

KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
(Eski unvanıyla YAPI KREDİ KORAY
GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.)

1 OCAK- 31 MART 2022 HESAP DÖNEMİNE AİT
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLAR

KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İÇİNDEKİLER

SAYFA

KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU (BİLANÇO).....	1 - 2
KONSOLİDE KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU	3
KONSOLİDE ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU	4
KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOLARI.....	5
KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR.....	6-41
NOT 1 GRUP'UN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU.....	6
NOT 2 KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR.....	7-12
NOT 3 BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA	13-14
NOT 4 NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ.....	15
NOT 5 FİNANSAL YATIRIMLAR	16
NOT 6 KISAVE UZUN VADELİ BORÇLANMALAR	17
NOT 7 TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR	17-18
NOT 8 DİĞER ALACAK VE BORÇLAR	18-19
NOT 9 STOKLAR	19
NOT 10 YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER	20
NOT 11 KULLANIM HAKKI VARLIKLARI.....	21
NOT 12 MADDİ DURAN VARLIKLAR	21
NOT 13 MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR	22
NOT 14 KARŞILIKLAR, ŞARTA BAĞLI VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER	22-28
NOT 15 DİĞER KISA VE UZUN VADELİ KARŞILIKLAR.....	28
NOT 16 VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ	28-30
NOT 17 ÖZKAYNAKLAR	30-33
NOT 18 HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ	33
NOT 19 FİNANSMAN GELİRLERİ VE GİDERLERİ	33
NOT 20 İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI	34-37
NOT 21 YABANCI PARA POZİSYONU.....	37-38
NOT 22 BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR	38-39
EK DİPNOT PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ	40-41

KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 MART 2022 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE
FİNANSAL DURUM TABLOSU (BİLANÇO)**

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

	Dipnot Referansları	Bağımsız denetimden geçmemiş 31 Mart 2022	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2021
VARLIKLAR			
Dönen varlıklar		44.415.679	41.075.605
Nakit ve nakit benzerleri	4	16.476.563	17.545.438
Finansal yatırımlar	5	15.586.822	15.975.726
Ticari alacaklar			
- İlişkili taraflardan ticari alacaklar	7-20	60.786	2.526
- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	7	7.585.663	4.285.949
Diğer alacaklar			
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	8	2.456.956	730.175
Stoklar	9	2.602	619
Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar	16	790.174	579.328
Peşin ödenmiş giderler		597.479	1.082.229
Diğer dönen varlıklar		858.634	873.615
Duran varlıklar		81.819.796	81.915.416
Ticari alacaklar			
- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	7	238.455	297.163
Diğer alacaklar			
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	8	298.674	274.085
Stoklar	9	1.504.794	1.504.794
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	10	74.875.827	74.875.827
Kullanım hakkı varlıkları	11	2.220.305	2.345.983
Maddi duran varlıklar	12	1.884.613	1.953.541
Maddi olmayan duran varlıklar	13	273.975	164.782
Ertelenmiş vergi varlığı	16	523.153	499.241
Toplam varlıklar		126.235.475	122.991.021

Takip eden açıklama ve dipnotlar konsolide finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 MART 2022 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE
FİNANSAL DURUM TABLOSU (BİLANÇO)**

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

	Dipnot Referansları	Bağımsız denetimden geçmemiş 31 Mart 2022	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2021
KAYNAKLAR			
Kısa vadeli yükümlülükler		12.874.416	9.478.689
Kısa vadeli borçlanmalar			
-İlişkili Taraflardan Kısa Vadeli Borçlanmalar			
-- Kiralama İşlemlerinden Borçlar	6	519.748	225.207
-İlişkili Olmayan Taraflara Kısa Vadeli Borçlanmalar		272	-
Ticari borçlar			
- İlişkili taraflara borçlar	7-20	17.200	594
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	7	6.382.445	4.859.998
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar		1.524.267	1.237.616
Diğer borçlar			
- İlişkili taraflara diğer borçlar	8	730.665	-
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	8	96.971	332.163
Ertelenmiş gelirler (müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerin dışında kalanlar)		671.299	327.576
Dönem karı vergi yükümlülüğü	16	305.290	-
Kısa vadeli karşılıklar			
- Diğer kısa vadeli karşılıklar	15	2.626.259	2.495.535
Uzun vadeli yükümlülükler		5.552.674	5.748.309
Uzun vadeli borçlanmalar			
-İlişkili Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmalar			
-- Kiralama İşlemlerinden Borçlar	6	1.929.284	2.265.112
Diğer borçlar			
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	8	281.499	284.868
Uzun vadeli karşılıklar			
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar		2.183.654	2.081.329
- Diğer uzun vadeli karşılıklar	15	1.158.237	1.117.000
Özkaynaklar		107.808.385	107.764.023
Ana ortaklığa ait özkaynaklar		106.414.614	106.101.271
Ödenmiş sermaye	17	40.000.000	40.000.000
Sermaye düzeltme farkları	17	91.449.175	91.449.175
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler			
- Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları (kayıpları)		(1.240.109)	(1.245.909)
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	17	5.228.249	5.228.249
Geçmiş yıllar karları veya zararları		(29.330.244)	(53.431.593)
Net dönem karı veya zararı		307.543	24.101.349
Kontrol gücü olmayan paylar	17	1.393.771	1.662.752
Toplam kaynaklar		126.235.475	122.991.021

Takip eden açıklama ve dipnotlar konsolide finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 MART 2022 VE 2021 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE
AİT KONSOLİDE KAR VEYA ZARAR VE
DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU**

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

	Dipnot Referansları	Bağımsız denetimden geçmemiş 31 Mart 2022	Bağımsız denetimden geçmemiş 31 Mart 2021
Kar veya zarar kısmı			
Hasılat	18	24.058.630	16.315.983
Satışların maliyeti (-)	18	(19.617.086)	(13.005.896)
Brüt kar/(zarar)		4.441.544	3.310.087
Genel yönetim giderleri (-)		(5.018.959)	(2.921.498)
Pazarlama giderleri (-)		(22.354)	(189.306)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler		182.416	88.357
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)		(493.433)	(796.400)
Esas faaliyet karı/(zararı)		(910.786)	(508.760)
Yatırım faaliyetlerinden gelirler		270.722	719.133
Finansman geliri/(gideri) öncesi faaliyet karı/(zararı)		(640.064)	210.373
Finansman gelirleri	19	1.790.261	1.085.518
Finansman giderleri (-)	19	(137.752)	(19.217)
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi karı/(zararı)		1.012.445	1.276.674
Sürdürülen faaliyetler vergi (gideri)/geliri		(268.485)	(143.377)
Dönem vergi/(gideri) geliri	16	(305.290)	(148.229)
Ertelenmiş vergi (gideri)/geliri	16	36.805	4.852
Sürdürülen faaliyetler dönem karı/(zararı)		743.960	1.133.297
Dönem karı/(zararı)		743.960	1.133.297
Dönem karının/(zararının) dağılımı			
Kontrol gücü olmayan paylar		436.417	(13.718)
Ana ortaklık payları		307.543	1.147.015
Pay başına kazanç/(zarar)			
Sürdürülen faaliyetlerden pay başına kazanç/(zarar)		0,0186	0,0287
Diğer kapsamlı gelir/(gider) kısmı			
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar			
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları / (kayıpları)		43.958	170.743
Ertelenmiş vergi (gideri)/geliri		(12.891)	(11.468)
Diğer kapsamlı gelir/(gider)		31.067	159.275
TOPLAM KAPSAMLI GELİR		775.027	1.292.572
Toplam kapsamlı gelirin / (giderin) dağılımı			
Kontrol gücü olmayan paylar		461.684	8.759
Ana ortaklık payları		313.343	1.283.813

Takip eden açıklama ve dipnotlar konsolide finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır

KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 MART 2022 VE 2021 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT KONSOLİDE ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU**

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

	Ödenmiş sermaye	Sermaye enflasyon düzeltmesi	Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelir/giderler	Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazanç/ (kayıpları)	Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	Birikmiş karlar/(zararlar)		Kontrol gücü olmayan paylar	Toplam özkaynaklar
			Geçmiş yıllar zararları			Net dönem karı/(zararı)	Ana ortaklığa ait özkaynaklar		
1 Ocak 2022	40.000.000	91.449.175	(1.245.909)	5.228.249	(53.431.593)	24.101.349	106.101.271	1.662.752	107.764.023
Transferler	-	-	-	-	24.101.349	(24.101.349)	-	-	-
Kar payları	-	-	-	-	-	-	-	(730.665)	(730.665)
Diğer kapsamlı gelir (gider)	-	-	5.800	-	-	-	5.800	25.267	31.067
Net dönem karı (zararı)	-	-	-	-	-	307.543	307.543	436.417	743.960
Toplam kapsamlı gelir (gider)	-	-	5.800	-	-	307.543	313.343	461.684	775.027
31 Mart 2022	40.000.000	91.449.175	(1.240.109)	5.228.249	(29.330.244)	307.543	106.414.614	1.393.771	107.808.385
1 Ocak 2021	40.000.000	91.449.175	(886.560)	5.228.249	(54.971.989)	1.540.396	82.359.271	1.406.527	83.765.798
Transferler	-	-	-	-	1.540.396	(1.540.396)	-	-	-
Kar payları	-	-	-	-	-	-	-	(609.425)	(609.425)
Diğer kapsamlı gelir (gider)	-	-	136.799	-	-	-	136.799	22.476	159.275
Net dönem karı (zararı)	-	-	-	-	-	1.147.015	1.147.015	(13.718)	1.133.297
Toplam kapsamlı gelir (gider)	-	-	136.799	-	-	1.147.015	1.283.814	8.758	1.292.572
31 Mart 2021	40.000.000	91.449.175	(749.761)	5.228.249	(53.431.593)	1.147.015	83.643.085	805.860	84.448.945

Takip eden açıklama ve dipnotlar konsolide finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 MART 2022 VE 2021 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOLARI**

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

	Dipnot referansları	Bağımsız denetimden geçmemiş 1 Ocak - 31 Mart 2022	Bağımsız denetimden geçmemiş 1 Ocak - 31 Mart 2021
İşletme faaliyetlerinden nakit akışları		(1.195.429)	(223.404)
Dönem karı/(zararı)		743.960	1.133.297
Dönem net karı/(zararı) mutabakatı ile ilgili düzeltmeler		211.903	674.850
Amortisman ve itfa gideri ile ilgili düzeltmeler	11-12-13	262.692	32.004
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler	14	318.244	439.431
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar (iptali) ile ilgili düzeltmeler		146.283	303.142
Dava ve/veya ceza karşılıkları (iptali) ile ilgili düzeltmeler		-	2.298
Sektörel gereksinimler çerçevesinde ayrılan karşılıklar (iptali) ile ilgili düzeltmeler		171.961	133.991
Faiz (gelirleri) ve giderleri ile ilgili düzeltmeler	5	(345.119)	(76.301)
Vergi (geliri) gideri ile ilgili düzeltmeler	16	(23.914)	143.377
Kar/(zarar) mutabakatı ile ilgili diğer düzeltmeler		-	136.339
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler		(2.245.736)	(1.659.093)
Finansal yatırımlardaki azalış (artış)	5	388.904	(1.722.840)
Ticari alacaklardaki azalış (artış) ile ilgili düzeltmeler	7	(3.299.266)	(3.314.296)
Faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki azalış (artış) ile ilgili düzeltmeler	8	(1.266.619)	72.468
Stoklardaki azalışlar (artışlar) ile ilgili düzeltmeler	9	(1.983)	2.944.246
Ticari borçlardaki artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler	7	1.539.053	(150.968)
Faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler	8	394.175	(24.750)
Ertelenmiş gelirlerdeki (müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerin dışında kalanlar) artış (azalış)		-	537.047
Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları		(1.289.873)	149.054
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar kapsamında yapılan ödemeler		-	(276.065)
Vergi iadeleri (ödemeleri)	16	94.444	(96.393)
Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan nakit Akışları		(177.278)	(2.084)
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları	12-13	(177.278)	(2.084)
Finansman faaliyetlerinden nakit akışları		293.939	(195.707)
Ödenen temettüleri	19	-	(273.849)
Alınan faiz		436.439	78.142
Kira Sözleşmelerinden Kaynaklanan Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları		(142.500)	-
Nakit ve nakit benzerlerindeki net artış/(azalış)	4	(1.078.768)	(421.195)
Dönem başı nakit ve nakit benzerleri		17.544.377	13.572.694
Dönem sonu nakit ve nakit benzerleri		16.465.609	13.151.499

Takip eden açıklama ve dipnotlar konsolide finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır.

KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2022 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

1. GRUP'UN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin eski unvanı "Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş." ("Şirket") ana faaliyet konusu gayrimenkul portföyü oluşturmak ve bunu geliştirmek ve gayrimenkule dayalı sermaye piyasası araçlarına yatırım yapmaktır. Şirket'in merkez ofisi, Levent Mah. Cömert Sok. Yapı Kredi Plaza Sitesi B Blok No:1B İç Kapı No:26 Beşiktaş/ İstanbul adresinde kayıtlıdır.

Şirket'in 17 Mayıs 2021 tarihinde yapılan Olağan Üstü Genel Kurul Toplantısı'nda ticari unvanının "Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş." olarak değiştirilmesine karar verilmiş olup, söz konusu değişikliğin İstanbul Ticaret Sicil Müdürlüğü tarafından tescili ile ticari unvanı "Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş." olarak değiştirilmiştir. Şirket Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. olarak faaliyetlerini sürdürmektedir.

Şirket, Sermaye Piyasası Kurulu'na ("SPK") kayıtlıdır ve hisseleri 1998 yılından beri Borsa İstanbul'da ("BİST") işlem görmektedir. Şirket; SPK'nın faaliyet esasları, portföy yatırım politikaları ve yönetim sınırlamalarındaki düzenlemelerine ve ilgili mevzuata uymakla yükümlüdür. 31 Mart 2022 tarihi itibarıyla, Şirket'in BİST'e kayıtlı %49 oranında hissesi mevcuttur ve Şirket'in hisselerinin çoğunluğunu elinde bulunduran hissedarlar ve hisse oranları aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2022 (%)	31 Aralık 2021 (%)
Koray Gayrimenkul ve Yatırım A.Ş.	51,00	51,00
Diğer (Halka açık kısım)	49,00	49,00
	100,00	100,00

Şirket, Koray Grubu tarafından kontrol edilmektedir.

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

Grup'un 31 Mart 2022 tarihi itibarıyla ortalama çalışan sayısı 239 kişidir (31 Aralık 2021: 241 kişi). Şirket'in bağlı ortaklığı YKS Tesis Yönetim Hizmetleri A.Ş. bina yönetimi hizmeti sunmaktadır.

2020 yılının ilk yarısında küresel yayılım gösteren COVID-19 salgınının etkili olduğu diğer ülkelerde olduğu gibi ülkemizde de bu olumsuzluğu azaltmak adına sosyal ve ekonomik anlamda muhtelif önlemler alınmış olup, kısmi değişikliklerle tedbirler uygulanmaya devam etmektedir. Şirket yönetimi salgının Şirket'in faaliyetleri üzerindeki olası etkilerini gidermeye yönelik önlemleri almaya devam etmektedir. Şirket Yönetimi, ilaveten salgının yerel piyasalar ile global piyasalara etkilerini takip etmekte ve bu gelişmelerin şirketin faaliyette bulunduğu sektöre olası etkilerini değerlendirmeye devam etmektedir.

Bununla birlikte, bahse konu salgının Şirket Yönetimi, Şirket finansal tabloları ve işletmenin sürekliliği üzerinde önemli bir etkisinin olmamasını öngörmektedir.

Finansal tabloların onaylanması

31 Mart 2022 tarihi ve bu tarihte sona eren dönemine ait olarak hazırlanan konsolide finansal tablolar, Yönetim Kurulu tarafından 10 Mayıs 2022 tarihinde onaylanmıştır. Genel Kurul ve bazı düzenleyici kurumlar onaylanan konsolide finansal tabloları değiştirme yetkisine sahiptir.

KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2022 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

2. KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR

2.1 Sunuma ilişkin temel esaslar

2.1.1 Uygulanan muhasebe standartları

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

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

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

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

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

Kamu Gözetimi Kurumu, 20 Ocak 2022 tarihinde, Türkiye Finansal Raporlama Standartları, Büyük ve Orta Boy İşletmeler için Finansal Raporlama Standardı Kapsamında Yüksek Enflasyonlu Ekonomilerde Finansal Raporlamanın Uygulanması ile ilgili açıklamada bulunmuştur. Buna göre, TFRS'yi uygulayan işletmelerin 2021 yılına ait finansal tablolarında TMS 29 kapsamında herhangi bir düzeltme yapmalarına gerek bulunulmadığı belirtilmiştir.

2.1 Sunuma ilişkin temel esaslar (Devamı)

2.1.2 Konsolidasyon esasları

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

KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2022 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

2. KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

31 Mart 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla konsolidasyona tabi tutulan Bağlı Ortaklık ve ortaklık oranı aşağıdaki gibidir:

	Koray GYO'nun doğrudan ve dolaylı kontrolü (%) 31 Mart 2022	Koray GYO'nun doğrudan ve dolaylı kontrolü (%) 31 Aralık 2021
YKS Tesis Yönetim Hizmetleri A.Ş.	51,00	51,00

Şirket'in 31 Aralık 2004 tarihinde Yapı ve Kredi Bankası A.Ş.'den %43,65 ve Bayındırlık İşleri A.Ş.'den %7,35 oranlarında hisselerini alarak toplam %51 oranında iştirak ettiği bağlı ortaklığı, YKS Tesis Yönetim Hizmetleri A.Ş. 25 Ekim 1988 tarihinde kurulmuş olup faaliyet konusu Yapı Kredi Plaza ve diğer kompleks kuruluş ve sitelere yönetim-işletim hizmeti, danışmanlık ve proje hizmetleri vermektedir. Şirket'in 31 Mart 2022 tarihi itibarıyla ortalama çalışan sayısı 227 kişidir (31 Aralık 2021: 231 kişi).

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

- (c) Bağlı Ortaklıkları'nın faaliyet sonuçları, operasyon üzerindeki kontrolün Şirket'e transfer edildiği, değişken getirilere haiz olduğu ve bu kontrol ile bu getirileri etkileyebildiği tarihten itibaren konsolide finansal tablolara dahil edilmiştir.
- (d) Bağlı Ortaklıkları'nın net varlıklarında ve faaliyet sonuçlarında ana ortaklık dışı paya sahip hissedarların payları, konsolide finansal durum tablosu ve kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosunda ana ortaklık dışı pay/kontrol gücü olmayan pay olarak gösterilmektedir.

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

2.1.3 Netleştirme/Mahsup

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

2.1.4 İşletmenin sürekliliği

Grup, konsolide finansal tablolarını işletmenin sürekliliği ilkesine göre hazırlamıştır.

KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2022 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

2. KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

2.1.5 İşlevsel ve raporlama para birimi

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

2.1.6 Karşılaştırmalı bilgiler ve önceki dönem tarihli finansal tabloların yeniden düzenlenmesi

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

2.1.7 Finansal tabloların hazırlanış şekli

İlişikteki konsolide finansal tablolar Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK") 13 Haziran 2013 tarihli ve 28676 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri II, 14.1 No'lu "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" ("Tebliğ") hükümleri uyarınca Kamu Gözetimi Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGGK") tarafından yayımlanan ve yürürlüğe girmiş olan Türkiye Finansal Raporlama Standartları ("TFRS") ile bunlara ilişkin ek ve yorumlara uygun olarak hazırlanmıştır. Ayrıca ilişikteki konsolide finansal tablolar KGGK tarafından 15 Nisan 2019 tarihinde yayımlanan TFRS taksonomisine uygun olarak sunulmuştur.

2.2 Muhasebe politikalarındaki değişiklikler

31 Mart 2022 tarihi itibarıyla sona eren hesap dönemine ait konsolide finansal tabloların hazırlanmasında esas alınan muhasebe politikaları aşağıda özetlenen 1 Ocak 2022 tarihi itibarıyla geçerli yeni ve değiştirilmiş TFRS ve TFRS yorumları dışında önceki yılda kullanılanlar ile tutarlı olarak uygulanmıştır. Bu standartların ve yorumların Grup'un mali durumu ve performansı üzerindeki etkileri ilgili paragraflarda açıklanmıştır.

a) 1 Ocak 2022 tarihinden itibaren geçerli olan yeni standart, değişiklik ve yorumlar

- TFRS 3 Değişiklikleri- Kavramsal Çerçeve 'ye Yapılan Atıflara ilişkin değişiklik
- TMS 16 Değişiklikleri- Kullanım amacına uygun hale getirme
- TMS 37 Değişiklikleri- Ekonomik açıdan dezavantajlı sözleşmeler-Sözleşmeyi yerine getirme maliyetleri

Söz konusu değişikliğin Grup'un finansal durumu veya performansı üzerinde önemli bir etkisi olmamıştır.

KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2022 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

2. KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

b) Yayınlanan ama yürürlüğe girmemiş ve erken uygulamaya konulmayan standartlar

Finansal tabloların onaylanma tarihi itibarıyla yayımlanmış fakat cari raporlama dönemi için henüz yürürlüğe girmemiş ve Grup tarafından erken uygulanmaya başlanmamış yeni standartlar, yorumlar ve değişiklikler aşağıdaki gibidir. Şirket aksi belirtilmedikçe yeni standart ve yorumların yürürlüğe girmesinden sonra konsolide finansal tablolarını ve dipnotlarını etkileyecek gerekli değişiklikleri yapacaktır.

- TFRS 10 ve TMS 28: Yatırımcı İşletmenin İştirak veya İş Ortaklığına Yaptığı Varlık Satışları veya Katkıları - Değişiklik
- TFRS 17 – Yeni Sigorta Sözleşmeleri Standardı
- UMS 1'deki değişiklikler – Yükümlülüklerin kısa ve uzun vade olarak sınıflandırılması
- TMS 8 Değişiklikleri – Muhasebe Tahminlerinin Tanımı
- TMS 1 Değişiklikleri – Muhasebe Politikalarının Açıklanması TMS 37'deki değişiklikler
- TMS 12 Değişiklikleri – Tek bir işlemde kaynaklanan varlık ve yükümlülüklerle ilişkin Ertelenmiş Vergi

Söz konusu değişikliğin Şirket'in finansal durumu ve performansı üzerindeki etkileri değerlendirilmektedir.

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. Grup'un cari dönem içerisinde muhasebe politika ve tahminlerinde gerçekleşen önemli değişiklikleri bulunmamaktadır.

2.5 Önemli muhasebe değerlendirme, tahmin ve varsayımları

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

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

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

KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2022 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

2. KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

- Grup tarafından satış amaçlı konut inşa etmek için elde tutulan arsalar, ilk madde ve malzeme giderleri, işçilik ve uygun miktardaki genel üretim giderlerinden (normal faaliyet kapasitelerinin temel oluşturduğu) oluşmaktadır. Konut inşaatı için alınmış olan ve henüz inşaatına başlanmamış projelerle ilgili arsalar ve bu projeler için oluşmuş maliyetler "ilk madde ve malzeme" kalemi altında, inşaatına başlanmış ancak yapım aşamasında olan projelerle ilgili arsa maliyetleri ve proje maliyetleri "yarı mamul" kalemi altında, Grup tarafından inşa ettirilmiş ve inşaatı tamamlanmış projeler ise "mamul" kalemi altında sınıflandırılmaktadır. Grup'un elinde bulunan ve üçüncü kişilerden satın almış olduğu tamamlanmış projeler "ticari mal" kalemi altında sınıflandırılır. Stokların maliyeti gerçek maliyet yönteminin kullanılmasıyla hesaplanmaktadır.
- b) Grup, yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer hesaplamasında pazar yaklaşımı yöntemiyle oluşan değerleri finansal tablolarına yansıtmıştır. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değeri SPK tarafından onaylı "Gayrimenkul Değerleme Firmaları" listesi içerisinde yer alan şirketler tarafından yapılmaktadır. Değerleme şirketi, yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerini yapılan incelemeleri, coğrafik konumu, alanı, fiziksel koşulları, pazar koşullarını, gelecekte oluşacak geliri ve devam eden davaları göz önünde bulundurarak belirlemiştir.

31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla finansal tablolarda, yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflandırılan taşınmazların gerçeğe uygun değerinin bulunması esnasında kullanılan önemli değerlendirme, tahmin ve varsayımlar aşağıda açıklanmıştır.

Gayrimenkul adı	Değerleme yöntemi	Ekspertiz raporu tarihi	Pazar yaklaşımı m ² değeri TL (tam)
Ankara Çankaya	"Pazar Yaklaşımı"	31 Aralık 2021	20.355
Elit Residence	"Pazar Yaklaşımı"	31 Aralık 2021	22.750
Kağıthane Ofis Park	"Pazar Yaklaşımı"	31 Aralık 2021	16.902
Yapı Kredi Plaza	"Pazar Yaklaşımı"	17 Eylül 2021	24.504

Ankara Çankaya Projesi Ticari Kısım

Grup, 31 Mart 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla Ankara Çankaya Projesi'nin ticari kısmını yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırmıştır. 2019 yılında Ankara Çankaya projesinden Grup'un payına düşen 1 adet bağımsız bölümün satışı sonrası; Ankara ili, Çankaya Mahallesi, İran Caddesi No:8 adresinde toplam 5.155 metrekarelik alanda Grup'un payına düşen 2.421 metrekarelik alandır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:III No: 62.1 Tebliğ hükümlerince TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'ye hazırlatılan 31 Aralık 2021 tarihli rapora göre Ankara Çankaya projesine ait 11 adet ticari ünitenin pazar yaklaşımı yöntemine göre belirlenen gerçeğe uygun değeri KDV hariç 48.645.827 TL'dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

Elit Residence

Grup, 31 Mart 2022 ve 31 Aralık 2021 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.

KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2022 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

2. KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR (Devamı)

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:III No:62.1 Tebliğ hükümlerince TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'ye hazırlatılan 31 Aralık 2021 tarihli rapora göre Elit Residence'ın pazar yaklaşımı yöntemine göre belirlenen gerçeğe uygun değeri KDV hariç 7.735.000 TL'dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

Kağıthane Ofis Park

Grup, 31 Mart 2022 ve 31 Aralık 2021 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 TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş.'ye hazırlatılan 31 Aralık 2021 tarihli rapora göre Kağıthane Ofis Park'ın pazar yaklaşımı yöntemine göre belirlenen gerçeğe uygun değeri KDV hariç 9.110.000 TL'dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

Yapı Kredi Plaza

Grup, 31 Mart 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla Yapı Kredi Plaza'yı yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırmıştır. İstanbul ili, Beşiktaş İlçesi, Levent Mahallesi, Cömert Sokak B Blok No:1/B, BB:25 adresinde 383 metrekarelik alanda 1 ofis katından oluşmaktadır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:III No:62.1 Tebliğ hükümlerince Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 17 Aralık 2021 tarihli rapora göre Yapı Kredi Plaza'nın pazar yaklaşımı yöntemine göre belirlenen gerçeğe uygun değeri KDV hariç 9.385.000 TL'dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2022 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

3. BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA

31 Mart 2022 tarihi itibarıyla bölümlere göre raporlama detayı aşağıdaki gibidir:

	Gayrimenkul geliştirme 1 Ocak- 31 Mart 2022	Bina yönetimi hizmetleri 1 Ocak- 31 Mart 2022	Eliminasyonlar	Toplam
Hasılat	1.154.106	23.030.887	(126.363)	24.058.630
Satışların maliyeti	(21.950)	(19.721.499)	126.363	(19.617.086)
Pazarlama ve genel yönetim giderleri	(2.540.431)	(2.500.882)	-	(5.041.313)
Esas faaliyetlerden diğer gelir/(gider)	(377.792)	66.775	-	(311.017)
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	811.341	219.869	(760.488)	270.722
Finansman gelir/(gideri)	1.588.527	63.982	-	1.652.509
Vergi (gideri)/geliri	-	(268.485)	-	(268.485)
Sürdürülen faaliyetler bölüm (zararı) / karı	613.801	890.647	(760.488)	743.960
Diğer kapsamlı gelir / (gider)	(20.499)	51.566	-	31.067
Toplam kapsamlı gelir/(gider)	593.302	942.213	(760.488)	775.027
Toplam bölüm varlıkları	111.245.500	15.966.223	(976.248)	126.235.475
Toplam bölüm yükümlülükleri	6.823.048	12.376.620	(772.578)	18.427.090
Nakit girişi/çıkışı yaratmayan önemli kalemler				
Amortisman ve itfa payları	221.341	41.351	-	262.692
İstanbul İstanbul taahhüt karşılığı	171.961	-	-	171.961
Vergi gideri/geliri ile ilgili düzeltmeler	-	268.485	-	268.485
Diğer bilgiler:				
Maddi ve maddi olmayan duran varlık satın alımı	172.527	4.751	-	177.278

KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2022 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

3. BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA (Devamı)

31 Mart 2021 tarihi itibarıyla bölümlere göre raporlama detayı aşağıdaki gibidir:

	Gayrimenkul geliştirme 1 Ocak- 31 Mart 2021	Bina yönetimi hizmetleri 1 Ocak- 31 Mart 2021	Eliminasyonlar	Toplam
Hasılat	4.186.135	12.191.715	(61.867)	16.315.983
Satışların maliyeti	(2.970.903)	(10.034.993)	-	(13.005.896)
Pazarlama ve genel yönetim giderleri	(1.418.515)	(1.754.156)	61.867	(3.110.804)
Esas faaliyetlerden diğer gelir/(gider)	(723.134)	15.091	-	(708.043)
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	1.157.209	196.223	(634.299)	719.133
Finansman geliri/ (gideri)	1.066.242	59	-	1.066.301
Vergi (gideri)/geliri	-	(143.377)	-	(143.377)
Sürdürülen faaliyetler bölüm (zararı) / karı	1.297.034	470.562	(634.299)	1.133.297
Diğer kapsamlı gelir / (gider)	113.405	45.870	-	159.275
Toplam kapsamlı gelir/(gider)	1.410.439	516.432	(634.299)	1.292.572
Toplam bölüm varlıkları	88.935.990	10.838.404	(1.003.776)	98.770.618
Toplam bölüm yükümlülükleri	7.171.747	10.838.404	(800.142)	14.321.673
Nakit girişi/çıkışı yaratmayan önemli kalemler				
Amortisman ve itfa payları	15.741	16.263	-	32.004
İstanbul İstanbul taahhüt karşılığı	207.257	-	-	207.257
Tapu karşılık gelirleri/giderleri	(73.266)	-	-	(73.266)
Vergi gideri/geliri ile ilgili düzeltmeler	-	143.377	-	143.377
Diğer bilgiler:				
Maddi ve maddi olmayan duran varlık satın alımı		(2.084)		(2.084)

KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2022 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

4. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

31 Mart 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla nakit ve nakit benzerleri detayları aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2022	31 Aralık 2021
Kasa	537	-
Banka		
- Vadeli mevduat	10.995.369	10.664.260
- Vadesiz mevduat	493.902	169.290
Yatırım fonları(*)	4.986.755	6.711.888
Finansal durum tablosunda yer alan toplam nakit ve nakde eşdeğer varlıklar	16.476.563	17.545.438
Nakit ve nakde eşdeğer varlıkların faiz reeskontları	(10.954)	(1.061)
Nakit akış tablosunda yer alan toplam nakit ve nakde eşdeğer varlıklar	16.465.609	17.544.377

(*) 31 Mart 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla yatırım fonları B-tipi likit fonlardan oluşmaktadır.

Vadesiz mevduat

31 Mart 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla bankalardaki vadesiz mevduatların detayları aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2022	31 Aralık 2021
Türk Lirası	493.902	169.290
Toplam	493.902	169.290

Vadeli mevduat

31 Mart 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla vadeli mevduatların detayları aşağıdaki gibidir:

31 Mart 2022	Tutar (TL)	Nominal Faiz oranı (%)	Vade
ABD Doları	10.995.369	1,30	05 Nisan 2022
Toplam	10.995.369		

31 Aralık 2021	Tutar (TL)	Nominal Faiz oranı (%)	Vade
ABD Doları	10.664.260	1,80	30 Ocak 2022
Toplam	10.664.260		

KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2022 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

5. FİNANSAL YATIRIMLAR

31 Mart 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla Grup'un kısa vadeli finansal yatırımlarının detayları aşağıdaki gibidir:

Kısa vadeli finansal yatırımlar

	31 Mart 2021	31 Aralık 2021
Likit fon	15.586.822	9.287.380
Kira Sertifikası	-	3.850.982
Yatırım Fonu	-	2.837.364
	15.586.822	15.975.726

31 Mart 2022 tarihi itibarıyla Şirket'in finansal yatırımlarının detayları aşağıdaki gibidir:

	<i>Maliyet</i>	<i>Defter değeri</i>
31 Mart 2022		
Likit Fon(*)	15.580.000	15.586.822
	15.580.000	15.586.822

(*) 31 Mart 2022 tarihi itibarıyla likit fonların tamamı VakıfBank Para Piyasası Fonundan oluşmaktadır.

31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla, Şirket'in finansal yatırımlarının detayları aşağıdaki gibidir:

	<i>Maliyet</i>	<i>Vade tarihi</i>	<i>Defter değeri</i>	<i>Faiz oranı (%)</i>
31 Aralık 2021				
Likit Fon(**)	8.984.238		9.287.380	
Kira sertifikaları (*)	3.755.500	12 Ocak 2022	3.850.982	16,00
Yatırım fonları	2.737.307		2.837.364	
	15.477.045		15.975.726	

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

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

KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2022 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

6. KISA VE UZUN VADELİ BORÇLANMALAR

Kiralama İşlemlerinden Borçlar

Şirket'in TFRS 16 uyarınca kiralama işlemlerine ilişkin yükümlülüklerinin vade ve para birimi kırılımı aşağıdaki gibidir:

31 Mart 2022	3 aya kadar	3- 12 ay arası	1 Yıldan Uzun	Toplam
TL	42.442	477.306	1.929.284	2.449.032

31 Aralık 2021	3 aya kadar	3- 12 ay arası	1 Yıldan Uzun	Toplam
TL	40.722	184.485	2.265.112	2.490.319

Kiralama işlemlerinden kaynaklanan yükümlülüklerin hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	2022	2021
1 Ocak tarihi itibarıyla	2.490.319	-
Dönem içi alımlar	-	2.555.446
Dönem içi ödemeleri	(142.500)	(237.500)
Dönem içi faiz tahakkukları	101.213	172.373
31 Mart/Aralık tarihi itibarıyla	2.449.032	2.490.319

7. TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR

31 Mart 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla ticari alacakların detayları aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2022	31 Aralık 2021
Kısa vadeli ticari alacaklar		
İlişkili taraflardan ticari alacaklar	60.786	2.526
İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar		
- Alıcılar	7.306.067	4.911.799
- Alacak senetleri	328.500	328.500
- Alacak senetleri reeskontu	(48.904)	(25.943)
	7.646.449	5.216.882
Şüpheli ticari alacaklar karşılığı	(928.408)	(928.407)
Kısa vadeli ticari alacaklar, net	6.718.041	4.288.475

KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2022 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

7. TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR (Devamı)

	31 Mart 2022	31 Aralık 2021
Uzun vadeli ticari alacaklar		
İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar		
- Alacak senetleri	301.175	383.300
- Alacak senetleri reeskontu	(62.720)	(86.137)
Uzun vadeli ticari alacaklar, net	238.455	297.163

31 Mart 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla şüpheli alacaklara ayrılan karşılıkların dönem içindeki hareketi aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2022	31 Aralık 2021
1 Ocak	928.407	971.978
Dönem içinde ayrılan karşılıklar/(iptaller)	-	(43.571)
31 Mart/Aralık	928.407	928.407

31 Mart 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla ticari borçların detayları aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2022	31 Aralık 2021
Kısa vadeli ticari borçlar		
İlişkili taraflara ticari borçlar	17.200	594
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar		
- Satıcılar	6.362.570	4.859.998
-Diğer borçlar	19.875	-
	6.399.645	4.860.592

8. DİĞER ALACAK VE BORÇLAR

31 Mart 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla diğer alacak ve borçların detayları aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2022	31 Aralık 2021
Kısa vadeli diğer alacaklar		
Verilen iş avansları	405.953	449.704
Tesis yönetim alacakları	1.480.550	75.418
Personele verilen avanslar	28.920	10.786
Diğer alacaklar	541.533	194.267
	2.456.956	730.175

KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2022 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

8. DİĞER ALACAK VE BORÇLAR (Devamı)

	31 Mart 2022	31 Aralık 2021
Uzun vadeli diğer alacaklar		
Depozito ve teminatlar (*)	298.674	274.085
	298.674	274.085

(*) Resmi kurumlara verilen güvence bedellerinden oluşmaktadır.

	31 Mart 2022	31 Aralık 2021
Kısa vadeli diğer borçlar		
Depozito ve teminatlar	93.190	93.190
Diğer çeşitli borçlar	3.781	238.973
	96.971	332.163

	31 Mart 2022	31 Aralık 2021
Uzun vadeli diğer borçlar		
Depozito ve teminatlar	281.499	284.868
	281.499	284.868

9. STOKLAR

31 Mart 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla kısa ve uzun vadeli stokların detayları aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2022	31 Aralık 2021
Uzun vadeli stoklar		
İlk madde ve malzeme (*)	1.504.793	1.504.793
Kısa vadeli stoklar		
Diğer Stoklar	2.602	619
	1.507.395	1.505.412

(*) 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 parselle ilişkin olarak (eski 157 Ada 12 parselin 4.486,73 m2'si, daha önceki dönemde ise 1285 parsel), Grup ilk kez 31 Aralık 2017 itibarıyla hazırlanan finansallarında, söz konusu parsel için geriye dönük olarak peşin ödenen giderler hesabı altında 578.145 TL tutarında arsa avansını muhasebeleştirmiştir. 19 Mart 2018 tarihinde ise 4.486,73 m2'lik 200 Ada 1 parselin tüm hissesinin Grup adına tapu tescili işlemi tamamlanmıştır. Grup 31 Mart 2022 tarihi itibarıyla söz konusu avans ve ilave diğer ödemeleri projenin tahmini geri kazanabilir tarihinin 1 yıldan uzun olması sebebiyle uzun vadeli stoklar hesabına almıştır.

31 Mart 2022 tarihi itibarıyla stokların tutarı ve tahmini geri kazanım tarihleri aşağıdaki gibidir:

31 Mart 2022	Stok çeşidi	Stok taşınan değeri	Tahmini geri kazanılabilir tarih
Göktürk 200 Ada 1 Parsel (Eski 157 Ada 12 Parsel)	İlk madde ve malzeme	1.504.793	2023
		1.504.793	

KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2022 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

10. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

31 Mart 2022 ve 31 Mart 2021 tarihleri itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkul hareketleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak 2022	İlaveler	Gerçeğe uygun değer değişimi	31 Mart 2022
Ankara Çankaya Projesi	48.645.827	-	-	48.645.827
Ticari Kısım		-	-	-
Levent Loft 2 (Bahçe)	-	-	-	-
Kağıthane Ofis Park	9.110.000	-	-	9.110.000
Elit Residence	7.735.000	-	-	7.735.000
Yapı Kredi Plaza	9.385.000	-	-	9.385.000
	74.875.827			74.875.827

	1 Ocak 2021	İlaveler	Gerçeğe uygun uygun değişimi	31 Mart 2021
Ankara Çankaya Projesi				
Ticari Kısım	40.296.924	-	-	40.296.924
Levent Loft 2 (Bahçe)	4.615.000	-	-	4.615.000
Kağıthane Ofis Park	6.900.000	-	-	6.900.000
Elit Residence	5.000.000	-	-	5.000.000
	56.811.924			56.811.924

31 Mart 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin rayiç bedelleri aşağıdaki gibidir:

Gayrimenkul adı	Değerleme yöntemi	Ekspertiz raporu tarihi	Rayiç değeri
Ankara Çankaya	"Pazar Yaklaşımı"	31 Aralık 2021	48.645.827
Elit Residence	"Pazar Yaklaşımı"	31 Aralık 2021	7.735.000
Kağıthane Ofis Park	"Pazar Yaklaşımı"	31 Aralık 2021	9.110.000
Yapı Kredi Plaza	"Pazar Yaklaşımı"	17 Eylül 2021	9.385.000
			74.875.827

KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2022 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

11. KULLANIM HAKKI VARLIKLARI

Kullanım hakkı varlıklarının dönemler içerisindeki hareketleri aşağıda gösterilmiştir:

	1 Ocak 2022	İlaveler	Çıkışlar	31 Mart 2022
Maliyet				
Ofis	2.555.446	-	-	2.555.446
	2.555.446	-	-	2.555.446
Birikmiş itfa payı (-)				
Ofis	(209.463)	(125.678)	-	(335.141)
	(209.463)	(125.678)	-	(335.141)
Net defter değeri	2.345.983			2.220.305

	1 Ocak 2021	İlaveler	Çıkışlar	31 Aralık 2021
Maliyet				
Ofis ^(*)	-	2.555.446	-	2.555.446
	-	2.555.446	-	2.555.446
Birikmiş itfa payı (-)				
Ofis	-	(209.463)	-	(209.463)
	-	(209.463)	-	(209.463)
Net defter değeri	-			2.345.983

(*) Şirket'in 1 Ağustos 2021 tarihi itibarıyla kiralamış olduğu ve merkez ofisi olarak kullandığı bağımsız bölümden oluşmaktadır.

12. MADDİ DURAN VARLIKLAR

31 Mart 2022 tarihinde sona eren üç aylık ara hesap dönemi içinde alınan maddi duran varlıkların tutarı 101.469 TL'dir (31 Mart 2021: 2.084 TL). 31 Mart 2022 tarihinde sona eren üç aylık ara hesap dönemi içinde maddi duran varlık çıkışı bulunmamaktadır. (31 Mart 2021: Bulunmamaktadır).

31 Mart 2022 tarihinde sona eren üç aylık ara hesap dönemi içinde kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelirler tablosunda genel yönetim gideri hesabında giderleştirilen maddi duran varlık amortisman tutarı 118.345 TL'dir (31 Mart 2021 :29.829 TL).

KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2022 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

13. MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

31 Mart 2022 tarihinde sona eren üç aylık ara hesap dönemi içinde alınan maddi olmayan duran varlıkların tutarı 71.059 TL'dir (31 Mart 2021: Bulunmamaktadır).

31 Mart 2022 tarihinde sona eren üç aylık ara hesap dönemi içinde kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelirler tablosunda genel yönetim gideri hesabında giderleştirilen maddi olmayan duran varlık amortisman tutarı 18.669 TL'dir (31 Mart 2021: 2.175 TL).

14. KARŞILIKLAR, ŞARTA BAĞLI VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER

Şarta bağlı varlık ve yükümlülükler

a) 31 Mart 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla teminatlar ve taahhütler aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2022	31 Aralık 2021
Alınan teminatlar	1.865.386	1.825.017
Toplam	1.865.386	1.825.017

Verilen teminat mektupları

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

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

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

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

Kurul kararının Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda ("KAP") yayımlandığı ilk günden itibaren Borsa şirketlerince, yukarıdaki (i) ve (ii) bentlerinde yer alan kategorilerden herhangi birisine girmeyen gerçek ve tüzel kişiler ile (iii) bendinde ifade edilen olağan ticari faaliyetlerin yürütülmesi amacı dışında 3. kişiler lehine TRİK verilmemesine ve mevcut durum itibarıyla söz konusu kişiler lehine verilmiş olan TRİK'lerin sıfır düzeyine indirilmesine karar verilmiştir. Şirket'in 31 Mart 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla vermiş olduğu TRİK'ler aşağıdaki gibidir:

KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2022 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

Grup'un 31 Mart 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla vermiş olduğu TRİK'ler aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2022	31 Aralık 2021
Grup tarafından verilen teminat, rehin, ipotek ve kefaletler (TRİK)'ler		
A. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİK'lerin toplam tutarı	-	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	-	-
	-	1.000.000

Grup tarafından verilen TRİK'ler 31 Mart 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla Türk Lirası cinsindendir.

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

Grup'un 31 Mart 2022 tarihi itibarıyla davacı konumunda olduğu 17 adet, davalı olduğu 31 adet ve dava olmak üzere toplamda 48 davası bulunmaktadır. Grup avukatından alınan görüş doğrultusunda davalar ile ilgili risk görülmediğinden Grup'un finansal tablolarında karşılık ayrılmamıştır. Grup tarafından önem arz eden davalara ilişkin açıklamalar aşağıda detaylı olarak belirtilmiştir.

b) 31 Mart 2022 tarihi itibarıyla projeler bazında şerhler, hak ve yükümlülükler aşağıdaki gibidir:

Ankara Ankara (Bilkent) projesi

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

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

**31 MART 2022 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN
AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

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

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

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

Danıştay'ın aldığı kararda imar planları ve inşaat ruhsatının iptali sonrası yıkım kararına gidilen süreçte Şirket'in bir kusuru olmadığı ve yıkım işlemine karar verilmesinin idarenin (Belediyelerin) hizmet kusuru nedeniyle 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.

31 MART 2022 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

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

31 Mart 2022 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 avukatlarla yapılan sözleşmelere istinaden ilgili avukatlara yapılması planlanan ödeme için Şirket'in 31 Mart 2022 tarihi itibarıyla toplam 568.260 TL tutarında şarta bağlı yükümlülüğü bulunmaktadır (31 Aralık 2021: 568.260 TL).

Ankara Çankaya projesi

Ankara Çankaya projesi; Ankara ili, Çankaya ilçesinde yapımı tamamlanmış konut ve ticari alan projesidir. Proje toplam 62 daire ve 11 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.

31 MART 2022 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

14. 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. Bilirkişi raporu 13 Şubat 2020 tarihinde Şirket'e tebliğ edilmiştir. Şirket'in itirazının değerlendirildiği söz konusu raporla, dava konusu yapıların toplam inşaat alanı ile F Blok'un bina yüksekliği hususlarında ilgili bilirkişi raporunda anılan Kurul kararı ve ekinin, vaziyet plan notlarına aykırılıklarının bulunmadığı sonuç ve kanaatine varıldığı bildirilmiştir. Davacı taraf bilirkişi raporuna itiraz etmiş ve yeni bir heyet oluşturularak yeniden keşif ve bilirkişi incelemesi talep etmiştir. Ankara 9. İdare Mahkemesi tarafından 11 Mart 2020 tarihinde, tebliğden itibaren 30 gün içinde Danıştay'a temyiz yolu açık olmak üzere, bilirkişi raporu ve ek bilirkişi raporuna istinaden Şirket lehine davanın reddine karar verilmiştir. Davacı taraf temyiz yoluna başvurmuştur.

31 Mart 2022 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 yansıtacak 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 Mart 2022 tarihi itibarıyla şarta bağlı yükümlülüğü bulunmamaktadır (31 Aralık 2021: Bulunmamaktadır).

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.

Kağıthane Ofis Park

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

Yapı Kredi Plaza

Yapı Kredi Plaza üzerinde, Türkiye 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.

31 MART 2022 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

Eski 969 parselin (gelenen aşamada, en güncel hali ile 18 madde uygulaması sonrası 200 Ada 2 parsel; 18 madde uygulaması öncesinde ise 157 Ada 15 parsel) 6.828,89 m²'lik kısmı için İstanbul site yönetimine 28 Şubat 2018 tarihinde; geri kalan 2.163,09 m²'lik kısmı için ise Şirket'e 2 Mart 2018 tarihinde ilgili parselin satın alımına yönelik tebligatlar ulaşmıştır. Site yönetimi kendisine tebliğ edilen kısım için Şirketi akdi halefi olarak belirlediğinden, her iki kısım için de Şirket Milli Emlak Dairesi'ne alım başvurusu yapmış, peşinat tutarlarını yatırmıştır. Milli Emlak Dairesi tarafından işlemler sonuçlandırılmış (satış işlemi yapılmış) olup, Şirket adına 29/11/2018 tarihli tapu senedi düzenlenmiştir. İstanbul - İstanbul site yönetiminin arsanın satın alınmasını, Şirket'ten talep etmesi beklendiğinden dolayı, Şirket'e satışı yapılan ve toplam yüzölçümü 18 madde uygulaması sonrası 7.207,17 m² olan 200 Ada 2 parsel için 17.038.609 TL'lik bir yükümlülük doğmuştur. (31 Aralık 2021: 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 Mart 2022 tarihi itibarıyla toplam 12.949.343 TL ödemeyi gerçekleştirmiştir. (31 Aralık 2021: 12.949.343 TL).

Şirket içverim oranı yöntemine göre bu yükümlülüğü iskontolayarak 3.612.536 TL tutarındaki karşılığı mali tablolarına yansıtmıştır (31 Aralık 2021: 3.612.536 TL). Şirket de verdiği taahhütler gereği 200 Ada, 2 parselin; site kat maliklerine tapu dağıtımını yapacaktır.

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

Diğer

Şirket'in daha önceki dönemlerde kısa vadeli finansal yatırım olarak sınıfladığı, ancak raporlama tarihi itibarıyla 2017 yılı içindeki gayrimenkul davasına bağlı olarak söz konusu sınıflamaya son vererek kayıtlarında takip etmeyi bıraktığı arsaya ilişkin yürütülen gayrimenkul davasına ait, söz konusu avukat sözleşmesine istinaden ilgili avukata yapılması planlanan başarı primi ödemesi için toplam 680.330 TL tutarında şarta bağlı yükümlülüğü bulunmaktadır (31 Aralık 2021: 680.330 TL).

Şirket'in 1571-1572 numaralı parsellerle ilgili açılan davaya ilişkin avukata ödenmesi planlanan yükümlülüğü bulunmamaktadır (31 Aralık 2021: Bulunmamaktadır). Ancak bilanço tarihi itibarıyla, 1571-1572 numaralı parseller ile ilgili olarak Şirket'in açmış olduğu 2B tasdik konulu söz konusu davalarına ilişkin olarak Şirket'in temyiz talepleri ilgili Mahkemece reddedilmiş ve istinaf mahkemesi kararlarının onanması yönünde karar verilmiştir. Adil yargılanma hakkı ve mülkiyet hakkının ihlal edildiğine dair Anayasa Mahkemesine başvurulmuş ancak Anayasa Mahkemesinde de karar aleyhimize sonuçlanmıştır.

KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2022 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

Şirket'in 1571-1572 numaralı parsellerle ilgili açılan davaya ilişkin avukata ödenmesi planlanan başarı primi bulunmaktadır (31 Aralık 2021: Bulunmamaktadır). Ancak bilanço tarihi itibarıyla, 1571-1572 numaralı parseller ile ilgili olarak Şirket'in açmış olduğu 2B tasdik konulu söz konusu davalarına ilişkin olarak Şirket'in temyiz talepleri ilgili Mahkemece reddedilmiş ve istinaf mahkemesi kararlarının onanması yönünde karar verilmiştir. Söz konusu nihai karara, karar düzeltme yolu bulunmamakla beraber Şirket bilanço tarihi sonrasında Anayasa Mahkemesi'ne bireysel başvuru yapma hakkını kullanmıştır.

15. DİĞER KISA VE UZUN VADELİ KARŞILIKLAR

31 Mart 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla kısa ve uzun vadeli karşılıklar altında bulunan diğer kısa ve uzun vadeli karşılıkların detayları aşağıdaki gibidir:

Diğer kısa vadeli karşılıklar	31 Mart 2022	31 Aralık 2021
İstanbul - İstanbul taahhüt gider karşılığı	2.626.259	2.495.535
	2.626.259	2.495.535
Diğer uzun vadeli karşılıklar	31 Mart 2022	31 Aralık 2021
İstanbul - İstanbul taahhüt gider karşılığı	1.158.238	1.117.000
	1.158.238	1.117.000

16. VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ

Ertelenmiş vergiler

	31 Mart 2022	31 Aralık 2021
Ertelenmiş vergi varlıkları	523.153	499.241
Ertelenmiş vergi varlıkları, net	523.153	499.241

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

KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2022 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

16. VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ (Devamı)

31 Mart 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla Grup ile ilgili birikmiş geçici farklar ve ertelenmiş vergi varlıklarının yürürlükteki vergi oranları kullanılarak hazırlanan detayı aşağıdaki gibidir:

	Toplam geçici farklar		Ertelenmiş vergi varlıkları (/yükümlülükleri)	
	31 Mart 2022	31 Aralık 2021	31 Mart 2022	31 Aralık 2021
Kıdem tazminatı karşılığı	1.837.117	1.836.295	367.423	367.259
İzin yükümlülüğü karşılığı	202.822	125.430	40.564	25.086
Şüpheli alacak karşılığı	648.360	648.360	129.672	129.672
Maddi ve maddi olmayan varlıklar üzerindeki geçici farklar	(55.406)	(96.757)	(11.081)	(19.351)
Diğer	(17.130)	(17.130)	(3.425)	(3.424)
Ertelenmiş vergi varlıkları/(yükümlülükleri), net	2.615.763	2.496.198	523.153	499.242

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.

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.

22 Nisan 2021 tarih ve 31462 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren "Amme Alacaklarının Tahsil Usulü Hakkında Kanun ile Bazı Kanunlarda Değişiklik Yapılmasına Dair Kanun"un 11 ve 14'üncü maddelerinde yer alan hüküm ile 1 Temmuz 2021 tarihinden itibaren verilmesi gereken beyannamelerden başlamak ve 1 Ocak 2021 tarihinden itibaren başlayan vergilendirme dönemine ait kurum kazançları için geçerli olmak üzere, 2021 hesap dönemi kurum kazançları için %25, 2022 hesap dönemi kazançları için %23 olarak yeniden düzenlenmiştir.

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.

KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2022 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

16. VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ (Devamı)

Şirketler üçer aylık finansal karları üzerinden 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.

31 Mart 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla vergi tutarları aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2022	31 Aralık 2021
Ödenecek kurumlar vergisi ve gelir vergisi	305.290	813.583
Peşin ödenen vergiler	(790.174)	(1.392.911)
Ödenecek vergiler, net	(484.884)	(579.328)

	1 Ocak-31 Mart 2022	1 Ocak-31 Mart 2021
Cari yıl vergi gideri	(305.290)	(148.229)
Ertelenmiş vergi (geliri)/gideri	36.805	4.852
Toplam vergi gideri (-)	(268.485)	(143.377)

17. ÖZKAYNAKLAR

Şirket'in 31 Aralık 2021 ve 2020 tarihleri itibarıyla kayıtlı sermayesi aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2022	31 Aralık 2021
Kayıtlı sermaye limiti	100.000.000	100.000.000
Onaylanmış ve ödenmiş sermaye	40.000.000	40.000.000

KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2022 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

17. ÖZKAYNAKLAR (Devamı)

Şirket'in 31 Mart 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir:

Hissedarlar	31 Mart 2022		31 Aralık 2021	
	Pay %	Tutar	Pay %	Tutar
Koray Gayrimenkul ve Yatırım A.Ş. (*)	51%	20.400.000	51,00	20.400.000
Diğer (Halka açık kısım)	49%	19.600.000	49,00	19.600.000
Toplam	100,0	40.000.000	100,0	40.000.000
Sermaye düzeltmesi		91.449.175		91.449.175
Toplam ödenmiş sermaye		131.449.175		131.449.175

(*) 17 Mayıs 2021 tarihi itibarıyla yapılan olağanüstü Genel Kurul toplantısına istinaden Yapı ve Kredi Bankası A.Ş.'nin mülkiyetinde bulunan ve şirket sermayesinin %30,45'ini temsil eden 12.179.872,00 TL nominal değerli payların Koray Gayrimenkul ve Yatırım A.Ş.'ye devri tamamlanmıştır. 14 Haziran 2021 tarihi itibarıyla alınan Yönetim Kurul kararı ile; şirket pay sahiplerinden Yapı ve Kredi Bankası A.Ş. sahibi oldukları paylarını, Koray Gayrimenkul Yatırım A.Ş.'ne devretmiş olup, söz konusu pay devirleriyle Koray Gayrimenkul Yatırım A.Ş.'nin, Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'de ki doğrudan pay oranı %51 olmuştur.

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, şirketin 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 finansal tablolarda yer alan kâr üzerinden nakden kâr payı avansı dağıtılabilir.

KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2022 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

17. ÖZKAYNAKLAR (Devamı)

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 dâhil 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 dağıtım dışındaki 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. Sermaye Piyasası Kurulu'nun 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 Mart 2022 tarihi itibarıyla 5.228.249 TL'dir (31 Aralık 2021: 5.228.249 TL).

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

	31 Mart 2022	31 Aralık 2021
Aktüeryal kazanç (Not 18)	43.958	(653.957)
Ertelenmiş vergi (Not 21)	(12.891)	99.530
Toplam	31.067	(554.427)

KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2022 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

17. ÖZKAYNAKLAR (Devamı)

31 Mart 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihi itibarıyla kontrol gücü olmayan payların hareket tablosu aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2022	31 Aralık 2021
1 Ocak	1.662.752	1.406.527
Temettü	(760.488)	(609.425)
Kar veya zarar tablosu - azınlık payları	436.417	1.060.728
Diğer kapsamlı gelir/(gider) tablosu	55.090	(195.078)
31 Aralık	1.393.771	1.662.752

18. HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ

31 Mart 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla Şirket'in hasılat ve satışlarının maliyeti detayları aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2022	31 Mart 2021
Hasılat	24.058.630	16.315.983
Satışların maliyeti	(19.617.086)	(13.005.896)
Brüt kar	4.441.544	3.310.087

19. FİNANSMAN GELİRLERİ VE GİDERLERİ

1 Ocak-31 Mart 2022 ve 1 Ocak-31 Mart 2021 tarihlerinde sona eren dönemlerine ait finansman giderleri ve gelirleri aşağıdaki gibidir:

31 Mart 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla finansman gelirlerinin detayları aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak-31 Mart 2022	1 Ocak-31 Mart 2021
Kur farkı geliri	1.343.929	1.009.217
Faiz geliri	446.332	76.301
Finansman gelirleri	1.790.261	1.085.518

1 Ocak-31 Mart 2022 ve 1 Ocak-31 Mart 2021 tarihleri itibarıyla finansman giderlerinin detayları aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak-31 Mart 2022	1 Ocak-31 Mart 2021
Kur farkı gideri	(36.539)	(19.217)
Banka kredileri faiz giderleri	(101.213)	-
Finansman giderleri	(137.752)	(19.217)

KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2022 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

20. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

31 Mart 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla ilişkili taraflardan alacaklar, ilişkili taraflara borçlar ve ilişkili taraflarda bulunan nakit ve nakit benzeri değerlerin detayları aşağıdaki gibidir:

İlişkili taraflardan alacaklar	31 Mart 2022	31 Aralık 2021
Ortaklar		
Koray Gayrimenkul ve Yatırım A.Ş.	1.060	1.010
İlişkili kuruluşlar		
Sunsis Enerji Sistemleri İzleme ve Yönetim A.Ş.	59.726	1.516
	60.786	2.526
İlişkili taraflara borçlar	31 Mart 2022	31 Aralık 2021
Ortaklar		
Koray Gayrimenkul ve Yatırım A.Ş.	1.651	-
İlişkili kuruluşlar		
Koray Sigorta Aracılık Hizmetleri A.Ş.	15.549	-
Diğer		594
	17.200	594

KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2022 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

20. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

Kısa vadeli borçlanmalar

İlişkili Taraflardan Kısa Vadeli Borçlanmalar	31 Mart 2022	31 Aralık 2021
Faaliyet kiralamasından borçlar		
Koray Gayrimenkul ve Yatırım A.Ş. (***)	520.050	225.207
	520.050	225.207

Uzun vadeli borçlanmalar

İlişkili Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmalar	31 Mart 2022	31 Aralık 2021
Faaliyet kiralamasından borçlar		
Koray Gayrimenkul ve Yatırım A.Ş. (***)	1.929.284	2.265.112
	1.929.284	2.265.112

(**) İlgili Koç Grubu Şirketleri, 17 Mayıs 2021 tarihinden itibaren ilişkili taraf değildir.

(***) Şirket'in 1 Ağustos 2021 itibarıyla kiralamış olduğu ve merkez ofisi olarak kullandığı bağımsız bölümden oluşmaktadır.

31 Mart 2022 ve 31 Mart 2021 tarihlerinde sona eren dönemlerine ait ilişkili taraflarla yapılan önemli işlemlerin özeti aşağıda verilmiştir:

İlişkili taraflara yapılan satışlar (*)	1 Ocak-31 Mart 2022	1 Ocak-31 Mart 2021
Ortaklar		
Koray Gayrimenkul Yatırım A.Ş.	81.004	-
Diğer		
Koç Holding A.Ş. (**)	-	378.731
Otokoç Otomotiv Ticaret ve San. A.Ş. (**)	-	179.669
Yapı Kredi Yatırım Menkul Değerler A.Ş. (**)	-	161.957
Yapı Kredi Finansal Kiralama A.O. (**)	-	63.620
Yapı Kredi Portföy Yönetimi A.Ş. (**)	-	53.688
Yapı ve Kredi Bankası A.Ş. (**)	-	820.607
Sunsis Enerji Sistemleri İzleme ve Yönetim A.Ş.	161.589	35.957
Hüseyin Ayduk Esat Koray	86.106	37.695
Yapı Kredi Faktoring A.Ş. (**)	-	35.989
Otokar Otomotiv ve Savunma San. A.Ş. (**)	-	19.860
Ditaş Deniz İşletmeciliği ve Tankerciliği A.Ş. (**)	-	16.419
Batı İşletme Yönetim ve Danışmanlık A.Ş. (**)	-	14.074
Divan Turizm İşletmeleri A.Ş. (**)	-	13.908
Krtl Gayrimenkul ve Danışmanlık A.Ş.	16.930	5.132
Toplam	345.629	1.837.306

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

KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2022 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

20. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

İlişkili taraflardan yapılan hizmet alımları	1 Ocak-31 Mart 2022	1 Ocak-31 Mart 2021
Ortaklar		
Koray Gayrimenkul Yatırım A.Ş.	143.922	-
Diğer ilişkili kuruluşlar		
Yapı ve Kredi Bankası A.Ş. (**)	-	264.754
Zer Merkezi Hizmetler A.Ş. (**)	-	223.262
Otokoç Otomotiv Ticaret ve San. A.Ş. (**)	-	68.325
Koray Sigorta Aracılık Hizmetleri A.Ş.	46.773	63.870
Hüseyin Ayduk Esat Koray	29.828	25.298
Koç Sistem Bilgi İletişim Hizm. A.Ş. (**)	-	16.319
Sunsis Enerji Sistemleri İzleme ve Yönetim A.Ş.	4.620	4.666
Opet Petrolcülük A.Ş. (**)	-	8.019
Krtl Gayrimenkul ve Danışmanlık A.Ş.	2.132	-
Diğer	-	7.248
Toplam	227.274	681.761

İlişkili taraflardan elde edilen faiz ve değer artışı geliri	1 Ocak-31 Mart 2022	1 Ocak-31 Mart 2021
Ortaklar		
Yapı ve Kredi Bankası A.Ş. (**)	-	26.669
-Faiz geliri	-	26.699
	-	26.699

İlişkili taraflara ödenen faiz ve komisyon giderleri	1 Ocak-31 Mart 2022	1 Ocak-31 Mart 2021
Ortaklar		
Yapı ve Kredi Bankası A.Ş. (**)	-	4.484
-Komisyon giderleri	-	4.484
	-	4.484

	31 Mart 2022	31 Aralık 2021
İlişkili taraflardan gayrimenkul alımı		
Koray Gayrimenkul ve Yatırım A.Ş.	-	9.300.000
İlişkili taraflardan sabit kıymet alımı		
Koray Gayrimenkul ve Yatırım A.Ş.	-	1.625.802
	-	10.925.802

(**) İlgili Koç Grubu Şirketleri, 17 Mayıs 2021 tarihinden itibaren ilişkili taraf değildir.

KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2022 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

20. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

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

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

31 Mart 2022 tarihi itibarıyla Grup'un Yönetim Kurulu üyelerine, genel müdür ve yardımcılarına sağlanan faydalar 877.977 TL 'dir (31 Mart 2021: 874.788 TL).

21. YABANCI PARA POZİSYONU

31 Mart 2022 ve 31 Aralık 2021 tarihleri itibarıyla Şirket tarafından tutulan yabancı para varlıklar ve borçların TL karşılıkları aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2022	31 Aralık 2021
Döviz cinsinden varlıklar	10.984.350	10.664.252
Döviz cinsinden yükümlülükler	-	-
Net döviz pozisyonu	10.984.350	10.664.252
Döviz pozisyonu tablosu		
	31 Mart 2022	31 Aralık 2021
	TL Karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	TL Karşılığı (Fonksiyonel para birimi)
	ABD Doları	ABD Doları
	Avro	Avro
Parasal finansal varlıklar (Kasa, Banka hesapları dahil)	10.984.350	10.664.252
Ticari alacaklar	-	-
Toplam varlıklar	10.984.350	10.664.252
Kısa vadeli finansal yükümlülükler	-	-
Uzun vadeli finansal yükümlülükler	-	-
Diğer yükümlülükler	-	-
Toplam yükümlülükler	-	-
Net yabancı para varlıklar/(yükümlülükler) pozisyonu	10.984.350	10.664.252

KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2022 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

21. YABANCI PARA POZİSYONU (Devamı)

Şirket'in 31 Mart 2022 tarihi itibarıyla elinde bulundurduğu yabancı para cinsinden varlıkları ve yükümlükleri sebebi ile döviz kurundaki değişimlere duyarlılığı aşağıdaki gibidir:

31 Mart 2022				
	Kar/(zarar)		Özkaynaklar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
ABD Doları'nın TL karşısında %20 değerlenmesi/değer kaybetmesi halinde				
1. ABD Doları net yükümlülük sebebi ile oluşan kar/(zarar)	2.196.870	(2.196.870)	2.196.870	(2.196.870)
2. ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
3. ABD Doları net etki (1+2)	2.196.870	(2.196.870)	2.196.870	(2.196.870)
Euro'nun TL karşısında %20 değerlenmesi/değer kaybetmesi halinde				
4. Euro net varlık sebebi ile oluşan kar/(zarar)	-	-	-	-
5. Euro riskinden korunan kısım	-	-	-	-
6. Euro net etki (4+5)	-	-	-	-
Toplam (3+6)	2.196.870	(2.196.870)	2.196.870	(2.196.870)
31 Aralık 2021				
	Kar/(zarar)		Özkaynaklar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
ABD Doları'nın TL karşısında %20 değerlenmesi/değer kaybetmesi halinde				
1. ABD Doları net yükümlülük sebebi ile oluşan kar/(zarar)	2.132.850	(2.132.850)	2.132.850	(2.132.850)
2. ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
3. ABD Doları net etki (1+2)	2.132.850	(2.132.850)	2.132.850	(2.132.850)
Euro'nun TL karşısında %20 değerlenmesi/değer kaybetmesi halinde				
4. Euro net varlık sebebi ile oluşan kar/(zarar)	-	-	-	-
5. Euro riskinden korunan kısım	-	-	-	-
6. Euro net etki (4+5)	-	-	-	-
Toplam (3+6)	2.132.850	(2.132.850)	2.132.850	(2.132.850)

22. BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

- Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Esas Sözleşmesinin "Sermaye ve Paylar" başlıklı 7. maddesinde yer alan 2021 - 2025 yılları arasında geçerli 100.000.000 TL olan Kayıtlı Sermaye Tavanı'nın 2022 - 2026 yılları arasında geçerli olmak üzere 500.000.000 TL'ye artırılması amacıyla esas sözleşmenin tadili hususu Sermaye Piyasası Kurulu'nun E-12233903-340.08-18698 sayılı yazısıyla onaylanmıştır. Söz konusu esas sözleşme tadili 19 Nisan 2022 tarihinde yapılan Olağan Genel Kurul toplantısında kabul edilmiştir.

KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2022 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

22. BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR (devamı)

- Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Yönetim Kurulu'nun 18 Nisan 2022 tarih ve 2022/23 sayılı toplantısında; Portföyünde İstanbul ili Eyüpsultan ilçesi 131 Ada 4 Parsel (10.144,84 m2) ve 218 Ada 1 Parselde (20.131,50 m2) bulunan toplam 30.276,34 m2'lik arsa üzerinde yapılması planlanan "Erikli Evleri" projesinde %57'lik "Arsa Payı Karşılığı İnşaat Sözleşmesi" bulunan ve SGD Bağımsız Denetim Hizmetleri A.Ş.'nin 14 Nisan 2022 tarihli raporuna 613.452.751 TL değer biçilen İstanbul Ticaret Sicili Müdürlüğünde 851396 sicil numarasıyla kayıtlı Orka Yapı Taahhüt ve Ticaret A.Ş.'nin sermayesinin %76'sına iştirak eden ve SGD Bağımsız Denetim Hizmetleri A.Ş.'nin 18 Nisan 2022 tarihli raporuna 466.224.091 TL değer biçilen İstanbul Ticaret Sicili Müdürlüğünde 374556-5 sicil numarasıyla kayıtlı Göktürk 218 Yapı A.Ş.'nin bedelinin en geç 2024 yıl sonuna kadar ödenmek üzere 21.000.000 USD karşılığında satın alınmasına karar verilmiştir. Kalan %24'üne tekabül sermayesinin % 1.800.000 adet hissenin bedelinin en geç 2024 yıl sonuna kadar ödenmek 11.000.000 USD karşılığında satın alınmasına karar verilmiştir.

Bu işlem sonunda Orka Yapı Taahhüt ve Ticaret A.Ş.'nin %76'sına sahip Göktürk 218 paylarının %100'ü alınarak ve kalan %24'lük paylarının ise Hüseyin Kaçmazdan alınarak Orka Yapı Taahhüt ve Ticaret A.Ş.'nin sermayesinin tamamına sahip olunacaktır

- Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Yönetim Kurulu'nun 22.04.2022 tarihli toplantısında;

Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. esas sözleşmesinin 7'nci maddesinde öngörölmüş olan yetkiye istinaden, Şirket'in 500.000.000 TL olarak belirlenen kayıtlı sermaye tavanı içerisinde kalmak üzere, 40.000.000 TL olan çıkarılmış sermayesinin, tamamı nakden karşılanmak üzere 240.000.000 TL artırılarak 280.000.000 TL'ye çıkarılmasına, artırılan 240.000.000 TL tutarındaki sermayeyi temsil eden payların tamamının (B) grubu hamiline yazılı olarak ve Borsa'da işlem gören nitelikte oluşturulmasına,

Mevcut ortakların yeni pay alma haklarında herhangi bir kısıtlama yapılmamasına ve yeni pay alma haklarının, payların nominal değeri olan 1 TL karşılığında kullandırılmasına,

Sermaye artırımını nedeniyle ihraç edilecek payların Şirket ortaklarına Sermaye Piyasası Kurulu'nun kaydileştirme ile ilgili düzenlemeleri ve Merkezi Kayıt Kurulu A.Ş.'nin ilgili düzenlemeleri çerçevesinde kaydi pay olarak dağıtılmasına ve yeni pay alma haklarının kaydileştirme sistemi esasları çerçevesinde kullandırılmasına,

Yapılacak olan nakit sermaye artırımında, yeni pay alma hakkı kullanım süresinin 15 (on beş) gün olarak belirlenmesine, bu sürenin son gününün resmi tatile rastlaması halinde yeni pay alma hakkı kullanım süresinin izleyen ilk işgünü akşamı sona ermesine,

Yeni pay alma haklarının kullanılmasından sonra kalan payların, Tasarruf Sahiplerine Satış Duyurusu'nda ilan edilecek tarihlerde 2 (iki) işgünü süreyle nominal değerinin altında olmamak üzere Borsa İstanbul A.Ş. Birincil Piyasa'da oluşan fiyattan satılmasına,

Borsa İstanbul A.Ş. Birincil Piyasa'da gerçekleştirilecek işlemleri takiben, Sermaye Piyasası Kurulu'nun VII-128.1 sayılı Pay Tebliği'nin 25. maddesi çerçevesinde gerekli işlemlerin yapılmasına,

Nakit sermaye artırımını işlemi için gerekli izinleri almak üzere Sermaye Piyasası Kurulu'na ve ilgili sair tüm resmi kurum ve kuruluşlara başvurulmasına, karar verilmiştir.

KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 MART 2022 TARİHLİ KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

31 Mart 2022 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.

9/10/2020 tarihli ve 31269 sayılı Resmi Gazete’de Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği (III-48.1)’nde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliği (III-48.1.e) yayımlanmıştır.

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

	Konsolide Olmayan (Bireysel) Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	İlgili Düzenleme	31 Mart 2022 (TL)	31 Aralık 2021 (TL)
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(b)	26.619.743	26.685.213
B	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, Gayrimenkul Yatırım Fonu Katılma Payları ve sermayesine %100 oranında iştirak ettikleri 28 inci maddenin birinci fıkrasının (ç) bendi kapsamındaki şirketler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(a)	76.380.620	76.380.620
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)	760.488	-
	Diğer Varlıklar		7.279.308	7.207.847
D	Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 3/(p)	111.245.499	110.479.021
E	Finansal Borçlar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 31	2.449.032	2.490.319
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)		
İ	Özkaynaklar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 31	104.422.451	103.829.118
	Diğer Kaynaklar		4.374.016	4.159.584
D	Toplam Kaynaklar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 3/(p)	111.245.499	110.479.021
	Konsolide Olmayan (Bireysel) Diğer Finansal Bilgiler	İlgili Düzenleme	31 Mart 2022 (TL)	31 Aralık 2021 (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)	11.032.921	10.709.487
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.28/1(a)	205.341	205.341
J	Gayrinakdi Krediler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 31	-	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)	10.985.630	10.664.260

KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 MART 2022 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN DİPNOTLAR

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

EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ (Devamı)

	Portföy Sınırlamaları	İlgili Düzenleme	Hesaplama	Asgari/Azami Oran	31 Mart 2022 (TL)	31 Aralık 2021 (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, Gayrimenkul Yatırım Fonu Katılma Payları ve sermayesine %100 oranında iştirak Ettikleri 28. İnci maddenin birinci fıkrasının (ç) bendi kapsamındaki şirketler.	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(a),(b)	(B+A1)/D	Asgari %51	68,66%	69,14%
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(b)	(A+C-A1)/D	Azami %49	24,11%	24,34%
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.28/1(a)	C2/D	Azami %10	0,18%	0,19%
7	Borçlanma Sınırı	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 31	(E+F+G+H+J)/İ	Azami %500	2,35%	3,36%
8	Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat/Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat/Katılma Hesabı	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(b)	(A2-A1)/D	Azami %10	9,92%	9,69%
9	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 22/(l)	L/D	Azami %10	9,88%	9,65%

.....