

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

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

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

İÇİNDEKİLER

SAYFA

ÖZET KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL DURUM TABLOSU (BİLANÇO).....	1 - 2
ÖZET KONSOLİDE OLMAYAN KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU.....	3
ÖZET KONSOLİDE OLMAYAN ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU.....	4
ÖZET KONSOLİDE OLMAYAN NAKİT AKIŞ TABLOLARI.....	5
ÖZET KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR	6-32
NOT 1 ŞİRKETİN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU	6
NOT 2 KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR	6-12
NOT 3 BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA	13
NOT 4 NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ.....	13-14
NOT 5 FİNANSAL YATIRIMLAR	14-15
NOT 6 KISA VE UZUN VADELİ BORÇLANMALAR	15
NOT 7 TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR	16-17
NOT 8 STOKLAR	17
NOT 9 DİĞER DÖNEN VARLIKLAR	18
NOT 10 YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER	18-19
NOT 11 MADDİ VE MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR.....	19
NOT 12 KARŞILIKLAR, ŞARTA BAĞLI VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER	19-24
NOT 13 DİĞER KISA VE UZUN VADELİ KARŞILIKLAR	25
NOT 14 VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ	25
NOT 15 İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI	26-27
NOT 16 ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER	28
NOT 17 FİNANSMAN GELİRLERİ VE GİDERLERİ.....	29
NOT 18 YABANCI PARA POZİSYONU.....	29-30
NOT 19 BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR	30
NOT 20 FİNANSAL TABLOLARI ÖNEMLİ ÖLÇÜDE ETKİLEYEN YA DA MALİ TABLOLARIN AÇIK, YORUMLANABİLİR VE ANLAŞILABİLİR OLMASI AÇISINDAN AÇIKLANMASI GEREKLİ OLAN DİĞER HUSUSLAR.....	30-31
EK DİPNOT PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ	31-32

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 EYLÜL 2020 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET KONSOLİDE OLMAYAN 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		29.753.518	28.715.071
Nakit ve nakit benzerleri	4	7.939.968	8.206.656
Finansal yatırımlar	5	16.154.384	15.025.486
Ticari alacaklar			
- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	7	382.255	391.848
Diğer alacaklar			
- İlişkili taraflardan diğer alacaklar	7, 15	285.026	-
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	7	895.695	823.891
Stoklar	8	2.956.583	2.956.583
Peşin ödenmiş giderler		485.014	527.132
Diğer dönen varlıklar	9	654.593	783.475
Duran varlıklar		57.246.318	59.898.785
Finansal yatırımlar	5	205.341	205.341
Ticari alacaklar			
- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	7	603.184	795.832
Diğer alacaklar			
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar		13.919	36.113
Stoklar	8	1.387.953	1.206.310
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	10	53.763.000	56.308.000
Maddi duran varlıklar	11	1.268.603	1.318.337
Maddi olmayan duran varlıklar	11	4.318	5.594
Peşin ödenmiş giderler		-	23.258
Toplam varlıklar		86.999.836	88.613.856

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

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 EYLÜL 2020 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET KONSOLİDE OLMAYAN 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		2.167.382	3.514.751
Kısa vadeli borçlanmalar	6	-	-
Ticari borçlar			
- İlişkili taraflara borçlar	7, 15	426.684	535.596
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	7	87.308	92.234
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar		116.612	125.771
Diğer borçlar			
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	7	123.366	194.506
Kısa vadeli karşılıklar			
- Diğer kısa vadeli karşılıklar	13	1.413.412	2.566.644
Uzun vadeli yükümlülükler		6.339.695	6.011.727
Uzun vadeli borçlanmalar	6	-	-
Uzun vadeli karşılıklar			
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar		929.785	1.167.123
- Diğer uzun vadeli karşılıklar	13	5.409.910	4.844.604
Özkaynaklar		78.492.759	79.087.378
Ana ortaklığa ait özkaynaklar		78.492.759	79.087.378
Ödenmiş sermaye		40.000.000	40.000.000
Sermaye düzeltme farkları		91.456.689	91.456.689
Ortak kontrole tabi teşebbüs veya işletmeleri içeren birleşmelerin etkisi		9.427.834	9.427.834
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler (giderler)			
- Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları/(kayıpları)		(239.424)	(332.039)
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler		5.228.249	5.228.249
Geçmiş yıllar karları veya zararları		(66.693.355)	(70.202.665)
Net dönem karı veya zararı		(687.234)	3.509.310
Toplam kaynaklar		86.999.836	88.613.856

Takip eden açıklama ve dipnotlar özet konsolide olmayan 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 OLMAYAN 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		1.962.692	718.527	2.695.682	882.474
Satışların maliyeti (-)		(183.596)	(52.928)	(323.714)	(147.260)
Brüt kar		1.779.096	665.599	2.371.968	735.214
Genel yönetim giderleri (-)		(3.120.858)	(924.670)	(3.136.691)	(976.434)
Pazarlama giderleri (-)		(823.893)	(261.835)	(823.346)	(215.102)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	16	674.586	(41.401)	991.889	605.525
Esas faaliyetlerden diğer giderler(-)	16	(1.989.784)	(662.941)	(2.073.274)	(532.588)
Esas faaliyet karı/(zararı)		(3.480.853)	(1.225.248)	(2.669.454)	(383.385)
Yatırım faaliyetlerinden gelirler		1.300.319	265.841	943.119	221.111
Finansman geliri/(gideri) öncesi faaliyet karı/(zararı)		(2.180.534)	(959.407)	(1.726.335)	(162.274)
Finansman gelirleri	17	1.525.732	999.282	1.202.494	432.129
Finansman giderleri	17	(32.432)	-	(3.195)	(3.195)
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi karı/(zararı)		(687.234)	39.875	(527.036)	266.660
Sürdürülen faaliyetler vergi (gideri)/geliri		-	-	-	-
Dönem vergi (gideri)/geliri		-	-	-	-
Sürdürülen faaliyetler dönem karı/(zararı)		(687.234)	39.875	(527.036)	266.660
Dönem karı/(zararı)		(687.234)	39.875	(527.036)	266.660
Pay başına kazanç/(zarar)					
Sürdürülen faaliyetlerden pay başına kazanç/(zarar)		(0,0171)	0,0010	(0,0132)	0,0067
Diğer kapsamlı gelir/(gider) kısmı					
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar					
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları/(kayıpları)		92.615	28.508	31.802	(705)
Diğer kapsamlı gelir/(gider)		92.615	28.508	31.802	(705)
Toplam kapsamlı gelir/(gider)		(594.619)	68.383	(495.234)	265.955

Takip eden açıklama ve dipnotlar özet konsolide olmayan 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 OLMAYAN ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU

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

	Ödenmiş sermaye	Sermaye düzeltme farkları	Ortak kontrole tabi teşebbüs veya işletmeleri içeren birleşmelerin etkisi	Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelir/(giderler)	Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	Birikmiş karlar/(zararlar)		Toplam öz kaynaklar
				Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları/kayıpları		Geçmiş yıllar kar/zararları	Net dönem karı/zararı	
1 Ocak 2020	40.000.000	91.456.689	9.427.834	(332.039)	5.228.249	(70.202.665)	3.509.310	79.087.378
Transferler	-	-	-	-	-	3.509.310	(3.509.310)	-
Toplam kapsamlı gelir (gider)	-	-	-	92.615	-	-	(687.234)	(594.619)
<i>Diğer kapsamlı gelir/(gider)</i>	-	-	-	<i>92.615</i>	-	-	-	<i>92.615</i>
Net dönem karı/(zararı)	-	-	-	-	-	-	(687.234)	(687.234)
30 Eylül 2020	40.000.000	91.456.689	9.427.834	(239.424)	5.228.249	(66.693.355)	(687.234)	78.492.759
1 Ocak 2019	40.000.000	91.456.689	9.427.834	(255.374)	5.228.249	(78.405.527)	8.202.862	75.654.733
Transferler	-	-	-	-	-	8.202.862	(8.202.862)	-
Toplam kapsamlı Gelir/(gider)	-	-	-	31.802	-	-	(527.036)	(495.234)
<i>Diğer kapsamlı gelir/(gider)</i>	-	-	-	<i>31.802</i>	-	-	-	<i>31.802</i>
Net dönem karı/(zararı)	-	-	-	-	-	-	(527.036)	(527.036)
30 Eylül 2019	40.000.000	91.456.689	9.427.834	(223.572)	5.228.249	(70.202.665)	(527.036)	75.159.499

Takip eden açıklama ve dipnotlar özet konsolide olmayan 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 OLMAYAN 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		(4.022.370)	(8.247.305)
Dönem karı/(zararı)		(687.234)	(527.036)
Dönem net karı/(zararı) mutabakatı ile ilgili düzeltmeler		(308.213)	(1.036.620)
Amortisman ve itfa gideri ile ilgili düzeltmeler	11	51.010	50.259
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler		902.724	974.031
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar (iptali) ile ilgili düzeltmeler		50.401	103.435
Dava ve/veya ceza karşılıkları (iptali) ile ilgili düzeltmeler	16	77.160	-
Sektörel gereksinimler çerçevesinde ayrılan karşılıklar (iptali) ile ilgili düzeltmeler		775.163	870.596
Faiz (gelirleri)/giderleri ile ilgili düzeltmeler	17	(480.244)	(1.202.342)
Maddi duran varlıkların elden çıkarılmasından kaynaklanan kayıplar/(kazançlar) ile ilgili düzeltmeler	11	(136.824)	-
Yatırım amaçlı gayrimenkullerin elden çıkarılmasından kaynaklanan kayıplar (kazançlar) ile ilgili düzeltmeler	16	(593.614)	(609.851)
Kar/(zarar) mutabakatı ile ilgili diğer düzeltmeler	16	(51.265)	(248.717)
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler		(1.468.709)	(5.320.560)
Finansal yatırımlardaki azalış/(artış)	5	(1.128.898)	(6.370.448)
Ticari alacaklardaki azalış/(artış) ile ilgili düzeltmeler		176.345	1.118.325
Faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki azalış/(artış) ile ilgili düzeltmeler		(140.378)	(523.321)
Stoklardaki azalışlar/(artışlar) ile ilgili düzeltmeler	8	(181.643)	393.731
Ticari borçlardaki artış/(azalış) ile ilgili düzeltmeler	7	(113.838)	(99.729)
Faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış/(azalış) ile ilgili düzeltmeler		(80.297)	56.325
Ertelenmiş gelirlerdeki (müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerin dışında kalanlar) artış/(azalış)		-	104.557
Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları		(2.464.156)	(6.884.216)
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar kapsamında yapılan ödemeler		(195.125)	-
Diğer nakit girişleri/(çıkışları)		(1.363.089)	(1.363.089)
Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları		3.275.438	8.000.050
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların satışından kaynaklanan nakit girişleri	11	136.824	-
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları	11	-	(14.801)
Yatırım amaçlı gayrimenkul satımından kaynaklanan nakit girişleri		3.138.614	8.014.851
Finansman faaliyetlerinden nakit akışları		542.196	1.218.971
Alınan faiz		542.196	1.218.971
Nakit ve nakit benzerlerindeki net artış/(azalış)		(204.736)	971.716
Dönem başı nakit ve nakit benzerleri	4	8.142.287	6.896.081
Dönem sonu nakit ve nakit benzerleri	4	7.937.551	7.867.797

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

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

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

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

1. ŞİRKET'İN 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 A.Ş.'de ("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 30 Eylül 2020 tarihi itibarıyla çalışan sayısı 9 kişidir (31 Aralık 2019: 12 kişi).

Finansal tabloların onaylanması

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

2. KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1 Sunuma ilişkin temel esaslar

2.1.1 Uygulanan muhasebe standartları

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

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

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

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

2. KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.1 Sunuma ilişkin temel esaslar (Devamı)

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.

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

Muhasebe Esası:

Şirket, özet konsolide olmayan finansal tablolarını Sermaye Piyasası Kurulu ("SPK") tarafından getirilen raporlama yükümlülüğünü karşılamak üzere hazırlamıştır. Özet konsolide olmayan finansal tablolarda yer alan bağlı ortaklık, TMS 27 - Bireysel Finansal Tablolar, uyarınca maliyet bedelinden muhasebeleştirilmiştir (Bkz Dipnot 5). Şirket özet konsolide olmayan finansal tablolarının yanısıra, özet konsolide finansal tablolarını da TFRS'ye uygun olarak hazırlamış ve Şirket yönetimi özet konsolide finansal tabloları 23 Ekim 2020 tarihinde onaylamıştır.

2.1.2 Netleştirme / Mahsup

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

2.1.3 İşletmenin sürekliliği

Şirket, ara dönem özet konsolide olmayan finansal tablolarını işletmenin sürekliliği ilkesine göre hazırlamıştır.

2.1.4 İşlevsel ve raporlama para birimi

Şirket'in özet konsolide olmayan finansal tabloları, faaliyette bulunduğu temel ekonomik çevrede geçerli olan para birimi (işlevsel para birimi) ile sunulmuştur. İşletmenin finansal durumu ve faaliyet sonucu, Şirket'in geçerli para birimi olan ve finansal tablo için raporlama para birimi olan TL cinsinden ifade edilmiştir.

2.1.5 Karşılaştırmalı bilgiler ve önceki dönem tarihli finansal tabloların yeniden düzenlenmesi

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

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

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

2. KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.1 Sunuma ilişkin temel esaslar (Devamı)

2.1.6 Finansal tabloların hazırlanış şekli

İlişikteki ara dönem özet konsolide olmayan finansal tablolar Sermaye Piyasası Kurulu’nun (“SPK”) 13 Haziran 2013 tarihli ve 28676 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Seri II, 14.1 No’lu “Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği” (“Tebliğ”) hükümleri uyarınca Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu (“KGK”) tarafından yayımlanan ve yürürlüğe girmiş olan Türkiye Finansal Raporlama Standartları (“TFRS”) ile bunlara ilişkin ek ve yorumlara uygun olarak hazırlanmıştır. Ayrıca ilişikteki özet konsolide olmayan 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 OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

2. KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.2 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 kavuşturmuştur.
 - **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 OLMAYAN 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, Şirket'in finansal tabloları önceki dönemle karşılaştırmalı olarak hazırlanmaktadır. Cari dönem finansal tabloların sunumu ile uygunluk sağlanması açısından karşılaştırmalı bilgiler gerekli görüldüğünde yeniden sınıflandırılır ve önemli farklılıklar açıklanır.

Şirket sunduğu finansal tablolarında birbiriyle tutarlı muhasebe politikaları uygulamıştır. Şirket'in cari dönem içerisinde muhasebe politika ve tahminlerinde gerçekleşen önemli değişiklikleri 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 muhabeleştirmektedir. Ayrıca, Şirket vadeli mevduatlarının faiz hesaplamasında, 2019 yılı ilk üç çeyrek dönemleri 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 ara hesap dönemine ait özet konsolide olmayan finansal tablolar, TFRS'nin ara dönem finansal tabloların hazırlanmasına yönelik TMS 34 standardına uygun olarak hazırlanmıştır. Şirket'in ara dönem özet konsolide olmayan finansal tabloları yıl sonu finansal tabloların içermesi gerekli olan açıklama ve dipnotların tamamını içermemektedir ve bu sebeple Şirket'in 31 Aralık 2019 tarihli konsolide olmayan finansal tabloları ile birlikte değerlendirilmelidir.

2.5 Önemli muhasebe değerlendirme, tahmin ve varsayımları

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

Önemli muhasebe değerlendirme, tahmin ve varsayımlar aşağıdaki gibidir:

- a) Şirket, alınan gayrimenkullerin, yatırım amaçlı gayrimenkuller veya stok olarak sınıflandırılmasında değerlendirmelerini aşağıdaki şekilde yapar:
- Mal ve hizmetlerin üretiminde kullanılmak veya idari maksatlarla veya işlerin normal seyri esnasında satılmak yerine, kira elde etmek veya değer kazanımı amacıyla veya her ikisi için tutulan araziler ve binalar yatırım amaçlı gayrimenkuller olarak sınıflandırılır ve gerçeğe uygun değer yöntemi ile değerlendirilir.
 - Şirket tarafından satış amaçlı konut inşa etmek için elde tutulan arsalar, ilk madde ve malzeme giderleri, işçilik ve uygun miktardaki genel üretim giderlerinden (normal faaliyet kapasitelerinin temel oluşturduğu) oluşmaktadır. Konut inşaatı için alınmış olan ve henüz inşaatına başlanmamış projelerle ilgili arsalar ve bu projeler için oluşmuş maliyetler "ilk madde ve malzeme" kalemi altında, inşaatına başlanmış ancak yapım aşamasında olan projelerle ilgili arsa maliyetleri ve proje maliyetleri "yarı mamul" kalemi altında, Şirket tarafından inşa ettirilmiş ve inşaatı tamamlanmış projeler ise "mamul" kalemi altında sınıflandırılmaktadır. Şirket'in elinde bulunan ve üçüncü kişilerden satın almış olduğu tamamlanmış projeler "ticari mal" kalemi altında sınıflandırılır. Stokların maliyeti gerçek maliyet yönteminin kullanılmasıyla hesaplanmaktadır.

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

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

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

2. KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.5 Önemli muhasebe değerlendirme, tahmin ve varsayımları (Devamı)

- b) Şirket yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer hesaplamasında pazar yaklaşımı yöntemiyle oluşan değerleri finansal tablolarına yansıtmıştır. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değeri SPK tarafından onaylı "Gayrimenkul Değerleme Firmaları" listesi içerisinde yer alan şirketler tarafından yapılmaktadır. Değerleme şirketi, yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerini yapılan incelemeleri, 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

Şirket, 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 Şirket'in payına düşen 1 adet bağımsız bölümün satışı sonrası; Ankara ili, Çankaya Mahallesi, İran Caddesi No:8 adresinde toplam 5.155 metrekairelik alanda Şirket'in payına düşen 2.421 metrekairelik 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 OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

2. KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.5 Önemli muhasebe değerlendirme, tahmin ve varsayımları (Devamı)

Elit Residence

Şirket, 30 Eylül 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

Şirket, 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)

Şirket, 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 daire satışı sonrası; Levent Loft 2 (Bahçe) projesi 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) Şirket 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) Şirket'in İstanbul İstanbul projesine ait taahhüt ile ilgili olarak finansal tablolarında taahhüt gider karşılığı iskontolanarak giderleştirilmiştir (Not 12, 13).

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

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

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

3. BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA

Şirket faaliyetlerini Türkiye’de, tek bir raporlanabilir bölümde ve gayrimenkul sektöründe sürdürmekte olduğundan bölüm raporlaması yapmamaktadır.

4. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

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

	30 Eylül 2020	31 Aralık 2019
Bankalar		
- Vadeli mevduat	7.903.932	8.194.186
- Vadesiz mevduat	36.036	12.470
Finansal durum tablosunda yer alan toplam nakit ve nakde eşdeğer varlıklar	7.939.968	8.206.656
Nakit ve nakde eşdeğer varlıkların faiz reeskontları	(2.417)	(64.369)
Nakit akış tablosunda yer alan toplam nakit ve nakde eşdeğer varlıklar	7.937.551	8.142.287

30 Eylül 2020 tarihi itibarıyla banka mevduatları üzerinde herhangi bir blokaj bulunmamaktadır (31 Aralık 2019: Bulunmamaktadır).

Vadesiz Mevduat

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

	30 Eylül 2020	31 Aralık 2019
Türk Lirası	36.036	12.470
	36.036	12.470

Vadeli Mevduat

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

30 Eylül 2020	Tutar (TL)	Nominal 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		

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

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

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

4. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ (Devamı)

31 Aralık 2019	Tutar (TL)	Nominal 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		

5. FİNANSAL YATIRIMLAR

30 Eylül 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla Şirket'in 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 Şirket'in finansal yatırımlarının detayları aşağıdaki gibidir:

	Maliyet	Vade tarihi	Defter değeri	Faiz oranı (%)
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.

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

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

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

5. FİNANSAL YATIRIMLAR (Devamı)

31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla, Şirket'in finansal yatırımlarının detayları aşağıdaki gibidir:

	<i>Maliyet</i>	<i>Vade tarihi</i>	<i>Defter değeri</i>	<i>Faiz oranı (%)</i>
31 Aralık 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.

30 Eylül 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla Şirket'in uzun vadeli finansal yatırımlarının detayları aşağıdaki gibidir:

Uzun vadeli

	30 Eylül 2020	31 Aralık 2019
YKS Tesis Yönetim Hizmetleri A.Ş.	205.341	205.341
	205.341	205.341

Şirket'in 31 Aralık 2004 tarihinde Yapı ve Kredi Bankası A.Ş.'den %43,65 ve Bayındırlık İşleri A.Ş.'den %7,35 oranlarında hisselerini alarak toplam %51 oranında iştirak ettiği bağlı ortaklığı, YKS Tesis Yönetim Hizmetleri A.Ş., 25 Ekim 1988 tarihinde kurulmuş olup, faaliyet konusu Yapı Kredi Plaza ve diğer kompleks kuruluş ve sitelere yönetim-işletim hizmeti, danışmanlık ve proje hizmetleri vermektedir.

6. KISA VE UZUN VADELİ BORÇLANMALAR

Bulunmamaktadır (31 Aralık 2019: Bulunmamaktadır).

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

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

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

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 olmayan taraflardan ticari alacaklar		
- Alıcılar	270.358	200.328
- Alacak senetleri	328.500	328.500
- Alacak senetleri reeskontu	(16.856)	(14.393)
	582.002	514.435
Şüpheli ticari alacaklar karşılığı(*)	(199.747)	(122.587)
Kısa vadeli ticari alacaklar, net	382.255	391.848

(*) 2019 yılı içinde Şirket'in Ankara Çankaya Projesi'ndeki ticari ünite kiracılarından birine karşı başlatmış olduğu tahliye davasına ilişkin olarak, 2019 yılı içinde söz konusu kiracıdan olan ticari alacağına istinaden 74.645 TL, 2020 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 199.747 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 diğer alacakların detayları aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2020	31 Aralık 2019
Kısa vadeli diğer alacaklar		
İlişkili taraflardan diğer alacaklar (*)	285.026	-
İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	895.695	823.891
	1.180.721	823.891

(*) İlişkili taraflardan diğer alacaklar Şirket'in bağlı ortaklığından olan temettü alacağından oluşmaktadır.

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	426.684	535.596
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar		
- Satıcılar	87.308	92.234
	513.992	627.830

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

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

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

7. TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR (Devamı)

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

	30 Eylül 2020	31 Aralık 2019
Kısa vadeli diğer borçlar		
İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar (*)	119.465	189.022
Diğer	3.901	5.484
	123.366	194.506

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

8. STOKLAR

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

	30 Eylül 2020	31 Aralık 2019
Uzun vadeli stoklar		
İlk madde ve malzeme (*)	1.387.953	1.206.310
Kısa vadeli stoklar		
Mamul (**)	2.956.583	2.956.583
	4.344.536	4.162.893

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

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

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

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

9. DİĞER DÖNEN VARLIKLAR

30 Eylül 2020 ve 2019 tarihleri itibarıyla diğer dönen varlıkların detayları aşağıdaki gibidir:

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

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

	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

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

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

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

10. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)

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 VE MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

30 Eylül 2020 tarihinde sona eren dokuz aylık ara hesap dönemi içinde maddi ve maddi olmayan duran varlık alımı bulunmamaktadır (30 Eylül 2019: 14.801 TL). 30 Eylül 2020 tarihinde sona eren dokuz aylık ara hesap dönemi içinde 136.824 TL tutarında maddi ve maddi olmayan duran varlık çıkışı bulunmaktadır (30 Eylül 2019: Bulunmamaktadır.).

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 ve maddi olmayan duran varlık amortisman tutarı 51.010 TL'dir (30 Eylül 2019: 50.259 TL). 2020 yılının ilk dokuz aylık döneminde maddi duran varlıklardan yapılan çıkışa istinaden 136.824 TL tutarında amortisman çıkışı da gerçekleşmiştir.

12. KARŞILIKLAR, ŞARTA BAĞLI VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

Şarta bağlı varlık ve yükümlülükler

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
	5.509.181	5.479.479

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

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

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

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

Verilen teminat mektupları

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

	30 Eylül 2020	31 Aralık 2019
Şirket tarafından verilen teminat, rehin, ipotek ve kefaletler (TRİK)'ler		
A. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİK'lerin toplam tutarı	1.000.000	1.000.000
B. Tam konsolidasyon kapsamına dahil edilen ortaklıklar lehine vermiş olduğu TRİK'lerin toplam tutarı	-	-
C. Olağan ticari faaliyetlerinin yürütülmesi amacıyla diğer 3. Kişilerin borcunu temin amacıyla vermiş olduğu TRİK'lerin toplam tutarı	-	-
D. Diğer verilen TRİK'lerin toplam tutarı	-	-
i. Ana ortak lehine vermiş olduğu TRİK'lerin toplam tutar	-	-
ii. B ve C maddeleri kapsamına girmeyen diğer grup şirketleri lehine vermiş olduğu TRİK'lerin toplam tutarı	-	-
iii. C maddesi kapsamına girmeyen 3. Kişiler lehine vermiş olduğu TRİK'lerin toplam tutarı	-	-
	1.000.000	1.000.000

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

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

Şirket'in 30 Eylül 2020 tarihi itibarıyla davacı konumunda olduğu 16 adet, davalı olduğu 7 adet, müdahil olduğu 2 dava olmak üzere toplamda 25 davası bulunmaktadır. Şirket avukatından alınan görüş doğrultusunda davalar ile ilgili risk görülmediğinden Şirket'in finansal tablolarında karşılık ayrılmamıştır. Şirket tarafından önem arz eden davalara ilişkin açıklamalar aşağıda detaylı olarak belirtilmiştir.

- a) 30 Eylül 2020 ve 31 Aralık 2019 itibarıyla projeler bazında şerhler, hak ve yükümlülükler aşağıdaki gibidir:

Ankara Ankara (Bilkent) projesi

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

Ankara Ankara (Bilkent) projesi ile ilgili olarak komşu parsel sahipleri tarafından Ankara Büyükşehir Belediyesi ve Çankaya Belediye Başkanlıklarına açılan ve Şirket'in 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 Şirket ve Çankaya Belediye Başkanlığı tarafından temyiz edilmiş olup, temyiz incelemesi sonucunda mahkeme kararı Danıştay 6. Dairesi tarafından onanmıştır.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

30 Eylül 2020 tarihli finansal tabloların kamuya açıklanma tarihi itibarıyla yıkım kararı ile ilgili süreç Ankara 11. İdare Mahkemesi'nin Şirket lehine vermiş olduğu yıkım işleminin iptali yolundaki karar kesinleştiğinden sona ermiştir. Tüketici davaları ile ilgili hukuki süreç devam etmektedir.

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

Ankara Çankaya projesi

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

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

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

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

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

30 Eylül 2020 tarihli finansal tabloların kamuya açıklanma tarihi itibarıyla hukuki süreç devam etmekte olup, Şirket avukatları bu davanın da Şirket lehine sonuçlanacağını düşünmekte, dolayısıyla söz konusu dava nedeniyle Şirket'e yansıyacak bir zararın oluşması beklenmemektedir. Dava sürecinde projeye devam edilerek inşaat tamamlanmış ve 10 Eylül 2015 tarihi itibarıyla ise yapı kullanma izin belgeleri alınmıştır. Şirket'in devam etmekte olan davalara ilişkin söz konusu avukat sözleşmesine istinaden ilgili avukata yapılması planlanan başarı primi ödemesi için 30 Eylül 2020 tarihi itibarıyla toplam 62.500 TL tutarında şarta bağlı yükümlülüğü bulunmaktadır (31 Aralık 2019: 62.500 TL). Şirket, 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.

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 Şirket tarafından verilen taahhütname kapsamında, proje kapsamında yer alan ancak parsellerin 1249 parsel hariç 2-B olması nedeniyle mülkiyetleri site sakinlerine devredilememiş olan eski 1283-1285'in bir bölümü-1286-1249 ve 969 numaralı parsellerin gerekli hukuki zeminin oluşması durumunda tapu ferağ taktirleri 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.

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

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

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

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 site yönetimine 28 Şubat 2018 tarihinde; geri kalan 2.163,09 m²'lik kısmı için ise Şirket'e 2 Mart 2018 tarihinde ilgili parselin satın alımına yönelik tebligatlar ulaşmıştır. Site yönetimi kendisine tebliğ edilen kısım için Şirketi akdi halefi olarak belirlediğinden, her iki kısım için de Şirket Milli Emlak Dairesi'ne alım başvurusu yapmış, peşinat tutarlarını yatırmıştır. Milli Emlak Dairesi tarafından işlemler sonuçlandırılmış (satış işlemi yapılmış) olup, Şirket adına 29/11/2018 tarihli tapu senedi düzenlenmiştir. İstanbul - İstanbul site yönetiminin arsanın satın alınmasını, Şirket'ten talep etmesi beklendiğinden dolayı, Şirket'e satışı yapılan ve toplam yüzölçümü 18 madde uygulaması sonrası 7.207,17 m² olan 200 Ada 2 parsel için 17.038.609 TL'lik bir yükümlülük doğmuştur. (31 Aralık 2019: 17.038.609 TL). Söz konusu tebligatların tebliğ tarihinden itibaren en geç 3 ay içinde satış bedelinin ödeme seçeneklerine göre ödenmesine başlanması gerektiğinden Şirket 30 Eylül 2020 tarihi itibarıyla toplam 8.860.077 TL ödemeyi gerçekleştirmiştir. (31 Aralık 2019: 7.496.988 TL).

Şirket içverim oranı yöntemine göre bu yükümlülüğü iskontolayarak 6.751.210 TL tutarındaki karşılığı mali tablolarına yansıtmıştır (31 Aralık 2019: 7.339.136 TL). Şirket de verdiği taahhütler gereği 200 Ada, 2 parselin; site kat maliklerine tapu dağıtımını yapacaktır.

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

Diğer

Şirket'in daha önceki dönemlerde kısa vadeli finansal yatırım olarak sınıfladığı, ancak raporlama tarihi itibarıyla 2017 yılı içindeki gayrimenkul davasına bağlı olarak söz konusu sınıflamaya son vererek kayıtlarında takip etmeyi bıraktığı arsaya ilişkin yürütülen gayrimenkul davasına ait, söz konusu avukat sözleşmesine istinaden ilgili avukata yapılması planlanan başarı primi ödemesi için toplam 390.400 TL tutarında şarta bağlı yükümlülüğü bulunmaktadır (31 Aralık 2019: 297.010 TL).

Şirket'in 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).

Şirket'in 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).

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

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

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

13. DİĞER KISA VE UZUN VADELİ KARŞILIKLAR

30 Eylül 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla Şirket'in kısa ve uzun vadeli karşılıkları altında bulunan diğer kısa ve uzun vadeli karşılıklarının detayları aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2020	31 Aralık 2019
Diğer kısa vadeli karşılıklar		
İstanbul-İstanbul taahhüt gider karşılığı (Not 12)	1.341.300	2.494.532
Tapu gider karşılıkları (Not 12)	72.112	72.112
	1.413.412	2.566.644
	30 Eylül 2020	31 Aralık 2019
Diğer uzun vadeli karşılıklar		
İstanbul - İstanbul taahhüt gider karşılığı (Not 12)	5.409.910	4.844.604
	5.409.910	4.844.604

14. VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ

Şirket kazancı, gayrimenkul yatırım ortaklığı faaliyetinde bulunmasından dolayı Kurumlar Vergisi Kanunu uyarınca vergiden istisna tutulmuştur. 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. Bu nedenle Şirket'in ilgili dönemlere ilişkin herhangi bir vergi varlıkları ve yükümlülükleri bulunmamaktadır (31 Aralık 2019: Bulunmamaktadır).

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

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

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

15. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

30 Eylül 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla Şirket'in ilişkili taraf bakiyelerinin detayları aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2020	31 Aralık 2019
İlişkili taraflardan diğer alacaklar		
Bağlı ortaklıklar		
YKS Tesis Yönetim Hizmetleri A.Ş. (*)	285.026	-
	285.026	-

(*) Şirket'in bağlı ortaklığından olan temettü alacağından oluşmaktadır.

	30 Eylül 2020	31 Aralık 2019
İlişkili taraflara borçlar		
Ortaklar		
Yapı ve Kredi Bankası A.Ş.	384.800	477.805
Bağlı Ortaklıklar		
YKS Tesis Yönetim Hizmetleri A.Ş.	14.513	14.270
Diğer İlişkili Kuruluşlar		
Otokoç Otomotiv Ticaret ve Sanayi A.Ş.	25.855	21.474
Opet Petrolcülük A.Ş.	1.386	3.178
Tanı Pazarlama İlt. Hiz. A.Ş.	130	100
Koç Sistem Bilg. İltş. Hiz. A.Ş.	-	5.789
Koç Holding A.Ş.	-	12.980
	426.684	535.596

	30 Eylül 2020	31 Aralık 2019
Nakit ve nakit benzeri değerler		
Ortaklar		
Yapı ve Kredi Bankası A.Ş.		
- Vadeli mevduatlar	7.819.314	-
- Vadesiz mevduatlar	28.882	8.709
	7.848.196	8.709

Şirket'in 30 Eylül 2020 ve 2019 tarihlerinde sona eren ara hesap dönemlerine ait ilişkili taraflarla yaptığı işlemlerin özeti aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2020	30 Eylül 2019
İlişkili taraflara yapılan satışlar		
Yapı ve Kredi Bankası A.Ş.	237.633	201.769
	237.633	201.769

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

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

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

15. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

	30 Eylül 2020	30 Eylül 2019
İlişkili taraflardan yapılan alımlar		
Ortaklar		
Yapı ve Kredi Bankası A.Ş.	384.800	374.639
Bağlı ortaklıklar		
YKS Tesis Yönetim Hizmetleri A.Ş.	136.994	121.487
Diğer ilişkili kuruluşlar		
Otokoç Otomotiv Ticaret ve San. A.Ş.	200.897	167.724
Koç Sistem Bilgi İletişim Hizm. A.Ş.	82.831	78.740
Opet Petrolcülük A.Ş.	24.587	34.076
Tanı Pazarlama İlt. Hiz. A.Ş.	995	645
Divan Turizm İşletmeleri A.Ş.	-	6.986
Setur Servis Turistik A.Ş.	-	1.763
	831.104	786.060
İlişkili taraflardan temettü gelirleri		
YKS Tesis Yönetim Hizmetleri A.Ş.	380.035	367.133
	380.035	367.133
İlişkili taraflardan elde edilen faiz ve değer artışı geliri		
Ortaklar		
Yapı ve Kredi Bankası A.Ş.		
-Faiz gelirleri	215.023	594.670
	215.023	594.670
İlişkili taraflara faiz ve komisyon giderleri		
Ortaklar		
Yapı ve Kredi Bankası A.Ş.		
- Komisyon giderleri	10.716	17.123
	10.716	17.123

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

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

30 Eylül 2020 tarihi itibarıyla Şirket'in Yönetim Kurulu üyelerine, genel müdür ve yardımcılara sağlanan faydalar toplamı 1.412.938 TL'dir (30 Eylül 2019: 1.169.618 TL).

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

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

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

16. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER

Şirket'in 30 Eylül 2020 ve 2019 tarihlerinde sona eren ara hesap dönemlerine ait esas faaliyetlerinden diğer gelirleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 30 Eylül 2020	1 Temmuz - 30 Eylül 2020	1 Ocak - 30 Eylül 2019	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 karşılık	-	-	74.708	-
Diğer	18.107	13.679	58.613	32.921
	674.586	(41.401)	991.889	605.525

(*) Şirket dönem içinde hurda niteliğindeki faydalı ömrünü tamamlamış sabit kıymetlerinin satışını gerçekleştirmiştir.

Şirket'in 30 Eylül 2020 ve 2019 tarihlerinde sona eren ara hesap dönemlerine ait esas faaliyetlerinden diğer giderleri aşağıdaki gibidir:

	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)	(945.303)	(306.076)
Şüpheli alacak gideri	(77.160)	-	-	-
Hukuki danışmanlık giderleri	-	-	(383.346)	(2.096)
Ticari alacak reeskont gideri	-	-	-	-
Diğer	(31.863)	-	(950)	-
	(1.989.784)	(613.041)	(2.073.274)	(532.588)

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

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

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

17. FİNANSMAN GELİRLERİ VE GİDERLERİ

Şirket'in 30 Eylül 2020 ve 2019 tarihlerinde sona eren ara hesap dönemlerine ait finansman gelirleri ve giderlerinin detayları aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 30 Eylül 2020	1 Temmuz - 30 Eylül 2020	1 Ocak - 30 Eylül 2019	1 Temmuz - 30 Eylül 2019
Kur farkı geliri	1.045.488	966.228	152	-
Faiz geliri	480.244	33.054	1.202.342	432.129
	1.525.732	999.282	1.202.494	432.129

	1 Ocak - 30 Eylül 2020	1 Temmuz - 30 Eylül 2020	1 Ocak - 30 Eylül 2019	1 Temmuz - 30 Eylül 2019
Kur farkı gideri	(32.432)	-	3.195	3.195
	(32.432)	-	3.195	3.195

18. YABANCI PARA POZİYONU

30 Eylül 2020 ve 31 Aralık 2019 tarihleri itibarıyla Şirket 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	-	-	-	-

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

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

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

18. YABANCI PARA POZİYONU (Devamı)

Şirket'in 30 Eylül 2020 tarihi itibarıyla elinde bulundurduğu yabancı para cinsinden varlıkları ve yükümlülükleri sebebi ile döviz kurundaki değişimlere duyarlılığı aşağıdaki gibidir:

	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)

19. BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Bulunmamaktadır.

20. 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 Şirket'in içinde bulunduğu sektörde gerekse genel ekonomik aktivitede yaşanan gelişmeler/yavaşlamalar paralelinde Şirket'in operasyonlarında aksamalar yaşanabilmektedir. Bu kapsamda Koronavirüs kaynaklı olarak Şirket'in Ankara Çankaya Projesindeki bazı kiracılar faaliyetlerine Mart, Nisan ve Mayıs aylarında ara vermiş olup, sektör uygulamalarına paralel olarak kapalı kaldıkları bu dönemde Şirket tarafından kira alınmamıştır. 1 Haziran 2020 tarihinden itibaren faaliyetlerine tekrar başlayan kiracıların faaliyetlerinde önemli ölçüde düşüş gözlemlendiğinden, bazı kiracıardan 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.

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

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

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

20. FİNANSAL TABLOLARI ÖNEMLİ ÖLÇÜDE ETKİLEYEN YA DA MALİ TABLOLARIN AÇIK, YORUMLANABİLİR VE ANLAŞILABİLİR OLMASI AÇISINDAN AÇIKLANMASI GEREKLİ OLAN DİĞER HUSUSLAR (Devamı)

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

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.

	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	İşletmeciler Şirkete İştirak	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 28	205.341	205.341
J	Gayrimenkul 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 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL
TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI 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	İşletmeci 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%

.....