

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

**1 OCAK – 30 EYLÜL 2019 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLAR**

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İçindekiler

Sayfa

Ara dönem özet konsolide finansal durum tablosu	1-2
Ara dönem özet konsolide kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu	3
Ara dönem özet konsolide özkaynaklar değişim tablosu	4
Ara dönem özet konsolide nakit akış tablosu	5
Ara dönem özet konsolide finansal tablolara ait açıklayıcı dipnotlar	6-34

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 EYLÜL 2019 TARİHİ İTİBARIYLA****ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU (BİLANÇO)**

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

		Bağımsız denetimden geçmemiş	Bağımsız denetimden geçmiş
	Dipnot Referansları	Cari dönem 30 Eylül 2019	Önceki dönem 31 Aralık 2018
VARLIKLAR			
Dönen varlıklar		28.722.646	21.307.993
Nakit ve nakit benzerleri	4	9.923.004	7.947.707
Ticari alacaklar			
- İlişkili taraflardan ticari alacaklar	7, 18	213.414	520.186
- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	7	5.147.523	5.802.287
Diğer alacaklar			
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	8	412.081	240.864
Stoklar	9	2.956.583	2.956.643
Finansal yatırımlar	5	7.336.534	966.086
Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar	17	656.009	607.416
Peşin ödenmiş giderler		682.415	600.398
Diğer dönen varlıklar	10	1.395.083	1.666.406
Duran varlıklar		64.825.581	71.988.781
Ticari alacaklar			
- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	7	779.836	819.139
Diğer alacaklar			
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	8	400.054	373.407
Stoklar	9	1.159.264	974.850
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	11	60.785.090	68.190.090
Maddi duran varlıklar	12	1.468.966	1.415.381
Maddi olmayan duran varlıklar	13	25.911	23.570
Peşin ödenmiş giderler		23.258	23.258
Ertelenmiş vergi varlığı	17	183.202	169.086
Toplam varlıklar		93.548.227	93.296.774

Takip eden dipnotlar, özet konsolide finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 EYLÜL 2019 TARİHİ İTİBARIYLA****ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU (BİLANÇO)**

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

	Dipnot Referansları	Bağımsız denetimden geçmemiş Cari dönem 30 Eylül 2019	Bağımsız denetimden geçmiş Önceki dönem 31 Aralık 2018
KAYNAKLAR			
Kısa vadeli yükümlülükler		7.657.431	6.855.117
Kısa vadeli borçlanmalar	6	-	-
Ticari borçlar			
- İlişkili taraflara borçlar	7, 18	459.939	494.650
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	7	2.816.390	2.240.019
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	15	1.007.384	949.424
Diğer borçlar			
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	8	230.630	287.795
Ertelenmiş gelirler (müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerin dışında kalanlar)		502.540	260.075
Kısa vadeli karşılıklar			
- Diğer kısa vadeli karşılıklar	16	2.640.548	2.623.154
Uzun vadeli yükümlülükler		8.021.034	8.378.860
Uzun vadeli borçlanmalar	6	-	-
Diğer borçlar			
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	8	369.362	360.613
Uzun vadeli karşılıklar			
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar		1.825.867	1.682.556
- Diğer uzun vadeli karşılıklar	16	5.825.805	6.335.691
Özkaynaklar		77.869.762	78.062.797
Ana ortaklığa ait özkaynaklar		76.794.687	77.084.385
Ödenmiş sermaye		40.000.000	40.000.000
Sermaye düzeltme farkları		91.449.175	91.449.175
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler			
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları (kayıpları)		(764.720)	(742.737)
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler		5.228.249	5.228.249
Geçmiş yıllar karları veya zararları		(58.850.302)	(67.315.219)
Net dönem karı veya zararı		(267.715)	8.464.917
Kontrol gücü olmayan paylar		1.075.075	978.412
Toplam kaynaklar		93.548.227	93.296.774

Takip eden dipnotlar, özet konsolide finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2019 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU

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

		Bağımsız denetimden geçmemiş	Bağımsız denetimden geçmemiş	Bağımsız denetimden geçmemiş	Bağımsız denetimden geçmemiş
	Dipnot referansları	1 Ocak - 30 Eylül 2019	1 Temmuz - 30 Eylül 2019	1 Ocak - 30 Eylül 2018	1 Temmuz - 30 Eylül 2018
Kar veya zarar kısmı					
Hasılat		34.627.704	12.361.127	31.341.926	10.209.490
Satışların maliyeti (-)		(27.144.691)	(10.123.203)	(24.101.260)	(7.800.836)
Brüt kar (zarar)		7.483.013	2.237.924	7.240.666	2.408.654
Genel yönetim giderleri (-)		(7.202.667)	(1.990.658)	(6.262.733)	(2.009.471)
Pazarlama giderleri (-)		(742.072)	(189.786)	(933.409)	(231.433)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	19	1.022.827	604.715	249.843	48.965
Esas faaliyetlerden diğer giderler(-)	19	(2.073.274)	(532.588)	(1.192.659)	(171.611)
Esas faaliyet karı/(zararı)		(1.512.173)	129.607	(898.292)	45.104
Yatırım faaliyetlerinden gelirler		909.808	345.416	288.682	72.592
Finansman geliri (gideri) öncesi faaliyet karı/(zararı)		(602.365)	475.023	(609.610)	117.696
Finansman gelirleri	20	1.212.861	433.010	1.289.987	538.010
Finansman giderleri (-)	20	(4.035)	(3.195)	(14.279)	(7.191)
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi karı/(zararı)		606.461	904.838	666.098	648.515
Sürdürülen faaliyetler vergi gideri	17	(373.101)	(136.416)	(313.262)	(130.499)
Dönem vergi gideri	17	(360.852)	(84.538)	(324.976)	(120.370)
Ertelenmiş vergi geliri	17	(12.249)	(51.878)	11.714	(10.129)
Sürdürülen faaliyetler dönem karı / (zararı)		233.360	768.422	352.836	518.016
Dönem karı/(zararı)		233.360	768.422	352.836	518.016
Dönem karının/(zararının) dağılımı					
Kontrol gücü olmayan paylar		501.075	245.863	524.507	220.942
Ana ortaklık payları		(267.715)	(522.559)	(171.671)	(297.074)
Pay başına kar/(zarar)					
Sürdürülen faaliyetlerden pay başına kazanç/(zarar)		(0,0067)	0,0131	(0,0043)	0,0074
Diğer kapsamlı gelir/(gider)					
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar		(73.660)	(179.907)	(92.297)	32.066
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları/(kayıpları)		(100.025)	(224.707)	(102.972)	41.670
Ertelenmiş vergi (gideri) geliri		26.365	44.800	10.675	(9.604)
Toplam kapsamlı gelir/(gider)		159.700	588.515	260.539	550.082
Toplam kapsamlı gelirin / (giderin) dağılımı					
Kontrol gücü olmayan paylar		449.398	158.054	503.584	239.766
Ana ortaklık payları		(289.698)	(430.461)	(243.045)	(310.316)

Takip eden dipnotlar, özet konsolide finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

1 OCAK – 30 EYLÜL 2019 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU

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

		Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelir/giderler		Birikmiş karlar/(zararlar)					
	Sermaye	Sermaye enflasyon düzeltmesi	Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazanç/ (kayıpları)	Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	Geçmiş yıllar zararları	Net dönem karı/(zararı)	Ana ortaklığa ait öz kaynaklar	Kontrol gücü olmayan paylar	Toplam Öz kaynaklar
1 Ocak 2019	40.000.000	91.449.175	(742.737)	5.228.249	(67.315.219)	8.464.917	77.084.385	978.412	78.062.797
Transferler	-	-	-	-	8.464.917	(8.464.917)	-	-	-
Kar payları	-	-	-	-	-	-	(21.983)	(352.735)	(352.735)
Diğer kapsamlı gelir (gider)	-	-	(21.983)	-	-	-	(21.983)	(51.677)	(73.660)
Net dönem karı (zararı)	-	-	-	-	-	(267.715)	(267.715)	501.075	233.360
Toplam kapsamlı gelir (gider)	-	-	(21.983)	-	-	(267.715)	(289.698)	449.398	159.700
30 Eylül 2019	40.000.000	91.449.175	(764.720)	5.228.249	(58.850.302)	(267.715)	76.794.687	1.075.075	77.869.762
1 Ocak 2018	40.000.000	91.449.175	(336.079)	5.228.249	(69.017.245)	1.702.026	69.026.126	1.033.874	70.060.000
Transferler	-	-	-	-	1.702.026	(1.702.026)	-	-	-
Kar payları	-	-	-	-	-	-	-	(301.322)	(301.322)
Diğer kapsamlı gelir (gider)	-	-	(71.374)	-	-	-	(71.374)	(20.923)	(92.297)
Net dönem karı (zararı)	-	-	-	-	-	(171.671)	(171.671)	524.507	352.836
Toplam kapsamlı gelir (gider)	-	-	(71.374)	-	-	(171.671)	(243.045)	503.584	260.539
30 Eylül 2018	40.000.000	91.449.175	(407.453)	5.228.249	(67.315.219)	(171.671)	68.783.081	1.236.136	70.019.217

Takip eden dipnotlar, özet konsolide finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**1 OCAK – 30 EYLÜL 2019 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK
ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOSU**

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

		Bağımsız denetimden geçmemiş	Bağımsız denetimden geçmemiş
	Dipnot Referansları	Cari dönem 1 Ocak- 30 Eylül 2019	Önceki dönem 1 Ocak- 30 Eylül 2018
A. İşletme faaliyetlerinden nakit akışları		(6.760.171)	(3.759.819)
Dönem karı/(zararı)		233.360	352.836
Dönem net karı/(zararı) mutabakatı ile ilgili düzeltmeler		(343.046)	(1.065.283)
Amortisman ve itfa gideri ile ilgili düzeltmeler	12, 13	82.380	82.304
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler		1.271.696	(178.655)
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar (iptali) ile ilgili düzeltmeler		401.100	82.450
Sektörel gereksinimler çerçevesinde ayrılan karşılıklar (iptali) ile ilgili düzeltmeler		870.596	(261.105)
Faiz (gelirleri) ve giderleri ile ilgili düzeltmeler	20	(1.211.655)	(1.282.194)
Vergi (geliri) gideri ile ilgili düzeltmeler	17	373.101	313.262
Yatırım amaçlı gayrimenkullerin elden çıkarılmasından kaynaklanan kayıplar (kazançlar) ile ilgili düzeltmeler	19	(609.851)	-
Kar/(zarar) mutabakatı ile ilgili diğer düzeltmeler	19	(248.717)	-
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler		(4.520.135)	904.815
Finansal yatırımlardaki azalış (artış)		(6.370.447)	1.095.327
Ticari alacaklardaki azalış (artış) ile ilgili düzeltmeler		1.249.555	(1.603.682)
Faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki azalış (artış) ile ilgili düzeltmeler		(586.703)	142.660
Stoklardaki azalışlar (artışlar) ile ilgili düzeltmeler		393.791	1.448.743
Ticari borçlardaki artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler		541.660	(461.679)
Faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler		9.544	580.416
Ertelenmiş gelirlerdeki (müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerin dışında kalanlar) artış (azalış)		242.465	(296.970)
Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları		(4.629.821)	192.368
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar kapsamında yapılan ödemeler		(357.816)	(78.748)
Vergi iadeleri (ödemeleri)		(409.445)	(465.717)
Diğer nakit girişleri (çıkışları)		(1.363.089)	(3.407.722)
B. Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları		7.876.547	(77.418)
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların satışından kaynaklanan nakit girişleri	12, 13	2.476	-
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları	12, 13	(140.780)	(77.418)
Yatırım amaçlı gayrimenkul satımından kaynaklanan nakit girişleri		8.014.851	-
C. Finansman faaliyetlerinden nakit akışları		875.549	910.786
Ödenen Temettüler		(352.735)	(301.322)
Alınan faiz		1.228.284	1.212.108
Nakit ve nakit benzerlerindeki net artış		1.991.925	(2.926.451)
Dönem başı nakit ve nakit benzerleri	4	7.853.327	10.539.204
Dönem sonu nakit ve nakit benzerleri	4	9.845.252	7.612.753

Takip eden dipnotlar, özet konsolide finansal tabloların tamamlayıcı parçasını oluştururlar.

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2019 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

1. Grup'un organizasyonu ve faaliyet konusu

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

Şirket, Sermaye Piyasası Kurulu'na ("SPK") kayıtlıdır ve hisseleri 1998 yılından beri Borsa İstanbul A.Ş.'de ("BİST") işlem görmektedir. Şirket; SPK'nın faaliyet esasları, portföy yatırım politikaları ve yönetim sınırlamalarındaki düzenlemelerine ve ilgili mevzuata uymakla yükümlüdür. 30 Eylül 2019 tarihi itibarıyla, Grup'un BİST'e kayıtlı %49 oranında hissesi mevcuttur ve Grup'un hisselerinin çoğunluğunu elinde bulunduran hissedarlar ve hisse oranları aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2019 (%)	31 Aralık 2018 (%)
Yapı ve Kredi Bankası A.Ş. (*)	26,01	26,01
Koray Gayrimenkul ve Yatırım A.Ş.	7,79	7,79
Murat KORAY	5,00	5,00
Selim KORAY	5,00	5,00
Semra TURGUT	5,00	5,00
Diğer	2,20	2,20
Diğer (Halka açık kısım)	49,00	49,00
	100,00	100,00

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

Grup, Yapı ve Kredi Bankası A.Ş. ile Koray Grubu tarafından birlikte kontrol edilen ortaklıktır.

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

Grup'un 30 Eylül 2019 tarihi itibarıyla ortalama çalışan sayısı 265 kişidir (31 Aralık 2018: 277 kişi).

Grup'un ana faaliyet konusu gayrimenkul yönetimi hizmetleri sunmaktır ve ayrıca bağlı ortaklıklarından YKS Tesis Yönetim Hizmetleri A.Ş. tarafından bina yönetimi hizmeti sunmaktır.

Finansal tabloların onaylanması

30 Eylül 2019 tarihi itibarıyla ve bu tarihte sona eren ara hesap dönemine ait olarak hazırlanan özet konsolide finansal tablolar, Yönetim Kurulu tarafından 31 Ekim 2019 tarihinde onaylanmıştır. Genel Kurul ve belirli düzenleyici kurumlar onaylanan özet konsolide finansal tabloları değiştirme yetkisine sahiptir.

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2019 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. Özet konsolide finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar

2.1 Sunuma ilişkin temel esaslar

2.1.1 Uygulanan muhasebe standartları

İlişikteki ara dönem özet konsolide finansal tablolar, Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK") 13 Haziran 2013 tarih ve 28676 sayılı Resmi Gazete'de 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 ("KGGK") tarafından yayımlanan Türkiye Finansal Raporlama Standartları ile bunlara ilişkin ek ve yorumları ("TFRS") uygularlar.

Grup, TMS 34 "Ara dönem finansal raporlama standardına" uygun olarak ara dönem finansal tablolarını tam set veya özet olarak hazırlamakla serbesttir. Grup bu çerçevede, ara dönemlerde özet finansal tablo hazırlamayı tercih etmiştir.

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

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

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

2.1.2 Konsolidasyon esasları

- (a) Ara dönem özet konsolide finansal tablolar ana ortaklık Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı ve Bağlı Ortaklıkları'nın (hepsi birlikte "Grup" olarak adlandırılmıştır) aşağıdaki (b)'den (d)'nin sonuna kadar olan maddelerde belirtilen esaslara göre hazırlanan hesaplarını kapsamaktadır. Konsolidasyona dâhil edilen şirketlerin finansal tablolarının hazırlanması sırasında, yasal kayıtlarına Tebliğ'e uygunluk ve Grup tarafından uygulanan muhasebe politikalarına ve sunum biçimlerine uyumluluk açısından gerekli düzeltme ve sınıflandırmalar yapılmıştır.
- (b) Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı (a) doğrudan ve/veya dolaylı olarak kendisine ait olan hisseler neticesinde şirketlerdeki hisselerle ilgili oy kullanma hakkının %50'den fazlasını kullanma yetkisi kanalıyla; ve (b) bağlı ortaklıklarıyla olan ilişkisinden dolayı değişken getirilere maruz kaldığı ve bu getirilerde hak sahibi olduğu, aynı zamanda bu getirileri bağlı ortaklıkları üzerindeki gücüyle etkileme imkânına sahip olduğu durumda bağlı ortaklıklarını kontrol etme yetkisi ve gücüne sahiptir.

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2019 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. Özet konsolide finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (Devamı)

2.1 Sunuma ilişkin temel esaslar (Devamı)

30 Eylül 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla konsolidasyona tabi tutulan Bağlı Ortaklıklar ve kontrol oranları aşağıda gösterilmiştir:

	YK Koray'ın doğrudan ve dolaylı kontrolü (%)	
	30 Eylül 2019	31 Aralık 2018
YKS Tesis Yönetim Hizmetleri A.Ş.	51	51

Şirket'in 31 Aralık 2004 tarihinde Yapı ve Kredi Bankası A.Ş.'den %43,65 ve Bayındırlık İşleri A.Ş.'den %7,35 oranlarında hisselerini alarak toplam %51 oranında iştirak ettiği bağlı ortaklığı, YKS Tesis Yönetim Hizmetleri A.Ş., 25 Ekim 1988 tarihinde kurulmuş olup faaliyet konusu Yapı Kredi Plaza ve diğer kompleks kuruluş ve sitelere yönetim-işletim hizmeti, danışmanlık ve proje hizmetleri vermektir. Şirket'in 30 Eylül 2019 itibarıyla ortalama çalışan sayısı 253 kişidir (31 Aralık 2018: 265 kişi).

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

- (c) Bağlı Ortaklıkları'nın faaliyet sonuçları, operasyon üzerindeki kontrolün Şirket'e transfer edildiği tarihten itibaren özet konsolide finansal tablolara dahil edilmiştir.
- (d) Bağlı Ortaklıkları'nın net varlıklarında ve faaliyet sonuçlarında ana ortaklık dışı paya sahip hissedarların payları, özet konsolide finansal durum tabloları ve özet konsolide kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunda ana ortaklık dışı pay/azınlık payı olarak gösterilmektedir.

Dipnot 23'te "Ek Dipnot: Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü" başlıklı dipnotta yer verilen bilgiler Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin konsolide olmayan verileridir ve bu veriler özet konsolide finansal tablolarda yer verilen bilgilerle örtüşmeyebilir.

2.1.3 Netleştirme/Mahsup

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

2.1.4 İşletme'nin sürekliliği

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

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2019 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. Özet konsolide finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (Devamı)

2.1 Sunuma ilişkin temel esaslar (Devamı)

2.1.5 İşlevsel ve raporlama para birimi

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

2.1.6 Karşılaştırmalı Bilgiler ve Önceki Dönem Tarihli Finansal Tabloların Yeniden Düzenlenmesi

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

2.1.7 Finansal Tabloların Hazırlanış Şekli

TFRS'ye uygun finansal tabloların "Genişletilebilir İşletme Raporlama Dili" formatında analize uygun şekilde kullanıcılarla paylaşılmasını sağlamak üzere 660 sayılı KHK'nın 9'uncu maddesinin (b) bendine dayanılarak geliştirilen 2016 TFRS Taksonomisi 2 Haziran 2016 tarihli ve 30 sayılı Kurul kararıyla onaylanmıştır. Ekli finansal tablolarda bu TFRS taksonomisi dikkate alınmıştır.

2.2 Önemli muhasebe politikalarının özeti

Grup'un ara dönem özet konsolide finansal tabloları finansal tabloların içermesi gerekli olan açıklama ve dipnotların tamamını içermemektedir ve bu sebeple Şirket'in 31 Aralık 2018 tarihli finansal tabloları ile birlikte değerlendirilmelidir.

2.3 Muhasebe politikalarındaki değişiklikler

a. 30 Eylül 2019 tarihi itibarıyla yürürlükte olan yeni standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar:

Yeni TFRS'nin finansal tablolara etkileri ile ilgili açıklamalar:

- TFRS'nin başlığı,
- muhasebe politikası değişikliğinin varsa ilgili geçiş hükümlerine uygun olarak yapıldığı,
- muhasebe politikasında değişikliğin açıklaması,
- varsa geçiş hükümlerinin açıklaması,
- varsa geçiş hükümlerinin ileri dönemlere olabilecek etkileri,
- mümkün olduğunca, cari ve sunulan her bir önceki dönem ile ilgili düzeltme tutarları:
 - etkilenen her bir finansal tablo kalemi için sunulmalı ve
 - şirket için "TMS 33, Hisse Başına Kazanç" standardı geçerliyse adi hisse ve seyreltilmiş hisse başına kazanç tutarları tekrar hesaplanmalıdır.
- eğer mümkünse sunulmayan dönemlerden önceki dönemlere ait düzeltme tutarları ve
- geçmiş 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.

30 EYLÜL 2019 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. Özet konsolide finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (Devamı)

2.3 Muhasebe politikalarındaki değişiklikler (Devamı)

- **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.
- **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 muhasebeleştirileceklerini 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. Söz konusu değişikliğin Grup'un finansal durumu ve performansı üzerinde önemli bir etkisi bulunmamaktadır.
- **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.

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2019 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. Özet konsolide finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (Devamı)

2.3 Muhasebe politikalarındaki değişiklikler (Devamı)

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.
- **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. 30 Eylül 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 karşılınması 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.

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2019 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

2. Özet konsolide finansal tabloların sunumuna ilişkin esaslar (Devamı)

2.3 Muhasebe politikalarındaki değişiklikler (Devamı)

- **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.

3. Bölümlere göre raporlama

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

	Gayrimenkul geliştirme 1 Ocak – 30 Eylül 2019	Bina yönetimi hizmetleri 1 Ocak – 30 Eylül 2019	Eliminasyonlar	Toplam
Hasılat	2.695.682	32.053.509	(121.487)	34.627.704
Satışların maliyeti	(323.714)	(26.820.977)	-	(27.144.691)
Pazarlama ve genel yönetim giderleri	(3.960.037)	(3.644.420)	(340.282)	(7.944.739)
Esas faaliyetlerden diğer gelir / (giderler)	(1.081.385)	(430.831)	461.769	(1.050.447)
Yatırım faaliyetlerinden gelir / (giderler)	943.119	333.822	(367.133)	909.808
Finansal gelir / (gideri)	1.199.299	9.527	-	1.208.826
Vergi gideri/ geliri ile ilgili düzeltmeler	-	(373.101)	-	(373.101)
Sürdürülen faaliyetler bölüm (zararı) / karı	(527.036)	1.127.529	(367.133)	233.360
Diğer kapsamlı gelirler ve giderler	31.802	(105.462)	-	(73.660)
Toplam kapsamlı gelir / (gider)	(495.234)	1.022.066	(367.133)	159.700
Toplam bölüm varlıkları	85.671.217	8.187.337	(310.327)	93.548.227
Toplam bölüm yükümlülükleri	10.511.718	5.273.437	(106.690)	15.678.465
Nakit girişi / çıkışı yaratmayan önemli kalemler				
Amortisman ve itfa payları	50.259	32.121	-	82.380
İstanbul taahhüt karşılığı	945.304	-	-	945.304
Tapu karşılık giderleri	(74.708)	-	-	(74.708)
Vergi gideri / geliri ile ilgili düzeltmeler	-	373.101	-	373.101
Diğer bilgiler:				
Maddi ve maddi olmayan duran varlık satın alımı	(14.801)	(125.979)	-	(140.780)

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2019 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

3. Bölümlere göre raporlama (Devamı)

30 Eylül 2018 tarihi itibarıyla bölümlere göre raporlama detayı aşağıdaki gibidir:

	Gayrimenkul geliştirme 1 Ocak – 30 Eylül 2018	Bina yönetimi hizmetleri 1 Ocak – 30 Eylül 2018	Eliminasyonlar	Toplam
Hasılat	4.435.270	27.003.262	(96.606)	31.341.926
Satışların maliyeti	(1.803.227)	(22.298.033)	-	(24.101.260)
Pazarlama ve genel yönetim giderleri	(3.666.477)	(3.150.124)	(379.541)	(7.196.142)
Esas faaliyetlerden diğer gelir / (giderler)	(903.379)	(515.584)	476.147	(942.816)
Yatırım faaliyetlerinden gelir / (giderler)	446.669	155.634	(313.621)	288.682
Finansal gelir / (gider)	1.097.501	178.207	-	1.275.708
Vergi gideri/ geliri ile ilgili düzeltmeler	-	(313.262)	-	(313.262)
Sürdürülen faaliyetler bölüm (zararı) / karı	(393.643)	1.060.100	(313.621)	352.836
Diğer kapsamlı gelirler ve giderler	(49.598)	(42.699)	-	(92.297)
Toplam kapsamlı gelir / (giderler)	(443.241)	1.017.401	(313.621)	260.539
Toplam bölüm varlıkları	78.360.145	7.715.451	(345.232)	85.730.364
Toplam bölüm yükümlülükleri	11.274.961	4.577.781	(141.595)	15.711.147
Nakit girişi / çıkışı yaratmayan önemli kalemler				
Amortisman ve itfa payları	53.778	28.526	-	82.304
İstanbul taahhüt karşılığı	177.717	-	-	177.717
Tapu karşılık giderleri	(138.822)	-	-	(138.822)
Dava karşılık giderleri	(300.000)	-	-	(300.000)
Vergi gideri / geliri ile ilgili düzeltmeler	-	313.262	-	313.262
Diğer bilgiler:				
Maddi ve maddi olmayan duran varlık satın alımı	(26.400)	(51.017)	-	(77.418)

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2019 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

4. Nakit ve nakit benzerleri

30 Eylül 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla nakit ve benzerleri detayları aşağıda verilmiştir:

	30 Eylül 2019	31 Aralık 2018
Banka		
- Vadesiz mevduat	654.775	155.421
- Vadeli mevduat	7.904.739	7.126.493
Yatırım fonları (*)	1.363.490	665.793
	9.923.004	7.947.707
Nakit ve nakde eşdeğer varlıkların faiz reeskontları	(77.752)	(94.380)
	9.845.252	7.853.327

30 Eylül 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla banka ilgili tutarlarının üzerinde blokaj bulunmamaktadır.

(*) 30 Eylül 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla yatırım fonları B-tipi likit fonlardan oluşmaktadır.

Vadesiz Mevduat

30 Eylül 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla vadesiz mevduatın detayları aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2019	31 Aralık 2018
TL	654.775	155.421
	654.775	155.421

Vadeli Mevduat

30 Eylül 2019 tarihi itibarıyla vadeli mevduatın detayları aşağıdaki gibidir:

30 Eylül 2019	Tutar (TL)	Faiz oranı (%)	Vade
TL	7.827.309	16,55	24 Ekim 2019
TL	77.430	14,00	18 Ekim 2019
Toplam	7.904.739		

31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla vadeli mevduatın detayları aşağıdaki gibidir:

31 Aralık 2018	Tutar (TL)	Faiz oranı (%)	Vade
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
TL	147.113	23,00	1 Şubat 2019
Toplam	7.126.493		

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2019 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

5. Finansal yatırımlar

30 Eylül 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla Grup'un kısa vadeli finansal yatırımlarının detayı aşağıdaki gibidir:

Kısa vadeli

	30 Eylül 2019	31 Aralık 2018
Bono	3.324.069	966.086
Devlet Tahvili	4.012.465	-
	7.336.534	966.086

30 Eylül 2019 tarihi itibarıyla Grup'un finansal yatırımlarının detayı aşağıdaki gibidir:

	Maliyet	Vade tarihi	Defter değeri	Faiz oranı (%)
30 Eylül 2019				
Bono (*)	3.201.808	4 Ekim 2019	3.324.069	19,25
Devlet Tahvili (**)	1.169.994	11 Aralık 2019	1.175.030	14,25
Devlet Tahvili (**)	1.000.000	15 Ocak 2020	998.449	13,50
Devlet Tahvili (**)	629.988	11 Aralık 2019	630.626	13,75
Devlet Tahvili (**)	499.981	11 Aralık 2019	504.432	14,90
Devlet Tahvili (**)	400.000	11 Aralık 2019	404.222	15,25
Devlet Tahvili (**)	299.986	11 Aralık 2019	299.706	13,50
	7.201.757		7.336.534	

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

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

31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla Grup'un finansal yatırımlarının detayı aşağıdaki gibidir:

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

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

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2019 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

6. Kısa ve uzun vadeli borçlanmalar

30 Eylül 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla Grup'un kısa ve uzun vadeli borçlanması bulunmamaktadır.

7. Ticari alacaklar ve borçlar

30 Eylül 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla ticari alacakların detayları aşağıda verilmiştir:

Kısa vadeli ticari alacaklar:	30 Eylül 2019	31 Aralık 2018
İlişkili taraflardan ticari alacaklar	213.414	520.186
İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar		
- Alıcılar	5.050.259	4.801.418
- Alacak senetleri	328.500	1.273.750
- Alacak senetleri reeskontu	(18.972)	(60.617)
	5.573.201	6.534.737
Şüpheli ticari alacaklar karşılığı	(212.264)	(212.264)
Kısa vadeli ticari alacaklar, net	5.360.937	6.322.473
Uzun vadeli ticari alacaklar:	30 Eylül 2019	31 Aralık 2018
İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar		
- Alacak senetleri	1.122.425	1.368.800
- Alacak senetleri reeskontu	(342.589)	(549.661)
Uzun vadeli ticari alacaklar, net	779.836	819.139

30 Eylül 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla ticari borçların detayları aşağıda verilmiştir:

Kısa vadeli ticari borçlar:	30 Eylül 2019	31 Aralık 2018
İlişkili taraflara ticari borçlar	459.939	494.650
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar		
- Satıcılar	2.816.390	2.240.019
	3.276.329	2.734.669

8. Diğer alacaklar ve borçlar

30 Eylül 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla diğer alacaklar ve borçlar detayları aşağıda verilmiştir:

Kısa vadeli diğer alacaklar	30 Eylül 2019	31 Aralık 2018
Tesis yönetim alacakları	231.079	180.889
Personele verilen avanslar	116.563	5.676
Verilen iş avansları	10.254	-
Diğer alacaklar	54.185	54.299
	412.081	240.864

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2019 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

8. Diğer alacaklar ve borçlar (Devamı)

Uzun vadeli diğer alacaklar	30 Eylül 2019	31 Aralık 2018
Depozito ve teminatlar (*)	400.054	373.407
	400.054	373.407

(*) Resmi kurumlara verilen güvence bedellerinden oluşmaktadır.

Kısa vadeli diğer borçlar	30 Eylül 2019	31 Aralık 2018
Depozito ve teminatlar	226.632	173.593
Diğer çeşitli borçlar	3.998	114.202
	230.630	287.795

Uzun vadeli diğer borçlar	30 Eylül 2019	31 Aralık 2018
Depozito ve teminatlar	369.362	360.613
	369.362	360.613

9. Stoklar

30 Eylül 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla kısa ve uzun vadeli stokların detayları aşağıda verilmiştir:

	30 Eylül 2019	31 Aralık 2018
Uzun vadeli stoklar		
İlk madde ve malzeme(*)	1.159.264	974.850
Kısa vadeli stoklar		
Mamul (**)	2.956.583	2.956.583
Diğer stoklar	-	60
	4.115.847	3.931.493

(*) Grup'un 2 Şubat 2018 tarihi itibarıyla devir aldığı ve İstanbul-İstanbul site maliklerine devretmeyeceği 4.486,73 m2 yüzölçümüne sahip Göktürk 200 Ada 1 numaralı parsel ile ilişkili olarak (eski 157 Ada 12 parselin 4.486,73 m2'si, daha önceki dönemde ise 1285 parsel), Grup ilk kez 31 Aralık 2017 itibarıyla hazırlanan finansallarında, söz konusu parsel için geriye dönük olarak peşin ödenen giderler hesabı altında 578.145 TL tutarında arsa avansını muhasebeleştirmiştir. 19 Mart 2018 tarihinde ise 4.486,73 m2'lik 200 Ada 1 parselin tüm hissesinin Grup adına tapu tescili işlemi tamamlanmıştır. Grup 30 Eylül 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.

(**) 30 Eylül 2019 itibarıyla Ankara Çankaya projesinde yer alan satılmayan konutlar mamuller altında sınıflanmaktadır. Söz konusu projenin satılmayan konut kısmının Grup'un hissesine düşen payının geri kazanılabilir tutarı 3.325.000 TL'dir (31 Aralık 2018: 3.325.000 TL).

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2019 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

9. Stoklar (Devamı)

30 Eylül 2019 tarihi itibarıyla stokların tutarı ve tahmini geri kazanım tarihleri aşağıdaki gibidir:

30 Eylül 2019	Stok çeşidi	Stok taşınan değeri	Tahmini geri kazanılabilir tarih
Ankara Çankaya Göktürk 200 Ada 1 Parsel (Eski 157 Ada 12 Parsel)	Mamul İlk madde ve malzeme	2.956.583 1.159.264	2020 3. çeyrek 2021
		4.115.847	

10. Diğer dönen ve duran varlıklar

Diğer dönen varlıklar

	30 Eylül 2019	31 Aralık 2018
Katma değer vergisi ("KDV") alacakları	1.395.083	1.666.406
	1.395.083	1.666.406

11. Yatırım amaçlı gayrimenkuller

30 Eylül 2019 ve 2018 tarihlerinde sona eren dönemlere ait yatırım amaçlı gayrimenkullerde gerçekleşen hareketler aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak 2019	Çıkışlar	Gerçeğe uygun değer değişimi	30 Eylül 2019
Ankara Çankaya Projesi Ticari Kısım	42.090.090	-	-	42.090.090
Extensa Bomonti Apartman	9.430.000	(7.405.000)	-	2.025.000
Kağıthane Ofis Park	6.130.000	-	-	6.130.000
Levent Loft 2 (Bahçe)	6.110.000	-	-	6.110.000
Elit Residence	4.430.000	-	-	4.430.000
	68.190.090	(7.405.000)	-	60.785.090

	1 Ocak 2018	Çıkışlar	Gerçeğe uygun değer değişimi	30 Eylül 2018
Ankara Çankaya Projesi Ticari Kısım	34.670.385	-	-	34.670.385
Extensa Bomonti Apartman	8.710.000	-	-	8.710.000
Kağıthane Ofis Park	5.355.000	-	-	5.355.000
Levent Loft 2 (Bahçe)	5.170.000	-	-	5.170.000
Elit Residence	3.760.000	-	-	3.760.000
	57.665.385	-	-	57.665.385

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2019 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

11. Yatırım amaçlı gayrimenkuller (Devamı)

30 Eylül 2019 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin rayiç bedelleri aşağıdaki gibidir:

Gayrimenkul adı	Değerleme yöntemi	Ekspertiz raporu tarihi	Rayiç değeri
Ankara Çankaya	"Pazar Yaklaşımı"	25 Aralık 2018	42.090.090
Extensa Bomonti Apartman	"Pazar Yaklaşımı"	25 Aralık 2018	2.025.000
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
			60.785.090

30 Eylül 2018 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin rayiç bedelleri aşağıdaki gibidir:

Gayrimenkul adı	Değerleme yöntemi	Ekspertiz raporu tarihi	Rayiç değeri
Ankara Çankaya	"Pazar Yaklaşımı"	28 Kasım 2017	34.670.385
Extensa Bomonti Apartman	"Pazar Yaklaşımı"	28 Kasım 2017	8.710.000
Kağıthane Ofis Park	"Pazar Yaklaşımı"	28 Kasım 2017	5.355.000
Levent Loft 2 (Bahçe)	"Pazar Yaklaşımı"	28 Kasım 2017	5.170.000
Elit Residence	"Pazar Yaklaşımı"	28 Kasım 2017	3.760.000
			57.665.385

Elit Residence:

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 Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 25 Aralık 2018 tarihli rapora göre Elit Residence'ın pazar yaklaşımı yöntemine göre belirlendiği gerçeğe uygun değeri KDV hariç 4.430.000 TL'dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

Levent Loft 2 (Bahçe):

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 2018 tarihli rapora göre Levent Loft 2 (Bahçe)'nin pazar yaklaşımı yöntemine göre belirlendiği gerçeğe uygun değeri KDV hariç 6.110.000 TL'dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

Extensa Bomonti:

2019 yılının ilk dokuz ayı içinde Extensa Bomonti projesinden yapılan 7 adet satış sonrası, İstanbul ili, Şişli İlçesi, Cumhuriyet Mahallesi, Gökkuşağı Sokak No:15 adresinde 225,29 metrekarelik alanda 2 adet daire katından oluşmaktadır.

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2019 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

11. Yatırım amaçlı gayrimenkuller (Devamı)

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:III No:62.1 Tebliğ hükümlerince Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 25 Aralık 2018 tarihli rapora göre Extensa Bomonti Apartman'da 30 Eylül 2019 tarihi itibarıyla yer alan 2 adet daire katının pazar yaklaşımı yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri KDV hariç 2.025.000 TL'dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

Grup'un 30.09.2019 tarihi itibarıyla portföyünde yer alan 2.025.000 TL tutarındaki 2 adet bağımsız bölümün satış ve tapu devirleri raporlama tarihi sonrası tamamlanmış olup, halihazırda Şirket portföyünde Extensa Bomonti Apartmanı'nda yer alan herhangi bir daire bulunmamaktadır.

Kağıthane Ofis Park:

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 2018 tarihli rapora göre Kağıthane Ofis Park'ın pazar yaklaşımı yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri KDV hariç 6.130.000 TL'dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

Ankara Çankaya Projesi Ticari Kısım:

Ankara ili, Çankaya Mahallesi, İran Caddesi No:8 adresinde toplam 5.965 metrekarelik alanda Şirket'in payına düşen 2.801 metrekarelik alandır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:III No: 62.1 Tebliğ hükümlerince Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 25 Aralık 2018 tarihli rapora göre Ankara Çankaya projesine ait ticari üniteler ile ilgili olarak pazar yaklaşımı yöntemine göre belirlediği gerçeğe uygun değeri KDV hariç 42.090.090 TL'dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

12. Maddi duran varlıklar

30 Eylül 2019 tarihinde sona eren dokuz aylık ara hesap dönemi içinde alınan maddi duran varlıkların tutarı 131.168 TL'dir ve 2.476 TL çıkış bulunmaktadır. (30 Eylül 2018: alım 64.951 TL; çıkış Yoktur)

30 Eylül 2019 tarihinde sona eren dokuz aylık ara hesap dönemi içinde kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelirler tablosunda genel yönetim gideri hesabında giderleştirilen maddi duran varlık amortisman tutarı 75.110 TL'dir (30 Eylül 2018: 71.879 TL).

13. Maddi olmayan duran varlıklar

30 Eylül 2019 tarihinde sona eren dokuz aylık ara hesap dönemi içinde alınan maddi olmayan duran varlıkların tutarı 9.612 TL olup çıkış bulunmamaktadır. (30 Eylül 2018: alım 12.467 TL; çıkış Yoktur).

30 Eylül 2019 tarihinde sona eren dokuz aylık ara hesap dönemi içinde kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelirler tablosunda genel yönetim gideri hesabında giderleştirilen maddi olmayan duran varlık amortisman tutarı 7.270 TL'dir (30 Eylül 2018: 10.425 TL).

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2019 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

14. Karşılıklar, koşullu varlık ve yükümlülükler

Şarta bağlı varlık ve yükümlülükler

a) 30 Eylül 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla teminatlar ve taahhütler aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2019	31 Aralık 2018
Alınan teminatlar	5.727.405	5.760.972
Toplam	5.727.405	5.760.972

Verilen teminat mektupları

	30 Eylül 2019	31 Aralık 2018
--	---------------	----------------

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

A. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİK'lerin toplam tutarı	2.294.395	1.481.329
B. Tam konsolidasyon kapsamına dahil edilen ortaklıklar lehine vermiş olduğu TRİK'lerin toplam tutarı	-	-
C. Olağan ticari faaliyetlerinin yürütülmesi amacıyla diğer 3. Kişilerin borcunu temin amacıyla vermiş olduğu TRİK'lerin toplam tutarı	-	-
D. Diğer verilen TRİK'lerin toplam tutarı	-	-
i. Ana ortak lehine vermiş olduğu TRİK'lerin toplam tutarı	-	-
ii. B ve C maddeleri kapsamına girmeyen diğer grup şirketleri lehine vermiş olduğu TRİK'lerin toplam tutarı	-	-
iii. C maddesi kapsamına girmeyen 3. kişiler lehine vermiş olduğu TRİK'lerin toplam tutarı	-	-
Toplam	2.294.395	1.481.329

Şirket tarafından verilen TRİK'ler 30 Eylül 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla TL cinsindendir.

b) 30 Eylül 2019 tarihi itibarıyla projeler bazında şerhler, hak ve yükümlülükler aşağıdaki gibidir:

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

Grup'un 30 Eylül 2019 tarihi itibarıyla davacı konumunda olduğu 10 adet, davalı olduğu 31 adet ve müdahil olduğu 1 dava olmak üzere toplamda 42 davası bulunmaktadır. Grup avukatından alınan görüş doğrultusunda davalar ile ilgili risk görülmediğinden Grup'un finansal tablolarında karşılık ayrılmamıştır. Grup tarafından önem arz eden davalara ilişkin açıklamalar aşağıda detaylı olarak belirtilmiştir.

Ankara Ankara (Bilkent) projesi

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

30 EYLÜL 2019 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

14. Karşılıklar, koşullu varlık ve yükümlülükler (Devamı)

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

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

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

Danıştay'ın aldığı kararda imar planları ve inşaat ruhsatının iptali sonrası yıkım kararına gidilen süreçte Grup'un bir kusuru olmadığı ve yıkım işlemine karar verilmesinin idarenin (Belediyelerin) hizmet kusuru nedeniyle 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 Grup'a yansıyacak bir zararın söz konusu olmayacağı düşünülmektedir.

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

30 EYLÜL 2019 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

14. Karşılıklar, koşullu varlık ve yükümlülükler (Devamı)

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

30 Eylül 2019 tarihli konsolide finansal tabloların kamuya açıklanma tarihi itibarıyla yıkım kararı ile ilgili süreç Ankara 11. İdare Mahkemesi'nin Grup lehine vermiş olduğu yıkım işleminin iptali yolundaki karar kesinleştiğinden sona ermiştir. Tüketici davaları ile ilgili hukuki süreç devam etmektedir.

Ancak Ankara Ankara (Bilkent) projesine istinaden önceki yıllarda açılmış olan tüketici davalarının bir kısmında Grup lehine 2015 yılında kesin karar alınması sonrası, Grup'un ilgili avukatlarına başarı primi ödenmesi beklendiğinden ve yüksek mahkemede devam etmekte olan davalara ilişkin söz konusu avukat sözleşmesine istinaden ilgili avukata yapılması planlanan ödeme için Grup'un 30 Eylül 2019 itibarıyla toplam 407.916 TL tutarında şarta bağlı yükümlülüğü bulunmaktadır. (31 Aralık 2018: 291.275 TL).

Ankara Çankaya projesi

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

Ankara 9. İdare Mahkemesi'nin 2007/237E sayılı dosyası üzerinden, Davacı Ankara Büyükşehir Belediye Başkanlığı ile Davalı Çankaya Belediye Başkanlığı arasında görülmekte olan ve Grup'un davalı Çankaya Belediye Başkanlığı yanında "Müdâhil" sıfatı ile dâhil olduğu Ankara Çankaya projesi ile ilgili, "ruhsatların iptali" konulu davaya ilişkin olarak, Ankara 9. İdare Mahkemesi, 18 Aralık 2008 tarihli kararı ile inşaat ruhsatlarının iptaline karar vermiştir. Gerekçeli karar Grup tarafından temyiz edilmiş olup, temyiz incelemesi, Danıştay 6. Dairesi nezdinde 2009/2706E sayılı dosya üzerinden görüşülmüş ve Grup lehine karar düzeltme yolu açık olmak üzere karar verilmiştir. Bu gelişme sonrasında, davanın karar düzeltme aşaması da Grup lehine sonuçlanmış olup; daha sonra da Grup'un müdâhil olarak katıldığı bu davada ilk derece mahkemesi, temyiz yolu açık olmak üzere, Grup lehine davanın reddine karar vermiştir. 31 Mart 2015 tarihinde söz konusu davada Ankara Büyükşehir Belediyesi temyiz başvurusunda bulunmuştur. Grup aleyhine Danıştay bozma kararı (temyiz kararı) 18 Nisan 2018 tarihinde tebliğ edilmiştir. Temyiz kararına karşı karar düzeltme başvurusunda bulunulmuştur. Yapılan karar düzeltme başvurusu ret edilmiştir. Dosya 9. İdare Mahkemesine sevk edilmiştir. Bozma sonrası yargılama devam etmektedir. Mahkeme tarafından bilirkişi incelemesi istenmiş olup, bilirkişiler tarafından mahallinde keşif incelemesi yapılarak, bilirkişi raporu düzenlenmiştir. Bilirkişi raporu, 28 Eylül 2019 tarihinde tebliğ edilmiş olup, yasal süresi içinde savunma dilekçeleri hazırlanmaktadır.

30 Eylül 2019 tarihli finansal tabloların kamuya açıklanma tarihi itibarıyla hukuki süreç devam etmekte olup, Grup avukatları bu davanın da Grup lehine sonuçlanacağını düşünmekte, dolayısıyla söz konusu dava nedeniyle Grup'a yansıyacak bir zararın oluşması beklenmemektedir. Dava sürecinde projeye devam edilerek inşaat tamamlanmış ve 10 Eylül 2015 tarihi itibarıyla ise yapı kullanma izin belgeleri alınmıştır. Grup'un devam etmekte olan davalara ilişkin söz konusu avukat sözleşmesine istinaden ilgili avukata yapılması planlanan başarı primi ödemesi için 30 Eylül 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 52.911 TL tutarında karşılık ayırmıştır (31.12.2018: 127.618 TL).

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2019 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

14. Karşılıklar, koşullu varlık ve yükümlükler (Devamı)

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

Kağıthane Ofis Park

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

İstanbul İstanbul projesi

2001 yılında bitirilerek bağımsız bölüm sahiplerine teslimi yapılan İstanbul-İstanbul projesinin mevcut 1. ve 2. fazlarının satışı esnasında Grup tarafından verilen taahhütname kapsamında, proje kapsamında yer alan ancak parsellerin 1249 parsel hariç 2-B olması nedeniyle mülkiyetleri site sakinlerine devredilememiş olan eski 1283-1285-1286-1249 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. Dosya istinaf aşamasında olup, Bölge Adliye Mahkemesi'ndedir.

Eski 969 parselin (geleneksel aşamada, en güncel hali ile 18 madde uygulaması sonrası 200 Ada 2 parsel; 18 madde uygulaması öncesinde ise 157 Ada 15 parsel) 6.828,89 m2'lik kısmı için İstanbul İstanbul site yönetimine 28 Şubat 2018 tarihinde; geri kalan 2.163,09 m2'lik kısmı için ise Grup'a 2 Mart 2018 tarihinde ilgili parselin satın alınmasına yönelik tebligatlar ulaşmıştır. Site yönetimi kendisine tebliğ edilen kısım için Grubu akdi halefi olarak belirlediğinden, her iki kısım için de Grup Milli Emlak Dairesi'ne alım başvurusu yapmış, peşinat tutarlarını yatırmıştır. Milli Emlak Dairesi tarafından işlemler sonuçlandırılmış (satış işlemi yapılmış) olup, Grup adına 29/11/2018 tarihli tapu senedi düzenlenmiştir. İstanbul - İstanbul site yönetiminin arsanın satın alınmasını, Grup'tan talep etmesi beklendiğinden dolayı, Grup'a satışı yapılan ve toplam yüzölçümü 18 madde uygulaması sonrası 7.207,17 m2 olan 200 Ada 2 parsel için 17.038.609 TL'lik bir yükümlülük doğmuştur (31 Aralık 2018: 17.038.609 TL). Söz konusu tebligatların tebliğ tarihinden itibaren en geç 3 ay içinde satış bedelinin ödeme seçeneklerine göre ödenmesine başlanması gerektiğinden Grup 30 Eylül 2019 tarihi itibarıyla toplam 6.133.899 TL ödemeyi gerçekleştirmiştir. Grup içverim oranı yöntemine göre bu yükümlülüğü iskonto olarak 8.413.442 TL tutarındaki karşılığı mali tablolarına yansıtmıştır (31 Aralık 2018: 8.831.227 TL). Grup da 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) tapuları eski tapu maliklerine 6 Kasım 2017 tarihinde iade edilmiş olup, eski tapu malikleri ile Grup arasında 1998 yılında yapılan Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmesi uyarınca, söz konusu parsellere ait tapular gerekli işlemlerin tamamlanmasını müteakip eski tapu malikleri tarafından ilave bir bedel söz konusu olmaksızın 2 Şubat 2018 tarihi itibarıyla Grup'a devredilmiştir.

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2019 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

14. Karşılıklar, koşullu varlık ve yükümlükler (Devamı)

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, Kültür tesisi (195 Ada, 8 parselde) ve spor alanı (199 Ada, 2 parselde) fonksiyonlu alan tahsisi yapılmış, konut alanlarının tapuları verilmiş, hisseli kültür tesisi ve hisseli spor alanı tapularının ise bilahare verileceği hususu ise Eyüpsultan Belediyesi tarafından belirtilmiştir. 19 Mart 2018 tarihinde 4.486,73 m²'lik 200 Ada 1 parselin tüm hissesinin Grup adına tapu tescili yapılmıştır.

Diğer

Grup'un daha önceki dönemlerde kısa vadeli finansal yatırım olarak sınıfladığı, ancak raporlama tarihi itibarıyla 2017 yılı içindeki hukuki gelişmelere bağlı olarak söz konusu sınıflamaya son vererek kayıtlarında takip emeyi bıraktığı arsaya ilişkin yürütülen davaya ait, söz konusu avukat sözleşmesine istinaden ilgili avukata yapılması planlanan başarı primi ödemesi için toplam 282.955 TL tutarında şarta bağlı yükümlülüğü bulunmaktadır (31 Aralık 2018: 197.284 TL).

Grup'un 30 Eylül 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).

Grup'un 1571-1572 numaralı parsellerle ilgili açılan davaya ilişkin avukata ödenmesi planlanan başarı primi için 3.559.317 TL tutarında şarta bağlı yükümlülüğü bulunmaktadır. (31.12.2018: 2.450.000 TL).

15. Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar

30 Eylül 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar detayları aşağıda verilmiştir:

	30 Eylül 2019	31 Aralık 2018
Ödenecek vergi ve fonlar	565.337	534.393
Ödenecek sosyal güvenlik primleri	389.937	348.970
Personele borçlar	52.110	66.061
	1.007.384	949.424

16. Diğer kısa ve uzun vadeli karşılıklar

30 Eylül 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla kısa ve uzun vadeli karşılıklar altında bulunan diğer kısa ve uzun vadeli karşılıklar detayı aşağıda verilmiştir:

Diğer kısa vadeli karşılıklar	30 Eylül 2019	31 Aralık 2018
İstanbul – İstanbul taahhüt gider karşılığı (Not 14)	2.587.637	2.495.536
Tapu gider karşılıkları (Not 14)	52.911	127.618
	2.640.548	2.623.154

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2019 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

16. Diğer kısa ve uzun vadeli karşılıklar (Devamı)

Diğer uzun vadeli karşılıklar	30 Eylül 2019	31 Aralık 2018
İstanbul – İstanbul taahhüt gider karşılığı (Not 14)	5.825.805	6.335.691
	5.825.805	6.335.691

17. Vergi varlık ve yükümlülükleri

Ertelenmiş vergiler

	30 Eylül 2019	31 Aralık 2018
Ertelenmiş vergi varlıkları	183.202	169.086
Ertelenmiş vergi varlıkları- net	183.202	169.086

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

30 Eylül 2019 tarihi itibarıyla yürürlüğe giren vergi oranı göz önünde bulundurularak, müteakip 3 yılda gerçekleşecek geçici farklar üzerinden hesaplanan ertelenmiş vergi varlıkları ve yükümlülükleri için uygulanacak oran %22 olup, 2020 ve sonrasında gerçekleşecek olan geçici farklar üzerinden uygulanan vergi oranı %20 olacaktır (31 Aralık 2018: %22, %20). 30 Eylül 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla Grup ile ilgili birikmiş geçici farklar ve ertelenmiş vergi varlıklarının yürürlükteki vergi oranları kullanılarak hazırlanan dökümü aşağıdaki gibidir:

	Toplam geçici farklar		Ertelenmiş vergi varlıkları (yükümlülükleri)	
	30 Eylül 2019	31 Aralık 2018	30 Eylül 2019	31 Aralık 2018
Kıdem tazminatı karşılığı	765.909	662.963	153.182	132.593
İzin yükümlülüğü karşılığı	90.157	121.426	19.835	26.714
Şüpheli alacak karşılığı	66.189	66.189	14.562	14.562
Maddi ve maddi olmayan varlıklar üzerindeki geçici farklar	(3.645)	(5.725)	(609)	(1.015)
Diğer	(17.130)	(17.131)	(3.768)	(3.768)
Ertelenmiş vergi varlıkları	901.480	827.722	183.202	169.086

Türk vergi mevzuatı, ana ortaklık olan şirketin bağlı ortaklıkları ve iştiraklerini konsolide ettiği finansal tabloları üzerinden vergi beyannamesi vermesine olanak tanımamaktadır. Bu sebeple; konsolide finansal tablolara yansıtılan vergi karşılıkları, tam konsolidasyon kapsamına alınan tüm şirketler için ayrı ayrı hesaplanmıştır.

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2019 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

17. Vergi varlık ve yükümlülükleri (Devamı)

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

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

Türkiye'de Kurumlar Vergisi Kanunu 13 Haziran 2006 tarih ve 5520 sayılı yasa ile değişmiştir. Söz konusu 5520 sayılı yeni Kurumlar Vergisi Kanunu'nun pek çok hükmü 1 Ocak 2006 tarihinden geçerli olmak üzere yürürlüğe girmiştir. Buna göre Türkiye'de, kurumlar vergisi oranı 2019 yılı için %22'dir (2018: %22). Kurumlar vergisi oranı kurumların ticari kazancına vergi yasaları gereğince indirimi kabul edilmeyen giderlerin ilave edilmesi, vergi yasalarında yer alan istisna (iştirak kazançları istisnası, yatırım indirimi istisnası vb.) ve indirimlerin (Ar-Ge indirimi gibi) indirilmesi sonucu bulunacak vergi matrahına uygulanır.

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

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

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

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

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

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

30 Eylül 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihlerinde sona eren hesap dönemlerine ait ara dönem özet konsolide finansal durum tablosuna yansıtılmış vergi tutarları aşağıda özetlenmiştir:

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2019 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

17. Vergi varlık ve yükümlülükleri (Devamı)

	30 Eylül 2019	31 Aralık 2018
Ödenecek kurumlar vergisi ve gelir vergisi	360.852	268.390
Eksi: Peşin ödenen vergiler	(1.016.861)	(875.806)
Ödenecek vergiler / (vergi varlığı) - net	(656.009)	(607.416)

	1 Ocak - 30 Eylül 2019	1 Temmuz - 30 Eylül 2019	1 Ocak - 30 Eylül 2018	1 Temmuz - 30 Eylül 2018
Cari yıl vergi gideri	360.852	84.538	324.976	120.370
Ertelenmiş vergi gideri/ (geliri)	12.249	51.878	(11.714)	10.129
Toplam vergi gideri	373.101	136.416	313.262	130.499

18. İlişkili taraf açıklamaları

30 Eylül 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla ilişkili taraflardan alacaklar, ilişkili taraflara borçlar ve ilişkili taraflarda bulunan nakit ve nakit benzeri değerlerin detayı aşağıdaki gibidir:

İlişkili taraflardan alacaklar	30 Eylül 2019	31 Aralık 2018
Ortaklar		
Yapı ve Kredi Bankası A.Ş.	16.094	448.512
Diğer ilişkili kuruluşlar		
Koç Holding A.Ş.	170.743	-
Yapı Kredi Portföy Yönetimi A.Ş.	9.981	9.907
Ditaş Deniz İşletmeciliği ve Tankerciliği A.Ş.	5.944	3.522
Divan Turizm İşletmeleri A.Ş.	4.210	-
Körfez Ulaştırma A.Ş.	2.926	-
Yapı Kredi Faktoring A.Ş.	1.888	13.148
Yapı Kredi Finansal Kiralama A.O.	1.452	6.528
Yapı Kredi Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	146	-
Hüseyin Ayduk Esat Koray	30	15.908
Sunsis Enerji Sistemleri İzleme ve Yönetim A.Ş.	-	19.195
Krtl Gayrimenkul ve Danışmanlık A.Ş.	-	3.466
	213.414	520.186

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**30 EYLÜL 2019 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

18. İlişkili taraf açıklamaları (Devamı)

İlişkili taraflara borçlar	30 Eylül 2019	31 Aralık 2018
Ortaklar		
Yapı ve Kredi Bankası A.Ş.	375.564	434.200
Diğer ilişkili kuruluşlar		
Zer Merkezi Hizmetler A.Ş.	55.289	4.550
Otokoç Otomotiv Ticaret ve San. A.Ş.	20.469	20.366
Koç Sistem Bilgi İletişim Hizm. A.Ş.	5.789	-
Opet Petrolcülük A.Ş.	2.532	1.715
Koray Sigorta Aracılık Hizmetleri A.Ş.	-	21.300
Koç Holding A.Ş.	-	12.272
Diğer	296	247
	459.939	494.650
Nakit ve nakit benzeri değerler	30 Eylül 2019	31 Aralık 2018
Ortaklar		
Yapı ve Kredi Bankası A.Ş.		
-Vadeli mevduatlar	7.827.309	-
-Vadesiz mevduatlar	651.030	150.671
	8.478.339	150.671
Yatırım fonları	30 Eylül 2019	31 Aralık 2018
Ortaklar		
Yapı ve Kredi Bankası A.Ş.		
Yatırım fonları	1.363.490	665.793
	1.363.490	665.793

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2019 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

18. İlişkili taraf açıklamaları (Devamı)

30 Eylül 2019 ve 2018 tarihlerinde sona eren dokuz aylık dönemlere ait ilişkili taraflarla yapılan önemli işlemlerin özeti aşağıda verilmiştir:

İlişkili taraflara yapılan satışlar (*)	1 Ocak – 30 Eylül 2019	1 Ocak – 30 Eylül 2018
Ortaklar		
Yapı ve Kredi Bankası A.Ş.	2.399.603	2.115.075
Diğer		
Koç Holding A.Ş.	725.570	-
Yapı Kredi Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	594.735	449.595
Yapı Kredi Finansal Kiralama A.O.	228.045	172.713
Yapı Kredi Portföy Yönetimi A.Ş.	210.036	159.893
Otokoç Otomotiv Ticaret ve San. A.Ş.	202.799	-
Yapı Kredi Faktoring A.Ş.	135.303	101.501
Hüseyin Ayduk Esat Koray	73.725	62.377
Sunsis Enerji Sistemleri İzleme ve Yönetim A.Ş.	47.673	34.752
Ditaş Deniz İşletmeciliği ve Tankerciliği A.Ş.	40.710	44.049
Otokar Otomotiv ve Savunma San. A.Ş.	23.810	-
Divan Turizm İşletmeleri A.Ş.	17.840	-
Körfez Ulaştırma A.Ş.	10.021	-
	4.709.870	3.139.955

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

İlişkili taraflardan yapılan hizmet alımları	1 Ocak – 30 Eylül 2019	1 Ocak – 30 Eylül 2018
Ortaklar		
Yapı ve Kredi Bankası A.Ş.	581.493	465.680
Diğer ilişkili kuruluşlar		
Zer Merkezi Hizmetler A.Ş.	493.906	440.100
Otokoç Otomotiv Ticaret ve San. A.Ş.	167.724	159.311
Hüseyin Ayduk Esat Koray	149.137	122.523
Koray Sigorta Aracılık Hizmetleri A.Ş.	86.558	74.190
Koç Sistem Bilgi İletişim Hizm. A.Ş.	78.740	71.353
Opet Petrolcülük A.Ş.	34.076	33.760
Sunsis Enerji Sistemleri İzleme ve Yönetim A.Ş.	11.375	9.948
Yapı Kredi Yatırım Menkul Değerler A.Ş.	9.334	7.839
Divan Turizm İşletmeleri A.Ş.	6.986	5.629
Krtl Gayrimenkul ve Danışmanlık A.Ş.	5.687	4.974
Batı İşletme Yönetim ve Danışmanlık A.Ş.	5.687	4.974
Setur Servis Turistik A.Ş.	1.763	6.495
Tanı Pazarlama İlt.Hiz.A.Ş.	645	327
Eltek Elektrik Enerjisi İth. İhr.Toptan Tic. A.Ş.	-	802.286
	1.633.111	2.209.389

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2019 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

18. İlişkili taraf açıklamaları (Devamı)

İlişkili taraflardan elde edilen faiz geliri	1 Ocak – 30 Eylül 2019	1 Ocak – 30 Eylül 2018
Ortaklar		
Yapı ve Kredi Bankası A.Ş.		
- Faiz geliri	594.670	94
- Yatırım fonu geliri	333.822	155.634
	928.492	155.728
İlişkili taraflara ödenen faiz ve komisyon giderleri	1 Ocak – 30 Eylül 2019	1 Ocak – 30 Eylül 2018
Ortaklar		
Yapı ve Kredi Bankası A.Ş.		
Komisyon giderleri	17.123	10.574
	17.123	10.574

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

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

30 Eylül 2019 tarihi itibarıyla Yönetim Kurulu üyelerine, genel müdür ve yardımcılarına sağlanan faydalar 1.928.618 TL'dir (30 Eylül 2018: 1.635.687 TL).

19. Esas faaliyetlerden diğer gelirler / (giderler)

30 Eylül 2019 ve 2018 tarihlerinde sona eren dokuz aylık dönemler için esas faaliyetlerden diğer gelirler ve giderler aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 30 Eylül 2019	1 Temmuz- 30 Eylül 2019	1 Ocak - 30 Eylül 2018	1 Temmuz- 30 Eylül 2018
Yatırım amaçlı gayrimenkul satış karı	609.851	369.901	-	-
Ticari alacak reeskont geliri	248.717	202.703	-	-
Konusu kalmayan karşılıklar	74.708	-	138.822	43.558
İstanbul-İstanbul taahhüt karşılık geliri	-	-	105.614	-
Diğer	89.551	32.111	5.407	5.407
	1.022.827	604.715	249.843	48.965
	1 Ocak – 30 Eylül 2019	1 Temmuz- 30 Eylül 2019	1 Ocak – 30 Eylül 2018	1 Temmuz- 30 Eylül 2018
Satış sonrası giderler	(743.675)	(224.416)	(535.643)	(180.584)
Hukuki danışmanlık giderleri	(383.346)	(2.096)	(332.520)	-
İstanbul-İstanbul taahhüt karşılık gideri	(945.304)	(306.076)	(283.331)	8.973
Diğer	(949)	-	(41.165)	-
	(2.073.274)	(532.588)	(1.192.659)	(171.611)

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2019 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

20. Finansman giderleri / gelirleri

30 Eylül 2019 ve 2018 tarihlerinde sona eren dokuz aylık dönemler için finansman giderleri ve gelirlerinin aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 30 Eylül 2019	1 Temmuz- 30 Eylül 2019	1 Ocak - 30 Eylül 2018	1 Temmuz 30 Eylül 2018
Finansman gelirleri				
Faiz geliri	1.211.655	432.128	1.282.194	532.364
Kur farkı geliri	1.206	882	7.793	5.646
	1.212.861	433.010	1.289.987	538.010
Finansman giderleri				
Kur farkı gideri	(4.035)	(3.195)	(14.160)	(7.191)
Diğer	-	-	(119)	-
	(4.035)	(3.195)	(14.279)	(7.191)

21. Yabancı para pozisyonu

Grup'un 30 Eylül 2019 ve 31 Aralık 2018 tarihleri itibarıyla elinde yabancı para cinsinden varlık ve yükümlülük bulunmaması sebebiyle yabancı para riski bulunmamaktadır.

22. Finansal tabloları önemli ölçüde etkileyen ya da mali tabloların açık, yorumlanabilir ve anlaşılabilir olması açısından açıklanması gerekli olan diğer hususlar

Bulunmamaktadır.

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

30 EYLÜL 2019 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

23. Ek dipnot: Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü

30 Eylül 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.

Ayrıca, bu dipnotta yer verilen bilgiler Grup'un konsolide olmayan verileridir ve bu veriler ara dönem özet konsolide finansal tablolarda yer verilen bilgilerle örtüşmeyebilir.

	Konsolide Olmayan (Bireysel) Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	İlgili Düzenleme	30 Eylül 2019 (TL)	31 Aralık 2018 (TL)
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(b)	15.282.083	7.956.547
B	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(a)	66.177.410	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)	-	-
	Diğer Varlıklar		4.006.383	4.930.120
D	Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 3/(p)	85.671.217	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	75.159.499	75.654.733
	Diğer Kaynaklar		10.511.718	10.871.423
D	Toplam Kaynaklar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 3/(p)	85.671.217	86.526.156
	Konsolide Olmayan (Bireysel) Diğer Finansal Bilgiler	İlgili Düzenleme	30 Eylül 2019 (TL)	31 Aralık 2018 (TL)
A1	Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 yıllık Gayrimenkul Ödemeleri İçin Tutulan Kısmı	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(b)	-	-
A2	Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat /Özel Cari-Katılma Hesabı Ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(b)	7.945.549	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	İşletmeci Şirkete İştirak	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 28	205.341	205.341
J	Gayrinakdi Krediler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 31	1.000.000	1.000.000
K	Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 22/(e)	-	-
L	Tek Bir Şirketteki Para Ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 22/(l)	7.864.373	5.122.483

**YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
VE BAĞLI ORTAKLIKLARI**

**30 EYLÜL 2019 TARİHİNDE SONA EREN ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE
FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR**

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

23. Ek dipnot: Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü (Devamı)

	Portföy Sınırlamaları	İlgili Düzenleme	Hesaplama	Asgari/Azami Oran	30 Eylül 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	0,00%	0,00%
2	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(a),(b)	(B+A1)/D	Asgari %51	77,25%	84,87%
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(b)	(A+C-A1)/D	Azami %49	18,08%	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	0,00%	0,00%
5	Atıl Tutulan Arsa/Araziler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(c)	B2/D	Azami %20	%0,00	%0,00
6	İşletmeci Şirkete İştirak	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 28	C2/D	Azami %10	0,24%	0,24%
7	Borçlanma Sınırı	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 31	(E+F+G+H+J)/I	Azami %500	1,33%	1,32%
8	Vadeli/Vadesiz TL/Döviz	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 22/(e)	(A2-A1)/D	Azami %10	9,27%	8,08%
9	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 22/(I)	L/D	Azami %10	9,18%	5,92%

.....