

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

**1 OCAK - 30 EYLÜL 2020 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLAR**

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

İÇİNDEKİLER

SAYFA

ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU (BİLANÇO).....	1 - 2
ÖZET KONSOLİDE KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU .	3
ÖZET KONSOLİDE ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU	4
ÖZET KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOLARI.....	5
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR..	6-37
NOT 1 GRUP'UN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU	6
NOT 2 KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR	7-13
NOT 3 BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA.....	14
NOT 4 NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ	15
NOT 5 FİNANSAL YATIRIMLAR	16
NOT 6 KISA VE UZUN VADELİ BORÇLANMALAR	17
NOT 7 TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR.....	17
NOT 8 DİĞER ALACAK VE BORÇLAR.....	18
NOT 9 STOKLAR	19
NOT 10 YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER	19-20
NOT 11 MADDİ DURAN VARLIKLAR	20
NOT 12 MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR	21
NOT 13 DİĞER DÖNEN VARLIKLAR.....	21
NOT 14 KARŞILIKLAR, ŞARTA BAĞLI VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER	21-26
NOT 15 ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR KAPSAMINDA BORÇLAR	26
NOT 16 DİĞER KISA VE UZUN VADELİ KARŞILIKLAR.....	27
NOT 17 VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ	27-29
NOT 18 ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER	29-30
NOT 19 FİNANSMAN GELİRLERİ VE GİDERLERİ	30
NOT 20 İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI.....	31-33
NOT 21 YABANCI PARA POZİSYONU.....	34
NOT 22 BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR	35
NOT 23 FİNANSAL TABLOLARI ÖNEMLİ ÖLÇÜDE ETKİLEYEN YA DA MALİ TABLOLARIN AÇIK, YORUMLANABİLİR VE ANLAŞILABİLİR OLMASI AÇISINDAN AÇIKLANMASI GEREKLİ OLAN DİĞER HUSUSLAR.....	35
EK DİPNOT PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ	36-37

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 EYLÜL 2020 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU (BİLANÇO)

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

	Dipnot Referansları	Bağımsız denetimden geçmemiş 30 Eylül 2020	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2019
VARLIKLAR			
Dönen varlıklar		39.262.480	36.748.394
Nakit ve nakit benzerleri	4	12.117.771	10.674.494
Finansal yatırımlar	5	16.154.384	15.025.486
Ticari alacaklar			
- İlişkili taraflardan ticari alacaklar	7, 20	74.727	81.796
- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	7	5.156.973	5.309.712
Diğer alacaklar			
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	8	581.122	441.427
Stoklar	9	2.956.583	2.956.583
Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar	17	674.436	697.855
Peşin ödenmiş giderler		891.891	777.566
Diğer dönen varlıklar	13	654.593	783.475
Duran varlıklar		57.847.693	60.435.584
Ticari alacaklar			
- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	7	603.184	795.832
Diğer alacaklar			
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	8	376.061	401.197
Stoklar	9	1.387.953	1.206.310
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	10	53.763.000	56.308.000
Maddi duran varlıklar	11	1.445.580	1.470.013
Maddi olmayan duran varlıklar	12	15.361	16.090
Peşin ödenmiş giderler		-	23.258
Ertelenmiş vergi varlığı	17	256.554	214.884
Toplam varlıklar		97.110.173	97.183.978

Takip eden açıklama ve dipnotlar özet konsolide finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 EYLÜL 2020 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU (BİLANÇO)

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

	Dipnot Referansları	Bağımsız denetimden geçmemiş 30 Eylül 2020	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2019
KAYNAKLAR			
Kısa vadeli yükümlülükler		7.378.513	8.006.082
Kısa vadeli borçlanmalar	6	-	-
Ticari borçlar			
- İlişkili taraflara borçlar	7, 20	435.406	528.467
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	7	2.949.579	3.295.022
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	15	1.065.421	1.069.392
Diğer borçlar			
- İlişkili taraflara diğer borçlar	8	273.849	-
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	8	330.919	272.455
Ertelenmiş gelirler (müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerin dışında kalanlar)		909.927	274.102
Kısa vadeli karşılıklar			
- Diğer kısa vadeli karşılıklar	16	1.413.412	2.566.644
Uzun vadeli yükümlülükler		7.779.521	7.244.774
Uzun vadeli borçlanmalar	6	-	-
Diğer borçlar			
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	8	369.362	369.364
Uzun vadeli karşılıklar			
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar		2.000.249	2.030.806
- Diğer uzun vadeli karşılıklar	16	5.409.910	4.844.604
Özkaynaklar		81.952.139	81.933.122
Ana ortaklığa ait özkaynaklar		80.522.394	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 veya giderler			
- Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları (kayıpları)		(796.930)	(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		(386.111)	3.878.313
Kontrol gücü olmayan paylar		1.429.745	1.141.461
Toplam kaynaklar		97.110.173	97.183.978

Takip eden açıklama ve dipnotlar özet konsolide finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 EYLÜL 2020 VE 2019 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE 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 1 Ocak - 30 Eylül 2020	Bağımsız denetimden geçmemiş 1 Temmuz - 30 Eylül 2020	Bağımsız denetimden geçmemiş 1 Ocak - 30 Eylül 2019	Bağımsız denetimden geçmemiş 1 Temmuz - 30 Eylül 2019
Kar veya zarar kısmı					
Hasılat		37.066.665	12.166.381	34.627.704	12.361.127
Satışların maliyeti (-)		(28.996.098)	(9.250.687)	(27.144.691)	(10.123.203)
Brüt kar/(zarar)		8.070.567	2.915.694	7.483.013	2.237.924
Genel yönetim giderleri (-)		(7.775.395)	(2.424.435)	(7.202.667)	(1.990.658)
Pazarlama giderleri (-)		(686.899)	(217.400)	(742.072)	(189.786)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	18	688.035	(35.678)	1.022.827	604.715
Esas faaliyetlerden diğer giderler(-)	18	(2.215.435)	(739.943)	(2.073.274)	(532.588)
Esas faaliyet karı/(zararı)		(1.919.127)	(501.762)	(1.512.173)	129.607
Yatırım faaliyetlerinden gelirler		1.123.153	346.543	909.808	345.416
Finansman geliri/(gideri) öncesi faaliyet karı/(zararı)		(795.974)	(155.219)	(602.365)	475.023
Finansman gelirleri	19	1.526.544	1.000.094	1.212.861	433.010
Finansman giderleri (-)	19	(34.528)	(1.451)	(4.035)	(3.195)
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi karı/(zararı)		696.042	843.424	606.461	904.838
Sürdürülen faaliyetler vergi (gideri)/geliri	17	(452.017)	(219.822)	(373.101)	(136.416)
Dönem vergi/(gideri) geliri	17	(505.564)	(214.893)	(360.852)	(84.538)
Ertelenmiş vergi (gideri)/geliri	17	53.547	(4.929)	(12.249)	(51.878)
Sürdürülen faaliyetler dönem karı/(zararı)		244.025	623.602	233.360	768.422
Dönem karı/(zararı)		244.025	623.602	233.360	768.422
Dönem karının/(zararının) dağılımı					
Kontrol gücü olmayan paylar		630.136	286.026	501.075	245.863
Ana ortaklık payları		(386.111)	337.576	(267.715)	522.559
Pay başına kazanç/(zarar)		(0,0097)	0,0084	(0,0067)	0,0131
Diğer kapsamlı gelir/(gider) kısmı					
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar					
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları/(kayıpları)		152.002	117.352	(100.025)	(224.707)
Ertelenmiş vergi etkisi		(11.877)	(17.768)	26.365	44.800
Diğer kapsamlı gelir/(gider)		140.125	99.584	(73.660)	(179.907)
Toplam kapsamlı gelir/(gider)		384.150	723.186	159.700	588.515
Toplam kapsamlı gelirin/(giderin) dağılımı					
Kontrol gücü olmayan paylar		653.416	320.853	449.398	158.054
Ana ortaklık payları		(269.266)	402.333	(289.698)	430.461

Takip eden açıklama ve dipnotlar özet konsolide finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 EYLÜL 2020 VE 2019 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE 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 özkaynaklar
			Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları/(kayıpları)		Geçmiş yıllar kar/zararları	Net dönem karı/(zararı)	Ana ortaklığa ait özkaynaklar		
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>116.844</i>	-	-	-	<i>116.844</i>	<i>23.280</i>	<i>140.124</i>
<i>Net dönem karı (zararı)</i>	-	-	-	-	-	<i>(386.111)</i>	<i>(386.111)</i>	<i>630.136</i>	<i>244.025</i>
Toplam kapsamlı gelir (gider)	-	-	116.844	-	-	(386.111)	(269.267)	653.416	384.149
30 Eylül 2020	40.000.000	91.449.175	(796.930)	5.228.249	(54.971.989)	(386.111)	80.522.394	1.429.745	81.952.139
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>(21.983)</i>	-	-	-	<i>(21.983)</i>	<i>(51.677)</i>	<i>(73.660)</i>
<i>Net dönem karı (zararı)</i>	-	-	-	-	-	<i>(267.715)</i>	<i>(267.715)</i>	<i>501.075</i>	<i>233.360</i>
Toplam kapsamlı gelir (gider)	-	-	(21.983)	-	-	(267.715)	(289.698)	449.398	159.700
30 Eylül 2019	40.000.000	91.449.175	(764.720)	5.228.249	(58.850.302)	(267.715)	76.794.687	1.075.075	77.869.762

Takip eden açıklama ve dipnotlar özet konsolide finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ**30 EYLÜL 2020 VE 2019 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT
ÖZET KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOLARI**

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

	Dipnot Referansları	Bağımsız denetimden geçmemiş 1 Ocak - 30 Eylül 2020	Bağımsız denetimden geçmemiş 1 Ocak - 30 Eylül 2019
İşletme faaliyetlerinden nakit akışları		(2.150.607)	(6.760.171)
Dönem karı/(zararı)		244.025	233.360
Dönem net karı/(zararı) mutabakatı ile ilgili düzeltmeler		595.591	(343.046)
Amortisman ve itfa gideri ile ilgili düzeltmeler	11, 12	96.013	82.380
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler		1.309.844	1.271.696
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar (iptali) ile ilgili düzeltmeler		380.519	401.100
Dava ve/veya ceza karşılıkları (iptali) ile ilgili düzeltmeler	18	154.162	-
Sektörel gereksinimler çerçevesinde ayrılan karşılıklar (iptali) ile ilgili düzeltmeler		775.163	870.596
Faiz (gelirleri)/giderleri ile ilgili düzeltmeler	19	(480.244)	(1.211.655)
Vergi (geliri)/gideri ile ilgili düzeltmeleri düzeltmeler	17	452.017	373.101
Maddi duran varlıkların elden çıkarılmasından kaynaklanan Kayıplar/(kazançlar) ile ilgili düzeltmeler	11	(137.160)	-
Yatırım amaçlı gayrimenkullerin elden çıkarılmasından kaynaklanan kayıplar/(kazançlar) ile ilgili düzeltmeler	18	(593.614)	(609.851)
Kar/(zarar) mutabakatı ile ilgili diğer düzeltmeler	18	(51.265)	(248.717)
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler		(885.913)	(4.520.135)
Finansal yatırımlardaki azalış/(artış)	5	(1.128.898)	(6.370.447)
Ticari alacaklardaki azalış/(artış) ile ilgili düzeltmeler		249.560	1.249.555
Faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki azalış/(artış) ile ilgili düzeltmeler		(76.744)	(586.703)
Stoklardaki azalışlar/(artışlar) ile ilgili düzeltmeler	8	(181.643)	393.791
Ticari borçlardaki artış/(azalış) ile ilgili düzeltmeler	7	(438.504)	541.660
Faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış/(azalış) ile ilgili düzeltmeler		54.491	9.544
Ertelenmiş gelirlerdeki (müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerin dışında kalanlar) artış/(azalış)		635.825	242.465
Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları		(46.297)	(4.629.821)
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar kapsamında yapılan ödemeler		(259.075)	(357.816)
Vergi iadeleri/(ödemeleri)		(482.146)	(409.445)
Diğer nakit girişleri/(çıkışları)		(1.363.089)	(1.363.089)
Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları		3.204.923	7.876.547
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların satışından kaynaklanan nakit girişleri	11, 12	137.830	2.476
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları	11, 12	(71.521)	(140.780)
Yatırım amaçlı gayrimenkul satımından kaynaklanan nakit girişleri		3.138.614	8.014.851
Finansman faaliyetlerinden nakit akışları		450.913	875.549
Ödenen temettüleri		(91.283)	(352.735)
Alınan faiz		542.196	1.228.284
Nakit ve nakit benzerlerindeki net artış		1.505.229	1.991.925
Dönem başı nakit ve nakit benzerleri	4	10.610.125	7.853.327
Dönem sonu nakit ve nakit benzerleri	4	12.115.354	9.845.252

Takip eden açıklama ve dipnotlar özet konsolide finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 EYLÜL 2020 TARİHLİ 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. 30 Eylül 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:

	30 Eylül 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 Dipnot 2'de açıklanmıştır. Şirket ve bağlı ortaklığı hepsi birlikte "Grup" olarak adlandırılmıştır.

Grup'un 30 Eylül 2020 tarihi itibarıyla ortalama çalışan sayısı 253 kişidir (31 Aralık 2019: 266 kişi).

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

Finansal tabloların onaylanması

30 Eylül 2020 tarihi ve bu tarihte sona eren ara hesap dönemine ait olarak hazırlanan özet konsolide finansal tablolar, Yönetim Kurulu tarafından 23 Ekim 2020 tarihinde onaylanmıştır. Genel Kurul ve bazı düzenleyici kurumlar onaylanan özet konsolide finansal tabloları değiştirme yetkisine sahiptir.

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 EYLÜL 2020 TARİHLİ 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

İlişikteki ara dönem özet 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 yayınlanan "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği" hükümlerine uygun olarak hazırlanmıştır.

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

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

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

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

2.1.2 Konsolidasyon esasları

- Ara dönem 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.

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

	YK Koray'ın doğrudan ve dolaylı kontrolü (%) 30 Eylül 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

30 EYLÜL 2020 TARİHLİ 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 vermektedir. Şirket'in 30 Eylül 2020 tarihi itibarıyla ortalama çalışan sayısı 244 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 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.

30 EYLÜL 2020 TARİHLİ 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

a. 30 Eylül 2020 tarihi itibarıyla yürürlükte olan yeni standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar:

- **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.

30 EYLÜL 2020 TARİHLİ 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)

- **TFRS 16 ‘Kiralamalar - COVID 19 Kira imtiyazlarına ilişkin’ değişiklikler;** 1 Haziran 2020 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. COVID-19 salgını sebebiyle kiracılara kira ödemelerinde bazı imtiyazlar sağlanmıştır. Bu imtiyazlar, kira ödemelerine ara verilmesi veya ertelenmesi dahil olmak üzere çeşitli şekillerde olabilir. 28 Mayıs 2020 tarihinde, UMSK UFRS 16 Kiralamalar standardında yayımladığı değişiklik ile kiracıların kira ödemelerinde COVID-19 sebebiyle tanınan imtiyazların, kiralamada yapılan bir değişiklik olup olmadığını değerlendirmemeleri konusunda isteğe bağlı kolaylaştırıcı bir uygulama getirmiştir. Kiracılar, bu tür kira imtiyazlarını kiralamada yapılan bir değişiklik olmaması durumunda geçerli olan hükümler uyarınca muhasebeleştirmeyi seçebilirler. Bu uygulama kolaylığı çoğu zaman kira ödemelerinde azalmayı tetikleyen olay veya koşulun ortaya çıktığı dönemlerde kira imtiyazının değişken kira ödemesi olarak muhasebeleştirilmesine neden olur.
- b. **30 Eylül 2020 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş olan standartlar ve değişiklikler:**
 - **TFRS 17, “Sigorta Sözleşmeleri”;** 1 Ocak 2023 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu standart, hali hazırda çok çeşitli uygulamalara izin veren TFRS 4’ün yerine geçmektedir. TFRS 17, sigorta sözleşmeleri ile isteğe bağlı katılım özelliğine sahip yatırım sözleşmeleri düzenleyen tüm işletmelerin muhasebesini temelden değiştirecektir.
 - **TMS 1, “Finansal tabloların sunumu” standardının yükümlülüklerin sınıflandırılmasına ilişkin değişikliği;** 1 Ocak 2022 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. TMS 1, "Finansal tabloların sunumu" standardında yapılan bu dar kapsamlı değişiklikler, raporlama dönemi sonunda mevcut olan haklara bağlı olarak yükümlülüklerin cari veya cari olmayan olarak sınıflandırıldığını açıklamaktadır. Sınıflandırma, raporlama tarihinden sonraki olaylar veya işletmenin beklentilerinden etkilenmemektedir (örneğin, bir imtiyazın alınması veya sözleşmenin ihlali). Değişiklik ayrıca, TMS 1’in bir yükümlülüğün “ödenmesi” nin ne anlama geldiğini açıklığa kavuşturmaktadır.
 - **TFRS 3, TMS 16, TMS 37’de yapılan dar kapsamlı değişiklikler ve TFRS 1, TFRS 9, TMS 41 ve TFRS 16’da yapılan bazı yıllık iyileştirmeler;** 1 Ocak 2022 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir.
 - **TFRS 3 ‘İşletme birleşmeleri’nde yapılan değişiklikler;** bu değişiklik İşletme birleşmeleri için muhasebe gerekliliklerini değiştirmeden TFRS 3’te Finansal Raporlama için Kavramsal Çerçeveye yapılan bir referansı güncellemektedir.
 - **TMS 16 ‘Maddi duran varlıklar’ da yapılan değişiklikler;** bir şirketin, varlık kullanıma hazır hale gelene kadar üretilen ürünlerin satışından elde edilen gelirin maddi duran varlığın tutarından düşülmesini yasaklamaktadır. Bunun yerine, şirket bu tür satış gelirlerini ve ilgili maliyeti kar veya zarara yansıtacaktır.
 - **TMS 37, ‘Karşılıklar, Koşullu Borçlar ve Koşullu Varlıklar’ da yapılan değişiklikler’** bu değişiklik bir sözleşmeden zarar edilip edilmeyeceğine karar verirken bir şirketin hangi maliyetleri içerdiğini belirtir.

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

30 EYLÜL 2020 TARİHLİ ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

2. KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.3 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 muhasebeleştirilmektedir. Ayrıca, Grup vadeli mevduatlarının faiz hesaplamasında, 30 Eylül 2020 ve 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

30 Eylül 2020 tarihinde sona eren döneme ait ara dönem özet konsolide finansal tablolar, TFRS'nin ara dönem finansal tabloların hazırlanmasına yönelik TMS 34 standardına uygun olarak hazırlanmıştır. Grup'un ara dönem özet konsolide finansal tabloları yıl sonu finansal tabloların içermesi gerekli olan açıklama ve dipnotların tamamını içermemektedir ve bu sebeple Grup'un 31 Aralık 2019 tarihli konsolide olmayan finansal tabloları ile birlikte değerlendirilmelidir.

2.5 Önemli muhasebe değerlendirme, tahmin ve varsayımları

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

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

- a) Grup, alınan gayrimenkullerin, yatırım amaçlı gayrimenkuller veya stok olarak sınıflandırılmasında değerlendirmelerini aşağıdaki şekilde yapar:
 - Mal ve hizmetlerin üretiminde kullanılmak veya idari maksatlarla veya işlerin normal seyri esnasında satılmak yerine, kira elde etmek veya değer kazanımı amacıyla veya her ikisi için tutulan araziler ve binalar yatırım amaçlı gayrimenkuller olarak sınıflandırılır ve gerçeğe uygun değer yöntemi ile değerlendirilir.

Grup tarafından satış amaçlı konut inşa etmek için elde tutulan arsalar, ilk madde ve malzeme giderleri, işçilik ve uygun miktardaki genel üretim giderlerinden (normal faaliyet kapasitelerinin temel oluşturduğu) oluşmaktadır. Konut inşaatı için alınmış olan ve henüz inşaatına başlanmamış projelerle ilgili arsalar ve bu projeler için oluşmuş maliyetler "ilk madde ve malzeme" kalemi altında, inşaatına başlanmış ancak yapım aşamasında olan projelerle ilgili arsa maliyetleri ve proje maliyetleri "yarı mamul" kalemi altında, Grup tarafından inşa ettirilmiş ve inşaatı tamamlanmış projeler ise "mamul" kalemi altında sınıflandırılmaktadır. Grup'un elinde bulunan ve üçüncü kişilerden satın almış olduğu tamamlanmış projeler "ticari mal" kalemi altında sınıflandırılır. Stokların maliyeti gerçek maliyet yönteminin kullanılmasıyla hesaplanmaktadır.

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 EYLÜL 2020 TARİHLİ 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)

- 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.

30 Eylül 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	19.273

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

Ankara Çankaya Projesi Ticari Kısım

Grup, 30 Eylül 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.

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 EYLÜL 2020 TARİHLİ 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)

Elit Residence

Grup, 30 Eylül 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, 30 Eylül 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, 30 Eylül 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla Levent Loft 2 (Bahçe)'yi yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırmıştır. 2020 yılının ilk dokuz aylık dönemi içinde Levent Loft 2 (Bahçe) projesinden yapılan 1 adet dairenin satışı sonrası; İstanbul ili, Şişli İlçesi, Esentepe Mahallesi, Oto Caddesi No:4 adresinde 220 metrekarelik alanda 2 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 4.240.000 TL'dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

- c) Grup yönetimi, taşınan stok değerlerinin 2.956.583 TL'sini kısa vadeli olarak, 1.387.953 TL'sini ise uzun vadeli olarak değerlendirmektedir.

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

- d) Kıdem tazminatı yükümlülüğü, iskonto oranları, gelecekteki maaş artışları ve çalışanların ayrılma oranlarını içeren birtakım varsayımlara dayalı aktüeryal hesaplamalar ile belirlenmektedir. Bu planların uzun vadeli olması sebebiyle, söz konusu varsayımlar önemli belirsizlikler içerir.
- e) Varlıkların değer düşüklüğü, kayıtlı değerleri ile net gerçekleşebilir değerlerin karşılaştırılması yoluyla yapılmaktadır ve ilgili dipnotlarda açıklanmaktadır (Not 10).
- f) Grup'un İstanbul İstanbul projesine ait taahhüt ile ilgili olarak finansal tablolarında taahhüt gider karşılığı iskontolanarak giderleştirilmiştir (Not 14, 16).

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 EYLÜL 2020 TARİHLİ ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

3. BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA

30 Eylül 2020 tarihi itibarıyla bölümlere göre raporlama detayı aşağıdaki gibidir:

	Gayrimenkul geliştirme 1 Ocak - 30 Eylül 2020	Bina yönetimi hizmetleri 1 Ocak - 30 Eylül 2020	Eliminasyonlar	Toplam
Hasılat	1.962.692	35.240.967	(136.994)	37.066.665
Satışların maliyeti	(183.596)	(28.812.502)	-	(28.996.098)
Pazarlama ve genel yönetim giderleri	(3.944.750)	(4.654.538)	136.994	(8.462.294)
Esas faaliyetlerden diğer gelir/(gider)	(1.315.198)	(212.202)	-	(1.527.400)
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	1.300.319	202.869	(380.035)	1.123.153
Finansman geliri	1.493.300	(1.284)	-	1.492.016
Vergi (gideri)/geliri	-	(452.017)	-	(452.017)
Sürdürülen faaliyetler bölüm (zararı)/karı	(687.233)	1.311.293	(380.035)	244.025
Diğer kapsamlı gelir/(gider)	92.615	47.510	-	140.125
Toplam kapsamlı gelir/(gider)	(594.618)	1.358.803	(380.035)	384.150
Toplam bölüm varlıkları	86.999.836	10.812.738	(702.401)	97.110.173
Toplam bölüm yükümlülükleri	8.507.077	7.149.721	(498.764)	15.158.034
Nakit girişi/çıkışı yaratmayan önemli kalemler				
Amortisman ve itfa payları	51.010	45.003	-	96.013
İstanbul İstanbul taahhüt karşılığı	775.163	-	-	775.163
Vergi gideri/geliri ile ilgili düzeltmeler	-	452.017	-	452.017
Diğer bilgiler:				
Maddi ve maddi olmayan duran varlık satın alımı	-	(71.521)	-	(71.521)

30 Eylül 2019 tarihi itibarıyla bölümlere göre raporlama detayı aşağıdaki gibidir:

	Gayrimenkul geliştirme 1 Ocak - 30 Eylül 2019	Bina yönetimi hizmetleri 1 Ocak - 30 Eylül 2019	Eliminasyonlar	Toplam
Hasılat	2.695.682	32.053.509	(121.487)	34.627.704
Satışların maliyeti	(323.714)	(26.820.977)	-	(27.144.691)
Pazarlama ve genel yönetim giderleri	(3.960.037)	(4.106.189)	121.487	(7.944.739)
Esas faaliyetlerden diğer gelir/(gider)	(1.081.385)	30.938	-	(1.050.447)
Yatırım faaliyetlerinden gelir/(gider)	943.119	333.822	(367.133)	909.808
Finansal geliri/(gideri)	1.199.299	9.527	-	1.208.826
Vergi gideri/geliri	-	(373.101)	-	(373.101)
Sürdürülen faaliyetler bölüm (zararı)/karı	(527.036)	1.127.529	(367.133)	233.360
Diğer kapsamlı gelirler ve giderler	31.802	(105.462)	-	(73.660)
Toplam kapsamlı gelir/(giderler)	(495.234)	1.022.067	(367.133)	159.700
Toplam bölüm varlıkları	85.671.217	8.187.337	(310.327)	93.548.227
Toplam bölüm yükümlülükleri	10.511.718	5.273.437	(106.690)	15.678.465
Nakit girişi/çıkışı yaratmayan önemli kalemler				
Amortisman ve itfa payları	50.259	32.121	-	82.380
İstanbul taahhüt karşılığı	945.304	-	-	945.304
Tapu karşılık giderleri	(74.708)	-	-	(74.708)
Vergi gideri/geliri ile ilgili düzeltmeler	-	373.101	-	373.101
Diğer bilgiler:				
Maddi ve maddi olmayan duran varlık satın alımı	(14.801)	(125.979)	-	(140.780)

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 EYLÜL 2020 TARİHLİ ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

4. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

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

	30 Eylül 2020	31 Aralık 2019
Banka		
- Vadesiz mevduat	593.844	208.657
- Vadeli mevduat	7.903.932	8.194.186
Yatırım fonları(*)	3.619.995	2.271.651
Finansal durum tablosunda yer alan toplam nakit ve nakde eşdeğer varlıklar	12.117.771	10.674.494
Nakit ve nakde eşdeğer varlıkların faiz reeskontları	(2.417)	(64.369)
Nakit akış tablosunda yer alan toplam nakit ve nakde eşdeğer varlıklar	12.115.354	10.610.125

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

Vadesiz mevduat

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

	30 Eylül 2020	31 Aralık 2019
Türk Lirası	593.844	208.657
	593.844	208.657

Vadeli mevduat

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

30 Eylül 2020	Nominal Tutar (TL)	Faiz oranı (%)	Vade
ABD Doları	7.819.314	0,40	10 Aralık 2020
Türk Lirası	84.618	12,75	16 Ekim 2020
Toplam	7.903.932		

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

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 EYLÜL 2020 TARİHLİ ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

5. FİNANSAL YATIRIMLAR

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

Kısa vadeli

	30 Eylül 2020	31 Aralık 2019
Devlet Tahvili/Hazine Bonosu	8.977.520	11.495.857
Bono	7.176.864	3.529.629
	16.154.384	15.025.486

30 Eylül 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>
30 Eylül 2020				
Bono (*)	6.999.999	23 Ekim 2020	7.176.864	8,10
Hazine Bonosu (**)	2.799.369	9 Aralık 2020	2.748.614	9,90
Devlet Tahvili (**)	3.550.000	7 Ekim 2020	3.629.608	7,45
Devlet Tahvili (**)	1.849.999	7 Ekim 2020	1.892.196	7,90
Devlet Tahvili (**)	499.942	7 Ekim 2020	502.918	10,15
Devlet Tahvili (**)	200.000	7 Ekim 2020	204.184	10,05
	15.899.309		16.154.384	

(*) 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 ve Hazine bonusu 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 31 Aralık 2019 tarihine kadar aktif bir piyasası oluşmadığı için gerçeğe uygun değerinin hesaplanmasında, BİST piyasa verileri baz alınamamış olup, alım tarihi de esas alınarak, bilanço tarihine kadar tahakkuk eden faiz geliri maliyet bedeline ilave edilmiştir.

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

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 EYLÜL 2020 TARİHLİ 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

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

	30 Eylül 2020	31 Aralık 2019
Kısa vadeli ticari alacaklar		
İlişkili taraflardan ticari alacaklar	74.727	81.796
İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar		
- Alıcılar	5.425.670	5.421.784
- Alacak senetleri	328.500	328.500
- Alacak senetleri reeskontu	(16.856)	(14.393)
	5.812.041	5.817.687
Şüpheli ticari alacaklar karşılığı (*)	(580.341)	(426.179)
Kısa vadeli ticari alacaklar, net	5.231.700	5.391.508

(*) 2019 yılı içinde Grup'un Ankara Çankaya Projesi'ndeki ticari ünite kiracılarından birine karşı başlatmış olduğu tahliye davasına ilişkin olarak, 2019 yılı içinde söz konusu kiracıdan olan ticari alacağına istinaden 74.645 TL, 2020 yılının ilk dokuz ayı içinde ise 77.160 TL şüpheli alacak karşılığı ayrılmıştır. 30 Eylül 2020 tarihi itibarıyla tahliye davası devam etmekte olup, 30 Eylül 2020 itibarıyla toplam 580.341 TL tutarındaki şüpheli ticari alacaklar karşılığının, 151.805 TL'si, söz konu kiracıdan olan ticari alacaktan oluşmaktadır

	30 Eylül 2020	31 Aralık 2019
Uzun vadeli ticari alacaklar		
İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar		
- Alacak senetleri	793.875	1.040.250
- Alacak senetleri reeskontu	(190.691)	(244.418)
Uzun vadeli ticari alacaklar, net	603.184	795.832

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

	30 Eylül 2020	31 Aralık 2019
Kısa vadeli ticari borçlar		
İlişkili taraflara ticari borçlar	435.406	528.467
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar		
- Satıcılar	2.949.579	2.995.022
- Diğer ticari borçlar	-	300.000
	3.384.985	3.823.489

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 EYLÜL 2020 TARİHLİ ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

8. DİĞER ALACAK VE BORÇLAR

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

	30 Eylül 2020	31 Aralık 2019
Kısa vadeli diğer alacaklar		
Tesis yönetim alacakları	279.142	146.024
Personele verilen avanslar	116.985	148.715
Verilen iş avansları	71.410	90.565
Diğer alacaklar	113.585	56.123
	581.122	441.427

	30 Eylül 2020	31 Aralık 2019
Uzun vadeli diğer alacaklar		
Depozito ve teminatlar ^(*)	376.061	401.197
	376.061	401.197

(*) Resmi kurumlara verilen güvence bedellerinden oluşmaktadır.

	30 Eylül 2020	31 Aralık 2019
Kısa vadeli diğer borçlar		
Ödenecek kar payı ^(*)	273.849	-
Depozito ve teminatlar	119.465	189.022
Diğer çeşitli borçlar	211.454	83.433
	604.768	272.455

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

	30 Eylül 2020	31 Aralık 2019
Uzun vadeli diğer borçlar		
Depozito ve teminatlar	369.362	369.364
	369.362	369.364

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 EYLÜL 2020 TARİHLİ ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

9. STOKLAR

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

	30 Eylül 2020	31 Aralık 2019
<i>Uzun vadeli stoklar</i>		
<i>İlk madde ve malzeme^(*)</i>	1.387.953	1.206.310
<i>Kısa vadeli stoklar</i>		
<i>Mamul^(**)</i>	2.956.583	2.956.583
	4.344.536	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 30 Eylül 2020 tarihi itibarıyla söz konusu avans ve ilave diğer ödemeleri projenin tahmini geri kazanabilir tarihinin 1 yıldan uzun olması sebebiyle uzun vadeli stoklar hesabında sınıflamaktadır.

(**) 30 Eylül 2020 itibarıyla Ankara Çankaya projesinde yer alan satılmayan konutlar mamuller altında sınıflanmaktadır. Söz konusu projenin satılmayan ve tüm hisseleri Grup'a ait olan konut kısmının geri kazanılabilir tutarı 3.415.000 TL'dir (31 Aralık 2019: 3.415.000 TL).

30 Eylül 2020 tarihi itibarıyla stokların tutarı ve tahmini geri kazanım tarihleri aşağıdaki gibidir:

30 Eylül 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	1.387.953	2022
		4.344.536	

10. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

30 Eylül 2020 ve 2019 tarihleri itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin hareketleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak 2020	Çıkışlar	Gerçeğe uygun Değer değişimi	30 Eylül 2020
Ankara Çankaya Projesi Ticari Kısım	38.018.000	-	-	38.018.000
Levent Loft 2 (Bahçe)	6.785.000	(2.545.000)	-	4.240.000
Kağıthane Ofis Park	6.770.000	-	-	6.770.000
Elit Residence	4.735.000	-	-	4.735.000
	56.308.000	(2.545.000)	-	53.763.000

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 EYLÜL 2020 TARİHLİ ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

10. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

	1 Ocak 2019	Çıkışlar	Gerçeğe uygun değer değişimi	30 Eylül 2019
Ankara Çankaya Projesi				
Ticari Kısım	42.090.090	-	-	42.090.090
Extensa Bomonti Apartman	9.430.000	(7.405.000)	-	2.025.000
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
	68.190.090	(7.405.000)	-	60.785.090

30 Eylül 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	4.240.000
Kağıthane Ofis Park	"Pazar Yaklaşımı"	25 Aralık 2019	6.770.000
Elit Residence	"Pazar Yaklaşımı"	25 Aralık 2019	4.735.000
			53.763.000

31 Aralık 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 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

11. MADDİ DURAN VARLIKLAR

30 Eylül 2020 tarihinde sona eren dokuz aylık ara hesap dönemi içinde alınan maddi duran varlıkların tutarı 65.929 TL, çıkışı yapılan maddi duran varlıkların tutarı 137.830 TL'dir (30 Eylül 2019: alınan maddi duran varlıklar 131.168 TL, çıkışı yapılan tutar 2.476 TL).

30 Eylül 2020 tarihinde sona eren dokuz aylık ara hesap dönemi içinde kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelirler tablosunda genel yönetim gideri hesabında giderleştirilen maddi duran varlık amortisman tutarı 89.692 TL'dir (30 Eylül 2019: 75.110 TL). Bununla birlikte 2020 yılının ilk dokuz aylık döneminde maddi duran varlıklardan yapılan çıkışa istinaden 137.160 TL tutarında amortisman çıkışı gerçekleşmiştir.

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 EYLÜL 2020 TARİHLİ ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

12. MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

30 Eylül 2020 tarihinde sona eren dokuz aylık ara hesap dönemi içinde alınan maddi olmayan duran varlıkların tutarı 5.592 TL'dir (30 Eylül 2019: 9.612 TL).

30 Eylül 2020 tarihinde sona eren dokuz aylık ara hesap dönemi içinde kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelirler tablosunda genel yönetim gideri hesabında giderleştirilen maddi olmayan duran varlık amortisman tutarı 6.321 TL'dir (30 Eylül 2019: 7.270 TL).

13. DİĞER DÖNEN VARLIKLAR

Diğer dönen varlıklar

	30 Eylül 2020	31 Aralık 2019
Katma değer vergisi ("KDV") alacakları	654.593	783.475
	654.593	783.475

14. KARŞILIKLAR, ŞARTA BAĞLI VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

Şarta bağlı varlık ve yükümlülükler

a) 30 Eylül 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla teminatlar ve taahhütler aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2020	31 Aralık 2019
Alınan teminatlar	5.509.181	5.479.479
Toplam	5.509.181	5.479.479

Grup'un 30 Eylül 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla vermiş olduğu TRİK'ler aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2020	31 Aralık 2019
Grup tarafından verilen teminat, rehin, ipotek ve kefaletler (TRİK)'ler		
A. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİK'lerin toplam tutarı	1.695.348	1.481.329
B. Tam konsolidasyon kapsamına dahil edilen ortaklıklar lehine vermiş olduğu TRİK'lerin toplam tutarı	-	-
C. Olağan ticari faaliyetlerinin yürütülmesi amacıyla diğer 3. Kişilerin borcunu temin amacıyla vermiş olduğu TRİK'lerin toplam tutarı	-	-
D. Diğer verilen TRİK'lerin toplam tutarı	-	-
i. Ana ortak lehine vermiş olduğu TRİK'lerin toplam tutarı	-	-
ii. B ve C maddeleri kapsamına girmeyen diğer grup şirketleri lehine vermiş olduğu TRİK'lerin toplam tutarı	-	-
iii. C maddesi kapsamına girmeyen 3. kişiler lehine vermiş olduğu TRİK'lerin toplam tutarı	-	-
	1.695.348	1.481.329

Grup tarafından verilen TRİK'ler 30 Eylül 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla Türk Lirası cinsindendir.

**30 EYLÜL 2020 TARİHLİ ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN
AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

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

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

Grup'un 30 Eylül 2020 tarihi itibarıyla davacı konumunda olduğu 26 adet, davalı olduğu 28 adet ve müdahil olduğu 4 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) 30 Eylül 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.

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.

**30 EYLÜL 2020 TARİHLİ ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN
AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

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

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

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. Geline aşamada söz konusu açılan toplam tüketici dava sayısı on beş iken, raporlama tarihi itibarıyla toplamda on adet tüketici davasının Grup lehine sonuçlanması ile, dava sayısı beşe düşmüştür.

30 Eylül 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 kesinleştikten sonra ermiştir. Tüketici davaları ile ilgili hukuki süreç devam etmektedir.

Ancak Ankara Ankara (Bilkent) projesine istinaden önceki yıllarda açılmış olan tüketici davalarının bir kısmında Grup lehine 2015 yılında kesin karar alınması sonrası, Grup'un ilgili avukatlarına başarı primi ödenmesi beklendiğinden ve yüksek mahkemede devam etmekte olan davalara ilişkin söz konusu avukat sözleşmesine istinaden ilgili avukata yapılması planlanan ödeme için Grup'un 30 Eylül 2020 itibarıyla toplam 518.031 TL tutarında şarta bağlı yükümlülüğü bulunmaktadır (31 Aralık 2019: 425.428 TL).

30 EYLÜL 2020 TARİHLİ ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

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. Ankara 9. İdare Mahkemesi tarafından 11 Mart 2020 tarihinde, tebliğden itibaren 30 gün içinde Danıştay'a temyiz yolu açık olmak üzere, bilirkişi raporu ve ek bilirkişi raporuna istinaden Grup lehine davanın reddine karar verilmiştir. Davacı taraf temyiz yoluna başvurmuştur.

30 Eylül 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 30 Eylül 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.

Elit Residence

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

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 EYLÜL 2020 TARİHLİ ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

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 taahhüname 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 (gelenen aşamada, en güncel hali ile 18 madde uygulaması sonrası 200 Ada 2 parsel; 18 madde uygulaması öncesinde ise 157 Ada 15 parsel) 6.828,89 m2'lik kısmı için İstanbul İstanbul site yönetimine 28 Şubat 2018 tarihinde; geri kalan 2.163,09 m2'lik kısmı için ise Grup'a 2 Mart 2018 tarihinde ilgili parselin satın alınmasına yönelik tebligatlar 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 30 Eylül 2020 tarihi itibarıyla toplam 8.860.077 TL ödemeyi gerçekleştirmiştir. (31 Aralık 2019: 7.496.988 TL).

Grup içverim oranı yöntemine göre bu yükümlülüğü iskontolayarak 6.751.210 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

30 EYLÜL 2020 TARİHLİ 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 gerçekleşmemiş 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 390.400 TL tutarında şarta bağlı yükümlülüğü bulunmaktadır (31 Aralık 2019: 297.010 TL).

Grup'un 30 Eylül 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

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

	30 Eylül 2020	31 Aralık 2019
Ödenecek vergi ve fonlar	613.480	608.708
Ödenecek sosyal güvenlik primleri	406.740	406.143
Personele borçlar	45.201	54.541
	1.065.421	1.069.392

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 EYLÜL 2020 TARİHLİ ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

16. DİĞER KISA VE UZUN VADELİ KARŞILIKLAR

30 Eylül 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	30 Eylül 2020	31 Aralık 2019
İstanbul - İstanbul taahhüt gider karşılığı	1.341.300	2.494.532
Tapu gider karşılıkları (Not 14)	72.112	72.112
	1.413.412	2.566.644
Diğer uzun vadeli karşılıklar	30 Eylül 2020	31 Aralık 2019
İstanbul - İstanbul taahhüt gider karşılığı	5.409.910	4.844.604
	5.409.910	4.844.604

17. VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ

Ertelenmiş vergiler

	30 Eylül 2020	31 Aralık 2019
Ertelenmiş vergi varlıkları	256.554	214.884
Ertelenmiş vergi varlıkları, net	256.554	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 yasalaşmış 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.

30 Eylül 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:

	Toplam geçici farklar		Ertelenmiş vergi varlıkları /(yükümlülükleri)	
	30 Eylül 2020	31 Aralık 2019	30 Eylül 2020	31 Aralık 2019
Kıdem tazminatı karşılığı	898.381	743.989	179.676	148.798
İzin yükümlülüğü karşılığı	93.708	119.694	20.616	26.333
Şüpheli alacak karşılığı	282.461	205.459	62.141	45.201
Maddi ve maddi olmayan varlıklar üzerindeki geçici farklar	(88.941)	(8.524)	(2.113)	(1.679)
Diğer	(17.130)	(17.130)	(3.766)	(3.769)
Ertelenmiş vergi varlıkları, net			256.554	214.884

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 EYLÜL 2020 TARİHLİ ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

17. VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ (Devamı)

30 Eylül 2020 ve 30 Eylül 2019 tarihlerinde sona eren dönem içerisindeki ertelenmiş vergi varlıkları hareketleri aşağıdaki gibidir:

	2020	2019
Dönem başı - 1 Ocak	214.884	169.086
Kar veya zarar tablosunda gösterilen ertelenmiş vergi geliri	53.547	(12.249)
Diğer kapsamlı gelir tablosunda gösterilen ertelenmiş vergi	(11.877)	26.365
Dönem sonu - 30 Eylül	256.554	183.202

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

30 EYLÜL 2020 TARİHLİ ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

17. 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.

30 Eylül 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla vergi tutarları aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2020	31 Aralık 2019
Ödenecek kurumlar vergisi ve gelir vergisi	505.564	459.042
Peşin ödenen vergiler	(1.180.000)	(1.156.897)
Ödenecek vergiler/(vergi varlığı), net	(674.436)	(697.855)

	1 Ocak - 1 Temmuz - 30 Eylül 2020	1 Ocak - 1 Temmuz - 30 Eylül 2020	1 Ocak - 1 Temmuz - 30 Eylül 2019	1 Ocak - 1 Temmuz - 30 Eylül 2019
Cari yıl vergi gideri	(505.564)	(214.893)	(360.852)	(84.538)
Ertelenmiş vergi geliri	53.547	(4.929)	(12.249)	(51.878)
Toplam vergi gideri	(452.017)	(219.822)	(373.101)	(136.416)

18. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER

30 Eylül 2020 ve 2019 tarihlerinde sona eren ara hesap dönemlerine ait esas faaliyetlerden diğer gelirler ve giderler aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 1 Temmuz - 30 Eylül 2020	1 Ocak - 1 Temmuz - 30 Eylül 2020	1 Ocak - 1 Temmuz - 30 Eylül 2019	1 Ocak - 1 Temmuz - 30 Eylül 2019
Yatırım amaçlı gayrimenkul satış karı	593.614	-	609.851	369.901
Ticari alacak reeskont geliri	51.265	(55.080)	248.717	202.703
Hurda satış karı (*)	11.600	-	-	-
Konusu kalmayan karşılıklar	-	-	74.708	-
Diğer	31.556	19.402	89.551	32.111
	688.035	(35.678)	1.022.827	604.715

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

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 EYLÜL 2020 TARİHLİ ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

18. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER (Devamı)

	1 Ocak - 30 Eylül 2020	1 Temmuz - 30 Eylül 2020	1 Ocak - 30 Eylül 2019	1 Temmuz - 30 Eylül 2019
Satış sonrası giderler	(1.105.598)	(367.439)	(743.675)	(224.416)
İstanbul-İstanbul taahhüt karşılık gideri	(775.163)	(245.602)	(945.304)	(306.076)
Şüpheli alacak gideri	(154.162)	-	-	-
Hukuki danışmanlık giderleri	-	-	(383.346)	(2.096)
Ticari alacak reeskont gideri	-	(126.902)	-	-
Diğer	(180.512)	-	(949)	-
	(2.215.435)	(739.943)	(2.073.274)	(532.588)

19. FİNANSMAN GELİRLERİ VE GİDERLERİ

30 Eylül 2020 ve 2019 tarihlerinde sona eren ara hesap dönemlerine ait finansman giderleri ve gelirleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 30 Eylül 2020	1 Temmuz - 30 Eylül 2020	1 Ocak - 30 Eylül 2019	1 Temmuz - 30 Eylül 2019
Finansman gelirleri				
Kur farkı geliri	1.046.300	967.040	1.206	882
Faiz geliri	480.244	33.054	1.211.655	432.128
	1.526.544	1.000.094	1.212.861	433.010
	1 Ocak - 30 Eylül 2020	1 Temmuz - 30 Eylül 2020	1 Ocak - 30 Eylül 2019	1 Temmuz - 30 Eylül 2019
Finansman giderleri				
Kur farkı gideri	(34.528)	(1.451)	(4.035)	(3.195)
	(34.528)	(1.451)	(4.035)	(3.195)

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 EYLÜL 2020 TARİHLİ ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

20. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

30 Eylül 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	30 Eylül 2020	31 Aralık 2019
Ortaklar		
Yapı ve Kredi Bankası A.Ş.	22.202	23.970
Diğer ilişkili kuruluşlar		
Otokoç Otomotiv Ticaret ve San. A.Ş.	14.844	25.580
Koç Holding A.Ş.	8.700	9.105
Yapı Kredi Portföy Yönetimi A.Ş.	7.391	71
Ditaş Deniz İşletmeciliği ve Tankerciliği A.Ş.	6.458	5.944
Hüseyin Ayduk Esat Koray	6.431	-
Körfez Ulaştırma A.Ş.	3.179	1.463
Yapı Kredi Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	2.345	-
Otokar Otomotiv ve Savunma San. A.Ş.	1.597	1.643
Divan Turizm İşletmeleri A.Ş.	-	14.020
Diğer	1.580	-
	74.727	81.796
İlişkili taraflara borçlar	30 Eylül 2020	31 Aralık 2019
Ortaklar		
Yapı ve Kredi Bankası A.Ş.	385.723	478.729
Diğer ilişkili kuruluşlar		
Otokoç Otomotiv Ticaret ve San. A.Ş.	25.855	21.474
Koray Sigorta Aracılık Hizmetleri A.Ş.	17.741	-
Zer Merkezi Hizmetler A.Ş.	3.563	6.015
Opet Petrolcülük A.Ş.	1.385	3.179
Koç Sistem Bilgi İletişim Hizm. A.Ş.	-	5.789
Koç Holding A.Ş.	-	12.980
Diğer	1.139	301
	435.406	528.467
Nakit ve nakit benzeri değerler	30 Eylül 2020	31 Aralık 2019
Ortaklar		
Yapı ve Kredi Bankası A.Ş.		
- Vadeli mevduatlar	7.819.314	-
- Vadesiz mevduatlar	585.551	204.897
	8.404.865	204.897

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 EYLÜL 2020 TARİHLİ ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

20. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

Yatırım fonları	30 Eylül 2020	31 Aralık 2019
<i>Ortaklar</i>		
Yapı ve Kredi Bankası A.Ş.		
Yatırım fonları	3.619.995	2.271.651
	3.619.995	2.271.651

30 Eylül 2020 ve 2019 tarihlerinde sona eren ara hesap dönemlerine ait ilişkili taraflarla yapılan önemli işlemlerin özeti aşağıda verilmiştir:

İlişkili taraflara yapılan satışlar (*)	30 Eylül 2020	30 Eylül 2019
<i>Ortaklar</i>		
Yapı ve Kredi Bankası A.Ş.	2.664.115	2.399.603
<i>Diğer</i>		
Koç Holding A.Ş.	1.201.847	725.570
Yapı Kredi Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	623.842	594.735
Otokoç Otomotiv Ticaret ve San. A.Ş.	430.858	202.799
Yapı Kredi Finansal Kiralama A.O.	217.406	228.045
Yapı Kredi Portföy Yönetimi A.Ş.	210.969	210.036
Yapı Kredi Faktoring A.Ş.	123.578	135.303
Sunsis Enerji Sistemleri İzleme ve Yönetim A.Ş.	93.953	47.673
Hüseyin Ayduk Esat Koray	92.201	73.725
Otokar Otomotiv ve Savunma San. A.Ş.	50.344	23.810
Ditaş Deniz İşletmeciliği ve Tankerciliği A.Ş.	47.515	40.710
Divan Turizm İşletmeleri A.Ş.	35.565	17.840
Batı İşletme Yönetim ve Danışmanlık A.Ş.	23.978	-
Körfez Ulaştırma A.Ş.	11.696	10.021
Krtl Gayrimenkul ve Danışmanlık A.Ş.	1.301	-
	5.829.168	4.709.870

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

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 EYLÜL 2020 TARİHLİ ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

20. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

İlişkili taraflardan yapılan hizmet alımları	30 Eylül 2020	30 Eylül 2019
<i>Ortaklar</i>		
Yapı ve Kredi Bankası A.Ş.	592.722	581.493
<i>Diğer ilişkili kuruluşlar</i>		
Zer Merkezi Hizmetler A.Ş.	489.509	493.906
Otokoç Otomotiv Ticaret ve San. A.Ş.	200.897	167.724
Koray Sigorta Aracılık Hizmetleri A.Ş.	96.454	86.558
Koç Sistem Bilgi İletişim Hizm. A.Ş.	82.831	78.740
Hüseyin Ayduk Esat Koray	79.271	149.137
Opet Petrolcülük A.Ş.	24.587	34.076
Sunsis Enerji Sistemleri İzleme ve Yönetim A.Ş.	12.663	11.375
Yapı Kredi Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	8.457	9.334
Krtl Gayrimenkul ve Danışmanlık A.Ş.	6.331	5.687
Batı İşletme Yönetim ve Danışmanlık A.Ş.	6.331	5.687
Koçtaş Yapı Marketleri Ticaret A.Ş.	1.101	-
Tanı Pazarlama İlt.Hiz. A.Ş.	995	645
Divan Turizm İşletmeleri A.Ş.	-	6.986
Setur Servis Turistik A.Ş.	-	1.763
	1.602.149	1.633.111
İlişkili taraflardan elde edilen faiz ve değer artışı geliri	30 Eylül 2020	30 Eylül 2019
<i>Ortaklar</i>		
Yapı ve Kredi Bankası A.Ş.		
-Faiz geliri	215.023	594.670
-Yatırım fonu geliri	202.869	333.822
	417.892	928.492
İlişkili taraflara ödenen faiz ve komisyon giderleri	30 Eylül 2020	30 Eylül 2019
<i>Ortaklar</i>		
Yapı ve Kredi Bankası A.Ş.		
-Komisyon giderleri	10.716	17.123
	10.716	17.123

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.

30 Eylül 2020 tarihi itibarıyla Grup'un Yönetim Kurulu üyelerine, genel müdür ve yardımcılarının sağlanan faydalar 2.238.688 TL'dir (30 Eylül 2019: 1.928.618 TL).

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 EYLÜL 2020 TARİHLİ ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

21. YABANCI PARA POZİSYONU

30 Eylül 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla Grup tarafından tutulan yabancı para varlıklar ve borçların TL karşılıkları aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2020	31 Aralık 2019
Döviz cinsinden varlıklar	7.819.314	-
Döviz cinsinden yükümlülükler	-	-

Net döviz pozisyonu **7.819.314** **-**

Döviz pozisyonu tablosu						
	30 Eylül 2020			31 Aralık 2019		
	TL Karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	ABD Doları	Avro	TL Karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	ABD Doları	Avro
Parasal finansal varlıklar (Kasa, Banka hesapları dahil)	7.819.314	1.001.449	-	-	-	-
Ticari alacaklar	-	-	-	-	-	-
Toplam varlıklar	7.819.314	1.001.449	-	-	-	-
Kısa vadeli finansal yükümlülükler	-	-	-	-	-	-
Uzun vadeli finansal yükümlülükler	-	-	-	-	-	-
Diğer yükümlülükler	-	-	-	-	-	-
Toplam yükümlülükler	-	-	-	-	-	-
Net yabancı para varlıklar/ (yükümlülükler) pozisyonu	7.819.314	1.001.449	-	-	-	-

Grup'un 30 Eylül 2020 tarih itibarıyla elinde bulundurduğu yabancı para cinsinden varlıkları ve yükümlükleri sebebi ile döviz kurundaki değişimlere duyarlılığı aşağıdaki tabloda özetlenmiştir:

30 Eylül 2020				
	Kar/(zarar)		Özkaynaklar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
ABD Doları'nın TL karşısında %20 değerlenmesi/değer kaybetmesi halinde				
1. ABD Doları net yükümlülük sebebi ile oluşan kar/(zarar)	1.563.863	(1.563.863)	1.563.863	(1.563.863)
2. ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
3. ABD Doları net etki (1+2)	1.563.863	(1.563.863)	1.563.863	(1.563.863)
Euro'nun TL karşısında %20 değerlenmesi/değer kaybetmesi halinde				
4. Euro net varlık sebebi ile oluşan kar/(zarar)	-	-	-	-
5. Euro riskinden korunan kısım	-	-	-	-
6. Euro net etki (4+5)	-	-	-	-
Toplam (3+6)	1.563.863	(1.563.863)	1.563.863	(1.563.863)

**30 EYLÜL 2020 TARİHLİ ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN
AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

22. BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Bulunmamaktadır.

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

Tüm dünyayı etkisi altına alan COVID-19 salgınından dolayı, gerek Grup'un içinde bulunduğu sektörde gerekse genel ekonomik aktivitede yaşanan gelişmeler/yavaşlamalar paralelinde Grup'un operasyonlarında aksamalar yaşanabilmektedir. Bu kapsamda Koronavirüs kaynaklı olarak Grup'un Ankara Çankaya Projesindeki bazı kiracılar faaliyetlerine Mart, Nisan ve Mayıs aylarında ara vermiş olup, sektör uygulamalarına paralel olarak kapalı kaldıkları bu dönemde Grup tarafından kira alınmamıştır. 1 Haziran 2020 tarihinden itibaren faaliyetlerine tekrar başlayan kiracıların faaliyetlerinde önemli ölçüde düşüş gözlemlendiğinden, bazı kiracılardan gelen talepler ve sektör uygulamaları dikkate alınarak 1 Haziran 2020 tarihinden itibaren 3 - 7 aylık sürelerde geçerli olmak üzere %20-%35 arasında değişen oranlarda indirim yapılmasına karar verilmiştir. Söz konusu indirimler sonrasında, KDV hariç olarak ekspertiz kira değeri aylık toplam 110.329,50 TL, fiili kira tutarı toplam 111.848,61 TL olan gayrimenkullerden kira alınamayan dönemler ile birlikte 2020 yılı için alınmayan toplam kira tutarı yaklaşık 484 bin TL olarak hesaplanmakta olup bu döneme karşılık gelen kısmı yaklaşık 405 bin TL'dir.

Bu süreçte, COVID-19'un Grup'un faaliyetlerine ve finansal durumuna olası etkilerini mümkün olan en az seviyeye indirmek için gerekli aksiyonlar Grup yönetimi tarafından alınmıştır. Salgının yayılmasını engellemeye yönelik kısıtlamaların azalması ile birlikte, bilanço tarihi itibarıyla Grup faaliyetleri kesintisiz devam etmektedir. COVID-19 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. Bununla birlikte, 30 Eylül 2020 tarihli ara dönem konsolide finansal tabloları hazırlanırken COVID-19 salgınının olası etkileri değerlendirilmiş ve konsolide finansal tabloların hazırlanmasında kullanılan tahmin ve varsayımlar gözden geçirilmiştir. Grup bu kapsamda, 30 Eylül 2020 tarihli ara dönem konsolide finansal tablolarında meydana gelebilecek muhtemel değer düşüklüklerini test etmiş ve herhangi bir değer düşüklüğü tespit edilmemiştir.

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 EYLÜL 2020 TARİHLİ ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

30 Eylül 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	30 Eylül 2020 (TL)	31 Aralık 2019 (TL)
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(b)	24.094.352	23.232.142
B	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(a)	59.335.540	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)	285.026	-
	Diğer Varlıklar		3.079.577	3.441.191
D	Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 3/(p)	86.999.836	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	78.492.759	79.087.378
	Diğer Kaynaklar		8.507.077	9.526.478
D	Toplam Kaynaklar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 3/(p)	86.999.836	88.613.856
	Konsolide Olmayan (Bireysel) Diğer Finansal Bilgiler	İlgili Düzenleme	30 Eylül 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)	7.939.968	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)	7.848.196	7.108.779

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 EYLÜL 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ (Devamı)

	Portföy Sınırlamaları	İlgili Düzenleme	Hesaplama	Asgari/Azami Oran	30 Eylül 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	68,20%	69,67%
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(b)	(A+C-A1)/D	Azami %49	27,93%	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	İşletmecisi Şirkete İştirak	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 28	C2/D	Azami %10	0,24%	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	9,13%	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	9,02%	8,02%

.....