,

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. Dövizle dayalı parasal varlık ve yükümlülükler, dönem sonunda geçerli olan TCMB döviz alış kurları üzerinden TL'ye çevrilmiştir. Dövizle dayalı parasal varlık ve yükümlülüklerin çevrimlerinden doğan kur kazancı veya zararları, konsolide kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosuna yansıtılmıştır. Aralık 2021 tarihi itibarıyla ABD doları işlemlerinde kullanılan dönem sonu kuru 13,3290 TL, Avro işlemlerinde kullanılan dönem sonu kuru ise 15,0867 TL'dir (31 Aralık 2020: 1 ABD doları 7,3405 TL, 1 Avro 9,0079 TL).

KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2021 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

2. KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

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 gerçekleştirilebilir 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 gerçekleştirilebilir 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.

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.

KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2021 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

2. KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

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, oluştuğu dönemde kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosuna gider olarak dâhil edilir.

Maddi duran varlıkların elden çıkartılması sonucu oluşan kar veya zarar, net finansal durum tablosu değeri ile tahsil olunan tutarların karşılaştırılması ile belirlenir ve cari 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.

Grup, ilk muhasebeleştirme sonrasında, yatırım amaçlı gayrimenkullerini gerçeğe uygun değer yöntemi ile değerlemektedir. Gerçeğe uygun değer 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.

KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2021 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

2. KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

Bir gayrimenkulün yatırım amaçlı gayrimenkul sınıfına transferi veya bu sınıftan transferi sadece ve sadece kullanımında bir değişiklik olduğu zaman yapılır, 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, kullanımdaki 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:

- (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.

KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2021 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

2. KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

(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 kar 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 ARALIK 2021 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

2. KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti (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 2018 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 kar 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 kar elde etmek suretiyle bu farklardan yararlanmanın kuvvetle muhtemel olması şartıyla hesaplanmaktadır.

KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2021 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

2. KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

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

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 karlar 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 Aralık 2021 tarihli karşılığın hesaplamasında 1 Ocak 2022 tarihinden itibaren geçerli olan 10.848,59 TL tavan tutarı (1 Ocak 2021: 7.638,96 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.

Hasılat

Grup, 1 Ocak 2018 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 ARALIK 2021 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

2. KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti (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.

KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2021 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

2. KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

Gayrimenkul kiralamalarından elde edilen kira gelirleri

Kiralanın 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.

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 halinde düzenliyse, 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 zımni şekilde tanımlanabilir bir varlık bulunması,
- b) Kiracının, kiralama sözleşmesinin konusunu oluşturan tanımlı varlığın kullanımından sağlanacak ekonomik yararların tamamına yakınına 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.

KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2021 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

2. KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

Kullanım hakkı varlığı

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

- Kullanım hakkı varlığı olarak kayıtlara alınacak kira yükümlülüğünün ilk ölçüm tutarı,
- Kullanım hakkı varlığı olarak kayıtlara alınan kira yükümlülüğünün ilk ölçüm tutarından, kiralama ile ilgili tüm kiralama teşvikleri indirimleri,
- 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
- 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 ile ilgili olarak Grup tarafından katlanılacak tahmini maliyetler de ilk ölçüm tutarına ilave edilir.

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 amortisman tabii 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 muhasebeleştirmek 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 belirlenememesi 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 yapılandırılmaları yansıtacak şekilde yeniden ölçer. Grup, kira yükümlülüğünün yeniden ölçüm tutarını, kullanım hakkı varlığında düzeltme olarak konsolide finansal tablolarına yansıtır.

KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2021 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

2. KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

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 kiralayana 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 oluştukları dönemde gider olarak muhasebeleştirilmeye devam edilmektedir.

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.

KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2021 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

2. KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

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.

Pay başına kar/zarar

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

Türkiye’deki şirketler; mevcut hissedarlara, birikmiş karlardan ve yeniden değerlendirme fonundan hisseleri oranında hisse dağıtarak (“bedelsiz hisseler”) sermayelerini arttırabilir. Pay başına kar/zarar hesaplanırken, bu bedelsiz hisse ihracı çıkarılmış hisseler olarak sayılır. Dolayısıyla pay başına kar/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.

Temettüler

Grup, temettü gelirlerini ilgili temettüyü alma hakkı olduğu tarihte, finansal tablolara yansıtmaktadır. Temettü borçları kar 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).

KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2021 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

2. KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

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.

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.

KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2021 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

2. KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.5 Önemli muhasebe değerlendirme, tahmin ve varsayımları (Devamı)

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

Gayrimenkul adı	Değerleme yöntemi	Ekspertiz raporu tarihi	Pazar yaklaşımı m ² değeri TL (tam)
Ankara Çankaya	“Pazar Yaklaşımı”	31 Aralık 2021	20.355
Elit Residence	“Pazar Yaklaşımı”	31 Aralık 2021	22.750
Kağıthane Ofis Park	“Pazar Yaklaşımı”	31 Aralık 2021	16.902
Yapı Kredi Plaza	“Pazar Yaklaşımı”	17 Eylül 2021	24.504

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

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

Ankara Çankaya Projesi Ticari Kısım

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

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:III No: 62.1 Tebliğ hükümlerince TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'ye hazırlatılan 31 Aralık 2021 tarihli rapora göre Ankara Çankaya projesine ait 11 adet ticari ünitenin pazar yaklaşımı yöntemine göre belirlenen gerçeğe uygun değeri KDV hariç 48.645.827 TL'dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

Elit Residence

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

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:III No:62.1 Tebliğ hükümlerince TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'ye hazırlatılan 31 Aralık 2021 tarihli rapora göre Elit Residence'ın pazar yaklaşımı yöntemine göre belirlenen gerçeğe uygun değeri KDV hariç 7.735.000 TL'dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2021 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

2. KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.5 Önemli muhasebe değerlendirme, tahmin ve varsayımları (Devamı)

Kağıthane Ofis Park

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

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:III No:62.1 Tebliğ hükümlerince TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'ye hazırlatılan 31 Aralık 2021 tarihli rapora göre Kağıthane Ofis Park'ın pazar yaklaşımı yöntemine göre belirlenen gerçeğe uygun değeri KDV hariç 9.110.000 TL'dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

Yapı Kredi Plaza

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

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:III No:62.1 Tebliğ hükümlerince Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 17 Aralık 2021 tarihli rapora göre Yapı Kredi Plaza'nın pazar yaklaşımı yöntemine göre belirlenen gerçeğe uygun değeri KDV hariç 9.385.000 TL'dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

Levent Loft 2 (Bahçe)

Grup 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla Levent Loft 2 (Bahçe)'yi yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırmıştır. 2021 yılı içinde, Levent Loft 2 (Bahçe) projesinde bulunan gayrimenkullerin satışı gerçekleşmiştir.

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

- Kıdem tazminatı yükümlülüğü, iskonto oranları, gelecekteki maaş artışları ve çalışanların ayrılma oranlarını içeren birtakım varsayımlara dayalı aktüeryal hesaplamalar ile belirlenmektedir. Bu planların uzun vadeli olması sebebiyle, söz konusu varsayımlar önemli belirsizlikler içerir. Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıkların detayları Not 18'da yer almaktadır.
- Varlıkların değer düşüklüğü, kayıtlı değerleri ile net gerçekleştirilebilir değerlerin karşılaştırılması yoluyla yapılmaktadır ve ilgili dipnotlarda açıklanmaktadır (Not 9).
- Grup'un İstanbul İstanbul projesine ait taahhüt ile ilgili olarak finansal tablolarında taahhüt gider karşılığı iskontolanarak giderleştirilmiştir (Not 15, 20).

KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2021 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

3. BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA

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

	Gayrimenkul geliştirme 1 Ocak- 31 Aralık 2021	Bina yönetimi hizmetleri 1 Ocak- 31 Aralık 2021	Eliminasyonlar	Toplam
Hasılat	6.978.226	54.320.076	(255.256)	61.043.046
Satışların maliyeti	(3.293.765)	(45.366.442)	166.907	(48.493.300)
Pazarlama ve genel yönetim giderleri	(5.068.427)	(7.062.404)	88.349	(12.042.482)
Esas faaliyetlerden diğer gelir/(gider)	16.053.026	179.976	-	16.233.002
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	2.067.940	886.178	(634.297)	2.319.821
Finansman geliri/(gideri)	6.894.623	(10.519)	-	6.884.104
Vergi (gideri)/geliri	-	(782.114)	-	(782.114)
Sürdürülen faaliyetler bölüm (zararı)/ karı	23.631.623	2.164.751	(634.297)	25.162.077
Diğer kapsamlı (gider)/gelir	(156.309)	(398.118)	-	(554.427)
Toplam kapsamlı gelir/(gider)	23.475.314	1.766.633	(634.297)	24.607.650
Toplam bölüm varlıkları	110.479.021	12.927.115	(415.115)	122.991.021
Toplam bölüm yükümlülükleri	6.649.903	8.788.572	(211.477)	15.226.998
<i>Nakit girişi/çıkışı yaratmayan önemli kalemler</i>				
Amortisman ve itfa payları	319.897	72.392	-	392.289
İstanbul İstanbul taahhüt karşılığı	-	909.584	-	909.584
Tapu karşılık giderleri	-	(73.266)	-	(73.266)
Vergi gideri/geliri ile ilgili düzeltmeler	-	782.114	-	782.114
Yatırım amaçlı gayrimenkul makul değer karları	(13.378.903)	-	-	(13.378.903)
<i>Diğer bilgiler:</i>				
Maddi ve maddi olmayan duran varlık satın alımı	(1.678.861)	(379.844)	-	(2.058.705)

KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2021 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

3. BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA (Devamı)

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

	Gayrimenkul geliştirme 1 Ocak- 31 Aralık 2020	Bina yönetimi hizmetleri 1 Ocak- 31 Aralık 2020	Eliminasyonlar	Toplam
Hasılat	2.707.585	47.253.730	(180.665)	49.780.650
Satışların maliyeti	(210.147)	(39.073.114)	-	(39.283.261)
Pazarlama ve genel yönetim giderleri	(5.389.704)	(6.217.099)	180.665	(11.426.138)
Esas faaliyetlerden diğer gelir/(gider)	1.233.562	(568.375)	-	665.187
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	1.498.671	373.143	(380.035)	1.491.779
Finansman geliri/(gideri)	1.387.933	(1.992)	-	1.385.941
Vergi (gideri)/geliri	-	(432.697)	-	(432.697)
Sürdürülen faaliyetler bölüm (zararı) / karı	1.227.900	1.333.596	(380.035)	2.181.461
Diğer kapsamlı gelir / (gider)	38.526	(22.179)	-	16.347
Toplam kapsamlı gelir/(gider)	1.266.426	1.311.417	(380.035)	2.197.808
Toplam bölüm varlıkları	88.041.250	9.950.964	(591.974)	97.400.240
Toplam bölüm yükümlülükleri	7.687.446	6.335.334	(388.338)	13.634.442
<i>Nakit girişi/çıkışı yaratmayan önemli kalemler</i>				
Amortisman ve itfa payları	67.625	61.698	-	129.323
Istanbul İstanbul taahhüt karşılığı	1.001.191	-	-	1.001.191
Tapu karşılık giderleri	1.154	-	-	1.154
Vergi gideri/geliri ile ilgili düzeltmeler	-	432.697	-	432.697
Yatırım amaçlı gayrimenkul makul değer karları	(3.048.924)	-	-	(3.048.924)
<i>Diğer bilgiler:</i>				
Maddi ve maddi olmayan duran varlık satın alımı	-	(73.621)	-	(73.621)

KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2021 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

4. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

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

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Kasa	-	-
Banka		
- Vadeli mevduat	10.664.260	8.198.948
- Vadesiz mevduat	169.290	216.077
Yatırım fonları(*)	6.711.888	5.165.268
Finansal durum tablosunda yer alan toplam nakit ve nakde eşdeğer varlıklar	17.545.438	13.580.293
Nakit ve nakde eşdeğer varlıkların faiz reeskontları	(1.061)	(7.599)
Nakit akış tablosunda yer alan toplam nakit ve nakde eşdeğer varlıklar	17.544.377	13.572.694

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

Vadesiz mevduat

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

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Türk Lirası	169.290	216.077
	169.290	216.077

Vadeli mevduat

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

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

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

KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2021 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

5. FİNANSAL YATIRIMLAR

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

Kısa vadeli finansal yatırımlar

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Likit fon	9.287.380	-
Kira Sertifikası	3.850.982	-
Yatırım Fonu	2.837.364	-
Bono	-	7.917.223
Devlet Tahvili	-	5.995.153
	15.975.726	13.912.376

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

	<i>Maliyet</i>	<i>Vade tarihi</i>	<i>Defter değeri</i>	<i>Faiz oranı (%)</i>
31 Aralık 2021				
Likit Fon ^(*)	8.984.238	-	9.287.380	-
Kira sertifikaları ^(**)	3.755.500	12 Ocak 2022	3.850.982	16,00
Yatırım fonları	2.737.307	-	2.837.364	-
	15.477.045		15.975.726	

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

(**) İlgili bakiyenin tamamı Vakıf Katılım Bankası A.Ş.'nin kira sertifikalarından oluşmaktadır.

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

	<i>Maliyet</i>	<i>Vade tarihi</i>	<i>Defter değeri</i>	<i>Faiz oranı (%)</i>
31 Aralık 2020				
Bono ^(*)	7.868.806	16 Nisan 2021	7.917.223	15,25
Devlet Tahvili ^(**)	5.996.688	14 Nisan 2021	5.995.153	14,75
	13.865.494		13.912.376	

(*) İlgili menkul kıymetin işlem tarihinden 31 Aralık 2019 tarihine kadar aktif bir piyasası oluşmadığı için gerçeğe uygun değerinin hesaplanmasında, BİST piyasa verileri baz alınmamış olup, alım tarihi de esas alınarak, bilanço tarihine kadar tahakkuk eden faiz geliri maliyet bedeline ilave edilmiştir.

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

KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2021 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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:

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

Kiralama işlemlerinden kaynaklanan yükümlülüklerin hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	2021
1 Ocak tarihi itibarıyla	-
Dönem içi alımlar	2.555.446
Dönem içi yapılan ödemeler	(237.500)
Dönem içi faiz tahakkukları	172.373
31 Aralık tarihi itibarıyla (*)	2.490.319

(*) Şirket'in 1 Ağustos 2021 itibarıyla kullanıma başladığı merkez ofisinin kiralama yükümlülüklerinden oluşmaktadır.

7. TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR

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

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Kısa vadeli ticari alacaklar		
İlişkili taraflardan ticari alacaklar	2.526	56.424
İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar		
- Alıcılar (*)	4.911.799	4.437.740
- Alacak senetleri	328.500	328.500
- Alacak senetleri reeskontu	(25.943)	(21.977)
	5.216.882	4.800.687
Şüpheli ticari alacaklar karşılığı	(928.407)	(971.978)
Kısa vadeli ticari alacaklar, net	4.288.475	3.828.709
	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Uzun vadeli ticari alacaklar		
İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar		
- Alacak senetleri	383.300	711.750
- Alacak senetleri reeskontu	(86.137)	(204.304)
Uzun vadeli ticari alacaklar, net	297.163	507.446

(*) Kısa vadeli ticari alacakların 3.807.382 TL'lik kısmı tesis yönetimi hizmetinden kaynaklanmaktadır.

KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2021 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

7. TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR (Devamı)

Grup'un 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla 1.071.416 TL tutarındaki (31 Aralık 2020: 1.452.100 TL) ticari alacağın vadesi geçmiş olmasına rağmen şüpheli alacak olarak değerlendirilmemiştir. Vadesi geçmiş alacakların mevcut durumu sektörün özelliklerinden kaynaklanmaktadır ve önceki dönemlerde de buna benzerdir. Söz konusu alacakların yaşlandırma tablosu Not 31'de verilmiştir.

31 Aralık 2021 ve 2020 tarihleri itibarıyla şüpheli alacaklara ayrılan karşılıkların dönem içindeki hareketi aşağıdaki gibidir:

	2021	2020
1 Ocak	971.978	426.179
Dönem içinde ayrılan karşılıklar/(iptaller)	(43.571)	545.799
31 Aralık	928.407	971.978

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

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Kısa vadeli ticari borçlar		
İlişkili taraflara ticari borçlar	594	577.176
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar - <i>Satıcılar</i>	4.859.998	2.832.777
	4.860.592	3.409.953

8. DİĞER ALACAK VE BORÇLAR

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

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Kısa vadeli diğer alacaklar		
Verilen iş avansları	449.704	7.746
Tesis yönetim alacakları	75.418	-
Personele verilen avanslar	10.786	70.922
Diğer alacaklar	194.267	87.492
	730.175	166.160
	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Uzun vadeli diğer alacaklar		
Depozito ve teminatlar (*)	274.085	360.820
	274.085	360.820

(*) Resmi kurumlara verilen güvence bedellerinden oluşmaktadır.

KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2021 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

8. DİĞER ALACAK VE BORÇLAR (Devamı)

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Kısa vadeli diğer borçlar		
Depozito ve teminatlar	93.190	137.940
Ödenecek kar payı (*)	-	273.849
Diğer çeşitli borçlar	238.973	78.029
	332.163	489.818

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

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Uzun vadeli diğer borçlar		
Depozito ve teminatlar	284.868	369.361
	284.868	369.361

9. STOKLAR

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

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Uzun vadeli stoklar		
İlk madde ve malzeme (*)	1.504.793	1.425.097
Kısa vadeli stoklar		
Mamul (**)	-	2.956.583
Diğer Stoklar	619	-
	1.505.412	4.381.680

(*) Grup'un 2 Şubat 2018 tarihi itibarıyla devir aldığı ve İstanbul-İstanbul site maliklerine devretmeyeceği 4.486,73 m2 yüzölçümüne sahip Göktürk 200 Ada 1 numaralı parsel ile ilişkili olarak (eski 157 Ada 12 parselin 4.486,73 m2'si, daha önceki dönemde ise 1285 parsel), Grup ilk kez 31 Aralık 2017 itibarıyla hazırlanan finansallarında, söz konusu parsel için geriye dönük olarak peşin ödenen giderler hesabı altında 578.145 TL tutarında arsa avansını muhasebeleştirmiştir. 19 Mart 2018 tarihinde ise 4.486,73 m2'lik 200 Ada 1 parselin tüm hissesinin Grup adına tapu tescili işlemi tamamlanmıştır. Grup 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla söz konusu avans ve ilave diğer ödemeleri projenin tahmini geri kazanabilir tarihinin 1 yıldan uzun olması sebebiyle uzun vadeli stoklar hesabında sınıflamaktadır.

(**) 31 Aralık 2021 itibarıyla Ankara Çankaya projesinde tüm konut stokları satılmıştır.

KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2021 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

9. STOKLAR (Devamı)

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

31 Aralık 2021	Stok çeşidi	Stok taşınan değeri	Tahmini geri kazanılabilir tarih
Göktürk 200 Ada 1 Parsel (Eski 157 Ada 12 Parsel)	İlk madde ve malzeme	1.504.793	2023
		1.504.793	

10. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

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

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

	1 Ocak 2020	Çıkışlar	Gerçeğe uygun değer değişimi	31 Aralık 2020
Ankara Çankaya Projesi Ticari Kısım	38.018.000	-	2.278.924	40.296.924
Levent Loft 2 (Bahçe)	6.785.000	(2.545.000)	375.000	4.615.000
Kağıthane Ofis Park	6.770.000	-	130.000	6.900.000
Elit Residence	4.735.000	-	265.000	5.000.000
	56.308.000	(2.545.000)	3.048.924	56.811.924

31 Aralık 2021 ve 2020 tarihleri itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin rayiç bedelleri aşağıdaki gibidir:

Gayrimenkul adı	Değerleme yöntemi	Ekspertiz raporu tarihi	Rayiç değeri
Ankara Çankaya	"Pazar Yaklaşımı"	31 Aralık 2021	48.645.827
Yapı Kredi Plaza	"Pazar Yaklaşımı"	17 Eylül 2021	9.385.000
Kağıthane Ofis Park	"Pazar Yaklaşımı"	31 Aralık 2021	9.110.000
Elit Residence	"Pazar Yaklaşımı"	31 Aralık 2021	7.735.000
			74.875.827

KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2021 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

10. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

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

31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller üzerindeki toplam sigorta tutarı 3.616.681 TL'dir (31 Aralık 2020: 3.240.539 TL).

2021 yılı içinde, Şirket'in elinde bulundurduğu yatırım amaçlı gayrimenkullerden elde ettiği kira geliri 3.503.650 TL'dir (2020: 2.707.585 TL).

11. KULLANIM HAKKI VARLIKLARI

Kullanım hakkı varlıklarının dönemler içerisindeki hareketleri aşağıda gösterilmiştir:

	1 Ocak 2021	İlaveler	Çıkışlar	31 Aralık 2021
Maliyet				
Ofis ^(*)	-	2.555.446	-	2.555.446
	-	2.555.446	-	2.555.446
Birikmiş itfa payı (-)				
Ofis	-	(209.463)	-	(209.463)
	-	(209.463)	-	(209.463)
Net defter değeri	-			2.345.983

(*) Şirket'in 1 Ağustos 2021 itibarıyla kullanıma başladığı merkez ofisinin kullanım hakkı varlıklarından oluşmaktadır.

KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2021 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

12. MADDİ DURAN VARLIKLAR

31 Aralık 2021 ve 2020 tarihleri itibarıyla maddi duran varlıklar ve ilgili amortismanlarında gerçekleşen hareketler aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak 2021	İlaveler	Çıkışlar	Transferler	31 Aralık 2021
Maliyet					
Arsa ve binalar	2.050.930	-	(2.050.930)	-	-
Makine, tesis ve cihazlar	132.322	34.084	-	-	166.406
Araçlar	116.000	-	-	-	116.000
Döşeme ve demirbaşlar	575.200	240.511	(11.931)	-	803.780
Özel maliyetler	106.183	1.625.802	-	-	1.731.985
	2.980.635	1.900.397	(2.062.861)	-	2.818.171
Birikmiş Amortisman					
Binalar	(827.804)	(36.394)	864.198	-	-
Makine, tesis ve cihazlar	(99.338)	(16.764)	-	-	(116.102)
Araçlar	(36.866)	(23.200)	-	-	(60.066)
Döşeme ve demirbaşlar	(501.495)	(42.184)	11.376	-	(532.303)
Özel maliyetler	(100.666)	(55.493)	-	-	(156.159)
	(1.566.169)	(174.035)	875.574	-	(864.630)
Net kayıtlı değer	1.414.466				1.953.541
	1 Ocak 2020	İlaveler	Çıkışlar	Transferler	31 Aralık 2020
Maliyet					
Binalar	2.050.930	-	-	-	2.050.930
Makine, tesis ve cihazlar	114.474	17.848	-	-	132.322
Araçlar	116.000	-	-	-	116.000
Döşeme ve demirbaşlar	671.449	41.581	(137.830)	-	575.200
Özel maliyetler	99.683	6.500	-	-	106.183
	3.052.536	65.929	(137.830)	-	2.980.635
Birikmiş amortisman					
Binalar	(778.250)	(49.554)	-	-	(827.804)
Makine, tesis ve cihazlar	(89.717)	(9.621)	-	-	(99.338)
Araçlar	(13.602)	(23.264)	-	-	(36.866)
Döşeme ve demirbaşlar	(601.271)	(37.384)	137.160	-	(501.495)
Özel maliyetler	(99.683)	(983)	-	-	(100.666)
	(1.582.523)	(120.806)	137.160	-	(1.566.169)
Net kayıtlı değer	1.470.013				1.414.466

31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla maddi duran varlıklar üzerinde ipotek bulunmamaktadır (31 Aralık 2020: Bulunmamaktadır).

KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2021 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

13. MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

31 Aralık 2021 ve 2020 tarihleri itibarıyla maddi olmayan duran varlıklar ve ilgili itfa paylarında gerçekleşen hareketler aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak 2021	İlaveler	Transferler	31 Aralık 2021
Maliyet				
Haklar	20.887	-	-	20.887
Diğer maddi olmayan duran varlıklar	974.302	158.308	-	1.132.610
	995.189	158.308	-	1.153.497
Birikmiş amortisman				
Haklar	(20.887)	-	-	(20.887)
Diğer maddi olmayan duran varlıklar	(959.037)	(8.791)	-	(967.828)
	(979.924)	(8.791)	-	(988.715)
Net kayıtlı değer	15.265			164.782
	1 Ocak 2020	İlaveler	Transferler	31 Aralık 2020
Maliyet				
Haklar	20.887	-	-	20.887
Diğer maddi olmayan duran varlıklar	966.610	7.692	-	974.302
	987.497	7.692	-	995.189
Birikmiş amortisman				
Haklar	(20.887)	-	-	(20.887)
Diğer maddi olmayan duran varlıklar	(950.520)	(8.517)	-	(959.037)
	(971.407)	(8.517)	-	(979.924)
Net kayıtlı değer	16.090			15.265

14. DİĞER DÖNEN VARLIKLAR

Diğer dönen varlıklar

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Katma değer vergisi (“KDV”) alacakları	873.615	638.522
	873.615	638.522

KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2021 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

15. KARŞILIKLAR, ŞARTA BAĞLI VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

Şarta bağlı varlık ve yükümlülükler

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

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Alınan teminatlar	1.825.017	5.507.373
Toplam	1.825.017	5.507.373

Verilen teminat mektupları

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

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Grup tarafından verilen teminat, rehin, ipotek ve kefaletler (TRİK)'ler		
A. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİK'lerin toplam tutarı	1.000.000	1.695.448
B. Tam konsolidasyon kapsamına dahil edilen ortaklıklar lehine vermiş olduğu TRİK'lerin toplam tutarı	-	-
C. Olağan ticari faaliyetlerinin yürütülmesi amacıyla diğer 3. Kişilerin borcunu temin amacıyla vermiş olduğu TRİK'lerin toplam tutarı	-	-
D. Diğer verilen TRİK'lerin toplam tutarı		
i. Ana ortak lehine vermiş olduğu TRİK'lerin toplam tutarı	-	-
ii. B ve C maddeleri kapsamına girmeyen diğer grup şirketleri lehine vermiş olduğu TRİK'lerin toplam tutarı	-	-
iii. C maddesi kapsamına girmeyen 3. Kişiler lehine vermiş olduğu TRİK'lerin toplam tutarı	-	-
	1.000.000	1.695.448

Grup tarafından verilen TRİK'ler 31 Aralık 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla Türk Lirası cinsindedir.

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

Grup'un 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla davacı konumunda olduğu 18 adet, davalı olduğu 24 adet ve dava olmak üzere toplamda 42 davası bulunmaktadır. Grup avukatından alınan görüş doğrultusunda davalar ile ilgili risk görülmediğinden Grup'un finansal tablolarında karşılık ayrılmamıştır. Grup tarafından önem arz eden davalara ilişkin açıklamalar aşağıda detaylı olarak belirtilmiştir.

KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2021 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

b) 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla projeler bazında şerhler, hak ve yükümlülükler aşağıdaki gibidir:

Ankara Ankara (Bilkent) projesi

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

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

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

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

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

KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2021 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

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

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

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

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

Ancak Ankara Ankara (Bilkent) projesine istinaden önceki yıllarda açılmış olan tüketici davalarının bir kısmında Grup lehine 2015 yılında kesin karar alınması sonrası, Grup'un ilgili avukatlarına başarı primi ödenmesi beklendiğinden ve yüksek mahkemede devam etmekte olan davalara ilişkin söz konusu avukatlarla yapılan sözleşmelere istinaden ilgili avukatlara yapılması planlanan ödeme için Grup'un 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla toplam 568.260 TL tutarında şarta bağlı yükümlülüğü bulunmaktadır (31 Aralık 2020: 513.827 TL).

Ankara Çankaya projesi

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

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

KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2021 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

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

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

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

Elit Residence

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

Levent Loft 2

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

Kağıthane Ofis Park

Kağıthane Ofis Park üzerinde, Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. ve Boğaziçi 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 Grup tarafından verilen taahhütname kapsamında, proje kapsamında yer alan ancak parsellerin 1249 parsel hariç 2-B olması nedeniyle mülkiyetleri site sakinlerine devredilememiş olan eski 1283-1285'in bir bölümü-1286-1249 ve 969 numaralı parsellerin gerekli hukuki zeminin oluşması durumunda tapu ferah takrirleri alınarak site sakinlerine hisse şartları oranında devredilmesi söz konusudur. 1249 parsel ile ilgili olarak site yönetimi tarafından, söz konusu parselin 2-B parseli olması için Milli Emlak Dairesi'ne dava açılmıştır. Mahkemece parselin 2-B parseli olması yönünde karar verilmiştir. Gerekçeli karar yayımlanmıştır. Dava ile ilgili olarak İstinaf Mahkemesi'nde dava şartına aykırılık nedeniyle istinaf başvurusunun kabulüne, ilk derece mahkemesi kararının kaldırılarak davanın yeniden görülmesine karar verilmiştir. İlk derece mahkemesinde dava tekrar görülmüş, parselin 2-B parseli olmasına karar verilmiştir. İlk derece Mahkemesi kararı İstinaf Mahkemesi tarafından bozulmuş olup, dosya temyiz edilmiştir.

KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2021 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

Eski 969 parselin (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 Grup'a 2 Mart 2018 tarihinde ilgili parselin satın alınmasına yönelik tebligatlar ulaştırılmıştır. Site yönetimi kendisine tebliğ edilen kısım için Grup'u akdi halefi olarak belirlediğinden, her iki kısım için de Grup Milli Emlak Dairesi'ne alım başvurusu yapmış, peşinat tutarlarını yatırmıştır. Milli Emlak Dairesi tarafından işlemler sonuçlandırılmış (satış işlemi yapılmış) olup, Grup adına 29/11/2018 tarihli tapu senedi düzenlenmiştir. İstanbul - İstanbul site yönetiminin arsanın satın alınmasını, Grup'tan talep etmesi beklendiğinden dolayı, Grup'a satışı yapılan ve toplam yüzölçümü 18 madde uygulaması sonrası 7.207,17 m² olan 200 Ada 2 parsel için 17.038.609 TL'lik bir yükümlülük doğmuştur. (31 Aralık 2020: 17.038.609 TL). Söz konusu tebligatların tebliğ tarihinden itibaren en geç 3 ay içinde satış bedelinin ödeme seçeneklerine göre ödenmesine başlanması gerektiğinden Grup 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla toplam 12.949.343 TL ödemeyi gerçekleştirmiştir. (31 Aralık 2020: 10.223.166 TL).

Grup içverim oranı yöntemine göre bu yükümlülüğü iskontolayarak 3.612.536 TL tutarındaki karşılığı mali tablolarına yansıtılmıştır (31 Aralık 2020: 5.614.150 TL). Şirket de verdiği taahhütler gereği 200 Ada, 2 parselin; site kat maliklerine tapu dağıtımını yapacaktır.

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

Diğer

Grup'un daha önceki dönemlerde kısa vadeli finansal yatırım olarak sınıfladığı, ancak raporlama tarihi itibarıyla 2017 yılı içindeki gayrimenkul davasına bağlı olarak söz konusu sınıflamaya son vererek kayıtlarında takip etmeyi bıraktığı arsaya ilişkin yürütülen gayrimenkul davasına ait, söz konusu avukat sözleşmesine istinaden ilgili avukata yapılması planlanan başarı primi ödemesi için toplam 680.330 TL tutarında şarta bağlı yükümlülüğü bulunmaktadır (31 Aralık 2020: 367.025 TL).

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

KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2021 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

Grup'un 1571-1572 numaralı parsellerle ilgili açılan davaya ilişkin avukata ödenmesi planlanan yükümlülüğü bulunmamaktadır (31 Aralık 2020: 4.733.030 TL). Ancak bilanço tarihi itibarıyla, 1571-1572 numaralı parseller ile ilgili olarak Grup'un açmış olduğu 2B tasdik konulu söz konusu davalarına ilişkin olarak Grup'un temyiz talepleri ilgili Mahkemece reddedilmiş ve istinaf mahkemesi kararlarının onanması yönünde karar verilmiştir. Adil yargılanma hakkı ve mülkiyet hakkının ihlal edildiğine dair Anayasa Mahkemesine başvurulmuş ancak Anayasa Mahkemesinde de karar Grup aleyhine sonuçlanmıştır.

16. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Kısa vadeli peşin ödenmiş giderler		
Peşin ödenmiş giderler	732.014	259.888
Verilen avanslar	350.215	350.215
	1.082.229	610.103

17. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR KAPSAMINDA BORÇLAR

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

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Ödenecek vergi ve fonlar	684.346	616.582
Ödenecek sosyal güvenlik primleri	525.280	404.189
Personele borçlar	27.990	73.900
	1.237.616	1.094.671

18. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALARA İLİŞKİN KARŞILIKLAR

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Uzun vadeli yükümlülükler		
Kıdem tazminatı karşılığı	1.928.836	1.546.688
İzin yükümlülüğü karşılığı	152.493	685.840
	2.081.329	2.232.528

KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2021 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

18. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALARA İLİŞKİN KARŞILIKLAR (Devamı)

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 Aralık 2021 tarihi itibarıyla ödenecek kıdem tazminatı her hizmet yılı için bir aylık maaş üzerinden 8.284,51 TL (31 Aralık 2020: 7.117,17 TL) tavanına tabidir. Şirket’in kıdem tazminatı karşılığının hesaplanmasında 1 Ocak 2022 tarihinden itibaren geçerli olan 10.848,59 TL tavan tutarı dikkate alınmıştır. Kıdem tazminatı yükümlülüğü zorunluluk olmadığından dolayı herhangi bir fonlamaya tabi değildir. Kıdem tazminatı yükümlülüğü Grup’un çalışanlarının emekli olmasından doğan gelecekteki olası yükümlülüğün bugünkü değerinin tahminine göre hesaplanır. TMS 19 “Çalışanlara Sağlanan Faydalar”, işletmenin yükümlülüklerini tanımlanmış fayda planları kapsamında aktüeryal değerlendirme yöntemleri kullanılarak hesaplanmasını öngörür. Toplam yükümlülüklerin hesaplanmasında kullanılan aktüeryal varsayımlar aşağıda belirtilmiştir. Aktüeryal kayıp/(kazanç) kapsamlı gelir tablosunda “Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler” içerisinde muhasebeleştirilmiştir.

31 Aralık 2021 ve 2020 tarihleri itibarıyla kıdem tazminatı karşılığının hareketleri aşağıdaki gibidir:

	2021	2020
1 Ocak	1.546.688	1.392.571
Faiz maliyeti	383.685	176.858
Hizmet maliyeti	301.225	251.706
Aktüeryal kayıp/(kazanç)	653.957	(10.802)
Dönem içinde yapılan ödemeler	(956.719)	(263.645)
31 Aralık	1.928.836	1.546.688

19. ERTELENMİŞ GELİRLER

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

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Ertelemiş gelir	327.576	350.695
	327.576	350.695

KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2021 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

20. DİĞER KISA VE UZUN VADELİ KARŞILIKLAR

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

Diğer kısa vadeli karşılıklar	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
İstanbul - İstanbul taahhüt gider karşılığı	2.495.535	2.495.535
Tapu gider karşılıkları	-	73.267
	2.495.535	2.568.802
Diğer uzun vadeli karşılıklar	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
İstanbul - İstanbul taahhüt gider karşılığı	1.117.000	3.118.614
	1.117.000	3.118.614

21. VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ

Ertelenmiş vergiler

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Ertelenmiş vergi varlıkları	499.242	368.243
Ertelenmiş vergi varlıkları, net	499.242	368.243

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

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

	Toplam geçici farklar		Ertelenmiş vergi varlıkları (/yükümlülükleri)	
	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Kıdem tazminatı karşılığı	1.836.295	980.923	367.259	196.185
Şüpheli alacak karşılığı	648.360	648.360	129.672	142.639
İzin yükümlülüğü karşılığı	125.430	159.801	25.086	35.156
Maddi ve maddi olmayan varlıklar üzerindeki geçici farklar	(96.757)	(9.851)	(19.351)	(1.970)
Diğer	(17.130)	(17.124)	(3.424)	(3.767)
Ertelenmiş vergi varlıkları/(yükümlülükleri), net			499.242	368.243

KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2021 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

21. VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ (Devamı)

31 Aralık 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihlerinde sona eren dönem içerisindeki ertelenmiş vergi varlıkları hareketleri aşağıdaki gibidir:

	2021	2020
Dönem başı - 1 Ocak	368.243	214.884
Kar veya zarar tablosunda gösterilen ertelenmiş vergi geliri	31.469	147.814
Diğer kapsamlı gelir tablosunda gösterilen ertelenmiş vergi	99.530	5.545
Dönem sonu - 31 Aralık	499.242	368.243

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.

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

7061 Sayılı "Bazı Vergi Kanunları ile Diğer Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun" 5 Aralık 2017 tarihli ve 30261 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanmıştır. 5520 sayılı Kanun 32. Maddesine eklenen geçici madde ile, kurumların 2018, 2019 ve 2020 vergilendirme dönemlerine ait kurum kazançları için, kurumlar vergisi oranı %22 olarak belirlenmiştir. 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, 2021 hesap dönemi kurum kazançları için %25, 2022 hesap dönemi kazançları için %23 olarak yeniden düzenlenmiştir.

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

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

Şirketler üçer aylık finansal karları üzerinden 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.

KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2021 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

21. VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ (Devamı)

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

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

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

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

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Ödenecek kurumlar vergisi ve gelir vergisi	813.583	580.511
Peşin ödenen vergiler	(1.392.911)	(1.384.744)
Ödenecek vergiler, net	(579.328)	(804.233)

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Cari yıl vergi gideri	(813.583)	(580.511)
Ertelenmiş vergi geliri	31.469	147.814
Toplam vergi gideri (-)	(782.114)	(432.697)

31 Aralık 2021 ve 2020 tarihi itibarıyla vergi öncesi dönem zararının vergi gideri ile mutabakatı aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Vergi öncesi kar	25.944.191	2.614.157
Yürürlükteki vergi oranı ile oluşan teorik vergi gideri	(6.486.048)	(575.115)
Kurumlar vergisinden muaf tutar	5.900.141	519.906
Üzerinden ertelenmiş vergi hesaplanmayan cari yıl zararı	-	(240.964)
Vergiye konu olmayan (gelirler)/giderler ve istisnalar, net	(196.207)	(136.524)
Toplam vergi gideri (-)	(782.114)	(432.697)

KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2021 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

22. ÖZKAYNAKLAR

Şirket'in 31 Aralık 2021 ve 2020 tarihleri itibarıyla kayıtlı sermayesi aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Kayıtlı sermaye limiti	100.000.000	100.000.000
Onaylanmış ve ödenmiş sermaye	40.000.000	40.000.000

Şirket'in 31 Aralık 2021 ve 2020 tarihleri itibarıyla ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir:

Hissedarlar	31 Aralık 2021		31 Aralık 2020	
	Pay %	Tutar	Pay %	Tutar
Koray Gayrimenkul ve Yatırım A.Ş.	51,00	20.400.000	7,79	3.116.000
Yapı ve Kredi Bankası A.Ş. (*)	-	-	26,01	10.404.000
Murat Koray	-	-	5	2.000.000
Selim Koray	-	-	5	2.000.000
Semra Turgut	-	-	5	2.000.000
Diğer	-	-	2,20	880.000
Diğer (Halka açık kısım)	49,00	19.600.000	49,00	19.600.000
Toplam	100,00	40.000.000	100,00	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.'de ki doğrudan pay oranı %51 olmuştur.

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

Şirket'in 40.000.000 TL tutarındaki yasal sermayesini oluşturan 40.000.000.000 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 karın %5'i olarak ayrılır. İkinci tertip yasal yedekler ise ödenmiş sermayenin %5'ini aşan dağıtılan karın %10'udur. Türk Ticaret Kanunu'na göre, yasal yedekler ödenmiş sermayenin %50'sini geçmediği sürece sadece zararları netleştirmek için kullanılabilir, bunun dışında herhangi bir şekilde kullanılması mümkün değildir.

KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2021 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

22. ÖZKAYNAKLAR (Devamı)

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

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

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

Ortaklıkların geçmiş yıllar zararlarının; geçmiş yıllar kârları, paylara ilişkin primler 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.

Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler önceki dönemlerin karından, kanun veya sözleşme kaynaklı zorunluluklar nedeniyle veya kar dağıtım dışındaki belli amaçlar (örneğin iştirak satış kazançlarından vergi avantajı elde edebilmek) için ayrılmış yedeklerdir. Bu yedekler, yasal kayıtlardaki tutarları üzerinden gösterilecek olup, TFRS çerçevesinde yapılan değerlemelerde ortaya çıkan farklılıklar geçmiş yıllar kar/zararıyla ilişkilendirilir. Sermaye Piyasası Kurulu'nun 2013/19 no'lu bülteninde belirtilen bu maddeye istinaden önceki dönem ve bu dönem yasal yedek rakamı da kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler rakamına ilave edilerek gösterilmiştir. Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla 5.228.249 TL'dir (31 Aralık 2020: 5.228.249 TL).

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

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Aktüeryal (kazanç)/kayıp (Not 18)	(653.957)	10.802
Ertelenmiş vergi (Not 21)	99.530	5.545
Toplam	(554.427)	16.347

KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2021 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

22. ÖZKAYNAKLAR (Devamı)

31 Aralık 2021 ve 2020 tarihi itibarıyla kontrol gücü olmayan payların hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
1 Ocak	1.406.527	1.141.461
Temettü	(609.425)	(365.132)
Kar veya zarar tablosu - azınlık payları	1.060.728	641.065
Diğer kapsamlı (gider)/gelir, net	(195.078)	(10.867)
31 Aralık	1.662.752	1.406.527

23. HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ

31 Aralık 2021 ve 2020 tarihleri itibarıyla hasılat ve satışların maliyeti detayları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Hasılat	61.043.046	49.780.650
Brüt satışlar	61.043.046	49.780.650
İadeler (-)	-	-
Net satışlar	61.043.046	49.780.650
Satışların maliyeti	(48.493.300)	(39.283.261)
Brüt kar	12.549.746	10.497.389

31 Aralık 2021 ve 2020 tarihleri itibarıyla satışların ve hizmet gelirlerinin detayları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Bina yönetimi hizmet geliri	44.822.523	37.769.803
Bordro taşeronluğu gelirleri	4.670.847	4.513.211
Kira gelirleri	3.503.650	2.707.585
Konut satışları	3.474.576	-
Yenileme faaliyetlerinden hizmet gelirleri	650.265	823.781
Diğer satışlar	3.921.185	3.966.270
	61.043.046	49.780.650

KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2021 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

24. NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER

31 Aralık 2021 ve 2020 tarihleri itibarıyla satılan malın maliyeti, pazarlama, satış ve dağıtım giderleri ve genel yönetim giderlerinin niteliklerine göre dağılımı aşağıdaki gibidir:

Satışların ve hizmetlerin maliyeti

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Dışarıdan sağlanan fayda ve hizmetler	(22.963.791)	(17.545.382)
Personel giderleri	(18.028.853)	(16.378.487)
Satılan konut maliyeti	(2.956.583)	-
Diğer	(4.544.073)	(5.359.392)
	(48.493.300)	(39.283.261)

Pazarlama giderleri

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Personel giderleri	(371.805)	(713.914)
Danışmanlık giderleri	(273.143)	(4.813)
Seyahat giderleri	(18.434)	(70.037)
Elektrik giderleri	(10.884)	(1.185)
Vergi, resim ve harçlar	(5.331)	(14.662)
Haberleşme giderleri	(1.598)	(13.267)
Su giderleri	(337)	(1.900)
Aidat ve yönetim giderleri	-	(2.838)
Diğer	(48.237)	(37.675)
	(729.769)	(860.291)

Genel yönetim giderleri

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Personel giderleri	(6.332.837)	(7.960.531)
Danışmanlık giderleri	(1.543.787)	(1.158.980)
Seyahat giderleri	(613.362)	(29.292)
Vergi, resim ve harçlar	(505.751)	(20.779)
Amortisman giderleri	(392.289)	(129.323)
Kira giderleri	(198.482)	(371.159)
Haberleşme giderleri	(89.683)	(96.824)
Temizlik ve bakım giderleri	(18.561)	(13.644)
Diğer	(1.617.961)	(785.315)
	(11.312.713)	(10.565.847)

KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2021 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

25. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER

31 Aralık 2021 ve 2020 tarihlerinde sona eren dönemlerine ait esas faaliyetlerden diğer gelirler ve giderler aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Yatırım amaçlı gayrimenkul gerçeğe uygun değer değişimi (Not 10)	13.378.903	3.048.924
Maddi duran varlık satış geliri(*)	4.321.740	-
Yatırım amaçlı gayrimenkul satış karı	1.523.614	593.614
Ticari alacak reeskont geliri	114.201	32.530
Konusu kalmayan karşılıklar	43.794	-
Hurda satış karı (*)	-	11.600
Diğer	400.487	54.582
Diğer faaliyet gelirleri	19.782.739	3.741.250

(*) Grup Maddi duran varlıklar hesabında takip ettiği Net Defter Değeri 1.186.732 TL olan merkez ofisini 5.508.474 TL bedelle satmıştır. Satış sonrası 4.321.740 TL satış karı oluşmuştur.

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Satış sonrası giderler	(2.599.136)	(1.347.399)
İstanbul-İstanbul taahhüt karşılık gideri (Not 20)	(909.584)	(1.001.191)
Hukuki danışmanlık giderleri	(25.641)	-
Şüpheli alacak gideri (Not 7)	(223)	(545.799)
Tapu gider karşılıkları	-	(1.154)
Diğer	(15.153)	(180.520)
Diğer faaliyet giderleri	(3.549.737)	(3.076.063)

26. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER

31 Aralık 2021 ve 2020 tarihleri itibarıyla yatırım faaliyetlerinden gelirlerin detayları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Menkul kıymet değer artışı	1.433.641	1.118.636
Yatırım fonu gelirleri	886.180	373.143
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	2.319.821	1.491.779

KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2021 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

27. FİNANSMAN GELİRLERİ VE GİDERLERİ

31 Aralık 2021 ve 2020 tarihlerinde sona eren dönemlerine ait finansman giderleri ve gelirleri aşağıdaki gibidir:

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

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Kur farkı geliri	7.481.655	1.556.698
Faiz geliri	1.125.192	843.327
Finansman gelirleri	8.606.847	2.400.025

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

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Kur farkı gideri	(1.550.370)	(1.014.025)
Kiralama işlemleri faiz giderleri	(172.373)	-
Diğer	-	(59)
Finansman giderleri	(1.722.743)	(1.014.084)

28. PAY BAŞINA KAZANÇ

31 Aralık 2021 ve 2020 tarihleri itibarıyla pay başına kazanç detayları aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak- 31 Aralık 2021	1 Ocak- 31 Aralık 2020
Ana ortaklığa ait net dönem karı	24.101.349	1.540.396
Her biri 0,001 TL nominal değerli hisse sayısı	40.000.000	40.000.000
Pay başına kazanç	0,6025	0,0385

29. BAĞIMSIZ DENETÇİ/BAĞIMSIZ DENETİM KURULUŞUNDAN ALINAN HİZMETLERE İLİŞKİN ÜCRETLER

	1 Ocak - 31 Aralık 2021	1 Ocak - 31 Aralık 2020
Topluluk Bağımsız Denetim Firması		
Raporlama dönemine ait bağımsız denetim ücreti (*)	99.442	85.800
Vergi danışmanlık hizmetlerine ilişkin ücretler	-	-
Diğer güvence hizmetlerinin ücreti	-	-
Bağımsız denetim dışı diğer hizmetlerin ücreti	-	-
Toplam	99.442	85.800

(*) Tutarlar KDV hariç sunulmuştur.

KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2021 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

30. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

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

İlişkili taraflardan alacaklar	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
<i>Diğer ilişkili kuruluşlar</i>		
Sunsis Enerji Sistemleri İzleme ve Yönetim A.Ş.	1.516	-
Otokoç Otomotiv Ticaret ve San. A.Ş. (*)	-	12.227
Yapı Kredi Portföy Yönetimi A.Ş. (*)	-	10.588
Koç Holding A.Ş. (*)	-	6.118
<i>Ortaklar</i>		
Koray Gayrimenkul ve Yatırım A.Ş. (**)	1.010	-
Yapı ve Kredi Bankası A.Ş. (*)	-	24.101
Diğer	-	3.390
	2.526	56.424

İlişkili taraflara borçlar	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
<i>Ortaklar</i>		
Yapı ve Kredi Bankası A.Ş. (*)	-	501.484
<i>Diğer ilişkili kuruluşlar</i>		
Koray Sigorta Aracılık Hizmetleri A.Ş.	-	28.170
Otokoç Otomotiv Ticaret ve San. A.Ş. (*)	-	25.355
Koç Sistem Bilgi İletişim Hizm. A.Ş. (*)	-	7.292
Zer Merkezi Hizmetler A.Ş.	-	5.798
Opet Petrolcülük A.Ş. (*)	-	1.862
Koç Holding A.Ş. (*)	-	4.543
Diğer	594	2.672
	594	577.176

Nakit ve nakit benzeri değerler	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
<i>Ortaklar</i>		
Yapı ve Kredi Bankası A.Ş. (*)		
- Vadesiz mevduatlar	-	10.740
- Vadeli mevduatlar	-	7.361.736
	-	7.372.476

Yatırım fonları	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
<i>Ortaklar</i>		
Yapı ve Kredi Bankası A.Ş. (*)		
Yatırım fonları	-	5.165.268
	-	5.165.268

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

KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2021 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

30. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

31 Aralık 2021 ve 2020 tarihlerinde sona eren dönemlerine ait ilişkili taraflarla yapılan önemli işlemlerin özeti aşağıda verilmiştir:

İlişkili taraflara yapılan satışlar (*)	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Ortaklar		
Yapı ve Kredi Bankası A.Ş. (***)	1.594.901	3.638.173
Koray Gayrimenkul Yatırım A.Ş.	39.147	-
Diğer		
Koç Holding A.Ş. (*)	733.121	1.460.472
Otokoç Otomotiv Ticaret ve San. A.Ş. (*)	335.373	534.926
Yapı Kredi Yatırım Menkul Değerler A.Ş. (*)	312.996	819.993
Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.	167.108	-
Sunsis Enerji Sistemleri İzleme ve Yönetim A.Ş.	159.179	142.511
Hüseyin Ayduk Esat Koray	150.455	130.495
Yapı Kredi Finansal Kiralama A.O. (*)	133.278	286.869
Yapı Kredi Portföy Yönetimi A.Ş. (*)	119.129	269.943
Yapı Kredi Faktoring A.Ş. (*)	72.675	161.737
Otokar Otomotiv ve Savunma San. A.Ş. (*)	37.657	62.478
Ditaş Deniz İşletmeciliği ve Tankerciliği A.Ş. . (*)	35.844	63.934
Divan Turizm İşletmeleri A.Ş. (*)	27.816	43.602
Batı İşletme Yönetim ve Danışmanlık A.Ş.	14.074	42.614
Körfez Ulaştırma A.Ş. . (*)	7.006	15.738
Krtl Gayrimenkul ve Danışmanlık A.Ş.	4.151	7.538
	3.943.910	7.681.023

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

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

Kısa vadeli borçlanmalar

İlişkili Taraflardan Kısa Vadeli Borçlanmalar	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Faaliyet kiralamasından borçlar		
Koray Gayrimenkul Ve Yatırım A.Ş. (***)	225.207	-
	225.207	-

Uzun vadeli borçlanmalar

İlişkili Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmalar	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Faaliyet kiralamasından borçlar		
Koray Gayrimenkul Ve Yatırım A.Ş. (***)	2.265.112	-
	2.265.112	-

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

(***) Şirket'in 1 Ağustos 2021 itibarıyla kullanıma başladığı merkez ofisinin kiralama yükümlülüklerinden oluşmaktadır.

KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2021 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

30. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

İlişkili taraflardan yapılan hizmet alımları	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
<i>Ortaklar</i>		
Yapı ve Kredi Bankası A.Ş. (*)	371.053	776.894
Koray Gayrimenkul Yatırım A.Ş.	244.938	-
<i>Diğer ilişkili kuruluşlar</i>		
Zer Merkezi Hizmetler A.Ş. (*)	353.857	669.569
Otokoç Otomotiv Ticaret ve San. A.Ş. (*)	128.452	272.169
Koray Sigorta Aracılık Hizmetleri A.Ş.	126.003	122.883
Hüseyin Ayduk Esat Koray	104.891	107.277
Koç Sistem Bilgi İletişim Hizm. A.Ş. (*)	70.396	102.494
Sunsis Enerji Sistemleri İzleme ve Yönetim A.Ş.	19.541	17.071
Opet Petrolcülük A.Ş. (*)	14.016	32.590
Krtl Gayrimenkul ve Danışmanlık A.Ş.	9.771	8.535
Yapı Kredi Yatırım Menkul Değerler A.Ş. (*)	4.550	10.757
Batı İşletme Yönetim ve Danışmanlık A.Ş.	2.333	8.535
Tam Pazarlama İlt. Hiz. A.Ş. (*)	761	0
Koçtaş Yapı Marketleri Ticaret A.Ş. (*)	-	8.549
	1.450.562	2.137.323
İlişkili taraflardan elde edilen faiz ve değer artışı geliri	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
<i>Ortaklar</i>		
Yapı ve Kredi Bankası A.Ş. (*)		
-Yatırım fonu geliri	681.480	-
-Faiz geliri	58.856	227.497
	740.336	227.497
İlişkili taraflara ödenen faiz ve komisyon giderleri	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
<i>Ortaklar</i>		
Yapı ve Kredi Bankası A.Ş. (*)		
-Komisyon giderleri	8.691	14.412
Koray Gayrimenkul Ve Yatırım A.Ş.		
-Kiralama yükümlülüğü faiz giderleri	172.373	-
	181.064	14.412

KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2021 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

30. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
İlişkili taraflardan gayrimenkul alımı		
Koray Gayrimenkul ve Yatırım A.Ş.	9.300.000	-
İlişkili taraflardan sabit kıymet alımı		
Koray Gayrimenkul ve Yatırım A.Ş.	1.625.802	-
	10.925.802	-

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

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 Aralık 2021 tarihi itibarıyla Grup'un Yönetim Kurulu üyelerine, genel müdür ve yardımcılarını sağlanan faydalar 2.930.869 'dir (31 Aralık 2020: 3.017.587 TL).

31. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

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

Kredi riski

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

KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2021 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

31 Aralık 2021 ve 2020 tarihleri itibarıyla finansal araç türleri bakımından Grup'un maruz kaldığı kredi risklerini gösteren tablolar aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2021					
	Ticari alacaklar		Diğer alacaklar		Nakit ve nakit benzerleri ve finansal yatırımlar	
	İlişkili taraf	Diğer Taraf	İlişkili taraf	Diğer taraf	İlişkili taraf	Diğer Taraf
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalman azami kredi riski (A+B+C+D+E)	2.526	4.583.112	-	1.004.260	-	33.521.164
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	2.526	3.511.696	-	1.004.260	-	33.521.164
B. Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan, aksi takdirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların defter değeri	-	-	-	-	-	-
C. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	1.071.416	-	-	-	-
- Teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	928.407	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	(928.407)	-	-	-	-
- Net değer in teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-
- Net değer in teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
E. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-	-

KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2021 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

	31 Aralık 2020					
	Ticari alacaklar		Diğer alacaklar		Nakit ve nakit benzerleri ve finansal yatırımlar	
	İlişkili taraf	Diğer Taraf	İlişkili taraf	Diğer taraf	İlişkili taraf	Diğer Taraf
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E)	56.424	4.279.731	-	526.980	7.540.926	19.951.743
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	52.004	2.827.631	-	526.980	7.540.926	19.951.743
B. Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan, aksi takdirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların defter değeri	-	-	-	-	-	-
C. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	4.420	1.452.100	-	-	-	-
- Teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	11.558	-	-	-	-
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	971.978	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	(971.978)	-	-	-	-
- Net değerinin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-
- Net değerinin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
E. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-	-

Grup'un 31 Aralık 2021 ve 2020 tarihleri itibarıyla vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıklarının yaşlandırma tabloları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2021	
	İlişkili taraflardan alacaklar	Diğer Alacaklar
Vadesi üzerinden 1-30 gün geçmiş	-	304.191
Vadesi üzerinden 1-2 ay geçmiş	-	100.710
Vadesi üzerinden 2 aydan fazla geçmiş	-	666.515
	-	1.071.416

KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2021 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

	31 Aralık 2020	
	İlişkili taraflardan alacaklar	Diğer Alacaklar
Vadesi üzerinden 1-30 gün geçmiş	4.420	376.256
Vadesi üzerinden 1-2 ay geçmiş	-	110.823
Vadesi üzerinden 2 aydan fazla geçmiş	-	965.021
	4.420	1.452.100

Likidite riski

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

Mevcut ve ilerideki muhtemel borç gereksinimlerinin fonlanabilme riski, yeterli sayıda ve yüksek kalitedeki kredi sağlayıcılarının erişilebilirliğinin sürekli kılınması suretiyle yönetilmektedir. Grup yönetimi, likidite riskini yönetmek amacıyla, yatırım ihtiyacı ve geçmiş dönemdeki likidite pozisyonlarını da dikkate alarak banka kredisi kullanmıştır.

Grup’un 31 Aralık 2021 ve 2020 tarihleri itibarıyla finansal yükümlülüklerinden kaynaklanan likidite riskini gösteren tablolar aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2021						
	Defter değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı	3 aya kadar	3 ay 1 yıl arası	1 yıl 5 yıl arası	5 yıl 10 yıl arası	Vadesiz
Finansal Borçlar							
- İlişkili taraf	2.490.319	2.490.319	40.722	184.485	2.265.112	-	-
Ticari borçlar							
- İlişkili taraf	594	594	594	-	-	-	-
- Diğer taraf	4.859.998	4.859.998	4.859.998	-	-	-	-
Diğer yükümlülükler	5.467.182	5.659.045	1.569.779	1.363.089	2.726.177	-	-
Toplam kaynaklar	12.818.093	13.009.956	6.471.093	1.547.574	4.991.289	-	-

KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2021 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

	31 Aralık 2020						
	Defter değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı	3 aya kadar	3 ay 1 yıl arası	1 yıl 5 yıl arası	5 yıl 10 yıl arası	Vadesiz
Banka kredileri							
Ticari borçlar							
- İlişkili taraf	577.176	577.176	577.176	-	-	-	-
- Diğer taraf	2.832.777	2.832.777	2.832.777	-	-	-	-
Diğer yükümlülükler	7.367.418	8.568.711	1.383.906	3.095.539	4.089.266	-	-
Toplam kaynaklar	10.777.371	11.978.664	4.793.859	3.095.539	4.089.266	-	-

Yabancı para pozisyonu riski

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

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Döviz cinsinden varlıklar	10.664.252	7.361.736
Döviz cinsinden yükümlülükler	-	-
Net döviz pozisyonu	10.664.252	7.361.736

	Döviz pozisyonu tablosu					
	31 Aralık 2021			31 Aralık 2020		
	TL Karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	ABD Doları	Avro	TL Karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	ABD Doları	Avro
Parasal finansal varlıklar (Kasa, Banka hesapları dahil)	10.664.252	800.079	-	7.361.736	1.002.893	-
Ticari alacaklar	-	-	-	-	-	-
Toplam varlıklar	10.664.252	800.079	-	7.361.736	1.002.893	-
Kısa vadeli finansal yükümlülükler	-	-	-	-	-	-
Uzun vadeli finansal yükümlülükler	-	-	-	-	-	-
Diğer yükümlülükler	-	-	-	-	-	-
Toplam yükümlülükler	-	-	-	-	-	-
Net yabancı para varlıklar/(yükümlülükler) pozisyonu	10.664.252	800.079	-	7.361.736	1.002.893	-

KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2021 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

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

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

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

Faiz oranı riski

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

KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2021 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

Grup'un 31 Aralık 2021 ve 2020 tarihleri itibarıyla faiz oranına duyarlı finansal araçlarını gösteren tablolar aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2021	31 Aralık 2020
Sabit faizli finansal araçlar		
Finansal varlıklar	10.664.260	13.912.376

31 Aralık 2021 ve 2020 tarihleri itibarıyla Grup'un finansal yükümlülükleri sabit faizli finansal araç olduğundan herhangi bir nakit akış faiz oranı riski bulunmamaktadır.

Sermaye yönetimi

Grup, sermayesini ve alınan kredileri en iyi getiri sağlayacak şekilde yönetmeye çalışmaktadır. Grup yönetimi finansal riskleri azaltan, Grup'un kredibilitesini yükseltici, Grup'un devamlılığını, büyümesini ve karlılığını artırıcı politikalar belirler ve izler. Grup sermaye yapısı söz konusu politikaları destekleyici seviyede olmalıdır. Grup yönetimi sermaye ihtiyacının karşılanması ile ilgili gerekli önlemleri alır.

31 Aralık 2021 ve 2020 tarihleri itibarıyla amaçlarda, politikalarda ve süreçlerde bir değişiklik yapılmamıştır. Sermaye yapısını korumak veya yeniden düzenlemek için Grup ortaklara ödenen temettü tutarını SPK'nın temettü ile ilgili hükümlerine uygun şekilde değiştirebilir, sermayeyi hissedarlara iade edebilir, yeni hisseler çıkarabilir ve borçlanmayı azaltmak için varlıklarını satabilir.

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.

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

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

Finansal varlıklar

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

KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2021 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

Finansal yükümlülükler

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

Finansal olmayan varlıklar

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

Yatırım amaçlı gayrimenkuller

Grup'un 31 Aralık 2021 ve 2020 tarihleri itibarıyla gerçeğe uygun değeri pazar yaklaşımı yöntemiyle hesaplanan yatırım amaçlı gayrimenkullerinin duyarlılık analizleri aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2021	Emsal kira/ m² bedeli	Duyarlılık analizi	Gerçeğe uygun değer üzerindeki kar etkisi	Gerçeğe uygun değer üzerindeki zarar etkisi
Ankara Çankaya	20.355	% 10	4.864.583	(4.864.583)
Kağıthane Ofis Park	16.902	% 10	911.000	(911.000)
Elit Residence	22.750	% 10	773.500	(773.500)
Yapı Kredi Plaza	24.504	% 10	938.500	(938.500)

31 Aralık 2020	Emsal kira/ m² bedeli	Duyarlılık analizi	Gerçeğe uygun değer üzerindeki kar etkisi	Gerçeğe uygun değer üzerindeki zarar etkisi
Ankara Çankaya	16.646	% 10	4.029.692	(4.029.692)
Kağıthane Ofis Park	12.801	% 10	690.000	(690.000)
Levent Loft 2 (Bahçe)	20.977	% 10	461.500	(461.500)
Elit Residence	14.706	% 10	500.000	(500.000)

KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2021 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

Gerçeğe uygun değer ölçümleri

Grup'un gerçeğe uygun değere ilişkin sınıflandırmaları aşağıdaki şekilde gibidir:

Seviye 1: Özdeş varlıklar ya da borçlar için aktif piyasalardaki kayıtlı (düzeltilmemiş) fiyatlar.

Seviye 2: Birinci seviyede yer alan kayıtlı fiyatlar dışında kalan ve varlıklar ya da borçlar açısından doğrudan (fiyatlar aracılığıyla) ya da dolaylı olarak (fiyatlardan türetilmek suretiyle) gözlemlenebilir nitelikteki veriler.

Seviye 3: Varlık ya da borçlara ilişkin olarak gözlemlenebilir piyasa verilerine dayanmayan veriler.

	31 Aralık 2021	Seviye 1	Seviye 2	Seviye 3
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	74.875.827	-	74.875.827	-
	31 Aralık 2020	Seviye 1	Seviye 2	Seviye 3
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	56.811.924	-	56.811.924	-

31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla Grup'un tüm yatırım amaçlı gayrimenkullerinin değerlemesinde pazar yaklaşımı yöntemi kullanılmıştır.

32. BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Grup'un 4 Şubat 2022 tarihli Yönetim Kurulu Kararı'na istinaden halihazırda kiracı sıfatıyla merkez ofis olarak kullandığı Yapı Kredi Plaza B Blok 26 no'lu bağımsız bölümün 9.151.257 TL'si peşin, 4.418.743 TL'si ise 8 ay vadeli olması kaydıyla toplam KDV dahil 13.570.000 TL karşılığında satın alınmasına ilişkin Grup ile ana ortak Koray Gayrimenkul ve Yatırım A.Ş. ile "Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmesi" imzalanmıştır.

KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2021 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

EK DİPNOT : PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla, 13 Haziran 2013 tarih ve 28676 sayılı Resmi Gazete’de yayınlanan Seri II, 14.1 no’lu “Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği”nin 16. Maddesi uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğinde olup 28 Mayıs 2013 tarihinde 28660 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Seri: III, No: 48.1 sayılı “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği” ve 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 Aralık 2021 (TL)	31 Aralık 2020 (TL)
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(b)	26.685.213	22.156.757
B	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, Gayrimenkul Yatırım Fonu Katılma Payları ve sermayesine %100 oranında iştirak ettikleri 28 inci maddenin birinci fıkrasının (ç) bendi kapsamındaki şirketler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(a)	76.380.620	62.409.424
C	İştirakler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(b)	205.341	205.341
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 23/(f)	-	285.026
	Diğer Varlıklar		7.207.847	2.984.702
D	Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 3/(p)	110.479.021	88.041.250
E	Finansal Borçlar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 31	2.490.319	-
F	Diğer Finansal Yükümlülükler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 31	-	-
G	Finansal Kiralama Borçları	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 31	-	-
H	İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 23/(f)	-	-
İ	Özkaynaklar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 31	103.829.118	80.353.804
	Diğer Kaynaklar		4.159.584	7.687.446
D	Toplam Kaynaklar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 3/(p)	110.479.021	88.041.250
	Konsolide Olmayan (Bireysel) Diğer Finansal Bilgiler	İlgili Düzenleme	31 Aralık 2021 (TL)	31 Aralık 2020 (TL)
A1	Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 yıllık Gayrimenkul Ödemeleri İçin Tutulan Kısmı	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(b)	-	-
A2	Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat /Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat/Katılma Hesabı	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(b)	10.709.487	8.244.381
A3	Yabancı Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(d)	-	-
B1	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(d)	-	-
B2	Atıl Tutulan Arsa/Araziler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(c)	-	-
C1	Yabancı İştirakler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(d)	-	-
C2	İşletmeci Şirkete İştirak	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.28/1(a)	205.341	205.341
J	Gayrinakdi Krediler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 31	1.000.000	1.000.000
K	Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 22/(e)	-	-
L	Tek Bir Şirketteki Para Ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 22/(l)	10.664.260	8.035.359

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2021 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 Aralık 2021 (TL)	31 Aralık 2020 (TL)
1	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 22/(c)	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	69,14%	70,89%
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(b)	(A+C-A1)/D	Azami %49	24,34%	25,40%
4	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(d)	(A3+B1+C1)/D	Azami %49	0,00%	0,00%
5	Atıl Tutulan Arsa/Araziler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(c)	B2/D	Azami %20	0,00%	0,00%
6	İşletmeci Şirkete İştirak	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.28/1(a)	C2/D	Azami %10	0,19%	0,23%
7	Borçlanma Sınırı	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 31	(E+F+G+H+J)/İ	Azami %500	3,36%	1,24%
8	Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat/Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat/Katılma Hesabı	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(b)	(A2-A1)/D	Azami %10	9,69%	9,36%
9	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 22/(l)	L/D	Azami %10	9,65%	9,13%

.....