

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

**1 OCAK - 30 EYLÜL 2021**  
**ARA HESAP DÖNEMİNE AİT**  
**ÖZET KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLAR**

# KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## İÇİNDEKİLER

SAYFA

ÖZET KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL DURUM TABLOSU (BİLANÇO).....	1 - 2
ÖZET KONSOLİDE OLMAYAN KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU.....	3
ÖZET KONSOLİDE OLMAYAN ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU.....	4
ÖZET KONSOLİDE OLMAYAN NAKİT AKIŞ TABLOLARI.....	5
ÖZET KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR .....	6-42
NOT 1 ŞİRKETİN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU .....	6
NOT 2 KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARIN SUNUMUNA İLİŞKİN ESASLAR .....	7-13
NOT 3 BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA .....	13
NOT 4 NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ.....	14-15
NOT 5 FİNANSAL YATIRIMLAR .....	15-16
NOT 6 KISA VE UZUN VADELİ BORÇLANMALAR .....	16
NOT 7 TİCARİ ALACAK VE BORÇLAR .....	17-18
NOT 8 STOKLAR .....	18
NOT 9 DİĞER DÖNEN VARLIKLAR.....	19
NOT 10 YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER .....	19-20
NOT 11 MADDİ VE MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR.....	20
NOT 12 KARŞILIKLAR, ŞARTA BAĞLI VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLER .....	21-26
NOT 13 ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR KAPSAMINDA BORÇLAR.....	27
NOT 14 ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALARA İLİŞKİN KARŞILIKLAR .....	26-27
NOT 15 DİĞER KISA VE UZUN VADELİ KARŞILIKLAR .....	27-28
NOT 16 VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ .....	28
NOT 17 İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI.....	28-31
NOT 18 ÖZKAYNAKLAR .....	31-32
NOT 19 HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ .....	33
NOT 20 ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER .....	33
NOT 21 FİNANSMAN GELİRLERİ VE GİDERLERİ.....	34
NOT 22 PAY BAŞINA KAYIP.....	34
NOT 23 FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ .....	34-40
NOT 24 BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR .....	40
NOT 25 FİNANSAL TABLOLARI ÖNEMLİ ÖLÇÜDE ETKİLEYEN YA DA MALİ TABLOLARIN AÇIK, YORUMLANABİLİR VE ANLAŞILABİLİR OLMASI AÇISINDAN AÇIKLANMASI GEREKLİ OLAN DİĞER HUSUSLAR.....	41
EK DİPNOT PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ .....	42-43

# KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 30 EYLÜL 2021 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL DURUM TABLOSU (BİLANÇO)

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

	Dipnot referansları	Bağımsız denetimden geçmemiş 30 Eylül 2021	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2020
<b>VARLIKLAR</b>			
<b>Dönen varlıklar</b>		<b>22.440.050</b>	<b>27.813.267</b>
Nakit ve nakit benzerleri	4	9.129.650	8.244.381
Finansal yatırımlar	5	9.696.574	13.912.376
Ticari alacaklar			
- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	7	1.476.722	380.457
Diğer alacaklar			
- İlişkili taraflardan diğer alacaklar	7, 17	-	285.026
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	7	866.885	899.665
Stoklar	8	-	2.956.583
Peşin ödenmiş giderler		473.970	496.257
Diğer dönen varlıklar	9	796.249	638.522
<b>Duran varlıklar</b>		<b>70.611.220</b>	<b>60.227.983</b>
Finansal yatırımlar	5	205.341	205.341
Ticari alacaklar			
- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	7	353.812	507.446
Diğer alacaklar			
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar		21.659	21.869
Stoklar	8	1.504.794	1.425.097
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	10	66.111.924	56.811.924
Maddi duran varlıklar	11	2.411.140	1.252.417
Maddi olmayan duran varlıklar	11	2.550	3.889
<b>Toplam varlıklar</b>		<b>93.051.270</b>	<b>88.041.250</b>

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

# KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 30 EYLÜL 2021 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL DURUM TABLOSU (BİLANÇO)

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

	Dipnot referansları	Bağımsız denetimden geçmemiş 30 Eylül 2021	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2020
<b>KAYNAKLAR</b>			
<b>Kısa vadeli yükümlülükler</b>		<b>3.538.750</b>	<b>3.477.027</b>
Kısa vadeli borçlanmalar			
-İlişkili Taraflardan Kısa Vadeli Borçlanmalar			
-- Kiralama İşlemlerinden Borçlar	6	548.080	-
Ticari borçlar			
- İlişkili taraflara borçlar	7, 17	17.501	556.798
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	7	222.307	65.951
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	13	160.018	141.660
Diğer borçlar			
- İlişkili olmayan taraflara diğer Borçlar	7	96.860	143.816
Kısa vadeli karşılıklar			
- Diğer kısa vadeli karşılıklar	15	2.493.984	2.568.802
<b>Uzun vadeli yükümlülükler</b>		<b>4.076.803</b>	<b>4.210.419</b>
Uzun vadeli borçlanmalar			
-İlişkili Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmalar			
-- Kiralama İşlemlerinden Borçlar	6	1.853.254	-
Uzun vadeli karşılıklar			
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar	14	70.554	1.091.805
- Diğer uzun vadeli karşılıklar	15	2.152.995	3.118.614
<b>Özkaynaklar</b>		<b>85.435.717</b>	<b>80.353.804</b>
<b>Ana ortaklığa ait özkaynaklar</b>		<b>85.435.717</b>	<b>80.353.804</b>
Ödenmiş sermaye			
Sermaye düzeltme farkları	18	40.000.000	40.000.000
Ortak kontrole tabi teşebbüs veya işletmeleri içeren birleşmelerin etkisi			
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler/(giderler)		9.427.834	9.427.834
- Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm (kayıpları)/kazançları		(400.289)	(293.513)
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler		5.228.249	5.228.249
Geçmiş yıllar karları veya zararları		(65.465.455)	(66.693.355)
Net dönem karı veya zararı		5.188.689	1.227.900
<b>Toplam kaynaklar</b>		<b>93.051.270</b>	<b>88.041.250</b>

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

# KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 30 EYLÜL 2021 VE 2020 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT ÖZET KONSOLİDE OLMAYAN KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU

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

	Dipnot referansları	Sınırlı denetimden geçmemiş 1 Ocak - 30 Eylül 2021	Sınırlı denetimden geçmemiş 1 Temmuz - 30 Eylül 2021	Sınırlı denetimden geçmemiş 1 Ocak - 30 Eylül 2020	Sınırlı denetimden geçmemiş 1 Temmuz - 30 Eylül 2020
<b>Kar veya zarar kısmı</b>					
Hasılat	19	5.791.991	893.873	1.962.692	718.527
Satışların maliyeti (-)	19	(3.087.124)	(101.161)	(183.596)	(52.928)
<b>Brüt kar</b>		<b>2.704.867</b>	<b>792.712</b>	<b>1.779.096</b>	<b>665.599</b>
Genel yönetim giderleri (-)		(2.679.005)	(1.533.976)	(3.120.858)	(924.670)
Pazarlama giderleri (-)		(731.368)	(203.769)	(823.893)	(261.835)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	20	4.487.432	4.410.844	674.586	(41.401)
Esas faaliyetlerden diğer giderler(-)	20	(2.571.544)	(366.265)	(1.989.784)	(662.941)
<b>Esas faaliyet karı/(zararı)</b>		<b>1.210.382</b>	<b>3.099.546</b>	<b>(3.480.853)</b>	<b>(1.225.248)</b>
Yatırım faaliyetlerinden gelirler		1.445.303	209.242	1.300.319	265.841
<b>Finansman geliri/(gideri) öncesi faaliyet karı/(zararı)</b>		<b>2.655.685</b>	<b>3.308.788</b>	<b>(2.180.534)</b>	<b>(959.407)</b>
Finansman gelirleri	21	3.296.826	954.301	1.525.732	999.282
Finansman giderleri	21	(763.822)	(397.576)	(32.432)	-
<b>Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi karı/(zararı)</b>		<b>5.188.689</b>	<b>3.865.513</b>	<b>(687.234)</b>	<b>39.875</b>
Sürdürülen faaliyetler vergi (gideri)/geliri		-	-	-	-
Dönem vergi (gideri)/geliri		-	-	-	-
<b>Sürdürülen faaliyetler dönem karı/(zararı)</b>		<b>5.188.689</b>	<b>3.865.513</b>	<b>(687.234)</b>	<b>39.875</b>
<b>Dönem karı/(zararı)</b>		<b>5.188.689</b>	<b>3.865.513</b>	<b>(687.234)</b>	<b>39.875</b>
<b>Pay başına kazanç/(zarar)</b>					
Sürdürülen faaliyetlerden pay başına kazanç/(zarar)	22	0,1297	0,0966	(0,0172)	0,0010
<b>Diğer kapsamlı gelir/(gider)</b>					
<b>Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar</b>					
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları/(kayıpları)	14	(106.776)	(35.180)	92.615	28.508
<b>Diğer kapsamlı gelir/(gider)</b>		<b>(106.776)</b>	<b>(35.180)</b>	<b>92.615</b>	<b>28.508</b>
<b>Toplam kapsamlı gelir/(gider)</b>		<b>5.081.913</b>	<b>3.830.333</b>	<b>(594.619)</b>	<b>68.383</b>

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

## KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 EYLÜL 2021 VE 2020 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT ÖZET KONSOLİDE OLMAYAN ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU

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

	Ödenmiş sermaye	Sermaye düzeltme farkları	Ortak kontrole tabi teşebbüs veya işletmeleri içeren birleşmelerin etkisi	Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelir/(giderler)	Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	Birikmiş karlar/(zararlar)		Toplam öz kaynaklar
				Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları/kayıpları		Geçmiş yıllar kar/zararları	Net dönem karı/zararı	
<b>1 Ocak 2021</b>	<b>40.000.000</b>	<b>91.456.689</b>	<b>9.427.834</b>	<b>(293.513)</b>	<b>5.228.249</b>	<b>(66.693.355)</b>	<b>1.227.900</b>	<b>80.353.804</b>
Transferler	-	-	-	-	-	1.227.900	(1.227.900)	-
Toplam kapsamlı gelir/(gider)	-	-	-	(106.776)	-	-	5.188.689	5.081.913
<i>Diğer kapsamlı gelir/(gider)</i>	-	-	-	(106.776)	-	-	-	(106.776)
<i>Net dönem karı/(zararı)</i>	-	-	-	-	-	-	5.188.689	5.188.689
<b>30 Eylül 2021</b>	<b>40.000.000</b>	<b>91.456.689</b>	<b>9.427.834</b>	<b>(400.289)</b>	<b>5.228.249</b>	<b>(65.465.455)</b>	<b>5.188.689</b>	<b>85.435.717</b>
<b>1 Ocak 2020</b>	<b>40.000.000</b>	<b>91.456.689</b>	<b>9.427.834</b>	<b>(332.039)</b>	<b>5.228.249</b>	<b>(70.202.665)</b>	<b>3.509.310</b>	<b>79.087.378</b>
Transferler	-	-	-	-	-	3.509.310	(3.509.310)	-
Toplam kapsamlı gelir/(gider)	-	-	-	92.615	-	-	(687.234)	(594.619)
<i>Diğer kapsamlı gelir/(gider)</i>	-	-	-	92.615	-	-	-	92.615
<i>Net dönem karı/(zararı)</i>	-	-	-	-	-	-	(687.234)	(687.234)
<b>30 Eylül 2020</b>	<b>40.000.000</b>	<b>91.456.689</b>	<b>9.427.834</b>	<b>(239.424)</b>	<b>5.228.249</b>	<b>(66.693.355)</b>	<b>(687.234)</b>	<b>78.492.759</b>

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

# KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 30 EYLÜL 2021 VE 2020 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT ÖZET KONSOLİDE OLMAYAN NAKİT AKIŞ TABLOLARI

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

	Dipnot referansları	Sınırlı denetimden geçmemiş 1 Ocak - 30 Eylül 2021	Sınırlı denetimden geçmemiş 1 Ocak - 30 Eylül 2020
<b>İşletme faaliyetlerinden nakit akışları</b>		3.728.939	(4.022.372)
Dönem karı/(zararı)		5.188.689	(687.234)
<b>Dönem net karı/(zararı) mutabakatı ile ilgili düzeltmeler</b>		<b>(5.432.394)</b>	<b>(308.213)</b>
Amortisman ve itfa gideri ile ilgili düzeltmeler	11	129.827	51.010
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler		(131.339)	902.724
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar (iptali) ile ilgili düzeltmeler		(454.216)	50.401
Dava ve/veya ceza karşılıkları/(iptali) ile ilgili düzeltmeler	20	224	77.160
Sektörel gereksinimler çerçevesinde ayrılan karşılıklar (iptali) ile ilgili düzeltmeler		322.653	775.163
Faiz (gelirleri)/giderleri ile ilgili düzeltmeler	21	(1.020.467)	(480.244)
Maddi duran varlıkların elden çıkarılmasından kaynaklanan kayıplar/(kazançlar) ile ilgili düzeltmeler	11	(4.321.740)	(136.824)
Yatırım amaçlı gayrimenkullerin elden çıkarılmasından kaynaklanan kayıplar (kazançlar) ile ilgili düzeltmeler	20	-	(593.614)
Kar/(zarar) mutabakatı ile ilgili diğer düzeltmeler	20	(88.675)	(51.265)
<b>İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler</b>		<b>6.009.544</b>	<b>(1.468.711)</b>
Finansal yatırımlardaki azalış/(artış)	5	4.215.802	(1.128.898)
Ticari alacaklardaki azalış/(artış) ile ilgili düzeltmeler		(854.180)	176.345
Faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki azalış/(artış) ilgili düzeltmeler		182.574	(140.378)
Stoklardaki azalışlar/(artışlar) ile ilgili düzeltmeler	8	2.876.887	(181.643)
Ticari borçlardaki artış/(azalış) ile ilgili düzeltmeler	7	(382.937)	(113.838)
Faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış/(azalış) ile ilgili düzeltmeler		(28.602)	(80.299)
<b>Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları</b>		<b>5.765.839</b>	<b>(2.464.158)</b>
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar kapsamında yapılan ödemeler		(673.811)	(195.125)
Diğer nakit girişleri/(çıkışları)		(1.363.089)	(1.363.089)
<b>Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları</b>		<b>(3.833.781)</b>	<b>3.275.438</b>
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların satışından kaynaklanan nakit girişleri	11	5.509.027	136.824
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları	11	(42.808)	-
Yatırım amaçlı gayrimenkul satımından kaynaklanan nakit girişleri		-	3.138.614
Yatırım Amaçlı Gayrimenkul Alımından Kaynaklanan Nakit Çıkışları		(9.300.000)	-
<b>Finansman faaliyetlerinden nakit akışları</b>		<b>996.712</b>	<b>542.196</b>
Borç Ödemelerine İlişkin Nakit Çıkışları		(95.000)	-
Alınan faiz		1.091.712	542.196
<b>Nakit ve nakit benzerlerindeki net artış/(azalış)</b>		<b>891.870</b>	<b>(204.738)</b>
<b>Dönem başı nakit ve nakit benzerleri</b>	4	<b>8.236.782</b>	<b>8.142.287</b>
<b>Dönem sonu nakit ve nakit benzerleri</b>	4	<b>9.128.652</b>	<b>7.937.549</b>

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

# KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 30 EYLÜL 2021 TARİHLİ ÖZET KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

### 1. ŞİRKET'İN ORGANİZASYONU VE FAALİYET KONUSU

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, 25 Aralık 1996 tarihinde kurulmuştur. 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 A.Ş.'de ("BİST") işlem görmektedir. Şirket; SPK'nın faaliyet esasları, portföy yatırım politikaları ve yönetim sınırlamalarındaki düzenlemelerine ve ilgili mevzuata uymakla yükümlüdür. 30 Eylül 2021 tarihi itibarıyla, Şirket'in BİST'e kayıtlı %49 oranında hissesi mevcuttur ve Şirket'in hisselerinin çoğunluğunu elinde bulunduran hissedarlar ve hisse oranları aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2021 (%)	31 Aralık 2020 (%)
Koray Gayrimenkul ve Yatırım A.Ş.	51,00	7,79
Yapı ve Kredi Bankası A.Ş. (*)	-	26,01
Murat Koray	-	5,00
Selim Koray	-	5,00
Semra Turgut	-	5,00
Diğer	-	2,20
Diğer (Halka açık kısım)	49,00	49,00
	<b>100,00</b>	<b>100,00</b>

(\*) 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.'ye 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.

Şirket, Koray Grubu tarafından kontrol edilmektedir.

Şirket'in 30 Eylül 2021 tarihi itibarıyla çalışan sayısı 10 kişidir (31 Aralık 2020: 12 kişi).

### Finansal tabloların onaylanması

30 Eylül 2021 tarihi ve bu tarihte sona eren ara hesap dönemine ait olarak hazırlanan özet konsolide olmayan finansal tablolar, Yönetim Kurulu tarafından 4 Kasım 2021 tarihinde onaylanmıştır. Genel Kurul ve bazı düzenleyici kurumlar onaylanan özet konsolide olmayan finansal tabloları değiştirme yetkisine sahiptir.



# KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 30 EYLÜL 2021 TARİHLİ ÖZET KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

#### 2.1 Sunuma ilişkin temel esaslar

##### 2.1.1 Uygulanan muhasebe standartları

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

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

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

##### *Muhasebe Esası:*

Şirket, özet konsolide olmayan finansal tablolarını Sermaye Piyasası Kurulu (“SPK”) tarafından getirilen raporlama yükümlülüğünü karşılamak üzere hazırlamıştır. Özet konsolide olmayan finansal tablolarda yer alan bağlı ortaklık, TMS 27 - Bireysel Finansal Tablolar, uyarınca maliyet bedelinden muhasebeleştirilmiştir (Bkz Dipnot 5). Şirket özet konsolide olmayan finansal tablolarının yanısıra, özet konsolide finansal tablolarını da TFRS’ye uygun olarak hazırlamış ve Şirket yönetimi özet konsolide finansal tabloları 4 Kasım 2021 tarihinde onaylamıştır.

##### 2.1.2 Netleştirme/Mahsup

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

##### 2.1.3 İşletmenin sürekliliği

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

##### 2.1.4 İşlevsel ve raporlama para birimi

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

# KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 30 EYLÜL 2021 TARİHLİ ÖZET KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

#### 2.1 Sunuma ilişkin temel esaslar (Devamı)

##### 2.1.5 Karşılaştırmalı bilgiler ve önceki dönem tarihli finansal tabloların yeniden düzenlenmesi

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

##### 2.1.6 Finansal tabloların hazırlanış şekli

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

#### 2.2 Muhasebe politikalarındaki değişiklikler

##### a. 30 Eylül 2021 tarihi itibarıyla yürürlükte olan yeni standartlar ile mevcut önceki standartlara getirilen değişiklikler ve yorumlar:

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

- TMS/TFRS'nin başlığı,
- muhasebe politikası değişikliğinin varsa ilgili geçiş hükümlerine uygun olarak yapıldığı,
- muhasebe politikasında değişikliğin açıklaması,
- varsa geçiş hükümlerinin açıklaması,
- varsa geçiş hükümlerinin ileriki dönemlere olabilecek etkileri,
- mümkün olduğunca, cari ve sunulan her bir önceki dönem ile ilgili düzeltme tutarları:
  - etkilenen her bir finansal tablo kalemi için sunulmalı ve
  - şirket için "TMS 33, Hisse Başına Kazanç" standardı geçerliyse adi hisse ve seyreltilmiş hisse başına kazanç tutarları tekrar hesaplanmalıdır.
- eğer mümkünse sunulmayan dönemlerden önceki dönemlere ait düzeltme tutarları ve
- geçmişe dönük uygulama herhangi bir dönem veya dönemler için mümkün değilse bu duruma yol açan olaylar açıklanmalı ve muhasebe politikasındaki değişikliğin hangi tarihten itibaren ve ne şekilde uygulandığı açıklanmalıdır.

- TFRS 16 'Kiralama - COVID 19 Kira imtiyazları' kolaylaştırıcı uygulamanın uzatılmasında ilişkin değişiklikler;** Mart 2021 itibarıyla bu değişiklik Haziran 2022'ye kadar uzatılmış ve 1 Nisan 2021'den itibaren geçerlidir. COVID-19 salgını sebebiyle kiracılara kira ödemelerinde bazı imtiyazlar sağlanmıştır. Bu imtiyazlar, kira ödemelerine ara verilmesi veya ertelenmesi dahil olmak üzere çeşitli şekillerde olabilir. 28 Mayıs 2020 tarihinde, UMSK UFRS 16 Kiralamalar standardında yayımladığı değişiklik ile kiracıların kira ödemelerinde COVID-19 sebebiyle tanınan imtiyazların, kiralamada yapılan bir değişiklik olup olmadığını değerlendirmemeleri konusunda isteğe bağlı kolaylaştırıcı bir uygulama getirmiştir. Kiracılar, bu tür kira imtiyazlarını kiralamada yapılan bir değişiklik olmaması durumunda geçerli olan hükümler uyarınca muhasebeleştirmeyi seçebilirler. Bu uygulama kolaylığı çoğu zaman kira ödemelerinde azalmayı tetikleyen olay veya koşulun ortaya çıktığı dönemlerde kira imtiyazının değişken kira ödemesi olarak muhasebeleştirilmesine neden olur.

## KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 EYLÜL 2021 TARİHLİ ÖZET KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

##### 2.2 Muhasebe politikalarındaki değişiklikler (Devamı)

- **TFRS 7, TFRS 4 ve TFRS 16 'daki değişiklikler - Gösterge faiz oranı reformu Faz 2;** 1 Ocak 2021 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu Faz 2 değişikliği, bir gösterge faiz oranının alternatifleriyle değiştirilmesi de dahil olmak üzere reformların uygulanmasından kaynaklanan sorunları ele almaktadır.
  - **TFRS 17 ve TFRS 4 "Sigorta Sözleşmeleri"nde yapılan değişiklikler, TFRS 9'un uygulanmasının ertelenmesi;** 1 Ocak 2023 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler, TFRS 9 Finansal Araçlar standardının uygulanma tarihine yönelik, TFRS 4'teki geçici muafiyetin sabit tarihi 1 Ocak 2023'e ertelenmiştir.
- b. 30 Eylül 2021 tarihi itibarıyla yayımlanmış ancak henüz yürürlüğe girmemiş olan standartlar ve değişiklikler:**
- **TFRS 17, "Sigorta Sözleşmeleri";** 1 Ocak 2023 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu standart, hali hazırda çok çeşitli uygulamalara izin veren TFRS 4'ün yerine geçmektedir. TFRS 17, sigorta sözleşmeleri ile isteğe bağlı katılım özelliğine sahip yatırım sözleşmeleri düzenleyen tüm işletmelerin muhasebesini temelden değiştirecektir.
  - **TMS 1, "Finansal tabloların sunumu" standardının yükümlülüklerin sınıflandırılmasına ilişkin değişikliği;** 1 Ocak 2022 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. TMS 1, "Finansal tabloların sunumu" standardında yapılan bu dar kapsamlı değişiklikler, raporlama dönemi sonunda mevcut olan haklara bağlı olarak yükümlülüklerin cari veya cari olmayan olarak sınıflandırıldığını açıklamaktadır. Sınıflandırma, raporlama tarihinden sonraki olaylar veya işletmenin beklentilerinden etkilenmemektedir (örneğin, bir imtiyazın alınması veya sözleşmenin ihlali). Değişiklik ayrıca, TMS 1'in bir yükümlülüğün "ödenmesi"nin ne anlama geldiğini açıklığa kavuşturmuştur.
  - **TFRS 3, TMS 16, TMS 37'de yapılan dar kapsamlı değişiklikler ve TFRS 1, TFRS 9, TMS 41 ve TFRS 16'da yapılan bazı yıllık iyileştirmeler;** 1 Ocak 2022 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir.
    - **TFRS 3 'İşletme birleşmeleri'nde yapılan değişiklikler;** bu değişiklik İşletme birleşmeleri için muhasebe gerekliliklerini değiştirmeden TFRS 3'te Finansal Raporlama için Kavramsal Çerçeveye yapılan bir referansı güncellemektedir.
    - **TMS 16 'Maddi duran varlıklar' da yapılan değişiklikler;** bir şirketin, varlık kullanıma hazır hale gelene kadar üretilen ürünlerin satışından elde edilen gelirin maddi duran varlığın tutarından düşülmesini yasaklamaktadır. Bunun yerine, şirket bu tür satış gelirlerini ve ilgili maliyeti kar veya zarara yansıtacaktır.
    - **TMS 37, 'Karşılıklar, Koşullu Borçlar ve Koşullu Varlıklar' da yapılan değişiklikler'** bu değişiklik bir sözleşmeden zarar edilip edilmeyeceğine karar verirken bir şirketin hangi maliyetleri içerdiğini belirtir.

## KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 EYLÜL 2021 TARİHLİ ÖZET KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

##### 2.2 Muhasebe politikalarındaki değişiklikler (Devamı)

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

- **TMS 1, Uygulama Bildirimi 2 ve TMS 8'deki dar kapsamlı değişiklikler**, 1 Ocak 2023 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler muhasebe politikası açıklamalarını iyileştirmeyi ve finansal tablo kullanıcılarının muhasebe tahminlerindeki değişiklikler ile muhasebe politikalarındaki değişiklikleri ayırt etmelerine yardımcı olmayı amaçlamaktadır.
- **TMS 12, Tek bir işlemde kaynaklanan varlık ve yükümlülüklerle ilişkin ertelenmiş vergiye ilişkin değişiklik**, 1 Ocak 2023 tarihinde veya bu tarihten sonra başlayan yıllık raporlama dönemlerinde geçerlidir. Bu değişiklikler, şirketler tarafından ilk defa finansal tablolara alındığında vergilendirilebilir ve indirilebilir geçici farkların eşit tutarlarda oluşmasına neden olan işlemler üzerinden ertelenmiş vergi muhasebeleştirmelerini gerektirmektedir

##### 2.3 Değişen muhasebe politikalarının etkileri

Mali durum ve performans trendlerinin tespitine imkan vermek üzere, Şirket'in finansal tabloları önceki dönemle karşılaştırmalı olarak hazırlanmaktadır. Cari dönem finansal tabloların sunumu ile uygunluk sağlanması açısından karşılaştırmalı bilgiler gerekli görüldüğünde yeniden sınıflandırılır ve önemli farklılıklar açıklanır.

Şirket sunduğu finansal tablolarında birbiriyle tutarlı muhasebe politikaları uygulamıştır. Şirket'in cari dönem içerisinde muhasebe politika ve tahminlerinde gerçekleşen önemli değişiklikleri bulunmamakla birlikte, finansal yatırımlar altında sınıflandırdığı bono için iç verime dayalı, devlet tahvili için ise piyasa verileri alınarak hesaplanan ağırlıklı ortalama fiyatları üzerinden faiz geliri hesaplayıp muhasebeleştirmektedir. Ayrıca, Şirket vadeli mevduatlarının faiz hesaplamasını iç verime dayalı faiz yöntemine göre yapmaktadır.

##### 2.4 Önemli muhasebe politikalarının özeti

30 Eylül 2021 tarihinde sona eren ara hesap dönemine ait özet konsolide olmayan finansal tablolar, TFRS'nin ara dönem finansal tabloların hazırlanmasına yönelik TMS 34 standardına uygun olarak hazırlanmıştır. Şirket'in ara dönem özet konsolide olmayan finansal tabloları yıl sonu finansal tabloların içermesi gerekli olan açıklama ve dipnotların tamamını içermemektedir ve bu sebeple Şirket'in 31 Aralık 2020 tarihli konsolide olmayan finansal tabloları ile birlikte değerlendirilmelidir.

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

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

## KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 EYLÜL 2021 TARİHLİ ÖZET KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

##### 2.5 Önemli muhasebe değerlendirme, tahmin ve varsayımları (Devamı)

Önemli muhasebe değerlendirme, tahmin ve varsayımlar aşağıdaki gibidir:

- a) Şirket, alınan gayrimenkullerin, yatırım amaçlı gayrimenkuller veya stok olarak sınıflandırılmasında değerlendirmelerini aşağıdaki şekilde yapar:
- Mal ve hizmetlerin üretiminde kullanılmak veya idari maksatlarla veya işlerin normal seyri esnasında satılmak yerine, kira elde etmek veya değer kazanımı amacıyla veya her ikisi için tutulan araziler ve binalar yatırım amaçlı gayrimenkuller olarak sınıflandırılır ve gerçeğe uygun değer yöntemi ile değerlendirilir.
  - Şirket tarafından satış amaçlı konut inşa etmek için elde tutulan arsalar, ilk madde ve malzeme giderleri, işçilik ve uygun miktardaki genel üretim giderlerinden (normal faaliyet kapasitelerinin temel oluşturduğu) oluşmaktadır. Konut inşaatı için alınmış olan ve henüz inşaatına başlanmamış projelerle ilgili arsalar ve bu projeler için oluşmuş maliyetler “ilk madde ve malzeme” kalemi altında, inşaatına başlanmış ancak yapım aşamasında olan projelerle ilgili arsa maliyetleri ve proje maliyetleri “yarı mamul” kalemi altında, Şirket tarafından inşa ettirilmiş ve inşaatı tamamlanmış projeler ise “mamul” kalemi altında sınıflandırılmaktadır. Şirket’in elinde bulunan ve üçüncü kişilerden satın almış olduğu tamamlanmış projeler “ticari mal” kalemi altında sınıflandırılır. Stokların maliyeti gerçek maliyet yönteminin kullanılmasıyla hesaplanmaktadır.
- b) Şirket yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer hesaplamasında pazar yaklaşımı yöntemiyle oluşan değerleri finansal tablolarına yansıtmıştır. Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değeri SPK tarafından onaylı “Gayrimenkul Değerleme Firmaları” listesi içerisinde yer alan şirketler tarafından yapılmaktadır. Değerleme şirketi, yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değerini yapılan incelemeleri, coğrafik konumu, alanı, fiziksel koşulları, pazar koşullarını, gelecekte oluşacak geliri ve devam eden davaları göz önünde bulundurarak belirlemiştir.

## KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 EYLÜL 2021 TARİHLİ ÖZET KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

##### 2.5 Önemli muhasebe değerlendirme, tahmin ve varsayımları (Devamı)

31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla finansal tablolarda, yatırım amaçlı gayrimenkul olarak sınıflandırılan taşınmazların gerçeğe uygun değerinin bulunması esnasında kullanılan önemli değerlendirme, tahmin ve varsayımlar aşağıda açıklanmıştır.

Gayrimenkul adı	Değerleme yöntemi	Ekspertiz raporu tarihi	Pazar yaklaşımı m <sup>2</sup> değeri TL (tam)
Ankara Çankaya	"Pazar Yaklaşımı"	28 Aralık 2020	16.646
Elit Residence	"Pazar Yaklaşımı"	28 Aralık 2020	14.706
Kağıthane Ofis Park	"Pazar Yaklaşımı"	28 Aralık 2020	12.801
Levent Loft 2 (Bahçe)	"Pazar Yaklaşımı"	28 Aralık 2020	20.977

#### Ankara Çankaya Projesi Ticari Kısım

Şirket, 30 Eylül 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla Ankara Çankaya Projesi'nin ticari kısmını yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırmıştır. 2019 yılında Ankara Çankaya projesinden Şirket'in payına düşen 1 adet bağımsız bölümün satışı sonrası; Ankara ili, Çankaya Mahallesi, İran Caddesi No: 8 adresinde toplam 5.155 metrekarelik alanda Şirket'in payına düşen 2.421 metrekarelik alandır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri: III No: 62.1 Tebliğ hükümlerince Ekol Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 28 Aralık 2020 tarihli rapora göre Ankara Çankaya projesine ait 11 adet ticari ünitenin pazar yaklaşımı yöntemine göre belirlenen gerçeğe uygun değeri KDV hariç 40.296.924 TL'dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

#### Elit Residence

Şirket, 30 Eylül 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla Elit Residence'da yer alan 30 numaralı daireyi yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırmıştır. İstanbul ili, Şişli İlçesi, 19 Mayıs Mahallesi, Dr. Hüsnü İsmet Öztürk Sokak No:3 adresinde 340 metrekarelik alanda 1 daireden oluşmaktadır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:III No:62.1 Tebliğ hükümlerince Ekol Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 28 Aralık 2020 tarihli rapora göre Elit Residence'm pazar yaklaşımı yöntemine göre belirlenen gerçeğe uygun değeri KDV hariç 5.000.000 TL'dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

#### Kağıthane Ofis Park

Şirket 30 Eylül 2021 ve 31 Aralık 2020 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 Ekol Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 28 Aralık 2020 tarihli rapora göre Kağıthane Ofis Park'ın pazar yaklaşımı yöntemine göre belirlenen gerçeğe uygun değeri KDV hariç 6.900.000 TL'dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

## **KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**

### **30 EYLÜL 2021 TARİHLİ ÖZET KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

---

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

##### **2.5 Önemli muhasebe değerlendirme, tahmin ve varsayımları (Devamı)**

###### **Levent Loft 2 (Bahçe)**

Şirket, 30 Eylül 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla Levent Loft 2 (Bahçe)'yi yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflandırmıştır. 2020 yılı içinde, Levent Loft 2 (Bahçe) projesinden yapılan 1 adet daire satışı sonrası; Levent Loft 2 (Bahçe) projesi İstanbul ili, Şişli İlçesi, Esentepe Mahallesi, Oto Caddesi No:4 adresinde 220 metrekarelik alanda 2 adet daireden oluşmaktadır.

Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri:III No:62.1 Tebliğ hükümlerince Ekol Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'ye hazırlatılan 28 Aralık 2020 tarihli rapora göre Levent Loft 2 (Bahçe)'nin pazar yaklaşımı yöntemine göre belirlendiği gerçeğe uygun değeri KDV hariç 4.615.000 TL'dir. Yatırım amaçlı gayrimenkul üzerinde herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.

- c) Şirket yönetimi, taşınan stok değerlerinin 1.425.097 TL'sini ise uzun vadeli olarak değerlendirmektedir.

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

- d) Kıdem tazminatı yükümlülüğü, iskonto oranları, gelecekteki maaş artışları ve çalışanların ayrılma oranlarını içeren birtakım varsayımlara dayalı aktüeryal hesaplamalar ile belirlenmektedir. Bu planların uzun vadeli olması sebebiyle, söz konusu varsayımlar önemli belirsizlikler içerir. Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıkların detayları Not 14'da yer almaktadır.
- e) Varlıkların değer düşüklüğü, kayıtlı değerleri ile net gerçekleşebilir değerlerin karşılaştırılması yoluyla yapılmaktadır ve ilgili dipnotlarda açıklanmaktadır (Not 9).
- f) Şirket'in İstanbul İstanbul projesine ait taahhüt ile ilgili olarak finansal tablolarında taahhüt gider karşılığı iskontolanarak giderleştirilmiştir (Not 12, 15).

#### **3. BÖLÜMLERE GÖRE RAPORLAMA**

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

## KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 EYLÜL 2021 TARİHLİ ÖZET KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

#### 4. NAKİT VE NAKİT BENZERLERİ

30 Eylül 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla nakit ve nakit benzerleri detayları aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2021	31 Aralık 2020
Bankalar		
- Vadeli mevduat	8.240.609	8.198.948
- Vadesiz mevduat	889.041	45.433
<b>Finansal durum tablosunda yer alan toplam nakit ve nakde eşdeğer varlıklar</b>	<b>9.129.650</b>	<b>8.244.381</b>
Nakit ve nakde eşdeğer varlıkların faiz reeskontları	(998)	(7.599)
<b>Nakit akış tablosunda yer alan toplam nakit ve nakde eşdeğer varlıklar</b>	<b>9.128.652</b>	<b>8.236.782</b>

30 Eylül 2021 tarihi itibarıyla banka mevduatları üzerinde herhangi bir blokaj bulunmamaktadır (31 Aralık 2020: Bulunmamaktadır).

#### Vadesiz Mevduat

30 Eylül 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla vadesiz mevduatların detayları aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2021	31 Aralık 2020
Türk Lirası	181.511	45.433
ABD Doları	707.530	-
	<b>889.041</b>	<b>45.433</b>

#### Vadeli Mevduat

30 Eylül 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla vadeli mevduatların detayları aşağıdaki gibidir:

30 Eylül 2021	Tutar (TL)	Nominal Faiz oranı (%)	Vade
ABD Doları	8.240.609	1,10	28 Ekim 2021
<b>Toplam</b>	<b>8.240.609</b>		



## KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 EYLÜL 2021 TARİHLİ ÖZET KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

31 Aralık 2020	Tutar (TL)	Nominal Faiz oranı (%)	Vade
ABD Doları	7.361.736	1,45	12 Mart 2021
Türk Lirası	750.345	15,55	4 Ocak 2021
Türk Lirası	51.833	15,75	4 Ocak 2021
Türk Lirası	35.034	15,75	4 Ocak 2021
<b>Toplam</b>	<b>8.198.948</b>		

#### 5. FİNANSAL YATIRIMLAR

30 Eylül 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla Şirket'in kısa vadeli finansal yatırımlarının detayları aşağıdaki gibidir:

##### Kısa vadeli

	30 Eylül 2021	31 Aralık 2020
Yatırım fonları	6.002.798	-
Kira sertifikaları	3.693.776	-
Bono	-	7.917.223
Devlet Tahvili	-	5.995.153
	<b>9.696.574</b>	<b>13.912.376</b>

30 Eylül 2021 tarihi itibarıyla Şirket'in finansal yatırımlarının detayları aşağıdaki gibidir:

	Maliyet	Vade tarihi	Defter değeri	Faiz oranı (%)
<b>30 Eylül 2021</b>				
Kira sertifikaları (*)	3.664.619	15 Ekim 2021	3.693.776	18,15
Yatırım fonları (**)	6.002.798		6.002.798	
	<b>9.667.417</b>		<b>9.696.574</b>	

(\*) İlgili bakiyenin tamamı Vakıf Katılım Bankası A.Ş.'nin kira sertifikalarından oluşmaktadır.

(\*\*) 30 Eylül 2021 itibarıyla yatırım fonlarının tamamı likit fonlardan oluşmaktadır.

31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla, Şirket'in finansal yatırımlarının detayları aşağıdaki gibidir:

	Maliyet	Vade tarihi	Defter değeri	Faiz oranı (%)
<b>31 Aralık 2020</b>				
Bono (*)	7.868.806	16 Nisan 2021	7.917.223	15,25
Devlet Tahvili (**)	5.996.688	14 Nisan 2021	5.995.153	14,75
	<b>13.865.494</b>		<b>13.912.376</b>	

## KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 EYLÜL 2021 TARİHLİ ÖZET KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

#### 5. FİNANSAL YATIRIMLAR (Devamı)

- (\*) İlgili menkul kıymetin işlem tarihinden 31 Aralık 2020 tarihine kadar aktif bir piyasası oluşmadığı için gerçeğe uygun değerinin hesaplanmasında, BİST piyasa verileri baz alınmamış olup, alım tarihi de esas alınarak, bilanço tarihine kadar tahakkuk eden faiz geliri maliyet bedeline ilave edilmiştir.
- (\*\*) Devlet tahvilleri makul değerleri BİST piyasa verileri baz alınarak hesaplanan ağırlıklı ortalama fiyatları (AOF) ile çeyrek dönemlerde hesaplanmaktadır.

30 Eylül 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla Şirket'in uzun vadeli finansal yatırımlarının detayları aşağıdaki gibidir:

#### Uzun vadeli

	30 Eylül 2021	31 Aralık 2020
YKS Tesis Yönetim Hizmetleri A.Ş.	205.341	205.341
	<b>205.341</b>	<b>205.341</b>

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

#### 6. KISA VE UZUN VADELİ BORÇLANMALAR

##### Kısa vadeli borçlanmalar

İlişkili Taraflardan Kısa Vadeli Borçlanmalar	30 Eylül 2021	31 Aralık 2020
Faaliyet kiralamasından borçlar	548.080	-
	<b>548.080</b>	<b>-</b>

##### Uzun vadeli borçlanmalar

İlişkili Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmalar	30 Eylül 2021	31 Aralık 2020
Faaliyet kiralamasından borçlar	1.853.254	-
	<b>1.853.254</b>	<b>-</b>

## KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 EYLÜL 2021 TARİHLİ ÖZET KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

#### 7. TİCARİ ve DİĞER ALACAK VE BORÇLAR

30 Eylül 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla ticari alacakların detayları aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2021	31 Aralık 2020
<b>Kısa vadeli ticari alacaklar</b>		
İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar		
- <i>Alacak senetleri</i>	328.500	328.500
- <i>Alıcılar</i>	1.402.049	299.420
- <i>Alacak senetleri reeskontu</i>	(26.044)	(21.977)
	<b>1.704.505</b>	<b>605.943</b>
Şüpheli ticari alacaklar karşılığı	(227.783)	(225.486)
<b>Kısa vadeli ticari alacaklar, net</b>	<b>1.476.722</b>	<b>380.457</b>

	30 Eylül 2021	31 Aralık 2020
<b>Uzun vadeli ticari alacaklar</b>		
İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar		
- <i>Alacak senetleri</i>	465.375	711.750
- <i>Alacak senetleri reeskontu</i>	(111.563)	(204.304)
<b>Uzun vadeli ticari alacaklar, net</b>	<b>353.812</b>	<b>507.446</b>

30 Eylül 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla diğer alacakların detayları aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2021	31 Aralık 2020
<b>Kısa vadeli diğer alacaklar</b>		
İlişkili taraflardan diğer alacaklar (*)	-	285.026
İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	866.885	899.665
	<b>866.885</b>	<b>1.184.691</b>

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

30 Eylül 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla ticari borçların detayları aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2021	31 Aralık 2020
<b>Kısa vadeli ticari borçlar</b>		
İlişkili taraflara ticari borçlar	17.501	556.798
İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar		
- <i>Satıcılar</i>	222.307	65.951
	<b>239.808</b>	<b>622.749</b>

## KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 EYLÜL 2021 TARİHLİ ÖZET KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

#### 7. TİCARİ ve DİĞER ALACAK VE BORÇLAR (Devamı)

30 Eylül 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla kısa vadeli diğer borçların detayları aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2021	31 Aralık 2020
<b>Kısa vadeli diğer borçlar</b>		
İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar (*)	93.190	137.940
Diğer	3.670	5.876
	<b>96.860</b>	<b>143.816</b>

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

#### 8. STOKLAR

30 Eylül 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla kısa ve uzun vadeli stokların detayları aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2021	31 Aralık 2020
<b>Uzun vadeli stoklar</b>		
İlk madde ve malzeme (*)	1.504.794	1.425.097
<b>Kısa vadeli stoklar</b>		
Mamul (**)	-	2.956.583
	<b>1.504.794</b>	<b>4.381.680</b>

(\*) Şirket'in 2 Şubat 2018 tarihi itibarıyla devir aldığı ve İstanbul-İstanbul site maliklerine devretmeyeceği 4.486,73 m2 yüzölçümüne sahip Göktürk 200 Ada 1 numaralı parselle ilişkin olarak (eski 157 Ada 12 parselin 4.486,73 m2'si, daha önceki dönemde ise 1285 parsel), Şirket ilk kez 31 Aralık 2017 itibarıyla hazırlanan finansallarında, söz konusu parsel için geriye dönük olarak peşin ödenen giderler hesabı altında 578.145 TL tutarında arsa avansını muhasebeleştirmiştir. 19 Mart 2018 tarihinde ise 4.486,73 m2'lik 200 Ada 1 parselin tüm hissesinin Şirket adına tapu tescili işlemi tamamlanmıştır. Şirket 30 Eylül 2021 tarihi itibarıyla söz konusu avans ve ilave diğer ödemeleri projenin tahmini geri kazanılabilir tarihinin 1 yıldan uzun olması sebebiyle uzun vadeli stoklar hesabına almıştır.

(\*\*) 30 Eylül 2021 itibarıyla Ankara-Çankaya projesinde yer alan konutlar satılmıştır. 31 Aralık 2020 itibarıyla Ankara Çankaya projesinde yer alan ve satılmayan konutlar mamuller altında sınıflanmaktadır. Söz konusu projenin satılmayan ve tüm hisseleri Şirket'e ait olan konut kısmının geri kazanılabilir tutarı 3.420.000 TL'dir.

30 Eylül 2021 tarihi itibarıyla stokların tutarı ve tahmini geri kazanım tarihleri aşağıdaki gibidir:

30 Eylül 2021	Stok çeşidi	Stok taşınan değeri	Tahmini geri kazanılabilir tarih
Göktürk 200 Ada 1 Parsel (Eski 157 Ada 12 Parsel)	İlk madde ve malzeme	1.504.794	2023
		<b>1.504.794</b>	

## KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 EYLÜL 2021 TARİHLİ ÖZET KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

#### 9. DİĞER DÖNEN VARLIKLAR

30 Eylül 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla diğer dönen varlıkların detayları aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2021	31 Aralık 2020
Katma değer vergisi (“KDV”) alacakları	796.249	638.522
	<b>796.249</b>	<b>638.522</b>

#### 10. YATIRIM AMAÇLI GAYRİMENKULLER

30 Eylül 2021 ve 2020 tarihleri itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin hareketleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak 2021	İlaveler	Gerçeğe uygun değer değişimi	30 Eylül 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
Yapı Kredi Plaza	-	9.300.000	-	9.300.000
	<b>56.811.924</b>	<b>9.300.000</b>	<b>-</b>	<b>66.111.924</b>

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

30 Eylül 2021 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin rayiç bedelleri aşağıdaki gibidir:

Gayrimenkul adı	Değerleme yöntemi	Ekspertiz raporu tarihi	Rayiç değeri
Ankara Çankaya	“Pazar Yaklaşımı”	28 Aralık 2020	40.296.924
Levent Loft 2 (Bahçe)	“Pazar Yaklaşımı”	28 Aralık 2020	4.615.000
Kağıthane Ofis Park	“Pazar Yaklaşımı”	28 Aralık 2020	6.900.000
Elit Residence	“Pazar Yaklaşımı”	28 Aralık 2020	5.000.000
			<b>56.811.924</b>

## KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 EYLÜL 2021 TARİHLİ ÖZET KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla yatırım amaçlı gayrimenkullerin rayiç bedelleri aşağıdaki gibidir:

Gayrimenkul adı	Değerleme yöntemi	Ekspertiz raporu tarihi	Rayiç değeri
Ankara Çankaya	“Pazar Yaklaşımı”	28 Aralık 2020	40.296.924
Levent Loft 2 (Bahçe)	“Pazar Yaklaşımı”	28 Aralık 2020	4.615.000
Kağıthane Ofis Park	“Pazar Yaklaşımı”	28 Aralık 2020	6.900.000
Elit Residence	“Pazar Yaklaşımı”	28 Aralık 2020	5.000.000
			<b>56.811.924</b>

#### 11. MADDİ VE MADDİ OLMAYAN DURAN VARLIKLAR

	1 Ocak 2021			30 Eylül 2021
		İlaveler	Çıkışlar	
<b>Maliyet</b>				
Arsa ve binalar	2.050.930	-	(2.050.930)	-
Döşeme ve demirbaşlar	180.664	42.808	(11.931)	211.541
Özel maliyetler	49.700	-	-	49.700
Faaliyet Kiralmasına Konu Varlıklar	-	2.431.690	-	2.431.690
<b>Toplam Maliyet</b>	<b>2.281.294</b>	<b>2.474.498</b>	<b>(2.062.861)</b>	<b>2.692.931</b>
<b>Birikmiş amortisman</b>				
Arsa ve binalar	(827.804)	(36.394)	864.198	-
Döşeme ve demirbaşlar	(151.373)	(12.365)	11.376	(152.362)
Özel maliyetler	(49.700)	-	-	(49.700)
Faaliyet Kiralmasına Konu Varlıklar	-	(79.729)	-	(79.729)
<b>Toplam Birikmiş amortisman</b>	<b>(1.028.877)</b>	<b>(128.488)</b>	<b>875.574</b>	<b>(281.791)</b>
<b>Net kayıtlı değer</b>	<b>1.252.417</b>			<b>2.411.140</b>

30 Eylül 2021 tarihinde sona eren dokuz aylık ara hesap dönemi içinde maddi ve maddi olmayan duran varlık alımı 42.808 TL (30 Eylül 2020: Bulunmamaktadır). 30 Eylül 2021 tarihinde sona eren dokuz aylık ara hesap dönemi içinde 2.062.861 TL tutarında maddi ve maddi olmayan duran varlık çıkışı bulunmaktadır (30 Eylül 2020: 136.824 TL).

30 Eylül 2021 tarihinde sona eren altı aylık ara hesap dönemi içinde kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelirler tablosunda genel yönetim gideri hesabında giderleştirilen maddi ve maddi olmayan duran varlık amortisman tutarı 129.827 TL'dir (30 Eylül 2020: 51.010 TL). 30 Eylül 2021 tarihinde sona eren altı aylık ara hesap döneminde maddi duran varlıklardan yapılan çıkışa istinaden 875.574 TL (30 Eylül 2020: 136.824 TL) tutarında amortisman çıkışı da gerçekleşmiştir.

## KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 EYLÜL 2021 TARİHLİ ÖZET KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

##### Şarta bağlı varlık ve yükümlülükler

30 Eylül 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla teminatlar ve taahhütler aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2021	31 Aralık 2020
Alınan teminatlar	5.515.483	5.507.373
	<b>5.515.483</b>	<b>5.507.373</b>

##### Verilen teminat mektupları

Şirket'in 30 Eylül 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla vermiş olduğu TRİK'ler aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2021	31 Aralık 2020
<b>Şirket tarafından verilen teminat, rehin, ipotek ve kefaletler (TRİK)'ler</b>		
A. Kendi tüzel kişiliği adına vermiş olduğu TRİK'lerin toplam tutarı	1.000.000	1.000.000
B. Tam konsolidasyon kapsamına dahil edilen ortaklıklar lehine vermiş olduğu TRİK'lerin toplam tutarı	-	-
C. Olağan ticari faaliyetlerinin yürütülmesi amacıyla diğer 3. Kişilerin borcunu temin amacıyla vermiş olduğu TRİK'lerin toplam tutarı	-	-
D. Diğer verilen TRİK'lerin toplam tutarı	-	-
i. Ana ortak lehine vermiş olduğu TRİK'lerin toplam tutar	-	-
ii. B ve C maddeleri kapsamına girmeyen diğer grup şirketleri lehine vermiş olduğu TRİK'lerin toplam tutarı	-	-
iii. C maddesi kapsamına girmeyen 3. Kişiler lehine vermiş olduğu TRİK'lerin toplam tutarı	-	-
	<b>1.000.000</b>	<b>1.000.000</b>

Şirket tarafından verilen TRİK'ler 30 Eylül 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla Türk Lirası cinsindedir.

## KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 EYLÜL 2021 TARİHLİ ÖZET KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

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

Şirket'in 30 Eylül 2021 tarihi itibarıyla davacı konumunda olduğu 9 adet, davalı olduğu 5 adet dava olmak üzere toplamda 14 davası bulunmaktadır. Şirket avukatından alınan görüş doğrultusunda davalar ile ilgili risk görülmediğinden Şirket'in finansal tablolarında karşılık ayrılmamıştır. Şirket tarafından önem arz eden davalara ilişkin açıklamalar aşağıda detaylı olarak belirtilmiştir.

- a) 30 Eylül 2021 ve 31 Aralık 2020 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.

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.



## KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 EYLÜL 2021 TARİHLİ ÖZET KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

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

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

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

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

Bununla birlikte, 24 Temmuz 2020 tarihi itibarıyla bir adet tüketici davasının daha Şirket lehine sonuçlanmasıyla beraber toplam dava sayısı beş olarak güncellenmiştir.

30 Eylül 2021 tarihli finansal tabloların kamuya açıklanma tarihi itibarıyla yıkım kararı ile ilgili süreç Ankara 11. İdare Mahkemesi'nin Şirket lehine vermiş olduğu yıkım işleminin iptali yolundaki karar kesinleştiğinden sona ermiştir. Tüketici davaları ile ilgili hukuki süreç devam etmektedir.

Ancak Ankara Ankara (Bilkent) projesine istinaden önceki yıllarda açılmış olan tüketici davalarının bir kısmında Şirket lehine 2015 yılında kesin karar alınması sonrası, Şirket'in ilgili avukatlarına başarı primi ödenmesi beklendiğinden ve yüksek mahkemede devam etmekte olan davalara ilişkin söz konusu avukat sözleşmesine istinaden ilgili avukata yapılması planlanan ödeme için Şirket'in 30 Eylül 2021 tarihi itibarıyla toplam 564.700 TL tutarında şarta bağlı yükümlülüğü bulunmaktadır (31 Aralık 2020: 513.827 TL).

## KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 EYLÜL 2021 TARİHLİ ÖZET KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

##### Ankara Çankaya projesi

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

Ankara 9. İdare Mahkemesi'nin 2007/237E sayılı dosyası üzerinden, Davacı Ankara Büyükşehir Belediye Başkanlığı ile Davalı Çankaya Belediye Başkanlığı arasında görülmekte olan ve Şirket'in davalı Çankaya Belediye Başkanlığı yanında "Müdâhil" sıfatı ile dâhil olduğu Ankara Çankaya projesi ile ilgili ,"ruhsatların iptalleri" konulu davaya ilişkin olarak, Ankara 9. İdare Mahkemesi, 18 Aralık 2008 tarihli kararı ile inşaat ruhsatlarının iptaline karar vermiştir. Gerekçeli karar Şirket tarafından temyiz edilmiş olup, temyiz incelemesi, Danıştay 6. Dairesi nezdinde 2009/2706E sayılı dosya üzerinden görüşülmüş ve Şirket lehine karar düzeltme yolu açık olmak üzere karar verilmiştir. Bu gelişme sonrasında, davanın karar düzeltme aşaması da Şirket lehine sonuçlanmış olup; daha sonra da Şirket'in müdâhil olarak katıldığı bu davada ilk derece mahkemesi, temyiz yolu açık olmak üzere, Şirket lehine davanın reddine karar vermiştir. 31 Mart 2015 tarihinde söz konusu davada Ankara Büyükşehir Belediyesi temyiz başvurusunda bulunmuştur. Şirket aleyhine Danıştay bozma kararı (temyiz kararı) 18 Nisan 2018 tarihinde tebliğ edilmiştir. Temyiz kararına karşı karar düzeltme başvurusunda bulunulmuştur. Yapılan karar düzeltme başvurusu ret edilmiştir. Dosya 9. İdare Mahkemesi'ne sevk edilmiştir.

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

30 Eylül 2021 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 30 Eylül 2021 tarihi itibarıyla toplam 62.500 TL tutarında şarta bağlı yükümlülüğü bulunmaktadır (31 Aralık 2020: 62.500 TL). Şirket, raporlama tarihi itibarıyla söz konusu projede yer alan son konutunun da satışını tamamlamış olduğundan, Şirket finansal tablolarında muhtemel tapu giderleri için ayrılan bir karşılık bulunmamaktadır. (31 Aralık 2020: 73.266 TL).

Ankara - Çankaya üzerinde Türkiye Elektrik Dağıtım A.Ş. lehine kira şerhleri bulunmaktadır.

## **KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**

### **30 EYLÜL 2021 TARİHLİ ÖZET KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR**

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

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

##### **Elit Residence**

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

##### **Levent Loft 2**

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

##### **Kağıthane Ofis Park**

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

##### **İstanbul İstanbul projesi**

2001 yılında bitirilerek bağımsız bölüm sahiplerine teslimi yapılan İstanbul-İstanbul projesinin mevcut 1. ve 2. fazlarının satışı esnasında Şirket tarafından verilen taahhütname kapsamında, proje kapsamında yer alan ancak parsellerin 1249 parsel hariç 2-B olması nedeniyle mülkiyetleri site sakinlerine devredilememiş olan eski 1283-1285'in bir bölümü-1286-1249 ve 969 numaralı parsellerin gerekli hukuki zeminin oluşması durumunda tapu ferağ takrirleri alınarak site sakinlerine hisse şerhi oranında devredilmesi söz konusudur. 1249 parsel ile ilgili olarak site yönetimi tarafından, söz konusu parselin 2-B parseli olması için Milli Emlak Dairesi'ne dava açılmıştır. Mahkemece parselin 2-B parseli olması yönünde karar verilmiştir. Gerekçeli karar yayımlanmıştır. Dava ile ilgili olarak İstinaf Mahkemesi'nde dava şartına aykırılık nedeniyle istinaf başvurusunun kabulüne, ilk derece mahkemesi kararının kaldırılarak davanın yeniden görülmesine karar verilmiştir. İlk derece mahkemesinde dava tekrar görülmüş, parselin 2-B parseli olmasına karar verilmiştir. İlk derece Mahkemesi kararı İstinaf Mahkemesi tarafından bozulmuş olup, dosya temyiz edilmiştir.

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 m<sup>2</sup>'lik kısmı için İstanbul İstanbul site yönetimine 28 Şubat 2018 tarihinde; geri kalan 2.163,09 m<sup>2</sup>'lik kısmı için ise Şirket'e 2 Mart 2018 tarihinde ilgili parselin satın alınmasına yönelik tebligatlar ulaştırılmıştır. 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 m<sup>2</sup> olan 200 Ada 2 parsel için 17.038.609 TL'lik bir yükümlülük doğmuştur. (31 Aralık 2020: 17.038.609 TL). Söz konusu tebligatların tebliğ tarihinden itibaren en geç 3 ay içinde satış bedelinin ödeme seçeneklerine göre ödenmesine başlanması gerektiğinden Şirket 30 Eylül 2021 tarihi itibarıyla toplam 11.586.254 TL ödemeyi gerçekleştirmiştir. (31 Aralık 2020: 10.223.166 TL).

Şirket içerim oranı yöntemine göre bu yükümlülüğü iskontolayarak 4.646.979 TL tutarındaki karşılığı mali tablolarına yansıtılmıştır (31 Aralık 2020: 5.614.150 TL). Şirket de verdiği taahhütler gereği 200 Ada, 2 parselin; site kat maliklerine tapu dağıtımını yapacaktır.

## KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 EYLÜL 2021 TARİHLİ ÖZET KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

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

#### Diğer

Şirket'in daha önceki dönemlerde kısa vadeli finansal yatırım olarak sınıfladığı, ancak raporlama tarihi itibarıyla 2017 yılı içindeki gayrimenkul davasına bağlı olarak söz konusu sınıflamaya son vererek kayıtlarında takip etmeyi bıraktığı arsaya ilişkin yürütülen gayrimenkul davasına ait, söz konusu avukat sözleşmesine istinaden ilgili avukata yapılması planlanan başarı primi ödemesi için toplam 435.260 TL tutarında şarta bağlı yükümlülüğü bulunmaktadır (31 Aralık 2020: 367.025 TL).

Şirket'in 30 Eylül 2021 tarihi itibarıyla Yapı Denetim firmasının sözleşmesinin feshi nedeniyle açılan davaya ilişkin avukatlarla yapılan sözleşmelere istinaden ilgili avukatlara yapılması planlanan başarı primi ödemesi için 418.750 TL tutarında şarta bağlı yükümlülüğü bulunmaktadır (31 Aralık 2020: 418.750 TL). Söz konusu dava 21 Aralık 2020 tarihinde Yargıtay 23. Dairesi'nin aldığı kararla Şirket lehine kesinleşmiş olup, raporlama tarihi itibarıyla kesinleşme şerhi alınarak dosya kapatılmıştır.

Şirket'in 1571-1572 numaralı parsellerle ilgili açılan davaya ilişkin avukata ödenmesi planlanan başarı primi için 4.733.030 TL tutarında şarta bağlı yükümlülüğü bulunmaktadır (31 Aralık 2020: 4.733.030 TL). Ancak 2020 yılı içinde, 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 2021 yılı içinde Anayasa Mahkemesi'ne bireysel başvuru yapma hakkını kullanmıştır.

## KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 EYLÜL 2021 TARİHLİ ÖZET KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

#### 13. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALAR KAPSAMINDA BORÇLAR

30 Eylül 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla Şirket’in çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçları aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2021	31 Aralık 2020
Ödenecek vergi ve fonlar	86.723	81.753
Ödenecek sosyal güvenlik primleri	69.357	59.907
Personele borçlar	3.938	-
	<b>160.018</b>	<b>141.660</b>

#### 14. ÇALIŞANLARA SAĞLANAN FAYDALARA İLİŞKİN KARŞILIKLAR

30 Eylül 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla Şirket’in çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıkları aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2021	31 Aralık 2020
<b>Uzun vadeli yükümlülükler</b>		
Kıdem tazminatı karşılığı	41.744	565.766
İzin karşılığı	28.810	526.039
	<b>70.554</b>	<b>1.091.805</b>

##### Kıdem tazminatı karşılığı

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

30 Eylül 2021 tarihi itibarıyla ödenecek kıdem tazminatı her hizmet yılı için bir aylık maaş üzerinden 8.284,51 TL (31 Aralık 2020: 7.117,17 TL) tavanına tabidir. Şirket’in kıdem tazminatı karşılığının hesaplanmasında 1 Temmuz 2021 tarihinden itibaren geçerli olan 8.284,51 TL tavan tutarı dikkate alınmıştır. Kıdem tazminatı yükümlülüğü zorunluluk olmadığından dolayı herhangi bir fonlamaya tabi değildir. Kıdem tazminatı yükümlülüğü şirketin çalışanlarının emekli olmasından doğan gelecekteki olası yükümlülüğün bugünkü değerinin tahminine göre hesaplanır. TMS 19 “Çalışanlara Sağlanan Faydalar”, işletmenin yükümlülüklerini tanımlanmış fayda planları kapsamında aktüeryal değerlendirme yöntemleri kullanılarak hesaplanmasını öngörür. Toplam yükümlülüklerin hesaplanmasında kullanılan aktüeryal varsayımlar aşağıda belirtilmiştir. Aktüeryal kayıp/(kazanç) kapsamlı gelir tablosunda “Kar veya Zararda Yeniden Sınıflandırılmayacak Birikmiş Diğer Kapsamlı Gelirler veya Giderler” içerisinde muhasebeleştirilmiştir.

## KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 EYLÜL 2021 TARİHLİ ÖZET KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

30 Eylül 2021 ve 2020 tarihleri itibarıyla kıdem tazminatı karşılığının hareketleri aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2021	30 Eylül 2020
<b>Dönem başı - 1 Ocak</b>	565.766	648.582
Faiz maliyeti	5.425	82.371
Hizmet maliyeti	37.588	68.464
Aktüeryal kayıp/(kazanç)	106.776	(92.615)
Dönem içindeki ödemeler	(673.811)	(195.125)
<b>Dönem sonu - 30 Eylül</b>	<b>41.744</b>	<b>511.677</b>

#### 15. DİĞER KISA VE UZUN VADELİ KARŞILIKLAR

30 Eylül 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla Şirket'in kısa ve uzun vadeli karşılıkları altında bulunan diğer kısa ve uzun vadeli karşılıklarının detayları aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2021	31 Aralık 2020
<b>Diğer kısa vadeli karşılıklar</b>		
İstanbul-İstanbul taahhüt gider karşılığı (Not 12)	2.493.984	2.495.536
Tapu gider karşılıkları (Not 12)	-	73.266
	<b>2.493.984</b>	<b>2.568.802</b>
<b>Diğer uzun vadeli karşılıklar</b>		
İstanbul - İstanbul taahhüt gider karşılığı (Not 12)	2.152.995	3.118.614
	<b>2.152.995</b>	<b>3.118.614</b>

#### 16. VERGİ VARLIK VE YÜKÜMLÜLÜKLERİ

Şirket kazancı, gayrimenkul yatırım ortaklığı faaliyetinde bulunmasından dolayı Kurumlar Vergisi Kanunu uyarınca vergiden istisna tutulmuştur. Gelir Vergisi Kanunu'na göre ise gayrimenkul yatırım ortaklıklarının kazançları stopaja tabi tutulmuş olmakla birlikte, 93/5148 sayılı Bakanlar Kurulu kararı ile stopaj oranı sıfır olarak belirlenmiştir. Bu nedenle Şirket'in ilgili dönemlere ilişkin herhangi bir vergi varlıkları ve yükümlülükleri bulunmamaktadır (31 Aralık 2020: Bulunmamaktadır).

#### 17. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI

30 Eylül 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla Şirket'in ilişkili taraf bakiyelerinin detayları aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2021	31 Aralık 2020
<b>İlişkili taraflardan diğer alacaklar</b>		
<i>Bağlı ortaklıklar</i>		
YKS Tesis Yönetim Hizmetleri A.Ş. (1)	-	285.026
	-	<b>285.026</b>

## KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 EYLÜL 2021 TARİHLİ ÖZET KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

#### 17. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

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

	30 Eylül 2021	31 Aralık 2020
<b>İlişkili taraflara borçlar</b>		
<b>Ortaklar</b>		
Yapı ve Kredi Bankası A.Ş. (*)	-	500.561
<b>Bağlı Ortaklıklar</b>		
YKS Tesis Yönetim Hizmetleri A.Ş.	17.501	14.715
<b>Diğer İlişkili Kuruluşlar</b>		
Otokoç Otomotiv Ticaret ve Sanayi A.Ş. (*)	-	25.355
Koç Sistem Bilg. İltiş. Hiz. A.Ş. (*)	-	7.292
Diğer(*)	-	8.875
	<b>17.501</b>	<b>556.798</b>

	30 Eylül 2021	31 Aralık 2020
<b>Nakit ve nakit benzeri değerler</b>		
<b>Ortaklar</b>		
Yapı ve Kredi Bankası A.Ş. (*)		
- Vadeli mevduatlar	-	7.361.736
- Vadesiz mevduatlar	-	10.740
	-	<b>7.372.476</b>

#### Kısa vadeli borçlanmalar

	30 Eylül 2021	31 Aralık 2020
<b>İlişkili Taraflardan Kısa Vadeli Borçlanmalar</b>		
<b>Faaliyet kiralamasından borçlar</b>		
Koray Gayrimenkul Ve Yatırım A.Ş.	548.080	-
	<b>548.080</b>	-

#### Uzun vadeli borçlanmalar

	30 Eylül 2021	31 Aralık 2020
<b>İlişkili Taraflardan Uzun Vadeli Borçlanmalar</b>		
<b>Faaliyet kiralamasından borçlar</b>		
Koray Gayrimenkul Ve Yatırım A.Ş.	1.853.254	-
	<b>1.853.254</b>	-

Şirket'in 30 Eylül 2021 ve 2020 tarihlerinde sona eren ara hesap dönemlerine ait ilişkili taraflarla yaptığı işlemlerin özeti aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2021	30 Eylül 2020
<b>İlişkili taraflara yapılan satışlar</b>		
Yapı ve Kredi Bankası A.Ş. (*)	176.427	237.633
	<b>176.427</b>	<b>237.633</b>

## KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 EYLÜL 2021 TARİHLİ ÖZET KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

#### 17. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

	30 Eylül 2021	30 Eylül 2020
<b>İlişkili taraflardan yapılan alımlar</b>		
<b>Ortaklar</b>		
Yapı ve Kredi Bankası A.Ş. (*)	239.120	384.800
Koray Gayrimenkul Ve Yatırım A.Ş.	95.000	-
<b>Bağlı ortaklıklar</b>		
YKS Tesis Yönetim Hizmetleri A.Ş.	167.108	136.994
<b>Diğer ilişkili kuruluşlar</b>		
Otokoç Otomotiv Ticaret ve San. A.Ş. (*)	128.452	200.897
Koç Sistem Bilgi İletişim Hizm. A.Ş. (*)	70.396	82.831
Opet Petrolcülük A.Ş. (*)	14.016	24.587
Diğer(*)	763	995
	<b>714.855</b>	<b>831.104</b>
	30 Eylül 2021	30 Eylül 2020
<b>İlişkili taraflardan temettü gelirleri</b>		
YKS Tesis Yönetim Hizmetleri A.Ş.	634.299	380.035
	<b>634.299</b>	<b>380.035</b>
	30 Eylül 2021	30 Eylül 2020
<b>İlişkili taraflardan elde edilen faiz ve değer artışı geliri</b>		
<b>Ortaklar</b>		
Yapı ve Kredi Bankası A.Ş. (*)		
-Faiz gelirleri	58.856	215.023
	<b>58.856</b>	<b>215.023</b>
	30 Eylül 2021	30 Eylül 2020
<b>İlişkili taraflara faiz ve komisyon giderleri</b>		
<b>Ortaklar</b>		
Yapı ve Kredi Bankası A.Ş.(*)		
- Komisyon giderleri	8.691	10.716
	<b>8.691</b>	<b>10.716</b>
	30 Eylül 2021	30 Eylül 2020
<b>İlişkili taraflardan gayrimenkul alımı</b>		
<b>Ortaklar</b>		
Koray Gayrimenkul ve Yatırım A.Ş.	9.300.000	-
	<b>9.300.000</b>	<b>-</b>

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



## KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 EYLÜL 2021 TARİHLİ ÖZET KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

#### 17. İLİŞKİLİ TARAF AÇIKLAMALARI (Devamı)

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

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

30 Eylül 2021 tarihi itibarıyla Şirket'in Yönetim Kurulu üyelerine, genel müdür ve yardımcısına sağlanan faydalar toplamı 1.480.271 TL'dir (30 Eylül 2020: 1.412.938 TL).

#### 18. ÖZKAYNAKLAR

Şirket'in 30 Eylül 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla kayıtlı sermayesi aşağıda belirtilmiştir:

	30 Eylül 2021	31 Aralık 2020
Kayıtlı sermaye limiti	100.000.000	100.000.000
Onaylanmış ve ödenmiş sermaye	40.000.000	40.000.000

Şirket'in 30 Eylül 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla ortaklık yapısı aşağıdaki gibidir:

Hissedarlar	30 Eylül 2021		31 Aralık 2020	
	Pay %	Tutar	Pay %	Tutar
Koray Gayrimenkul ve Yatırım A.Ş.	51,00	20.400.000	7,79	3.116.000
Yapı ve Kredi Bankası A.Ş. (*)	-	-	26,01	10.404.000
Murat Koray	-	-	5	2.000.000
Selim Koray	-	-	5	2.000.000
Semra Turgut	-	-	5	2.000.000
Diğer	-	-	2,20	880.000
Diğer (Halka açık kısım)	49,00	19.600.000	49,00	19.600.000
<b>Toplam</b>	<b>100,0</b>	<b>40.000.000</b>	<b>100,0</b>	<b>40.000.000</b>
Sermaye düzeltmesi		91.456.689		91.456.689
<b>Toplam ödenmiş sermaye</b>		<b>131.456.689</b>		<b>131.456.689</b>

(\*) 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 adet 1., 2. ve 3. tertip hisse senetlerinin nama yazılı 20.400.000 adedi, A grubu; kalan hamiline yazılı 19.600.000 adedi ise B grubudur.

## KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 EYLÜL 2021 TARİHLİ ÖZET KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

#### 18. ÖZKAYNAKLAR (Devamı)

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

Sermaye düzeltmesi farklarının sermayeye eklenmek dışında bir kullanımı yoktur. Halka açık şirketler, kar payı dağıtımlarını SPK’nın 1 Şubat 2014 tarihinden itibaren yürürlüğe giren II-19.1 no’lu Kâr Payı Tebliği’ne göre yaparlar. Ortaklıklar, kârlarını genel kurulları tarafından belirlenecek kâr dağıtım politikaları çerçevesinde ve ilgili mevzuat hükümlerine uygun olarak genel kurul kararıyla dağıtır. Söz konusu tebliğ kapsamında, asgari bir dağıtım oranı tespit edilmemiştir. Şirketler esas sözleşmelerinde veya kar dağıtım politikalarında belirlenen şekilde kar payı öderler. Ayrıca, kar paylarının eşit veya farklı tutarlı taksitler halinde ödenebileceği ve ara dönem özet konsolide olmayan finansal tablolarda yer alan kâr üzerinden nakden kâr payı avansı dağıtabilecektir.

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

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

Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler önceki dönemlerin karından, kanun veya sözleşme kaynaklı zorunluluklar nedeniyle veya kar 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. SPK’nın 2013/19 no’lu bülteninde belirtilen bu maddeye istinaden önceki dönem ve bu dönem yasal yedek rakamı da kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler rakamına ilave edilerek gösterilmiştir. Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler 30 Eylül 2021 tarihi itibarıyla 5.228.249 TL’dir (31 Aralık 2020: 5.228.249 TL).

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

	30 Eylül 2021	31 Aralık 2020
Aktüeryal (kayıp)/kazanç	(400.289)	(293.513)
<b>Toplam</b>	<b>(400.289)</b>	<b>(293.513)</b>

## KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 EYLÜL 2021 TARİHLİ ÖZET KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

#### 19. HASILAT VE SATIŞLARIN MALİYETİ

Şirket'in 30 Eylül 2021 ve 2020 tarihlerinde sona eren ara hesap dönemlerine ait hasılat ve satışlarının maliyeti detayları aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 30 Eylül 2021	1 Temmuz - 30 Eylül 2021	1 Ocak - 30 Eylül 2020	1 Temmuz - 30 Eylül 2020
Konut satışları ve kira gelirleri	5.791.991	893.873	1.962.692	718.527
<b>Toplam Hasılat</b>	<b>5.791.991</b>	<b>893.873</b>	<b>1.962.692</b>	<b>718.527</b>
<b>Net satışlar</b>	<b>5.791.991</b>	<b>893.873</b>	<b>1.962.692</b>	<b>718.527</b>
Satışların maliyeti (-)	<b>(3.087.124)</b>	<b>(101.161)</b>	<b>(183.596)</b>	<b>(52.928)</b>
<b>Brüt kar</b>	<b>2.704.867</b>	<b>792.712</b>	<b>1.779.096</b>	<b>665.599</b>

#### 20. ESAS FAALİYETLERDEN DİĞER GELİRLER VE GİDERLER

Şirket'in 30 Eylül 2021 ve 2020 tarihlerinde sona eren ara hesap dönemlerine ait esas faaliyetlerinden diğer gelirleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 30 Eylül 2021	1 Temmuz - 30 Eylül 2021	1 Ocak - 30 Eylül 2020	1 Temmuz - 30 Eylül 2020
Konusu kalmayan karşılık	73.266	-	-	-
Maddi duran varlık satış geliri(*)	4.321.740	4.321.740	-	-
Yatırım amaçlı gayrimenkul satış karı	-	-	593.614	-
Ticari alacak reeskont geliri	88.675	88.675	51.265	(55.081)
Hurda satış karı	-	-	11.600	-
Diğer	3.751	429	18.107	13.680
	<b>4.487.432</b>	<b>4.410.844</b>	<b>674.586</b>	<b>(41.401)</b>

(\*) Şirket Maddi duran varlıklar hesabında takip ettiği Net Defter Değeri 1.186.732 TL olan merkez ofisini 5.508.474 TL bedelle satılmıştır. Satış sonrası 4.321.740 TL satış karı oluşmuştur.

Şirket'in 30 Eylül 2021 ve 2020 tarihlerinde sona eren ara hesap dönemlerine ait esas faaliyetlerinden diğer giderleri aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 30 Eylül 2021	1 Temmuz - 30 Eylül 2021	1 Ocak - 30 Eylül 2020	1 Temmuz - 30 Eylül 2020
Satış sonrası giderler	(2.108.198)	(335.884)	(1.105.598)	(367.439)
İstanbul - İstanbul taahhüt karşılık gideri	(395.919)	-	(775.163)	(245.602)
Şüpheli alacak gideri	(223)	2.073	(77.160)	(49.900)
Hukuki danışmanlık giderleri	(23.647)	(7.158)	-	-
Ticari alacak reeskont gideri	-	18.261	-	-
Tapu gider karşılıkları	-	-	(31.863)	-
Diğer	(43.557)	(43.557)	-	-
	<b>(2.571.544)</b>	<b>(366.265)</b>	<b>(1.989.784)</b>	<b>(662.941)</b>

## KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 EYLÜL 2021 TARİHLİ ÖZET KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

#### 21. FİNANSMAN GELİRLERİ VE GİDERLERİ

Şirket'in 30 Eylül 2021 ve 2020 tarihlerinde sona eren ara hesap dönemlerine ait finansman gelirleri ve giderlerinin detayları aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 30 Eylül 2021	1 Temmuz - 30 Eylül 2021	1 Ocak - 30 Eylül 2020	1 Temmuz - 30 Eylül 2020
Kur farkı geliri	2.211.715	473.425	1.045.488	966.228
Faiz geliri	1.085.111	480.876	480.244	33.054
	<b>3.296.826</b>	<b>954.301</b>	<b>1.525.732</b>	<b>999.282</b>
	1 Ocak - 30 Eylül 2021	1 Temmuz - 30 Eylül 2021	1 Ocak - 30 Eylül 2020	1 Temmuz - 30 Eylül 2020
Kur farkı gideri	(699.178)	(332.932)	(32.432)	-
Faliyet kiralaması faiz giderleri	(64.644)	(64.644)	-	-
	<b>(763.822)</b>	<b>(397.576)</b>	<b>(32.432)</b>	<b>-</b>

#### 22. PAY BAŞINA KAYIP

30 Eylül 2021 ve 30 Eylül 2020 tarihleri itibarıyla Şirket'in pay başına kazanç detayları aşağıdaki gibidir:

	1 Ocak - 30 Eylül 2021	1 Temmuz - 30 Eylül 2021	1 Ocak - 30 Eylül 2020	1 Temmuz - 30 Eylül 2020
Net dönem karı/(zararı)	5.188.689	3.865.513	(687.234)	39.875
Her biri 0,001 TL nominal değerli hisse sayısı	40.000.000	40.000.000	40.000.000	40.000.000
<b>Pay başına kazanç/(kayıp)</b>	<b>0,1297</b>	<b>0,0966</b>	<b>(0,0172)</b>	<b>0,0010</b>

#### 23. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ

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

##### Kredi riski

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

## KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 EYLÜL 2021 TARİHLİ ÖZET KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

#### 23. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

30 Eylül 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla finansal araç türleri bakımından Şirket'in maruz kaldığı kredi risklerini gösteren tablolar aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2021					
	Ticari Alacaklar		Diğer alacaklar		Nakit ve nakit benzerleri ve finansal yatırımlar	
	İlişkili taraf	Diğer taraf	İlişkili taraf	Diğer taraf	İlişkili taraf	Diğer Taraf
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E)	-	1.830.534	-	888.544	-	18.826.224
- Azami riskin teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	-	1.830.534	-	888.544	-	18.826.224
B. Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan, aksi takdirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların defter değeri	-	-	-	-	-	-
C. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	-	-
- Teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	227.783	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	(227.783)	-	-	-	-
- Net değer teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-
- Net değer teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
E. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-	-

## KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 EYLÜL 2021 TARİHLİ ÖZET KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

#### 23. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

	31 Aralık 2020					
	Ticari Alacaklar		Diğer alacaklar		Nakit ve nakit benzerleri ve finansal yatırımlar	
	İlişkili taraf	Diğer taraf	İlişkili taraf	Diğer taraf	İlişkili taraf	Diğer Taraf
Raporlama tarihi itibarıyla maruz kalınan azami kredi riski (A+B+C+D+E)	-	887.903	285.026	921.534	7.372.476	14.784.281
- Azami riskin teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
A. Vadesi geçmemiş ya da değer düşüklüğüne uğramamış finansal varlıkların net defter değeri	-	887.903	285.026	921.534	7.372.476	14.784.281
B. Koşulları yeniden görüşülmüş bulunan, aksi takdirde vadesi geçmiş veya değer düşüklüğüne uğramış sayılacak finansal varlıkların defter değeri	-	-	-	-	-	-
C. Vadesi geçmiş ancak değer düşüklüğüne uğramamış varlıkların net defter değeri	-	-	-	-	-	-
- Teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
D. Değer düşüklüğüne uğrayan varlıkların net defter değerleri	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmiş (brüt defter değeri)	-	225.486	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	(225.486)	-	-	-	-
- Net değer teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
- Vadesi geçmemiş (brüt defter değeri)	-	-	-	-	-	-
- Değer düşüklüğü (-)	-	-	-	-	-	-
- Net değer teminat, vs. ile güvence altına alınmış kısmı	-	-	-	-	-	-
E. Bilanço dışı kredi riski içeren unsurlar	-	-	-	-	-	-

#### Likidite riski

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

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

## KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 EYLÜL 2021 TARİHLİ ÖZET KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

#### 23. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

30 Eylül 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla Şirket'in finansal yükümlülüklerinden kaynaklanan likidite risklerini gösteren tablolar aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2021						
	Defter değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı	3 aya kadar	3 ay 1 yıl arası	1 yıl 5 yıl arası	5 yıl 10 yıl arası	Vadesiz
<b>Ticari borçlar</b>							
- İlişkili taraf	17.501	17.501	17.501	-	-	-	-
- Diğer taraf	222.307	222.307	222.307	-	-	-	-
Diğer yükümlülükler	4.903.857	5.709.233	1.619.967	1.363.089	2.726.177	-	-
<b>Toplam kaynaklar</b>	<b>5.143.665</b>	<b>5.949.041</b>	<b>1.859.775</b>	<b>1.363.089</b>	<b>2.726.177</b>	-	-

	31 Aralık 2020						
	Defter değeri	Sözleşme uyarınca nakit çıkışlar toplamı	3 aya kadar	3 ay 1 yıl arası	1 yıl 5 yıl arası	5 yıl 10 yıl arası	Vadesiz
<b>Ticari borçlar</b>							
- İlişkili taraf	556.798	556.798	556.798	-	-	-	-
- Diğer taraf	65.951	65.951	65.951	-	-	-	-
Diğer yükümlülükler	5.972.892	7.174.187	358.743	2.726.177	4.089.266	-	-
<b>Toplam kaynaklar</b>	<b>6.595.641</b>	<b>7.796.936</b>	<b>981.492</b>	<b>2.726.177</b>	<b>4.089.266</b>	-	-

#### Yabancı para pozisyonu riski

30 Eylül 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla Şirket tarafından tutulan yabancı para varlıklar ve borçların TL karşılıkları aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2021	31 Aralık 2020
Döviz cinsinden varlıklar	8.947.075	7.361.736
Döviz cinsinden yükümlülükler	-	-
<b>Net döviz pozisyonu</b>	<b>8.947.075</b>	<b>7.361.736</b>

	Döviz pozisyonu tablosu					
	30 Eylül 2021			31 Aralık 2020		
	TL Karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	ABD Doları	Avro	TL Karşılığı (Fonksiyonel para birimi)	ABD Doları	Avro
Parasal finansal varlıklar (Kasa, Banka hesapları dahil)	8.947.075	1.011.735	-	7.361.736	1.002.893	-
Ticari alacaklar	-	-	-	-	-	-
<b>Toplam varlıklar</b>	<b>8.947.075</b>	<b>1.011.735</b>	-	<b>7.361.736</b>	<b>1.002.893</b>	-
Kısa vadeli finansal yükümlülükler	-	-	-	-	-	-
Uzun vadeli finansal yükümlülükler	-	-	-	-	-	-
Diğer yükümlülükler	-	-	-	-	-	-
<b>Toplam yükümlülükler</b>	-	-	-	-	-	-
<b>Net yabancı para varlıklar/ (yükümlülükler) pozisyonu</b>	<b>8.947.075</b>	<b>1.011.735</b>	-	<b>7.361.736</b>	<b>1.002.893</b>	-

## KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 EYLÜL 2021 TARİHLİ ÖZET KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

#### 23. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

Şirket'in 30 Eylül 2021 tarihi itibarıyla elinde bulundurduğu yabancı para cinsinden varlıkları ve yükümlükleri sebebi ile döviz kurundaki değişimlere duyarlılığı aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2021			
	Kar/(zarar)		Özkaynaklar	
	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi	Yabancı paranın değer kazanması	Yabancı paranın değer kaybetmesi
<b>ABD Doları'nın TL karşısında %20 değerlenmesi/değer kaybetmesi halinde</b>				
1. ABD Doları net yükümlülük sebebi ile oluşan kar/(zarar)	1.789.415	(1.789.415)	1.789.415	(1.789.415)
2. ABD Doları riskinden korunan kısım (-)	-	-	-	-
<b>3. ABD Doları net etki (1+2)</b>	<b>1.789.415</b>	<b>(1.789.415)</b>	<b>1.789.415</b>	<b>(1.789.415)</b>
<b>Avro'nun TL karşısında %20 değerlenmesi/değer kaybetmesi halinde</b>				
4. Avro net varlık sebebi ile oluşan kar/(zarar)	-	-	-	-
5. Avro riskinden korunan kısım	-	-	-	-
<b>6. Avro net etki (4+5)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Toplam (3+6)</b>	<b>1.789.415</b>	<b>(1.789.415)</b>	<b>1.789.415</b>	<b>(1.789.415)</b>

#### Faiz oranı riski

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

Şirket'in 30 Eylül 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla faiz oranına duyarlı finansal araçlarını gösteren tablo aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2021	31 Aralık 2020
<b>Sabit faizli finansal araçlar</b>		
Finansal varlıklar	9.696.574	13.912.376

#### Sermaye yönetimi

Şirket, sermayesini ve alınan kredileri en iyi getiri sağlayacak şekilde yönetmeye çalışmaktadır. Şirket yönetimi finansal riskleri azaltan, Şirket'in kredibilitésini yükseltici, Şirket'in devamlılığını, büyümesini ve karlılığını artırıcı politikalar belirler ve izler. Şirket sermaye yapısı söz konusu politikaları destekleyici seviyede olmalıdır. Şirket yönetimi sermaye ihtiyacının karşılanması ile ilgili gerekli önlemleri alır. 30 Eylül 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla amaçlarda, politikalarda ve süreçlerde bir değişiklik yapılmamıştır.

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



## KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 EYLÜL 2021 TARİHLİ ÖZET KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

#### 23. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

##### Finansal araçların gerçeğe uygun değeri

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

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

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

##### *Finansal varlıklar*

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

##### *Finansal yükümlülükler*

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

##### Finansal olmayan varlıklar

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

##### *Yatırım amaçlı gayrimenkuller*

Şirket'in 30 Eylül 2021 ve 31 Aralık 2020 tarihleri itibarıyla gerçeğe uygun değeri pazar yaklaşımı yöntemiyle hesaplanan yatırım amaçlı gayrimenkullerin duyarlılık analizi aşağıdaki gibidir:

30 Eylül 2021	Emsal kira/ m <sup>2</sup> bedeli	Duyarlılık analizi	Gerçeğe uygun değer üzerindeki kar etkisi	Gerçeğe uygun değer üzerindeki zarar etkisi
Ankara Çankaya	16.646	% 10	4.029.692	(4.029.692)
Kağıthane Ofis Park	12.801	% 10	690.000	(690.000)
Levent Loft 2 (Bahçe)	20.977	% 10	461.500	(461.500)
Elit Residence	14.706	% 10	500.000	(500.000)

## KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 EYLÜL 2021 TARİHLİ ÖZET KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

#### 23. FİNANSAL ARAÇLARDAN KAYNAKLANAN RİSKLERİN NİTELİĞİ VE DÜZEYİ (Devamı)

31 Aralık 2020	Emsal kira/ m <sup>2</sup> bedeli	Duyarlılık analizi	Gerçeğe uygun değer üzerindeki kar etkisi	Gerçeğe uygun değer üzerindeki zarar etkisi
Ankara Çankaya	16.646	% 10	4.029.692	(4.029.692)
Kağıthane Ofis Park	12.801	% 10	690.000	(690.000)
Levent Loft 2 (Bahçe)	20.977	% 10	461.500	(461.500)
Elit Residence	14.706	% 10	500.000	(500.000)

#### Gerçeğe uygun değer ölçümleri:

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

- Seviye 1:** Özdeş varlıklar ya da borçlar için aktif piyasalardaki kayıtlı (düzeltilmemiş) fiyatlar.  
**Seviye 2:** 1 inci seviyede yer alan kayıtlı fiyatlar dışında kalan ve varlıklar ya da borçlar açısından doğrudan (fiyatlar aracılığıyla) ya da dolaylı olarak (fiyatlardan türetilmek suretiyle) gözlemlenebilir nitelikteki veriler.  
**Seviye 3:** Varlık ya da borçlara ilişkin olarak gözlemlenebilir piyasa verilerine dayanmayan veriler.

	30 Eylül 2021	Seviye 1	Seviye 2	Seviye 3
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	56.811.924	-	56.811.924	-
	31 Aralık 2020	Seviye 1	Seviye 2	Seviye 3
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	56.811.924	-	56.811.924	-

30 Eylül 2021 tarihi itibarıyla Şirket'in tüm yatırım amaçlı gayrimenkullerinin değerlemesinde pazar yaklaşımı yöntemi kullanılmıştır.

#### 24. BİLANÇO TARİHİNDEN SONRAKİ OLAYLAR

Ekol Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.'nin 28.12.2020 tarihli değerleme raporuna göre ekspertiz değeri KDV hariç 2.140.000 TL olan Şirket Portföyündeki İstanbul İli, Şişli İlçesinde bulunan Loft Residence 2 Apt. N4 43 no'lu bağımsız bölüm'ün KDV hariç 2.970.297 TL (KDV dahil 3.000.000) TL bedel karşılığında satış işlemi gerçekleşmiştir.

## KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

### 30 EYLÜL 2021 TARİHLİ ÖZET KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

---

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

Tüm dünyayı etkisi altına alan COVID-19 salgınından dolayı, gerek Şirket'in içinde bulunduğu sektörde gerekse genel ekonomik aktivitede yaşanan gelişmeler/yavaşlamalar paralelinde Şirket'in operasyonlarında aksamalar yaşanabilmektedir. Bu kapsamda 2020 yılındaki uygulamalara paralel olarak, Ankara Çankaya Projesi'ndeki kira indirimi uygulamaları Şirket'in bazı kiracılarından gelen talepler ve sektör uygulamaları doğrultusunda 2021 yılının ilk üç aylık döneminde de devam etmiştir. Söz konusu indirimler sonrası, ekspertiz değeri KDV hariç yıllık 1.231.536 TL, fiili kira tutarı KDV hariç yıllık 1.243.536 TL olan gayrimenkullerimizden 2021 yılının ilk üç ayında tahsil edilemeyen kira tutarı, 242.721 TL olarak gerçekleşmiştir.

Bu süreçte, COVID-19'un Şirket'in faaliyetlerine ve finansal durumuna olası etkilerini mümkün olan en az seviyeye indirmek için gerekli aksiyonlar Şirket yönetimi tarafından alınmıştır. Salgının yayılmasını engellemeye yönelik kısıtlamaların azalması ile birlikte, bilanço tarihi itibarıyla Şirket faaliyetleri kesintisiz devam etmektedir. Bununla birlikte, 30 Eylül 2021 tarihi itibarıyla konsolide olmayan finansal tabloları hazırlanırken COVID-19 salgınının olası etkileri değerlendirilmiş ve konsolide olmayan finansal tabloların hazırlanmasında kullanılan tahmin ve varsayımlar gözden geçirilmiştir.

Şirket bu kapsamda, 30 Eylül 2021 tarihi itibarıyla konsolide olmayan finansal tablolarında meydana gelebilecek muhtemel değer düşüklüklerini test etmiş ve herhangi bir değer düşüklüğü tespit edilmemiştir.

# KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 30 EYLÜL 2021 TARİHLİ ÖZET KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

### EK DİPNOT: PORTFÖY SINIRLAMALARINA UYUMUN KONTROLÜ

30 Eylül 2021 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 Tebliğ (III-48.1.e) yayımlanmıştır.

	Konsolide Olmayan (Bireysel) Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	İlgili Düzenleme	30 Eylül 2021 (TL)	31 Aralık 2020 (TL)
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(b)	18.826.224	22.156.757
B	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(a)	67.616.717	62.409.424
C	İştirakler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(b)	205.341	205.341
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 23/(f)	-	285.026
	<b>Diğer Varlıklar</b>		<b>6.402.988</b>	<b>2.984.702</b>
D	<b>Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)</b>	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 3/(p)	<b>93.051.270</b>	<b>88.041.250</b>
E	Finansal Borçlar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 31	-	-
F	Diğer Finansal Yükümlülükler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 31	-	-
G	Finansal Kiralama Borçları	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 31	-	-
H	İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 23/(f)	-	-
I	Özkaynaklar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 31	85.435.717	80.353.804
	<b>Diğer Kaynaklar</b>		<b>7.615.553</b>	<b>7.687.446</b>
D	<b>Toplam Kaynaklar</b>	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 3/(p)	<b>93.051.270</b>	<b>88.041.250</b>
	Konsolide Olmayan (Bireysel) Diğer Finansal Bilgiler	İlgili Düzenleme	30 Eylül 2021 (TL)	31 Aralık 2020 (TL)
A	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)	9.129.650	8.244.381
A3	Yabancı Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(d)	-	-
B1	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(d)	-	-
B2	Atıl Tutulan Arsa/Araziler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(c)	-	-
C1	Yabancı İştirakler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(d)	-	-
C2	İşletmeci Şirkete İştirak	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 28	205.341	205.341
J	Gayrinakdi Krediler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 31	1.000.000	1.000.000
K	Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 22/(e)	-	-
L	Tek Bir Şirketteki Para Ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 22/(l)	8.240.609	8.035.359

## KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

### 30 EYLÜL 2021 ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE OLMAYAN FİNANSAL TABLOLARA İLİŞKİN AÇIKLAYICI DİPNOTLAR

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

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

	Portföy Sınırlamaları	İlgili Düzenleme	Hesaplama	Asgari/Azami Oran	30 Eylül 2021 (TL)	31 Aralık 2020 (TL)
1	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 22/(e)	K/D	Azami %10	0,00%	0,00%
2	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(a),(b)	(B+A1)/D	Asgari %51	72,67%	69,51%
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(b)	(A+C-A1)/D	Azami %49	20,45%	25,40%
4	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(d)	(A3+B1+C1)/D	Azami %49	0,00%	0,00%
5	Atıl Tutulan Arsa/Araziler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(c)	B2/D	Azami %20	0,00%	0,00%
6	İşletmeci Şirkete İştirak	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 28	C2/D	Azami %10	0,22%	0,23%
7	Borçlanma Sınırı	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 31	(E+F+G+H+J)/İ	Azami %500	1,17%	1,24%
8	Vadeli/Vadesiz TL/Döviz	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 22/(e)	(A2-A1)/D	Azami %10	9,81%	9,36%
9	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 22/(l)	L/D	Azami %10	8,86%	9,13%

.....