

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

**1 OCAK - 31 MART 2020 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLAR**

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

İÇİNDEKİLER

SAYFA

KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU	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.....	6-38
NOT 1 GRUP'UN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU	6
NOT 2 KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR.....	7-15
NOT 3 BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA	15-16
NOT 4 NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ.....	16-17
NOT 5 FİNANSAL YATIRIMLAR	18
NOT 6 KISA VE UZUN VADELİ BORÇLANMALAR	19
NOT 7 TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR	19
NOT 8 DİĞER ALACAK VE BORÇLAR	20
NOT 9 STOKLAR	21
NOT 10 DİĞER DÖNEN VARLIKLAR	21
NOT 11 YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER	22
NOT 12 MADDİ DURAN VARLIKLAR	23
NOT 13 MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR	23
NOT 14 KARŞILIKLAR, ŞARTA BAĞLI VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER	23-28
NOT 15 ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR KAPSAMINDA BORÇLAR	28
NOT 16 ERTELENMİŞ GELİRLER	29
NOT 17 DİĞER KISA VE UZUN VADELİ KARŞILIKLAR.....	29
NOT 18 VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ	29-31
NOT 19 İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI	31-34
NOT 20 ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER	34-35
NOT 21 FİNANSMAN GELİRLERİ VE GİDERLERİ	35
NOT 22 YABANCI PARA POZİSYONU	35
NOT 23 BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR	35
NOT 24 FİNANSAL TABLOLARI ÖNEMLİ ÖLÇÜDE ETKİLEYEN YA DA MALİ TABLOLARIN AÇIK, YORUMLANABİLİR VE ANLAŞILABİLİR OLMASI AÇISINDAN AÇIKLANMASI GEREKLİ OLAN DİĞER HUSUSLAR.....	36
EK DİPNOT PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ	37-38

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 MART 2020 TARİHİ İTİBARIYLA

ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU (BİLANÇO)

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

	Dipnot Referansları	Bağımsız denetimden geçmemiş 31 Mart 2020	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2019
VARLIKLAR			
Dönen varlıklar		38.113.384	36.748.394
Nakit ve nakit benzerleri	4	9.609.637	10.674.494
Finansal yatırımlar	5	16.062.679	15.025.486
Ticari alacaklar			
- İlişkili taraflardan ticari alacaklar	7, 19	205.533	81.796
- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	7	6.160.071	5.309.712
Diğer alacaklar			
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	8	811.386	441.427
Stoklar	9	2.956.583	2.956.583
Peşin ödenmiş giderler		943.969	777.566
Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar	18	662.023	697.855
Diğer dönen varlıklar	10	701.503	783.475
Duran varlıklar		60.478.654	60.435.584
Ticari alacaklar			
- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	7	769.479	795.832
Diğer alacaklar			
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	8	396.971	401.197
Stoklar	9	1.245.745	1.206.310
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	11	56.308.000	56.308.000
Maddi duran varlıklar	12	1.458.959	1.470.013
Maddi olmayan duran varlıklar	13	19.676	16.090
Peşin ödenmiş giderler		23.258	23.258
Ertelenmiş vergi varlığı	18	256.566	214.884
Toplam varlıklar		98.592.038	97.183.978

Takip eden açıklama ve dipnotlar bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 MART 2020 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET

KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU (BİLANÇO)

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

	Dipnot Referansları	Bağımsız denetimden geçmemiş 31 Mart 2020	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2019
KAYNAKLAR			
Kısa vadeli yükümlülükler		9.805.570	8.006.082
Kısa vadeli borçlanmalar	6	-	-
Ticari borçlar			
- İlişkili taraflara borçlar	7, 19	755.872	528.467
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	7	3.701.909	3.295.022
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	15	1.318.407	1.069.392
Diğer borçlar			
- İlişkili taraflara diğer borçlar	8	365.132	-
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	8	494.414	272.455
Ertelenmiş gelirler (müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerin dışında kalanlar)	16	510.060	274.102
Kısa vadeli karşılıklar			
- Diğer kısa vadeli karşılıklar	17	2.659.776	2.566.644
Uzun vadeli yükümlülükler		7.497.873	7.244.774
Uzun vadeli borçlanmalar	6	-	-
Diğer borçlar			
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	8	369.363	369.364
Uzun vadeli karşılıklar			
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar		2.103.035	2.030.806
- Diğer uzun vadeli karşılıklar	17	5.025.475	4.844.604
Özkaynaklar		81.288.595	81.933.122
Ana ortaklığa ait özkaynaklar		80.399.591	80.791.661
Ödenmiş sermaye		40.000.000	40.000.000
Sermaye düzeltme farkları		91.449.175	91.449.175
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler (giderler)			
- Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları (kayıpları)		(782.770)	(913.774)
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler		5.228.249	5.228.249
Geçmiş yıllar karları veya zararları		(54.971.989)	(58.850.302)
Net dönem karı veya zararı		(523.074)	3.878.313
Kontrol gücü olmayan paylar		889.004	1.141.461
Toplam kaynaklar		98.592.038	97.183.978

Takip eden açıklama ve dipnotlar bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 MART 2020 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU

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

	Dipnot Referansları	Bağımsız denetimden geçmemiş 31 Mart 2020	Bağımsız denetimden geçmemiş 31 Mart 2019
<u>Kar veya zarar kısmı</u>			
Hasılat		13.485.845	10.880.996
Satışların maliyeti (-)		(10.583.561)	(8.371.285)
Brüt kar (zarar)		2.902.284	2.509.711
Genel yönetim giderleri (-)		(2.831.510)	(2.555.655)
Pazarlama giderleri (-)		(274.088)	(329.501)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	20	72.334	135.674
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	20	(846.840)	(975.269)
Esas faaliyet karı (zararı)		(977.820)	(1.215.040)
Yatırım faaliyetlerinden gelirler		439.532	166.914
Finansman geliri (gideri) öncesi faaliyet karı (zararı)		(538.288)	(1.048.126)
Finansman gelirleri	21	231.609	387.539
Finansman giderleri (-)	21	(344)	-
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi karı (zararı)		(307.023)	(660.587)
Sürdürülen faaliyetler vergi (gideri) geliri		(117.209)	(88.486)
Dönem vergi (gideri) geliri	18	(165.949)	(105.511)
Ertelenmiş vergi (gideri) geliri	18	48.740	17.025
Sürdürülen faaliyetler dönem karı (zararı)		(424.232)	(749.073)
Dönem karı (zararı)		(424.232)	(749.073)
<u>Dönem karının (zararının) dağılımı</u>			
Kontrol gücü olmayan paylar		98.842	95.119
Ana ortaklık payları		(523.074)	(844.192)
Pay başına kazanç (zarar)		(0,0131)	(0,0211)
<u>Diğer kapsamlı gelir kısmı</u>			
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar			
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları (kayıpları)		151.896	248.005
Ertelenmiş vergi (gideri) geliri		(7.058)	(37.441)
DİĞER KAPSAMLI GELİR (GİDER)		144.838	210.564
TOPLAM KAPSAMLI GELİR (GİDER)		(279.394)	(538.509)
<u>Toplam kapsamlı gelirin (giderin) dağılımı</u>			
Kontrol gücü olmayan paylar		112.675	168.503
Ana ortaklık payları		(392.069)	(707.012)

Takip eden açıklama ve dipnotlar bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 MART 2020 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU

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

	Ödenmiş sermaye	Sermaye düzeltme farkları	Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelir (giderler)	Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	Birikmiş karlar/(zararlar)			Kontrol gücü olmayan paylar	Toplam öz kaynaklar
			Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları/(kayıpları)		Geçmiş yıllar kar/zararları	Net dönem karı/(zararı)	Ana ortaklığa ait öz kaynaklar		
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>	-	-	<i>131.004</i>	-	-	-	<i>131.004</i>	<i>13.833</i>	<i>144.837</i>
<i>Net dönem karı (zararı)</i>	-	-	-	-	-	<i>(523.074)</i>	<i>(523.074)</i>	<i>98.842</i>	<i>(424.232)</i>
Toplam kapsamlı gelir (gider)	-	-	131.004	-	-	(523.074)	(392.070)	112.675	(279.395)
31 Mart 2020	40.000.000	91.449.175	(782.770)	5.228.249	(54.971.989)	(523.074)	80.399.591	889.004	81.288.595
1 Ocak 2019	40.000.000	91.449.175	(742.737)	5.228.249	(67.315.219)	8.464.917	77.084.385	978.412	78.062.797
Transferler	-	-	-	-	8.464.917	(8.464.917)	-	-	-
Kar payları	-	-	-	-	-	-	-	(352.735)	(352.735)
<i>Diğer kapsamlı gelir (gider)</i>	-	-	<i>137.180</i>	-	-	-	<i>137.180</i>	<i>73.384</i>	<i>210.564</i>
<i>Net dönem karı (zararı)</i>	-	-	-	-	-	<i>(844.192)</i>	<i>(844.192)</i>	<i>95.119</i>	<i>(749.073)</i>
Toplam kapsamlı gelir (gider)	-	-	137.180	-	-	(844.192)	(707.012)	168.503	(538.509)
31 Mart 2019	40.000.000	91.449.175	(605.557)	5.228.249	(58.850.302)	(844.192)	76.377.373	794.180	77.171.553

Takip eden açıklama ve dipnotlar bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**31 MART 2020 TARİHİNDE SONA EREN ÜÇ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
ÖZET KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOSU**

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

Nakit Akış Tablosu (Dolaylı Yöntem)	Dipnot referansları	Bağımsız denetimden geçmemiş 1 Ocak - 31 Mart 2020	Bağımsız denetimden geçmemiş 1 Ocak - 31 Mart 2019
İşletme faaliyetlerinden nakit akışları		(1.409.873)	(1.004.174)
Dönem karı (zararı)		(424.232)	(749.073)
Dönem net karı (zararı) mutabakatı ile ilgili düzeltmeler		399.013	234.813
Amortisman ve itfa gideri ile ilgili düzeltmeler	12, 13	31.222	25.897
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler		677.014	563.323
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar (iptali) ile ilgili düzeltmeler		375.751	286.712
Dava ve/veya ceza karşılıkları (iptali) ile ilgili düzeltmeler	20	27.260	-
Sektörel gereksinimler çerçevesinde ayrılan karşılıklar (iptali) ile ilgili düzeltmeler		274.003	276.611
Faiz (gelirleri) ve giderleri ile ilgili düzeltmeler	21	(231.609)	(387.516)
Vergi (geliri) gideri ile ilgili düzeltmeler		117.209	88.486
Maddi duran varlıkların elden çıkarılmasından kaynaklanan kayıplar (kazançlar) ile ilgili düzeltmeler	12	(137.160)	-
Yatırım amaçlı gayrimenkullerin elden çıkarılmasından kaynaklanan kayıplar (kazançlar) ile ilgili düzeltmeler	20	-	(67.723)
Kar/(zarar) mutabakatı ile ilgili diğer düzeltmeler	20	(57.663)	12.346
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler		(1.102.908)	(308.354)
Finansal yatırımlardaki azalış (artış)	5	(1.037.193)	(2.264.358)
Ticari alacaklardaki azalış (artış) ile ilgili düzeltmeler	7	(917.339)	986.584
Faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki azalış (artış) ile ilgili düzeltmeler		(450.164)	(742.921)
Stoklardaki azalışlar (artışlar) ile ilgili düzeltmeler	9	(39.435)	471.445
Ticari borçlardaki artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler	7	634.292	584.053
Faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler		470.973	383.340
Ertelenmiş gelirlerdeki (müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerin dışında kalanlar) artış (azalış)		235.958	273.503
Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları		(1.128.127)	(822.614)
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar kapsamında yapılan ödemeler		(151.627)	(117.480)
Vergi iadeleri (ödemeleri)		(130.119)	(64.080)
Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları		113.407	2.221.067
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların satışından kaynaklanan nakit girişleri	12, 13	137.830	2.476
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları	12, 13	(24.423)	(9.132)
Yatırım amaçlı gayrimenkul satımından kaynaklanan nakit girişleri		-	2.227.723
Finansman faaliyetlerinden nakit akışları		238.605	424.217
Alınan faiz		238.605	424.217
Nakit ve nakit benzerlerindeki net artış/(azalış)		(1.057.861)	1.641.110
Dönem başı nakit ve nakit benzerleri	4	10.610.125	7.853.327
Dönem sonu nakit ve nakit benzerleri	4	9.552.264	9.494.437

Takip eden açıklama ve dipnotlar bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 MART 2020 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

1. GRUP'UN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

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

Şirket, Sermaye Piyasası Kurulu'na ("SPK") kayıtlıdır ve hisseleri 1998 yılından beri Borsa İstanbul'da ("BİST") işlem görmektedir. Şirket; SPK'nın faaliyet esasları, portföy yatırım politikaları ve yönetim sınırlamalarındaki düzenlemelerine ve ilgili mevzuata uymakla yükümlüdür. 31 Mart 2020 tarihi itibarıyla, Şirket'in BİST'e kayıtlı %49 oranında hissesi mevcuttur ve Şirket'in hisselerinin çoğunluğunu elinde bulunduran hissedarlar ve hisse oranları aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2020 (%)	31 Aralık 2019 (%)
Yapı ve Kredi Bankası A.Ş. (*)	26,01	26,01
Koray Gayrimenkul ve Yatırım A.Ş.	7,79	7,79
Murat Koray	5,00	5,00
Selim Koray	5,00	5,00
Semra Turgut	5,00	5,00
Diğer	2,20	2,20
Diğer (Halka açık kısım)	49,00	49,00
	100,00	100,00

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

Şirket, Yapı ve Kredi Bankası A.Ş. ile Koray Grubu tarafından birlikte kontrol edilmektedir.

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

Grup'un 31 Mart 2020 tarihi itibarıyla ortalama çalışan sayısı 258 kişidir (31 Aralık 2019: 266 kişi).

Şirket'in bağlı ortaklığı YKS Tesis Yönetim Hizmetleri A.Ş. tarafından bina yönetimi hizmeti sunmaktadır.

Finansal tabloların onaylanması

31 Mart 2020 tarihi ve bu tarihte sona eren ara hesap dönemine ait olarak hazırlanan özet konsolide finansal tablolar, Yönetim Kurulu tarafından 28 Nisan 2020 tarihinde onaylanmıştır. Genel Kurul ve bazı düzenleyici kurumlar onaylanan konsolide finansal tabloları değiştirme yetkisine sahiptir.

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 MART 2020 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)

2. KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1 Sunuma ilişkin temel esaslar

2.1.1 Uygulanan muhasebe standartları

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

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

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'na yayımlanan Tek Düzen Hesap Planı gereklerine göre TL olarak tutmaktadır.

Konsolide finansal tablolar Grup şirketlerinin yasal kayıtlarına dayandırılmış ve TL cinsinden ifade edilmiş olup KGGK 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.

2.1.2 Konsolidasyon esasları

- Ara dönem özet konsolide finansal tablolar ana ortaklık Yapı Kredi 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.
- Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (a) doğrudan ve/veya dolaylı olarak kendisine ait olan hisseler neticesinde şirketlerdeki hisselerle ilgili oy kullanma hakkının %50'den fazlasını kullanma yetkisi kanalıyla; ve (b) bağlı ortaklıklarıyla olan ilişkisinden dolayı değişken getirilere maruz kaldığı ve bu getirilerde hak sahibi olduğu, aynı zamanda bu getirileri bağlı ortaklıkları üzerindeki gücüyle etkileme imkânına sahip olduğu durumda bağlı ortaklıklarını kontrol etme yetkisi ve gücüne sahiptir.

31 Mart 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla konsolidasyona tabi tutulan Bağlı Ortaklık ve ortaklık oranı aşağıdaki gibidir:

	YK Koray'ın doğrudan ve dolaylı kontrolü (%) 31 Mart 2020	YK Koray'ın doğrudan ve dolaylı kontrolü (%) 31 Aralık 2019
YKS Tesis Yönetim Hizmetleri A.Ş.	51,00	51,00

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 MART 2020 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET 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)

Şirket'in 31 Aralık 2004 tarihinde Yapı ve Kredi Bankası A.Ş.'den %43,65 ve Bayındırlık İşleri A.Ş.'den %7,35 oranlarında hisselerini alarak toplam %51 oranında iştirak ettiği bağlı ortaklığı, YKS Tesis Yönetim Hizmetleri A.Ş. 25 Ekim 1988 tarihinde kurulmuş olup faaliyet konusu Yapı Kredi Plaza ve diğer kompleks kuruluş ve sitelere yönetim-işletim hizmeti, danışmanlık ve proje hizmetleri vermektir. Şirket'in 31 Mart 2020 tarihi itibarıyla ortalama çalışan sayısı 247 kişidir (31 Aralık 2019: 254 kişi).

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

- (c) 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.
- (d) 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.

"Ek Dipnot: Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü" başlıklı dipnotta yer verilen bilgiler Yapı Kredi 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, ara dönem özet konsolide finansal tablolarını işletmenin sürekliliği ilkesine göre hazırlamıştır.

2.1.5 İşlevsel ve raporlama para birimi

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

**31 MART 2020 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
ÖZET 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)

2.1.6 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 ara dönem özet konsolide finansal tablolar Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK") 13 Haziran 2013 tarihli ve 28676 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri II, 14.1 No'lu "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" ("Tebliğ") hükümleri uyarınca Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("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 yayınlanan TFRS taksonomisine uygun olarak sunulmuştur.

2.2 Muhasebe politikalarındaki değişiklikler

31 Mart 2020 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 ileri 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 9, "Finansal araçlar'daki değişiklikler";** 1 Ocak 2019 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklik iki konuya açıklık getirmiştir: bir finansal varlığın sadece anapara ve anaparaya ilişkin faizi temsil edip etmediği dikkate alınırken, erken ödenen bedelin hem negatif hem de pozitif nakit akışları olabileceği ve itfa edilmiş maliyet ile ölçülen finansal bir yükümlülüğün, finansal tablo dışı bırakılma sonucu doğurmadan değiştirildiğinde, ortaya çıkan kazanç veya kaybın doğrudan kar veya zararda muhasebeleştirilmesi konusunu doğrulamaktadır. Kazanç veya kayıp, orijinal sözleşmeye dayalı nakit akışları ile orijinal etkin faiz oranından iskonto edilmiş değiştirilmiş nakit akışları arasındaki fark olarak hesaplanır. Bu, farkın TMS 39'dan farklı olarak enstrümanın kalan ömrü boyunca yayılarak muhasebeleştirilmesinin mümkün olmadığı anlamına gelmektedir.

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 MART 2020 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET 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 28, “İştiraklerdeki ve iş ortaklıklarındaki yatırımlar’daki değişiklikler”;** 1 Ocak 2019 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Şirketlerin özkaynak metodunu uygulamadığı uzun vadeli iştirak veya müşterek yönetime tabi yatırımlarını, TFRS 9 kullanarak muhasebeleştireceklerini açıklığa kavuşturmuştur.
- **TFRS 16, “Kiralama işlemleri”;** 1 Ocak 2019 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu yeni standart mevcut TMS 17 rehberliğinin yerini alır ve özellikle kiralayanlar açısından muhasebesinde geniş kapsamlı bir değişiklik yapar. Şu anki TMS 17 kurallarına göre kiralayanlar bir kiralama işlemine taraf olduklarında bu işlem için finansal kiralama (bilanço içi) ya da faaliyet kiralaması (bilanço dışı) ayrımı yapmak zorunda iken TFRS 16’ya göre artık kiralayanlar neredeyse tüm kiralama sözleşmeleri için gelecekte ödeyecekleri kiralama yükümlülüklerini ve buna karşılık olarak da bir varlık kullanım hakkını bilançolarına yazmak zorundadırlar. UMSK kısa dönemli kiralama işlemleri ve düşük değerli varlıklar için bir istisna öngörmüştür, fakat bu istisna sadece kiraya verenler açısından uygulanabilir. Kiraya verenler için muhasebe neredeyse aynı kalmaktadır. Ancak UMSK’nın kiralama işlemlerinin tanımını değiştirmesinden ötürü (sözleşmelerdeki içeriklerin birleştirilmesi ya da ayrıştırılmasındaki rehberliği değiştirdiği gibi) kiraya verenler de bu yeni standarttan etkilenmektedir. Bu durumda, yeni muhasebe modeli kiraya verenler ve kiralayanlar arasında birtakım değerlendirmelere neden olmaktadır. TFRS 16’ya göre bir sözleşme belirli bir süre için belirli bir tutar karşılığında bir varlığın kullanım hakkını ve o varlığı kontrol etme hakkını içeriyorsa o sözleşme bir kiralama sözleşmesidir ya da kiralama işlemi içermektedir
- **TFRS Yorum 23, “Vergi uygulamalarındaki belirsizlikler”;** 1 Ocak 2019 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu yorum TMS 12 Gelir Vergileri standardının uygulamalarındaki bazı belirsizliklere açıklık getirmektedir. UFRS Yorum Komitesi daha önce vergi uygulamalarında bir belirsizlik olduğu zaman bu belirsizliğin TMS 12’ye göre değil TMS 37 ‘Karşılıklar, Koşullu Borçlar ve Koşullu Varlıklar’ standardının uygulanması gerektiğini açıklığa kavuşturmuştu. TFRS Yorum 23 ise gelir vergilerinde belirsizlikler olduğu durumlarda ertelenmiş vergi hesaplamasının nasıl ölçüleceği ve muhasebeleştirileceği ile ilgili açıklama getirmektedir. Vergi uygulaması belirsizliği, bir şirket tarafından yapılan bir vergi uygulamasının vergi otoritesince kabul edilir olup olmadığının bilinmediği durumlarda ortaya çıkar. Örneğin, özellikle bir giderin indirim olarak kabul edilmesi ya da iade alınabilir vergi hesaplamasına belirli bir kalemin dahil edilip edilmemesiyle ilgili vergi kanunda belirsiz olması gibi. TFRS Yorum 23 bir kalemin vergi uygulamalarının belirsiz olduğu; vergilendirilebilir gelir, gider, varlık ya da yükümlülüğün vergiye esas tutarları, vergi gideri, alacağı ve vergi oranları da dahil olmak üzere her durumda geçerlidir.

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

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

**31 MART 2020 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
ÖZET 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 19 ‘Çalışanlara Sağlanan Faydalar’, planda yapılan değişiklik, küçülme veya yerine getirme ile ilgili iyileştirmeler;** 1 Ocak 2019 ve sonrasında olan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir. Bu iyileştirmeler aşağıdaki değişiklikleri gerektirir:
 - Planda yapılan değişiklik, küçülme ve yerine getirme sonrası dönem için; cari hizmet maliyeti ve net faizi belirlemek için güncel varsayımların kullanılması;
 - Geçmiş dönem hizmet maliyetinin bir parçası olarak kar veya zararda muhasebeleştirme, ya da varlık tavanından kaynaklanan etkiyle daha önce finansal tablolara alınmamış olsa bile, fazla değerdeki herhangi bir azalmanın, yerine getirmedeki bir kazanç ya da zararın finansal tablolara alınması.
- **TMS 1 ve TMS 8 önemlilik tanımındaki değişiklikler;** 1 Ocak 2020 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. TMS 1 “Finansal Tabloların Sunuluşu” ve TMS 8 “Muhasebe Politikaları, Muhasebe Politikalarındaki Değişiklikler ve Hatalar” daki değişiklikler ile bu değişikliklere bağlı olarak diğer TFRS’lerdeki değişiklikler aşağıdaki gibidir:
 - i) TFRS ve finansal raporlama çerçevesi ile tutarlı önemlilik tanımı kullanımı
 - ii) önemlilik tanımının açıklamasının netleştirilmesi ve
 - iii) önemli olmayan bilgilerle ilgili olarak TMS 1’deki bazı rehberliklerin dahil edilmesi
- **TFRS 3’teki değişiklikler - işletme tanımı;** 1 Ocak 2020 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikte birlikte işletme tanımı revize edilmiştir. UMSK tarafından alınan geri bildirimlere göre, genellikle mevcut uygulama rehberliğinin çok karmaşık olduğu düşünülmektedir ve bu işletme birleşmeleri tanımının karşılanması için çok fazla işlemle sonuçlanmaktadır.
- **TFRS 9, TMS 39 ve TFRS 7’deki değişiklikler-Gösterge faiz oranı reformu;** 1 Ocak 2020 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler gösterge faiz oranı reformu ile ilgili olarak belirli kolaylaştırıcı uygulamalar sağlar. Bu uygulamalar korunma muhasebesi ile ilgilidir ve IBOR reformunun etkisi genellikle riskten korunma muhasebesinin sona ermesine neden olmamalıdır. Bununla birlikte herhangi bir riskten korunma etkinsizliğinin gelir tablosunda kaydedilmeye devam etmesi gerekir. IBOR bazlı sözleşmelerde korunma muhasebesinin yaygın olması göz önüne alındığında bu kolaylaştırıcı uygulamalar sektördeki tüm şirketleri etkileyecektir.
- b. **31 Mart 2020 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş olan standartlar ve değişiklikler:**
 - **TFRS 17, “Sigorta Sözleşmeleri”;** 1 Ocak 2021 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu standart, hali hazırda çok çeşitli uygulamalara izin veren TFRS 4’ün yerine geçmektedir. TFRS 17, sigorta sözleşmeleri ile isteğe bağlı katılım özelliğine sahip yatırım sözleşmeleri düzenleyen tüm işletmelerin muhasebesini temelden değiştirecektir.

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 MART 2020 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET 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 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.

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 bulunmamakla birlikte finansal yatırımlar altında sınıflandırdığı bono için iç verime dayalı, devlet tahvili için ise piyasa verileri alınarak hesaplanan ağırlıklı ortalama fiyatları üzerinden faiz geliri hesaplayıp muhasebeleştirmektedir. Ayrıca, Grup vadeli mevduatlarının faiz hesaplamasında, 2019 yılı ilk üç çeyrek itibarıyla basit faiz yöntemini kullanmış olup, dördüncü çeyrek itibarıyla ise iç verime dayalı faiz yöntemine göre hesaplama yapmıştır.

2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti

Grup'un ara dönem özet konsolide finansal tabloları yıl sonu finansal tabloların içermesi gerekli olan açıklama ve dipnotların tamamını içermemektedir ve bu sebeple Grup'un 31 Aralık 2019 tarihli konsolide finansal tabloları ile birlikte değerlendirilmelidir.

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.

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.

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 MART 2020 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET 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)

- 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, coğrafi konumu, alanı, fiziksel koşulları, pazar koşullarını, gelecekte oluşacak geliri ve devam eden davaları göz önünde bulundurarak belirlemiştir.

31 Mart 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"	25 Aralık 2019	15.705
Elit Residence	"Pazar Yaklaşımı"	25 Aralık 2019	13.926
Kağıthane Ofis Park	"Pazar Yaklaşımı"	25 Aralık 2019	12.544
Levent Loft 2 (Bahçe)	"Pazar Yaklaşımı"	25 Aralık 2019	19.956

31 Aralık 2019 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"	25 Aralık 2019	15.705
Elit Residence	"Pazar Yaklaşımı"	25 Aralık 2019	13.926
Kağıthane Ofis Park	"Pazar Yaklaşımı"	25 Aralık 2019	12.544
Levent Loft 2 (Bahçe)	"Pazar Yaklaşımı"	25 Aralık 2019	19.956

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 MART 2020 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET 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)

Ankara Çankaya Projesi Ticari Kısım

Grup, 31 Mart 2020 ve 31 Aralık 2019 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, İran 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 Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 25 Aralık 2019 tarihli rapora göre Ankara Çankaya projesine ait 11 adet ticari ünitenin pazar yaklaşımı yöntemine göre belirlenen gerçeğe uygun değeri KDV hariç 38.018.000 TL'dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

Elit Residence

Grup, 31 Mart 2020 ve 31 Aralık 2019 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 Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 25 Aralık 2019 tarihli rapora göre Elit Residence'ın pazar yaklaşımı yöntemine göre belirlenen gerçeğe uygun değeri KDV hariç 4.735.000 TL'dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

Kağıthane Ofis Park

Grup, 31 Mart 2020 ve 31 Aralık 2019 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 Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 25 Aralık 2019 tarihli rapora göre Kağıthane Ofis Park'ın pazar yaklaşımı yöntemine göre belirlenen gerçeğe uygun değeri KDV hariç 6.770.000 TL'dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

Levent Loft 2 (Bahçe)

Grup, 31 Mart 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla Levent Loft 2 (Bahçe)'yi yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırmıştır. İstanbul ili, Şişli İlçesi, Esentepe Mahallesi, Oto Caddesi No:4 adresinde 340 metrekarelik alanda 3 adet daireden oluşmaktadır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: III No:62.1 Tebliğ hükümlerince Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 25 Aralık 2019 tarihli rapora göre Levent Loft 2 (Bahçe)'nin pazar yaklaşımı yöntemine göre belirlendiği gerçeğe uygun değeri KDV hariç 6.785.000 TL'dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

- c) Grup yönetimi, taşınan stok değerlerinin 2.956.583 TL'sini kısa vadeli olarak, 1.245.745 TL'sini ise uzun vadeli olarak değerlendirmektedir.

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 MART 2020 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET 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)

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

- d) Kıdem tazminatı yükümlülüğü, iskonto oranları, gelecekteki maaş artışları ve çalışanların ayrılma oranlarını içeren birtakım varsayımlara dayalı aktüeryal hesaplamalar ile belirlenmektedir. Bu planların uzun vadeli olması sebebiyle, söz konusu varsayımlar önemli belirsizlikler içerir.
- e) Varlıkların değer düşüklüğü, kayıtlı değerleri ile net gerçekleşebilir değerin karşılaştırılması yoluyla yapılmaktadır ve ilgili dipnotlarda açıklanmaktadır (Not 11).
- f) Grup'un İstanbul İstanbul projesine ait taahhüt ile ilgili olarak finansal tablolarında taahhüt gider karşılığı iskontolanarak giderleştirilmiştir (Not 14, 17).

3. BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA

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

	Gayrimenkul geliştirme 1 Ocak - 31 Mart 2020	Bina yönetimi hizmetleri 1 Ocak - 31 Mart 2020	Eliminasyonlar	Toplam
Hasılat	838.440	12.695.748	(48.343)	13.485.845
Satışların maliyeti	(11.379)	(10.572.182)	-	(10.583.561)
Pazarlama ve genel yönetim giderleri	(1.432.503)	(1.721.438)	48.343	(3.105.598)
Esas faaliyetlerden diğer gelir/(gider)	(653.726)	(120.780)	-	(774.506)
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	756.344	63.223	(380.035)	439.532
Finansman geliri/ (gideri)	231.609	(344)	-	231.265
Vergi (gideri)/geliri	-	(117.209)	-	(117.209)
Sürdürülen faaliyetler bölüm (zararı) / karı	(271.215)	227.019	(380.035)	(424.232)
Diğer kapsamlı gelir / (gider)	116.607	28.231	-	144.838
Toplam kapsamlı gelir/(gider)	(154.608)	255.250	(380.035)	(279.394)
Toplam bölüm varlıkları	88.815.951	10.573.083	(796.996)	98.592.038
Toplam bölüm yükümlülükleri	9.883.181	8.013.619	(593.357)	17.303.443
Nakit girişi/çıkışı yaratmayan önemli kalemler				
Amortisman ve itfa payları	17.815	13.407	-	31.222
İstanbul İstanbul taahhüt karşılığı	274.003	-	-	274.003
Vergi gideri/geliri ile ilgili düzeltmeler	-	117.209	-	117.209
Diğer bilgiler:				
Maddi ve maddi olmayan duran varlık satın alımı	-	(24.423)	-	(24.423)

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 MART 2020 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

3. BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA (Devamı)

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

	Gayrimenkul geliştirme 1 Ocak - 31 Mart 2019	Bina yönetimi hizmetleri 1 Ocak - 31 Mart 2019	Eliminasyonlar	Toplam
Hasılat	856.169	10.071.473	(46.646)	10.880.996
Satışların maliyeti	(50.513)	(8.320.772)	-	(8.371.285)
Pazarlama ve genel yönetim giderleri	(1.468.280)	(1.463.522)	46.646	(2.885.156)
Esas faaliyetlerden diğer gelir/(gider)	(857.957)	18.362	-	(839.595)
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	456.330	77.717	(367.133)	166.914
Finansman geliri	383.263	4.276	-	387.539
Vergi (gideri)/geliri	-	(88.486)	-	(88.486)
Sürdürülen faaliyetler bölüm (zararı) / karı	(680.988)	299.048	(367.133)	(749.073)
Diğer kapsamlı gelir / (gider)	60.801	149.763	-	210.564
Toplam kapsamlı gelir/(gider)	(620.187)	448.811	(367.133)	(538.509)
Toplam bölüm varlıkları	86.676.160	8.162.261	(641.421)	94.197.000
Toplam bölüm yükümlülükleri	11.641.614	5.821.616	(437.783)	17.025.447
Nakit girişi/çıkışı yaratmayan önemli kalemler				
Amortisman ve itfa payları	18.130	7.767	-	25.897
İstanbul İstanbul taahhüt karşılığı	326.024	-	-	326.024
Tapu karşılık giderleri	(49.413)	-	-	(49.413)
Vergi gideri/geliri ile ilgili düzeltmeler	-	88.486	-	88.486
Diğer bilgiler:				
Maddi ve maddi olmayan duran varlık satın alımı	(4.068)	(5.064)	-	(9.132)

4. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

31 Mart 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla nakit ve nakit benzerleri detayları aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2020	31 Aralık 2019
Banka		
- Vadesiz mevduat	713.739	208.657
- Vadeli mevduat	7.138.546	8.194.186
Yatırım fonları ^(*)	1.757.352	2.271.651
Finansal durum tablosunda yer alan toplam nakit ve nakde eşdeğer varlıklar	9.609.637	10.674.494
Nakit ve nakde eşdeğer varlıkların faiz reeskontları	(57.373)	(64.369)
Nakit akış tablosunda yer alan toplam nakit ve nakde eşdeğer varlıklar	9.552.264	10.610.125

(*) 31 Mart 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla yatırım fonları B-tipi likit fonlardan oluşmaktadır.

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 MART 2020 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)

4. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ (Devamı)

Vadesiz mevduat

31 Mart 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla bankalardaki vadesiz mevduatların detayları aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2020	31 Aralık 2019
TL	713.739	208.657
	713.739	208.657

Vadeli mevduat

31 Mart 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla vadeli mevduatların detayları aşağıdaki gibidir:

31 Mart 2020	Tutar (TL)	Nominal Faiz oranı (%)	Vade
TL	7.057.332	10,55	6 Nisan 2020
TL	81.214	9,00	4 Mayıs 2020
Toplam	7.138.546		

31 Aralık 2019	Tutar (TL)	Nominal Faiz oranı (%)	Vade
TL	7.061.967	11,80	20 Ocak 2020
TL	1.002.166	10,75	24 Ocak 2020
TL	79.527	10,75	24 Ocak 2020
TL	50.526	10,00	2 Ocak 2020
Toplam	8.194.186		

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 MART 2020 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

5. FİNANSAL YATIRIMLAR

31 Mart 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla Grup'un kısa vadeli finansal yatırımlarının detayları aşağıdaki gibidir:

Kısa vadeli

	31 Mart 2020	31 Aralık 2019
Devlet Tahvili	12.437.587	11.495.857
Bono	3.625.092	3.529.629
	16.062.679	15.025.486

31 Mart 2020 tarihi itibarıyla Grup'un finansal yatırımlarının detayları aşağıdaki gibidir:

	<i>Maliyet</i>	<i>Vade tarihi</i>	<i>Defter değeri</i>	<i>Faiz oranı (%)</i>
31 Mart 2020				
Bono (*)	3.576.498	3 Nisan 2020	3.625.092	10,10
Devlet Tahvili (**)	6.769.982	10 Haziran 2020	6.973.280	10,50
Devlet Tahvili (**)	3.099.986	10 Haziran 2020	3.206.786	10,85
Devlet Tahvili (**)	1.079.982	13 Mayıs 2020	1.082.360	9,90
Devlet Tahvili (**)	618.979	13 Mayıs 2020	619.895	9,80
Devlet Tahvili (**)	539.979	10 Haziran 2020	555.266	10,50
	15.685.406		16.062.679	

(*) İlgili menkul kıymetin işlem tarihinden raporlama tarihine kadar aktif bir piyasası oluşmadığı için gerçeğe uygun değerinin hesaplanmasında, BİST piyasa verileri baz alınamamış olup, bilanço tarihine kadar iç verime dayalı faiz hesaplaması yapılarak faiz geliri maliyet bedeline ilave edilmiştir.

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

31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla Grup'un finansal yatırımlarının detayları aşağıdaki gibidir:

	<i>Maliyet</i>	<i>Vade tarihi</i>	<i>Defter değeri</i>	<i>Faiz oranı (%)</i>
31 Aralık 2019				
Bono (*)	3.500.819	14 Şubat 2020	3.529.629	11,05
Devlet Tahvili (**)	6.769.982	10 Haziran 2020	6.795.652	10,50
Devlet Tahvili (**)	3.099.986	10 Haziran 2020	3.125.100	10,85
Devlet Tahvili (**)	1.000.000	15 Ocak 2020	1.033.982	13,50
Devlet Tahvili (**)	539.979	10 Haziran 2020	541.123	10,50
	14.910.766		15.025.486	

(*) İlgili menkul kıymetin işlem tarihinden raporlama tarihine kadar aktif bir piyasası oluşmadığı için gerçeğe uygun değerinin hesaplanmasında, BİST piyasa verileri baz alınamamış olup bilanço tarihine kadar iç verime dayalı faiz hesaplaması yapılarak faiz geliri maliyet bedeline ilave edilmiştir.

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

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 MART 2020 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)

6. KISA VE UZUN VADELİ BORÇLANMALAR

Bulunmamaktadır (31 Aralık 2019: Bulunmamaktadır).

7. TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR

31 Mart 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla ticari alacakların detayları aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2020	31 Aralık 2019
Kısa vadeli ticari alacaklar		
İlişkili taraflardan ticari alacaklar	205.533	81.796
İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar		
- Alıcılar	6.297.512	5.421.784
- Alacak senetleri	328.500	328.500
- Alacak senetleri reeskontu	(12.502)	(14.393)
	6.819.043	5.817.687
Şüpheli ticari alacaklar karşılığı	(453.439)	(426.179)
Kısa vadeli ticari alacaklar, net	6.365.604	5.391.508

	31 Mart 2020	31 Aralık 2019
Uzun vadeli ticari alacaklar		
İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar		
- Alacak senetleri	958.125	1.040.250
- Alacak senetleri reeskontu	(188.646)	(244.418)
Uzun vadeli ticari alacaklar, net	769.479	795.832

31 Mart 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla ticari borçların detayları aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2020	31 Aralık 2019
Kısa vadeli ticari borçlar		
İlişkili taraflara ticari borçlar	755.872	528.467
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar		
- Satıcılar	3.701.909	2.995.022
- Diğer Ticari Borçlar	-	300.000
	4.457.781	3.823.489

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 MART 2020 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)

8. DİĞER ALACAK VE BORÇLAR

31 Mart 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla diğer alacak ve borçların detayları aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2020	31 Aralık 2019
Kısa vadeli diğer alacaklar		
Tesis yönetim alacakları	627.901	146.024
Verilen iş avansları	45.679	90.565
Personele verilen avanslar	4.577	148.715
Diğer alacaklar	133.229	56.123
	811.386	441.427

	31 Mart 2020	31 Aralık 2019
Uzun vadeli diğer alacaklar		
Depozito ve teminatlar ^(*)	396.971	401.197
	396.971	401.197

(*) Resmi kurumlara verilen güvence bedellerinden oluşmaktadır.

	31 Mart 2020	31 Aralık 2019
Kısa vadeli diğer borçlar		
Ödenecek kar payları	365.132	-
Depozito ve teminatlar	313.579	189.022
Diğer çeşitli borçlar	180.835	83.433
	859.546	272.455

	31 Mart 2020	31 Aralık 2019
Uzun vadeli diğer borçlar		
Depozito ve teminatlar	369.363	369.364
	369.363	369.364

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 MART 2020 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)

9. STOKLAR

31 Mart 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla kısa ve uzun vadeli stokların detayları aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2020	31 Aralık 2019
Uzun vadeli stoklar		
İlk madde ve malzeme ^(*)	1.245.745	1.206.310
Kısa vadeli stoklar		
Mamul ^(**)	2.956.583	2.956.583
Diğer stoklar	-	-
	4.202.328	4.162.893

(*) 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 ilişkin olarak (eski 157 Ada 12 parselin 4.486,73 m2'si, daha önceki dönemde ise 1285 parsel), Grup ilk kez 31 Aralık 2017 itibarıyla hazırlanan finansallarında, söz konusu parsel için geriye dönük olarak peşin ödenen giderler hesabı altında 578.145 TL tutarında arsa avansını muhasebeleştirmiştir. 19 Mart 2018 tarihinde ise 4.486,73 m2'lik 200 Ada 1 parselin tüm hissesinin Grup adına tapu tescili işlemi tamamlanmıştır. Grup 31 Mart 2020 tarihi itibarıyla söz konusu avans ve ilave diğer ödemeleri projenin tahmini geri kazanabilir tarihinin 1 yıldan uzun olması sebebiyle uzun vadeli stoklar hesabına almıştır.

(**) 31 Mart 2020 itibarıyla Ankara Çankaya projesinde yer alan ve satılmayan konutlar mamuller altında sınıflanmaktadır. Söz konusu projenin satılmayan konut kısmının Grup'un hissesine düşen payının geri kazanılabilir tutarı 3.415.000 TL'dir (31 Aralık 2019: 3.415.000 TL).

31 Mart 2020 tarihi itibarıyla stokların tutarı ve tahmini geri kazanım tarihleri aşağıdaki gibidir:

31 Mart 2020	Stok çeşidi	Stok taşınan değeri	Tahmini geri kazanılabilir tarih
Ankara Çankaya	Mamul	2.956.583	2020
Göktürk 200 Ada 1 Parsel (Eski 157 Ada 12 Parsel)	İlk madde ve malzeme	1.245.745	2022
		4.202.328	

10. DİĞER DÖNEN VE DURAN VARLIKLAR

31 Mart 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla diğer dönen varlıkların detayları aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2020	31 Aralık 2019
Katma değer vergisi ("KDV") alacakları	701.503	783.475
	701.503	783.475

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 MART 2020 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)

11. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

31 Mart 2020 ve 2019 tarihleri itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkul hareketleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak 2020	Çıkışlar	Gerçeğe uygun değer değişimi	31 Mart 2020
Ankara Çankaya Projesi				
Ticari Kısım	38.018.000	-	-	38.018.000
Levent Loft 2 (Bahçe)	6.785.000	-	-	6.785.000
Kağıthane Ofis Park	6.770.000	-	-	6.770.000
Elit Residence	4.735.000	-	-	4.735.000
	56.308.000	-	-	56.308.000

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

31 Mart 2020 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin rayiç bedelleri aşağıdaki gibidir:

Gayrimenkul adı	Değerleme yöntemi	Ekspertiz raporu tarihi	Rayiç değeri
Ankara Çankaya	"Pazar Yaklaşımı"	25 Aralık 2019	38.018.000
Levent Loft 2 (Bahçe)	"Pazar Yaklaşımı"	25 Aralık 2019	6.785.000
Kağıthane Ofis Park	"Pazar Yaklaşımı"	25 Aralık 2019	6.770.000
Elit Residence	"Pazar Yaklaşımı"	25 Aralık 2019	4.735.000
			56.308.000

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

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

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 MART 2020 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

12. MADDİ DURAN VARLIKLAR

31 Mart 2020 tarihinde sona eren üç aylık ara hesap dönemi içinde alınan maddi duran varlıkların tutarı 18.831 TL'dir ve 137.830 TL tutarında çıkış bulunmaktadır. (31 Mart 2019 8.304 TL; 2.476 TL).

31 Mart 2020 tarihinde sona eren üç aylık ara hesap dönemi içinde kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelirler tablosunda genel yönetim gideri hesabında giderleştirilen maddi duran varlık amortisman tutarı 29.216 TL'dir, ancak 2020 yılının ilk üç aylık döneminde maddi duran varlıklardan yapılan çıkışa istinaden 137.160 TL tutarında amortisman çıkışı gerçekleşmiştir (31 Mart 2019 –23.012 TL).

13. MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

31 Mart 2020 tarihinde sona eren üç aylık ara hesap dönemi içinde alınan maddi olmayan duran varlıkların tutarı 5.592 TL'dir (31 Mart 2019 – 828 TL).

31 Mart 2020 tarihinde sona eren üç aylık ara hesap dönemi içinde kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelirler tablosunda genel yönetim gideri hesabında giderleştirilen maddi olmayan duran varlık amortisman tutarı 2.006 TL'dir (31 Mart 2019 – 2.885 TL).

14. KARŞILIKLAR, ŞARTA BAĞLI VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

Şarta bağlı varlık ve yükümlülükler

a) 31 Mart 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla teminatlar ve taahhütler aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2020	31 Aralık 2019
Alınan teminatlar	5.482.747	5.479.479
Toplam	5.482.747	5.479.479

Verilen teminat mektupları

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

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

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

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

Kurul kararının Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda ("KAP") yayımlandığı ilk günden itibaren Borsa şirketlerince, yukarıdaki (i) ve (ii) bentlerinde yer alan kategorilerden herhangi birisine girmeyen gerçek ve tüzel kişiler ile (iii) bendinde ifade edilen olağan ticari faaliyetlerin yürütülmesi amacı dışında 3. kişiler lehine TRİK verilmemesine ve mevcut durum itibarıyla söz konusu kişiler lehine verilmiş olan TRİK'lerin sıfır düzeyine indirilmesine karar verilmiştir. Grup'un 31 Mart 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla vermiş olduğu TRİK'ler aşağıdaki gibidir:

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 MART 2020 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)

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

Şarta bağlı varlık ve yükümlülükler

31 Mart 2020 31 Aralık 2019

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

A. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİK'lerin toplam tutarı	1.842.528	1.842.528
B. Tam konsolidasyon kapsamına dahil edilen ortaklıklar lehine vermiş olduğu TRİK'lerin toplam tutarı	-	-
C. Olağan ticari faaliyetlerinin yürütülmesi amacıyla diğer 3. Kişilerin borcunu temin amacıyla vermiş olduğu TRİK'lerin toplam tutarı	-	-
D. Diğer verilen TRİK'lerin toplam tutarı	-	-
i. Ana ortak lehine vermiş olduğu TRİK'lerin toplam tutarı	-	-
ii. B ve C maddeleri kapsamına girmeyen diğer grup şirketleri lehine vermiş olduğu TRİK'lerin toplam tutarı	-	-
iii. C maddesi kapsamına girmeyen 3. kişiler lehine vermiş olduğu TRİK'lerin toplam tutarı	-	-
Toplam	1.842.528	1.842.528

Grup tarafından verilen TRİK'ler 31 Mart 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla TL cinsindendir.

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

Grup'un 31 Mart 2020 tarihi itibarıyla davacı konumunda olduğu 30 adet, davalı olduğu 26 adet ve müdahil olduğu 2 dava olmak üzere toplamda 58 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.

b) 31 Mart 2020 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.

**31 MART 2020 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)

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

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 Grubumuz lehine verilmiş kararı onamıştır. Çankaya Belediyesi, onama kararına karşı karar düzeltme yoluna gitmiştir. Danıştay 14. Dairesi tarafından 2016/7814 E. sayılı dosyasında karar düzeltme talebi 27 Aralık 2016 tarihinde reddedilmiştir. Ankara 11. İdare Mahkemesi'nin Grup lehine vermiş olduğu yıkım işleminin iptali yolundaki kararına istinaden kesinleşme şerhi 6 Mart 2017 tarihinde yazılmış, böylelikle söz konusu dosya tamamen kapanmıştır.

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 yapılabilmesine işaret edilmektedir.

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

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

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

31 Mart 2020 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.

**31 MART 2020 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

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

Ancak Ankara Ankara (Bilkent) projesine istinaden önceki yıllarda açılmış olan tüketici davalarının bir kısmında Grup lehine 2015 yılında kesin karar alınması sonrası, Grup'un ilgili avukatlarına başarı primi ödenmesi beklendiğinden ve yüksek mahkemede devam etmekte olan davalara ilişkin söz konusu avukat sözleşmesine istinaden ilgili avukata yapılması planlanan ödeme için Grup'un 31 Mart 2020 itibarıyla toplam 446.593 TL tutarında şarta bağlı yükümlülüğü bulunmaktadır. (31 Aralık 2019: 425.428 TL).

Ankara Çankaya projesi

Ankara Çankaya projesi; Ankara ili, Çankaya ilçesinde yapımına başlanmış konut ve ticari alan projesidir. Proje toplam 62 daire ve 9 ticari üniteden oluşmaktadır.

Ankara 9. İdare Mahkemesi'nin 2007/237E sayılı dosyası üzerinden, Davacı Ankara Büyükşehir Belediye Başkanlığı ile Davalı Çankaya Belediye Başkanlığı arasında görülmekte olan ve Grup'un davalı Çankaya Belediye Başkanlığı yanında "Müdâhil" sıfatı ile dâhil olduğu Ankara Çankaya projesi ile ilgili, "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.

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.

31 Mart 2020 tarihli finansal tabloların kamuya açıklanma tarihi itibarıyla hukuki süreç devam etmekte olup, Grup avukatları bu davanın da Grup lehine sonuçlanacağını düşünmekte, dolayısıyla söz konusu dava nedeniyle Grup'a yansıyacak bir zararın oluşması beklenmemektedir. Dava sürecinde projeye devam edilerek inşaat tamamlanmış ve 10 Eylül 2015 tarihi itibarıyla ise yapı kullanma izin belgeleri alınmıştır. Grup'un devam etmekte olan davalara ilişkin söz konusu avukat sözleşmesine istinaden ilgili avukata yapılması planlanan başarı primi ödemesi için 31 Mart 2020 itibarıyla toplam 62.500 TL tutarında şarta bağlı yükümlülüğü bulunmaktadır (31 Aralık 2019: 62.500 TL). Grup, raporlama tarihi itibarıyla söz konusu projede yer alan ve satış kararı alınmış olan konutlara istinaden yapılacak tapu giderleri için de finansal tablolarında 72.112 TL tutarında karşılık ayırmıştır (31 Aralık 2019: 72.112 TL).

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

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 MART 2020 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)

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

Elit Residence

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

Levent Loft 2

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

Kağıthane Ofis Park

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

İstanbul İstanbul projesi

2001 yılında bitirilerek bağımsız bölüm sahiplerine teslimi yapılan İstanbul-İstanbul projesinin mevcut 1. ve 2. fazlarının satışı esnasında 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 ferağ takrirleri alınarak site sakinlerine hisse şerhi oranında devredilmesi söz konusudur. 1249 parsel ile ilgili olarak site yönetimi tarafından, söz konusu parselin 2-B parseli olması için Milli Emlak Dairesi'ne dava açılmıştır. Mahkemece parselin 2-B parseli olması yönünde karar verilmiştir. Gerekçeli karar yayımlanmıştır. Dava ile ilgili olarak İstinaf Mahkemesi'nde dava şartına aykırılık nedeniyle istinaf başvurusunun kabulüne, ilk derece mahkemesi kararının kaldırılarak davanın yeniden görülmesine karar verilmiştir. İlk derece mahkemesinde dava tekrar görülmüş, parselin 2-B parseli olmasına karar verilmiştir. İlk derece Mahkemesi kararı İstinaf Mahkemesi tarafından bozulmuş olup, dosya temyiz edilmiştir.

Eski 969 parselin (gelen aşamada, en güncel hali ile 18 madde uygulaması sonrası 200 Ada 2 parsel; 18 madde uygulaması öncesinde ise 157 Ada 15 parsel) 6.828,89 m2'lik kısmı için İstanbul İstanbul site yönetimine 28 Şubat 2018 tarihinde; geri kalan 2.163,09 m2'lik kısmı için ise Grup'a 2 Mart 2018 tarihinde ilgili parselin satın alımına yönelik tebligatlar ulaşmıştır. 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 2019: 17.038.609 TL). Söz konusu tebligatların tebliğ tarihinden itibaren en geç 3 ay içinde satış bedelinin ödeme seçeneklerine göre ödenmesine başlanması gerektiğinden Grup 31 Mart 2020 tarihi itibarıyla toplam 7.496.988 TL ödemeyi gerçekleştirmiştir.

Grup içverim oranı yöntemine göre bu yükümlülüğü iskontolayarak 7.613.139 TL tutarındaki karşılığı mali tablolarına yansıtmıştır (31 Aralık 2019: 7.339.136 TL). Grup da verdiği taahhütler gereği 200 Ada, 2 parselin; site kat maliklerine tapu dağıtımını yapacaktır.

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 MART 2020 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)

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

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 gerçekleştirilememiş 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 325.800 TL tutarında şarta bağlı yükümlülüğü bulunmaktadır (31 Aralık 2019: 297.010 TL).

Grup'un 31 Mart 2020 tarihi itibarıyla Yapı Denetim firmasının sözleşmesinin feshi nedeniyle açılan davaya ilişkin avukat sözleşmesine istinaden ilgili avukata yapılması planlanan başarı primi ödemesi için 418.750 TL tutarında şarta bağlı yükümlülüğü bulunmaktadır (31 Aralık 2019: 418.750 TL).

Grup'un 1571-1572 numaralı parsellerle ilgili açılan davaya ilişkin avukata ödenmesi planlanan başarı primi için 3.782.805 TL tutarında şarta bağlı yükümlülüğü bulunmaktadır (31.12.2019: 3.782.805 TL).

15. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR KAPSAMINDA BORÇLAR

31 Mart 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla çalışanlara sağlanan faydalar kapsamındaki borçların detayları aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2020	31 Aralık 2019
Ödenecek vergi ve fonlar	761.632	608.708
Ödenecek sosyal güvenlik primleri	461.634	406.143
Personele borçlar	95.141	54.541
	1.318.407	1.069.392

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 MART 2020 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası (“TL”) olarak ifade edilmiştir)

16. ERTELENMİŞ GELİRLER (MÜŞTERİ SÖZLEŞMELERİNDEN DOĞAN YÜKÜMLÜLÜKLERİN DIŞINDA KALANLAR)

31 Mart 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla ertelenmiş gelirlerin detayları aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2020	31 Aralık 2019
Ertelenmiş gelir	440.060	184.029
Kısa vadeli alınan sipariş avansları	70.000	90.073
	510.060	274.102

17. DİĞER KISA VE UZUN VADELİ KARŞILIKLAR

31 Mart 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla kısa ve uzun vadeli karşılıklar altında bulunan diğer kısa ve uzun vadeli karşılıkların detayları aşağıdaki gibidir:

Diğer kısa vadeli karşılıklar	31 Mart 2020	31 Aralık 2019
İstanbul - İstanbul taahhüt gider karşılığı	2.587.664	2.494.532
Tapu gider karşılıkları (Not 14)	72.112	72.112
	2.659.776	2.566.644
Diğer uzun vadeli karşılıklar	31 Mart 2020	31 Aralık 2019
İstanbul - İstanbul taahhüt gider karşılığı	5.025.475	4.844.604
	5.025.475	4.844.604

18. VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ

Ertelenmiş vergiler

	31 Mart 2020	31 Aralık 2019
Ertelenmiş vergi varlıkları	256.566	214.884
Ertelenmiş vergi varlıkları, net	256.566	214.884

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

31 Mart 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla Grup ile ilgili birikmiş geçici farklar ve ertelenmiş vergi varlıklarının yürürlükteki vergi oranları kullanılarak hazırlanan detayı aşağıdaki gibidir:

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 MART 2020 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

18. VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ (Devamı)

	Toplam geçici farklar		Ertelenmiş vergi varlıkları /(yükümlülükleri)	
	31 Mart 2020	31 Aralık 2019	31 Mart 2020	31 Aralık 2019
Kıdem tazminatı karşılığı	956.917	743.989	191.383	148.798
İzin yükümlülüğü karşılığı	114.947	119.694	25.288	26.333
Şüpheli alacak karşılığı	205.459	205.459	45.201	45.201
Maddi ve maddi olmayan varlıklar üzerindeki geçici farklar	(7.791)	(8.524)	(1.540)	(1.679)
Diğer	(17.130)	(17.130)	(3.768)	(3.769)
Ertelenmiş vergi varlıkları, net			256.566	214.884

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.

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

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

Türkiye'de Kurumlar Vergisi Kanunu 13 Haziran 2006 tarih ve 5520 sayılı yasa ile değişmiştir. Söz konusu 5520 sayılı yeni Kurumlar Vergisi Kanunu'nun pek çok hükmü 1 Ocak 2006 tarihinden geçerli olmak üzere yürürlüğe girmiştir. Buna göre Türkiye'de, kurumlar vergisi oranı 2020 yılı için %22'dir (2019: %22). Kurumlar vergisi oranı kurumların ticari kazancına vergi yasaları gereğince indirimi kabul edilmeyen giderlerin ilave edilmesi, vergi yasalarında yer alan istisna (iştirak kazançları istisnası, yatırım indirimi istisnası vb.) ve indirimlerin (Ar-Ge indirimi gibi) indirilmesi sonucu bulunacak vergi matrahına uygulanır.

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

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

Şirketler üçer aylık finansal karları üzerinden %22 oranında geçici vergi hesaplar ve o dönemi izleyen ikinci ayın 14'üncü gününe kadar beyan edip 17'inci günü akşamına kadar öderler. Yıl içinde ödenen geçici vergi o yıla ait olup izleyen yıl verilecek kurumlar vergisi beyannamesi üzerinden hesaplanacak kurumlar vergisinden mahsup edilir. Mahsuba rağmen ödenmiş geçici vergi tutarı kalmış ise bu tutar nakden iade alınabileceği gibi devlete karşı olan herhangi bir başka finansal borca da mahsup edilebilir.

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 MART 2020 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

18. 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 Mart 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla vergi tutarları aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2020	31 Aralık 2019
Ödenecek kurumlar vergisi ve gelir vergisi	165.949	459.042
Peşin ödenen vergiler	(827.972)	(1.156.897)
Ödenecek vergiler/(vergi varlığı), net	(662.023)	(697.855)
	31 Mart 2020	31 Mart 2019
Cari yıl vergi gideri	(165.949)	(105.511)
Ertelenmiş vergi (geliri)/gideri	48.740	17.025
Toplam vergi gideri (-)	(117.209)	(88.486)

19. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

31 Mart 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla ilişkili taraflardan alacaklar, ilişkili taraflara borçlar ve ilişkili taraflarda bulunan nakit ve nakit benzeri değerlerin detayları aşağıdaki gibidir:

İlişkili taraflardan alacaklar	31 Mart 2020	31 Aralık 2019
Ortaklar		
Yapı ve Kredi Bankası A.Ş.	97.342	23.970
Diğer ilişkili kuruluşlar		
Otokoç Otomotiv Ticaret ve San. A.Ş.	55.784	25.580
Yapı Kredi Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	14.974	-
Divan Turizm İşletmeleri A.Ş.	9.433	14.020
Yapı Kredi Portföy Yönetimi A.Ş.	8.567	71
Koç Holding A.Ş.	5.948	9.105
Ditaş Deniz İşletmeciliği ve Tankerciliği A.Ş.	5.944	5.944
Hüseyin Ayduk Esat Koray	1.624	-
Körfez Ulaştırma A.Ş.	1.463	1.463
Sunsis Enerji Sistemleri İzleme ve Yönetim A.Ş.	1.354	-
Otokar Otomotiv ve Savunma San. A.Ş.	1.227	1.643
Yapı Kredi Faktoring A.Ş.	1.208	-
Yapı Kredi Finansal Kiralama A.O.	664	-
	205.532	81.796

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 MART 2020 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)

19. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

İlişkili taraflara borçlar	31 Mart 2020	31 Aralık 2019
<i>Ortaklar</i>		
Yapı ve Kredi Bankası A.Ş.	646.655	478.729
<i>Diğer ilişkili kuruluşlar</i>		
Zer Merkezi Hizmetler A.Ş.	67.249	6.015
Otokoç Otomotiv Ticaret ve San. A.Ş.	23.415	21.474
Koray Sigorta Aracılık Hizmetleri A.Ş.	10.466	-
Koç Sistem Bilgi İletişim Hizm. A.Ş.	6.445	5.789
Opet Petrolcülük A.Ş.	1.311	3.179
Koç Holding A.Ş.	-	12.980
Diğer	331	301
	755.872	528.467
Nakit ve nakit benzeri değerler	31 Mart 2020	31 Aralık 2019
<i>Ortaklar</i>		
- Vadeli mevduatlar	7.057.332	-
- Vadesiz mevduatlar	705.330	150.671
	7.762.662	150.671
Yatırım fonları	31 Mart 2020	31 Aralık 2019
<i>Ortaklar</i>		
Yapı ve Kredi Bankası A.Ş.		
Yatırım fonları	1.757.352	2.271.651
	1.757.352	2.271.651

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 MART 2020 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

19. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

31 Mart 2020 ve 2019 tarihleri itibarıyla ilişkili taraflarla yapılan önemli işlemlerin detayları aşağıdaki gibidir:

İlişkili taraflara yapılan satışlar ^(*)	31 Mart 2020	31 Mart 2019
Ortaklar		
Yapı ve Kredi Bankası A.Ş.	1.030.099	788.043
Diğer		
Koç Holding A.Ş.	425.103	-
Yapı Kredi Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	232.384	189.194
Otokoç Otomotiv Ticaret ve San. A.Ş.	146.815	-
Yapı Kredi Finansal Kiralama A.O.	85.579	75.210
Yapı Kredi Portföy Yönetimi A.Ş.	77.975	70.816
Yapı Kredi Faktoring A.Ş.	51.685	47.138
Hüseyin Ayduk Esat Koray	31.511	23.673
Sunsis Enerji Sistemleri İzleme ve Yönetim A.Ş.	29.537	15.788
Otokar Otomotiv ve Savunma San. A.Ş.	16.682	-
Ditaş Deniz İşletmeciliği ve Tankerciliği A.Ş.	15.113	8.955
Divan Turizm İşletmeleri A.Ş.	11.562	-
Körfez Ulaştırma A.Ş.	3.720	-
Batı İşletme Yönetim ve Danışmanlık A.Ş.	2.030	-
	2.159.795	1.218.817

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

İlişkili taraflardan yapılan hizmet alımları	31 Mart 2020	31 Mart 2019
Ortaklar		
Yapı ve Kredi Bankası A.Ş.	245.382	234.612
Diğer ilişkili kuruluşlar		
Zer Merkezi Hizmetler A.Ş.	165.647	141.747
Otokoç Otomotiv Ticaret ve San. A.Ş.	60.659	53.958
Hüseyin Ayduk Esat Koray	22.157	51.495
Koç Sistem Bilgi İletişim Hizm. A.Ş.	29.587	21.918
Opet Petrolcülük A.Ş.	10.348	10.741
Sunsis Enerji Sistemleri İzleme ve Yönetim A.Ş.	4.126	3.706
Yapı Kredi Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	3.441	2.897
Batı İşletme Yönetim ve Danışmanlık A.Ş.	2.063	1.853
Krtl Gayrimenkul ve Danışmanlık A.Ş.	2.063	1.853
Koçtaş Yapı Marketleri Ticaret A.Ş.	1.101	-
Koray Sigorta Aracılık Hizmetleri A.Ş.	343	-
Tanı Pazarlama İlt. Hiz. A.Ş.	332	195
Setur Servis Turistik A.Ş.	-	1.763
	547.249	576.738

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 MART 2020 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)

19. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

İlişkili taraflardan elde edilen faiz ve değer artışı geliri	31 Mart 2020	31 Mart 2019
Ortaklar		
Yapı ve Kredi Bankası A.Ş.	120.554	320.200
-Faiz geliri	57.332	242.483
-Yatırım fonu geliri	63.222	77.717
	120.554	320.200
İlişkili taraflara ödenen faiz ve komisyon giderleri	31 Mart 2020	31 Mart 2019
Ortaklar		
Yapı ve Kredi Bankası A.Ş.	3.506	9.175
-Komisyon giderleri	3.506	9.175
	3.506	9.175

Grup üst düzey yönetim kadrosunu, yönetim kurulu üyeleri, genel müdür ve genel müdür yardımcılarını olarak belirlemiştir.

Üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar tutarı, maaş, primler, SGK işveren primi, işsizlik, işveren primi ile yönetim kurulu üyelerine ödenen huzur hakkını içermektedir.

31 Mart 2020 tarihi itibarıyla konsolide bazda Yönetim Kurulu üyelerine, genel müdür ve yardımcılarına sağlanan faydalar 752.991 TL'dir (31 Mart 2019: 662.037 TL).

20. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER

31 Mart 2020 ve 2019 tarihleri itibarıyla esas faaliyetlerden diğer gelirler ve giderlerin detayları aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2020	31 Mart 2019
Ticari alacak reeskont geliri	57.663	-
Hurda satış karı (*)	11.600	-
Yatırım amaçlı gayrimenkul satış karı	-	67.723
Konusu kalmayan karşılıklar	-	49.413
Diğer	3.071	18.538
Diğer faaliyet gelirleri	72.334	135.674

(*) Grup hurda niteliğindeki faydalı ömrünü tamamlamış sabit kıymetlerinin satışını gerçekleştirmiştir.

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 MART 2020 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR (Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)

20. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER (Devamı)

	31 Mart 2020	31 Mart 2019
Satış sonrası giderler	(424.188)	(260.949)
İstanbul-İstanbul taahhüt karşılık gideri (Not 17)	(274.003)	(326.024)
Hukuki danışmanlık giderleri	-	(375.000)
Şüpheli alacak gideri (Not 7)	(27.260)	-
Ticari alacak reeskont giderleri	-	(12.346)
Diğer	(121.389)	(950)
Diğer faaliyet giderleri	(846.840)	(975.269)

21. FİNANSMAN GELİRLERİ VE GİDERLERİ

31 Mart 2020 ve 2019 tarihleri itibarıyla finansman gelirlerinin detayları aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2020	31 Mart 2019
Faiz geliri	231.609	387.516
Kur farkı geliri	-	23
Finansman gelirleri	231.609	387.539

31 Mart 2020 ve 2019 tarihleri itibarıyla finansman giderlerinin detayları aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2020	31 Mart 2019
Kur farkı gideri	(344)	-
Finansman giderleri	(344)	-

22. YABANCI PARA POZİSYONU

Grup'un 31 Mart 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla elinde yabancı para cinsinden varlık ve yükümlülük bulunmaması sebebiyle yabancı para riski bulunmamaktadır.

23. BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Bulunmamaktadır.

**31 MART 2020 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**
(Tutarlar aksi belirtilmedikçe Türk Lirası ("TL") olarak ifade edilmiştir)

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

Tüm dünyayı etkisi altına alan COVID-19'un (Koronavirüs) Şirket faaliyetlerine ve finansal durumuna olası etkileri, tüm açılardan titizlikle takip edilmekte ve Şirketimizin bu olaydan mümkün olan en az şekilde etkilenmesi için gerekli aksiyonlar hızlıca alınmaktadır.

Koronavirüs kaynaklı olarak gerek Şirket'in faaliyet gösterdiği sektörde gerekse genel ekonomik aktivitede yaşanan gelişmeler/yavaşlama paralelinde Şirket'in operasyonlarında aksamalar yaşanabilmektedir. Nitekim, sektördeki yaygın uygulamaya da paralel olarak, ilgili kamu otoritelerinin düzenlemeleri çerçevesinde bu dönemde operasyonlarını devam ettirmesi mümkün olmayan kiracılarımızdan Nisan ayı için kira alınmayacak olup, bu nitelikteki kira tutarı yaklaşık 140.000 TL'dir. Koronavirüs etkisinin gerek dünyada gerekse Türkiye'de ne kadar süre ile devam edeceği, ne kadar yayılabileceği henüz net olarak tahmin edilememekte olup; etkilerin şiddeti ve süresi netleştikçe orta ve uzun vade için daha belirgin ve sağlıklı bir değerlendirme yapma imkanı söz konusu olabilecektir. Bu kapsamda, salgının ekonomik etkilerinin raporlama tarihi itibarıyla belirsiz olması nedeniyle, Şirket'in operasyonları dolayısıyla finansal tabloları üzerindeki etkileri makul bir şekilde tahmin edilememektedir.

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 MART 2020 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

31 Mart 2020 tarihi itibarıyla, 13 Haziran 2013 tarih ve 28676 sayılı Resmi Gazete’de yayınlanan Seri II, 14.1 no’lu “Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği”nin 16. Maddesi uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğinde olup 28 Mayıs 2013 tarihinde 28660 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Seri: III, No: 48.1 sayılı “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği” ve 2 Ocak 2019 tarihinde 30643 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Seri: III, No: 48.1.ç sayılı “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliği” nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır.

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

	Konsolide Olmayan (Bireysel) Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	İlgili Düzenleme	31 Mart 2020 (TL)	31 Aralık 2019 (TL)
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(b)	23.222.322	23.232.142
B	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(a)	61.762.566	61.735.182
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)	380.035	-
	Diğer Varlıklar		3.245.687	3.441.191
D	Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 3/(p)	88.815.951	88.613.856
E	Finansal Borçlar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 31	-	-
F	Diğer Finansal Yükümlülükler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 31	-	-
G	Finansal Kiralama Borçları	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 31	-	-
H	İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 23/(f)	-	-
I	Özkaynaklar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 31	78.932.770	79.087.378
	Diğer Kaynaklar		9.883.181	9.526.478
D	Toplam Kaynaklar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 3/(p)	88.815.951	88.613.856
	Konsolide Olmayan (Bireysel) Diğer Finansal Bilgiler	İlgili Düzenleme	31 Mart 2020 (TL)	31 Aralık 2019 (TL)
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 yıllık Gayrimenkul Ödemeleri İçin Tutulan Kısımları	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(b)	-	-
A2	Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat /Özel Cari-Katılma Hesabı Ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(b)	7.159.643	8.206.656
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	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)	7.070.302	7.108.779

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 MART 2020 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ (Devamı)

	Portföy Sınırlamaları	İlgili Düzenleme	Hesaplama	Asgari/Azami Oran	31 Mart 2020 (TL)	31 Aralık 2019 (TL)
1	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 22/(e)	K/D	Azami %10	0,00%	0,00%
2	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(a),(b)	(B+A1)/D	Asgari %51	69,54%	69,67%
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(b)	(A+C-A1)/D	Azami %49	26,38%	26,45%
4	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(d)	(A3+B1+C1)/D	Azami %49	0,00%	0,00%
5	Atıl Tutulan Arsa/Araziler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(c)	B2/D	Azami %20	%0,00	%0,00
6	İşletmeci Şirkete İştirak	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 28	C2/D	Azami %10	0,23%	0,23%
7	Borçlanma Sınırı	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 31	(E+F+G+H+J)/İ	Azami %500	1,27%	1,26%
8	Vadeli/Vadesiz TL/Döviz	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 22/(e)	(A2-A1)/D	Azami %10	8,06%	9,26%
9	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 22/(l)	L/D	Azami %10	7,96%	8,02%

.....