

SERİ : II, 14.1 NO.LU TEBLİĞE GÖRE HAZIRLANMIŞ

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

01.01.2020 - 31.12.2020

**YÖNETİM KURULU
FAALİYET RAPORU**



YÖNETİM KURULUNUN YILLIK FAALİYET RAPORUNA İLİŞKİN BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

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

1. Görüş

Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin ("Şirket") ve bağlı ortaklıklarının (hep birlikte "Grup" olarak anılacaktır) 1 Ocak 2020 - 31 Aralık 2020 hesap dönemine ilişkin yıllık faaliyet raporunu denetlemiş bulunuyoruz.

Görüşümüze göre, yönetim kurulunun yıllık faaliyet raporu içinde yer alan finansal bilgiler ile Yönetim Kurulu'nun Grup'un durumu hakkında denetlenmiş olan finansal tablolarda yer alan bilgileri kullanarak yaptığı irdelemeler, tüm önemli yönleriyle, denetlenen tam set konsolide finansal tablolarla ve bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bilgilerle tutarlıdır ve gerçeği yansıtmaktadır.

2. Görüşün Dayanağı

Yaptığımız bağımsız denetim, Kamu Gözetimi, Muhasebe ve Denetim Standartları Kurumu ("KGK") tarafından yayımlanan Türkiye Denetim Standartlarının bir parçası olan Bağımsız Denetim Standartları'na ("BDS") uygun olarak yürütülmüştür. Bu standartlar kapsamındaki sorumluluklarımız, raporumuzun Bağımsız Denetçinin Yıllık Faaliyet Raporunun Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumlulukları bölümünde ayrıntılı bir şekilde açıklanmıştır. KGK tarafından yayımlanan Bağımsız Denetçiler için Etik Kurallar ("Etik Kurallar") ve bağımsız denetimle ilgili mevzuatta yer alan etik hükümlere uygun olarak Grup'tan bağımsız olduğumuzu beyan ederiz. Etik Kurallar ve mevzuat kapsamındaki etiğe ilişkin diğer sorumluluklar da tarafımızca yerine getirilmiştir. Bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bağımsız denetim kanıtlarının, görüşümüzün oluşturulması için yeterli ve uygun bir dayanak oluşturduğuna inanıyoruz.

3. Tam Set Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Denetçi Görüşümüz

Grup'un 1 Ocak 2020 - 31 Aralık 2020 hesap dönemine ilişkin tam set konsolide finansal tabloları hakkında 29 Ocak 2021 tarihli denetçi raporumuzda olumlu görüş bildirmiş bulunuyoruz.

4. Yönetim Kurulu'nun Yıllık Faaliyet Raporuna İlişkin Sorumluluğu

Grup yönetimi, 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun ("TTK") 514. ve 516. Maddelerine ve Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK") II-14.1 No'lu "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" ("Tebliğ") hükümlerine göre yıllık faaliyet raporuyla ilgili olarak aşağıdakilerden sorumludur:

- Yıllık faaliyet raporunu bilanço gününü izleyen ilk üç ay içinde hazırlar ve genel kurula sunar.
- Yıllık faaliyet raporunu; Grup'un o yıla ait faaliyetlerinin akışı ile her yönüyle finansal durumunu doğru, eksiksiz, dolambaçsız, gerçeğe uygun ve dürüst bir şekilde yansıtmak üzere hazırlar. Bu raporda finansal durum, finansal tablolara göre değerlendirilir. Raporda ayrıca, Grup'un gelişmesine ve karşılaşması muhtemel risklere de açıkça işaret olunur. Bu konulara ilişkin yönetim kurulunun değerlendirmesi de raporda yer alır.



- c) Faaliyet raporu ayrıca aşağıdaki hususları da içerir:
- Faaliyet yılının sona ermesinden sonra şirkette meydana gelen ve özel önem taşıyan olaylar,
 - Şirketin araştırma ve geliştirme çalışmaları,
 - Yönetim kurulu üyeleri ile üst düzey yöneticilere ödenen ücret, prim, ikramiye gibi mali menfaatler, ödenekler, yolculuk, konaklama ve temsil giderleri, ayni ve nakdi imkanlar, sigortalar ve benzeri teminatlar.

Yönetim kurulu, faaliyet raporunu hazırlarken Ticaret Bakanlığı'nın ve ilgili kurumların yaptığı ikincil mevzuat düzenlemelerini de dikkate alır.

5. Bağımsız Denetçinin Yıllık Faaliyet Raporunun Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumluluğu

Amacımız, TTK ve Tebliğ hükümleri çerçevesinde yıllık faaliyet raporu içinde yer alan finansal bilgiler ile Yönetim Kurulu'nun denetlenmiş olan finansal tablolarda yer alan bilgileri kullanarak yaptığı irdelemelerin, Grup'un denetlenen konsolide finansal tablolarıyla ve bağımsız denetim sırasında elde ettiğimiz bilgilerle tutarlı olup olmadığı ve gerçeği yansıtıp yansıtmadığı hakkında görüş vermek ve bu görüşümüzü içeren bir rapor düzenlemektir.

Yaptığımız bağımsız denetim, BDS'lere uygun olarak yürütülmüştür. Bu standartlar, etik hükümlere uygunluk sağlanması ile bağımsız denetimin, faaliyet raporunda yer alan finansal bilgiler ve Yönetim Kurulu'nun denetlenmiş olan finansal tablolarda yer alan bilgileri kullanarak yaptığı irdelemelerin konsolide finansal tablolarla ve denetim sırasında elde edilen bilgilerle tutarlı olup olmadığına ve gerçeği yansıtıp yansıtmadığına dair makul güvence elde etmek üzere planlanarak yürütülmesini gerektirir.

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

Baki Erdal, SMMM
Sorumlu Denetçi

İstanbul, 12 Şubat 2021

1	Yönetim Kurulu Başkanı'nın Mesajı	1
2	Olağan Genel Kurul Toplantı Gündemi	2
3	Şirketin Faaliyet konusu ve Bilgileri	3
4	Şirket Sermayesi ve Ortaklık Yapısı	4
5	Şirket Yönetim Kurulu Üyeleri	5
6	Yönetim Kurulu Üyeleri ve Şirket Üst Düzey Yöneticilerinin Özgeçmişleri.....	6-9
7	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyelerinin Bağımsızlık Beyanları	9-12
8	Yönetim Kurulu Komiteleri.....	13
9	Şirket İştiraklerimiz ve Bağlı Ortaklıklarımız.....	14
10	Vizyon, Misyon & Stratejimiz.....	14
11	Mali Tablolar ile ilgili Özet Bilgiler ve Temel Rasyolar	15-16
12	Kar Dağıtım Politikası.....	16-17
13	GYO Mevzuat Değişiklikleri.....	18
14	Bağlı Şirket Raporu	19
15	Risk Yönetimi ve İç Kontrol Mekanizması.....	20-22
16	Ekspertiz Rapor Özetleri	22-24
17	Portföyde Yer Alan Varlıklara İlişkin Bilgiler.....	24-25
18	Portföy Sınırlamaları.....	26-27
19	Ortaklık Tarafından Belirtilmesi Gerekli Görülen Diğer Hususlar	27-28
20	Ortaklık Hisse Senedi Performansına İlişkin Bilgiler	28-29
21	Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Beyanı	30-31
22	Kurumsal Yönetim Uyum Raporu (URF) ve Kurumsal Yönetim Bilgi Formu (KYBF).....	32-45
23	Sürdürülebilirlik Çalışmaları ve Sürdürülebilirlik İlkeleri Uyum Beyanı.....	46-49
24	Konsolide Finansal Tablolar	50-55

Yönetim Kurulu Başkanı'nın Mesajı

Değerli Ortaklarımız,

2020 yılı, etkilerinin halen görüldüğü koronavirüs salgının gölgesinde geçmiştir. Yılın ilk yarısında küresel çapta tüm yaşamı derinden etkileyen salgın, dünyanın birçok ülkesinde derin ekonomik krizlere neden olmuştur.

Tüm bu güçlüklerin içinde istikrarını sürdüren Türkiye, yasal düzenlemelerdeki esneklikler, ek likidite destekleri ve vergi muafiyetleri gibi pandeminin ekonomik ve sosyal etkilerini azaltacak önlemleri devreye alarak ekonomik büyümesini korumayı başarmıştır. Sürecin olumlu yansımaları ile normalleşme adımları da atılmaya başlanmış, ekonominin mevcut şartları ile uyumlu uygulamalara geri dönmüştür.

2020 yılında Şirketimiz, Ankara'nın merkezi Çankaya'da yükselen ve her ayrıntısında Yapı Kredi Koray GYO farkı yaratan Ankara-Çankaya projesinin ticari kısımlarında yer alan seçkin kiracılarıyla oluşturduğu kaliteli ve prestij kaynağı ticari ilişkilerine devam etmiştir. Pandemi koşulları gereği bazı kiracılardan gelen talepler ve sektör uygulamaları dikkate alınarak belirlenen süreler için Ankara Çankaya projesi kiracılarının bir kısmına kira indirimi yapılması uygulamasına gidilmiştir. Şirketimiz, daha önceki yıllarda yatırım yapmış olduğumuz Levent Loft 2 projesinde yer alan konutlarından birinin satışının 2020 yılı içinde tamamlanması ile stratejik hedeflerine ulaşmıştır.

Ayrıca Şirketimiz tüm yıl boyunca, gelecek vaat eden ve şehir merkezlerinde, merkezlere yakın bölgelerde projeler oluşturma yönündeki çalışmalarını sürdürmüştür.

2021 yılında da, en önemli sermayemiz olan yaratıcı ve yetkin insan kaynağımız, güçlü yönetim ekibimiz, kararlarımıza güven duyan yatırımcılarımızın desteğiyle hizmet ve ürünlerimizi tercih eden değerli müşterilerimiz ile birlikte yükselen başarı grafiğimizi devam ettirmek temel hedefimizdir.

Bu vesile ile desteklerini her zaman yanımızda hissettiğimiz hissedarlarımıza, konusunda uzman çalışma arkadaşlarımıza ve değerli müşterilerimize teşekkürlerimi sunarım.

Gökhan ERÜN
Yönetim Kurulu Başkanı
Yapı Kredi Koray GYO A.Ş.

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
9 MART 2021 TARİHLİ OLAĞAN GENEL KURUL TOPLANTI GÜNDEMİ

1. Açılış ve Toplantı Başkanı'nın seçilmesi,
2. Şirket Yönetim Kurulu'nca hazırlanan 2020 yılı Faaliyet Raporunun okunması, müzakeresi ve onaylanması,
3. 2020 yılı hesap dönemine ilişkin Bağımsız Denetim Rapor Özeti'nin okunması,
4. 2020 yılı hesap dönemine ilişkin Finansal Tabloların okunması, müzakeresi ve onaylanması,
5. Yönetim Kurulu üyelerinin Şirket'in 2020 yılı faaliyetlerinden dolayı, ayrı ayrı ibra edilmesi,
6. Şirket'in kar dağıtım politikası çerçevesinde hazırlanan 2020 yılı karının dağıtılması ve kar dağıtım tarihi konusundaki Yönetim Kurulu'nun önerisinin kabulü, değiştirilerek kabulü veya reddi,
7. Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri III- 48.1 "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinin" 37. maddesi çerçevesinde ortaklara bilgi verilmesi,
8. Yönetim Kurulu üyeliklerine seçim yapılması ve görev sürelerinin belirlenmesi, Bağımsız Yönetim Kurulu üyelerinin seçimi,
9. Sermaye Piyasası Kurulu ve Ticaret Bakanlığı'ndan gerekli onayın alınmış olması şartıyla; Yönetim Kurulu'nun Şirket Esas Sözleşmesi'nin "Sermaye ve Paylar" başlıklı 7. maddesi, "Portföyün İdaresi" başlıklı 9. Maddesinin değiştirilmesi, ve "Özellik Arz Eden Kararlar" başlıklı 16. maddesinin kaldırılması hakkındaki önerisinin kabulü, değiştirilerek kabulü veya reddedilmesi,
10. Kurumsal Yönetim İlkeleri gereğince, Yönetim Kurulu Üyeleri ve Üst Düzey Yöneticiler için "Ücret Politikası" ve politika kapsamında yapılan ödemeler hakkında Pay Sahiplerine bilgi verilmesi ve onaylanması,
11. Yönetim Kurulu üyelerinin yıllık brüt ücretlerinin belirlenmesi,
12. Türk Ticaret Kanunu ve Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri gereğince Yönetim Kurulu tarafından yapılan Bağımsız Denetim Kuruluşu seçiminin onaylanması,
13. Şirket Yönetim Kurulu tarafından kabul edilen Bağış ve Sponsorluk Politikası'nın onaylanması ve Şirket'in 2020 yılı içinde yaptığı bağışlar hakkında Genel Kurul'a bilgi verilmesi ve 2021 yılında yapılacak bağışlar için üst sınır belirlenmesi,
14. Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri gereğince, Şirket'in ve bağlı ortaklıklarının 2020 yılında üçüncü kişiler lehine verdiği teminat, rehin, ipotek ve kefaletler ile elde edilen gelir ve menfaatler hakkında pay sahiplerine bilgi verilmesi,
15. Yönetim kontrolünü elinde bulunduran pay sahiplerine, Yönetim Kurulu Üyelerine, üst düzey yöneticilere ve bunların eş ve ikinci dereceye kadar kan ve sıhrî yakınlarına; Türk Ticaret Kanunu'nun 395. ve 396. maddeleri çerçevesinde izin verilmesi ve Sermaye Piyasası Kurulu Kurumsal Yönetim Tebliği doğrultusunda 2020 yılı içerisinde bu kapsamda gerçekleştirilen işlemler hakkında pay sahiplerine bilgi verilmesi,
16. Dilek ve görüşler.

Raporun dönemi : 01.01.2020 - 31.12.2020

Ortaklığın Unvanı: Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.

Şirketin Faaliyet konusu ve Bilgileri

Şirketimiz faaliyetlerinde, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin düzenlemelerinde yazılı amaç ve konularla iştirak etmek üzere kurulmuş olup, Şirketin faaliyet esasları, portföy yatırım politikaları ve yönetim sınırlamalarında, Sermaye Piyasası Kurulu'nun düzenlemelerine ve ilgili mevzuata uyulur.

Merkez Adresi 19 Mayıs Caddesi, Dr. İsmet Öztürk Sokak, Elit Residence, No:3, Kat.17, D.42, Şişli 34360 İstanbul

Telefon No 212 380 16 80

Fax No 212 380 16 81

Ticaret Sicil No 359254

İnternet Adresi www.yapikredikoray.com

Şirket Sermayesi ve Ortaklık Yapısı

Şirketin kayıtlı sermaye tavanı 100 milyon TL, çıkarılmış (ödenmiş) sermayesi ise 40 milyon TL'dir.

Ortakların ünvanı	Hisse grubu	Pay tutarı (TL)İmtiyaz	Pay
Yapı ve Kredi Bankası A.Ş.(*)	A	10.404.000,00	26,01%
Koray Gayrimenkul ve Yatırım A.Ş.	A	3.115.999,98	7,79%
Murat Koray	A	2.000.000,00	5,00%
Selim Koray	A	2.000.000,00	5,00%
Semra Turgut	A	2.000.000,00	5,00%
Diğer	A	880.000,02	2,20%
Halka açık kısım	B	19.600.000,00	49,00%
Toplam		40.000.000,00	100,00%

(*) Yapı ve Kredi Bankası, Şirketin B tipi hisselerinin de %4,44'üne sahip olduğundan, A ve B tipi hisselerinin toplamı %30,45 seviyesindedir.

Şirket Sermayesinin %5 ve %10'undan Fazlasına Sahip Ortaklar:

Sermayenin %5 ve % 10 undan fazlasına sahip ortaklar;	%
Yapı ve Kredi Bankası A.Ş.	26,01
Halka Açık (*)	49,00%
Koray Gayrimenkul ve Yatırım A.Ş.	7,79%
Murat Koray	5,00%
Selim Koray	5,00%
Semra Turgut	5,00%
TOPLAM	97,80%

(*) Halka Açık paylarda, Yapı ve Kredi Bankası A.Ş.'nin %4,44 oranında sahip olduğu B tipi hisseleri de yer almaktadır. Bu yüzden Yapı ve Kredi Bankası A.Ş.'nin Şirket sermayesindeki payı toplamı %30,45 seviyesindedir.

Şirket Yönetim Kurulu Üyeleri

<u>Adı Soyadı</u>	<u>Görevi</u>
Gökhan Erün	Başkan
Orhun Kartal	Başkan Vekili
Ahmet Ashaboğlu	Üye
Selim Koray	Üye
Erhan Adalı	Üye
Vehbi Ergin Öztürk	Üye
Kutsan Çelebican	Bağımsız Üye
Özgür Mungan	Bağımsız Üye
M.Sait Tosyalı	Bağımsız Üye

Yönetim Kurulu Üyeleri 9 Mart 2020 tarihli Olağan Genel Kurul toplantısında 2020 yılı hesaplarını incelemek amacı ile toplanacak Olağan Genel Kurul Toplantısı'na kadar seçilmişlerdir.

2020 yılı içinde Türk Ticaret Kanunu'nun 390. Maddesi'nin ikinci fıkrası çerçevesinde alınanlarla birlikte toplam kararların sayısı 22 olmuştur. Yönetim Kurulu üyelerimizin kararlara katılım oranı %87 olarak gerçekleşmiştir. Yönetim Kurulu 2020 yılı içinde bir defa da fiziken toplantı yapmış olup, bu toplantıya Yönetim Kurulu üyelerimizin %67'si iştirak etmişlerdir.

2020 yılının ilk üç aylık döneminde Yönetim Kurulu üyelerimizden, bağımsız üyelere önceki yıl gerçekleştirilen genel kurulumuzda belirlendiği üzere her bir bağımsız üye için aylık brüt 8.000,00 TL ve diğer üyelerimize ise aylık brüt 3.900,00 TL huzur hakkı ödemesi yapılmıştır.

9 Mart 2020 tarihli Genel Kurul'da ise, Nisan 2019 tarihinden itibaren huzur hakkı olarak bağımsız üyelere aylık brüt 9.250,00 TL ve diğer Yönetim Kurulu üyelerine aylık brüt 4.500,00 TL ödenmesine karar verilmiştir.

Yönetim Kurulu Üyelerinin Yetki ve Sınırı

Yönetim Kurulu Başkanı ve Üyeleri Türk Ticaret Kanunu'nun ilgili maddeleri ve Şirket Ana Sözleşmesi'nin 15,17,18. Maddeleri'nde belirtilen yetkileri haizdir. Yönetim Kurulu üyelerinin, TTK'nun "Şirketle İşlem Yapma, Şirkete Borçlanma Yasağı" başlıklı 395 inci maddesinin birinci fıkrası ve "Rekabet Yasağı" başlıklı 396 ncı maddeleri çerçevesinde işlem yapabilmeleri ancak Genel Kurul'un onayı ile mümkündür. Yönetim Kurulu üyelerimiz ile eş ve ikinci dereceye kadar kan ve sıhrî yakınlarının 2020 yılı içinde bu düzenlemeler kapsamında herhangi bir işlemleri olmamıştır. Yönetim kontrolünü elinde bulunduran pay sahiplerinin, yönetim kurulu üyelerinin ve bunların eş ve ikinci dereceye kadar kan ve sıhrî hısımlarının bir kısmı, Şirketimiz ile benzer faaliyet konusu olanlar dahil diğer bazı Koç/Koray Topluluğu şirketlerinde yönetim kurulu üyesi veya yönetici olarak görev yapmaktadırlar. 2020 yılı içinde Kurumsal Yönetim Tebliği'nin 1.3.6 numaralı ilkesi kapsamında bilgilendirme gerektiren önemli bir işlem olmamıştır. Yönetim Kurulu üyelerinin Şirket dışında başka görev veya görevler almasına ilişkin bir sınırlandırma ise bulunmamaktadır. Özellikle bağımsız üyelerin iş deneyimleri ve sektörel tecrübelerinin Yönetim Kurulu'na önemli katkısı dolayısıyla böyle bir sınırlandırmaya ihtiyaç duyulmamaktadır. Ayrıca Yönetim Kurulu üyelerimize veya yöneticilerimize Şirket tarafından borç verilmesi, kredi kullanılması, üçüncü bir kişi aracılığıyla şahsi kredi adı altında kredi kullanılması ve lehlerine kefalet gibi teminatlar verilmesi söz konusu olmamıştır. Şirketin faaliyetleriyle ilgili Yönetim Kurulu üyelerinin haklarında açılmış herhangi bir dava bulunmamaktadır.

Yönetim Kurulu Üyeleri ve Şirket Üst Düzey Yöneticilerinin Özgeçmişleri:

Gökhan Erün

Yönetim Kurulu Başkanı

Gökhan Erün, İstanbul Teknik Üniversitesi Elektronik ve Haberleşme Bölümü lisans, Yeditepe Üniversitesi İşletme Bölümü yüksek lisans mezunudur. Erün, 1994 yılında Garanti Bankası Hazine Müdürlüğü'nde kariyerine başlamış ve 1999-2004 yılları arasında Ticari Pazarlama Birim Müdürlüğü görevini yürütmüştür. 2004'te atandığı Garanti Emeklilik ve Hayat Genel Müdürlüğü görevinden sonra Eylül 2005'te Garanti Bankası'nda Genel Müdür Yardımcısı olarak atanmıştır. Eylül 2015'ten itibaren Garanti Bankası Genel Müdür Vekili olarak kariyerine devam eden Erün, bu dönemde Kurumsal Bankacılık Koordinasyon, Hazine, Hazine Pazarlama ve Finansal Çözümler, Türev Ürünler, Nakit Yönetimi ve İşlem Bankacılığı ve Finansal Kurumlar alanlarından sorumlu olarak görev yapmış, aynı zamanda Garanti Bankası'nın çeşitli iştiraklerinin Yönetim Kurullarında görev almıştır.

Ocak 2018'den itibaren kariyerine Yapı ve Kredi Bankası A.Ş.'de devam eden Gökhan Erün, Yapı ve Kredi Bankası A.Ş.'de Yönetim Kurulu Murahhas Üyesi ve Genel Müdür olarak görev yapmaktadır. Aynı zamanda, Koç Finansal Hizmetler'de Murahhas Üye ve İcra Başkanı olan Gökhan Erün, Yapı Kredi Grubu iştiraklerinin Yönetim Kurullarında da yer almaktadır. Gökhan Erün, 2018 yılında Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Yönetim Kurulu Üyesi olarak atanmıştır.

Orhun Kartal

Yönetim Kurulu Başkan Vekili

Orhun Kartal, 1986 yılında Ankara Fen Lisesi'nden mezun olmuş ve 1991 yılında Boğaziçi Üniversitesi İnşaat Mühendisliği bölümünü bitirmiştir. Kurucu ortağı olduğu Kayı İnşaat A.Ş. ile profesyonel iş hayatına başlamış olan Orhun Kartal, 21 yıl yönetici ortaklığını yaptığı Kayı İnşaat A.Ş. bünyesinde, 3 kıtada ve 7 farklı ülkede çok sayıda inşaat projesini tamamlamıştır.

Hun Yapı A.Ş.'ni 2012 yılında kuran Orhun Kartal, halihazırda Hun Holding A.Ş. ve Helios Yatırım Enerji Üretim Sanayi ve Ticaret A.Ş.'de Yönetim Kurulu Başkanı olup; Hun Grubu şirketlerinde, Koray Gayrimenkul ve Yatırım A.Ş., Koray Yapı Endüstrisi ve Ticaret A.Ş., Koray İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş.'de Yönetim Kurulu Üyesi olarak görevlerini sürdürmektedir. Orhun Kartal, 2017 yılında Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Yönetim Kurulu Üyesi olarak atanmıştır.

Ahmet Ashaboğlu

Yönetim Kurulu Üyesi

Tufts Üniversitesi'nin (ABD) ardından Massachusetts Institute of Technology (MIT)'de (ABD) Makine Yüksek Mühendisliği programını tamamlamıştır. 1994 yılında MIT'de Araştırma Görevlisi olarak iş hayatına başlayan Ashaboğlu, 1996-1999 yıllarında UBS Warburg bünyesinde çeşitli görevlerde bulunduktan sonra, 1999-2003 yılları arasında McKinsey & Company, New York'ta Yönetici Danışmanlığı yapmıştır. 2003 yılında Koç Holding'de Finansman Grubu Koordinatörü olarak göreve başlayan Ashaboğlu, 2006 yılından bu yana Koç Holding'de CFO olarak görev yapmaktadır. Ahmet Ashaboğlu aynı zamanda; Koç Finansal Hizmetler A.Ş. ve Yapı ve Kredi Bankası A.Ş. dahil Koç Grubu şirketlerinde Yönetim Kurulu Üyesidir. Ahmet Ashaboğlu, Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'de 2011 yılından itibaren Yönetim Kurulu Üyeliği yapmaktadır.

Selim Koray
Yönetim Kurulu Üyesi

Eastern Michigan University (ABD)'yi bitirdikten sonra meslek hayatına Koray Grubu'nda Şantiye-Maliyet Kontrol Müdürü olarak başlamıştır. 1987 yılında Merkez Ofis Satınalma Müdürü görevine atanmış ve 1988-1994 yılları arasında Koray Yapı Endüstrisi İcra Kurulu Üyeliği yapmıştır. Selim Koray, 1998-2017 yılları arasında Koray İnşaat Yönetim Kurulu Başkanlığı görevini üstlenmiş olup, Koray Sigorta Aracılık Hizmetleri A.Ş. ve YKS Tesis Yönetim Hizmetleri A.Ş.'de Yönetim Kurulu Başkanı'dır. Selim Koray, 1996 yılından bu yana Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'de Yönetim Kurulu Üyesi'dir.

Vehbi Ergin Öztürk
Yönetim Kurulu Üyesi

Vehbi Ergin Öztürk, 1991 yılında Boğaziçi Üniversitesi İnşaat Mühendisliği bölümünü bitirmiş ve 1993 yılında Baltimore Üniversitesi'nde (ABD) MBA yüksek lisans programını tamamlamıştır. 1994-2005 yılları arasında Erfa İnşaat A.Ş.'de en son Genel Müdür olmak üzere çeşitli kademelerde çalışmış, 2005-2007 yıllarında Capital Partners'da (Kazakistan), 2010-2011 yıllarında Ingbau GmbH'da (Almanya) ve 2007-2012 yıllarında ise Kayı İnşaat A.Ş. 'de (Litvanya ve Türkiye) mühendis ve üst düzey yönetici olarak görev almıştır.

Hun Enerji ve Teknik Yapı A.Ş.'nin 2012 yılından itibaren ortağı olan V. Ergin Öztürk, 2013-2018 yıllarında Astra Yapı ve İşletmeciliği San. ve Tic. A.Ş.'de Yönetim Kurulu Üyesi olarak görev almıştır. 2017 yılında Koray İnşaat San. ve Ticaret. A.Ş.'ne Yönetim Kurulu Üyesi olarak atanmıştır. V. Ergin Öztürk, 2019 yılında toplanan Genel Kurulda Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Yönetim Kurulu Üyesi olarak atanmıştır.

Erhan Adalı
Yönetim Kurulu Üyesi

Erhan Adalı, lisans derecesini 1987 yılında İstanbul Üniversitesi Siyasal Bilgiler Fakültesi Kamu Yönetimi Bölümü'nden almış ve iş hayatına Garanti Bankası'nda Müfettiş olarak başlamıştır. Adalı, çeşitli pozisyonlarda görev almasının ardından 1997-2005 yılları arasında Kurumsal Şube Müdürü, Ticari Bankacılık Bölge Müdürü ve KOBİ Bankacılığı Pazarlama Müdürlüğü'nde Koordinatör olarak görev almıştır. 2005-2012 yılları arasında Garanti Emeklilik ve Hayat A.Ş.'nin Genel Müdürü olarak görev yapan Adalı, ardından 2015 yılına kadar Garanti Bankası'nda Krediler Genel Müdür Yardımcısı görevini sürdürmüştür. 2015-2017 yıllarında Garanti Leasing ve Garanti Mortgage Yönetim Kurulu Üyesi olarak çalışmıştır. Adalı, Mart 2018 tarihinden bu yana ise Yapı Kredi Bankası'nda Kurumsal Ticari ve Kobi Bankacılık'tan sorumlu Genel Müdür Yardımcısı olarak görevini sürdürmektedir. Adalı, aynı zamanda Yapı Kredi Bankası'nda Mart 2018 tarihinden bu yana İcra Kurulu Üyesi'dir. Ayrıca Yapı Kredi Faktoring, Yapı Kredi Leasing, Yapı Kredi Bank Azerbaycan ve Yapı Kredi Bank Malta'da Yönetim Kurulu Üye'sidir. Erhan Adalı, 5 Şubat 2020 tarihinde Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Yönetim Kurulu Üyesi olarak atanmıştır.

Kutsan Çelebican
Bağımsız Üye

Yüksek öğrenimini Ankara Üniversitesi Siyasal Bilgiler Fakültesinde yapmıştır. 1969 yılında Maliye Bakanlığı Hesap Uzmanları Kurulunda Hesap Uzman Yardımcısı olarak iş hayatına başlamış; 1979-1982 yıllarında Maliye Bakanlığı Hazine Genel Müdür Yardımcılığı ve daha sonra atandığı Dünya Bankası (IBRD) İcra Direktör Yardımcılığı görevlerini yapmıştır. 1987 yılında Koç Topluluğuna katılmış ve Finansman Koordinatörlüğü, Başkan Yardımcılığı, Finansman Grubu Başkanlığı görevlerinde bulunduğu Koç Topluluğundan 2001 yılı Aralık ayında emekliye ayrılmıştır. Bir süre kendi finansman danışmanlık şirketini yönetmiştir. 2013-2019 yılları arasında Koç Holding Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi olmuştur. Ayrıca, Nisan 2008-Nisan 2012 tarihleri arasında Koç Holding Yasal Denetçilik görevini yürütmüştür. 2012-2018 yılları arasında Tüpraş ve Arçelik'te Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi olarak görev yapan Kutsan Çelebican, 2018'den bu yana Aygaz Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi olarak görev yapmaktadır. 2019 yılında toplanan Genel Kurulda Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Yönetim Kurulu Bağımsız Üyesi olarak atanmıştır.

Özgür Mungan **Bağımsız Üye**

Yüksek öğrenimini Ankara Üniversitesi Siyasal Bilgiler Fakültesi İşletme Bölümü'nde tamamlamıştır. 1989 yılında T.Emlak Bankası A.Ş.'de Müfettiş Yrd.olarak iş hayatına başlamış; aynı kurumda 1994-1995 yıllarında Teftiş Kurulu Başkan Yardımcılığı görevinde ve 1995-2001 yıllarında ise Şube Müdürü ve Satınalma Daire Başkanı pozisyonlarında çalışmıştır. 2001-2004 yıllarında T.C.Ziraat Bankası A.Ş.'de Şube Müdürlüğü görevlerini üstlenen Özgür Mungan, 2004-2006 yıllarında T.M.S.F. II.Tahsilat Dairesi Başkanlığı Tahsilat ve Alacak Satıştan Sorumlu Daire Başkan Yardımcısı olarak çalışmıştır. Aynı tarihlerde Pamuk Yatırım Menkul Değerler A.Ş.'de Yönetim Kurulu Başkan Vekili, Zeytinoğlu Holding A.Ş., Kümaş - Kütahya Magnezit İşletmeleri A.Ş., Emzet Akaryakıt Dağıtım ve Otomotiv A.Ş. ve Entil Endüstri Yatırımları Tic. A.Ş.'de Yönetim Kurulu Üyesi olarak görev almıştır.

2006-2009 yıllarında Deutschebank A.Ş.'de Kıdemli Baş Danışman olarak çalışan Özgür Mungan, 2010-2011 yıllarında Zeytinoğlu Holding A.Ş.'de Genel Koordinatör olarak görev almıştır. 2011-2014 tarihleri arası Eston Yapı A.Ş. - Eston İnşaat A.Ş.'de Genel Müdür olarak görev yapan Mungan, Eksen Group'ta 2015-2016 tarihlerinde CEO olarak çalışmaya devam etmiştir. 2017 yılı ve Haziran 2019 tarihleri arasında ise Neptun Turizm A.Ş.'de CEO kademesinde görev almıştır. 2019 yılında toplanan Genel Kurulda Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Yönetim Kurulu Bağımsız Üyesi olarak atanmıştır.

M. Sait Tosyalı **Bağımsız Üye**

Tarsus Amerikan Koleji'nde başlamış olduğu lise eğitimini, AFS Değişim Programı ile gittiği Columbia High School, Teksas-ABD'de tamamlayan Sait Tosyalı, Yüksek Öğrenimini Boğaziçi Üniversitesi Endüstri Mühendisliği (Lisans) ve İşletme (Yüksek Lisans) bölümlerinde yaptı. Koç Holding'de çalıştığı dönemde Stratejik Planlama ve Proje Yönetiminde uzmanlaştı; Topluluk stratejileri doğrultusunda Tüketim Grubunun özelleştirme, büyüme ve şirket satın alma projelerinin fizibilite, ihale ve yönetim süreçlerinde görev aldı. Ambalaj ve Gayrimenkul sektörlerinde faaliyet göstermek üzere kurulan yabancı ortaklı şirketlerin yönetimlerinde bulundu.

Topluluğun Tüketim, Enerji ve İnşaat şirketlerinde genel müdürlük yapan Sait Tosyalı, sonrasında Endüstriyel Gaz Üreticisi Alman Linde Gaz şirketinin Türkiye, Kazakistan ve Ürdün operasyonlarını yönetti. Linde Gaz A.Ş.'nin Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı ve Murahhas Azası olarak görev yapan Tosyalı farklı kültürlerde, çok uluslu ve sınır ötesi şirketlerin birleşme ve yönetimlerinde sorumluluk aldı. Eylül 2017 itibariyle Türkiye Eğitim Gönüllüleri Vakfı'nın Genel Müdürlüğüne getirilen Sait Tosyalı, halen Sağlık ve Eğitim Vakfı Mütevelli Heyet üyesi olup, çeşitli dönemlerde Vakfın Yönetim Kurulu üyeliği ve Denetim Kurulu Başkanlığı görevlerini üstlendi. Tat Gıda Sanayi A.Ş.'ye 2018 yılı itibariyle Bağımsız Yönetim Kurulu üyesi olarak atanmıştır. Sait Tosyalı, 2018 yılından bu yana Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'de Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi'dir.

A.Okay Karaata **Genel Müdür**

Viyana Teknik Üniversitesi İnşaat Mühendisliği Bölümü'nden mezun olduktan sonra aynı üniversitede yine İnşaat Mühendisliği alanında yüksek lisans yapmıştır. İş hayatına 1998 yılında Koray Yapı A.Ş.'de Maliyet Kontrol Mühendisi olarak başlamıştır.

2001-2004 yılları arasında İş-Koray A.Ş.'nin Kasaba projesinde önce Planlama Mühendisi, 2004-2006 yılları arasında ise Planlama Müdürü olarak görev yapmıştır. 2006 yılında Emaar Properties Gayrimenkul Geliştirme A.Ş.'de İhaleler ve Sözleşmeler Müdürü görevine getirilmiştir. 2007 yılında Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ne İnşaat Koordinasyon ve İş Geliştirme Müdürü olarak atanan Karaata, 16.07.2015 tarihinden itibaren Genel Müdür olarak görev yapmaktadır ve aynı zamanda YKS Tesis Yönetim Hizmetleri A.Ş.'de Yönetim Kurulu Üyesi'dir.

Zafer Barış Dikmen
Genel Müdür Yardımcısı-Mali ve İdari İşler

İstanbul Üniversitesi İktisat Fakültesi İktisat Bölümünden 1987 yılında mezun olduktan sonra 1987-1998 yılları arasında Elektronik ve Tekstil sanayiinde faaliyet gösteren şirketlerin Muhasebe departmanlarında Muhasebe Müdür Yardımcısı ve Muhasebe Müdürü olarak görev yapmıştır.

1998-2008 yılları arasında Koçbank ve Yapı Kredi Bankası Finansal Raporlama Bölümünde IFRS-BDDK Konsolidasyon Uzman'ı ve Sermayedar Raporlama Bölümü'nde Müdür olarak görev yapmıştır. 2008-2014 yılları arasında UniCredit Menkul Değerler A.Ş. de Bütçe ve Raporlama Müdürlüğü görevinde bulunmuştur.

2014-2019 yılları arasında ise Yapı Kredi Bankası Bilanço ve Sermaye Yönetimi'nde Yasal Sermaye ve Değerlendirme Müdürü olarak görev yapmıştır.

15 Mart 2019 tarihi itibarıyla Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ye Mali ve İdari İşler'den sorumlu Genel Müdür Yardımcısı (CFO) olarak atanmış olan Zafer Barış Dikmen, aynı zamanda YKS Tesis Yönetim Hizmetleri A.Ş.'de Yönetim Kurulu Üyesi'dir.

Bağımsız Yönetim Kurulu Üyelerinin Bağımsızlık Beyanları

Bağımsız Yönetim Kurulu Üyeleri aday gösterilme süreci esnasında, Yönetim Kurulu'na seçilmeden önce, Sermaye Piyasası Kurulu Yönetim İlkeleri'nde yer alan kriterler çerçevesinde aşağıda belirtilen bağımsızlık beyanını Yönetim Kurulu'na sunmaktadır. Şirketimizdeki Bağımsız Yönetim Kurulu üyelerinin tamamı Gelir Vergisi Kanunu'na göre Türkiye'de yerleşmiş kişilerden oluşmaktadır.

BAĞIMSIZLIK BEYANI

Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (Şirket) Yönetim Kurulu'nda, mevzuat, esas sözleşme ve Sermaye Piyasası Kurulu'nun Kurumsal Yönetim Tebliği'nde belirlenen kriterler kapsamında "bağımsız üye" olarak görev yapmaya aday olduğumu, bu kapsamda;

- a) Şirket, şirketin yönetim kontrolü ya da önemli derecede etki sahibi olduğu ortaklıklar ile şirketin yönetim kontrolünü elinde bulunduran veya şirkette önemli derecede etki sahibi olan ortaklar ve bu ortakların yönetim kontrolüne sahip olduğu tüzel kişiler ile kendim, eşim ve ikinci dereceye kadar kan ve sıhrî hısımlarım arasında; son beş yıl içinde önemli görev ve sorumluluklar üstlenecek yönetici pozisyonunda istihdam ilişkisinin bulunmadığımı, sermaye veya oy haklarının veya imtiyazlı payların %5 inden fazlasına birlikte veya tek başına sahip olunmadığımı ya da önemli nitelikte ticari ilişki kurulmadığımı,
- b) Son beş yıl içerisinde, başta şirketin denetimi (vergi denetimi, kanuni denetim, iç denetim de dahil), derecelendirilmesi ve danışmanlığı olmak üzere, yapılan anlaşmalar çerçevesinde şirketin önemli ölçüde hizmet veya ürün satın aldığı veya sattığı şirketlerde, hizmet veya ürün satın aldığı veya satıldığı dönemlerde, ortak (%5 ve üzeri), önemli görev ve sorumluluklar üstlenecek yönetici pozisyonunda çalışmadığımı veya yönetim kurulu üyesi olmadığımı,
- c) Bağımsız yönetim kurulu üyesi olmam sebebiyle üstleneceğim görevleri gereği gibi yerine getirecek mesleki eğitim, bilgi ve tecrübeye sahip olduğumu,
- ç) Mevzuata uygun olarak üniversite öğretim üyeliği hariç, üye olarak seçildikten sonra kamu kurum ve kuruluşlarında tam zamanlı çalışmayacağımı,
- d) 31/12/1960 tarihli ve 193 sayılı Gelir Vergisi Kanunu (G.V.K.)'na göre Türkiye'de yerleşik sayıldığımı,
- e) Şirket faaliyetlerine olumlu katkılarda bulunabilecek, şirket ile pay sahipleri arasındaki çıkar çatışmalarında tarafsızlığımı koruyabilecek, menfaat sahiplerinin haklarını dikkate alarak özgürce karar verebilecek güçlü etik standartlara, mesleki itibara ve tecrübeye sahip olduğumu,
- f) Şirket faaliyetlerinin işleyişini takip edebilecek ve üstlendiğim görevlerin gereklerini tam olarak yerine getirebilecek ölçüde şirket işlerine zaman ayırabileceğimi,
- g) Şirketin yönetim kurulunda son on yıl içerisinde altı yıldan fazla yönetim kurulu üyeliği yapmadığımı,
- ğ) Şirketin veya şirketin yönetim kontrolünü elinde bulunduran ortakların yönetim kontrolüne sahip olduğu şirketlerin üçten fazlasında ve toplamda borsada işlem gören şirketlerin beşten fazlasında bağımsız yönetim kurulu üyesi olarak görev almıyor olduğumu,
- h) Yönetim kurulu üyesi olarak seçilen tüzel kişi adına tescil ve ilan edilmemiş olduğumu, beyan ederim.

M.SAİT TOSYALI



BAĞIMSIZLIK BEYANI

Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (Şirket) Yönetim Kurulu'nda, mevzuat, esas sözleşme ve Sermaye Piyasası Kurulu'nun Kurumsal Yönetim Tebliği'nde belirlenen kriterler kapsamında "bağımsız üye" olarak görev yapmaya aday olduğumu, bu kapsamda;

- a) Şirket, şirketin yönetim kontrolü ya da önemli derecede etki sahibi olduğu ortaklıklar ile şirketin yönetim kontrolünü elinde bulunduran veya şirkette önemli derecede etki sahibi olan ortaklar ve bu ortakların yönetim kontrolüne sahip olduğu tüzel kişiler ile kendim, eşim ve ikinci dereceye kadar kan ve sıhrî hısımlarım arasında; son beş yıl içinde önemli görev ve sorumluluklar üstlenecek yönetici pozisyonunda istihdam ilişkisinin bulunmadığımı, sermaye veya oy haklarının veya imtiyazlı payların %5 inden fazlasına birlikte veya tek başına sahip olunmadığımı ya da önemli nitelikte ticari ilişki kurulmadığımı,
- b) Son beş yıl içerisinde, başta şirketin denetimi (vergi denetimi, kanuni denetim, iç denetim de dahil), derecelendirilmesi ve danışmanlığı olmak üzere, yapılan anlaşmalar çerçevesinde şirketin önemli ölçüde hizmet veya ürün satın aldığı veya sattığı şirketlerde, hizmet veya ürün satın aldığı veya satıldığı dönemlerde, ortak (%5 ve üzeri), önemli görev ve sorumluluklar üstlenecek yönetici pozisyonunda çalışmadığımı veya yönetim kurulu üyesi olmadığımı,
- c) Bağımsız yönetim kurulu üyesi olmam sebebiyle üstleneceğim görevleri gereği gibi yerine getirecek mesleki eğitim, bilgi ve tecrübeye sahip olduğumu,
- ç) Mevzuata uygun olarak üniversite öğretim üyeliği hariç, üye olarak seçildikten sonra kamu kurum ve kuruluşlarında tam zamanlı çalışmayacağımı,
- d) 31/12/1960 tarihli ve 193 sayılı Gelir Vergisi Kanunu (G.V.K.)'na göre Türkiye'de yerleşik sayıldığımı,
- e) Şirket faaliyetlerine olumlu katkılarda bulunabilecek, şirket ile pay sahipleri arasındaki çıkar çatışmalarında tarafsızlığımı koruyabilecek, menfaat sahiplerinin haklarını dikkate alarak özgürce karar verebilecek güçlü etik standartlara, mesleki itibara ve tecrübeye sahip olduğumu,
- f) Şirket faaliyetlerinin işleyişini takip edebilecek ve üstlendiğim görevlerin gereklerini tam olarak yerine getirebilecek ölçüde şirket işlerine zaman ayırabileceğimi,
- g) Şirketin yönetim kurulunda son on yıl içerisinde altı yıldan fazla yönetim kurulu üyeliği yapmadığımı,
- ğ) Şirketin veya şirketin yönetim kontrolünü elinde bulunduran ortakların yönetim kontrolüne sahip olduğu şirketlerin üçten fazlasında ve toplamda borsada işlem gören şirketlerin beşten fazlasında bağımsız yönetim kurulu üyesi olarak görev almıyor olduğumu,
- h) Yönetim kurulu üyesi olarak seçilen tüzel kişi adına tescil ve ilan edilmemiş olduğumu,

beyan ederim.

KUTSAN ÇELEBİCAN

BAĞIMSIZLIK BEYANI

Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (Şirket) Yönetim Kurulu'nda, mevzuat, esas sözleşme ve Sermaye Piyasası Kurulu'nun Kurumsal Yönetim Tebliği'nde belirlenen kriterler kapsamında "bağımsız üye" olarak görev yapmaya aday olduğumu, bu kapsamda;

- a) Şirket, şirketin yönetim kontrolü ya da önemli derecede etki sahibi olduğu ortaklıklar ile şirketin yönetim kontrolünü elinde bulunduran veya şirkette önemli derecede etki sahibi olan ortaklar ve bu ortakların yönetim kontrolüne sahip olduğu tüzel kişiler ile kendim, eşim ve ikinci dereceye kadar kan ve sıhrî hısımlarım arasında; son beş yıl içinde önemli görev ve sorumluluklar üstlenecek yönetici pozisyonunda istihdam ilişkisinin bulunmadığımı, sermaye veya oy haklarının veya imtiyazlı payların %5 inden fazlasına birlikte veya tek başına sahip olunmadığımı ya da önemli nitelikte ticari ilişki kurulmadığımı,
- b) Son beş yıl içerisinde, başta şirketin denetimi (vergi denetimi, kanuni denetim, iç denetim de dahil), derecelendirilmesi ve danışmanlığı olmak üzere, yapılan anlaşmalar çerçevesinde şirketin önemli ölçüde hizmet veya ürün satın aldığı veya sattığı şirketlerde, hizmet veya ürün satın aldığı veya satıldığı dönemlerde, ortak (%5 ve üzeri), önemli görev ve sorumluluklar üstlenecek yönetici pozisyonunda çalışmadığımı veya yönetim kurulu üyesi olmadığımı,
- c) Bağımsız yönetim kurulu üyesi olmam sebebiyle üstleneceğim görevleri gereği gibi yerine getirecek mesleki eğitim, bilgi ve tecrübeye sahip olduğumu,
- ç) Mevzuata uygun olarak üniversite öğretim üyeliği hariç, üye olarak seçildikten sonra kamu kurum ve kuruluşlarında tam zamanlı çalışmayacağımı,
- d) 31/12/1960 tarihli ve 193 sayılı Gelir Vergisi Kanunu (G.V.K.)'na göre Türkiye'de yerleşik sayıldığımı,
- e) Şirket faaliyetlerine olumlu katkılarda bulunabilecek, şirket ile pay sahipleri arasındaki çıkar çatışmalarında tarafsızlığımı koruyabilecek, menfaat sahiplerinin haklarını dikkate alarak özgürce karar verebilecek güçlü etik standartlara, mesleki itibara ve tecrübeye sahip olduğumu,
- f) Şirket faaliyetlerinin işleyişini takip edebilecek ve üstlendiğim görevlerin gereklerini tam olarak yerine getirebilecek ölçüde şirket işlerine zaman ayırabileceğimi,
- g) Şirketin yönetim kurulunda son on yıl içerisinde altı yıldan fazla yönetim kurulu üyeliği yapmadığımı,
- ğ) Şirketin veya şirketin yönetim kontrolünü elinde bulunduran ortakların yönetim kontrolüne sahip olduğu şirketlerin üçten fazlasında ve toplamda borsada işlem gören şirketlerin beşten fazlasında bağımsız yönetim kurulu üyesi olarak görev almıyor olduğumu,
- h) Yönetim kurulu üyesi olarak seçilen tüzel kişi adına tescil ve ilan edilmemiş olduğumu,

beyan ederim.

ÖZGÜR MÜNGAN

Yönetim Kurulu Komiteleri

Şirket'in 2 Nisan 2020 tarihli Yönetim Kurulu toplantısında, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Kurumsal Yönetim Tebliği'nde yer alan hükümler çerçevesinde komite yapısının aşağıdaki şekilde oluşturulmasına karar verilmiştir.

	Denetim Komitesi	Kurumsal Yönetim Komitesi	Risk Yönetim Komitesi
Başkan	Kutsan Çelebican	Kutsan Çelebican	Özgür Mungan
Üye	Özgür Mungan	Vehbi Ergin Öztürk	M.Sait Tosyalı
Üye	-	Zafer Barış Dikmen	-

En son Şirket'in 19 Mart 2019 tarihli Yönetim Kurulu kararı ile güncellenen Kurumsal Yönetim Komitesi, Risk Yönetim Komitesi ve Denetim Komitesi'ne ait faaliyet ve çalışma esasları Şirketimizin internet sitesinde "Yatırımcı İlişkileri" kısmında yer almaktadır.

2020 yılında tüm Yönetim Kurulu Komiteleri, Kurumsal Yönetim İlkeleri ve kendi çalışma esasları kapsamındaki görev ve sorumlulukları yerine getirmiş; çalışma planlarına uygun şekilde toplanmıştır. Komitelerin çalışmaları hakkında bilgiler ile dönem içinde yapılan toplantıların sonuçlarını içeren raporlar Yönetim Kurulu'na sunulmuştur. Yönetim Kurulu, Yönetim Kurulu Komiteleri'nin çalışmalarından beklenen faydanın temin edildiği görüşündedir.

Denetim Komitesi

Komitede iki üye bulunmakta olup, yapılanması iki Bağımsız Yönetim Kurulu üyesi şeklindedir. Denetim Komitesi, 2020 yılı içinde gerekli çoğunluk ve karar yeterlilik sayısı sağlanarak 9 kez toplanmıştır.

Kurumsal Yönetim Komitesi

Yatırımcı İlişkileri Bölümü sorumluları Mali ve İdari İşler Genel Müdür Yardımcısı'na bağlı olarak görevlerini yerine getirmekte olup, ilgili Genel Müdür Yardımcısı Bölüm Yöneticisi sıfatıyla SPK tebliği gereği komite üyesi olarak görev almaktadır. Yönetim Kurulu yapılanması gereği ayrı bir Aday Gösterme Komitesi ve Ücret Komitesi oluşturmadığından bu komitelerin görevleri Kurumsal Yönetim Komitesi tarafından yerine getirilmektedir. 2020 yılı içinde Kurumsal Yönetim Komitesi, gerekli çoğunluk ve karar yeterlilik sayısı sağlanarak 4 kez toplanmıştır. Komite üyeleri, 2020 yılında yönetim kurulu tarafından yürütülen faaliyetleri değerlendirmiş, Covid-19 pandemisi nedeniyle fiziki toplantı imkânının 2020 yılı için kısıtlı olduğu, bununla birlikte yıl içinde tüm dokümanların toplantı öncesinde üyelerle paylaşımı sonrasında bir defa fiziken toplantı yapılarak, ayrıca herhangi bir karar almaksızın üç defa stratejik konuları değerlendirmek üzere yapılan görüşmelerle Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. strateji ve faaliyetleri ile ilgili yeterli ve şeffaf bilgi alınarak stratejik değerlendirmelerde bulunulmasına imkan sağlandığı, ayrıca yönetim kurulu üyelerinin şirketin performansı ve gelişmelerle ilgili olarak düzenli olarak bilgilendirildikleri ve bu dönemde yönetim kurulu kararlarının üyelerin makul bir süre öncesinde bilgilendirilmeleri suretiyle elden dolaştırma usulüyle alındığı, bu kapsamda yıl içinde alınan tüm kararların şirketin stratejik hedeflerine uygun ve zamanında gerçekleştirildiği konusunda görüş birliğine ulaşılmıştır. İlgili komite toplantılarında Yönetim Kurulu ve idari sorumluluğu bulunan yöneticilerin ücret ve prim sistemi ile Şirket'in son olarak 09.03.2020 tarihli genel kurulunda pay sahiplerinin bilgisi ve onayına sunulan "Yönetim Kurulu Üyeleri ve Üst Düzey Yöneticilere İlişkin Ücret Politikası" ile uygulamaya alınan yeni performans sistemiyle ilgili değişiklikler hakkında detaylı bilgi sunulmuş ve bu kapsamda güncellenen Ücret Politikası komite üyelerince uygun bulunarak yapılacak ilk genel kurul toplantısında pay sahiplerinin görüşlerine sunulabilmesi için Yönetim Kurulu'na önerilmesine karar verilmiştir. Komite üyeleri, ilaveten, Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. üst düzey yönetici ücret ve prim sistemi ile 2020 yılı faaliyetlerinden ve performans tahmininden bilgi edinmiştir.

Risk Yönetim Komitesi

Risk Yönetim Komitesi, 2020 yılı içinde gerekli çoğunluk ve karar yeterlilik sayısı sağlanarak 6 kez toplanmıştır.

Şirket İştiraklerimiz ve Bağlı Ortaklıklarımız

31.12.2020 tarihi itibarıyla,

YKS TESİS YÖNETİM HİZMETLERİ A.Ş.

Şirket Merkezi : Yapı Kredi Plaza C Blok 34330 Levent/İstanbul
Sermayesi : 55.000 TL

PAY SAHİBİ	SERMAYE İŞTİRAKİ	SERMAYE PAYI
YAPI KREDİ KORAY GYO A.Ş.	28.050	% 51
SELİM KORAY	13.200	% 24
LEYLA KORAY	6.600	% 12
MİHDA EMİNE KORAY	6.600	% 12
AHMET KAPLAN	550	% 1
TOPLAM	55.000	% 100

Vizyon, Misyon & Stratejimiz

Vizyonumuz

- Performansa odaklı bir şirket kültürü yaratarak iş geliştirme, proje yönetimi, satış, satış sonrası müşteri ilişkileri ve finansal yönetim konularında tüm süreçlerini ve organizasyonunu dünyanın en iyi gayrimenkul firmaları ile eşdeğer düzeye getirmeyi,
- Alanında dünyanın en iyisi olan yönetim, pazarlama ve tasarım firmaları ile stratejik işbirlikleri kurarak gayrimenkul geliştirme ve gayrimenkulde değer yaratma konusunda sektörün lider kuruluşlarından biri olmayı,
- Optimum risk-getiri performanslı sürekliliği ile ortakları ve müşterilerine değer yaratan projeler geliştirmeyi hedeflemektedir.

Misyonumuz

Yapı Kredi Koray tüm deneyimini, enerjisi ve birikimini kentsel yaşamın sürekli gelişen ve değişen gereksinimlerine uygun, insan odaklı farklılık yaratan özgün projelerin hayata geçirilmesinde yoğunlaşmıştır. Çağdaş kent mimarisinde işlevselliği estetikle buluşturan konforlu yaşam alanları ve değer yaratan yatırımlar ile hedef kesimlerin beğenisini ve dikkatini çekmeyi hedeflemektedir.

Stratejimiz

- Makroekonomik gelişmeleri iyi analiz edip, azami getiri elde etmek için, kaynaklar ile yatırımlar arasındaki optimum dengeyi kurmak;
- Gelecekle ilgili piyasa beklentilerini doğru analiz ederek, stratejisini ve portföy dağılımını her türlü ekonomik koşula uyum sağlayacak şekilde düzenlemek;
- Finansal Yönetim, Satış-Pazarlama ile Proje Geliştirme ve Yönetimi konularındaki nitelikli profesyonel yönetim kadrosunun sağladığı rekabetçi gücüyle, stratejik yol haritasını vizyonu ile uyumlu çerçevede planlamak;
- Risk-getiri dengesini, ortaklarımıza azami değer yaratacak şekilde yönetmektir.

Sirketin Faaliyette Bulunduğu Sektör

Türkiye’de Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları (“GYO”) ilk olarak 1995 yılında kurulmuştur. Yaklaşık 25 yıllık bu geçmişinde GYO sektörü sürekli gelişim göstermiş ve devletin verdiği vergisel teşvikler ile sektöre kayda değer miktarda kurumsal sermaye girişinin olması sağlanmıştır. Gayrimenkul sektörüne olan talebin artması ve GYO'ların küçük yatırımcılara, düşük meblağlar karşılığında gayrimenkul yatırımı yapabilmesini olanak vermesi yeni GYO'ların da sektöre girmesinde etkili olmaktadır.

Sirketin Sektörel ve Yatırım Politikaları ile Sektördeki Yeri

Kuruluşundan itibaren sektördeki yenilik ve gelişimin öncülüğünü yapmış olan Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş., geride bıraktığımız yılda da önceliklerini karlı iş geliştirme ve değer yaratma yaklaşımı içerisinde sürdürmeye devam etmiştir.

Bu çerçevede, pazar araştırmalarına dayalı değişen trendlerin ruhunu yansıtan yeni projelerinin oluşumu için çalışmalarını sürdürmüş ve mevcut gelir kaynaklarıyla finanse edilecek, nakit yaratma gücü yüksek, hedef kitesinin ihtiyaçlarına yönelik çağdaş ve özgün projelerin hayata geçirilmesine odaklanmıştır.

Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. 2015 yılında, Ankara’nın merkezi Çankaya’da yükselen ve her ayrıntısında Şirketin fark yaratan işlevsel ve elit mimarisi ile seçkin ve nitelikli yaklaşımını yansıtmakta olan Ankara-Çankaya projesini tamamlamış, bir taraftan da özellikle Göktürk gibi gelecek vaat eden ve şehir merkezlerinde veya merkezlere yakın bölgelerde projeler oluşturma yönünde arayış ve çalışmalarına devam etmiştir. Ankara-Çankaya projesi inşaatı tamamlanarak planlandığı şekilde 2015 Nisan ayından itibaren satılan konutların teslimatlarına başlanılmıştır. Projenin ticari kısmıyla ilgili olarak da tüm ticari ünitelerin kiralamaları 2017 yılı içinde tamamlanmıştır.

2019 yılı içerisinde Ankara-Çankaya projesinde yer alan F Ticari Blok ve Bomonti Apartman projesinde yer alan 9 adet bağımsız ünitenin tamamının satışları gerçekleştirilmiştir. 2020 yılı içinde Levent Loft 2 Bahçe projesinden 1 adet dairenin satışı yapılmıştır.

Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. çevreye duyarlı, fark yaratacak projeler geliştirmeye odaklanıp, sürekli ve karlı büyüme hedefini gerçekleştirme yönündeki çalışmalarını önümüzdeki dönemlerde de aralıksız sürdürmeye devam edecektir.

Mali Tablolar ile ilgili Özet Bilgiler

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 hazırlanmaktadır.

Satışlar

Konsolide net ciro 49.780.650 TL olarak gerçekleşmiştir. Toplam ciro içinde yurtdışı payı yoktur.

Şirket Portföy Değeri

Şirketimizin 31.12.2020 tarihi itibarıyla varlıklarına ilişkin ayrıntılı bilgiler mali tablolar dipnotlarında verilmiştir.

Şirketimizin aktif büyüklüğü (solo finansallarına göre) 31.12.2020 tarihi itibarıyla 88,0 milyon TL olarak gerçekleşmiştir.

Şirketimizin konsolide toplam aktif büyüklüğü ise aynı tarihte 97,4 milyon TL’dir.

Pay başına toplam aktif değeri: 31.12.2020 tarihinde pay başına solo toplam aktif değeri 2,20 TL olmuştur.

Temel Rasyolar

31 Aralık 2020 itibarıyla geçmiş dönem sonu karşılaştırmalı konsolide temel baz rasyolar aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2020	31 Aralık 2019
Brüt kar marjı	%21	%22
(Solo)-Gayrimenkuller Toplamı/Toplam Varlıklar	%71	%70
Net Finansal Borç/Özkaynaklar	%0	%0
Toplam Finansal Borç/Toplam Varlıklar	%0	%0

Şirket Portföyü

Şirketimizin portföy büyüklüğü (solo finansallarına göre) 31.12.2020 tarihi itibarıyla 84,8 milyon TL olarak gerçekleşmiştir.

Şirket toplam aktiflerinin %71'i gayrimenkul sektöründeki yatırımlarından oluşmaktadır. Diğer oran analizleri finansallarımızda Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü başlıklı ek dipnotta yer almaktadır. Şirket aktifinde stok olarak sınıflanan 1.425.097 TL tutarındaki Göktürk 200 Ada 1 Parsel (eski 157 Ada 12 parsel) ile Şirket portföyündeki arsa/arazilerin Şirket aktiflerine oranı % 1,6'ya ulaşmıştır.

Stratejik Finansal Hedeflere Ulaşma Performansının Değerlendirilmesi

Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı tarafından yıllık stratejik ve finansal planlar hazırlanarak Yönetim Kurulu'na sunulur. Yönetim Kurulu tarafından değerlendirilen stratejik ve finansman planı çerçevesinde yılsonunda şirket belirlenen usul ve prensipler çerçevesinde 1 yıllık bütçesini hazırlar ve üst yönetim tarafından onaylandıktan sonra; Yönetim Kurulu'na sunulur. Stratejik planlar ve bütçeler ışığında yöneticilerin ve şirketin yıllık performansları belirlenir.

Yapı Kredi Koray Yönetim Kurulu ve üst yönetimi yıl içinde düzenlenen periyodik toplantılarla şirketin hedeflerine ulaşma seviyelerini, bütçelerine göre performanslarını ve faaliyetlerini takip eder ve gerekiyorsa alınması gereken tedbirler konuşulur, ayrıca üst yönetiminin finansal performansını bütçeye göre gözden geçirip, stratejik hedefler doğrultusundaki gelişmeleri de takip eder ve gerek gördüğünde öneriler geliştirilir. 2020 yılında Yönetim Kurulu tarafından yıl içinde biri fiziki olmak üzere dört defa yapılan stratejik toplantılarda Şirket ile ilgili yeterli ve şeffaf bilgi alınması ve stratejik değerlendirmelerde bulunulmasına imkan sağlanmış, bu kapsamda yıl içinde alınan tüm kararların şirketin stratejik hedeflerine uygun ve zamanında gerçekleştirilmesi hedefine uyum sağlanmıştır.

Kar Dağıtım Politikası

Şirketimiz Türk Ticaret Kanunu hükümleri, Sermaye Piyasası Düzenlemeleri, Vergi Düzenlemeleri ve diğer ilgili düzenlemeler ile Esas Sözleşmemizin kar dağıtımı ile ilgili maddesi çerçevesinde kar dağıtımını yapmaktadır. Kar dağıtımında, Kurumsal Yönetim İlkeleri'ne uygun olarak pay sahipleri ve Şirket menfaatleri arasında dengeli ve tutarlı bir politika izlenmektedir.

İlke olarak, ilgili düzenlemeler ve finansal imkanlar elverdiği sürece, uzun vadeli şirket stratejimiz, yatırım ve finansman politikaları, karlılık ve nakit durumu dikkate alınarak Sermaye Piyasası Düzenlemeleri çerçevesinde hesaplanan dağıtılabilir dönem karı nakit ve/veya bedelsiz hisse şeklinde dağıtılır.

Kar dağıtım tarihine Genel Kurul karar vermektedir. Genel Kurul veya yetki verilmesi halinde Yönetim Kurulu, Sermaye Piyasası düzenlemelerine uygun olarak kar payının taksitli dağıtımına karar verebilir. Şirket Esas Sözleşmesi'ne göre; Yönetim Kurulu, Genel Kurul tarafından yetkilendirilmiş olmak ve Sermaye Piyasası düzenlemelerine uymak kaydı ile kar payı avansı dağıtabilir.

2020 Yılı Kar Dağıtımı

Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. yönetimi tarafından Türkiye Finansal Raporlama Standartları (TFRS) esas alınarak hazırlanan ve PwC Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş. tarafından denetlenen, 1 Ocak – 31 Aralık 2020 hesap dönemine ilişkin konsolide finansal tablolarına göre, 1.540.396,00 TL Ana ortaklığa ait net dönem karı elde edilmiş; Vergi Usul Kanunu (VUK) hükümlerine uygun olarak tutulan kayıtlara göre ise, 207.677,68 TL cari yıl karı gerçekleşmiştir. Yönetim Kurulumuzun 08.02.2020 tarihli toplantısında, Sermaye Piyasası mevzuatı ile Şirketimiz Esas Sözleşmesi'ne ve 26.03.2014 tarihli Genel Kurul'da ortaklar tarafından onaylanan Şirketimiz Kar Dağıtım Politikası'na uygun olarak 2020 yılında VUK hükümlerine uygun olarak tutulan kayıtlara göre gerçekleşen 207.677,68 TL tutarındaki karın geçmiş yıllar zararlarına mahsup edilmesi ve geçmiş yıllar zararları dolayısıyla kar payı dağıtımı yapılmaması, TFRS esas alınarak hazırlanan 1 Ocak 2020 - 31 Aralık 2020 hesap dönemine ilişkin konsolide finansal tablolarına göre 1.540.396,00 TL olarak gerçekleşen Ana ortaklığa ait konsolide net dönem karının ise ilgili finansal tablolarda yer alan geçmiş yıllar zararlarına mahsup edilmesi teklifinin Genel Kurul'a sunulmasına karar verilmiştir.

Kar Dağıtım Tablosu

Şirketimizin Kar Dağıtım Tabloları "www.yapikredikoray.com" adresinde yer alan internet sayfamızdaki "Yatırımcı İlişkileri" bölümünde "Kurumsal Yönetim" kısmında yer alan "Politikalar ve Etik Kurallar" alt başlığında "Kar Dağıtım Politikası" ismi altında verilmektedir.

İdari Faaliyetler ve Sonuç

Şirketimiz üst düzey yönetim kadrosu ve görevleri aşağıda gösterildiği gibidir:

A.Okay Karaata Genel Müdür

A.Okay Karaata 16 Temmuz 2015 tarihinde Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. 'ye Genel Müdür olarak atanmıştır.

Zafer Barış Dikmen Genel Müdür Yardımcısı-Mali ve İdari İşler

Zafer Barış Dikmen 15 Mart 2019 tarihi itibarıyla Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ye Mali ve İdari İşler'den sorumlu Genel Müdür Yardımcısı (CFO) olarak atanmıştır.

Şirketimizin organizasyon yapısında Mali ve İdari İşler, İmar ve Mevzuat, İç Kontrol ve Proje Yönetimi Bölümleri bulunmaktadır. İmar Mevzuat Bölümü direkt olarak Genel Müdür'e bağlı olarak çalışmaktadır. Proje Yönetim Bölümü ise İnşaat Koordinasyon, Tasarım Koordinasyon ve İş Geliştirme bölümlerinden oluşmakta olup, Genel Müdür'e bağlı olarak çalışmaktadır. Mali ve İdari İşler yönetimi ise Muhasebe, Yatırımcı İlişkileri, Finansal Raporlama ve Portföy Yönetimi bölümlerinden oluşmaktadır. Muhasebe Müdürü ve Yatırımcı İlişkileri, Finansal Raporlama ve Portföy Yönetimi Müdürü direkt olarak Mali ve İdari İşlerden Sorumlu Genel Müdür Yardımcısı'na bağlı çalışırken, İç Kontrol Bölümü doğrudan Yönetim Kurulu'na bağlı olarak görev yapmaktadır.

Personelimizle ilgili diğer idari hususlar:

Bağlı Ortaklığımız ile beraber Şirketimizin 31.12.2020 tarihli konsolide bazda çalışan sayısı ortalama 253 kişi ve aynı tarihli solo bazda çalışan sayısı ise 9 kişidir. 31.12.2020 tarihi itibarıyla kıdem tazminatı yükümlülüğü konsolide ve konsolide olmayan raporlar bazında sırasıyla 1.546.688 TL ve 565.766 TL olarak gerçekleşirken, aynı tarih itibarıyla konsolide ve konsolide olmayan raporlarda izin karşılığı yükümlülüğü sırasıyla 685.840 TL ve 526.039 TL olarak yer almaktadır.

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, sigortalar ile yönetim kurulu üyelerine ödenen huzur hakkını içermektedir. 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla Şirket'in Yönetim Kurulu üyelerine, genel müdür ve yardımcılara sağlanan faydalar 1.910.587 TL'dir (31 Aralık 2019: 1.657.965 TL).

31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla Grup'un Yönetim Kurulu üyelerine, genel müdür ve yardımcılara sağlanan faydalar 3.017.587 TL'dir (31 Aralık 2019: 2.668.965 TL).

Kurumsal Sosyal Sorumluluklarımız

Şirketimiz her türlü faaliyetinde sosyal sorumluluk bilinciyle yasalara ve çevresel değerlere uyum konusunda özen göstererek hareket etmekte, sosyal sorumluluk ile ilgili tüm çalışmalarını ve yatırımlarını, yerine getirilmesi gereken bir görev anlayışı ile değil, doğal iş seyrinin bir parçası olarak kabul edip hayata geçirmeye çalışmaktadır. 2020 yılında içinde olduğumuz sektör ve faaliyetlerimiz dolayısıyla Şirketimize yapılan olumsuz bir geri bildirim bulunmamaktadır.

Şirketimiz, doğrudan ve dolaylı çevresel etkilerini sistematik bir şekilde yönetmek amacıyla Genel Müdürlük ofisinde Çevre Yönetim Sistemini kurmuş ve dış firma denetimleri sonrası ISO 14001:2015 sertifikasını almıştır. Çevre Yönetim Sistemi çalışmaları kapsamında Üst Yönetim tarafından Çevre Politikası oluşturulmuş ve Çevre Politikası Yönetim Kurulu tarafından 17.07.2018 tarihinde kabul edilerek yürürlüğe girmiştir. Çevre Yönetim Sistemi etkinliğinin sağlanması, performansın geliştirilmesi ve sürdürülebilirliğinin sağlanması amacıyla ÇYS Ekibi belirlenerek, çevre hedefleri oluşturulmuş, çalışanlara çevre ve ISO 14001 bilgilendirme eğitimi verilerek, standarda uygun dokümantasyon yapısı oluşturulmuştur.

Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Mevzuatındaki Değişiklikler:

9 Ekim 2020 tarih 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. Yönetim Kurulu tarafından, söz konusu Tebliğ'de yapılan değişiklik nedeniyle, Şirket Esas Sözleşmesi'nin "Portföyün İdaresi" başlıklı 9. Maddesinin değiştirilmesine, "Özellik Arz Eden Kararlar" başlıklı 16. Maddesinin ise kaldırılmasına yönelik karar alınmış olup, ilgili değişiklikler için Sermaye Piyasası Kurulu ve Ticaret Bakanlığı nezdinde gerekli izinlerin alınmasını takiben bahsedilen maddelere ait yeni metinler, yapılacak ilk Genel Kurul Toplantısında pay sahiplerinin onayına sunulacaktır.

Genel Kurul Bilgileri

Genel Kurul toplantı ilanı, gerekli hukuki mevzuat çerçevesinde mümkün olan en fazla sayıda pay sahibine ulaşmayı sağlayacak şekilde, Kamuyu Aydınlatma Platformu, Elektronik Genel Kurul Sistemi ve www.yapikredikoray.com adresinde yer alan internet sitemizde Genel Kurul toplantısından üç hafta önce kanuni süresi içinde yapılmakta, ayrıca Türkiye Ticaret Sicil Gazetesi'nde yayımlanmaktadır. Genel Kurul toplantısı öncesinde gündem maddeleri ile ilgili olarak gerekli dokümanlar kamuya duyurularak, tüm bildirimlerde yasal süreçlere ve mevzuata uyulmaktadır. Genel Kurul toplantılarımız genellikle Yapı Kredi Bankası Genel Müdürlük binasında yapılmaktadır. Genel Kurul toplantılarımızın yapıldığı mekan tüm pay sahiplerinin katılımına imkan verecek şekilde planlanmaktadır. Genel Kurul toplantısında, gündemde yer alan konular tarafsız ve ayrıntılı bir şekilde, açık ve anlaşılabilir bir yöntemle aktarılarak; pay sahiplerine eşit şartlar altında düşüncelerini açıklama ve soru sorma imkanı verilmekte, önerileri dikkate alınmaktadır.

Olağan Genel Kurulumuzda toplantı esnasında ortaklar, dinleyiciler ve toplantıya katılan menfaat sahipleri tarafından sorulan sorulara toplantıda hazır bulunan Yönetim Kurulu Üyemiz ve Üst Kademe Yöneticilerimiz tarafından gerekli açıklamalarda bulunulmaktadır.

2019 Yılına Ait Olağan Genel Kurul Toplantısı

2019 faaliyet yılı Şirket Olağan Genel Kurul'u 9 Mart 2020 tarihinde İstanbul'da yapılmıştır. Olağan Genel Kurul'u'na ilişkin olarak hazırlanan ve imzalanan Genel Kurul Toplantı Tutanağı ve Hazır Bulunanlar Listesi www.yapikredikoray.com adresli internet sitesinde ilan edilmiştir.

Bağlı Şirket Raporu

1 Temmuz 2012 tarihinde yürürlüğe giren 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun 199'uncu maddesi uyarınca, Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Yönetim Kurulu, faaliyet yılının ilk üç ayı içinde, geçmiş faaliyet yılında Şirketin hâkim ortakları ve hakim ortaklarının bağlı şirketlerle ilişkileri hakkında bir rapor düzenlemek ve bu raporun sonuç kısmına faaliyet raporunda yer vermekle yükümlüdür. Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin ilişkili taraflarla yapmış olduğu işlemler hakkında gerekli açıklamalar, Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar'ın 27 no'lu dipnotunda yer almaktadır. Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Yönetim Kurulu tarafından hazırlanan 8 Şubat 2021 tarihli Rapor'da "Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin hâkim ortaklarının ve hâkim ortaklarının bağlı ortaklıkları ile 2020 yılı içinde yapmış olduğu tüm işlemlerde, işlemin yapıldığı veya önlemin alındığı veya alınmasından kaçınıldığı anda tarafımızca bilinen hal ve şartlara göre, her bir işlemde uygun bir karşılık sağlandığı ve Şirketi zarara uğratabilecek alınan veya alınmasından kaçınılan herhangi bir önlem bulunmadığı ve bu çerçevede denkleştirmeyi gerektirecek herhangi bir işlem veya önlemin olmadığı sonucuna ulaşılmıştır." denilmektedir.

Şirket Etik Davranış Kuralları

Etik Davranış Kuralları'nın tüm çalışanlara bildirilmesi, çalışanların bu kurallara gerekli önemi vermelerinin sağlanması ve Etik Davranış Kuralları'na uyulması konusunda gerekli çaba ve liderliğin gösterilmesi orta ve üst düzey yöneticilerin asli görev ve sorumlulukları arasındadır. Şirket'in mevcut Şirket Etik Davranış Kuralları İç Kontrol Birimi tarafından en son 18.05.2018 tarihinde revizyona tabi tutulup, Yönetim Kurulu onayı ile aynı tarihte Şirket internet sitesinde Yatırımcı İlişkileri Bölümü altında yayınlanmıştır.

Şirket ile Çalışan İlişkileri

Şirket, sürdürülebilir büyümeyi sağlayacak katma değeri yaratan en başarılı ve yetkin profesyonellerden oluşan, en çok tercih edilen ve herkesin parçası olmaktan gurur duyduğu ideal kurum olmayı hedeflemektedir.

Bu çerçevede;

- İşe alma ve istihdamda tek ölçü olarak işe uygunluk vasfını aramak, ayrımcılık yapmadan fırsat eşitliği sağlamak,
- Şirketi ileriye götüreceği en nitelikli gençleri ve deneyimli profesyonelleri kazanmaya çalışmak,
- Çalışanların yeteneklerinden, gücünden ve yaratıcılığında azami fayda sağlamak,
- Çalışanların eğitilmesi, yönlendirilmesi ve geliştirilmesi için imkan ve fırsat eşitliği sağlamak,
- Adil ve rekabetçi ücret politikaları, etkin ve objektif performans değerlendirme sistem ve uygulamalar ile başarıları ödüllendirmek,
- Yükselme ve ödüllendirmede fırsat eşitliği sağlayarak çalışanların şirkete olan bağlılığını artırmak,
- Çalışma barışının sürekliliğini sağlamak,
- Çalışanlara temiz, sağlıklı ve güvenli çalışma koşulları sağlamak,
- İşbirliği ve dayanışmanın en önemli unsur olduğu şeffaf ve karşılıklı saygıyı teşvik eden, çalışma ortamını yaratmak ve kalıcı kılmak,

- İşyerinde tacize hiç bir şekilde müsaade etmemek,
- Çalışanların görüş ve önerilerini değerlendirmek, yanıtlamak ve motivasyon artırıcı tedbirler almak;
- Çalışanlar ile ilgili özel bilgileri, hukuki zorunluluk haricinde, çalışanın izni ve bilgisi olmadan üçüncü şahıslarla paylaşmamak,
- İnsan haklarına saygılı olmak,

Çalışanlarla ilişkiler açısından temel prensipleri oluşturur.

Risk Yönetimi ve İç Kontrol Mekanizması

Risk Yönetim Komitesi

Şirketimizin 27 Temmuz 2012 tarihli Yönetim Kurulu toplantısında, 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nda ve Sermaye Piyasası Kurulu Kurumsal Yönetim İlkeleri'nde yer alan hükümler göz önünde bulundurularak, riskin erken saptanması ve etkin bir risk yönetim sisteminin oluşturulması amaçlarıyla Yönetim Kurulu'na tavsiye ve önerilerde bulunmak üzere Risk Yönetim Komitesi kurulmuştur.

Risk Yönetim Komitesi'nin kurulma amacı; Şirketin varlığını, gelişmesini ve devamını tehlikeye düşürebilecek stratejik, operasyonel, finansal, hukuki ve sair her türlü riskin erken tespiti, değerlendirilmesi, etki ve olasılıklarının hesaplanması, bu risklerin Şirketin kurumsal risk alma profiline uygun olarak yönetilmesi, raporlanması, tespit edilen risklerle ilgili gerekli önlemlerin uygulanması, karar mekanizmalarında dikkate alınması ve bu doğrultuda etkin iç kontrol sistemlerinin oluşturulması ve entegrasyonu konularında Yönetim Kuruluna tavsiye ve önerilerde bulunmak olup, kendisine verilen görevin gerektirdiği sıklıkta ve yılda en az altı kez olacak şekilde toplanır.

Risk Yönetim Komitesi'nin görevleri;

- Şirket hedeflerine ulaşmayı etkileyebilecek mevcut ve olası risk unsurlarının Kurumsal Risk Yönetimi (ERM) sistematiği çerçevesinde tanımlanması, değerlendirilmesi, izlenmesi ve şirketin risk alma profiline uygun olarak ilgili risklerin yönetilmesine ilişkin prensiplerin belirlenmesi, karar mekanizmalarında kullanılmasının sağlanması,
- Olasılık ve etki hesaplarına göre, şirkette tutulacak ve yönetilecek, paylaşılacak veya tamamen ortadan kaldırılacak risklerin tespiti,
- Risk yönetimi ve iç kontrol sistemlerinin Şirketin kurumsal yapısına entegrasyonunun sağlanması,
- Risk yönetim sistemlerinin yılda en az bir defa gözden geçirilmesi ve risklerin yönetim sorumluluğunu üstlenen ilgili bölümlerdeki uygulamaların, komite kararlarına uygun gerçekleştirilmesinin gözetimi,
- Teknik iflasın erken teşhisi ve Yönetim Kurulu'nun bu konuda uyarılması, önlemlere ilişkin öneri geliştirilmesi,
- SPK düzenlemeleri ve Türk Ticaret Kanunu ile komiteye verilen/verilecek diğer görevleri yerine getirmektir.

Komite yukarıdaki konularda Yönetim Kurulu'na yazılı veya sözlü olarak değerlendirmelerini ve tavsiyelerini bildirir.

Risk Yönetimi ve Risk Yönetim Komitesi Çalışmaları

Yapı Kredi Koray'ın maruz kaldığı başlıca riskler; finansal riskler (kredi, kur, faiz, likidite ve sermaye riski), operasyonel riskler ve hukuki riskler olarak üç ana başlıkta takip edilmektedir.

Piyasaların öngörülemezliği nedeniyle maruz kalınan çeşitli risklerin Şirket performansı üzerindeki potansiyel olumsuz etkilerin en aza indirgenmesi ve menfaatleri doğrultusunda yönetilmesi amaçlanmaktadır.

Şirketin bağımsız denetimden geçmiş mali tablolar ve dipnotları bilgilerinde maruz kalınabilecek risklerin niteliği ve düzeyi konusunda bilgi verilerek olası senaryolar karşısındaki oluşabilecek risk durumları konusunda detaylı bilgiler sunulmakta olup, bu bilgiler SPK tebliğ ve düzenlemeleri ile TTK düzenlemeleri doğrultusunda kamuya açıklanıp Şirketin internet sitesinde yer almaktadır.

Satışlar, verimlilik, gelir yaratma kapasitesi, borç/öz kaynak oranı ve benzer konularda Şirketi etkileyebilecek ileri dönük riskler mevcut durumda görülmemektedir.

Risk Yönetim Komitesi kurulduğu tarihten itibaren Şirketin varlığını, gelişmesini tehlikeye düşüren sebeplerin erken teşhisi, bunun için gerekli önlemler ile çarelerin uygulanması ve riskin yönetilmesi amacıyla yönelik çalışmalarda bulunmuş ve 2020 yılı içinde 6 defa toplanarak ilgili rapor ve değerlendirmelerini Yönetim Kurulu'nun bilgisine sunmuştur. Şirketimiz Genel Kurulu'nun 9 Mart 2020 tarihinde yaptığı toplantıda Yönetim Kurulu yeniden oluşturulmuş olduğundan, Şirketimiz Yönetim Kurulu'nun 2 Nisan 2020 tarihli kararı ile, Risk Yönetim Komitesi Başkanlığı'na bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi Sn. Özgür Mungan'ın ve üyeliğine bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi Sn. M. Sait Tosyalı'nın atanmasına karar verilmiştir.

İç Kontrol

Şirketimizin İç Kontrol Bölümü'nün işlevi Yönetim Kurulu'na bağlı olarak çalışan ve iç kontrol prosedürleri esasında gerekli kontrol ve denetimi yapan iç kontrol uzmanı tarafından yürütülmekte olup, ayrıca Şirketimizin ilgili hesap dönemi süresince, Yapı Kredi Bankası İç Denetim bölümü ile Koç Holding Denetim grubu tarafından periyodik denetimler yapılmakta ve bulgular Üst Yönetim ile Yönetim Kurulu'na raporlanmaktadır.

İç Kontrol Departmanı'nın görev, yetki ve sorumlulukları aşağıda belirtilmiştir:

- Üst Yönetimi, önemli bulgular hakkında zamanında bilgilendirmek, denetim ve kontrol faaliyetleri süresince ortaya çıkan önemli olayları ve gerekli durumlarda Yönetim Kurulu'na raporlama yapmak,
- Faaliyet sonuçlarını değerlendirerek çeşitli kontrol sistemlerinin geliştirilmesini planlamak. Riskleri belirlemek, değerlendirmek ve yönetim seviyelerine raporlamak amacıyla çeşitli faaliyet ve işlemler üzerinde sürekli kontroller yaparak Şirketin genelindeki İç Kontrol Sistemi'nin etkinliğini önceden belirlenen kontrol noktaları bakımından değerlendirmek,
- Şirketin karşılaştığı temel riskleri (operasyonel ve piyasa riskleri) izlemek; kontrol edilen birimlerden gerekli açıklamaları talep etmek ve suiistimallerden ve hatalardan kaynaklanan zarar ve riskleri azaltmak amacıyla ilgili birimlere önerilerde bulunmak,
- Şirket faaliyetlerinin, mevzuata, iç yönetmeliklere, yönetim stratejilerine ve politikalarına uygun olarak yapılıp yapılmadığını kontrol etmek; Şirketin iç yönetmeliklerinin ve uygulamalarının geliştirilmesi hakkında görüş bildirmek,
- Kendi görev tanımı ve sorumlulukları doğrultusunda, iç kontrol fonksiyonunun etkinliği ve yeterliliğine yönelik kontrol çalışmaları yapmak,

- Yönetim Kurulu ve Üst Yönetim'in genel ve özel yetkilendirmesine dayanarak yükümlülüklerin yerine getirilmesini ve işlemlerin yapılışını kontrol etmek,
- Görevlerin fonksiyonel ayırımının yapılıp yapılmadığını; çift aşamalı çapraz kontrol ve imza usullerinin tesis edilip edilmediğini; ve belirli limitlerin üzerindeki işlemler için onay verme seviyeleri de dahil olmak üzere yetkilendirme ve sorumlulukların açıkça tanımlanıp tanımlanmadığını kontrol etmek,
- Bilgi sistemi ve yönetimine ilişkin faaliyet ve bu faaliyetlere ilişkin süreçlerin kontrollerini yapmak,
- Nakit para, menkul kıymetler ve benzeri finansal varlıkların erişimine, kullanımına ve güvenliğine yönelik işlem ve faaliyetlerle ilgili olarak üst yönetim tarafından belirlenen genel ve özel risk sınırlarına ve kurallara uyulup uyulmadığını incelemektir.

Şirketin İç Kontrol Bölümü, 2020 yılı içinde çalışmasını sürdürmüş olup, Şirket açısından kanun ve yönetmelikler ile prosedürlerine aykırılık teşkil edecek herhangi bir bulgu raporlanmamıştır. İç Kontrol bölümü bağımsızlığını koruyacak şekilde çalışması için gerekli çalışma şartları Şirket tarafından sağlanmaktadır. 2020 yılı içinde özel denetim veya kamu denetimi gerektirecek bir olay olmamıştır.

21 Şubat 2020 tarihli Yönetim Kurulu Kararı ile, Sermaye Piyasası Kurulu'nun VII-128.9 Bilgi Sistemleri Tebliği (Tebliğ) ile halka açık şirketler için getirilen yükümlülükler kapsamında ve Risk Yönetimi Komitesi'nin görüşleri çerçevesinde; Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Bilgi Güvenliği Politikasının kabul edilmesine karar verilmiştir. Şirket 2020 yılı içinde söz konusu politika kapsamındaki çalışmalarına devam etmiştir.

Mali raporlama sisteminden sağlanan bilgilerin bütünlüğü, tutarlılığı, güvenilirliği ve zamanında elde edilebilirliği yanında gerekli güvenliğin sağlanması yolunda rutin kontrollerin yanında haftalık, aylık ve yıllık gibi periyodik yapılan kontroller ile sağlanmakta olup, bu kontroller etkinliği ve kontrolü Risk Yönetimi Komitesi tarafından kontrol edilip denetlenmektedir. Bu konularda 31 Aralık 2020 itibarıyla olumsuz bir olaya rastlanmamış olup, iç kontrollerin etkinliği teyit edilmiştir.

Ekspertiz Rapor Özetleri

Kağıthane Ofis Park:

İstanbul ili, Kağıthane İlçesi, Merkez Mahallesi, 6 Pafta içerisindeki 14.235,30 m² yüzölçümlü, 9 Katlı A Blok, 10 Katlı B Blok, 9 Katlı C Blok, 10 Katlı D Blok'tan ibaret B.A.K. bina niteliğindeki 12648 no'lu parsel üzerinde yer alan B Blok, 7. normal katta konumlu, 32 bağımsız bölüm numaralı 540 m²'lik 1 adet ofise ait değerlendirme raporu 28.12.2020 tarihi itibarıyla Ekol Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanmıştır. Mevcut durumda ofis olarak kullanılmakta olan gayrimenkulün Pazar Yaklaşımı yöntemi ile hesaplanan nihai değeri 6.900.000 TL (KDV hariç) olarak takdir edilmiştir.

Levent Loft 2 (Bahçe):

İstanbul ili, Şişli ilçesi, Mecidiyeköy Mahallesi, 304 pafta, 1947 ada içerisindeki 1.759,63 m² yüzölçümlü, 90 no'lu parsel üzerinde "Kargir Bina" niteliğindeki ana gayrimenkulde yer alan 23 ve 43 no'lu bağımsız bölüm numaralı 2 adet konuta ait Ekol Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından 28.12.2020 tarihi itibarıyla hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporunda, söz konusu taşınmazların değeri Pazar Yaklaşımı yöntemi ile 4.615.000 TL (KDV hariç) olarak takdir edilmiştir.

Levent Loft 2 Bahçe'de konumlu söz konusu 2 adet dairenin toplam değerleri aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

Bağımsız Bölüm No	Kat No	Alan (m2)	Toplam Değer (TL)
23 No'lu Bağımsız Bölüm	5.Kat	90	2.475.000
43 No'lu Bağımsız Bölüm	10.Kat	75	2.140.000
Toplam		165	4.615.000

Ankara - Çankaya:

Konu taşınmaz Ankara ili, Çankaya ilçesi, Çankaya Mahallesi, 6049 ada, 10.264,32 m² yüzölçümlü 21 parsel no'lu parsel üzerinde kayıtlı olan 7 katlı betonarme AB blok ofis ve işyeri; 11 katlı betonarme C blok mesken; 11 katlı betonarme D blok mesken; 9 katlı betonarme E blok mesken; 5 katlı betonarme F blok ofis ve işyeri ile Arsası bünyesinde yer alan 12 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır.

Şirket 2019 yılı içinde söz konusu projede yer alan F Blok'taki kendi payına düşen kısmın satışını gerçekleştirmiştir. 31.12.2020 tarihi itibarıyla hazırlanan konsolide ve konsolide olmayan finansal raporlarda yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflanan Ankara Çankaya Projesi Ticari kısmının Ekol Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan 28.12.2020 tarihli ekspertiz raporunda Pazar Yaklaşımı yöntemi ile takdir edilmiş ve Şirket'in payına düşen tutarı 40.296.924 TL'dir. Şirket'in 31.12.2020 tarihi itibarıyla hazırlanan finansallarında stoklarda 2.956.583 TL maliyet bedeli ile yer alan Ankara Çankaya projesinine ait satılmayan konut kısmının söz konusu ekspertiz raporundaki tamamı Şirket'in payına düşen tutarı ise 3.420.000 TL olarak takdir edilmiştir.

Ankara Çankaya projesinde yer alan söz konusu 12 adet bağımsız bölümün Şirket'in payına düşen ve pazar yaklaşımı yöntemi ile takdir edilmiş değerleri aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

Bağımsız Bölüm No (*)	Blok Adı	Toplam Alan (m2)(**)	Yapı Kredi Koray GYO Hissesine Düşen Toplam Değeri (TL)
1 No'lu Bağımsız Bölüm	A-B	172	2.254.373,34
2 No'lu Bağımsız Bölüm	A-B	948	7.749.408,37
3 No'lu Bağımsız Bölüm	A-B	344	3.123.246,40
4 No'lu Bağımsız Bölüm	A-B	579	5.354.136,69
5 No'lu Bağımsız Bölüm	A-B	135	1.596.847,78
6 No'lu Bağımsız Bölüm	A-B	579	5.847.280,86
7 No'lu Bağımsız Bölüm	A-B	344	3.419.132,90
8 No'lu Bağımsız Bölüm	A-B	565	3.099.763,35
9 No'lu Bağımsız Bölüm	A-B	565	3.099.763,35
10 No'lu Bağımsız Bölüm	A-B	462	2.376.485,23
11 No'lu Bağımsız Bölüm	A-B	462	2.376.485,23
23 No'lu Bağımsız Bölüm	C	360	3.420.000,00
Toplam		5.515	43.716.923,51

(*) 23 No'lu Bağımsız Bölüm konut niteliğinde olup, geriye kalan tüm bağımsız bölümler ticari niteliğe sahiptir.

(**) Konut niteliğindeki 23 No'lu Bağımsız Bölümün tüm hissesi Yapı Kredi Koray GYO A.Ş.'ne ait olup Şirket'in söz konusu bölümde sahip olduğu alan 360 m²'dir. Ticari ünite niteliğindeki 11 bağımsız bölümde Şirket'in hisse oranı % 46,97 olup Şirket yaklaşık 2.421 m² ticari alana sahiptir.

Elit Residence:

Elit Residence içinde; İstanbul İli, Şişli İlçesi, Meşrutiyet Mahallesi, 1905 ada, 4.204,50 m² yüzölçümlü 48 no'lu parsel üzerinde kayıtlı olan "Kargir Apartman" nitelikli taşınmaz bünyesinde yer alan 30 ve 42 no'lu bağımsız bölümlerin 28.12.2020 tarihi itibarıyla Ekol Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından Pazar Yaklaşımı yöntemine göre hazırlanan gayrimenkul değerleme raporu ile takdir edilen değerleri toplam 10.200.000 TL (KDV hariç) olarak tespit edilmiştir.

Bağımsız 2 bölüme ait takdir edilen değer tablosu aşağıda yer almaktadır.

Bağımsız Bölüm No	Kat No	Alan (m2)	Toplam Değer (TL)
30 No'lu Bağımsız Bölüm	11.Kat	279	5.000.000
42 No'lu Bağımsız Bölüm	17.Kat	279	5.200.000
Toplam		558	10.200.000

Göktürk - Eyüpsultan (200 Ada 1 Parsel)

İstanbul İli, Eyüpsultan İlçesi, Göktürk Mah., 200 Ada içerisindeki 4.486,73 m² yüzölçümlü arsa vasıflı 1 no'lu parsel için Ekol Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından Pazar Yaklaşımı yöntemine göre hazırlanan 28 Aralık 2020 tarihli gayrimenkul değerleme raporunda takdir edilen toplam değer 39.000.000 TL'dir.

Portföyde Yer Alan Varlıklara İlişkin Bilgiler

1. Ankara Çankaya Projesi

Ankara Çankaya projesi; Ankara ili, Çankaya ilçesinde yapımına başlanmış konut ve ticari alan projesidir. Proje toplam 62 daire ve 11 ticari üniteden oluşmaktadır.

Ankara Çankaya Projesi'ne ilişkin davalara ait bilgiler finansal raporlarımızda yer almakta olup, bu davalarla ilgili gelişmeler Kamuyu Aydınlatma Platformu vasıtası ile yapılan Özel Durum Açıklamalarıyla duyurulmaktadır.

31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla, arsa sahipleriyle yapılan "Gayrimenkul Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığında İnşaat Yapım Sözleşmesi" uyarınca projenin tamamlanmış kısmına istinaden Şirket'in payı %46'ya ulaşarak ilgili pay paylaşımının tümü tamamlanmıştır.

31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla ticari ünitelerin tamamı kiraya verilmiş durumdadır. Ticari ünite kiracılarından bir tanesine ilişkin 2019 yılında başlatılmış olan tahliye davası raporlama tarihi sonrasında kiracının tahliyesi ile sonuçlanmış olup, söz konusu ticari ünite halihazırda kiraya verilmemiştir.

2. Ankara Ankara 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 Projesi ile ilgili kapanan davalar ve bu projeye ilişkin devam eden tüketici davalarına ilişkin bilgiler finansallarımızda yer almakta olup, bu davalarla ilgili gelişmeler Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda (KAP) Özel Durum Açıklamalarıyla paylaşılmaktadır.

Söz konusu açılan toplam tüketici dava sayısı onbeş iken, işbu raporun yayınlandığı tarih itibarıyla toplam on adet tüketici davasının Şirket lehine sonuçlanması ile, toplam tüketici dava sayısı beşe düşmüştür.

31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla, Ankara 7. Tüketici Mahkemesi'nde devam eden bir tüketici davasına ilişkin verilmiş olan teminat mektubu toplamı 1.000.000 TL'dir.

3. Elit Residence

İstanbul Şişli ilçesi 1905 ada ve 48 numaralı parsel üzerinde inşaat edilmiş olan 40 katlı Elit Plaza konut projesinde, Şirket tarafından satın alınan 30 numaralı bağımsız bölüm halihazırda kiraya verilmemiştir. Şirket tarafından sahip olunan diğer daire (42 numaralı bağımsız bölüm) ise Şirket tarafından ofis olarak kullanılmaktadır.

4. Levent Loft 2 Bahçe Daireleri

Levent Loft 2 Bahçe, İstanbul ili, Şişli ilçesinde 1.759,63 metrekare yüzölçümüne sahip, 90 no'lu parsel üzerinde yer alan Levent Loft Bahçe projesinde 2 adet bağımsız bölüm bulunmakta olup, halihazırda 2 adeti kiralanmış durumdadır.

5. Kağıthane Ofis Park

İstanbul ili, Kağıthane ilçesinde 6 pafta, 12648 parselde kayıtlı 14,235.30 m² yüzölçümüne sahip olan Kağıthane Ofis Park projesindeki B Blok, 7. katta yer alan 32 no'lu 1 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. Söz konusu bağımsız bölüm kiralanmış durumdadır.

6. Göktürk 157 Ada 12 parsel (Yeni 200 Ada 1 Parsel)

Şirket Yönetim Kurulu tarafından 30.01.2018 tarihinde, Koray Yapı Endüstrisi ve Ticaret A.Ş. ve Hüseyin Ayduk Esat Koray arasında 27 Mart 1998 tarihinde imzalanan Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmesi gereğince; İstanbul İli, Eyüpsultan İlçesi, Göktürk Mah., 157 Ada, 12 numaralı parselde (eski 1285 numaralı) bulunan yüzölçümü 6.857,89 m² olan ve 157 Ada, 13 numaralı parselde (eski 1286 numaralı) bulunan yüzölçümü 997,61 m² olan arsaların, Şirket tarafından, Hüseyin Ayduk Esat Koray'dan satın alınmasına, taraflar arasında 1998 yılında yapılan Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmesine istinaden belirtilen arsa bedelleri aynı yıl ödendiğinden, bu aşamada ilave bir bedel ödenmemesine; İstanbul İli, Eyüpsultan İlçesi, Göktürk Mah., 157 Ada, 14 numaralı parselde (eski 1283 numaralı) kayıtlı bulunan yüzölçümü 2.66,61 m² olan arsanın, Şirket tarafından, Koray Yapı Endüstrisi ve Ticaret A.Ş.'dan satın alınmasına, taraflar arasında 1998 yılında yapılan Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmesine istinaden arsa bedeli aynı yıl ödendiğinden, bu aşamada ilave bir bedel ödenmemesine karar verilmiştir. İstanbul İstanbul Projesi kapsamında Şirket tarafından verilen taahhüname gereği devralınacak 157 Ada 13 numaralı parsel ve 157 Ada 14 numaralı parsellerin tamamı (sırasıyla 998 m² ve 267 m²), 157 Ada 12 numaralı parselin ise ilgili merciler tarafından gerçekleştirilecek parsellasyon çalışması (18. madde uygulaması) sonrasında kesin yüzölçümü takdir edilecek olan bir kısmının, site maliklerine bedelsiz olarak devredilmesi hususu dikkate alınarak; Şirket'in devir alacağı ve site maliklerine devretmeyeceği yaklaşık 4.487 m² yüzölçümüne karşılık gelecek söz konusu parseller için ilk kez 31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla hazırlanan finansallarda geriye dönük olarak peşin ödenen giderler hesabı altında 578.145 TL tutarında, söz konusu arsa için verilen avans kayıt edilmiş olup, geçmiş yıl kar/zararı hesaplarında da aynı tutarda düzeltme yapılmıştır.

2 Şubat 2018 tarihi itibarıyla 157 Ada 12-13-14 parsellerin Şirket'e devri gerçekleşmiştir. Ayrıca; son durum itibarıyla ilgili merciler tarafından sonuçlandırılan parsellasyon uygulaması (18 madde uygulaması) sonrasında söz konusu parsellerin kayıtları, 200 Ada 1 parsel ve 200 Ada 2 parsel olarak güncellenmiştir. İlgili parsellasyon uygulamasına 200 Ada 1 parselin yüzölçümü 4.486,73 m² olarak tespit edilmiştir. 19 Mart 2018 tarihinde 4.486,73 m²'lik 200 Ada 1 parselin tüm hissesinin Şirket adına tapu tescili işlemi tamamlanmıştır. Şirket'in ilk kez 31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla hazırlanan finansallarında geriye dönük olarak peşin ödenen giderler hesabında muhasebeleştiği 578.145 TL tutarındaki arsa avansı ise raporlama tarihi itibarıyla stoklar hesabına sınıflanmıştır. 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla hazırlanan finansallarda söz konusu arsalar 1.425.097 TL bedelle stoklar hesabında yer almaktadır.

PORTFÖY SINIRLAMALARI KONTROLLERİ

31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla, 13 Haziran 2013 tarih ve 28676 sayılı Resmi Gazete’de yayınlanan Seri II, 14.1 no’lu “Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği”nin 16. Maddesi uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğinde olup 28 Mayıs 2013 tarihinde 28660 sayılı Resmi Gazete’de yayınlanan Seri: III, No: 48.1 sayılı “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği” ve 9 Ekim 2020 tarihinde 31269 sayılı Resmi Gazete’de yayınlanan Seri: III, No: 48.1.e sayılı “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliği” nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır.

	Konsolide Olmayan (Bireysel) Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	İlgili Düzenleme	31 Aralık 2020 (TL)	31 Aralık 2019 (TL)
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(b)	22.156.757	23.232.142
B	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, Gayrimenkul Yatırım Fonu Katılma Payları ve sermayesine %100 oranında iştirak ettikleri 28 inci maddenin birinci fıkrasının (ç) bendi kapsamındaki şirketler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(a)	62.409.424	61.735.182
C	İştirakler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(b)	205.341	205.341
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 23/(f)	285.026	-
	Diğer Varlıklar		2.984.702	3.441.191
D	Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 3/(p)	88.041.250	88.613.856
E	Finansal Borçlar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 31	-	-
F	Diğer Finansal Yükümlülükler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 31	-	-
G	Finansal Kiralama Borçları	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 31	-	-
H	İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 23/(f)	-	-
İ	Özkaynaklar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 31	80.353.804	79.087.378
	Diğer Kaynaklar		7.687.446	9.526.478
D	Toplam Kaynaklar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 3/(p)	88.041.250	88.613.856
	Konsolide Olmayan (Bireysel) Diğer Finansal Bilgiler	İlgili Düzenleme	31 Aralık 2020 (TL)	31 Aralık 2019 (TL)
A1	Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 yıllık Gayrimenkul Ödemeleri İçin Tutulan Kısmı	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(b)	-	-
A2	Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat /Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat/Katılma Hesabı	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(b)	8.244.381	8.206.656
A3	Yabancı Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(d)	-	-
B1	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(d)	-	-
B2	Atıl Tutulan Arsa/Araziler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(c)	-	-
C1	Yabancı İştirakler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(d)	-	-
C2	İşletmeci Şirkete İştirak	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.28/1(a)	205.341	205.341
J	Gayrinakdi Krediler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 31	1.000.000	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)	8.035.359	7.108.779

Portföy Sınırlamaları	İlgili Düzenleme	Hesaplama	Asgari/ Azami Oran	31 Aralık 2020 (TL)	31 Aralık 2019 (TL)	
1	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 22/(e)	K/D	Azami %10	0,00%	0,00%
2	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, Gayrimenkul Yatırım Fonu Katılma Payları ve sermayesine %100 oranında iştirak Ettikleri 28. İnci maddenin birinci fıkrasının (ç) bendi kapsamındaki şirketler.	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(a),(b)	(B+A1)/D	Asgari %51	70,89%	69,67%
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(b)	(A+C- A1)/D	Azami %49	25,40%	26,45%
4	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(d)	(A3+B1+C 1)/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	İşletmecii Şirkete İştirak	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.28/1(a)	C2/D	Azami %10	0,23%	0,23%
7	Borçlanma Sınırı	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 31	(E+F+G+H +J)/İ	Azami %500	1,24%	1,26%
8	Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat/Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat/Katılma Hesabı	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(b)	(A2-A1)/D	Azami %10	9,36%	9,26%
9	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 22/(l)	L/D	Azami %10	9,13%	8,02%

Ortaklık Tarafından Belirtilmesi Gerekli Görülen Diğer Hususlar

- Şirketimize 2020 yılı içinde herhangi bir uyarı, ihtar veya idari para cezası verilmemiştir.
- Teknik Yapı Denetim Limited tarafından 2010 yılında 2010/ 323 E. sayılı dosya üzerinden, 15. Asliye Hukuk Ticaret Mahkemesi'nde denetim sözleşmesinin feshi nedeniyle aleyhimize açılan 3.174.109,97 TL tutarındaki tazminat davasına yönelik olarak ortaya çıkan gelişmeler özel durum açıklamaları ile duyurulmaktadır. 23 Şubat 2017 tarihinde görülen duruşmada, İstanbul 3. Asliye Ticaret Mahkemesi (Kapatılan İstanbul 44. Asliye Ticaret Mahkemesi); kararın taraflara tebliğinden itibaren 2 haftalık süre içinde yargıtay yolu açık olmak üzere; davanın Şirketimiz lehine reddine karar vermiştir. Teknik Yapı Denetim Limited Şirketi, Şirketimiz lehine verilen davanın reddi yönündeki kararı temyiz etmiştir. Yargıtay 23. Hukuk Dairesi tarafından söz konusu Daire'de görülecek davanın tarihi 17 Mart 2020 olarak belirlenmiş olup, ilgili tebliğat Şirket'e 22 Ocak 2020 tarihinde yapılmıştır. 17 Mart 2020 tarihinde Yargıtay'da görülen duruşmaya Davacı taraf katılmamış olup, Yargıtay 23. Hukuk Dairesi tarafından duruşmanın ertelenmesi kararı alınmıştır. 30 Haziran 2020 tarihinde görülen murafaa duruşmasında Yargıtay 23. Hukuk Dairesi, karşı tarafın temyiz itirazlarının yerinde görülmediğini belirterek, Yerel Mahkeme'nin Şirketimiz lehine verdiği kararı, tebliğini takip eden 15 gün içerisinde Yargıtay nezdinde karar düzeltme yolunu açık bırakarak onamıştır. Teknik Yapı Denetim Limited tarafından karar düzeltme yoluna başvurulmuş ancak geline aşamada Yargıtay 23. Hukuk Dairesi'nin karşı tarafın karar düzeltme isteminin reddine karar vermiş böylece, Dava Şirketimiz lehine kesinleşmiştir.
- Şirketimizin 2020 yılı hesap dönemine ilişkin finansal raporlarının denetlenmesi ve ilgili düzenlemeler kapsamındaki diğer faaliyetleri yürütmek üzere PwC Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.'nin bağımsız denetim kuruluşu olarak seçilmesine ilişkin Şirketimiz Genel Kurul kararı, İstanbul Ticaret Sicil Müdürlüğü tarafından 17.04.2020 tarihinde tescil edilmiş ve 21.04.2020 tarih, 10063 sayılı Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi'nde yayınlanmıştır.

- Tüm dünyayı etkisi altına alan COVID-19 salgınından dolayı, gerek Grup'un içinde bulunduğu sektörde gerekse genel ekonomik aktivitede yaşanan gelişmeler/yavaşlamalar paralelinde Grup'un operasyonlarında aksamalar yaşanabilmektedir. Bu kapsamda Koronavirüs kaynaklı olarak Grup'un Ankara Çankaya Projesindeki bazı kiracılar faaliyetlerine Mart, Nisan ve Mayıs aylarında ara vermiş olup, sektör uygulamalarına paralel olarak kapalı kaldıkları bu dönemde Grup tarafından kira alınmamıştır. 1 Haziran 2020 tarihinden itibaren faaliyetlerine tekrar başlayan kiracıların faaliyetlerinde önemli ölçüde düşüş gözlemlendiğinden, bazı kiracılardan gelen talepler ve sektör uygulamaları dikkate alınarak 1 Haziran 2020 tarihinden itibaren 3 - 7 aylık sürelerde geçerli olmak üzere %20 - %35 arasında değişen oranlarda indirim yapılmasına karar verilmiştir. Söz konusu indirimler sonrasında, KDV hariç olarak ekspertiz kira değeri yıllık toplam 1.603.947 TL, fiili kira tutarı yıl içindeki kira artışlarıyla birlikte yıllık toplam 1.678.012 TL olan gayrimenkullerden kira alınamayan dönemler de dahil olmak üzere 2020 yılı içinde tahsil edilemeyen toplam kira tutarı 564.956 TL olarak gerçekleşmiştir. Bu süreçte, COVID-19'un Grup'un faaliyetlerine ve finansal durumuna olası etkilerini mümkün olan en az seviyeye indirmek için gerekli aksiyonlar Grup yönetimi tarafından alınmıştır. Salgının yayılmasını engellemeye yönelik kısıtlamaların azalması ile birlikte, bilanço tarihi itibarıyla Grup faaliyetleri kesintisiz devam etmektedir. COVID-19 etkisinin gerek dünyada gerekse Türkiye'de ne kadar süre ile devam edeceği, ne kadar yayılabileceği henüz net olarak tahmin edilememekte olup; etkilerin şiddeti ve süresi netleştikçe orta ve uzun vade için daha belirgin ve sağlıklı bir değerlendirme yapma imkanı söz konusu olabilecektir. Bununla birlikte, 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla konsolide finansal tabloların hazırlanırken salgınının olası etkileri değerlendirilmiş ve konsolide finansal tabloların hazırlanmasında kullanılan tahmin ve varsayımlar gözden geçirilmiştir. Grup bu kapsamda, 31 Aralık 2020 tarihi itibarıyla konsolide finansal tablolarında meydana gelebilecek muhtemel değer düşüklüklerini test etmiş ve herhangi bir değer düşüklüğü tespit edilmemiştir.
- Yönetim Kurulu tarafından, 9 Şubat 2021 tarihinde Ankara ili, Çankaya ilçesi, Çankaya/Kavaklıdere Mahallesi, İnan Caddesi, 6049 Ada, 21 Parselde yer alan Ankara-Çankaya projesinden; 28.12.2020 tarihli ekspertiz değeri KDV hariç 3.420.000 TL olan C Blok 23 no'lu bağımsız bölümün, satış bedelinin 1.100.000 TL'si peşin, kalan bedeli ise takip eden on ay içerisinde taksitler halinde tahsil edilmek üzere KDV hariç 3.474.576 TL bedelle satılmasına karar verilmiştir.

Ortaklık Hisse Senedi Performansına İlişkin Bilgiler

Şirketimiz'in payları, Pay Piyasası'nda Ana Pazar'da sürekli müzayede sistemine göre işlem görmektedir. Yapı Kredi Koray GYO'nun hisse performansı BIST100 ve XGMYO (Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Endeksi) endeksleriyle karşılaştırmalı olarak aşağıda yer alan grafikte gösterilmektedir. 31 Aralık 2020 itibarıyla BIST Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Endeksi (XGMYO) 647,34; BIST 100 Endeksi ise 1.476,72 seviyesindedir.

Yapı Kredi Koray GYO A.Ş. hissesine (YKGYO) ait yıl sonu itibarıyla gerçekleşen fiyat bilgisi:

YKGYO (BIST-100)-TL	31.12.2020	31.12.2019
Dönem Sonu Hisse Senedi Fiyatı	4,45	2,42
Gün İçi Ağırlıklı Ortalama Fiyatı	4,44	2,43

Yapı Kredi Koray GYO A.Ş. hissesine (YKGYO) ait 2020 yılına ait her çeyrek dönem içinde gerçekleşen en yüksek ve en düşük fiyat bilgisi:

YKGYO (BIST-100)-TL**1Ç20****2Ç20****3Ç20****4Ç20****En Yüksek**

4,34

4,68

4,93

5,09

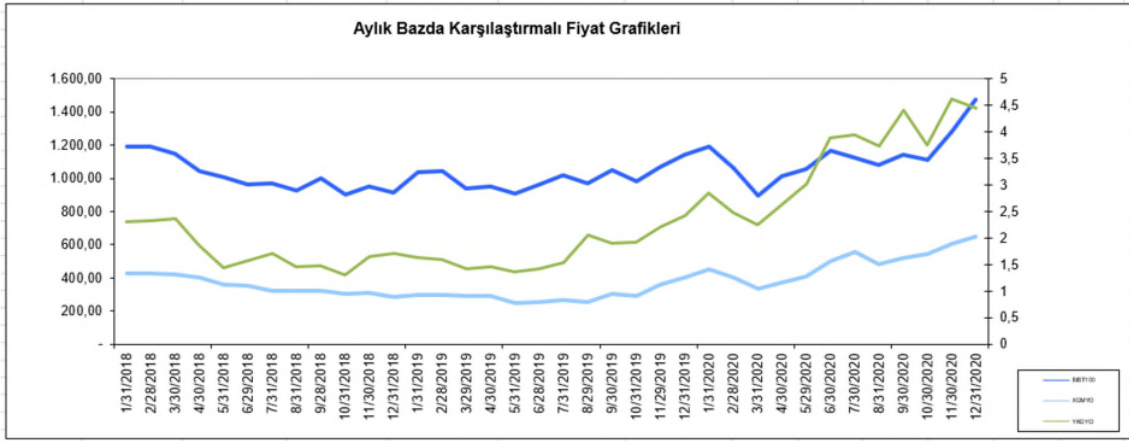
En Düşük

1,52

2,07

3,34

3,72



Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Beyanı

Sermaye Piyasası Kurulu (“SPK”) tarafından kamuya ilk olarak Temmuz 2003’de açıklanan “Kurumsal Yönetim İlkeleri” Şirketimiz tarafından benimsenmekte ve bu ilkeler büyük oranda uygulanmaktadır. 2020 yılında yürürlükte bulunan II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği (Tebliğ) kapsamında zorunlu olan tüm ilkelere tam olarak uyulurken, zorunlu olmayan ilkelerin de büyük çoğunluğuna uyum sağlanmıştır. Zorunlu olmayan Kurumsal Yönetim İlkelerine de tam uyum amaçlanmakla ve bu konuda azami çaba gösterilmekle birlikte, ilkelerin bir kısmında uygulamada yaşanan zorluklar, bazı ilkelere uyum konusunda gerek ülkemizde gerekse uluslararası platformda devam eden tartışmalar, bazı ilkelerin ise piyasanın ve Şirket’in mevcut yapısı ile tam örtüşmemesi gibi nedenlerle tam uyum henüz sağlanamamıştır. Henüz uygulamaya konulmamış olan ilkeler üzerinde çalışılmakta olup; Şirketimizin etkin yönetimine katkı sağlayacak şekilde idari, hukuki ve teknik alt yapı çalışmalarının incelenmesi sonrasında uygulamaya geçilmesi değerlendirilebilecektir.

Kurumsal Yönetim İlkelerinden, uygulaması zorunlu olmayan aşağıda belirtilen ilkelere henüz tam uyum sağlanamamakla beraber, söz konusu ilkelere uyulmamasından kaynaklanan çıkar çatışması bulunmamaktadır.

1.5.2 numaralı ilkeye ilişkin olarak; azlık hakları, Esas Sözleşme ile sermayenin yirmide birinden daha düşük bir orana sahip olanlara tanınmamış olup, genel uygulamalara paralel olarak azınlığa düzenlemelerdeki genel hükümler çerçevesinde haklar sağlanmıştır. Yatırımcılardan da bu konuda herhangi bir talep gelmemiş olup, genel en iyi uygulama örnekleri takip edilmekte, yakın zamanda bu konuda bir değişikliğe gidilmesi ise öngörülmektedir.

1.7.1 numaralı ilkeye ilişkin olarak, Esas Sözleşmemizin 13.maddesinde payların devir esasları düzenlenmiş olup, borsada işlem görmeyen nama yazılı payların devrine ilişkin kısıt getirilmiş olmakla birlikte, borsada işlem gören B grubu pay sahiplerinin paylarını serbestçe devretmesini zorlaştıran uygulamalar veya pay devrini kısıtlayan hükümler mevcut değildir. Mevcut kısıtlamalar halka kapalı imtiyazlı payların devrine yönelik olduğundan, gelecekte bir değişiklik öngörülmektedir.

2.1.4 numaralı ilkeye ilişkin olarak; Şirket’in Türkçe kurumsal internet sitesindeki bilgilerin büyük çoğunluğu İngilizce olarak sunulmakla beraber bilgilerin tamamı yabancı bir dilde sunulmamaktadır. Ancak önümüzdeki dönemlerde sitenin İngilizce sunulan kısmının Türkçe kısmı ile aynı içeriğe getirilmesi için çalışmalar yapılacaktır.

3.3.1 numaralı ilkeye ilişkin olarak; Şirket çalışanlarına fırsat eşitliği sunmaktadır ve Şirket’in Etik Davranış Kurallarında, Şirket ile Çalışan İlişkileri kısmında fırsat eşitliğini sağlamaya yönelik temel prensibi yer almaktadır. Ancak, Şirket’in İnsan Kaynaklarına yönelik hazırlanan iç yönetmeliğinde, kilit yöneticiler için bir halefiyet programı bulunmamaktadır. Uygulama birliğinin sağlanması amacı ile Koray Grubu ve Koç Topluluğu Atama Prosedürleri dikkate alınmaktadır.

3.3.3 numaralı ilkeye ilişkin olarak; Şirket’in İnsan Kaynaklarına yönelik hazırlanan iç yönetmeliğinde Eğitim ve Gelişim kısmı altında genel bilgi yer almaktadır. Çalışan talepleri doğrultusunda personelin talep edilen eğitimlere katılması sağlanmaktadır.

3.4.1 numaralı ilkeye ilişkin olarak; müşteri memnuniyetine yönelik sistematik bir ölçüm sistemi olmamakla beraber, müşteri memnuniyetinin sağlanması Şirket’in öncelikli hedeflerindedir.

4.3.9 numaralı ilkeye ilişkin olarak; Yönetim Kurulumuz nezdinde bilgi birikimi, tecrübe ve görüş açısı bakımından çeşitliliğin sağlanmasının Şirket’in faaliyetlerine ve Yönetim Kurulu’nun etkin çalışmasına olumlu katkı sağlayacağı düşünülmekle beraber, mevcut yönetim kurulumuda kadın üye bulunmamaktadır. Yönetim Kurulu’nda asgari kadın üye oranı için bir politika belirlenmemiş olup; konuya ilişkin politika geliştirilmesi bu aşamada gündemde olmamakla birlikte, uygun aday sayısının artmasıyla birlikte izleyen yıllarda değerlendirilebilecektir.

4.4.1 numaralı ilkeye ilişkin olarak; 2020 yılında Covid-19 salgını nedeniyle fiziki yönetim kurulu toplantısı sadece bir defa yapılabilmiş, ayrıca Yönetim Kurulunca herhangi bir karar alınmaksızın üç defa stratejik konuları değerlendirmek için görüşmeler yapılmıştır. Söz konusu fiziki toplantıya Yönetim Kurulu üyelerinin %67'si iştirak etmiştir. 2020 yılı içinde yapılan fiziki toplantıda alınan karar haricinde, Yönetim Kurulu kararlarının tamamı elden dolaştırma usulüyle alınmıştır. Bununla birlikte, yönetim kurulu üyeleri şirketin performansı ve gelişmelerle ilgili olarak düzenli olarak bilgilendirilmişlerdir.

4.4.2 numaralı ilkeye ilişkin olarak; bu yönde bir tanımlama bulunmayıp, yönetim kurulu üyelerine bilgilerin sunulma zamanı, yönetim kurulu gündemindeki konu ve süreç dikkate alarak belirlenmekte ve makul bir süre öncesinde üyeler bilgilendirilmektedir. Yönetim kurulunun etkin çalışmaları da dikkate alınarak yakın zamanda bu konuda bir tanımlama yapılmasına ihtiyaç görülmemektedir.

4.4.5 numaralı ilkeye ilişkin olarak; Yönetim Kurulu toplantılarının ne şekilde yapılacağı konusunda Şirketimizde uzun yıllardır tutarlı bir biçimde sürdürülen süreçler bulunmakla birlikte, bu konuya özgü yazılı bir şirket içi düzenleme bulunmamaktadır. Yönetim kurulunun etkin çalışmaları da dikkate alınarak, yakın zamanda bu konuda bir iç düzenleme yapılmasına ihtiyaç görülmemektedir.

4.4.7 numaralı ilkeye ilişkin olarak, Yönetim Kurulu üyelerinin iş deneyimleri ve sektörel tecrübelerinin Yönetim Kurulu'na önemli katkısı dolayısıyla Şirket dışında başka görevler alması sınırlandırılmamıştır. Faaliyet raporumuzda yönetim kurulu üyelerimizin özgeçmişlerine yer verilmiştir. Yönetim kurulunun etkin çalışmaları da dikkate alınarak, kurumsal yönetim açısından herhangi bir olumsuz durum oluşturmadığı değerlendirilen mevcut uygulamada kısa vadede bir değişiklik öngörülmemektedir.

4.5.5 numaralı ilkeye ilişkin olarak; komitelerde görevlendirme Yönetim Kurulu Üyeleri'mizin bilgi birikimi ve deneyimleri dikkate alınarak, ilgili düzenlemeler doğrultusunda yapılmakta, bazı Yönetim Kurulu Üyeleri birden fazla komitede görevlendirilmektedir. Birden fazla komitede görev alan üyeler, ilişkili konularda görev yapan komiteler arası iletişimi sağlamakta ve iş birliği imkânlarını artırmaktadır. Yönetim Kurulu üyelerinin bilgi birikimi ve tecrübelerinin de katkısıyla verimli çalışmaları dikkate alınarak, mevcut komite yapısı etkin değerlendirilmekte; yakın zamanda bir değişiklik ihtiyacı öngörülmemektedir.

4.6.1 numaralı ilkeye ilişkin olarak; idari sorumluluğu bulunanların performans değerlendirmesi ve ödüllendirme yapılmakla birlikte yönetim kurulu seviyesinde bu konuda özel bir çalışma yürütülmemiştir. Konuyla ilgili en iyi uygulamalar araştırılmakta olup, orta vadede uygulamaya alınması değerlendirilebilecektir.

4.6.5 numaralı ilkeye ilişkin olarak; Olağan Genel Kurul'da ve finansal tablo dipnotlarımızda Yönetim Kurulu üyelerine ve idari sorumluluğu bulunan yöneticilere yapılan ödemeler genel uygulamalara paralel şekilde toplu olarak kamuya açıklanmaktadır. Kişisel bilgilerin gizliliği açısından önemli görülen konu hakkında piyasa uygulamaları yakından izlenmekte olup, yaygın uygulamaya paralel hareket edilmesi öngörülmektedir.

SPK'nın 10.01.2019 tarih ve 2/49 sayılı Kararı uyarınca hazırlanan ve Şirketimiz Yönetim Kurulu tarafından onaylanan 2020 yılı Kurumsal Yönetim Uyum Raporu (URF) ve Kurumsal Yönetim Bilgi Formu (KYBF) işbu faaliyet raporunun ekinde yer almakta olup, ilgili dokümanlara Kamuyu Aydınlatma Platformu'ndaki Şirketimiz kurumsal yönetim sayfasından da ulaşılabilir (<https://www.kap.org.tr/tr/cgif/4028e4a240f2ef4c0141176f57ca04a5>).

YAPI KREDİ KORAY A.Ş. 2020 KURUMSAL YÖNETİM İLKELERİNE UYUM RAPORU

I. KURUMSAL YÖNETİM UYUM RAPORU (URF)

	Evet	Kısmen	Hayır	Muaf	İlgisiz	Açıklama
1.1. PAY SAHİPLİĞİ HAKLARININ KULLANIMININ KOLAYLAŞTIRILMASI						
1.1.2 - Pay sahipliği haklarının kullanımını etkileyebilecek nitelikteki bilgi ve açıklamalar güncel olarak ortaklığın kurumsal internet sitesinde yatırımcıların kullanımına sunulmaktadır.	X					
1.2. BİLGİ ALMA VE İNCELEME HAKKI						
1.2.1 - Şirket yönetimi özel denetim yapılmasını zorlaştırıcı işlem yapmaktan kaçınmıştır.	X					
1.3. GENEL KURUL						
1.3.2- Şirket, Genel Kurul gündeminin açık şekilde ifade edilmesini ve her teklifin ayrı bir başlık altında verilmiş olmasını temin etmiştir.	X					
1.3.7-İmtiyazlı bir şekilde ortaklık bilgilerine ulaşma imkânı olan kişiler, kendileri adına ortaklığın faaliyet konusu kapsamında yaptıkları işlemler hakkında genel kurulda bilgi verilmesini teminen gündeme eklenmek üzere yönetim kurulunu bilgilendirmiştir.					X	Bu şekilde bir işlem bildirim söz konusu olmamıştır.
1.3.8 - Gündemde özellik arz eden konularla ilgili yönetim kurulu üyeleri, ilgili diğer kişiler, finansal tabloların hazırlanmasında sorumluluğu bulunan yetkililer ve denetçiler, genel kurul toplantısında hazır bulunmuştur.	X					
1.3.10-Genel kurul gündeminde, tüm bağışların ve yardımların tutarları ve bunlardan yararlananlara ayrı bir maddede yer verilmiştir.	x					Genel kurul gündeminde bağışlar hakkında ayrı bir madde yer almıştır. Yapılan herhangi bir bağış ya da yardım bulunmamakta olup, genel kurul bilgilendirme dokümanında bu hususa değinilmiştir.
1.3.11 - Genel Kurul toplantısı söz hakkı olmaksızın menfaat sahipleri ve medya dahil kamuya açık olarak yapılmıştır.	X					
1.4. OY HAKKI						
1.4.1-Pay sahiplerinin oy haklarını kullanmalarını zorlaştırıcı herhangi bir kısıtlama ve uygulama bulunmamaktadır.	X					
1.4.2 Şirketin imtiyazlı oy hakkına sahip payı bulunmamaktadır.	x					
1.4.3-Şirket, beraberinde hakimiyet ilişkisini de getiren karşılıklı iştirak ilişkisi içerisinde bulunduğu herhangi bir ortaklığın Genel Kurulu'nda oy haklarını kullanmamıştır.					X	Yapı Kredi Koray GYO A.Ş'nin beraberinde hâkimiyet ilişkisini de getiren karşılıklı iştirak ilişkisi bulunmamaktadır.
1.5. AZLIK HAKLARI						
1.5.1 Şirket azlık haklarının kullanılmasına azami özen göstermiştir.	X					
1.5.2-Azlık hakları esas sözleşme ile sermayenin yirmide birinden daha düşük bir orana sahip olanlara da tanınmış ve azlık haklarının kapsamı esas sözleşmede düzenlenerek genişletilmiştir.			X			Azlık hakları esas sözleşme ile sermayenin yirmide birinden daha düşük bir orana sahip olanlara tanınmamış olup, genel uygulamalara paralel olarak azınlığa düzenlemelerdeki genel hükümler çerçevesinde haklar sağlanmıştır. Yatırımcılardan da bu konuda herhangi bir talep gelmemiş olup, genel en iyi uygulama örnekleri takip edilmekte, yakın zamanda bu konuda bir değişikliğe gidilmesi ise öngörülmemektedir.
1.6. KAR PAYI HAKKI						
1.6.1 Genel kurul tarafından onaylanan kar dağıtım politikası ortaklığın kurumsal internet sitesinde kamuya açıklanmıştır.	X					

	Evet	Kısmen	Hayır	Muaf	İlgisiz	Açıklama
1.6.2-Kar dağıtım politikası, pay sahiplerinin ortaklığın gelecek dönemlerde elde edeceği karın dağıtım usul ve esaslarını öngörebilmesine imkan verecek açıklıkta asgari bilgileri içermektedir.	X					
1.6.3- Kâr dağıtmama nedenleri ve dağıtılmayan kârın kullanım şekli ilgili gündem maddesinde belirtilmiştir.	X					
1.6.4 - Yönetim kurulu, kâr dağıtım politikasında pay sahiplerinin menfaatleri ile ortaklık menfaati arasında denge sağlanıp sağlanmadığını gözden geçirmiştir.	X					
1.7. PAYLARIN DEVRİ						
1.7.1 Payların devredilmesini zorlaştırıcı herhangi bir kısıtlama bulunmamaktadır.		X				Esas Sözleşmemizin 13.maddesinde payların devir esasları düzenlenmiş olup, borsada işlem görmeyen nama yazılı payların devrine ilişkin kısıt getirilmiş olmakla birlikte, borsada işlem gören B grubu pay sahiplerinin paylarını serbestçe devretmesini zorlaştırıcı uygulamalar veya pay devrini kısıtlayan hükümler mevcut değildir. Mevcut kısıtlamalar halka kapalı imtiyazlı payların devrine yönelik olduğundan, gelecekte bir değişiklik öngörülmektedir
2.1. KURUMSAL İNTERNET SİTESİ						
2.1.1.-Şirketin kurumsal internet sitesi, 2.1.1 numaralı kurumsal yönetim ilkesinde yer alan tüm öğeleri içermektedir.	X					
2.1.2-Pay sahipliği yapısı (çıkarılmış sermayenin %5'inden fazlasına sahip gerçek kişi pay sahiplerinin adları, imtiyazları, pay adedi ve oranı) kurumsal internet sitesinde en az 6 ayda bir güncellenmektedir.	X					
2.1.4-Şirketin kurumsal internet sitesindeki bilgiler Türkçe ile tamamen aynı içerikte olacak şekilde ihtiyaca göre seçilen yabancı dillerde de hazırlanmıştır.		X				Türkçe kısımda yer alan bilgilerin büyük çoğunluğu İngilizce olarak da sunulmaktadır. Ancak önümüzdeki dönemlerde sitenin İngilizce sunulan kısmının Türkçe kısmı ile aynı içeriğe getirilmesi için çalışmalar yapılacaktır.
2.2. FAALİYET RAPORU						
2.2.1-Yönetim kurulu, yıllık faaliyet raporunun şirket faaliyetlerini tam ve doğru şekilde yansıttığını temin etmektedir.	X					
2.2.2 Yıllık faaliyet raporu, 2.2.2 numaralı ilke de yer alan tüm unsurları içermektedir.	X					Şirketin yatırım danışmanlığı ve derecelendirme gibi konularda hizmet aldığı herhangi bir kuruluş bulunmadığı için bu tarz kuruluşlar ile halihazırda yaşanan herhangi bir çıkar çatışma söz konusu değildir. Bu nedenle faaliyet raporunda bu konularda açıklama yer almamaktadır.
3.1. MENFAAT SAHİPLERİNE İLİŞKİN ŞİRKET POLİTİKASI						
3.1.1- Menfaat sahiplerinin hakları ilgili düzenlemeler, sözleşmeler ve iyi niyet kuralları çerçevesinde korunmaktadır.	X					
3.1.3-Menfaat sahiplerinin haklarıyla ilgili politika ve prosedürler şirketin kurumsal internet sitesinde yayımlanmaktadır.	X					
3.1.4 - Menfaat sahiplerinin, mevzuata aykırı ve etik açıdan uygun olmayan işlemleri bildirmesi için gerekli mekanizmalar oluşturulmuştur.	X					
3.1.5-Şirket, menfaat sahipleri arasındaki çıkar çatışmalarını dengeli bir şekilde ele almaktadır.	X					
3.2. MENFAAT SAHİPLERİNİN ŞİRKET YÖNETİMİNE KATILIMININ DESTEKLENMESİ						
3.2.1- Çalışanların yönetime katılımı, esas sözleşme veya şirket içi yönetmeliklerle düzenlenmiştir.	X					

	Evet	Kısmen	Hayır	Muaf	İlgisiz	Açıklama
3.2.2-Menfaat sahipleri bakımından sonuç doğuran önemli kararlarda menfaat sahiplerinin görüşlerini almak üzere anket / konsültasyon gibi yöntemler uygulanmıştır.					x	
3.3. ŞİRKETİN İNSAN KAYNAKLARI POLİTİKASI						
3.3.1-Şirket fırsat eşitliği sağlayan bir istihdam politikası ve tüm kilit yönetici pozisyonları için bir halefiyet planlaması benimsemiştir.		x				Şirket çalışanlarına fırsat eşitliği sunmaktadır ve Şirket'in Etik Davranış Kurallarında, Şirket ile Çalışan İlişkileri kısmında fırsat eşitliğini sağlamaya yönelik temel prensibi yer almaktadır. Ancak, İnsan Kaynaklarına yönelik hazırlanan iç yönetmeliğinde kilit yöneticiler için bir halefiyet programı bulunmamaktadır. Uygulama birliğinin sağlanması amacı ile Koray Grubu ve Koç Topluluğu Atama Prosedürleri dikkate alınmaktadır.
3.3.2 Personel alımına ilişkin ölçütler yazılı olarak belirlenmiştir.	X					
3.3.3-Şirketin bir İnsan Kaynakları Gelişim Politikası bulunmaktadır ve bu kapsamda çalışanlar için eğitimler düzenlemektedir.		x				Şirket'in İnsan Kaynaklarına yönelik hazırlanan iç yönetmeliğinde Eğitim ve Gelişim kısmı altında genel bilgi yer almaktadır. Çalışan talepleri doğrultusunda personelin talep edilen eğitimlere katılması sağlanmaktadır.
3.3.4-Şirketin finansal durumu, ücretlendirme, kariyer planlaması, eğitim ve sağlık gibi konularda çalışanların bilgilendirilmesine yönelik toplantılar düzenlenmiştir.	X					
3.3.5 - Çalışanları etkileyebilecek kararlar kendilerine ve çalışan temsilcilerine bildirilmiştir. Bu konularda ilgili sendikaların da görüşü alınmıştır.	X					Çalışanları etkileyebilecek kararlar kendilerine bildirilmektedir. Şirketimiz yasal mevzuat çerçevesinde sendikali iş kolu olmayıp, çalışanlarla toplu sözleşme yapılmadığından bu bağlamda şirket içinde Sendika İş Yeri Temsilcileri bulunmamaktadır.
3.3.6 - Görev tanımları ve performans kriterleri tüm çalışanlar için ayrıntılı olarak hazırlanarak çalışanlara duyurulmuş ve ücretlendirme kararlarında kullanılmıştır.	X					
3.3.7 - Çalışanlar arasında ayrımcılık yapılmasını önlemek ve çalışanları şirket içi fiziksel, ruhsal ve duygusal açıdan kötü muamelelere karşı korumaya yönelik prosedürler, eğitimler, farkındalığı artırma, hedefler, izleme, şikâyet mekanizmaları gibi önlemler alınmıştır.	X					
3.3.8-Şirket, dernek kurma özgürlüğünü ve toplu iş sözleşmesi hakkının etkin bir biçimde tanınmasını desteklemektedir.					x	Şirketimiz yasal mevzuat çerçevesinde sendikali iş kolu olmayıp, çalışanlarla toplu sözleşme yapılmadığından bu bağlamda şirket içinde Sendika İş Yeri Temsilcileri bulunmamaktadır. Diğer yandan, bahsi geçen konularda engelleyici bir düzenleme bulunmamaktadır.
3.3.9 Çalışanlar için güvenli bir çalışma ortamı sağlanmaktadır.	x					
3.4. MÜŞTERİLER VE TEDARİKÇİLERLE İLİŞKİLER						
3.4.1-Şirket, müşteri memnuniyetini ölçmüştür ve koşulsuz müşteri memnuniyeti anlayışıyla faaliyet göstermiştir.		x				Müşteri memnuniyetine yönelik sistematik bir ölçüm sistemi olmamakla beraber, müşteri memnuniyetinin sağlanması Şirketin öncelikli hedeflerindedir.
3.4.2- Müşterinin satın aldığı mal ve hizmete ilişkin taleplerinin işleme konulmasında gecikme olduğunda bu durum müşterilere bildirilmektedir.	x					
3.4.3 Şirket mal ve hizmetlerle ilgili kalite standartlarına bağlıdır.	x					
3.4.4-Şirket, müşteri ve tedarikçilerin ticari sır kapsamındaki hassas bilgilerinin gizliliğini korumaya yönelik kontrollere sahiptir.	x					
3.5. ETİK KURALLAR VE SOSYAL SORUMLULUK						
3.5.1-Yönetim kurulu Etik Davranış Kuralları'nı belirleyerek şirketin kurumsal internet sitesinde yayımlamıştır.	X					

	Evet	Kısmen	Hayır	Muaf	İlgisiz	Açıklama
3.5.2- Ortaklık, sosyal sorumluluk konusunda duyarlıdır. Yolsuzluk ve rüşvetin önlenmesine yönelik tedbirler almıştır.	X					
4.1. YÖNETİM KURULUNUN İŞLEVİ						
4.1.1-Yönetim kurulu, strateji ve risklerin şirketin uzun vadeli çıkarlarını tehdit etmemesini ve etkin bir risk yönetimi uygulanmasını sağlamaktadır.	X					
4.1.2-Toplantı gündem ve tutanakları, yönetim kurulunun şirketin stratejik hedeflerini tartışarak onayladığını, ihtiyaç duyulan kaynakları belirlediğini ve yönetimin performansının denetlendiğini ortaya koymaktadır.	X					
4.2. YÖNETİM KURULUNUN FAALİYET ESASLARI						
4.2.1-Yönetim kurulu faaliyetlerini belgelendirmiş ve pay sahiplerinin bilgisine sunmuştur.	X					
4.2.2-Yönetim kurulu üyelerinin görev ve yetkileri yıllık faaliyet raporunda açıklanmıştır.	X					
4.2.3-Yönetim kurulu, şirketin ölçeğine ve faaliyetlerinin karmaşıklığına uygun bir iç kontrol sistemi oluşturmuştur.	X					
4.2.4-İç kontrol sisteminin işleyişi ve etkinliğine dair bilgiler yıllık faaliyet raporunda verilmiştir.	X					
4.2.5-Yönetim kurulu başkanı ve icra başkanı (genel müdür) görevleri birbirinden ayrılmış ve tanımlanmıştır.	X					
4.2.7-Yönetim kurulu, yatırımcı ilişkileri bölümü ve kurumsal yönetim komitesinin etkili bir şekilde çalışmasını sağlamakta ve şirket ile pay sahipleri arasındaki anlaşmazlıkların giderilmesinde ve pay sahipleriyle iletişimde yatırımcı ilişkileri bölümü ve kurumsal yönetim komitesiyle yakın işbirliği içinde çalışmıştır.	X					
4.2.8- Yönetim kurulu üyelerinin görevleri esnasındaki kusurları ile şirkette sebep olacakları zarara ilişkin olarak Şirket, sermayenin %25'ini aşan bir bedelle yönetici sorumluluk sigortası yaptırmıştır.	x					
4.3. YÖNETİM KURULUNUN YAPISI						
4.3.9- Şirket yönetim kurulunda, kadın üye oranı için asgari %25'lik bir hedef belirleyerek bu amaca ulaşmak için politika oluşturmuştur. Yönetim kurulu yapısı yıllık olarak gözden geçirilmekte ve aday belirleme süreci bu politikaya uygun şekilde gerçekleştirilmektedir.			x			Yönetim Kurulumuz nezdinde bilgi birikimi, tecrübe ve görüş açısı bakımından çeşitliliğin sağlanmasının Şirket'in faaliyetlerine ve Yönetim Kurulu'nun etkin çalışmasına olumlu katkı sağlayacağı düşünülmekle beraber, mevcut yönetim kurulumuda kadın üye bulunmamaktadır. Yönetim Kurulu'nda asgari kadın üye oranı için bir politika belirlenmemiş olup; konuya ilişkin politika geliştirilmesi bu aşamada gündemde olmamakla birlikte, uygun aday sayısının artmasıyla birlikte izleyen yıllarda değerlendirilebilecektir.
4.3.10-Denetimden sorumlu komitenin üyelerinden en az birinin denetim/muhasebe ve finans konusunda 5 yıllık tecrübesi vardır.	X					
4.4. YÖNETİM KURULU TOPLANTILARININ ŞEKLİ						
4.4.1-Bütün yönetim kurulu üyeleri, yönetim kurulu toplantılarının çoğuna fiziksel katılım sağlamıştır.		X				2020 yılında Covid-19 salgını nedeniyle fiziki yönetim kurulu toplantısı sadece bir defa yapılabildiği, ayrıca Yönetim Kurulunca herhangi bir karar alınmaksızın üç defa stratejik konuları değerlendirmek için görüşmeler yapılmıştır. Söz konusu fiziki toplantıya Yönetim Kurulu üyelerinin %67'si iştirak etmiştir. 2020 yılı içinde yapılan fiziki toplantıda alınan karar haricinde, Yönetim Kurulu kararlarının tamamı elden dolaştırma usulüyle alınmıştır. Bununla birlikte, yönetim kurulu üyeleri şirketin performansı ve gelişmelerle ilgili olarak düzenli olarak bilgilendirilmişlerdir.

	Evet	Kısmen	Hayır	Muaf	İlgisiz	Açıklama
4.4.2-Yönetim kurulu, gündemde yer alan konularla ilgili bilgi ve belgelerin toplantıdan önce tüm üyelere gönderilmesi için asgari bir süre tanımlamıştır.			X			Bu yönde bir tanımlama bulunmayıp, yönetim kurulu üyelerine bilgilerin sunulma zamanı, yönetim kurulu gündemindeki konu ve süreç dikkate alarak belirlenmekte ve makul bir süre öncesinde üyeler bilgilendirilmektedir. Yönetim kurulunun etkin çalışmaları da dikkate alınarak yakın zamanda bu konuda bir tanımlama yapılmasına ihtiyaç görülmektedir.
4.4.3-Toplantıya katılmayan ancak görüşlerini yazılı olarak yönetim kuruluna bildiren üyenin görüşleri diğer üyelerin bilgisine sunulmuştur.					X	Görüş bildirim imkanı bulunmakla birlikte toplantıya katılmayan yönetim kurulu üyelerimizden bu yönde bir bildirim yapılmamıştır.
4.4.4-Yönetim kurulunda her üyenin bir oy hakkı vardır.	X					
4.4.5-Yönetim kurulu toplantılarının ne şekilde yapılacağı şirket içi düzenlemeler ile yazılı hale getirilmiştir.			X			Yönetim Kurulu toplantılarının ne şekilde yapılacağı konusunda Şirketimizde uzun yıllardır tutarlı bir biçimde sürdürülen süreçler bulunmakla birlikte, bu konuya özgü yazılı bir şirket içi düzenleme bulunmamaktadır. Yönetim kurulunun etkin çalışmaları da dikkate alınarak, yakın zamanda bu konuda bir iç düzenleme yapılmasına ihtiyaç görülmektedir.
4.4.6 Yönetim kurulu toplantı zaptı gündemdeki tüm maddelerin görüşüldüğünü ortaya koymakta ve karar zaptı muhalif görüşleri de içerecek şekilde hazırlanmaktadır.	X					
4.4.7-Yönetim kurulu üyelerinin şirket dışında başka görevler alması sınırlandırılmıştır. Yönetim kurulu üyelerinin şirket dışında aldığı görevler genel kurul toplantısında pay sahiplerinin bilgisine sunulmuştur.		X				Yönetim Kurulu üyelerinin iş deneyimleri ve sektörel tecrübelerinin Yönetim Kurulu'na önemli katkısı dolayısıyla Şirket dışında başka görevler alması sınırlandırılmamıştır. Faaliyet raporumuzda yönetim kurulu üyelerimizin özgeçmişlerine yer verilmiştir. Yönetim kurulunun etkin çalışmaları da dikkate alınarak, kurumsal yönetim açısından herhangi bir olumsuz durum oluşturmadığı değerlendirilen mevcut uygulamada kısa vadede bir değişiklik öngörülmektedir.
4.5. YÖNETİM KURULU BÜNYESİNDE OLUŞTURULAN KOMİTELER						
4.5.5-Her bir yönetim kurulu üyesi sadece bir komitede görev almaktadır.			X			Komitelerde görevlendirme Yönetim Kurulu Üyeleri'mizin bilgi birikimi ve deneyimleri dikkate alınarak, ilgili düzenlemeler doğrultusunda yapılmakta, bazı Yönetim Kurulu Üyeleri birden fazla komitede görevlendirilmektedir. Birden fazla komitede görev alan üyeler, ilişkili konularda görev yapan komiteler arası iletişimi sağlamak ve iş birliği imkânlarını artırmaktadır. Yönetim Kurulu üyelerinin bilgi birikimi ve tecrübelerinin de katkısıyla verimli çalışmalarını dikkate alınarak, mevcut komite yapısı etkin değerlendirilmekte; yakın zamanda bir değişiklik ihtiyacı öngörülmektedir.
4.5.6-Komiteler, görüşlerini almak için gerekli gördüğü kişileri toplantılara davet etmiştir ve görüşlerini almıştır.	X					
4.5.7-Komitenin danışmanlık hizmeti aldığı kişi/kuruluşun bağımsızlığı hakkında bilgiye yıllık faaliyet raporunda yer verilmiştir.					X	Bu yönde alınmış bir danışmanlık hizmeti bulunmamaktadır.
4.5.8-Komite toplantılarının sonuçları hakkında rapor düzenlenerek yönetim kurulu üyelerine sunulmuştur.	X					
4.6. YÖNETİM KURULU ÜYELERİNE VE İDARİ SORUMLULUĞU BULUNAN YÖNETİCİLERE SAĞLANAN MALİ HAKLAR						
4.6.1 - Yönetim kurulu, sorumluluklarını etkili bir şekilde yerine getirip getirmediğini değerlendirmek üzere yönetim kurulu performans değerlendirmesi gerçekleştirmiştir.			X			İdari sorumluluğu bulunanların performans değerlendirmesi ve ödüllendirme yapılmakla birlikte yönetim kurulu seviyesinde bu konuda özel bir çalışma yürütülmemiştir. Konuyla ilgili en iyi

	Evet	Kısmen	Hayır	Muaf	İlgisiz	Açıklama
						uygulamalar araştırılmakta olup, orta vadede uygulamaya alınması değerlendirilebilecektir.
4.6.4-Şirket, yönetim kurulu üyelerinden herhangi birisine veya idari sorumluluğu bulunan yöneticilerine kredi kullandırmamış, borç vermemiş veya ödünç verilen borcun süresini uzatmamış, şartları iyileştirmemiş, üçüncü şahıslar aracılığıyla kişisel bir kredi başlığı altında kredi kullandırmamış veya bunlar lehine kefalet gibi teminatlar vermemiştir.	X					
4.6.5-Yönetim kurulu üyeleri ve idari sorumluluğu bulunan yöneticilere verilen ücretler yıllık faaliyet raporunda kişi bazında açıklanmıştır.			X			Olağan Genel Kurul'da ve finansal tablo dipnotlarımızda Yönetim Kurulu üyelerine ve idari sorumluluğu bulunan yöneticilere yapılan ödemeler genel uygulamalara paralel şekilde toplu olarak kamuya açıklanmaktadır. Kişisel bilgilerin gizliliği açısından önemli görülen konu hakkında piyasa uygulamaları yakından izlenmekte olup, yaygın uygulamaya paralel hareket edilmesi öngörülmektedir.

II. KURUMSAL YÖNETİM BİLGİ FORMU (KYBF)

1. PAY SAHİPLERİ	
1.1. Pay Sahipliği Haklarının Kullanımının Kolaylaştırılması Yıl boyunca şirketin düzenlediği yatırımcı konferans ve toplantılarının sayısı	-
1.2. Bilgi Alma ve İnceleme Hakkı Özel denetçi talebi sayısı	-
Genel kurul toplantısında kabul edilen özel denetçi talebi sayısı	-
1.3. Genel Kurul	
İlke 1.3.1 (a-d) kapsamında talep edilen bilgilerin duyurulduğu KAP duyurusunun bağlantısı	https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/818218
Genel kurul toplantısıyla ilgili belgelerin Türkçe ile eş anlamlı olarak İngilizce olarak da sunulup sunulmadığı	Sunulmamıştır.
İlke 1.3.9 kapsamında, bağımsız üyelerin çoğunluğunun onayı veya katılanların oybirliği bulunmayan işlemlerle ilgili KAP duyurularının bağlantıları	Bu nitelikte bir işlem bulunmamaktadır.
Kurumsal Yönetim Tebliği (II-17.1) madde 9 kapsamında gerçekleştirilen ilişkili taraf işlemleriyle ilgili KAP duyurularının bağlantıları	Bu nitelikte bir işlem bulunmamaktadır.
Kurumsal Yönetim Tebliği (II-17.1) madde 10 kapsamında gerçekleştirilen yaygın ve süreklilik arz eden işlemlerle ilgili KAP duyurularının bağlantıları	Bu nitelikte bir işlem bulunmamaktadır.
Şirketin kurumsal internet sitesinde, bağış ve yardımlara ilişkin politikanın yer aldığı bölümün adı	Bağış ve yardımlara ilişkin üst limit her yıl genel kurulda belirlenmekte olup, ayrıca bir politika bulunmamaktadır. Şirketimiz Yönetim Kurulu tarafından halihazırda üzerinde çalışılmakta olan Bağış ve Sponsorluk Politikasının, Genel Kurul'un onayına sunulması öngörülmektedir.
Bağış ve yardımlara ilişkin politikanın kabul edildiği genel kurul tutanağının yer aldığı KAP duyurusunun bağlantısı	Bağış ve yardımlara ilişkin üst limitin onaylandığı genel kurul toplantısına ilişkin bildirim: https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/825507
Esas sözleşmede menfaat sahiplerinin genel kurula katılımını düzenleyen madde numarası	Madde 23
Genel kurula katılan menfaat sahipleri hakkında bilgi	Genel Kurul, söz hakkı olmaksızın menfaat sahipleri ve medya dâhil kamuya açık olarak yapılmıştır.
1.4. Oy Hakları	
Oy hakkında imtiyaz bulunup bulunmadığı	Hayır
Oyda imtiyaz bulunuyorsa, imtiyazlı pay sahipleri ve oy oranları	Yapı Kredi Koray GYO A.Ş. hisseleri A ve B grubu olarak ikiye ayrılmıştır. Esas sözleşmemiz uyarınca oyda imtiyaz bulunmamakla birlikte, Şirketimizde sadece, toplam 9 adet yönetim kurulu üyelerinin 6 adedinin aday gösterilmesi açısından A Grubu pay sahiplerine imtiyaz tanınmıştır. Bunun haricinde Şirketimizde pay sahiplerine ayrıcalık tanıyan herhangi bir imtiyaz mevcut değildir. Söz konusu imtiyaza sahip A Grubu pay sahiplerinin toplam oy oranı %51'dir.
En büyük pay sahibinin ortaklık oranı	%30,45
1.5. Azlık Hakları	
Azlık haklarının, şirketin esas sözleşmesinde (içerik veya oran bakımından) genişletilip genişletilmediği	Hayır
Azlık hakları içerik ve oran bakımından genişletildi ise ilgili esas sözleşme maddesinin numarasını belirtiniz.	-
1.6. Kar Payı Hakkı	
Kurumsal internet sitesinde kar dağıtım politikasının yer aldığı bölümün adı	Yatırımcı İlişkileri/ Kurumsal Yönetim/ Politikalar ve Etik Kurallar/ Kar Dağıtım Politikası

Yönetim kurulunun genel kurula kararın dağıtılmamasını teklif etmesi halinde bunun nedenleri ve dağıtılmayan kararın kullanım şeklini belirten genel kurul gündem maddesine ilişkin tutanak metni	Gündem Madde 7: Şirketimiz tarafından Türkiye Finansal Raporlama Standartları (TFRS) esas alınarak hazırlanan ve PwC Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş. tarafından denetlenen 1 Ocak 2019 - 31 Aralık 2019 hesap dönemine ilişkin konsolide finansal tablolara göre, 2019 yılı faaliyetlerinden 3.878.313,00 TL Ana ortaklığa ait net dönem karı elde edilmiş; Vergi Usul Kanunu (VUK) hükümlerine uygun olarak tutulan kayıtlara göre ise, 8.813.939,09 TL vergi sonrası net kar elde edilmiştir. Yönetim Kurulu'nun önerisi doğrultusunda, Sermaye Piyasası mevzuatı ile Şirketimiz Esas Sözleşmesi'ne ve 26.03.2014 tarihli Genel Kurul'da pay sahipleri tarafından onaylanan Şirketimiz Kar Dağıtım Politikası'na uygun olarak, 2019 yılında VUK hükümlerine uygun olarak tutulan kayıtlara göre gerçekleşen 8.813.939,09 TL tutarındaki karın, geçmiş yıllar zararlarına mahsup edilmesi ve geçmiş yıllar zararları dolayısıyla kar payı dağıtımını yapılmaması; TFRS esas alınarak hazırlanan 01 Ocak - 31 Aralık 2019 hesap dönemine ilişkin konsolide finansal tablolara göre 3.878.313,00 TL ana ortaklığa ait konsolide net dönem karının ise geçmiş yıllar zararlarına mahsup edilmesi ve ekli kar dağıtım tablosu 21.295.872,98 TL'lik kabul oyu neticesinde oy birliği ile kabul edildi.
Yönetim kurulunun genel kurula kararın dağıtılmamasını teklif etmesi halinde ilgili genel kurul tutanağının yer aldığı KAP duyurusunun bağlantısı	https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/825507

Genel Kurul Toplantıları	
Genel Kurul Tarihi	09.03.2020
Genel kurul gündemiyle ilgili olarak şirkete iletilen ek açıklama talebi sayısı	-
Pay sahiplerinin genel kurula katılım oranı	% 53,24
Doğrudan temsil edilen payların oranı	% 0,000003
Vekaleten temsil edilen payların oranı	% 53,24
Şirket'in kurumsal internet sitesinde her gündem maddesiyle ilgili olumlu ve olumsuz oyları da gösterir şekilde genel kurul toplantı tutanaklarının yer aldığı bölümün adı	Yatırımcı İlişkileri/Genel Kurul/ Genel Kurul Bilgilendirmesi
Kurumsal internet sitesinde genel kurul toplantısında yöneltilen tüm soru ve bunlara sağlanan yanıtların yer aldığı bölümün adı	http://www.yapikredikoray.com/GKBilgilendirme.aspx
Genel kurul toplantı tutanağının ilişkili taraflarla ilgili madde veya paragraf numarası	-
Yönetim kuruluna bildirimde bulunan imtiyazlı bir şekilde ortaklık bilgilerine ulaşma imkanı bulunan kişi sayısı (İçeriden öğrenenler listesi)	0
KAP'ta yayınlanan genel kurul bildiriminin bağlantısı	https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/818218

2. KAMUYU AYDINLATMA VE ŞEFFAFLIK	
2.1. Kurumsal İnternet Sitesi	
Kurumsal internet sitesinde 2.1.1. numaralı kurumsal yönetim ilkesinde talep edilen bilgilerin yer aldığı bölümlerin adları	Yatırımcı İlişkileri ve Kurumsal
Kurumsal internet sitesinde doğrudan veya dolaylı bir şekilde payların %5'inden fazlasına sahip olan gerçek kişi pay sahiplerinin listesinin yer aldığı bölüm	Kurumsal/ Ortaklık Yapısı
Kurumsal internet sitesinin hazırlandığı diller	Türkçe ve İngilizce
2.2. Faaliyet Raporu 2.2.2. numaralı kurumsal yönetim ilkesinde belirtilen bilgilerin faaliyet raporunda yer aldığı sayfa numaraları veya bölüm adları	
a) Yönetim kurulu üyeleri ve yöneticilerin şirket dışında yürüttükleri görevler ve üyelerin bağımsızlık beyanlarının yer aldığı sayfa numarası veya bölüm adı	Yönetim Kurulu Üyeleri ve Şirket Yöneticilerinin Özgeçmişleri bölümünde Yönetim kurulu üyeleri ve yöneticilerin şirket dışında yürüttükleri görevler verilirken, Bağımsız Yönetim Kurulu Üyelerinin Bağımsızlık Beyanları başlığı altında ise ilgili beyanlar yer almaktadır. Yönetim Kurulu Komiteleri Bölümü
b) Yönetim Kurulu bünyesinde oluşturulan komitelere ilişkin bilginin sayfa numarası veya bölüm adı	
c) Yönetim kurulunun yıl içerisindeki toplantı sayısı ve üyelerin toplantılara katılım durumu bilgisinin sayfa numarası veya bölüm adı	Şirket Yönetim Kurulu Üyeleri Bölümü
ç) Şirket faaliyetlerini önemli derecede etkileyebilecek mevzuat değişiklikleri hakkında bilginin sayfa numarası veya bölüm adı	Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Mevzuatındaki Değişiklikler Bölümü
d) Şirket aleyhine açılan önemli davalar ve olası sonuçları hakkında bilginin sayfa numarası veya bölüm adı	Portföyde Yer Alan Varlıklara İlişkin Bilgiler Bölümünde Ankara Çankaya Projesi ve Ankara Ankara Projesi kısımları ile Ortaklık Tarafından Belirtilmesi Gerekli Görülen Diğer Hususlar Bölümü
e) Şirketin yatırım danışmanlığı ve derecelendirme gibi hizmet aldığı kurumlara arasındaki çıkar çatışmaları ve bunları önlemek için alınan tedbirlere ilişkin bilginin sayfa numarası veya bölüm adı	Böyle bir durum bulunmamaktadır.
f) Sermayeye doğrudan katılım oranının %5'i aştığı karşılıklı iştiraklere ilişkin bilginin sayfa numarası veya bölüm adı	Böyle bir durum bulunmamaktadır.
g) Çalışanların sosyal hakları, mesleki eğitimi ile diğer toplumsal ve çevresel sonuç doğuran şirket faaliyetlerine ilişkin kurumsal sosyal sorumluluk faaliyetleri hakkında bilginin sayfa numarası veya bölüm adı	İdari Faaliyetler ve Sonuç, Kurumsal Sosyal Sorumluluklarımız, Şirket ile Çalışan İlişkileri

3. MENFAAT SAHIPLERİ	
3.1. Menfaat Sahiplerine İlişkin Şirket Politikası	
Kurumsal internet sitesinde tazminat politikasının yer aldığı bölümün adı	Tazminat konusuna özgü ayrı bir politika bulunmamakla birlikte, menfaat sahiplerinin tazminat hakları ulusal ve uluslararası hukuk normlarına uygun olarak yönetilir.
Çalışan haklarının ihlali nedeniyle şirket aleyhine kesinleşen yargı kararlarının sayısı	0
İhbar mekanizmasıyla ilgili yetkilinin unvanı	Menfaat sahiplerinin, Şirketimizde bulunan yatırımcı ilişkileri bölümü aracılığı ile mevzuata aykırı uygulamalar ve etik açıdan uygun olmayan işlemleri Denetimden Sorumlu Komite'ye iletmek üzere sunmaları mümkündür.
Şirketin ihbar mekanizmasına erişim bilgileri	ykk@yapikredikoray.com e-posta adresinden ve/veya +90 212 380 16 80 telefon numarasından
3.2. Menfaat Sahiplerinin Şirket Yönetimine Katılımının Desteklenmesi	
Kurumsal internet sitesinde, çalışanların yönetim organlarına katılımına ilişkin olan iç düzenlemelerin yer aldığı bölümün adı	İç düzenlemelerin kamuya açık bağlantısı bulunmamaktadır.
Çalışanların temsil edildiği yönetim organları	Çalışma arkadaşlarımız çeşitli yöntemlerle yönetime katılmakta, görüşlerini paylaşmaktadır. Şirketimizde yapılan muhtelif iletişim toplantıları ile hem şirket ile ilgili bilgiler çalışanlarla paylaşılmakta, hem de çalışanların soru ve yorumları alınmaktadır.
3.3. Şirketin İnsan Kaynakları Politikası	
Kilit yönetici pozisyonları için halefiyet planı geliştirilmesinde yönetim kurulunun rolü	Kurumsal Yönetim Komitesi üyelerine yönetim kurulu üyeleri ve idari sorumluluğu bulunan yöneticilik pozisyonlarına yapılan atamalar için yapılan değerlendirmeler, onay süreçleri, yedekleme mekanizmaları ve bu kişilerin eğitimi için yapılan çalışmalar hakkında bilgi sunularak değerlendirmeleri alınmıştır.
Kurumsal internet sitesinde fırsat eşitliği ve personel alımı ölçütlerini içeren insan kaynakları politikasının yer aldığı bölümün adı veya politikanın ilgili maddelerinin özeti	Şirket'in İnsan Kaynakları Politikası adı altında ayrı bir politikası bulunmamakla beraber, Faaliyet Raporunda Şirket ile Çalışan İlişkileri kısmında söz konusu uygulamalara ait açıklamalar yer almaktadır. Personel alımı ölçütlerini içeren Personel Yönetmeliği tüm şirket çalışanları tarafından görülebilmekte ve her bir iş ilanında aranan nitelikler sunulmaktadır. http://www.yapikredikoray.com/download/Etik_Davranis_Kurallari.pdf adresinde Yatırımcı İlişkileri/ Kurumsal Yönetim altında Şirket kurumsal internet sitesinde yer alan Etik Davranış Kuralları'nda işe alımda fırsat eşitliği konusu vurgulanmaktadır.
Pay edindirme planı bulunup bulunmadığı	Pay edindirme planı bulunmuyor.
Kurumsal internet sitesinde ayrımcılık ve kötü muameleyi önlemeye yönelik önlemleri içeren insan kaynakları politikasının yer aldığı bölümün adı veya politikanın ilgili maddelerinin özeti	Şirket'in İnsan Kaynakları Politikası adı altında ayrı bir politikası bulunmamakla beraber internet sitemizin Yatırımcı İlişkileri/ Kurumsal Yönetim altında sıralanan Politikalar ve Etik Kurallar kısmındaki Etik Davranış Kurallarında Şirket ve Çalışan İlişkileri kısmında ilgili açıklamalar yer almaktadır. Faaliyet Raporumuzda da Şirket ve Çalışan İlişkileri kısmında benzer açıklamalar yer almaktadır.
İş kazalarıyla ilgili sorumluluk sebebiyle şirket aleyhine kesinleşen yargı kararı sayısı	0
3.5. Etik Kurallar ve Sosyal Sorumluluk	
Kurumsal internet sitesinde etik kurallar politikasının yer aldığı bölümün adı	Yatırımcı İlişkileri/ Kurumsal Yönetim/Politikalar ve Etik Kurallar

Kurumsal internet sitesinde kurumsal sosyal sorumluluk raporunun yer aldığı bölümün adı. Kurumsal sosyal sorumluluk raporu yoksa, çevresel, sosyal ve kurumsal yönetim konularında alınan önlemler	Şirketimiz, doğrudan ve dolaylı çevresel etkilerini sistematik bir şekilde yönetmek amacıyla Genel Müdürlük ofisinde Çevre Yönetim Sistemini kurmuş ve dış firma denetimleri sonrası ISO 14001:2015 sertifikasını almıştır. Çevre Yönetim Sistemi çalışmaları kapsamında Üst Yönetim tarafından Çevre Politikası oluşturulmuş ve Çevre Politikası Yönetim Kurulu tarafından 17.07.2018 tarihinde kabul edilerek yürürlüğe girmiştir. Çevre Yönetim Sistemi etkinliğinin sağlanması, performansın geliştirilmesi ve sürdürülebilirliğinin sağlanması amacıyla ÇYS Ekibi belirlenerek, çevre hedefleri oluşturulmuş, çalışanlara çevre ve ISO 14001 bilgilendirme eğitimi verilerek, standarda uygun dokümantasyon yapısı oluşturulmuştur. Söz konusu Çevre Politikası Yatırımcı İlişkileri/ Kurumsal Yönetim/Politikalar ve Etik Kurallar altında verilmektedir.
İrtikap ve rüşvet de dahil olmak üzere her türlü yolsuzlukla mücadele için alınan önlemler	Konu ile ilgili esaslar Şirket kurumsal internet sitesinde http://www.yapikredikoray.com/RusvetVeYolsuzluklaMucadele.aspx adresindeki Rüşvet ve Yolsuzlukla Mücadele Politikamızda yer almaktadır.

4. YÖNETİM KURULU-I	
Yönetim Kurulunun Faaliyet Esasları	
En son yönetim kurulu performans değerlendirmesinin tarihi	-
Yönetim kurulu performans değerlendirmesinde bağımsız uzmanlardan yararlanılıp yararlanılmadığı	Hayır
Bütün yönetim kurulu üyelerinin ibra edilip edilmediği	Evet
Görev dağılımı ile kendisine yetki devredilen yönetim kurulu üyelerinin adları ve söz konusu yetkilerin içeriği	Yönetim kurulu üyeleri arasında yetki devri yapılmamıştır.
İç kontrol birimi tarafından denetim kuruluna veya diğer ilgili komitelere sunulan rapor sayısı	1 (İç kontrol birimi tarafından yıl içinde yapılan faaliyetler hakkında toplu olarak denetim komitesine sunum yapılmaktadır.)
Faaliyet raporunda iç kontrol sisteminin etkinliğine ilişkin değerlendirmenin yer aldığı bölümün adı veya sayfa numarası	Risk Yönetim ve İç Kontrol Mekanizması
Yönetim kurulu başkanının adı	Gökhan Erün
İcra başkanı / genel müdürün adı	A. Okay Karaata
Yönetim kurulu başkanı ve icra başkanı/genel müdürün aynı kişi olmasına ilişkin gerekçenin belirtildiği KAP duyurusunun bağlantısı	-
Yönetim kurulu üyelerinin görevleri esnasındaki kusurları ile şirkette sebep olacakları zararın, şirket sermayesinin %25'ini aşan bir bedelle sigorta edildiğine ilişkin KAP duyurusunun bağlantısı	-
Kurumsal internet sitesinde kadın yönetim kurulu üyelerinin oranını artırmaya yönelik çeşitlilik politikası hakkında bilgi verilen bölümün adı	Bulunmamaktadır.
Kadın üyelerin sayısı ve oranı	0

Yönetim Kurulunun Yapısı

Yönetim Kurulu Üyesinin Adı/Soyadı	İcrada Görevli Olup Olmadığı	Bağımsız Üye Olup Olmadığı	Yönetim Kuruluna İlk Seçilme Tarihi	Bağımsızlık Beyanının yer aldığı KAP duyurusunun Bağlantısı	Bağımsız Üyenin Aday Gösterme Komitesi Tarafından Değerlendirilip Değerlendirilmediği	Bağımsızlığını Kaybeden Üye Olup Olmadığı	Denetim, Muhasebe ve/veya Finans Alanında En Az 5 Yıllık Deneyime Sahip Olup Olmadığı
Gökhan Erün	Değil	Değil	27.12.2017		Değerlendirilmedi	Hayır	Evet
Erhan Adalı	Değil	Değil	5.2.2020		Değerlendirilmedi	Hayır	Evet
Orhun Kartal	Değil	Değil	15.12.2017		Değerlendirilmedi	Hayır	Evet
Selim Koray	Değil	Değil	25.12.1996		Değerlendirilmedi	Hayır	Evet
Ahmet Ashaboğlu	Değil	Değil	1.8.2011		Değerlendirilmedi	Hayır	Evet
Vehbi Ergin Öztürk	Değil	Değil	11.3.2019		Değerlendirilmedi	Hayır	Evet
Kutsan Çelebican	Değil	Bağımsız	11.3.2019	https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/818218	Değerlendirildi	Hayır	Evet
Özgür Mungan	Değil	Bağımsız	11.3.2019	https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/818218	Değerlendirildi	Hayır	Evet
M.Sait Tosyalı	Değil	Bağımsız	13.3.2018	https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/818218	Değerlendirildi	Hayır	Evet

4. YÖNETİM KURULU – II	
4.4. Yönetim Kurulu Toplantılarının Şekli	
Raporlama döneminde fiziki olarak toplanmak suretiyle yapılan yönetim kurulu toplantılarının sayısı	1
Yönetim kurulu toplantılarına ortalama katılım oranı	% 75
Yönetim kurulunun çalışmalarını kolaylaştırmak için elektronik bir portal kullanılıp kullanılmadığı	Hayır
Yönetim kurulu çalışma esasları uyarınca, bilgi ve belgelerin toplantıdan kaç gün önce üyelere sunulduğu	Bu yönde bir belirleme bulunmamaktadır.
Kurumsal internet sitesinde yönetim kurulu toplantılarının ne şekilde yapılacağına belirlendiği şirket içi düzenlemeler hakkında bilginin yer aldığı bölümün adı	Bu yönde bir belirleme bulunmamaktadır.
Üyelerin şirket dışında başka görevler almasını sınırlandıran politikada belirlenen üst sınır	Bu yönde bir belirleme bulunmamaktadır. Yönetim Kurulu üyelerinin Şirket dışında başka görev veya görevler almasına ilişkin bir sınırlandırma bulunmamaktadır. Yönetim kurulu üyelerinin iş deneyimleri ve sektörel tecrübelerinin Yönetim Kurulu'na önemli katkısı dolayısıyla böyle bir sınırlandırmaya ihtiyaç duyulmamaktadır.
4.5. Yönetim Kurulu Bünyesinde Oluşturulan Komiteler	
Faaliyet raporunda yönetim kurulu komitelerine ilişkin bilgilerin yer aldığı sayfa numarası veya ilgili bölümün adı	Yönetim Kurulu Komiteleri ve Risk Yönetimi ve İç Kontrol Mekanizması Bölümlerinde
Komite çalışma esaslarının duyurulduğu KAP duyurusunun bağlantısı	https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/199059 bağlantısında Denetim Komitesi ve Kurumsal Yönetim Komitesi'ne ilişkin duyuru yer alırken, https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/225364 bağlantısında ise Risk Yönetim Komitesi'ne ilişkin duyuru yer almaktadır. 2019 yılında söz konusu çalışma esaslarının güncellenmesine ilişkin bilgilendirme https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/748675 bağlantısında yer alan duyuru ile yapılmıştır.

Yönetim Kurulu Komiteleri – I

Yönetim Kurulu Komitelerinin Adları	Birinci Sütunda "Diğer" Olarak Belirtilen Komitenin Adı	Komite Üyelerinin Adı Soyadı	Komite Başkanı Olup Olmadığı	Yönetim Kurulu Üyesi Olup Olmadığı
Denetim Komitesi	-	Kutsan Çelebican Özgür Mungan	Başkan Üye	YKÜ YKÜ
Kurumsal Yönetim Komitesi	-	Kutsan Çelebican Vehbi Ergin Öztürk Zafer Barış Dikmen	Başkan Üye Üye	YKÜ YKÜ YKÜ değil
Riskin Erken Saptanması Komitesi	-	Özgür Mungan M.Sait Tosyalı	Başkan Üye	YKÜ YKÜ

4. YÖNETİM KURULU- III	
4.5. Yönetim Kurulu Bünyesinde Oluşturulan Komiteler II	
Faaliyet raporu veya kurumsal internet sitesinin, denetim komitesinin, faaliyetleri hakkında bilgi verilen bölümünü belirtiniz (sayfa numarası veya bölümün adı)	Yönetim Kurulu Komiteleri
Faaliyet raporu veya kurumsal internet sitesinin, kurumsal yönetim komitesinin faaliyetleri hakkında bilgi verilen bölümünü belirtiniz (sayfa numarası veya bölümün adı)	Yönetim Kurulu Komiteleri
Faaliyet raporu veya kurumsal internet sitesinin, aday gösterme komitesinin faaliyetleri hakkında bilgi verilen bölümünü belirtiniz (sayfa numarası veya bölümün adı)	Yönetim Kurulu Komiteleri kısmında Yönetim Kurulu'nun yapılanması gereği ayrı bir Aday Gösterme Komitesi oluşturulmadığından bu komitenin görevlerinin Kurumsal Yönetim Komitesi tarafından yerine getirildiği açıklanmaktadır.
Faaliyet raporu veya kurumsal internet sitesinin, riskin erken saptanması komitesinin faaliyetleri hakkında bilgi verilen bölümünü belirtiniz (sayfa numarası veya bölümün adı)	Yönetim Kurulu Komiteleri ile Risk Yönetimi ve İç Kontrol Mekanizması Bölümlerinde
Faaliyet raporu veya kurumsal internet sitesinin, ücret komitesinin faaliyetleri hakkında bilgi verilen bölümünü belirtiniz (sayfa numarası veya bölümün adı)	Yönetim Kurulu Komiteleri kısmında Yönetim Kurulu'nun yapılanması gereği ayrı bir Ücret Komitesi oluşturulmadığından bu komitenin görevlerinin Kurumsal Yönetim Komitesi tarafından yerine getirildiği açıklanmaktadır.
4.6. Yönetim Kurulu Üyelerine ve İdari Sorumluluğu Bulunan Yöneticilere Sağlanan Mali Haklar	
Faaliyet raporunun, operasyonel ve finansal performans hedeflerine ve bunlara ulaşıp ulaşılmadığına ilişkin bilginin verildiği sayfa numarası veya bölüm adı	Yönetim Kurulu Başkanı'nın Mesajı Bölümünde ve Stratejik Finansal Hedeflere Ulaşma Performansının Değerlendirilmesi Bölümünde
Kurumsal internet sitesinin, icrada görevli ve icrada görevli olmayan üyelere ilişkin ücretlendirme politikasının yer aldığı bölümünün adı.	Yatırımcı İlişkileri/ Kurumsal Yönetim/ Politikalar ve Etik Kurallar altında Ücret Politikası kısmı
Faaliyet raporunun, yönetim kurulu üyelerine ve idari sorumluluğu bulunan yöneticilere verilen ücretler ile sağlanan diğer tüm menfaatlerin belirtildiği sayfa numarası veya bölüm adı	İdari Faaliyetler ve Sonuç, Personelimizle ilgili diğer idari hususlar kısmı

Yönetim Kurulu Komiteleri – II

Yönetim Kurulu Komitelerinin Adları	Birinci Sütunda "Diğer" Olarak Belirtilen Komitenin Adı	İcrada Görevli Olmayan Yöneticilerin Oranı	Komitede Bağımsız Üyelerin Oranı	Komitenin Gerçekleştirdiği Fiziki Toplantı Sayısı	Komitenin Faaliyetleri Hakkında Yönetim Kuruluna Sunduğu Rapor Sayısı
Denetim Komitesi	-	%100	%100	9	8
Kurumsal Yönetim Komitesi	-	%67	%33	4	4
Riskin Erken Saptanması Komitesi	-	%100	%100	6	6

Sürdürülebilirlik İlkelerine Uyum Çalışmaları ve Sürdürülebilirlik İlkeleri Uyum Beyanı

2020 yılında yayınlanan SPK Sürdürülebilirlik İlkeleri Uyum Çerçevesi'nde halka açık ortaklıkların çevresel, sosyal, kurumsal yönetim çalışmalarını yürütürken açıklamaları beklenen temel ilkeler paylaşılmış olup; bu gelişmeye paralel olarak SPK tarafından Kurumsal Yönetim Tebliği'nde Ekim 2020'de yapılan değişiklikle uygulamaya konulan Sürdürülebilirlik İlkeleri Uyum Çerçevesi ile ilgili olarak Şirket tarafından değerlendirme çalışmaları yapılmış, Şirket'in uyum ve raporlama açısından mevcut durumu ve iyileştirme alanları incelenmiştir. Şirket, SPK'nın Sürdürülebilirlik İlkeleri Uyum Çerçevesi'nde belirtilenler dahil sürdürülebilirlik alanındaki iyi uygulamaları takip etmekte ve çalışmalarını bu alanda genel kabul görmüş en iyi uygulamalara olabildiğince uyum sağlama hedefiyle yürütmektedir.

Bu çerçevede Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. tarafından SPK'nın "uy ya da açıkla" yaklaşımı ile hazırladığı zorunlu olmayan "Sürdürülebilirlik İlkeleri Uyum Çerçevesinde" belirtilen bazı ilkelere uyum sağlanabilmektedir. Söz konusu ilkelerin bir kısmında uygulamada yaşanan zorluklar, genel ulusal ve uluslararası arenadaki belirsizlikler, bazı ilkelerin Şirket'in mevcut yapısı ile tam örtüşmemesi, devam eden çalışmalarda elde edilecek bulgulara göre uyum esaslarının belirlenecek olması gibi nedenlerle tam uyum henüz sağlanamamıştır.

SPK'nın Sürdürülebilirlik İlkeleri Uyum Çerçevesi'nde yer alan ilkelere örtüşen Şirket'in sürdürülebilirlik uygulamalarının bir kısmına işbu Faaliyet Raporu'nun Kurumsal Sosyal Sorumluluklarımız, Şirket Etik Davranış Kuralları, Şirket ile Çalışan İlişkileri bölümlerinde ve Faaliyet Raporu'na eklenen 2020 yılı Kurumsal Yönetim Uyum Raporu ve Kurumsal Yönetim Bilgi Formu'nda yer verilmiş olup, uyum sağlanan ilkelere ait daha detaylı bilgi ve henüz tam uyum sağlanamayan başlıca ilkelere hakkında açıklamalarımız ise aşağıda belirtilmektedir. Zorunlu olmayan ilkelere tam uyum sağlanamaması nedeniyle çevresel ve sosyal risk yönetiminde meydana gelen etkiler Şirketimizce takip edilmekte ve sürdürülebilirlik çalışmaları kapsamında değerlendirilmektedir.

Şirket, Sürdürülebilirlik Raporu adı altında ayrı bir rapor hazırlamamaktadır. Söz konusu ilkelere uyum çerçevesinin, Strateji, Politika ve Hedefler kısmına yönelik olarak, Şirket tarafından ÇSY adı altında ayrı bir politikaya oluşturulmamış olmakla beraber; oluşturulan Çevre Politikası kapsamında ve Kurumsal Yönetim İlkeleri'ne uyum çalışmaları ile sürdürülebilirlik ilkelerine azami uyum gösterilmeye çalışılmaktadır. Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. olarak çevresel, sosyal ve yönetimle ilgili temel göstergeler düzenli olarak izlenmektedir. Küresel ve sektörel eğilimler ışığında bir önceliklendirme analizi ve buna bağlı olarak ortaklık stratejisine yönelik çalışmalar önümüzdeki yıllarda yürütülecektir. Geline aşamada ÇSY politikalarına, risk ve fırsatlarına uygun ayrı bir Ortaklık Stratejisi henüz belirlenmemiş olsa da Şirket Üst Yönetimi tarafından oluşturulan Çevre Politikası Yönetim Kurulu tarafından 17.07.2018 tarihinde kabul edilerek yürürlüğe girmiştir. Şirket'in kurumsal internet sitesinde www.yapikredikoray.com/download/cevrepolitikasi.pdf adresinde yer alan söz konusu Çevre Politikası ile Şirket faaliyetlerini çevreye ve topluma duyarlı bir şekilde sürdürmeyi, çevresel etkilerini asgari seviyeye indirmeyi ve bu alandaki performansını sürekli olarak geliştirmeyi taahhüt etmektedir. Şirket ilgili politikası gereği Çevre uygulamalarıyla ilgili performansının geliştirilmesinde ana hissedarı Yapı ve Kredi Bankası A.Ş.'nin öncü yaklaşım ve politikalarını göz önüne alarak, çalışmalarını bu uygulamalarla uyumlu yürütmeyi hedeflemektedir. Şirket tarafından belirli ÇSY Kilit Performans Göstergeleri izlenmekte olup, dönemsel ve sektörel olarak karşılaştırılabilir bir şekilde raporlanması için çalışmalara başlanmıştır.

Şirket ÇSY politikalarının yürütülmesinden sorumlu ayrı bir komite ya da birim oluşturmamıştır, ancak Çevre Yönetim Sistemi etkinliğinin sağlanması, performansın geliştirilmesi ve sürdürülebilirliğinin sağlanması amacıyla Çevre Yönetim Sistemi Ekibi belirlenmiştir. Şirket, Çevre Politikası ve hedeflerini gerçekleştirmek ve sürekliliğini sağlamak için ISO 14001 Çevre Yönetim Sistemleri standardına, uluslararası, ulusal, yerel mevzuat, kanun, yasa ve yönetmeliklere uygun Çevre Yönetim Sistemi (ÇYS) uygulamaktadır. Şirket'in halihazırda iş süreçlerine veya ürün ve hizmetlere yönelik sürdürülebilirlik performansını iyileştirici inovasyon faaliyetleri bulunmamaktadır.

Yapı Kredi Koray paydaşları ile kurduğu şeffaf ve sürekli iletişim ile güvene dayalı ilişki geliştirmeyi hedeflemektedir. Paydaşlar için ortaklığın konumu, performansı ve gelişiminin anlaşılabilirliği açısından önemli nitelikteki bilgilerin, doğrudan ve özlü bir anlatımla paylaşılması ilkesi Şirket için esas alınmakta olup, Şirket bilgi ve verilerin büyük kısmını kurumsal internet sitesinde de açıklamaktadır. Kurumsal Yönetim Uyum Raporumuzun 3.1 sayılı Menfaat Sahiplerine İlişkin Şirket Politikası kısmı ile 2.1. sayılı Kurumsal İnternet Sitesi kısmında ilgili bilgilere yer verilmektedir. Yapı Kredi Koray'ın başta yatırımcılar olmak üzere paydaşlarıyla iletişim uygulamalarının detaylandırıldığı Bilgilendirme Politikası'nın güncel haline internet sitesinden ulaşılmaktadır. Şirket, yürüttüğü faaliyetlerinin Birleşmiş Milletler (BM) 2030 Sürdürülebilir Kalkınma Amaçları ile ne ölçüde ilişkilendirilebileceği hakkında halihazırda bir çalışma yürütmemiştir. Şirket aleyhine Ankara Ankara projesine istinaden konut sahipleri tarafından açılan tüketici davaları ve Ankara Çankaya projesine yönelik üst mahkemelerde devam eden davalara ilişkin gelişmeler Kamuyu Aydınlatma Platformu aracılığı ile duyurulmaktadır. Doğrulama ilkesi kapsamında; çevresel, sosyal ve yönetimle ilgili temel göstergeler düzenli olarak izlenmekle beraber kısıtlı çevresel ve sosyal etkiye bağlı olarak göstergelere bugüne kadar doğrulama alınmamıştır. Şirket, tarafından; Koç Topluluğu düzeyinde geliştirilen standartlar ve uygulamalara paralel olarak göstergelerin güvenilirliğinin artırılmasına yönelik çalışmalar yürütülmektedir.

Sürdürülebilirlik İlkeleri Uyum Çerçevesinde yer alan Çevresel İlkeler kapsamında, Şirket doğrudan ve dolaylı çevresel etkilerini sistematik bir şekilde yönetmek amacıyla Genel Müdürlük ofisinde Çevre Yönetim Sistemini (ÇYS) kurmuş ve her yıl düzenli olarak denetime tabi olarak bağımsız dış firma denetimleri sonrası ISO 14001:2015 sertifikasını almıştır. Çevre Yönetim Sistemi çalışmaları kapsamında oluşturulan ve şirket kurumsal internet sitesinde duyurulan Çevre Politikası Şirket'in üst yönetimi tarafından resmi olarak beyan edilen, çevre performansı ile ilgili niyet ve yönlendirmeleridir. Çevre Politikası, Yönetim Kurulu onayı sonrası Şirket çalışanları ve diğer ilgili taraflar ile iletişim kanallarında; şirket içi belirlenen noktalara asılmak suretiyle, iç eğitimlerle ve internet sitesinde yayımlanarak duyurulmuştur. Ayrıca, Şirket tarafından Şirket içi kullanıma yönelik olarak 17.05.2018 tarihinde ISO 14001 Çevre Yönetim Sistemi El Kitabı hazırlanmıştır. ÇYS kurulumu aşamasında; ISO 14001:2015 Çevre Yönetim Standardı ve "Yasal Uyum" tablosunda yer alan kanun, yönetmelik ve tebliğler baz alınmıştır. ÇYS uygulanırken, ISO 14001:2015 Çevre Yönetim Sistemleri, Kullanım Kılavuzu ve Özellikler Kılavuzu'ndaki şartlar sağlanmıştır. Şirket'in çevresel performansının izlenmesi ve ölçülmesi için, gerek yasal yükümlülükler gerekse de gönüllü olarak uymayı taahhüt ettiği standartlar doğrultusunda "Veri Toplama Formu" kullanılmaktadır. Performans ölçümü ve izlenmesi için çeşitli girdiler bu form üzerinde 6 aylık periyotlarda izlenmekte ve bu kapsamda hazırlanan ayrı bir yıl sonu ÇYS faaliyet raporu ile de değerlendirilmektedir. Çevre Yönetim Sistemi etkinliğinin sağlanması, performansın geliştirilmesi ve sürdürülebilirliğinin sağlanması amacıyla kurulan Çevre Yönetim Sistemi (ÇYS) Ekibi'nin çalışma esasları da belirlenmiştir. Çevre Politikası'nın takibi, güncellenmesi ve yürütülmesi ÇYS Ekibi'nin sorumluluğunda olup, ilgili politikanın onaylanması ve iptali konusundaki sorumluluk Yönetim Kurulu'ndadır. Şirket tarafından çevresel performansın takibine bağlı hedefler belirlenmektedir. Bununla birlikte, çevresel konuların yönetimi için sunulan teşviklerin açıklanması, iş süreçlerine veya ürün ve hizmetlerine yönelik sürdürülebilirlik performanslarını ve bu performansı iyileştirici faaliyetlerini açıklanmasına yönelik bir uygulama yapılmamaktadır. Şirket kendi Çevre Politikasını oluşturmakla beraber, Şirket'in Çevre konusunda üyesi olduğu dernek bulunmamaktadır.

Şirket iklim değişikliğiyle mücadelede sera gazı salımlarının azaltılması ve enerji tüketiminin etkin bir biçimde yönetilmesi gerektiği bilinci ile, iklim değişikliği çalışmalarını Koç Topluluğu İklim Değişikliği Stratejisi ışığında yürütmekte; sera gazı salımlarının etkin biçimde izlenmesi, raporlanması ve koşullar dâhilinde azaltılması konusunda birtakım çalışmalar gerçekleştirmektedir. Şirket tarafından, Çevre Yönetimi Sistemi çalışmaları kapsamında, yıllık periyotlarda, Kapsam-1, Kapsam-2 sera gazı emisyonu hesaplamaları yapılmaktadır. ISO14001 Çevre Yönetim Sistemi çatısı altında "Veri Toplama ve İzleme" başlığında 6 aylık periyotlarda enerji tüketimleri ile su ve atıksu yönetimine ait veriler takip edilmekte ve bu bağlamda ÇYS kapsamında hazırlanan ÇYS faaliyet raporunda, bir önceki yıl verileri ile kıyaslama yapılmaktadır. ISO14001 Çevre Yönetim Sistemi el kitabında bulunan "İzleme, Ölçme Analiz ve Değerlendirme" başlığında, verilerini toplamak ve hesaplamak için kullanılan standart, protokol, metodoloji ve baz yıl ayrıntıları açıklanmaktadır. Ancak, söz konusu veriler henüz iç raporlama ve değerlendirme amaçlı kullanılmakta olup, strateji geliştirme çalışmalarının tamamlanması sonrasında ilgili veriler ve verilere ilişkin standart, protokol ve metodolojinin kamuoyu ile paylaşılması değerlendirilebilecektir.

ISO14001 Çevre Yönetim Sistemi kapsamında "Çevre Hedefleri" başlığında enerji tüketimlerinin azaltılmasına ait hedefler verilip, bu hedefleri azaltmaya yönelik çalışmalar yapılmaktadır ancak bu verilerin kamuoyu ile paylaşılması değerlendirme aşamasındadır. Şirket'in merkez ofisinde sadece şebeke suyu kullanımı olduğu için herhangi bir yer altı suyu kullanımı veya geri dönüştürülen su tüketimi bulunmamaktadır. Bu sebeple Şirket ÇYS yıllık faaliyet raporunda sadece şebeke suyu tüketimini takip etmektedir. Şirketin sera gazı emisyon envanteri açısından, şu aşamada şirket içi karbon fiyatlandırma çalışması yürütülmesi planlanmamaktadır. Raporlama döneminde Şirket'in biriken veya satın alınan karbon kredisi bulunmamaktadır.

Sürdürülebilirlik İlkeleri Uyum Çerçevesindeki Sosyal İlkeler kapsamında yer alan İnsan Hakları ve Çalışan Hakları bağlamında ; Şirket, insan haklarına saygılı ve adil, eşit, güvenli bir iş ortamı sunmayı amaçlamaktadır, Şirket'in Kurumsal İnsan Hakları ve Çalışan Hakları Politikası adında ayrı bir politikası bulunmamakta olup, önümüzdeki dönemde bu konuda çalışma yürütülmesi öngörülmektedir. Ayrıca, konuyla alakalı olarak Şirket içinde kullanılan ve kamuoyuyla paylaşılmamış olan personel yönetmeliği ilgili konularda referans olarak kullanılabilir. 18.05.2018 tarihinde yayınlanan Etik Davranış Kuralları dokümanında Şirket ile Çalışan İlişkileri kısmında insan haklarına saygılı olmayı da içeren tüm prensipler belirtilmiştir. Etik Davranış Kuralları dokümanı www.yapikredikoray.com/download/Etik_Davranis_Kurallari.pdf adresinde Şirket internet sitesinde yer almaktadır. Ayrıca; işbu Faaliyet Raporu'nda Şirket ile Çalışan İlişkileri kısmında söz konusu uygulamalara ait açıklamalar yer almaktadır. Şirket işe alım süreçlerinde fırsat eşitliği sağlamaya azami özeni göstermekte olup, Etik Davranış Kuralları dokümanında Şirket ile Çalışan İlişkileri kısmında işe alma ve istihdamda tek ölçü olarak işe uygunluk vasfını aramak, ayrımcılık yapmadan fırsat eşitliği sağlamak ilkesi temel prensipler arasında yer almaktadır. Etik Davranış Kuralları dokümanında Şirket ile Çalışan İlişkileri kısmında fırsat eşitliği ögesine vurgu yapılsa da, belirli ekonomik, çevresel, toplumsal faktörlere duyarlı kesimlerin (düşük gelirli kesimler, kadınlar vb.) veya azınlık haklarının/ fırsat eşitliğinin gözetilmesi konusunda değer zinciri boyunca alınan önlemler hakkında detaylı bilgi yer almamaktadır. Şirket tarafından önümüzdeki dönemde ayrı bir İnsan Kaynakları Politikasının geliştirilmesi ve ayrımcılığı, eşitsizliği, insan hakları ihlallerini, zorla çalıştırmayı önleyici ve düzeltici uygulamalara ilişkin gelişmelerin ise bu politikaya işlenmesi öngörülmektedir. Şirket'in İnsan Kaynaklarına yönelik hazırlanan iç yönetmeliğinde (Personel Yönetmeliği) Eğitim ve Gelişim kısmı altında açıklayıcı genel bilgi yer almaktadır. Çalışan talepleri doğrultusunda personelin talep edilen eğitimlere katılması sağlanmaktadır. Şirket yasal mevzuat çerçevesinde sendikalı bir iş kolu değildir ancak, bahsi geçen konuda engelleyici bir düzenleme bulunmamaktadır. Çalışan şikayetleri ve anlaşmazlıkların çözümüne ilişkin ayrı bir mekanizma oluşturulmamıştır. Ancak çalışanların bir üst yöneticilerine , Üst Yönetime ve Denetim Komitesi'ne bildirim yapması mümkündür. Çalışan memnuniyetinin sağlanmasına yönelik olarak yapılan faaliyetlerin düzenli olarak açıklanması şeklinde bir Şirket uygulaması yoktur. Etik Davranış Kuralları dokümanında İşçi Sağlığı ve Güvenliği başlığı altında ilgili prensipler açıklanmıştır. Şirket'in, kaza istatistiklerini açıklama yönünde bir uygulaması bulunmamaktadır.

Hızlı dijitalleşme, kurumların siber güvenlik ve veri gizliliğini etkin bir şekilde yönetmesini gerektirmektedir. Şirket, iş başarısı için kişisel verilerin korunması ve veri güvenliği konularına büyük önem vermektedir. Kişisel Verilerin Korunması ve İşlenmesi Hakkında Kurum Politikası 11.10.2018 tarihinde yayınlanmış olup Şirket internet sitesinde www.yapikredikoray.com/download/KVKK_KURUM_POLITIKASI_2018.pdf adresinde paydaşların bilgisine sunulmaktadır.

Yapı Kredi Koray, paydaşlarıyla olan ilişkilerinde şeffaf, adil ve hesap verebilir olmayı benimser. Faaliyetlerini yürütürken, ilgili mevzuata, sözleşmesel taahhütlerine uyar. Şirket toplumsal yatırım, finansal kapsayıcılık ve finansmana erişim kapsamında direkt çalışmalarda bulunmamakla beraber Faaliyet Raporunun “Kurumsal Sosyal Sorumluluklarımız” başlıklı kısmında Şirket’in sosyal sorumluluk kapsamındaki birtakım ilke ve uygulamalarına değinilmektedir. Çalışanlara ÇSY politikaları ve uygulamaları konusunda bilgilendirme toplantıları ve eğitim programları düzenlenmesi ilkesi bağlamında; Şirket’in oluşturmuş olduğu Çevre Yönetim Sistemi kapsamında çalışanlara çevre ve ISO 14001 bilgilendirme eğitimi verilmiş aynı zamanda standarda uygun dokümantasyon yapısı oluşturulmuştur.

Sürdürülebilirlik İlkeleri Uyum Çerçevesindeki Sosyal İlkeler kapsamında yer alan Paydaşlar, Uluslararası Standartlar ve İnisiyatifler bağlamında; Şirket’in sürdürülebilirlik alanındaki faaliyetlerini tüm paydaşların (çalışanlar, müşteriler, tedarikçiler ve hizmet sağlayıcılar, kamu kuruluşları, hissedarlar, toplum ve sivil toplum kuruluşları vb) ihtiyaç ve önceliklerini dikkate alarak yürütülmesini teminen belirlenen genel ilkeler ilgili başlıklar altında Etik Davranış Kuralları dokümanında açıklanmaktadır. Şirket’in müşteri şikayetlerinin yönetimi ve çözümüne ilişkin oluşturduğu müşteri memnuniyeti politikası bulunmamakla beraber, Şirket’in Kurumsal Yönetim Uyum Raporu’nda 3.4. sayılı Müşteriler ve Tedarikçilerle İlişkiler başlıklı İlkesinde Şirket uygulamaları hakkında bilgi sunulmaktadır. Şirket tarafından Paydaş iletişimi sürekli ve şeffaf bir şekilde yürütülmekle beraber, hangi paydaşlarla, hangi amaçla, ne konuda ve ne sıklıkla iletişime geçildiğinin açıklanması yönünde bir uygulama bulunmamaktadır. Şirket işbu faaliyet raporu ile beraber sürdürülebilirlik faaliyetlerinde kaydedilen gelişmeleri Sürdürülebilirlik İlkeleri Uyum Çerçevesinde yer alan prensipler bağlamında açıklamaya başlamıştır. Şirket’in Paydaşlar, Uluslararası Standartlar ve İnisiyatifler bağlamında söz konusu çerçevede sıralanan uluslararası raporlama standartlarına yönelik bir uygulaması bulunmamakta; aynı zamanda ilgili çerçevede bahsedilen imzacısı bulunduğu veya üyesi olduğu kuruluş veya ilkeler bulunmamaktadır. Ancak Şirket’in Etik Davranış Kuralları dokümanında Küresel Sorumluluk başlığı altında Şirket’in Birleşmiş Milletler Küresel İlkeler Sözleşmesi ile belirlenmiş ilkelere uygun olarak ülkemiz ve dünyamız yararına hareket etmeye, çalışanları, tedarikçileri ile kurumsal vatandaşlık örneği göstermeye yönelik ilkesi yer almaktadır. Şirket, Borsa İstanbul Sürdürülebilirlik Endeksinde yer almamakta olup, izleyen dönemlerde sektör uygulamaları ve gelişmeler takip edilecektir.

Şirket, Sürdürülebilirlik İlkeleri Uyum Çerçevesindeki Kurumsal Yönetim İlkeleri bağlamında II-17.1 sayılı Sermaye Piyasası Kurulu Kurumsal Yönetim Tebliği kapsamında zorunlu olarak uyulması gereken Kurumsal Yönetim ilkeleri yanında tüm Kurumsal Yönetim ilkelerine uyum sağlanması için azami çaba gösterir. Şirket internet sitesinde www.yapikredikoray.com/KurYonIlkeUyumBeyani.aspx adresi altında, KAP’ta ve Faaliyet Raporunda yer alan Kurumsal Yönetim Uyum Raporu ve Kurumsal Yönetim Bilgi Formu ile ilgili bilgiler duyurulmaktadır. Şirket Sürdürülebilirlik konusunu özellikle Çevre Yönetimi Sistemi çalışmalarında dikkate almakta ve bu konudaki ilkeleri kurumsal yönetim stratejisini belirlerken göz önünde bulundurmaktadır. Şirket’in Sürdürülebilirlik alanındaki stratejilerin belirlenirken menfaat sahiplerinin görüşlerine de başvurulabilir, Şirket menfaat sahipleri ile iletişimi güçlendirmek için gerekli tedbirleri alır. Şirket Sürdürülebilirlik konusunda halihazırda uluslararası standartlara ve inisiyatiflere üye olmamakla birlikte, gelinen aşamada ISO 14001 belgesinin alınması sağlanmıştır. Şirket, 16.09.2015 tarihinde Rüşvet ve Yolsuzlukla Mücadele Politikası’nı yayınlamıştır. İlgili doküman Şirket internet sitesinde www.yapikredikoray.com/RusvetVeYolsuzluklaMucadele.aspx adresinde yer almaktadır. Rüşvet ve Yolsuzlukla Mücadele Politikası, Yapı Kredi Koray’ın rüşvet ve yolsuzlukla mücadele konusundaki tavizsiz duruşunun bir yansımasıdır. Tüm çalışanların ve Şirket adına hareket eden üçüncü kişilerin, rüşvet ve yolsuzlukla mücadele ile ilgili mevzuata ve ilgili politikalara uymaları beklenir.

Sürdürülebilirlik İlkeleri Uyum Çerçevesindeki Vergisel açıdan dürüstlük ilkesine ilişkin olarak Etik Davranış Kuralları dokümanında, Devlet İlişkileri başlığı altında, faaliyet gösterilen ve yeni girilecek ülkelerdeki ilgili tüm yasa, kural ve düzenlemelere uymak ve tüm işletme faaliyetlerini ve muhasebe sistemini yasalara göre tam ve uygun bir biçimde yönetmek, kayıt altına almak ve raporlamak ilkeleri yer almaktadır.

**1 Ocak - 31 Aralık 2020 tarihli hesap dönemine ait
konsolide finansal tablolar**

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2020 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU (BİLANÇO)

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

	Dipnot Referansları	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2020	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2019
VARLIKLAR			
Dönen varlıklar		36.496.979	36.748.394
Nakit ve nakit benzerleri	4	13.580.293	10.674.494
Finansal yatırımlar	5	13.912.376	15.025.486
Ticari alacaklar			
- İlişkili taraflardan ticari alacaklar	6, 27	56.424	81.796
- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	6	3.772.285	5.309.712
Diğer alacaklar			
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	7	166.160	441.427
Stoklar	8	2.956.583	2.956.583
Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar	19	804.233	697.855
Peşin ödenmiş giderler	14	610.103	777.566
Diğer dönen varlıklar	12	638.522	783.475
Duran varlıklar		60.903.261	60.435.584
Ticari alacaklar			
- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	6	507.446	795.832
Diğer alacaklar			
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	7	360.820	401.197
Stoklar	8	1.425.097	1.206.310
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	9	56.811.924	56.308.000
Maddi duran varlıklar	10	1.414.466	1.470.013
Maddi olmayan duran varlıklar	11	15.265	16.090
Peşin ödenmiş giderler	14	-	23.258
Ertelenmiş vergi varlığı	19	368.243	214.884
Toplam varlıklar		97.400.240	97.183.978

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

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2020 TARİHİ İTİBARIYLA KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU (BİLANÇO)

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

	Dipnot Referansları	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2020	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2019
KAYNAKLAR			
Kısa vadeli yükümlülükler		7.913.939	8.006.082
Ticari borçlar			
- İlişkili taraflara borçlar	6, 27	577.176	528.467
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	6	2.832.777	3.295.022
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	15	1.094.671	1.069.392
Diğer borçlar			
- İlişkili taraflara diğer borçlar	7	273.849	-
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	7	215.969	272.455
Ertelenmiş gelirler (müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerin dışında kalanlar)	17	350.695	274.102
Kısa vadeli karşılıklar			
- Diğer kısa vadeli karşılıklar	18	2.568.802	2.566.644
Uzun vadeli yükümlülükler		5.720.503	7.244.774
Diğer borçlar			
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	7	369.361	369.364
Uzun vadeli karşılıklar			
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar	16	2.232.528	2.030.806
- Diğer uzun vadeli karşılıklar	18	3.118.614	4.844.604
Özkaynaklar		83.765.798	81.933.122
Ana ortaklığa ait özkaynaklar		82.359.271	80.791.661
Ödenmiş sermaye	20	40.000.000	40.000.000
Sermaye düzeltme farkları	20	91.449.175	91.449.175
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler			
- Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları (kayıpları)		(886.560)	(913.774)
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	20	5.228.249	5.228.249
Geçmiş yıllar karları veya zararları		(54.971.989)	(58.850.302)
Net dönem karı veya zararı		1.540.396	3.878.313
Kontrol gücü olmayan paylar		1.406.527	1.141.461
Toplam kaynaklar		97.400.240	97.183.978

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

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU

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

	Dipnot Referansları	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2020	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2019
Kar veya zarar kısmı			
Hasılat	21	49.780.650	47.287.877
Satışların maliyeti (-)	21	(39.283.261)	(36.976.999)
Brüt kar/(zarar)		10.497.389	10.310.878
Genel yönetim giderleri (-)	22	(10.565.847)	(9.921.519)
Pazarlama giderleri (-)	22	(860.291)	(1.069.364)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	23	3.741.250	5.690.604
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	23	(3.076.063)	(2.884.308)
Esas faaliyet karı/(zararı)		(263.562)	2.126.291
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	24	1.491.779	1.280.143
Finansman geliri/(gideri) öncesi faaliyet karı/(zararı)		1.228.217	3.406.434
Finansman gelirleri	25	2.400.025	1.541.875
Finansman giderleri (-)	25	(1.014.084)	(4.035)
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi karı/(zararı)		2.614.158	4.944.274
Sürdürülen faaliyetler vergi (gideri)/geliri		(432.697)	(459.505)
Dönem vergi/(gideri) geliri	19	(580.511)	(459.042)
Ertelenmiş vergi (gideri)/geliri	19	147.814	(463)
Sürdürülen faaliyetler dönem karı/(zararı)		2.181.461	4.484.769
Dönem karı/(zararı)		2.181.461	4.484.769
Dönem karının/(zararının) dağılımı			
Kontrol gücü olmayan paylar		641.065	606.456
Ana ortaklık payları		1.540.396	3.878.313
Pay başına kar			
Sürdürülen faaliyetlerden pay başına kazanç	26	0,0385	0,0970
Diğer kapsamlı gelir/(gider) kısmı			
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar			
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları/(kayıpları)	16	10.802	(307.971)
Ertelenmiş vergi geliri		5.545	46.261
Diğer kapsamlı gelir/(gider)	20	16.347	(261.710)
TOPLAM KAPSAMLI GELİR		2.197.808	4.223.059
Toplam kapsamlı gelirin/(giderin) dağılımı			
Kontrol gücü olmayan paylar		630.198	515.784
Ana ortaklık payları		1.567.610	3.707.275

Takip eden açıklama ve dipnotlar özet konsolide finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU

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

	Ödenmiş sermaye	Sermaye enflasyon düzeltmesi	Kar veya zararda yeniden sınıflandırılma yacak birikmiş diğer kapsamlı gelir/giderler Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazanç/ (kayıpları)	Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	Birikmiş karlar/(zararlar)		Ana ortaklığa ait özkaynaklar	Kontrol gücü olmayan paylar	Toplam özkaynaklar
					Geçmiş yıllar zararları	Net dönem karı/(zararı)			
1 Ocak 2020	40.000.000	91.449.175	(913.774)	5.228.249	(58.850.302)	3.878.313	80.791.661	1.141.461	81.933.122
Transferler	-	-	-	-	3.878.313	(3.878.313)	-	-	-
Kar payları	-	-	-	-	-	-	-	(365.132)	(365.132)
<i>Diğer kapsamlı gelir (gider)</i>	-	-	27.214	-	-	-	27.214	(10.867)	16.347
<i>Net dönem karı (zararı)</i>	-	-	-	-	-	1.540.396	1.540.396	641.065	2.181.461
Toplam kapsamlı gelir (gider)	-	-	27.214	-	-	1.540.396	1.567.610	630.198	2.197.808
31 Aralık 2020	40.000.000	91.449.175	(886.560)	5.228.249	(54.971.989)	1.540.396	82.359.271	1.406.527	83.765.798
1 Ocak 2019	40.000.000	91.449.175	(742.737)	5.228.249	(67.315.219)	8.464.917	77.084.385	978.412	78.062.797
Transferler	-	-	-	-	8.464.917	(8.464.917)	-	-	-
Kar payları	-	-	-	-	-	-	-	(352.735)	(352.735)
<i>Diğer kapsamlı gelir (gider)</i>	-	-	(171.037)	-	-	-	(171.037)	(90.672)	(261.709)
<i>Net dönem karı (zararı)</i>	-	-	-	-	-	3.878.313	3.878.313	606.456	4.484.769
Toplam kapsamlı gelir (gider)	-	-	(171.037)	-	-	3.878.313	3.707.276	515.784	4.223.060
31 Aralık 2019	40.000.000	91.449.175	(913.774)	5.228.249	(58.850.302)	3.878.313	80.791.661	1.141.461	81.933.122

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

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2020 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOSU

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

	Dipnot referansları	Bağımsız denetimden geçmiş 1 Ocak - 31 Aralık 2020	Bağımsız denetimden geçmiş 1 Ocak - 31 Aralık 2019
İşletme faaliyetlerinden nakit akışları		(1.049.068)	(14.750.025)
Dönem karı/(zararı)		2.181.461	4.484.769
Dönem net karı/(zararı) mutabakatı ile ilgili düzeltmeler		(2.069.223)	(4.054.782)
Amortisman ve itfa gideri ile ilgili düzeltmeler	10, 11	129.323	111.988
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler		2.024.312	1.831.788
<i>Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar (iptali) ile ilgili düzeltmeler</i>		<i>476.168</i>	<i>439.293</i>
<i>Dava ve/veya ceza karşılıkları (iptali) ile ilgili düzeltmeler</i>		<i>545.799</i>	<i>213.915</i>
<i>Sektörel gereksinimler çerçevesinde ayrılan karşılıklar (iptali) ile ilgili düzeltmeler</i>		<i>1.002.345</i>	<i>1.178.580</i>
Faiz (gelirleri) ve giderleri ile ilgili düzeltmeler	25	(843.327)	(1.540.667)
Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer kayıpları (kazançları) ile ilgili düzeltmeler	9, 23	(3.048.924)	(3.521.060)
Vergi (geliri) gideri ile ilgili düzeltmeler	19	432.697	459.505
Maddi duran varlıkların elden çıkarılmasından kaynaklanan kayıplar/(kazançlar) ile ilgili düzeltmeler		(137.160)	-
Yatırım amaçlı gayrimenkullerin elden çıkarılmasından kaynaklanan kayıplar (kazançlar) ile ilgili düzeltmeler	23	(593.614)	(1.044.869)
Kar/(zarar) mutabakatı ile ilgili diğer düzeltmeler	23	(32.530)	(351.467)
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler		2.515.405	(11.505.340)
Finansal yatırımlardaki azalış (artış)	5	1.113.110	(14.059.400)
Ticari alacaklardaki azalış (artış) ile ilgili düzeltmeler		1.337.916	1.091.824
Faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki azalış (artış) ile ilgili düzeltmeler		651.318	477.410
Stoklardaki azalışlar (artışlar) ile ilgili düzeltmeler	8	(218.787)	(231.400)
Ticari borçlardaki artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler	6	(413.536)	1.088.820
Faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler		(31.209)	113.379
Ertelenmiş gelirlerdeki (müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerin dışında kalanlar) artış/(azalış)	17	76.593	14.027
Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları		2.627.643	(11.075.353)
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar kapsamında yapılan ödemeler	16	(263.645)	(399.014)
Vergi iadeleri (ödemeleri)		(686.889)	(549.481)
Diğer nakit girişleri (çıkışları)		(2.726.177)	(2.726.177)
Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları		3.202.823	16.288.879
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların satışından kaynaklanan nakit girişleri	10, 11	137.830	2.476
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları	10, 11	(73.621)	(161.616)
Yatırım amaçlı gayrimenkul satımından kaynaklanan nakit girişleri		3.138.614	16.448.019
Finansman faaliyetlerinden nakit akışları		808.814	1.217.944
Ödenen temettüleri		(91.283)	(352.735)
Alınan faiz		900.097	1.570.679
Nakit ve nakit benzerlerindeki net artış/(azalış)		2.962.569	2.756.798
Dönem başı nakit ve nakit benzerleri	4	10.610.125	7.853.327
Dönem sonu nakit ve nakit benzerleri	4	13.572.694	10.610.125

Yukarıda yer alan konsolide finansal tabloların tamamlayıcı dipnotları, Şirketimiz internet sitesi 'www.yapikredikoray.com/MaliTablolarveDipnotlar.aspx' adresinde bulunmaktadır.