

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

**1 OCAK - 31 ARALIK 2019 HESAP DÖNEMİNE AİT  
KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLAR VE  
BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU**

## BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Genel Kurulu'na

### A. Konsolide Olmayan Finansal Tabloların Bağımsız Denetimi

#### 1. Görüş

Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin ("Şirket") 31 Aralık 2019 tarihli konsolide olmayan finansal durum tablosu ile aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait; konsolide olmayan kâr veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu, konsolide olmayan özkaynaklar değişim tablosu ve konsolide olmayan nakit akış tablosu ile önemli muhasebe politikalarının özeti de dâhil olmak üzere konsolide olmayan finansal tablo dipnotlarından oluşan konsolide olmayan finansal tablolarını denetlemiştir.

Görüşümüze göre, ilişikteki konsolide olmayan finansal tablolar Şirket'in 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla konsolide olmayan finansal durumunu ve aynı tarihte sona eren hesap dönemine ait konsolide olmayan finansal performansını ve konsolide olmayan nakit akışlarını Türkiye Finansal Raporlama Standartları'na ("TFRS'lere") uygun olarak tüm önemli yönleriyle gerçeğe uygun bir biçimde sunmaktadır.

#### 2. Görüşün Dayanağı

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

#### 3. Dikkat Çekilen Husus

Görüşümüzü etkilememekle birlikte, konsolide olmayan finansal tabloların muhasebe esasını açıklayan 2.1.1 no'lu dipnotuna dikkatinizi çekeriz. 27 numaralı TMS "Bireysel Finansal Tablolar" uyarınca, bağlı ortaklıkları olan şirketlerin konsolide finansal tablolarının hazırlanması gerekmektedir. Dolayısıyla, Şirket, 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla konsolide finansal tablolarını hazırlamış olup söz konusu finansal tablolar üzerinde 31 Ocak 2020 tarihli denetim raporu düzenlenmiş ve olumlu görüş açıklanmıştır. İlişikteki konsolide olmayan finansal tablolar ise, Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ye, Sermaye Piyasası Kurulu ("SPK") tarafından getirilen raporlama yükümlülüğünü karşılamak üzere hazırlanmıştır. Bu sebeple, konsolide olmayan finansal tabloların kullanımı başka amaçlar için uygun olmayabilir.

#### 4. Kilit Denetim Konuları

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

<b>Kilit denetim konuları</b>	<b>Denetimde konunun nasıl ele alındığı</b>
<p><b>Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerlerinin belirlenmesine ilişkin yapılan değerleme çalışmaları</b></p> <p><b>Esas</b></p> <p>Dipnot 2 ve 10'da belirtildiği üzere, Şirket yatırım amaçlı gayrimenkullerini gerçeğe uygun değerinden muhasebeleştirilmektedir. 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller, Şirket'in toplam konsolide olmayan varlıklarının % 64'unu oluşturmakta olup toplam değeri 56.308.000 TL'dir.</p> <p>31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin bağımsız değerleme eksperleri tarafından tespit edilen gerçeğe uygun değerleri; Genel Müdür Yardımcısı, İş Geliştirme Yönetmeni ve İmar Mevzuat Müdürü tarafından değerlendirilmiş olup, söz konusu değerler konsolide olmayan finansal tablolarda yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri olarak esas alınmıştır.</p> <p>Şirket'in yatırım amaçlı gayrimenkullerinin değerlemesi, önemli muhakeme alanlarını içerir ve öznel varsayımlarda bulunulmasını gerektirir.</p> <p>Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerinin belirlenmesine ilişkin yapılan çalışma, yatırım amaçlı gayrimenkullerin kayıtlı değerinin gerek Şirket'in toplam varlıklarının önemli bir kısmını oluşturması, gerekse değerlemelerin öznel niteliği, önemli varsayım ve muhakemeler içermesi sebebiyle kilit denetim konusu olarak belirlenmiştir.</p>	<p><b>Uygulanan prosedürler:</b></p> <p><b>Kontrollerin değerlendirilmesi:</b></p> <p>Şirket'in atamış olduğu Değerleme Eksperi tarafından hazırlanan değerleme raporu üzerinde Genel Müdür Yardımcısı, İş Geliştirme Yönetmeni ve İmar Mevzuat Müdürü'nün gerçekleştirdiği kontrollerin tasarımı ve uygulamasını test ettik.</p> <p><b>Yönetim tarafından seçilen eksperlerin değerlendirilmesi:</b></p> <p>Değerleme Eksperi'nin yeterliliğini, ehliyetini ve tarafsızlığını değerlendirdik. Ayrıca, icra edilen çalışmanın kapsamı ve anlaşmanın şartlarını göz önünde bulundurarak kendisinin bağımsızlığını da değerlendirdik.</p> <p><b>Değerleme çalışmalarında kullanılan girdi ve varsayımların değerlendirilmesi:</b></p> <p>Şirket'in Değerleme Eksperi tarafından hazırlanan değerleme raporunu, uygulanan değerleme yöntemi ve kullanılan varsayımlarının uygunluğunu değerlendirdik. Kullanılan varsayımları, piyasa verileri ile karşılaştırarak bulgularımızı Şirket'in Değerleme Eksperi ile değerlendirdik.</p> <p>Şirket'in portföyündeki gayrimenkullerin tamamının değerleri Pazar Yaklaşımı yöntemi ile tespit edilmiştir. Değerleme raporunda yer alan ve tespit edilen gayrimenkul değeri üzerinde önemli etkisi olan girdilerin, birim satış değeri gibi, tutarlılığını gözlemlenebilen piyasa fiyatları ile karşılaştırarak takdir edilen değerlerin kabul edilebilir bir aralıkta olup olmadığını değerlendirdik.</p> <p><b>Konsolide olmayan finansal tablo açıklamalarının değerlendirilmesi:</b></p> <p>Dipnot 2 ve 10'da yer alan yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerleri ile ilgili açıklamaların değerleme eksper raporunda yer alan bilgilerle uyumunu inceledik.</p> <p>Uygulanan prosedürler neticesinde önemli bir bulgumuz olmamıştır.</p>

## **5. Yönetimin ve Üst Yönetimden Sorumlu Olanların Konsolide Olmayan Finansal Tablolara İlişkin Sorumlulukları**

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

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

Üst yönetimden sorumlu olanlar, Şirket'in finansal raporlama sürecinin gözetiminden sorumludur.

## **6. Bağımsız Denetçinin Konsolide Olmayan Finansal Tabloların Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları**

Bir bağımsız denetimde, biz bağımsız denetçilerin sorumlulukları şunlardır:

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

- Konsolide olmayan finansal tablolardaki hata veya hile kaynaklı “önemli yanlışlık” riskleri belirlenmekte ve değerlendirilmekte; bu risklere karşılık veren denetim prosedürleri tasarlanmakta ve uygulanmakta ve görüşümüze dayanak teşkil edecek yeterli ve uygun denetim kanıtı elde edilmektedir. Hile; muvazaa, sahtekârlık, kasıtlı ihmal, gerçeğe aykırı beyan veya iç kontrol ihlali fiillerini içerebildiğinden, hile kaynaklı önemli bir yanlışlığı tespit edememe riski, hata kaynaklı önemli bir yanlışlığı tespit edememe riskinden yüksektir.
- Şirket'in iç kontrolünün etkinliğine ilişkin bir görüş bildirmek amacıyla değil ama duruma uygun denetim prosedürlerini tasarlamak amacıyla denetimle ilgili iç kontrol değerlendirilmektedir.

- Yönetim tarafından kullanılan muhasebe politikalarının uygunluğu ile yapılan muhasebe tahminleri ile ilgili açıklamaların makul olup olmadığı değerlendirilmektedir.
- Elde edilen denetim kanıtlarına dayanarak Şirket'in sürekliliğini devam ettirme kabiliyetine ilişkin ciddi şüphe oluşturabilecek olay veya şartlarla ilgili önemli bir belirsizliğin mevcut olup olmadığı hakkında ve yönetimin işletmenin sürekliliği esasının kullanılmasının uygunluğu hakkında sonuca varılmaktadır. Önemli bir belirsizliğin mevcut olduğu sonucuna varmamız hâlinde, raporumuzda, finansal tablolardaki ilgili açıklamalara dikkat çekmemiz ya da bu açıklamaların yetersiz olması durumunda olumlu görüş dışında bir görüş vermemiz gerekmektedir. Vardığımız sonuçlar, bağımsız denetçi raporu tarihine kadar elde edilen denetim kanıtlarına dayanmaktadır. Bununla birlikte, gelecekteki olay veya şartlar Şirket'in sürekliliğini sona erdirebilir.
- Konsolide olmayan finansal tabloların açıklamaları dâhil olmak üzere, genel sunumu, yapısı ve içeriği ile bu tabloların, temelini oluşturan işlem ve olayları gerçeğe uygun sunumu sağlayacak şekilde yansıtmayı yansıtmadığı değerlendirilmektedir.

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

Bağımsızlığa ilişkin etik hükümlere uygunluk sağladığımızı üst yönetimden sorumlu olanlara bildirmiş bulunmaktayız. Ayrıca bağımsızlık üzerinde etkisi olduğu düşünülebilecek tüm ilişkiler ve diğer hususlar ile varsa, ilgili önlemleri üst yönetimden sorumlu olanlara iletmiş bulunmaktayız.

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

**B. Mevzuattan Kaynaklanan Diğer Yükümlölükler**

1. 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun ("TTK") 402. Maddesi'nin dördüncü fıkrası uyarınca, Şirket'in 1 Ocak - 31 Aralık 2019 hesap döneminde defter tutma düzeninin, kanun ile şirket esas sözleşmesinin finansal raporlamaya ilişkin hükümlerine uygun olmadığına dair önemli bir hususa rastlanmamıştır.
2. TTK'nın 402. Maddesi'nin dördüncü fıkrası uyarınca, Yönetim Kurulu tarafımıza denetim kapsamında istenen açıklamaları yapmış ve istenen belgeleri vermiştir.
3. TTK'nın 398. Maddesi'nin dördüncü fıkrası uyarınca düzenlenen Riskin Erken Saptanması Sistemi ve Komitesi Hakkında Denetçi Raporu 31 Ocak 2020 tarihinde Şirket'in Yönetim Kurulu'na sunulmuştur.

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

Baki Erdal, SMMM  
Sorumlu Denetçi

İstanbul, 31 Ocak 2020

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

<b>İÇİNDEKİLER</b>	<b>SAYFA</b>
<b>KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL DURUM TABLOSU .....</b>	<b>1 - 2</b>
<b>KONSOLİDE OLMAYAN KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU .....</b>	<b>3</b>
<b>KONSOLİDE OLMAYAN ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU .....</b>	<b>4</b>
<b>KONSOLİDE OLMAYAN NAKİT AKIŞ TABLOLARI.....</b>	<b>5</b>
<b>KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR .....</b>	<b>6-54</b>
NOT 1 ŞİRKETİN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU .....	6
NOT 2 KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR .....	7-25
NOT 3 BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA .....	26
NOT 4 NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ.....	25
NOT 5 FİNANSAL YATIRIMLAR .....	26-27
NOT 6 KISA VE UZUN VADELİ BORÇLANMALAR .....	28
NOT 7 TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR .....	28-29
NOT 8 STOKLAR .....	29
NOT 9 DİĞER DÖNEN VARLIKLAR.....	30
NOT 10 YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER .....	30-31
NOT 11 MADDİ VE MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR.....	31-33
NOT 12 KARŞILIKLAR, ŞARTA BAĞLI VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER .....	33-38
NOT 13 ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR KAPSAMINDA BORÇLAR.....	39
NOT 14 ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALARA İLİŞKİN KARŞILIKLAR .....	39-40
NOT 15 ERTELENMİŞ GELİRLER .....	40
NOT 16 DİĞER KISA VE UZUN VADELİ KARŞILIKLAR .....	40
NOT 17 PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER .....	41
NOT 18 VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ .....	41
NOT 19 İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI .....	41-43
NOT 20 ÖZKAYNAKLAR .....	43-45
NOT 21 HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ .....	45
NOT 22 NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER.....	45-46
NOT 23 ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER/GİDERLER .....	46-47
NOT 24 YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER.....	47
NOT 25 FİNANSMAN GELİRLERİ VE GİDERLERİ.....	47
NOT 26 PAY BAŞINA KAZANÇ.....	47
NOT 27 FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ .....	48-52
NOT 28 BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR .....	53
NOT 29 FİNANSAL TABLOLARI ÖNEMLİ ÖLÇÜDE ETKİLEYEN YA DA MALİ TABLOLARIN AÇIK, YORUMLANABİLİR VE ANLAŞILABİLİR OLMASI AÇISINDAN AÇIKLANMASI GEREKLİ OLAN DİĞER HUSUSLAR.....	53
<b>EK DİPNOT PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ .....</b>	<b>53-54</b>

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

**31 ARALIK 2019 TARİHİ İTİBARIYLA  
KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL DURUM TABLOSU (BİLANÇO)**

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

	<b>Dipnot referansları</b>	<b>Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2019</b>	<b>Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2018</b>
<b>VARLIKLAR</b>			
<b>Dönen varlıklar</b>		<b>28.715.071</b>	<b>14.921.038</b>
Nakit ve nakit benzerleri	4	8.206.656	6.990.461
Finansal yatırımlar	5	15.025.486	966.086
Ticari alacaklar			
- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	7	391.848	1.339.038
Diğer alacaklar			
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar		823.891	558.244
Stoklar	8	2.956.583	2.956.583
Peşin ödenmiş giderler	17	527.132	444.220
Diğer dönen varlıklar	9	783.475	1.666.406
<b>Duran varlıklar</b>		<b>59.898.785</b>	<b>71.605.118</b>
Finansal yatırımlar	5	205.341	205.341
Ticari alacaklar			
- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	7	795.832	819.139
Diğer alacaklar			
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar		36.113	35.024
Stoklar	8	1.206.310	974.850
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	10	56.308.000	68.190.090
Maddi duran varlıklar	11	1.318.337	1.349.117
Maddi olmayan duran varlıklar	11	5.594	8.299
Peşin ödenmiş giderler		23.258	23.258
<b>Toplam varlıklar</b>		<b>88.613.856</b>	<b>86.526.156</b>

Takip eden açıklama ve dipnotlar bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.



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

**31 ARALIK 2019 TARİHİ İTİBARIYLA  
KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL DURUM TABLOSU (BİLANÇO)**

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

	Dipnot referansları	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2019	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2018
<b>KAYNAKLAR</b>			
<b>Kısa vadeli yükümlülükler</b>		<b>3.514.751</b>	<b>3.637.565</b>
Kısa vadeli borçlanmalar	6	-	-
Ticari borçlar			
- İlişkili taraflara borçlar	7,19	535.596	479.621
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	7	92.234	207.569
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	13	125.771	123.775
Diğer borçlar			
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	7	194.506	179.000
Ertelenmiş gelirler (müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerin dışında kalanlar)	15	-	24.446
Kısa vadeli karşılıklar			
- Diğer kısa vadeli karşılıklar	16	2.566.644	2.623.154
<b>Uzun vadeli yükümlülükler</b>		<b>6.011.727</b>	<b>7.233.858</b>
Uzun vadeli borçlanmalar	6	-	-
Uzun vadeli karşılıklar			
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar	14	1.167.123	898.167
- Diğer uzun vadeli karşılıklar	16	4.844.604	6.335.691
<b>Özkaynaklar</b>		<b>79.087.378</b>	<b>75.654.733</b>
<b>Ana ortaklığa ait özkaynaklar</b>		<b>79.087.378</b>	<b>75.654.733</b>
Ödenmiş sermaye	20	40.000.000	40.000.000
Sermaye düzeltme farkları	20	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 veya giderler			
- Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları/(kayıpları)	20	(332.039)	(255.374)
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	20	5.228.249	5.228.249
Geçmiş yıllar karları veya zararları		(70.202.665)	(78.405.527)
Net dönem karı veya zararı		3.509.310	8.202.862
<b>Toplam kaynaklar</b>		<b>88.613.856</b>	<b>86.526.156</b>

Takip eden açıklama ve dipnotlar bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

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

**31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT  
KONSOLİDE OLMAYAN KAR VEYA ZARAR VE DİĞER  
KAPSAMLI GELİR TABLOSU**

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

	Dipnot referansları	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2019	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2018
<b><u>Kar veya Zarar Kısım</u></b>			
Hasılat	21	3.697.912	8.661.455
Satışların maliyeti (-)	21, 22	(432.263)	(4.797.356)
<b>Brüt kar</b>		<b>3.265.649</b>	<b>3.864.099</b>
Genel yönetim giderleri (-)	22	(4.234.012)	(3.686.877)
Pazarlama giderleri (-)	22	(1.177.399)	(1.386.132)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	23	5.659.258	10.964.439
Esas faaliyetlerden diğer giderler(-)	23	(2.745.038)	(3.598.672)
<b>Esas faaliyet karı</b>		<b>768.458</b>	<b>6.156.857</b>
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	24	1.217.292	559.093
<b>Finansman geliri/(gideri) öncesi faaliyet karı</b>		<b>1.985.750</b>	<b>6.715.950</b>
Finansman gelirleri	25	1.526.755	1.503.894
Finansman giderleri (-)	25	(3.195)	(16.982)
<b>Sürdürülen faaliyetlerden vergi öncesi kar</b>		<b>3.509.310</b>	<b>8.202.862</b>
<b>Sürdürülen faaliyetler vergi gideri</b>			
Dönem vergi geliri/(gideri)		-	-
<b>Sürdürülen faaliyetlerden dönem karı</b>		<b>3.509.310</b>	<b>8.202.862</b>
<b>Pay başına kar</b>			
Pay başına kazanç	26	0,0877	0,2051
<b>Diğer kapsamlı gelir/(gider)</b>			
<b>Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar</b>			
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kayıpları	14	(76.665)	(76.554)
<b>TOPLAM KAPSAMLI GELİR</b>		<b>3.432.645</b>	<b>8.126.308</b>

Takip eden açıklama ve dipnotlar bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

## YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

### 31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT 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 karı/(zararı)	Net dönem karı	
<b>1 Ocak 2019</b>	<b>40.000.000</b>	<b>91.456.689</b>	<b>9.427.834</b>	<b>(255.374)</b>	<b>5.228.249</b>	<b>(78.405.527)</b>	<b>8.202.862</b>	<b>75.654.733</b>
Transferler	-	-	-	-	-	8.202.862	(8.202.862)	-
Toplam kapsamlı dönem gelir/(gideri)	-	-	-	(76.665)	-	-	3.509.310	3.432.645
<i>Diğer kapsamlı gelir/(gider)</i>	-	-	-	(76.665)	-	-	-	(76.665)
Net dönem karı/(zararı)	-	-	-	-	-	-	3.509.310	3.509.310
<b>31 Aralık 2019</b>	<b>40.000.000</b>	<b>91.456.689</b>	<b>9.427.834</b>	<b>(332.039)</b>	<b>5.228.249</b>	<b>(70.202.665)</b>	<b>3.509.310</b>	<b>79.087.378</b>
<b>1 Ocak 2018</b>	<b>40.000.000</b>	<b>91.456.689</b>	<b>9.427.834</b>	<b>(178.820)</b>	<b>5.228.249</b>	<b>(79.720.402)</b>	<b>1.314.875</b>	<b>67.528.425</b>
Transferler	-	-	-	-	-	1.314.875	(1.314.875)	-
Toplam kapsamlı dönem gelir/(gideri)	-	-	-	(76.554)	-	-	8.202.862	8.126.308
<i>Diğer kapsamlı gelir/(gider)</i>	-	-	-	(76.554)	-	-	-	(76.554)
Net dönem karı/(zararı)	-	-	-	-	-	-	8.202.862	8.202.862
<b>31 Aralık 2018</b>	<b>40.000.000</b>	<b>91.456.689</b>	<b>9.427.834</b>	<b>(255.374)</b>	<b>5.228.249</b>	<b>(78.405.527)</b>	<b>8.202.862</b>	<b>75.654.733</b>

Takip eden açıklama ve dipnotlar bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

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

**31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT  
KONSOLİDE OLMAYAN NAKİT AKIŞ TABLOSU**

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

	Dipnot Referanslar	Bağımsız denetimden geçmiş 1 Ocak- 31 Aralık 2019	Bağımsız denetimden geçmiş 1 Ocak- 31 Aralık 2018
<b>A. İşletme faaliyetlerinden nakit akışları</b>		<b>(16.725.647)</b>	<b>(2.649.322)</b>
Dönem karı		3.509.310	8.202.862
<b>Dönem net karı/(zararı) mutabakatı ile ilgili düzeltmeler</b>		<b>(4.932.218)</b>	<b>(10.022.434)</b>
Amortisman ve itfa gideri ile ilgili düzeltmeler	11	66.263	72.385
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler		1.445.516	1.323.502
<i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar (iptali) ile ilgili düzeltmeler</i>	14	192.291	193.380
<i>Dava ve/veya ceza karşılıkları (iptali) ile ilgili düzeltmeler</i>	7	74.645	-
<i>Sektörel gereksinimler çerçevesinde ayrılan karşılıklar (iptali) ile ilgili düzeltmeler</i>		1.178.580	1.130.122
Faiz (gelirleri) ve giderleri ile ilgili düzeltmeler	25	(1.526.601)	(1.503.894)
Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer kayıpları (kazançları) ile ilgili düzeltmeler	10,23	(3.521.060)	(10.524.705)
Yatırım amaçlı gayrimenkullerin elden çıkarılmasından kaynaklanan kayıplar/(kazançlar) ile ilgili düzeltmeler	23	(1.044.869)	-
Kar/ (zarar) mutabakatı ile ilgili diğer düzeltmeler	23	(351.467)	610.278
<b>İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler</b>		<b>(12.576.562)</b>	<b>3.981.837</b>
Finansal yatırımlardaki azalış (artış)	5	(14.059.400)	2.043.035
Ticari alacaklardaki azalış (artış) ile ilgili düzeltmeler	7	1.247.319	(2.196.247)
Faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki azalış (artış) ile ilgili diğer düzeltmeler		533.283	612.054
Stoklardaki azalışlar (artışlar) ile ilgili düzeltmeler	8	(231.460)	4.346.383
Ticari borçlardaki artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler	7	(59.360)	182.302
Faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler		17.502	63.808
Ertelenmiş gelirlerdeki (müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerin dışında kalanlar) artış (azalış)		(24.446)	(1.069.498)
<b>Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları</b>		<b>(13.999.470)</b>	<b>2.162.265</b>
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar kapsamında yapılan ödemeler	14	-	(40.776)
Diğer nakit girişleri (çıkışları)		(2.726.177)	(4.770.811)
<b>B. Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları</b>		<b>16.415.241</b>	<b>(26.400)</b>
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları	11	(32.778)	(26.400)
Yatırım amaçlı gayrimenkul satımından kaynaklanan nakit Girişleri		16.448.019	-
<b>C. Finansman faaliyetlerinden nakit akışları</b>		<b>1.556.612</b>	<b>1.454.041</b>
Alınan faiz		1.556.612	1.454.041
<b>Nakit ve nakit benzerlerindeki net artış</b>		<b>1.246.206</b>	<b>(1.221.681)</b>
<b>Dönem başı nakit ve nakit benzerleri</b>	<b>4</b>	<b>6.896.081</b>	<b>8.117.762</b>
<b>Dönem sonu nakit ve nakit benzerleri</b>	<b>4</b>	<b>8.142.287</b>	<b>6.896.081</b>

Takip eden açıklama ve dipnotlar bu finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

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

**31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT  
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’da A.Ş.’de (“BİST”) işlem görmektedir. Şirket; SPK’nın faaliyet esasları, portföy yatırım politikaları ve yönetim sınırlamalarındaki düzenlemelerine ve ilgili mevzuata uymakla yükümlüdür. 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla, Şirket’in BİST’e kayıtlı %49 oranında hissesi mevcuttur ve Şirket’in hisselerinin çoğunluğunu elinde bulunduran hissedarlar ve hisse oranları aşağıdaki gibidir:

	<b>31 Aralık 2019 (%)</b>	<b>31 Aralık 2018 (%)</b>
Yapı ve Kredi Bankası A.Ş. <sup>(*)</sup>	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
	<b>100,00</b>	<b>100,00</b>

(\*) 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 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla çalışan sayısı 12 kişidir (31 Aralık 2018: 12 kişi).

**Finansal tabloların onaylanması**

31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla ve bu tarihte sona eren hesap dönemine ait olarak hazırlanan konsolide olmayan finansal tablolar, Yönetim Kurulu tarafından 31 Ocak 2020 tarihinde onaylanmıştır. Genel Kurul ve bazı düzenleyici kurumlar onaylanan konsolide olmayan finansal tabloları değiştirme yetkisine sahiptir.

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

**31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT  
KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN  
AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

**2. KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR**

**2.1 Sunuma ilişkin temel esaslar**

**2.1.1 Uygulanan muhasebe standartları**

İlişikteki 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.

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 konsolide olmayan finansal tabloları, bu karar çerçevesinde hazırlanmıştır.

*Muhasebe Esası:*

Şirket, konsolide olmayan finansal tablolarını Sermaye Piyasası Kurulu (“SPK”) tarafından getirilen raporlama yükümlülüğünü karşılamak üzere hazırlamıştır. Konsolide olmayan finansal tablolarda yer alan bağlı ortaklık, TMS 27 - Bireysel Finansal Tablolar, uyarınca maliyet bedelinden muhasebeleştirilmiştir (Bkz Dipnot 5). Şirket konsolide olmayan finansal tablolarının yanısıra, konsolide finansal tablolarını da TFRS’ye uygun olarak hazırlamış ve Şirket yönetimi konsolide finansal tabloları 31 Ocak 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, konsolide olmayan finansal tablolarını işletmenin sürekliliği ilkesine göre hazırlamıştır.

**2.1.4 İşlevsel ve raporlama para birimi**

Şirket’in 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.

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

**31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT  
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)**

**2.1.5 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.

**2.1.6 Finansal tabloların hazırlanış şekli**

İlişikteki yıl sonu 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 konsolide olmayan finansal tablolar KGK tarafından 15 Nisan 2019 tarihinde yayınlanan TFRS taksonomisine uygun olarak sunulmuştur.

**2.2 Muhasebe politikalarındaki değişiklikler**

**a. 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla yürürlükte olan yeni standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar:**

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

- a) TMS/TFRS’nin başlığı,
  - b) muhasebe politikası değişikliğinin varsa ilgili geçiş hükümlerine uygun olarak yapıldığı,
  - c) muhasebe politikasında değişikliğin açıklaması,
  - d) varsa geçiş hükümlerinin açıklaması,
  - e) varsa geçiş hükümlerinin ileriki dönemlere olabilecek etkileri,
  - f) mümkün olduğunca, cari ve sunulan her bir önceki dönem ile ilgili düzeltme tutarları:
    - i. etkilenen her bir finansal tablo kalemi için sunulmalı ve
    - ii. şirket için “TMS 33, Hisse Başına Kazanç”; standardı geçerliyse adi hisse ve seyreltilmiş hisse başına kazanç tutarları tekrar hesaplanmalıdır.
  - g) eğer mümkünse sunulmayan dönemlerden önceki dönemlere ait düzeltme tutarları ve
  - h) geçmişe dönük uygulama herhangi bir dönem veya dönemler için mümkün değilse bu duruma yol açan olaylar açıklanmalı ve muhasebe politikasındaki değişikliğin hangi tarihten itibaren ve ne şekilde uygulandığı açıklanmalıdır.
- **TFRS 9, “Finansal araçlar’daki değişiklikler”;** 1 Ocak 2019 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklik iki konuya açıklık getirmiştir: bir finansal varlığın sadece anapara ve anaparaya ilişkin faizi temsil edip etmediği dikkate alınırken, erken ödenen bedelin hem negatif hem de pozitif nakit akışları olabileceği ve itfa edilmiş maliyet ile ölçülen finansal bir yükümlülüğün, finansal tablo dışı bırakılma sonucu doğurmadan değiştirildiğinde, ortaya çıkan kazanç veya kaybın doğrudan kar veya zararda muhasebeleştirilmesi konusunu doğrulamaktadır. Kazanç veya kayıp, orijinal sözleşmeye dayalı nakit akışları ile orijinal etkin faiz oranından iskonto edilmiş değiştirilmiş nakit akışları arasındaki fark olarak hesaplanır. Bu, farkın TMS 39’dan farklı olarak enstrümanın kalan ömrü boyunca yayılarak muhasebeleştirilmesinin mümkün olmadığı anlamına gelmektedir.

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

**31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT  
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)**

- **TMS 28, "İştiraklerdeki ve iş ortaklıklarındaki yatırımlar'daki değişiklikler";** 1 Ocak 2019 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Şirketlerin özkaynak metodunu uygulamadığı uzun vadeli iştirak veya müşterek yönetime tabi yatırımlarını, TFRS 9 kullanarak muhasebeleştireceklerini açıklığa kavuşturmuştur.
- **TFRS 16, "Kiralama işlemleri";** 1 Ocak 2019 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. TFRS 15, 'Müşteri sözleşmelerinden hasılat' standardı ile birlikte erken uygulamaya izin verilmektedir. Bu yeni standart TMS 17 rehberliğinin yerini alır ve özellikle kiralayanlar açısından muhasebesinde geniş kapsamlı bir değişiklik yapar. TMS 17, kiralayanlar bir kiralama işlemine taraf olduklarında bu işlem için finansal kiralama (bilanço içi) ya da faaliyet kiralaması (bilanço dışı) ayrımı yapmayı zorunlu kılmaktaydı. Fakat TFRS 16'ya göre artık kiralayanlar kiralama sözleşmeleri için gelecekte ödeyecekleri kiralama yükümlülüklerini ve buna karşılık olarak da bir varlık kullanım hakkını bilançolarına yazmak zorunda olacaklardır. UMSK kısa dönemli kiralama işlemleri ve düşük değerli varlıklar için bir istisna öngörmüştür, fakat bu istisna sadece kiraya verenler açısından uygulanabilir. Kiraya verenler için muhasebe büyük ölçüde aynı kalmaktadır. TFRS 16'ya göre bir sözleşme belirli bir süre için belirli bir tutar karşılığında bir varlığın kullanım hakkını ve o varlığı kontrol etme hakkını içeriyorsa o sözleşme bir kiralama sözleşmesidir ya da kiralama işlemi içermektedir..
- **TFRS Yorum 23, "Vergi uygulamalarındaki belirsizlikler";** 1 Ocak 2019 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu yorum TMS 12 Gelir Vergileri standardının uygulamalarındaki bazı belirsizliklere açıklık getirmektedir. UFRS Yorum Komitesi daha önce vergi uygulamalarında bir belirsizlik olduğu zaman bu belirsizliğin TMS 12'ye göre değil TMS 37 'Karşılıklar, Koşullu Borçlar ve Koşullu Varlıklar' standardının uygulanması gerektiğini açıklığa kavuşturmuştu. TFRS Yorum 23 ise gelir vergilerinde belirsizlikler olduğu durumlarda ertelenmiş vergi hesaplamasının nasıl ölçüleceği ve muhasebeleştirileceği ile ilgili açıklama getirmektedir. Vergi uygulaması belirsizliği, bir şirket tarafından yapılan bir vergi uygulamasının vergi otoritesince kabul edilir olup olmadığının bilinmediği durumlarda ortaya çıkar. Örneğin, özellikle bir giderin indirim olarak kabul edilmesi ya da iade alınabilir vergi hesaplamasına belirli bir kalemin dahil edilip edilmemesiyle ilgili vergi kanunda belirsiz olması gibi. TFRS Yorum 23 bir kalemin vergi uygulamalarının belirsiz olduğu; vergilendirilebilir gelir, gider, varlık ya da yükümlülüğün vergiye esas tutarları, vergi gideri, alacağı ve vergi oranları da dahil olmak üzere her durumda geçerlidir.

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

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



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

**31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT  
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)**

- **TMS 19 ‘Çalışanlara Sağlanan Faydalar’, planda yapılan değişiklik, küçülme veya yerine getirme ile ilgili iyileştirmeler;** 1 Ocak 2019 ve sonrasında olan yıllık raporlama dönemleri için geçerlidir. Bu iyileştirmeler aşağıdaki değişiklikleri gerektirir:
  - Planda yapılan değişiklik, küçülme ve yerine getirme sonrası dönem için; cari hizmet maliyeti ve net faizi belirlemek için güncel varsayımların kullanılması,
  - Geçmiş dönem hizmet maliyetinin bir parçası olarak kar veya zararda muhasebeleştirme, ya da varlık tavanından kaynaklanan etkiyle daha önce finansal tablolara alınmamış olsa bile, fazla değerdeki herhangi bir azalmanın, yerine getirmedeki bir kazanç ya da zararın finansal tablolara alınması.
- b. **31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş olan standartlar ve değişiklikler:**
  - **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.
  - **TFRS 17, “Sigorta Sözleşmeleri”;** 1 Ocak 2021 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu standart, hali hazırda çok çeşitli uygulamalara izin veren TFRS 4’ün yerine geçmektedir. TFRS 17, sigorta sözleşmeleri ile isteğe bağlı katılım özelliğine sahip yatırım sözleşmeleri düzenleyen tüm işletmelerin muhasebesini temelden değiştirecektir.

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

**31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT  
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)**

**2.3 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, 31 Aralık 2018 ve 2019 yılı ilk üç çeyrek itibarıyla basit faiz yöntemini kullanmış olup, dördüncü çeyrek itibarıyla ise iç verime dayalı faiz yöntemine göre hesaplama yapmıştır.

**TFRS 15, "Müşteri Sözleşmelerinden Hasılat" standardına ilk geçiş**

Şirket, "TMS 18 Hasılat" standardının yerini alan "TFRS 15 Müşteri Sözleşmelerinden Hasılat" standardını 1 Ocak 2018 tarihinden başlayarak uygulamıştır. Bu kapsamda standardın ilk defa uygulanmasının geriye dönük bir etkisi olmadığından, finansal tablolarından herhangi bir kümülatif etki yöntemi düzeltmesi muhasebeleştirilmemiştir.

**TFRS 16, "Kiralama işlemleri"**

TFRS 16, kiralama işlemlerinin finansal tablolarda ne şekilde muhasebeleştirileceğine, ölçüleceğine ve dipnot gösterimi yapılacağına ilişkin hükümleri içermekte olup TMS 17 Kiralama İşlemleri standardının yerine geçecektir. Bu standart, kiracılar için, ilgili varlığın düşük değerli olması veya kira süresinin 12 aydan kısa olması durumları haricinde tek bir muhasebeleştirme yöntemi önermektedir. Kiraya verenler, kiralama işlemlerini mevcut standartta olduğu gibi finansal ve faaliyet kiralaması olarak sınıflamaya devam edecek olup, TFRS 16 kiraya verenler açısından TMS 17'deki hükümlere önemli değişiklikler getirmemektedir. Söz konusu değişikliğin Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerinde önemli bir etkisi bulunmamaktadır.

**2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti**

Konsolide olmayan finansal tabloların hazırlanmasında izlenen önemli muhasebe politikaları aşağıda özetlenmiştir:

**Nakit ve nakit benzeri değerler**

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

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

**31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT  
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)**

**2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)**

**İlişkili taraflar**

(a) Bir kişi veya bu kişinin yakın ailesinin bir üyesi, aşağıdaki durumlarda Şirket ile ilişkili sayılır:

Söz konusu kişinin,

- (i) Şirket üzerinde kontrol veya müşterek kontrol gücüne sahip olması durumunda,
- (ii) Şirket üzerinde önemli etkiye sahip olması durumunda,
- (iii) Şirket'in veya Şirket'in bir ana ortaklığının kilit yönetici personelinin bir üyesi olması durumunda.

b) Aşağıdaki koşullardan herhangi birinin mevcut olması halinde işletme Şirket ile ilişkili sayılır:

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

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

**Faiz gelir ve giderleri**

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

**Yabancı para işlemleri**

Dönem içinde gerçekleşen dövizli işlemler, işlem tarihlerinde geçerli olan döviz kurları üzerinden çevrilmiştir. Döviz dayalı parasal varlık ve yükümlülükler, dönem sonunda geçerli olan TCMB döviz alış kurları üzerinden TL'ye çevrilmiştir. Döviz dayalı parasal varlık ve yükümlülüklerin çevrimlerinden doğan kur kazancı veya zararları, kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosuna yansıtılmıştır. 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla ABD doları işlemlerinde kullanılan dönem sonu kuru 5,9402 TL, Avro işlemlerinde kullanılan dönem sonu kuru ise 6,6506 TL'dir (31 Aralık 2018: 1 ABD doları 5,2609 TL, 1 Avro 6,0280 TL).

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

**31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT  
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)**

**2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)**

**Ticari alacaklar**

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

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

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

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

**Stoklar**

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

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

**31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT  
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)**

**2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)**

**Maddi duran varlıklar**

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

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

	<b>Yıllar</b>
Binalar	41-42
Döşeme ve demirbaşlar	4-5
Özel maliyetler	2

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

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

**Yatırım amaçlı gayrimenkuller**

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

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

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

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

**31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT  
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)**

**2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)**

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

Yatırım amaçlı gayrimenkulün gerçeğe uygun değeri, gayrimenkulün geliştirilmesi veya kıymetinin artırılmasına yönelik gelecekteki yatırım harcamalarını ve söz konusu harcamalardan gelecekte elde edilecek yararları yansıtmaz.

Bir gayrimenkulün yatırım amaçlı gayrimenkul sınıfına transferi veya bu sınıftan transferi sadece ve sadece kullanımında bir değişiklik olduğu zaman yapılır, aşağıdaki şartlar gerçekleştiğinde transfer gerçekleştirilir:

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

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

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

# YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

## 31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT 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)

#### 2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)

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

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

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

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

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

#### Maddi olmayan duran varlıklar

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

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

**31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT  
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)**

**2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)**

**Ticari borçlar**

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

**Finansal varlıklar**

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

*(a) İtfa edilmiş maliyet bedelinden muhasebeleştirilen varlıklar*

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

*Değer düşüklüğü*

1 Ocak 2018 tarihinden önce yürürlükte olan TMS 39, “Finansal Araçlar: Muhasebeleştirme ve Ölçme” standardında yer alan “gerçekleşen kredi zararları modeli” yerine TFRS 9, “Finansal Araçlar” standardında “beklenen kredi zararları modeli” tanımlanmıştır. Beklenen kredi zararları, bir finansal aracın beklenen ömrü boyunca kredi zararlarının olasılıklarına göre ağırlıklandırılmış bir tahminidir. Beklenen kredi zararlarının hesaplamasında, geçmiş kredi zararı deneyimleri ile birlikte, Şirket’in geleceğe yönelik tahminleri de dikkate alınmaktadır.

**Finansal olmayan varlıklar**

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

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



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

**31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT  
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)**

**2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)**

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

**Çalışanlara sağlanan faydalar / kıdem tazminatları**

*Tanımlanan fayda planı*

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

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

Temel varsayım, her yıllık hizmet için belirlenen tavan karşılığının enflasyon ile orantılı olarak artmasıdır. Böylece uygulanan iskonto oranı enflasyonun beklenen etkilerinden arındırılmış gerçek oranı gösterir. 31 Aralık 2019 tarihli karşılığın hesaplamasında 1 Ocak 2020 tarihinden itibaren geçerli olan 6.730 TL tavan tutarı (1 Ocak 2019: 6.018 TL) kullanılmıştır.

*Tanımlanan katkı planı*

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

**Hasılat**

Şirket, 1 Ocak 2018 tarihi itibarıyla yürürlüğe giren TFRS 15, “Müşteri Sözleşmelerinden Hasılat Standardı” doğrultusunda aşağıda yer alan beş aşamalı model kapsamında hasılatı finansal tablolarında muhasebeleştirmektedir.

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

**31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT  
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)**

**2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)**

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

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

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

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

Şirket, satışı yapılan mal veya hizmetin kontrolünün müşteriye devrini değerlendirirken,

- a) Şirket'in mal veya hizmete ilişkin tahsil hakkına sahipliği,
- b) müşterinin mal veya hizmetin yasal mülkiyetine sahipliği,
- c) mal veya hizmetin zilyetliğinin devri,
- d) müşterinin mal veya hizmetin mülkiyetine sahip olmaktan doğan önemli risk ve getirilere sahipliği,
- e) müşterinin mal veya hizmeti kabul etmesi koşullarını dikkate alır.

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

*Gayrimenkulün satışı*

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

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

**31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT  
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)**

**2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)**

*Gayrimenkul kiralamalarından elde edilen kira gelirleri*

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

*Hizmet gelirleri*

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

*Faiz gelirleri*

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

**Banka kredileri**

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

**Borçlanma maliyetleri**

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

*Finansal araçların gerçeğe uygun değeri*

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

**Karşılıklar**

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

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

**31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT  
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)**

**2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)**

**Koşullu varlık ve yükümlülükler**

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

**Nakit akış raporlaması**

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

**Pay başına kar/zarar**

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

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

**Ödenmiş sermaye**

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

**Temettüleri**

Şirket, temettü gelirlerini ilgili temettüyü alma hakkı olduğu tarihte, finansal tablolara yansıtmaktadır. Temettü borçları kar dağıtımının bir unsuru olarak beyan edildiği dönemde yükümlülük olarak finansal tablolara yansıtılır.

**Raporlama tarihinden sonraki olaylar**

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

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

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

**31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT  
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)**

**2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti (Devamı)**

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

**Vergilendirme**

***Kurumlar vergisi***

5520 sayılı Kurumlar Vergisi Kanunu ("KVK") madde 5/1(d) (4)'e göre, gayrimenkul yatırım ortaklığından elde edilen kazançlar Kurumlar Vergisinden istisna tutulmuştur. Bu istisna ayrıca ara dönem Geçici Vergi için de uygulanmaktadır.

Şirket'in kurum kazancı Kurumlar Vergisi Kanunu'nun 5'inci maddesi gereğince Kurumlar Vergisi'nden istisna olduğundan ertelenmiş vergi hesaplanmamıştır.

**2.5 Önemli muhasebe değerlendirme, tahmin ve varsayımları**

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.

Yukarıda açıklanan muhasebe politikaları dışında 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**

**31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT  
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.

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 <sup>2</sup> değeri TL (tam)
Ankara Çankaya	"Pazar Yaklaşımı"	25 Aralık 2019	15.705
Elit Residence	"Pazar Yaklaşımı"	25 Aralık 2019	13.926
Kağıthane Ofis Park	"Pazar Yaklaşımı"	25 Aralık 2019	12.544
Levent Loft 2 (Bahçe)	"Pazar Yaklaşımı"	25 Aralık 2019	19.956

31 Aralık 2018 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 <sup>2</sup> değeri TL (tam)
Ankara Çankaya	"Pazar Yaklaşımı"	25 Aralık 2018	15.026
Extensa Bomonti	"Pazar Yaklaşımı"	25 Aralık 2018	9.170
Elit Residence	"Pazar Yaklaşımı"	25 Aralık 2018	13.029
Kağıthane Ofis Park	"Pazar Yaklaşımı"	25 Aralık 2018	11.358
Levent Loft 2 (Bahçe)	"Pazar Yaklaşımı"	25 Aralık 2018	17.971

**Ankara Çankaya Projesi Ticari Kısım**

Şirket, 31 Aralık 2019 ve 2018 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 metrekarelik alanda Şirket'in 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**

**31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT  
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)**

**Extensa Bomonti**

Şirket'in 2019 yılında İstanbul ili, Şişli İlçesi, Cumhuriyet Mahallesi, Gökkuşluğu Sokak No:15 adresinde yer alan 1.028 metrekarelik alandaki 9 adet daire katının tamamını satmasından dolayı raporlama tarihi itibarıyla söz konusu projede herhangi bir yatırımı bulunmamaktadır.

**Elit Residence**

Şirket, 31 Aralık 2019 ve 2018 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, 31 Aralık 2019 ve 2018 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, 31 Aralık 2019 ve 2018 tarihleri itibarıyla Levent Loft 2 (Bahçe)'yi yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırmıştır. İstanbul ili, Şişli İlçesi, Esentepe Mahallesi, Oto Caddesi No:4 adresinde 340 metrekarelik alanda 3 adet daireden oluşmaktadır.

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

- c) Şirket yönetimi, taşınan stok değerlerinin 2.956.583 TL'sini kısa vadeli olarak, 1.206.310 TL'sini ise uzun vadeli olarak değerlendirmektedir.

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

**31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT  
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)**

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. Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıkların detayları Not 14'te yer almaktadır.
- e) Varlıkların değer düşüklüğü, kayıtlı değerleri ile net gerçekleşebilir değer in karşılaştırılması yoluyla yapılmaktadır ve ilgili dipnotlarda açıklanmaktadır (Not 10).
- f) Şirket'in İstanbul İstanbul projesine ait taahhüt ile ilgili olarak finansal tablolarının da taahhüt gider karşılığı iskontolanarak giderleştirilmiştir (Not 12, 16).

**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**

31 Aralık 2019 ve 2018 tarihleri itibarıyla nakit ve nakit benzerleri detayları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Bankalar		
- Vadeli mevduat	8.194.186	6.979.380
- Vadesiz mevduat	12.470	11.081
<b>Finansal durum tablosunda yer alan toplam nakit ve nakde eşdeğer varlıklar</b>	<b>8.206.656</b>	<b>6.990.461</b>
Nakit ve nakde eşdeğer varlıkların faiz reeskontları	(64.369)	(94.380)
<b>Nakit akış tablosunda yer alan toplam nakit ve nakde eşdeğer varlıklar</b>	<b>8.142.287</b>	<b>6.896.081</b>

Banka mevduatları üzerinde herhangi bir blokaj bulunmamaktadır.



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

**31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT  
KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN  
AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

**4. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ (Devamı)**

**Vadesiz Mevduat**

31 Aralık 2019 ve 2018 tarihleri itibarıyla vadesiz mevduatların detayları aşağıdaki gibidir:

	<b>31 Aralık 2019</b>	<b>31 Aralık 2018</b>
TL	12.470	11.081
	<b>12.470</b>	<b>11.081</b>

**Vadeli Mevduat**

31 Aralık 2019 ve 2018 tarihleri itibarıyla vadeli mevduatların detayları aşağıdaki gibidir:

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

<b>31 Aralık 2018</b>	<b>Tutar (TL)</b>	<b>Nominal Faiz oranı (%)</b>	<b>Vade</b>
TL	5.121.835	23,60	11 Ocak 2019
TL	1.072.023	23,00	15 Ocak 2019
TL	610.087	23,60	7 Ocak 2019
TL	175.435	22,75	29 Ocak 2019
<b>Toplam</b>	<b>6.979.380</b>		

**5. FİNANSAL YATIRIMLAR**

31 Aralık 2019 ve 2018 tarihleri itibarıyla Şirket'in kısa vadeli finansal yatırımlarının detayları aşağıdaki gibidir:

**Kısa vadeli**

	<b>31 Aralık 2019</b>	<b>31 Aralık 2018</b>
Devlet Tahvili	11.495.857	-
Bono	3.529.629	966.086
	<b>15.025.486</b>	<b>966.086</b>

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

**31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT  
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>
<b>31 Aralık 2019</b>				
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
	<b>14.910.766</b>		<b>15.025.486</b>	

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

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

31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla, Şirket'in finansal yatırımlarının detayları aşağıdaki gibidir:

	<i>Maliyet</i>	<i>Vade tarihi</i>	<i>Defter değeri</i>	<i>Faiz oranı (%)</i>
<b>31 Aralık 2018</b>				
Bono (*)	955.740	1 Mart 2019	966.086	21,95
	<b>955.740</b>		<b>966.086</b>	

(\*) İlgili menkul kıymetin işlem tarihinden 31 Aralık 2018 tarihine kadar aktif bir piyasası oluşmadığı için gerçeğe uygun değerinin hesaplanmasında, BİST piyasa verileri baz alınmamış olup, alım tarihi de esas alınarak, bilanço tarihine kadar tahakkuk eden faiz geliri maliyet bedeline ilave edilmiştir.

31 Aralık 2019 ve 2018 tarihleri itibarıyla Şirket'in uzun vadeli finansal yatırımlarının detayları aşağıdaki gibidir:

**Uzun vadeli**

	<b>31 Aralık 2019</b>	<b>31 Aralık 2018</b>
YKS Tesis Yönetim Hizmetleri A.Ş.	205.341	205.341
	<b>205.341</b>	<b>205.341</b>

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.

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

**31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT  
KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN  
AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

**6. KISA VE UZUN VADELİ BORÇLANMALAR**

Bulunmamaktadır (31 Aralık 2018: Bulunmamaktadır).

**7. TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR**

31 Aralık 2019 ve 2018 tarihleri itibarıyla ticari alacakların detayları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
<b>Kısa vadeli ticari alacaklar</b>		
İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar		
- Alıcılar	200.328	173.847
- Alacak senetleri	328.500	1.273.750
- Alacak senetleri reeskontu	(14.393)	(60.617)
	<b>514.435</b>	<b>1.386.980</b>
Şüpheli ticari alacaklar karşılığı	(122.587)	(47.942)
<b>Kısa vadeli ticari alacaklar, net</b>	<b>391.848</b>	<b>1.339.038</b>

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
<b>Uzun vadeli ticari alacaklar</b>		
İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar		
- Alacak senetleri	1.040.250	1.368.800
- Alacak senetleri reeskontu	(244.418)	(549.661)
<b>Uzun vadeli ticari alacaklar, net</b>	<b>795.832</b>	<b>819.139</b>

31 Aralık 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla diğer alacakların detayları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
<b>Kısa vadeli diğer alacaklar</b>		
İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	823.891	558.244
	<b>823.891</b>	<b>558.244</b>

31 Aralık 2019 ve 2018 tarihleri itibarıyla ticari borçların detayları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
<b>Kısa vadeli ticari borçlar</b>		
İlişkili taraflara ticari borçlar	535.596	479.621
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar		
- Satıcılar	92.234	207.569
	<b>627.830</b>	<b>687.190</b>

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

**31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT  
KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN  
AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

**7. TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR (Devamı)**

31 Aralık 2019 ve 2018 tarihleri itibarıyla kısa vadeli diğer borçların detayları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
<b>Kısa vadeli diğer borçlar</b>		
İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar (*)	189.022	173.593
Diğer	5.484	5.407
	<b>194.506</b>	<b>179.000</b>

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

**8. STOKLAR**

31 Aralık 2019 ve 2018 tarihleri itibarıyla kısa ve uzun vadeli stokların detayları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
<b>Uzun vadeli stoklar</b>		
İlk madde ve malzeme (*)	1.206.310	974.850
<b>Kısa vadeli stoklar</b>		
Mamul (**)	2.956.583	2.956.583
	<b>4.162.893</b>	<b>3.931.433</b>

(\*) 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 parsel ile ilişkili 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 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla söz konusu avans ve ilave diğer ödemeleri projenin tahmini geri kazanabilir tarihinin 1 yıldan uzun olması sebebiyle uzun vadeli stoklar hesabına almıştır.

(\*\*) 31 Aralık 2019 itibarıyla Ankara Çankaya projesinde yer alan ve satılmayan konutlar mamuller altında sınıflanmaktadır. Söz konusu projenin satılmayan konut kısmının Şirket'in hissesine düşen payının geri kazanılabilir tutarı 3.415.000 TL'dir (31 Aralık 2018: 3.325.000 TL).

31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla stokların tutarı ve tahmini geri kazanım tarihleri aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2019	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	1.206.310	2022
		<b>4.162.893</b>	

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

**31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT  
KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN  
AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

**9. DİĞER DÖNEN VARLIKLAR**

31 Aralık 2019 ve 2018 tarihleri itibarıyla diğer dönen varlıkların detayları aşağıdaki gibidir:

	<b>31 Aralık 2019</b>	<b>31 Aralık 2018</b>
Katma değer vergisi (“KDV”) alacakları	783.475	1.666.406
	<b>783.475</b>	<b>1.666.406</b>

**10. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER**

31 Aralık 2019 ve 2018 tarihleri itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkul hareketleri aşağıdaki gibidir:

	<b>1 Ocak 2019</b>	<b>Çıkışlar</b>	<b>Gerçeğe uygun değer değişimi</b>	<b>31 Aralık 2019</b>
Ankara Çankaya Projesi				
Ticari Kısım	42.090.090	(5.973.150)	1.901.060	38.018.000
Levent Loft 2 (Bahçe)	6.110.000	-	675.000	6.785.000
Kağıthane Ofis Park	6.130.000	-	640.000	6.770.000
Elit Residence	4.430.000	-	305.000	4.735.000
Extensa Bomonti Apartman	9.430.000	(9.430.000)	-	-
	<b>68.190.090</b>	<b>(15.403.150)</b>	<b>3.521.060</b>	<b>56.308.000</b>

	<b>1 Ocak 2018</b>	<b>Çıkışlar</b>	<b>Gerçeğe uygun değer değişimi</b>	<b>31 Aralık 2018</b>
Ankara Çankaya Projesi				
Ticari Kısım	34.670.385	-	7.419.705	42.090.090
Extensa Bomonti Apartman	8.710.000	-	720.000	9.430.000
Kağıthane Ofis Park	5.355.000	-	775.000	6.130.000
Levent Loft 2 (Bahçe)	5.170.000	-	940.000	6.110.000
Elit Residence	3.760.000	-	670.000	4.430.000
	<b>57.665.385</b>	<b>-</b>	<b>10.524.705</b>	<b>68.190.090</b>

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

<b>Gayrimenkul adı</b>	<b>Değerleme yöntemi</b>	<b>Ekspertiz raporu tarihi</b>	<b>Rayiç değeri</b>
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
			<b>56.308.000</b>

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

**31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT  
KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN  
AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

**10. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER (Devamı)**

31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin rayiç bedelleri aşağıdaki gibidir:

Gayrimenkul adı	Değerleme yöntemi	Ekspertiz raporu tarihi	Rayiç değeri
Ankara Çankaya	"Pazar Yaklaşımı"	25 Aralık 2018	42.090.090
Extensa Bomonti Apartman	"Pazar Yaklaşımı"	25 Aralık 2018	9.430.000
Kağıthane Ofis Park	"Pazar Yaklaşımı"	25 Aralık 2018	6.130.000
Levent Loft 2 (Bahçe)	"Pazar Yaklaşımı"	25 Aralık 2018	6.110.000
Elit Residence	"Pazar Yaklaşımı"	25 Aralık 2018	4.430.000
			<b>68.190.090</b>

31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkuller üzerindeki toplam sigorta tutarı 4.739.887 TL'dir (31 Aralık 2018: 5.041.980 TL).

2019 yılı içinde, Şirket'in elinde bulundurduğu yatırım amaçlı gayrimenkullerden elde ettiği kira geliri 3.697.912 TL'dir (2018: 3.250.255 TL).

**11. MADDİ VE MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR**

**a) Maddi duran varlıklar**

	1 Ocak 2019	İlaveler	Çıkışlar	31 Aralık 2019
<b>Maliyet</b>				
Arsa ve binalar	2.050.930	-	-	2.050.930
Döşeme ve demirbaşlar	284.710	32.778	-	317.488
Özel maliyetler	49.700	-	-	49.700
	<b>2.385.340</b>	<b>32.778</b>	<b>-</b>	<b>2.418.118</b>
<b>Birikmiş amortisman</b>				
Arsa ve binalar	(728.831)	(49.419)	-	(778.250)
Döşeme ve demirbaşlar	(257.692)	(14.139)	-	(271.831)
Özel maliyetler	(49.700)	-	-	(49.700)
	<b>(1.036.223)</b>	<b>(63.558)</b>	<b>-</b>	<b>(1.099.781)</b>
<b>Net defter değeri</b>	<b>1.349.117</b>			<b>1.318.337</b>

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

**31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT  
KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN  
AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

**11. MADDİ VE MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR (Devamı)**

	<b>1 Ocak 2018</b>	<b>İlaveler</b>	<b>Çıkışlar</b>	<b>31 Aralık 2018</b>
<b>Maliyet</b>				
Arsa ve binalar	2.050.930	-	-	2.050.930
Döşeme ve demirbaşlar	266.810	17.900	-	284.710
Özel maliyetler	49.700	-	-	49.700
	<b>2.367.440</b>	<b>17.900</b>	<b>-</b>	<b>2.385.340</b>
<b>Birikmiş amortisman</b>				
Arsa ve binalar	(679.412)	(49.419)	-	(728.831)
Döşeme ve demirbaşlar	(240.769)	(16.923)	-	(257.692)
Özel maliyetler	(49.700)	-	-	(49.700)
	<b>(969.881)</b>	<b>(66.342)</b>	<b>-</b>	<b>(1.036.223)</b>
<b>Net defter değeri</b>	<b>1.397.559</b>			<b>1.349.117</b>

**b) Maddi olmayan duran varlıklar**

	<b>1 Ocak 2019</b>	<b>İlaveler</b>	<b>Çıkışlar</b>	<b>31 Aralık 2019</b>
<b>Maliyet</b>				
Haklar	18.635	-	-	18.635
Diğer maddi olmayan duran varlıklar	673.751	-	-	673.751
	<b>692.386</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>692.386</b>
<b>Birikmiş amortisman</b>				
Haklar	(18.635)	-	-	(18.635)
Diğer maddi olmayan duran varlıklar	(665.452)	(2.705)	-	(668.157)
	<b>(684.087)</b>	<b>(2.705)</b>	<b>-</b>	<b>(686.792)</b>
<b>Net defter değeri</b>	<b>8.299</b>			<b>5.594</b>

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

**31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT  
KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN  
AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

**11. MADDİ VE MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR (Devamı)**

	<b>1 Ocak 2018</b>	<b>İlaveler</b>	<b>Çıkışlar</b>	<b>31 Aralık 2018</b>
<b>Maliyet</b>				
Haklar	18.635	-	-	18.635
Diğer maddi olmayan duran varlıklar	665.251	8.500	-	673.751
	<b>683.886</b>	<b>8.500</b>	<b>-</b>	<b>692.386</b>
<b>Birikmiş amortisman</b>				
Haklar	(18.635)	-	-	(18.635)
Diğer maddi olmayan duran varlıklar	(659.409)	(6.043)	-	(665.452)
	<b>(678.044)</b>	<b>(6.043)</b>	<b>-</b>	<b>(684.087)</b>
<b>Net defter değeri</b>	<b>5.842</b>			<b>8.299</b>

**12. KARŞILIKLAR, ŞARTA BAĞLI VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER**

**Şarta bağlı varlık ve yükümlülükler**

31 Aralık 2019 ve 2018 tarihleri itibarıyla teminatlar ve taahhütler aşağıdaki gibidir:

	<b>31 Aralık 2019</b>	<b>31 Aralık 2018</b>
Alınan teminatlar	5.479.479	5.621.772
	<b>5.479.479</b>	<b>5.621.772</b>

**Verilen teminat mektupları**

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

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

- Kendi tüzel kişilikleri adına,
- Mali tablolarının hazırlanması sırasında tam konsolidasyon kapsamına dahil ettikleri ortaklıklar lehine,
- Olağan ticari faaliyetlerinin yürütülmesi amacıyla diğer 3. kişiler lehine vermiş oldukları TRİK'lerde herhangi bir sınırlamaya gidilmemesine,



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

**31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT  
KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN  
AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

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

Kurul kararının Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda ("KAP") yayımlandığı ilk günden itibaren Borsa şirketlerince, yukarıdaki (i) ve (ii) bentlerinde yer alan kategorilerden herhangi birisine girmeyen gerçek ve tüzel kişiler ile (iii) bendinde ifade edilen olağan ticari faaliyetlerin yürütülmesi amacı dışında 3. kişiler lehine TRİK verilmemesine ve mevcut durum itibarıyla söz konusu kişiler lehine verilmiş olan TRİK'lerin sıfır düzeyine indirilmesine karar verilmiştir. Şirket'in 31 Aralık 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla vermiş olduğu TRİK'ler aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
<b>Şirket tarafından verilen teminat, rehin, ipotek ve kefaletler (TRİK)'ler</b>		
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 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	-	-
	<b>1.000.000</b>	<b>1.000.000</b>

Şirket tarafından verilen TRİK'ler 31 Aralık 2019 ve 2018 tarihleri itibarıyla TL cinsindendir.

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

Şirket'in 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla davacı konumunda olduğu 15 adet, davalı olduğu 7 adet, müdahil olduğu 2 dava olmak üzere toplamda 24 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) 31 Aralık 2019 ve 2018 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.

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

**31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT  
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 Ankara (Bilkent) projesi ile ilgili olarak komşu parsel sahipleri tarafından Ankara Büyükşehir Belediyesi ve Çankaya Belediye Başkanlıklarına açılan ve Şirket'in müdâhil 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.

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 kararla 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 oluştuğu, 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.

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

**31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT  
KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN  
AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

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

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. Tüketici davalarından bir tanesi ile ilgili olarak 13 Mayıs 2015 tarihli duruşmaya, davacı tarafın katılmaması sebebiyle davanın açılmamış sayılmasına karar verilmiş ve karar kesinleşmiştir. Bir diğer tüketici davasında da hem tüketici mahkemesinde, hem de Yargıtay'da ret kararı alınarak dava lehimize 16 Haziran 2015 tarihinde kesinleşmiştir. Diğer bir tüketici davası da, feragat nedeni ile ret edilmiş olup ilgili karar 28 Kasım 2016 tarihinde kesinleşmiştir. Söz konusu açılan toplam tüketici dava sayısı on beş iken, gelinen aşamada toplamda dokuz adet tüketici davasının Şirket lehine sonuçlanması ile, dava sayısı altıya düşmüştür.

31 Aralık 2019 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 31 Aralık 2019 itibarıyla toplam 425.428 TL tutarında şarta bağlı yükümlülüğü bulunmaktadır. (31 Aralık 2018: 291.275 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.

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

**31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT  
KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN  
AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

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

Bozma sonrası yargılama devam etmektedir. Mahkeme tarafından bilirkişi incelemesi istenmiş olup, bilirkişiler tarafından mahallinde keşif incelemesi yapılarak, bilirkişi raporu düzenlenmiştir. Bilirkişi raporu, 28 Eylül 2019 tarihinde tebliğ edilmiş olup, Rapor kısmen aleyhe olduğundan gerek Çankaya Belediyesi, gerekse Şirket tarafından bilirkişi raporuna itiraz edilmiştir. Yapılan itirazlar sonucu, 24 Aralık 2019 tarihinde, Mahkeme tarafından ek bilirkişi raporu alınmasına dair ara karar oluşturulmuştur. Ek bilirkişi raporu beklenmektedir.

31 Aralık 2019 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 31 Aralık 2019 itibarıyla toplam 62.500 TL tutarında şarta bağlı yükümlülüğü bulunmaktadır (31 Aralık 2018: 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 2018: 127.618 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 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.

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

**31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT  
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 (gelen aşamada, en güncel hali ile 18 madde uygulaması sonrası 200 Ada 2 parsel; 18 madde uygulaması öncesinde ise 157 Ada 15 parsel) 6.828,89 m<sup>2</sup>'lik kısmı için İstanbul site yönetimine 28 Şubat 2018 tarihinde; geri kalan 2.163,09 m<sup>2</sup>'lik kısmı için ise Şirket'e 2 Mart 2018 tarihinde ilgili parselin satın alınmasına 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 satış yapılan ve toplam yüzölçümü 18 madde uygulaması sonrası 7.207,17 m<sup>2</sup> olan 200 Ada 2 parsel için 17.038.609 TL'lik bir yükümlülük doğmuştur. (31 Aralık 2018: 17.038.609 TL). Söz konusu tebligatların tebliğ tarihinden itibaren en geç 3 ay içinde satış bedelinin ödeme seçeneklerine göre ödenmesine başlanması gerektiğinden Şirket 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla toplam 7.496.988 TL ödemeyi gerçekleştirmiştir.

Şirket içverim oranı yöntemine göre bu yükümlülüğü iskontolayarak 7.339.136 TL tutarındaki karşılığı mali tablolarına yansıtmıştır (31 Aralık 2018: 8.831.227 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 m<sup>2</sup>'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 297.010 TL tutarında şarta bağlı yükümlülüğü bulunmaktadır (31 Aralık 2018: 197.284 TL).

Şirket'in 31 Aralık 2019 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 2018: 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 (31.12.2018: 2.450.000 TL).

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

**31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT  
KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN  
AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

**13. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR KAPSAMINDA BORÇLAR**

31 Aralık 2019 ve 2018 tarihleri itibarıyla Şirket’in çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçları aşağıdaki gibidir:

	<b>31 Aralık 2019</b>	<b>31 Aralık 2018</b>
Ödenecek vergi ve fonlar	73.401	68.884
Ödenecek sosyal güvenlik primleri	52.370	53.321
Personele borçlar	-	1.570
	<b>125.771</b>	<b>123.775</b>

**14. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALARA İLİŞKİN KARŞILIKLAR**

31 Aralık 2019 ve 2018 tarihleri itibarıyla Şirket’in çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıkları aşağıdaki gibidir:

	<b>31 Aralık 2019</b>	<b>31 Aralık 2018</b>
<b>Uzun vadeli yükümlülükler</b>		
Kıdem tazminatı karşılığı	648.582	457.366
İzin karşılığı	518.541	440.801
	<b>1.167.123</b>	<b>898.167</b>

**Kıdem tazminatı karşılığı**

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

31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla ödenecek kıdem tazminatı her hizmet yılı için bir aylık maaş üzerinden 6.380 TL (31 Aralık 2018: 5.434 TL) tavanına tabidir. Şirket’in kıdem tazminatı karşılığının hesaplanmasında 1 Ocak 2020 tarihinden itibaren geçerli olan 6.730 TL tavan tutarı dikkate alınmıştır. Kıdem tazminatı yükümlülüğü zorunluluk olmadığından dolayı herhangi bir fonlamaya tabi değildir. Kıdem tazminatı yükümlülüğü şirketin çalışanlarının emekli olmasından doğan gelecekteki olası yükümlülüğün bugünkü değerinin tahminine göre hesaplanır. TMS 19 “Çalışanlara Sağlanan Faydalar”, işletmenin yükümlülüklerini tanımlanmış fayda planları kapsamında aktüeryal değerlendirme yöntemleri kullanılarak hesaplanmasını öngörür. Toplam yükümlülüklerin hesaplanmasında kullanılan aktüeryal varsayımlar aşağıda belirtilmiştir. Aktüeryal kayıp / (kazanç) kapsamlı gelir tablosunda “Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler” içerisinde muhasebeleştirilmiştir.

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

**31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT  
KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN  
AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

**14. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALARA İLİŞKİN KARŞILIKLAR (Devamı)**

31 Aralık 2019 ve 2018 tarihleri itibarıyla kıdem tazminatı karşılığının hareketleri aşağıdaki gibidir:

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
<b>1 Ocak</b>	<b>457.366</b>	<b>320.913</b>
Faiz maliyeti	58.086	53.721
Hizmet maliyeti	56.465	46.954
Aktüeryal (kar)/zarar	76.665	76.554
Dönem içindeki ödemeler	-	(40.776)
<b>31 Aralık</b>	<b>648.582</b>	<b>457.366</b>

**15. ERTELENMİŞ GELİRLER**

31 Aralık 2019 ve 2018 tarihleri itibarıyla ertelenmiş gelirlerin detayları aşağıdaki gibidir:

	<b>31 Aralık 2019</b>	<b>31 Aralık 2018</b>
Kısa vadeli alınan sipariş avansları	-	24.446
	-	<b>24.446</b>

**16. DİĞER KISA VE UZUN VADELİ KARŞILIKLAR**

31 Aralık 2019 ve 2018 tarihleri itibarıyla Şirket'in kısa ve uzun vadeli karşılıkları altında bulunan diğer kısa ve uzun vadeli karşılıklarının detayı aşağıdaki gibidir:

	<b>31 Aralık 2019</b>	<b>31 Aralık 2018</b>
<b>Diğer kısa vadeli karşılıklar</b>		
İstanbul-İstanbul taahhüt gider karşılığı (Not 12)	2.494.532	2.495.536
Tapu gider karşılıkları (Not 12)	72.112	127.618
	<b>2.566.644</b>	<b>2.623.154</b>
<b>Diğer uzun vadeli karşılıklar</b>		
İstanbul - İstanbul taahhüt gider karşılığı (Not 12)	4.844.604	6.335.691
	<b>4.844.604</b>	<b>6.335.691</b>

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

**31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT  
KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN  
AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

**17. PEŞİN ÖDENMİŞ GİDERLER**

31 Aralık 2019 ve 2018 tarihleri itibarıyla Şirket'in peşin ödenmiş giderlerinin detayları aşağıdaki gibidir:

Peşin ödenmiş giderler	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Verilen avanslar	381.764	381.764
Peşin ödenmiş giderler	145.368	62.456
	<b>527.132</b>	<b>444.220</b>

**18. 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 2018: Bulunmamaktadır).

**19. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI**

31 Aralık 2019 ve 2018 tarihleri itibarıyla Şirket'in ilişkili taraf bakiyelerinin detayları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
<b>İlişkili taraflara borçlar</b>		
<b>Ortaklar</b>		
Yapı ve Kredi Bankası A.Ş.	477.805	433.276
<b>Bağlı Ortaklıklar</b>		
YKS Tesis Yönetim Hizmetleri A.Ş.	14.270	11.945
<b>Diğer İlişkili Kuruluşlar</b>		
Otokoç Otomotiv Ticaret ve Sanayi A.Ş.	21.474	20.366
Koç Holding A.Ş.	12.980	12.272
Koç Sistem Bilg. İlt. Hiz. A.Ş.	5.789	-
Opet Petrolcülük A.Ş.	3.178	1.715
Tanı Pazarlama İlt. Hiz. A.Ş.	100	47
	<b>535.596</b>	<b>479.621</b>

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
<b>Nakit ve nakit benzeri değerler</b>		
<b>Ortaklar</b>		
Yapı ve Kredi Bankası A.Ş.		
- Vadesiz mevduatlar	8.709	6.348
	<b>8.709</b>	<b>6.348</b>



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

**31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT  
KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN  
AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

**19. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)**

31 Aralık 2019 ve 2018 tarihleri sona eren hesap dönemlerine ait, Şirket'in ilişkili taraflarla yaptığı işlemlerin özeti aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
<b>İlişkili taraflara yapılan satışlar</b>		
Yapı ve Kredi Bankası A.Ş.	273.010	226.944
	<b>273.010</b>	<b>226.944</b>

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
<b>İlişkili taraflardan yapılan alımlar</b>		
<b>Ortaklar</b>		
Yapı ve Kredi Bankası A.Ş.	477.805	433.276
<b>Bağlı ortaklıklar</b>		
YKS Tesis Yönetim Hizmetleri A.Ş.	161.846	127.385
<b>Diğer ilişkili kuruluşlar</b>		
Otokoç Otomotiv Ticaret ve San. A.Ş.	225.366	215.482
Koç Sistem Bilgi İletişim Hizm. A.Ş.	95.089	96.231
Opet Petrolcülük A.Ş.	46.024	45.939
Divan Turizm İşletmeleri A.Ş.	6.986	5.629
Setur Servis Turistik A.Ş.	1.763	11.414
Rmk Classic Giyim Tekst. Tic. A.Ş.	1.500	-
Tanı Pazarlama İlt. Hiz. A.Ş.	895	444
Koç Holding	-	10.400
	<b>1.017.274</b>	<b>946.200</b>

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
<b>İlişkili taraflardan temettü gelirleri</b>		
YKS Tesis Yönetim Hizmetleri A.Ş.	367.133	313.621
	<b>367.133</b>	<b>313.621</b>

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
<b>İlişkili taraflardan elde edilen faiz ve değer artışı geliri</b>		
<b>Ortaklar</b>		
Yapı ve Kredi Bankası A.Ş.	681.571	94
	<b>681.571</b>	<b>94</b>

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

**31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT  
KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN  
AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

**19. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)**

**31 Aralık 2019      31 Aralık 2018**

**İlişkili taraflara faiz ve komisyon giderleri**

**Ortaklar**

Yapı ve Kredi Bankası A.Ş.

- Komisyon giderleri

20.007

17.646

**20.007**

**17.646**

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.

31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla Yönetim Kurulu üyelerine, genel müdür ve yardımcılarına sağlanan faydalar 1.657.965 TL'dir (31 Aralık 2018: 1.353.333 TL).

**20. ÖZKAYNAKLAR**

Şirket'in 31 Aralık 2019 ve 2018 tarihleri itibarıyla kayıtlı sermayesi aşağıda belirtilmiştir:

**31 Aralık 2019      31 Aralık 2018**

Kayıtlı sermaye limiti

100.000.000

100.000.000

Onaylanmış ve ödenmiş sermaye

40.000.000

40.000.000

Şirket'in 31 Aralık 2019 ve 2018 tarihleri itibarıyla ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir:

<b>Hissedarlar</b>	<b>31 Aralık 2019</b>		<b>31 Aralık 2018</b>	
	<b>Pay %</b>	<b>Tutar</b>	<b>Pay %</b>	<b>Tutar</b>
Yapı ve Kredi Bankası A.Ş. (*)	26,01	10.404.000	26,01	10.404.000
Koray Gayrimenkul ve Yatırım A.Ş.	7,79	3.116.000	7,79	3.116.000
Murat Koray	5,00	2.000.000	5,00	2.000.000
Selim Koray	5,00	2.000.000	5,00	2.000.000
Semra Turgut	5,00	2.000.000	5,00	2.000.000
Diğer	2,20	880.000	2,20	880.000
Diğer (Halka açık kısım)	49,00	19.600.000	49,00	19.600.000
<b>Toplam</b>	<b>100,00</b>	<b>40.000.000</b>	<b>100,00</b>	<b>40.000.000</b>
Sermaye düzeltmesi		91.456.689		91.456.689
<b>Toplam ödenmiş sermaye</b>		<b>131.456.689</b>		<b>131.456.689</b>

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

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

**31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT  
KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN  
AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

**20. ÖZKAYNAKLAR (Devamı)**

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

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

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

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

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

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

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

Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler önceki dönemlerin karından, kanun veya sözleşme kaynaklı zorunluluklar nedeniyle veya kar dağıtımındaki belli amaçlar (örneğin iştirak satış kazançlarından vergi avantajı elde edebilmek) için ayrılmış yedeklerdir. Bu yedekler, yasal kayıtlardaki tutarları üzerinden gösterilecek olup, TFRS çerçevesinde yapılan değerlemelerde ortaya çıkan farklılıklar geçmiş yıllar kar/zararıyla ilişkilendirilir. SPK'nın 2013/19 no'lu bülteninde belirtilen bu maddeye istinaden önceki dönem ve bu dönem yasal yedek rakamı da kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler rakamına ilave edilerek gösterilmiştir. Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla 5.228.249 TL'dir (31 Aralık 2018: 5.228.249 TL).

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

**31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT  
KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN  
AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

**20. ÖZKAYNAKLAR (Devamı)**

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

	<b>31 Aralık 2019</b>	<b>31 Aralık 2018</b>
Aktüeryal kazanç/(kayıp)	(332.039)	(255.374)
<b>Toplam</b>	<b>(332.039)</b>	<b>(255.374)</b>

**21. HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ**

31 Aralık 2019 ve 2018 tarihleri itibarıyla Şirket'in hasılat ve satışlarının maliyeti detayları aşağıdaki gibidir:

	<b>31 Aralık 2019</b>	<b>31 Aralık 2018</b>
Hasılat	3.697.912	8.661.455
Satışların maliyeti	(432.263)	(4.797.356)
<b>Brüt kar</b>	<b>3.265.649</b>	<b>3.864.099</b>

31 Aralık 2019 ve 2018 tarihleri itibarıyla Şirket'in satışlarının ve hizmet gelirlerinin detayları aşağıdaki gibidir:

	<b>31 Aralık 2019</b>	<b>31 Aralık 2018</b>
Kira gelirleri	3.697.912	3.250.255
Ticari mal ve mamul satışı	-	5.411.200
<b>Yurtiçi satışlar</b>	<b>3.697.912</b>	<b>8.661.455</b>

**22. NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER**

31 Aralık 2019 ve 2018 tarihleri itibarıyla Şirket'in satılan malın maliyeti, pazarlama, satış ve dağıtım giderleri ve genel yönetim giderlerinin niteliklerine göre dağılımı aşağıdaki gibidir:

**Satışların ve hizmetlerin maliyeti**

	<b>31 Aralık 2019</b>	<b>31 Aralık 2018</b>
Satılan mal maliyeti	-	(4.743.088)
Diğer	(432.263)	(54.268)
	<b>(432.263)</b>	<b>(4.797.356)</b>

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

**31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT  
KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN  
AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

**22. NİTELİKLERİNE GÖRE GİDERLER (Devamı)**

**Pazarlama giderleri**

	<b>31 Aralık 2019</b>	<b>31 Aralık 2018</b>
Personel giderleri	(822.334)	(781.358)
Vergi, resim ve harçlar	(110.784)	(182.085)
Kira giderleri	(60.171)	(74.548)
Reklam ilan giderleri	(58.370)	(20.110)
Danışmanlık giderleri	(32.001)	(95.111)
Seyahat giderleri	(21.293)	(21.539)
Elektrik giderleri	(14.407)	(20.995)
Aidat ve yönetim giderleri	(7.439)	(15.123)
Haberleşme giderleri	(4.248)	(38.322)
Su giderleri	(3.869)	(4.614)
Diğer	(42.483)	(132.327)
	<b>(1.177.399)</b>	<b>(1.386.132)</b>

**Genel yönetim giderleri**

	<b>31 Aralık 2019</b>	<b>31 Aralık 2018</b>
Personel giderleri	(2.814.227)	(2.436.317)
Danışmanlık giderleri	(880.188)	(829.899)
Kira giderleri	(123.610)	(137.704)
Amortisman giderleri	(121.543)	(72.385)
Vergi, resim ve harçlar	(102.543)	(87.336)
Haberleşme giderleri	(66.780)	(41.634)
Seyahat giderleri	(53.163)	(34.491)
Temizlik ve bakım giderleri	(6.450)	(6.387)
Su giderleri	(3.328)	(3.391)
Diğer	(62.180)	(37.333)
	<b>(4.234.012)</b>	<b>(3.686.877)</b>

**23. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER**

31 Aralık 2019 ve 2018 tarihleri itibarıyla Şirket'in esas faaliyetlerinden diğer gelirleri aşağıdaki gibidir:

	<b>31 Aralık 2019</b>	<b>31 Aralık 2018</b>
Yatırım amaçlı gayrimenkuller gerçeğe uygun değer değişimi (Not 10)	3.521.060	10.524.705
Yatırım amaçlı gayrimenkuller satış karı	1.044.869	-
Hurda satış karı <sup>(*)</sup>	553.865	-
Ticari alacak reeskont geliri	351.467	-
Konusu kalmayan karşılık	55.506	309.425
Diğer	132.491	130.309
	<b>5.659.258</b>	<b>10.964.439</b>

(\*) Şirket yıl içinde hurda niteliğindeki malzemelerin satışını gerçekleştirmiştir.

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

**31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT  
KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN  
AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

**23. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER (Devamı)**

31 Aralık 2019 ve 2018 tarihleri itibarıyla Şirket'in esas faaliyetlerinden diğer giderleri aşağıdaki gibidir:

	<b>31 Aralık 2019</b>	<b>31 Aralık 2018</b>
İstanbul-İstanbul taahhüt karşılık gideri (Not 16)	(1.234.086)	(1.505.144)
Satış sonrası giderler	(1.052.011)	(910.831)
Hukuki danışmanlık giderleri	(383.346)	(572.419)
Şüpheli alacak gideri (Not 7)	(74.645)	-
Ticari alacak reeskont gideri	-	(610.278)
Diğer	(950)	-
	<b>(2.745.038)</b>	<b>(3.598.672)</b>

**24. YATIRIM FAALİYETLERİNDEN GELİRLER**

31 Aralık 2019 ve 2018 tarihleri itibarıyla Şirket'in yatırım faaliyetlerinden gelirleri aşağıdaki gibidir:

<b>Yatırım faaliyetlerinden gelirler</b>	<b>31 Aralık 2019</b>	<b>31 Aralık 2018</b>
Menkul kıymet geliri	850.159	245.472
Temettü gelirleri	367.133	313.621
	<b>1.217.292</b>	<b>559.093</b>

**25. FİNANSMAN GELİRLERİ VE GİDERLERİ**

31 Aralık 2019 ve 2018 tarihleri itibarıyla Şirket'in finansman gelirleri ve giderlerinin detayları aşağıdaki gibidir:

<b>Finansman gelirleri</b>	<b>31 Aralık 2019</b>	<b>31 Aralık 2018</b>
Faiz geliri	1.526.601	1.503.894
Kur farkı geliri	154	-
	<b>1.526.755</b>	<b>1.503.894</b>
<b>Finansman giderleri</b>	<b>31 Aralık 2019</b>	<b>31 Aralık 2018</b>
Kur farkı gideri	(3.195)	(16.982)
	<b>(3.195)</b>	<b>(16.982)</b>

**26. PAY BAŞINA KAZANÇ**

31 Aralık 2019 ve 2018 tarihleri itibarıyla Şirket'in pay başına kazanç detayları aşağıdaki gibidir:

	<b>31 Aralık 2019</b>	<b>31 Aralık 2018</b>
Net dönem karı	3.509.310	8.202.862
Her biri 0,001 TL nominal değerli hisse sayısı	40.000.000	40.000.000
<b>Pay başına kazanç</b>	<b>0,0877</b>	<b>0,2051</b>

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

**31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT  
KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN  
AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

**27. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ**

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

**Kredi riski**

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

31 Aralık 2019 ve 2018 tarihi itibarıyla finansal araç türleri bakımından Şirket'in maruz kaldığı kredi risklerini gösteren tablolar aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2019					
	Ticari Alacaklar		Diğer alacaklar		Nakit ve nakit benzerleri ve finansal yatırımlar	
	İlişkili taraf	Diğer taraf	İlişkili taraf	Diğer taraf	İlişkili taraf	Diğer Taraf
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E)	-	1.187.680	-	860.004	8.709	23.223.433
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı						
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	-	1.187.680	-	860.004	8.709	23.223.433
B. Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan, aksi takdirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların defter değeri	-	-	-	-	-	-
C. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	-	-
- Teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri						
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	122.587	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	(122.587)	-	-	-	-
- Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-
- Net değer teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
E. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-	-

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

**31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT  
KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN  
AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

**27. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ  
(Devamı)**

	31 Aralık 2018					
	Ticari Alacaklar		Diğer alacaklar		Nakit ve nakit benzerleri ve finansal yatırımlar	
	İlişkili taraf	Diğer taraf	İlişkili taraf	Diğer taraf	İlişkili taraf	Diğer Taraf
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E)	-	2.158.177	-	593.268	6.348	7.950.199
- Azami riskin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı						
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	-	2.158.177	-	593.268	6.348	7.950.199
B. Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan, aksi takdirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların defter değeri	-	-	-	-	-	-
C. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri						
- Teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri						
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	47.942	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	(47.942)	-	-	-	-
- Net değerinin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-
- Net değerinin teminat, vs ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
E. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-	-

**Likidite riski**

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

Mevcut ve ilerideki muhtemel borç gereksinimlerinin fonlanabilme riski, yeterli sayıda ve yüksek kalitedeki kredi sağlayıcılarının erişilebilirliğinin sürekli kılınması suretiyle yönetilmektedir.



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

**31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT  
KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN  
AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

**27. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ  
(Devamı)**

31 Aralık 2019 ve 2018 tarihi itibarıyla Şirket'in finansal yükümlülüklerinden kaynaklanan likidite risklerini gösteren tablolar aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2019							
	DeFTER değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı	3 aya kadar	3 ay 1 yıl arası	1 yıl 5 yıl arası	5 yıl 10 yıl arası	Vadesiz
<b>Ticari borçlar</b>							
- İlişkili taraf	535.596	535.596	535.596	-	-	-	-
- Diğer taraf	92.234	92.234	92.234	-	-	-	-
Diğer yükümlülükler	7.731.525	9.934.011	392.390	2.726.177	6.815.444	-	-
<b>Toplam kaynaklar</b>	<b>8.359.355</b>	<b>10.561.841</b>	<b>1.020.220</b>	<b>2.726.177</b>	<b>6.815.444</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
31 Aralık 2018							
	DeFTER değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı	3 aya kadar	3 ay 1 yıl arası	1 yıl 5 yıl arası	5 yıl 10 yıl arası	Vadesiz
<b>Ticari borçlar</b>							
- İlişkili taraf	479.621	479.621	479.621	-	-	-	-
- Diğer taraf	207.569	207.569	207.569	-	-	-	-
Diğer yükümlülükler	9.261.620	12.698.191	430.393	2.726.177	9.541.621	-	-
<b>Toplam kaynaklar</b>	<b>9.948.810</b>	<b>13.385.381</b>	<b>1.117.583</b>	<b>2.726.177</b>	<b>9.541.621</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

**Yabancı para pozisyonu riski**

31 Aralık 2019 ve 2018 tarihleri itibarıyla Şirket'in elinde yabancı para cinsinden varlık ve yükümlülük bulunmaması sebebiyle yabancı para pozisyon riski bulunmamaktadır.

**Faiz oranı riski**

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

31 Aralık 2019 ve 2018 tarihi itibarıyla Şirket'in faiz oranına duyarlı finansal araçlarını gösteren tablo aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
<b>Sabit faizli finansal araçlar</b>		
Finansal varlıklar	15.025.486	966.086

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

**31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT  
KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN  
AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

**27. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ  
(Devamı)**

***Sermaye yönetimi***

Şirket, sermayesini ve alınan kredileri en iyi getiri sağlayacak şekilde yönetmeye çalışmaktadır. Şirket yönetimi finansal riskleri azaltan, Şirket'in kredibilitesini yükseltici, Şirket'in devamlılığını, büyümesini ve karlılığını arttırıcı politikalar belirler ve izler. Şirket sermaye yapısı söz konusu politikaları destekleyici seviyede olmalıdır. Şirket yönetimi sermaye ihtiyacının karşılanması ile ilgili gerekli önlemleri alır. 31 Aralık 2019 ve 2018 tarihleri itibarıyla amaçlarda, politikalarda ve süreçlerde bir değişiklik yapılmamıştır.

Sermaye yapısını korumak veya yeniden düzenlemek için Şirket ortaklara ödenen temettü tutarını SPK'nın temettü ile ilgili hükümlerine uygun şekilde değiştirebilir, sermayeyi hissedarlara iade edebilir, yeni hisseler çıkarabilir ve borçlanmayı azaltmak için varlıklarını satabilir.

**Finansal araçların gerçeğe uygun değeri**

Gerçeğe uygun (rayiç) değer, piyasa katılımcıları arasında ölçüm tarihinde olağan bir işlemde, bir varlığın satışından elde edilecek veya bir borcun devrinde ödenecek fiyattır.

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

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

***Finansal varlıklar***

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

***Finansal yükümlülükler***

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

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

**31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT  
KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN  
AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

**27. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ  
(Devamı)**

**Finansal olmayan varlıklar**

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

**Yatırım amaçlı gayrimenkuller**

31 Aralık 2019 ve 2018 tarihi itibarıyla Şirket'in gerçeğe uygun değeri pazar yaklaşımı yöntemiyle hesaplanan yatırım amaçlı gayrimenkullerin duyarlılık analizi aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2019	Emsal kira/ m <sup>2</sup> bedeli	Duyarlılık analizi	Gerçeğe uygun değer üzerindeki kar etkisi	Gerçeğe uygun değer üzerindeki zarar etkisi
Ankara Çankaya	15.705	% 10	3.801.800	(3.801.800)
Kağıthane Ofis Park	12.544	% 10	677.000	(677.000)
Levent Loft 2 (Bahçe)	19.956	% 10	678.500	(678.500)
Elit Residence	13.926	% 10	473.500	(473.500)

  

31 Aralık 2018	Emsal kira/ m <sup>2</sup> bedeli	Duyarlılık analizi	Gerçeğe uygun değer üzerindeki kar etkisi	Gerçeğe uygun değer üzerindeki zarar etkisi
Ankara Çankaya	15.026	% 10	4.209.009	(4.209.009)
Extensa Bomonti Apartman	9.170	% 10	943.000	(943.000)
Kağıthane Ofis Park	11.358	% 10	613.000	(613.000)
Levent Loft 2 (Bahçe)	17.971	% 10	611.000	(611.000)
Elit Residence	13.029	% 10	443.000	(443.000)

**Gerçeğe uygun değer ölçümleri:**

Şirket'in gerçeğe uygun değere ilişkin sınıflandırmaları aşağıdaki şekilde gibidir:

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

**Seviye 2:** 1 inci seviyede yer alan kayıtlı fiyatlar dışında kalan ve varlıklar ya da borçlar açısından doğrudan (fiyatlar aracılığıyla) ya da dolaylı olarak (fiyatlardan türetilmek suretiyle) gözlemlenebilir nitelikteki veriler.

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

	31 Aralık 2019	Seviye 1	Seviye 2	Seviye 3
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	56.308.000	-	56.308.000	-

  

	31 Aralık 2018	Seviye 1	Seviye 2	Seviye 3
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	68.190.090	-	68.190.090	-

31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla Şirket'in tüm yatırım amaçlı gayrimenkullerinin değerlemesinde pazar yaklaşımı yöntemi kullanılmıştır.

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

**31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT  
KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN  
AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

**28. BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR**

Bulunmamaktadır.

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

Bulunmamaktadır.

**EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ**

31 Aralık 2019 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	31 Aralık 2019 (TL)	31 Aralık 2018 (TL)
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(b)	23.232.142	7.956.547
B	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(a)	61.735.182	73.434.148
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)	-	-
	<b>Diğer Varlıklar</b>		3.441.191	4.930.120
D	<b>Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)</b>	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 3/(p)	88.613.856	86.526.156
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	79.087.378	75.654.733
	<b>Diğer Kaynaklar</b>		9.526.478	10.871.423
D	<b>Toplam Kaynaklar</b>	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 3/(p)	88.613.856	86.526.156
	Konsolide Olmayan (Bireysel) Diğer Finansal Bilgiler	İlgili Düzenleme	31 Aralık 2019 (TL)	31 Aralık 2018 (TL)
	Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 yıllık Gayrimenkul Ödemeleri İçin Tutulan Kısımları	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(b)	-	-
A	Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat /Özel Cari-Katılma Hesabı Ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(b)	8.206.656	6.990.461
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	İşletmecisi 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)	7.108.779	5.122.483

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

**31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL  
TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

**EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ (Devamı)**

	Portföy Sınırlamaları	İlgili Düzenleme	Hesaplama	Asgari/Azami Oran	31 Aralık 2019 (TL)	31 Aralık 2018 (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	<b>0,00%</b>	0,00%
2	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(a),(b)	(B+A1)/D	Asgari %51	<b>69,67%</b>	84,87%
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(b)	(A+C-A1)/D	Azami %49	<b>26,45%</b>	9,43%
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	<b>0,00%</b>	0,00%
5	Atıl Tutulan Arsa/Araziler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(e)	B2/D	Azami %20	<b>%0,00</b>	%0,00
6	İşletmeci Şirkete İştirak	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 28	C2/D	Azami %10	<b>0,23%</b>	0,24%
7	Borçlanma Sınırı	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 31	(E+F+G+H+J)/İ	Azami %500	<b>1,26%</b>	1,32%
8	Vadeli/Vadesiz TL/Döviz	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 22/(e)	(A2-A1)/D	Azami %10	<b>9,26%</b>	8,08%
9	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 22/(l)	L/D	Azami %10	<b>8,02%</b>	5,92%

.....