

SERİ : II, 14.1 NO.LU TEBLİĞE GÖRE HAZIRLANMIŞ

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

01.01.2019 - 31.12.2019

**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 2019 - 31 Aralık 2019 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 2019 - 31 Aralık 2019 hesap dönemine ilişkin tam set konsolide finansal tabloları hakkında 31 Ocak 2020 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, aynı ve nakdî imkânlar, 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, 14 Şubat 2020

İÇİNDEKİLER

1	Yönetim Kurulu Başkanı'nın Mesajı	3
2	Olağan Genel Kurul Toplantı Gündemi	4
3	Şirketin Faaliyet konusu ve Bilgileri	5
4	Şirket Sermayesi ve Ortaklık Yapısı	5-6
5	Şirket Yönetim Kurulu Üyeleri.....	6
6	Yönetim Kurulu Üyeleri ve Şirket Üst Düzey Yöneticilerinin Özgeçmişleri.....	7-12
7	Bağımsız Yönetim Kurulu Üyelerinin Bağımsızlık Beyanları	12-15
8	Yönetim Kurulu Komiteleri.....	16-17
9	Şirket İştiraklerimiz ve Bağlı Ortaklıklarımız	17
10	Vizyon, Misyon & Stratejimiz.....	17-18
11	Mali Tablolar ile ilgili Özet Bilgiler ve Temel Rasyolar	19
12	Kar Dağıtım Politikası.....	20-21
13	GYO Mevzuat Değişiklikleri.....	22
14	Bağlı Şirket Raporu	23
15	Risk Yönetimi ve İç Kontrol Mekanizması.....	24-26
16	Ekspertiz Rapor Özetleri.....	26-29
17	Portföyde Yer Alan Varlıklara İlişkin Bilgiler	29-31
18	Portföy Sınırlamaları.....	32-33
19	Ortaklık Tarafından Belirtilmesi Gerekli Görülen Diğer Hususlar.....	33-34
20	Ortaklık Hisse Senedi Performansına İlişkin Bilgiler	35-36
21	Kurumsal Yönetim Raporuna ilişkin Beyan	36-38
22	Kurumsal Yönetim Uyum Raporu (URF) ve Kurumsal Yönetim Bilgi Formu (KYBF)	39-58
23	Konsolide Finansal Tablolar	59-64

Yönetim Kurulu Başkanı'nın Mesajı

Değerli Ortaklarımız,

Küresel piyasalarda meydana gelen dalgalanmalar ve 2018 yılının sonlarına doğru iç piyasadaki hareketliliğin politik belirsizliklerle birleşmesinin ardından, 2019 yılında Türkiye ekonomisi bir normalleşme ve planlı dengelenme sürecine geçmiştir. Coğrafyamızda veya küresel boyutta gerçekleşen politik gelişmelere rağmen Türkiye, olumsuz etkileri bertaraf edebilmiş ve ekonomik büyümede yeniden olumlu yönde ivme kazanmıştır. Normalleşen ekonomik göstergeler ve Türkiye Cumhuriyet Merkez Bankası'nın faiz indirimleri bu sürece katkı sağlamış, ülke ekonomisinin daha hızlı toparlanmasına destek olmuştur.

Ülkemizde ise resmi makamlar tarafından gayrimenkul sektörünü destekleyici kampanyalar ve konut kredi faizlerinin düşüşe geçmesi ile 2019 yılında sektörün kur ve faiz dalgalanmalarının yarattığı olumsuz koşulların etkileri hafifletilmiştir.

2019 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. Şirketimiz, aynı projeden yapılan bir adet ticari ünite satışı ve daha önceki yıllarda yatırım yapmış olduğumuz Extensa Bomonti projesindeki tüm konutların satışının tamamlanması ile bu anlamda stratejik hedeflerine ulaşmıştır.

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

2020 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 2020 TARİHLİ OLAĞAN GENEL KURUL TOPLANTI GÜNDEMİ

1. Açılış ve Toplantı Başkanı'nın seçilmesi,
2. Şirket Yönetim Kurulu'nca hazırlanan 2019 yılı Faaliyet Raporunun okunması, müzakeresi ve onaylanması,
3. 2019 yılı hesap dönemine ilişkin Bağımsız Denetim Rapor Özeti'nin okunması,
4. 2019 yılı hesap dönemine ilişkin Finansal Tabloların okunması, müzakeresi ve onaylanması,
5. Türk Ticaret Kanunu'nun 363. maddesine göre yıl içerisinde Yönetim Kurulu üyeliklerinde yapılan değişikliğin onaylanması,
6. Yönetim Kurulu üyelerinin Şirket'in 2019 yılı faaliyetlerinden dolayı, ayrı ayrı ibra edilmesi,
7. Şirket'in kar dağıtım politikası çerçevesinde hazırlanan 2019 yılı karının dağıtılması ve kar dağıtım tarihi konusundaki Yönetim Kurulu'nun önerisinin kabulü, değiştirilerek kabulü veya reddi,
8. Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri III- 48.1 "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinin" 37. maddesi çerçevesinde ortaklara bilgi verilmesi,
9. Yönetim Kurulu üyeliklerine seçim yapılması ve görev sürelerinin belirlenmesi, Bağımsız Yönetim Kurulu üyelerinin seçimi,
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'in 2019 yılı içinde yaptığı bağışlar hakkında Genel Kurul'a bilgi verilmesi ve 2020 yılında yapılacak bağışlar için üst sınır belirlenmesi,
14. Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri gereğince, Şirket'in ve bağlı ortaklıklarının 2019 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 2019 yılı içerisinde bu kapsamda gerçekleştirilen işlemler hakkında pay sahiplerine bilgi verilmesi,
16. Dilek ve görüşler.

Raporun dönemi : 01.01.2019 - 31.12.2019

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 işigal 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.

<u>Ortakların ünvanı</u>	<u>Hisse grubu</u>	<u>Pay tutarı (TL)İmtivaz</u>	<u>Pay</u>
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.

Sirket 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.

Sirket 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

- (*) Sn. Marco Iannaccone, Şirketimiz Yönetim Kurulu üyeliğinden 5 Şubat 2020 tarihi itibarıyla istifa etmiş olup, boşalan Yönetim Kurulu Üyeliğine 5 Şubat 2020 tarihinden geçerli olmak üzere, Türk Ticaret Kanunu'nun 363'üncü maddesi uyarınca, toplanacak ilk Genel Kurul'un onayına tabi olmak ve ilk Genel Kurul'a kadar görev yapmak ve Genel Kurul'un onaylaması halinde selefinin kalan görev süresini tamamlamak üzere, Sn. Erhan Adalı'nın atanmasına karar verilmiştir.

Yönetim Kurulu Üyeleri 11 Mart 2019 tarihli Olağan Genel Kurul toplantısında 2019 yılı hesaplarını incelemek amacı ile toplanacak Olağan Genel Kurul Toplantısı'na kadar seçilmişlerdir.

2019 yılında Türk Ticaret Kanunu'nun 390. Maddesi'nin ikinci fıkrası çerçevesinde alınanlarla birlikte toplam kararların sayısı 31 olmuştur. Yönetim Kurulu üyelerimizin kararlara katılım oranı %86 olarak gerçekleşmiştir. Yönetim Kurulu 2019 yılında 4 kez fiziken toplantı yapmış olup, bu toplantılara Yönetim Kurulu üyelerimizin %86'sı iştirak etmişlerdir.

2019 yılının ilk üç aylık döneminde Yönetim Kurulu üyelerimizden, bağımsız üyelere önceki yıl gerçekleştirilen genel kurulumuzda belirlendiği üzere her bir bağımsız üye için aylık brüt 6.750,00 TL ve diğer üyelerimize ise aylık brüt 3.250,00 TL huzur hakkı ödemesi yapılmıştır. 11 Mart 2019 tarihli Genel Kurul'da ise, Nisan 2019 tarihinden itibaren huzur hakkı olarak bağımsız üyelere aylık brüt 8.000,00 TL ve diğer Yönetim Kurulu üyelerine aylık brüt 3.900,00 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 2019 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. 2019 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.

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. Aynı zamanda; çeşitli Koç Grubu şirketlerinde Yönetim Kurulu Üyelikleri devam eden Ahmet Ashaboğlu, 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.

Marco Iannaccone
Yönetim Kurulu Üyesi

Marco Iannaccone, Venedik Üniversitesi İşletme Ekonomisi Bölümü'nden 1993 yılında mezun olduktan sonra, Clemson Üniversitesi'nde 1994 yılında İşletme Yüksek Lisans (MBA) eğitimini tamamlamıştır. Iannaccone, Yüksek Lisans sırasında aynı zamanda araştırma görevlisi olarak çalışmıştır.

Marco Iannaccone, 1995 yılında 3B S.p.A.'de Milano Uluslararası Satış Müdür Yardımcısı olarak görev yapmıştır. 1995-1997 yılları arasında, KPMG S.p.A.'de Finans ve Risk Yönetimi alanlarında Danışman, 1997-1999 yılları arasında ise Andersen Consulting S.p.A'de Yeniden Yapılandırma alanında Uzman Danışman olarak çalışmıştır. 1999-2002 yılları arasında Deutsche Bank bünyesinde Araştırma ve Stratejik Planlama Direktörü, Üst Düzey Proje Müdürü, Banka'nın İtalya'daki ortaklığına ilişkin Üst Düzey Yöneticisi ve en son Özel ve Kurumsal Bankacılık Ticari Planlama Müdürü gibi görevleri icra etmiştir. Iannaccone, UniCredit SpA bünyesine 2002 yılında katılmış olup; UniCredit Private Banking S.p.A.'de, Grup'un Yeni Avrupa Bölümü, Orta ve Doğu Avrupa Bölgesi (CEE) ve Polonya'daki iştiraklerinde çeşitli üst düzey yöneticilik görevlerinde bulunmuş olup; 2008 ve 2013 yılları arası farklı tarihlerde Bank Pekao S.A.'da Finans Başkanı ve İcra Kurulu Başkan Yardımcısı olarak çalışmıştır. 2013-2016 yılları arasında Yapı ve Kredi Bankası A.Ş.'de Finansal Planlama ve Mali İşler'den sorumlu Genel Müdür Yardımcısı (CFO) olarak çalışan Marco Iannaccone, 2016 yılında UniCredit Bank Hungary Zrt'ye Genel Müdür Vekili olarak atanmıştır.

Haziran 2019'dan itibaren Yapı ve Kredi Bankası A.Ş.'de Yönetim Kurulu Murahhas Üyesi ve Operasyonlardan Sorumlu Başkan (COO), Koç Finansal Hizmetler'de Murahhas Üye ve Operasyonlardan Sorumlu Başkan (COO) olarak görev alan ve Yapı Kredi Grubu iştiraklerinin Yönetim Kurullarında yer alan Marco Iannaccone, 1 Haziran 2019 tarihi itibarıyla Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ne Yönetim Kurulu üyesi olarak atanmıştır. Marco Iannaccone Yapı ve Kredi Bankası A.Ş., Koç Finansal Hizmetler A.Ş., Yapı Kredi Grubu iştiraklerinin Yönetim Kurullarında yer alan görevlerinden ve Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'deki Yönetim Kurulu üyeliği görevinden 5 Şubat 2020 itibarıyla ayrılmıştır.

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 ve Ticari 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 Azerbaijan 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 bulunmadığını, sermaye veya oy haklarının veya imtiyazlı payların %5 inden fazlasına birlikte veya tek başına sahip olunmadığını ya da önemli nitelikte ticarî ilişki kurulmadığını,
- 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 alındığı 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 meslekî 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, meslekî 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 sıhri hısımlarım arasında; son beş yıl içinde önemli görev ve sorumluluklar üstlenecek yönetici pozisyonunda istihdam ilişkisinin bulunmadığını, sermaye veya oy haklarının veya imtiyazlı payların %5 inden fazlasına birlikte veya tek başına sahip olunmadığını ya da önemli nitelikte ticari ilişki kurulmadığını,
 - 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 alındığı 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.

KUTSAK ÇELEBİCAN
K. Çelebicak

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 sıhri hısımlarım arasında; son beş yıl içinde önemli görev ve sorumluluklar üstlenecek yönetici pozisyonunda istihdam ilişkisinin bulunmadığını, sermaye veya oy haklarının veya imtiyazlı payların %5 inden fazlasına birlikte veya tek başına sahip olunmadığını ya da önemli nitelikte ticari ilişki kurulmadığını,
- 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 alındığı 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 MUNGAN

Yönetim Kurulu Komiteleri

Şirket'in 19 Mart 2019 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.

2019 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 yıl 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, yapılması iki Bağımsız Yönetim Kurulu üyesi şeklindedir. Denetim Komitesi, 2019 yılı içinde gerekli çoğunluk ve karar yeterlilik sayısı sağlanarak 8 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 yapılması gereği ayrı bir Aday Gösterme Komitesi ve Ücret Komitesi oluşturamadığından bu komitelerin görevleri Kurumsal Yönetim Komitesi tarafından yerine getirilmektedir. 2019 yılında Kurumsal Yönetim Komitesi, gerekli çoğunluk ve karar yeterlilik sayısı sağlanarak 5 kez toplanmıştır. İlgili toplantılarda Yönetim Kurulu ve idari sorumluluğu bulunan yöneticilik pozisyonları için uygun adayların saptanması, değerlendirilmesi ve eğitilmesi konularında uygulanan sistemin değerlendirilmesi ve Yönetim Kurulu'nun yapısı ve verimliliğinin değerlendirilmesi konuları ele alınmıştır. Komite üyeleri 2019 yılında Yönetim Kurulu tarafından yürütülen faaliyetleri değerlendirmiş, yıl içinde Yönetim Kurulu tarafından dört defa yapılan stratejik toplantılarda Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. ile ilgili yeterli ve şeffaf bilgi alınarak stratejik değerlendirmelerde bulunulmasına imkan sağlandığı, bu kapsamda yıl içinde alınan tüm kararların şirketin stratejik hedeflerine uygun ve zamanında gerçekleştirildiği konusunda görüş birliğine ulaşılmıştır. İlave olarak, Komite 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.

Risk Yönetim Komitesi

Risk Yönetim Komitesi, 2019 yılı içinde gerekli çoğunluk ve karar yeterlilik sayısı sağlanarak 6 kez toplanmıştır.

Şirket İştiraklerimiz ve Bağlı Ortaklıklarımız

31.12.2019 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

31.12.2019 tarihi itibarıyla hazırlanan konsolide finansallarımızda yer alan hasılat rakamının %92'lik kısmı, YKS Tesis Yönetim Hizmetleri A.Ş.'den kaynaklanmaktadır.

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 vizyonuyla uyumlu çerçevede planlamak;
- Risk-getiri dengesini, ortaklarımıza azami değer yaratacak şekilde yönetmektir.

Şirketin Faaliyette Bulunduğu Sektör

Türkiye’de Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları (“GYO”) ilk olarak 1995 yılında kurulmuştur. Yaklaşık 24 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.

Şirketin 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 kitlesinin 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.

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 47.287.877 TL olarak gerçekleşmiştir. Toplam ciro içinde yurtdışı payı yoktur.

Şirket Portföy Değeri

Şirketimizin 31.12.2019 tarihi itibarıyla varlıklarına ilişkin ayrıntılı bilgiler mali tablolar dipnotlarında verilmiştir.

Şirketimizin aktif büyüklüğü (solo finansallarına göre) 31.12.2019 tarihi itibarıyla 88,6 milyon TL olarak gerçekleşmiştir.

Şirketimizin konsolide toplam aktif büyüklüğü ise aynı tarihte 97,2 milyon TL'dir.

Pay başına toplam aktif değeri: 31.12.2019 tarihinde pay başına solo toplam aktif değeri 2,22 TL olmuştur.

Temel Rasyolar

31 Aralık 2019 itibarıyla geçmiş dönem sonu karşılaştırmalı konsolide temel baz rasyolar aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2019	31 Aralık 2018
Brüt kar marjı	%22	%21
(Solo)-Gayrimenkuller Toplamı/Toplam Varlıklar	%70	%85
Net Finansal Borç/Özkaynaklar	%0	%0
Toplam Finansal Borç/Toplam Varlıklar	%0	%0

Şirket Portföyü

Şirketimizin portföy büyüklüğü (solo finansallarına göre) 31.12.2019 tarihi itibarıyla 85,2 milyon TL olarak gerçekleşmiştir.

Şirket toplam aktiflerinin %70'i gayrimenkul sektöründeki yatırımlarından oluşmaktadır. Diğer oran analizleri finansallarımızda Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü başlıklı ek dipnotta yer almaktadır. Şirket aktifinde stok olarak sınıflanan 1.206.310 TL tutarındaki Göktürk 200 Ada 1 Parsel (eski 157 Ada 12 parsel) ile Şirket portföyündeki arsa/arazilerin Şirket aktiflerine oranı % 1,4'e 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. 2019 yılında Yönetim Kurulu tarafından yıl içinde dört defa fiziken 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 dağıtılabılır 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.

2019 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 2019 hesap dönemine ilişkin konsolide finansal tablolarına göre, 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 cari yıl karı gerçekleşmiştir.

Yönetim Kurulumuzun 10.02.2020 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 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 dağıtımının yapılmaması, TFRS esas alınarak hazırlanan 1 Ocak 2019 - 31 Aralık 2019 hesap dönemine ilişkin konsolide finansal tablolarına göre 3.878.313,00 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 31.12.2019 tarihli konsolide bazda çalışan sayısı ortalama 266 kişi olup, aynı tarihli solo bazda 12 çalışmamız bulunmaktadır. 31.12.2019 tarihi itibarıyla kıdem tazminatı yükümlülüğü konsolide ve konsolide olmayan raporlar bazında sırasıyla 1.392.571 TL ve 648.582 TL olarak gerçekleşirken, aynı tarih itibarıyla konsolide ve konsolide olmayan raporlarda izin karşılığı yükümlülüğü sırasıyla 638.235 TL ve 518.541 TL olarak yer almaktadır.

Şirket üst düzey yönetim kadrosunu, yönetim kurulu üyeleri, genel müdür ve genel müdür yardımcılarını 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 2019 tarihi itibarıyla Şirket'in Yönetim Kurulu üyelerine, genel müdür ve yardımcılara sağlanan faydalar 1.657.965 TL'dir (31 Aralık 2018: 1.353.333 TL). 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla Grup'un Yönetim Kurulu üyelerine, genel müdür ve yardımcılara sağlanan faydalar 2.668.965 TL'dir (31 Aralık 2018: 2.193.333 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. Dönem içinde, çevreye verilen zararlardan dolayı Şirket aleyhine açılan dava bulunmamakta ve içinde olduğumuz sektör ve faaliyetlerimiz dolayısıyla da Şirketimize 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:

10/05/2018 tarihli ve 30417 sayılı Resmi Gazete'de, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği (III-48.1)'nde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ (III-48.1.c), 2/01/2019 tarihli ve 30643 sayılı Resmi Gazete'de, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği (III-48.1)'nde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ (III-48.1.ç) ve 27/09/2019 tarihli ve 30901 sayılı Resmi Gazete'de Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği (III-48.1)'nde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ (III-48.1.d) yayınlanmıştır.

Genel Kurul Bilgileri

Genel Kurul toplantı ilanı, gerekli hukuki mevzuat çerçevesinde mümkün olan en fazla sayıda pay sahibine ulaşmayı sağlayacak şekilde, Merkezi Kayıt Kuruluşu'nun e-Yönet ile 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 yayınlanmaktadır. 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 bulunmaktadır.

2018 Yılına Ait Olağan Genel Kurul Toplantısı

2018 faaliyet yılı Şirket Olağan Genel Kurul'u 11 Mart 2019 tarihinde İstanbul'da yapılmıştır. Olağan Genel Kurulu'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 28 no'lu dipnotunda yer almaktadır. Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Yönetim Kurulu tarafından hazırlanan 10 Şubat 2020 tarihli Rapor'da "Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin hâkim ortaklarının ve hâkim ortaklarının bağlı ortaklıkları ile 2019 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 karşı edim 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 götürecek 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) sistematığı 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 2019 yılı içinde 6 defa toplanarak ilgili rapor ve değerlendirmelerini Yönetim Kurulu'nun bilgisine sunmuştur. Şirketimiz Genel Kurulu'nun 11 Mart 2019 tarihinde yaptığı toplantıda Yönetim Kurulu yeniden oluşturulmuş olduğundan, Şirketimiz Yönetim Kurulu'nun 19 Mart 2019 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, 2019 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. 2019 yılı içinde özel denetim veya kamu denetimi gerektirecek bir olay olmamıştır.

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 Yöneti Komitesi tarafından kontrol edilip denetlenmektedir. Bu konularda 31 Aralık 2019 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 25.12.2019 tarihi itibarıyla Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanmıştır.

Mevcut durumda ofis olarak kullanılmakta olan gayrimenkulun Pazar Yaklaşımı yöntemi ile hesaplanan nihai değeri 6.770.000 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, 43, ve 76 no'lu bağımsız bölüm numaralı 3 adet konuta ait Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş tarafından 25.12.2019 tarihi itibarıyla hazırlanan gayrimenkul değerleme raporunda, söz konusu taşınmazların değeri Pazar Yaklaşımı yöntemi ile 6.785.000 TL (KDV hariç) olarak takdir edilmiştir.

Levent Loft 2 Bahçe'de konumlu söz konusu 3 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	120	2.260.000
43 No'lu Bağımsız Bölüm	10.Kat	100	1.980.000
76 No'lu Bağımsız Bölüm	18.Kat	120	2.545.000
Toplam		340	6.785.000

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. 31.12.2019 tarihi itibarıyla hazırlanan konsolide ve konsolide olmayan finansal raporlarda yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflanan Ankara Çankaya Projesi Ticari kısmının Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan 25.12.2019 tarihli ekspertiz raporunda Pazar Yaklaşımı yöntemi ile takdir edilmiş ve Şirket'in payına düşen tutarı 38.018.000 TL'dir. Şirket'in 31.12.2019 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 Şirket'in payına düşen tutarı ise 3.415.000 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	1.962.000
2 No'lu Bağımsız Bölüm	A-B	948	7.725.000
3 No'lu Bağımsız Bölüm	A-B	344	3.083.000
4 No'lu Bağımsız Bölüm	A-B	579	5.188.000
5 No'lu Bağımsız Bölüm	A-B	135	1.595.000
6 No'lu Bağımsız Bölüm	A-B	579	5.188.000
7 No'lu Bağımsız Bölüm	A-B	344	3.083.000
8 No'lu Bağımsız Bölüm	A-B	565	2.762.000
9 No'lu Bağımsız Bölüm	A-B	565	2.762.000
10 No'lu Bağımsız Bölüm	A-B	462	2.335.000
11 No'lu Bağımsız Bölüm	A-B	462	2.335.000
23 No'lu Bağımsız Bölüm	C	399	3.415.000
Toplam		5.554	41.433.000

(*) 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 399 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 25.12.2019 tarihi itibarıyla Terra Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından Pazar Yaklaşımı yöntemine göre hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporu ile takdir edilen değerleri sırasıyla 4.430.000 TL ve 4.655.000 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	340	4.735.000
42 No'lu Bağımsız Bölüm	17.Kat	340	4.925.000
Toplam		680	9.660.000

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 Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.tarafından Pazar Yaklaşımı yöntemine göre hazırlanan 25 Aralık 2019 tarihli gayrimenkul değerlendirme raporunda takdir edilen toplam değer 31.745.000 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 9 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 2019 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 2019 tarihi itibarıyla ticari ünitelerin tamamı kiraya verilmiş durumdadır.

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 finansallarıımızda yer almakta olup, bu davalarla ilgili gelişmeler Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda (KAP) Özel Durum Açıklamalarıyla paylaşılmaktadır.

Şirketimiz hakkında; B2 Blok, 16 no'lu daire sahibi Sn. Mete Önal tarafından, Ankara 2 no'lu Tüketici Mahkemesi'nde açılan 2013/2839 sayılı dosyaya ilişkin dava 2019 yılının ilk çeyreğinde Şirketimiz lehine alınan karar ile kesinleşip kapanmıştır. Böylece söz konusu açılan toplam tüketici dava sayısı onbeş iken, gelinen aşamada toplam dokuz adet tüketici davasının Şirket lehine sonuçlanması ile, toplam tüketici dava sayısı altıya düşmüştür.

31 Aralık 2019 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 bölümden oluşmaktadır. İlgili bölüm kiralanmış durumdadır. Şirket tarafından sahip olunan diğer daire (42 numaralı bağımsız bölüm) ise ofis olarak kullanılmaktadır.

4. Extensa Bomonti Apartman Daireleri

Extensa İstanbul Emlak Yatırım İnşaat ve Ticaret A.Ş.'nin geliştirdiği Extensa Bomonti Apartman projesinden yatırım amaçlı alınmış olan 9 adet bağımsız bölümle ilgili Şirketimiz lehine kat irtifakı tapu devirleri 23 Kasım 2010 tarihinde ve kat mülkiyeti tapu devirleri ise tarafımıza 22 Aralık 2011 tarihinde yapılmıştır.

2019 yılı içinde söz konusu 9 adet bağımsız bölümün tamamının satış ve tapu devirleri tamamlanmış olup, faaliyet raporu tarihi itibarıyla Şirket portföyünde Extensa Bomonti Apartmanı'nda yer alan herhangi bir daire bulunmamaktadır.

5. 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 3 adet bağımsız bölüm bulunmakta olup, halihazırda 2 adeti kiralanmış durumdadır.

6. 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. 23 Aralık 2010 tarihinde kat irtifakı tapusu ve iskan izni alınmış olan projenin Şirketimiz lehine kat mülkiyeti tapu devri 8 Şubat 2013 tarihinde gerçekleştirilmiştir. Söz konusu bağımsız bölüm kiralanmış durumdadır.

7. 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 taahhütname 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 parselasyon 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 parcelasyon uygulaması (18 madde uygulaması) sonrasında söz konusu parsellerin kayıtları, 200 Ada 1 parcel ve 200 Ada 2 parcel olarak güncellenmiştir. İlgili parcelasyon uygulamasına 200 Ada 1 parcelin yüzölçümü 4.486,73 m2 olarak tespit edilmiştir. 19 Mart 2018 tarihinde 4.486,73 m2'lik 200 Ada 1 parcelin 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 muhasebeleştirdiği 578.145 TL tutarındaki arsa avansı ise raporlama tarihi itibarıyla stoklar hesabına sınıflanmıştır. 31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla hazırlanan finansallarda söz konusu arsalar 1.206.310 TL bedelle stoklar hesabında yer almaktadır.

PORTFÖY SINIRLAMALARI KONTROLLERİ

31 Aralık 2019 tarihi itibarıyla, 13 Haziran 2013 tarih ve 28676 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Seri II, 14.1 no’lu “Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği”nin 16. Maddesi uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğinde olup 28 Mayıs 2013 tarihinde 28660 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Seri: III, No: 48.1 sayılı “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği” ve 2 Ocak 2019 tarihinde 30643 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Seri: III, No: 48.1.ç sayılı “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliği” nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır.

	Konsolide Olmayan (Bireysel) Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	İlgili Düzenleme	31 Aralık 2019 (TL)	31 Aralık 2018 (TL)
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(b)	23.232.142	7.956.547
B	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(a)	61.735.182	73.434.148
C	İştirakler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(b)	205.341	205.341
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 23/(f)	-	-
	Diğer Varlıklar		3.441.191	4.930.120
D	Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 3/(p)	88.613.856	86.526.156
E	Finansal Borçlar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 31	-	-
F	Diğer Finansal Yükümlülükler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 31	-	-
G	Finansal Kiralama Borçları	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 31	-	-
H	İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 23/(f)	-	-
İ	Özkaynaklar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 31	79.087.378	75.654.733
	Diğer Kaynaklar		9.526.478	10.871.423
D	Toplam Kaynaklar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 3/(p)	88.613.856	86.526.156
	Konsolide Olmayan (Bireysel) Diğer Finansal Bilgiler	İlgili Düzenleme	31 Aralık 2019 (TL)	31 Aralık 2018 (TL)
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)	8.206.656	6.990.461
A3	Yabancı Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(d)	-	-
B1	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(d)	-	-
B2	Atıl Tutulan Arsa/Araziler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(c)	-	-
C1	Yabancı İştirakler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(d)	-	-
C2	İşletmecisi Şirkete İştirak	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 28	205.341	205.341
J	Gayrinakdi Krediler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 31	1.000.000	1.000.000
K	Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 22/(e)	-	-
L	Tek Bir Şirketteki Para Ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 22/(l)	7.108.779	5.122.483

Portföy Sınırlamaları	İlgili Düzenleme	Hesaplama	Asgari/Azami Oran	31 Aralık 2019 (TL)	31 Aralık 2018 (TL)	
1	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 22/(e)	K/D	Azami %10	0,00%	0,00%
2	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(a),(b)	(B+A1)/D	Asgari %51	69,67%	84,87%
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(b)	(A+C-A1)/D	Azami %49	26,45%	9,43%
4	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(d)	(A3+B1+C1)/D	Azami %49	0,00%	0,00%
5	Atıl Tutulan Arsa/Araziler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(c)	B2/D	Azami %20	0,00%	0,00%
6	İşletmeci Şirkete İştirak	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 28	C2/D	Azami %10	0,23%	0,24%
7	Borçlanma Sınırı	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 31	(E+F+G+H+J)/İ	Azami %500	1,26%	1,32%
8	Vadeli/Vadesiz TL/Döviz	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 22/(e)	(A2-A1)/D	Azami %10	9,26%	8,08%
9	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 22/(l)	L/D	Azami %10	8,02%	5,92%

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 tebligat Şirket'e 22 Ocak 2020 tarihinde yapılmıştır.
- 15 Mart 2019 tarihli Yönetim Kurulu kararı ile, Şirketimizde Mali ve İdari İşler Genel Müdür Yardımcısı olarak görev yapan Sn. Songül Altunpolat'ın kendi isteğiyle görevinden ayrılması nedeniyle, yerine Sn. Zafer Barış Dikmen'in Mali ve İdari İşler Genel Müdür Yardımcısı olarak atanmasına ve Sn. Songül Altunpolat'ın yerine Kurumsal Yönetim Komitesi Üyesi olarak seçilmesine karar verilmiştir.
- Şirketimizin 2019 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 29.03.2019 tarihinde tescil edilmiş ve 04.04.2019 tarih, 9802 sayılı Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi'nde yayınlanmıştır.
- 1 Şubat 2019 tarihli Yönetim Kurulu kararı ile, Extensa Bomonti Apartmanı'nda yer alan ve ekspertiz değeri KDV Hariç 890.000 TL olan 35 no'lu bağımsız bölümün KDV Hariç 891.089 TL bedelle satılmasına karar verilmiştir. Raporlama tarihi itibarıyla tapu devri gerçekleşmiş söz konusu bağımsız bölüm, Şirket portföyüne dahil edilmemiştir.
- 18 Şubat 2019 tarihli Yönetim Kurulu kararı ile, Bomonti Apartmanı'nda yer alan ve ekspertiz değeri KDV Hariç 1.270.000 TL olan 42 no'lu bağımsız bölümün KDV Hariç 1.336.634 TL bedelle satılmasına karar verilmiştir. Raporlama tarihi itibarıyla tapu devri gerçekleşmiş söz konusu bağımsız bölüm, Şirket portföyüne dahil edilmemiştir.

- 8 Mart 2019 tarihli Yönetim Kurulu kararı ile, Bomonti Apartmanı'nda yer alan ve ekspertiz değeri KDV Hariç 950.000 TL olan 75 no'lu bağımsız bölümün KDV Hariç 1.039.604 TL bedelle satılmasına karar verilmiştir. Raporlama tarihi itibarıyla tapu devri gerçekleşmiş söz konusu bağımsız bölüm, Şirket portföyüne dahil edilmemiştir.
- 19 Mart 2019 tarihli Yönetim Kurulu kararı ile, Bomonti Apartmanı'nda yer alan ekspertiz değeri KDV Hariç 1.155.000 TL olan 34 no'lu bağımsız bölümün KDV Hariç 1.237.623 TL bedelle satılmasına karar verilmiştir. Raporlama tarihi itibarıyla tapu devri gerçekleşmiş söz konusu bağımsız bölüm, Şirket portföyüne dahil edilmemiştir.
- Sn. Niccolò Ubertalli, UniCredit Grubu bünyesinde başka bir görev üstlenecek olması nedeniyle Şirketimiz Yönetim Kurulu üyeliğinden 1 Haziran 2019 tarihi itibarıyla istifa etmiş olup, boşalan Yönetim Kurulu Üyeliğine 1 Haziran 2019 tarihinden geçerli olmak üzere, Türk Ticaret Kanunu'nun 363'üncü maddesi uyarınca toplanacak ilk genel kurulun onayına tabi olmak ve ilk genel kurula kadar görev yapmak ve genel kurulun onaylaması halinde selefinin kalan görev süresini tamamlamak üzere Sn. Marco Iannaccone'nin atanmasına karar verilmiştir.
- 31 Temmuz 2019 tarihli Yönetim Kurulu kararı ile, Bomonti Apartmanı'nda yer alan ekspertiz değeri KDV Hariç 1.320.000 TL olan 81 no'lu bağımsız bölümün KDV Hariç 1.628.713 TL bedelle satılmasına karar verilmiştir. Raporlama tarihi itibarıyla tapu devri gerçekleşmiş söz konusu bağımsız bölüm, Şirket portföyüne dahil edilmemiştir.
- 4 Eylül 2019 tarihli Yönetim Kurulu kararı ile, Bomonti Apartmanı'nda yer alan ekspertiz değeri KDV Hariç 905.000 TL olan 69 no'lu bağımsız bölümün KDV Hariç 920.792 TL bedelle satılmasına karar verilmiştir. Raporlama tarihi itibarıyla tapu devri gerçekleşmiş söz konusu bağımsız bölüm, Şirket portföyüne dahil edilmemiştir.
- 17 Eylül 2019 tarihli Yönetim Kurulu kararı ile, Bomonti Apartmanı'nda yer alan ekspertiz değeri KDV Hariç 915.000 TL olan 56 no'lu bağımsız bölümün KDV Hariç 960.396 TL bedelle satılmasına karar verilmiştir. Raporlama tarihi itibarıyla tapu devri gerçekleşmiş söz konusu bağımsız bölüm, Şirket portföyüne dahil edilmemiştir.
- 1 Ekim 2019 tarihli Yönetim Kurulu kararı ile, Bomonti Apartmanı'nda yer alan ekspertiz değeri KDV Hariç 885.000 TL olan 39 no'lu bağımsız bölümün KDV Hariç 970.297 TL bedelle satılmasına karar verilmiştir. Raporlama tarihi itibarıyla tapu devri gerçekleşmiş söz konusu bağımsız bölüm, Şirket portföyüne dahil edilmemiştir.
- 18 Ekim 2019 tarihli Yönetim Kurulu kararı ile, Bomonti Apartmanı'nda yer alan ekspertiz değeri KDV Hariç 1.140.000 TL olan 17 no'lu bağımsız bölümün KDV Hariç 1.212.871 TL bedelle satılmasına karar verilmiştir. Raporlama tarihi itibarıyla tapu devri gerçekleşmiş söz konusu bağımsız bölüm, Şirket portföyüne dahil edilmemiştir.
- 17 Aralık 2019 tarihli Yönetim Kurulu kararı ile, Ankara Çankaya projesindeki, ekspertiz değeri KDV hariç 5.973.150 TL olan F Blok'taki Şirket'e ait 44833906223/9546012000 hissenin, KDV hariç 6.250.000 TL bedelle satılmasına karar verilmiştir. Raporlama tarihi itibarıyla tapu devri gerçekleşmiş söz konusu bağımsız bölüm, Şirket portföyüne dahil edilmemiştir.

Ortaklık Hisse Senedi Performansına İlişkin Bilgiler

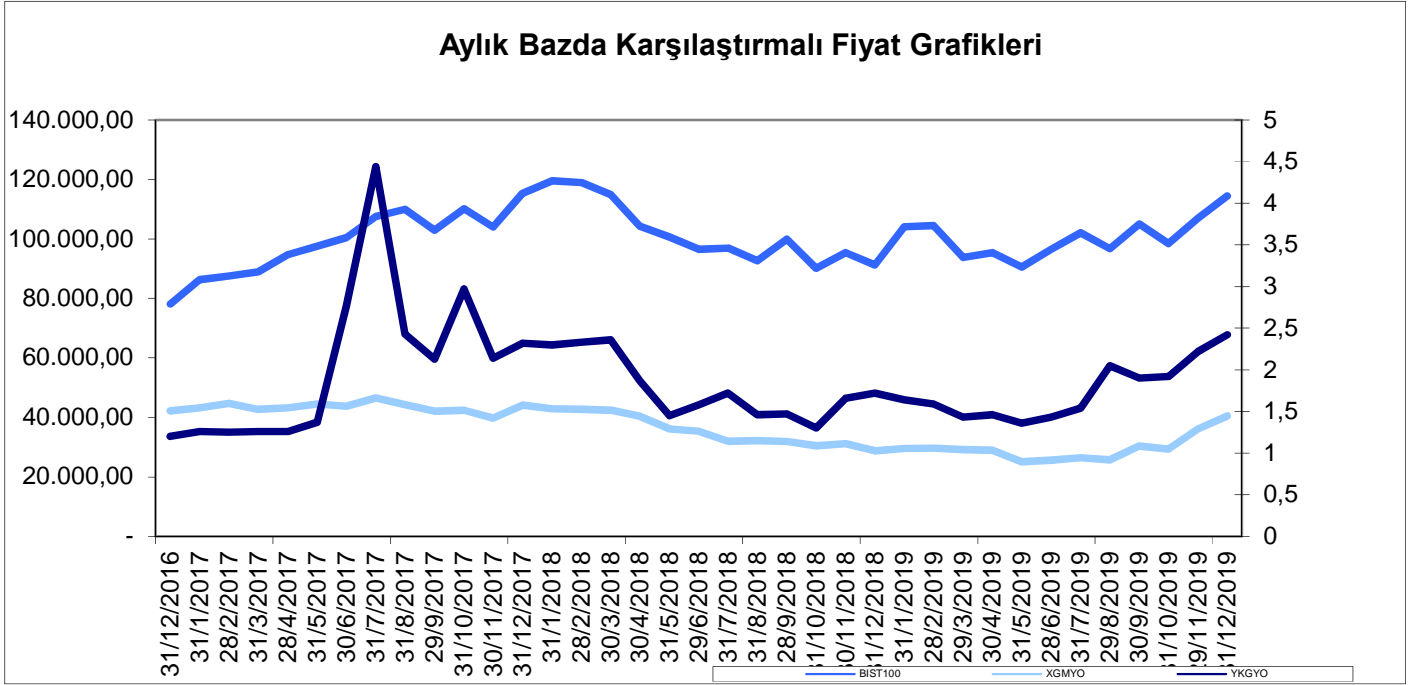
SPK'nın 30 Ekim 2014 tarihli ve 31/1080 sayılı kararı gereği Borsa İstanbul Pay Piyasası pazarlarında işlem gören payların belirlenen kriterlere göre A, B, C, D grubu şeklinde sınıflandırılmasına ilişkin kararının yayımlandığı 30 Ekim 2014 tarihli ve 30 sayılı Haftalık Bülteni'ne ve İstanbul Borsası Genel Müdürlüğü'nün belirlemiş olduğu A, B, C, D grubu uygulama esasları uyarınca Şirketimiz; Ocak-Haziran 2019 ve Temmuz-Aralık 2019 dönemleri için B Grubu'nda yer almaktadır. Ancak Borsa İstanbul A.Ş. Yönetim Kurulu'nun 27 Eylül 2019 tarihli ve 2019/182 sayılı ve SPK'nın 19 Eylül 2019 tarihli ve 52 sayılı kararları çerçevesinde Pay Piyasası'nda Yıldız Pazar ve Ana Pazar'da işlem gören şirketlerin payları, getirilen yeni kriterler dikkate alınarak benzer büyüklük, derinlik ve likiditeye sahip paylar bir arada işlem görecektir şeklinde yeniden gruplandırılmıştır. İlgili değişiklikler 4 Kasım 2019 tarihinde yürürlüğe girmiş olup; söz konusu tarih itibarıyla Şirketimiz'in işlem gördüğü pazarın ismi Ana Pazar - Grup 1 olarak revize edilmiştir. Şirketimiz payları, sürekli müzayede sistemine göre işlem görmekte, kredili işlem ve açığa satışa konu olabilmektedir. Yapı Kredi Koray GYO'nun hisse performansı BIST100 ve XGMYO (Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Endeksi) endeksleriyle karşılaştırmalı olarak aşağıda yer alan grafikte gösterilmektedir. 31 Aralık 2019 itibarıyla BIST Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Endeksi (XGMYO) 40.480,96 BIST 100 Endeksi ise 114.424,96 seviyesindedir.

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

YKGYO (BIST-100)-TL	31.12.2019	31.12.2018
Dönem Sonu Hisse Senedi Fiyatı	2,42	1,72
Gün İçi Ağırlıklı Ortalama Fiyatı	2,43	1,73

Yapı Kredi Koray GYO A.Ş. hissesine (YKGYO) ait 2019 yılına ait her çeyrek dönem içinde gerçekleşen en yüksek ve en düşük fiyat bilgisi:

YKGYO (BIST-100)-TL	En Yüksek	En Düşük
1Ç19	1,96	1,34
2Ç19	1,60	1,27
3Ç19	2,69	1,30
4Ç19	2,67	1,81



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. 2019 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 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. Kurumsal Yönetim İlkelerinden, uygulaması zorunlu olmayan aşağıda belirtilen ilkelere henüz tam uyum sağlanamamıştır. 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 aksi yönde herhangi bir talep gelmemiştir.

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.

3.3.1 numaralı ilkeye ilişkin olarak; Şirket çalışanlarına fırsat eşitliği sunmakla beraber 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 Kurulu'nda kadın üye oranı için bir hedef oran ve hedef zaman belirlenmemiş olup; konu hakkındaki gelişmeler Şirket ve Yönetim Kurulu tarafından değerlendirilecektir.

4.4.1 numaralı ilkeye ilişkin olarak; işbu rapor tarihi itibarıyla, Yönetim Kurulu 2019 yılı içerisinde 4 kez fiziken toplantı yapmış olup, yönetim kurulu üyelerimizin yönetim kurulu toplantılarına fiziksel katılım oranı %86'dır.

4.4.2 numaralı ilkeye ilişkin olarak; Yönetim Kurulu gündemde yer alan konularla ilgili bilgi ve belgelerin toplantıdan önce tüm üyelere gönderilmesi için asgari bir süre tanımlanmamış olup; yönetim kurulu üyelerine bilgilerin sunulma zamanı, Yönetim Kurulu gündemindeki konu ve süreç dikkate alarak belirlenmekte ve makul bir süre öncesinde üyeler bilgilendirilmektedir.

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.

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. Yönetim Kurulu üyelerinin şirket dışında aldığı görevler genel kurul toplantısında pay sahiplerinin bilgisine sunulmuştur.

4.5.5 numaralı ilkeye ilişkin olarak; komitelerde görevlendirme Yönetim Kurulu Üyeleri'mizin bilgi birikimi ve deneyimleri dikkate alınarak, ilgili mevzuat 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.

4.6.1 numaralı ilkeye ilişkin olarak; Yönetim Kurulu seviyesinde performans değerlendirmesi amaçlı özel bir çalışma yürütülmemiştir.

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.

SPK'nın 10.01.2019 tarih ve 2/49 sayılı Kararı uyarınca hazırlanan ve Şirketimiz Yönetim Kurulu tarafından onaylanan 2019 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. 2019 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 kimseler, 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 bildirimini 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					

	Evet	Kısmen	Hayır	Muaf	İlgisiz	Açıklama
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 aksi yönde herhangi bir talep gelmemiştir.
1.6. KAR PAYI HAKKI						
1.6.1 Genel kurul tarafından onaylanan kar dağıtım politikası ortaklığın kurumsal internet sitesinde kamuya açıklanmıştır.	X					
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					

2.1. KURUMSAL İNTERNET SİTESİ						
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.
2.2. FAALİYET RAPORU						
2.2.1-Yönetim kurulu, yıllık faaliyet raporunun şirket faaliyetlerini tam ve doğru şekilde yansıtmasını temin etmektedir.	X					
2.2.2 Yıllık faaliyet raporu, 2.2.2 numaralı ilkede yer alan tüm unsurları içermektedir.	X					
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					
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 sunmakla beraber 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.
3.3.2 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 sendikalı 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 sendikalı 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							
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 sağlamak 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 Kurulu'nda kadın üye oranı için bir hedef oran ve hedef zaman belirlenmemiş olup; konu hakkındaki gelişmeler Şirketimiz ve Yönetim Kurulumuz tarafından değerlendirilecektir.
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				Yıl içinde Yönetim Kurulu 4 kez fiziken toplantı yapmış olup, Yönetim kurulu üyelerinin çoğunluğu toplantıların çoğuna fiziksel katılım sağlamıştır.
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.
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.
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.

4.5. YÖNETİM KURULU BÜNYESİNDE OLUŞTURULAN KOMİTELER						
4.5.5-Her bir yönetim kurulu üyesi sadece bir komitede görev almaktadır.			X			Birden fazla komitede görev alan üyeler, ilişkili konularda görev yapan komiteler arası iletişimi sağlamakta ve iş birliği imkânlarını artırmaktadır.
4.5.6-Komiteler, görüşlerini almak için gerekli gördüğü kişileri toplantılara davet etmiştir ve görüşlerini almıştır.					X	Komite çalışma esasları uyarınca komitelerin, faaliyetleriyle ilgili olarak ihtiyaç gördüğü konularda bağımsız uzman görüşlerinden yararlanmaları mümkündür. Geçtiğimiz yıl içinde komite üyeleri tarafından bu yönde bir ihtiyaç gündeme gelmemiştir.
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			Yönetim kurulu seviyesinde performans değerlendirmesi amaçlı özel bir çalışma gerçekleştirilmemiştir.
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 üyeleri ve üst düzey yöneticilere yapılan ödemeler genel uygulamalara paralel şekilde toplu olarak kamuya açıklanmaktadır.

II. KURUMSAL YÖNETİM BİLGİ FORMU (KYBF)

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/739695
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.
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/746716
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 dahil 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. 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 karın dağıtılmamasını teklif etmesi halinde bunun nedenleri ve dağıtılmayan karın kullanım şeklini belirten genel kurul gündem maddesine ilişkin tutanak metni	<p>Gündem Madde 7: Şirketimiz tarafından Türkiye Muhasebe Standartları/Türkiye Finansal Raporlama Standartları (TMS/IFRS) esas alınarak hazırlanan ve PwC Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş. tarafından denetlenen, 1 Ocak-31 Aralık 2018 hesap dönemine ilişkin konsolide finansal tablolara göre, 2018 yılı faaliyetlerinden 8.464.917,00 TL Ana ortaklığa ait net dönem karı elde edilmiş; Vergi Usul Kanunu (VUK) hükümlerine uygun olarak tutulan kayıtlara göre ise, 865.417,01 TL vergi sonrası net zarar gerçekleşmiştir.</p> <p>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, 2018 yılında VUK hükümlerine uygun olarak tutulan kayıtlara göre gerçekleşen 865.417,01 TL tutarındaki zararın geçmiş yıllar zararlarına ilave edilmesi ve zarar dolayısıyla kar payı dağıtımının yapılmaması; TMS/IFRS esas alınarak hazırlanan 1 Ocak-31 Aralık 2018 hesap dönemine ilişkin konsolide finansal tablolara göre 8.464.917,00 TL ana ortaklığa ait konsolide net dönem karının ise geçmiş yıllar zararlarına mahsup edilmesi ve ekli kar dağıtım tablosu 21.295.871,98-TL'lik kabul oyu neticesinde oy birliği ile kabul edildi.</p>
Yönetim kurulunun genel kurula karın dağıtılmamasını teklif etmesi halinde ilgili genel kurul tutanağının yer aldığı KAP duyurusunun bağlantısı	https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/746716

Genel Kurul Toplantıları	
Genel Kurul Tarihi	11.3.2019
Genel kurul gündemiyle ilgili olarak şirkete iletilen ek açıklama talebi sayısı	-
Pay sahiplerinin genel kurula katılım oranı	53,24%
Doğrudan temsil edilen payların oranı	-
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	-
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/739695

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 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 ç) Şirket faaliyetlerini önemli derecede etkileyebilecek mevzuat değişiklikleri hakkında bilginin sayfa numarası veya bölüm adı d) Şirket aleyhine açılan önemli davalar ve olası sonuçları hakkında bilginin sayfa numarası veya bölüm adı e) Şirketin yatırım danışmanlığı ve derecelendirme gibi hizmet aldığı kurumlarla arasındaki çıkar çatışmaları ve bunları önlemek için alınan tedbirlere ilişkin bilginin sayfa numarası veya bölüm adı f) Sermayeye doğrudan katılım oranının %5'i aştığı karşılıklı iştiraklere ilişkin bilginin sayfa numarası veya bölüm adı 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	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 Şirket Yönetim Kurulu Üyeleri Bölümü Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Mevzuatındaki Değişiklikler Bölümü Portföyde Yer Alan Varlıklara İlişkin Bilgiler Bölümünde Ankara Çankaya Projesi ve Ankara Ankara Projesi kısımları ile Ortaklık Tarafından Belirtilmesi Gerekli Görülen Diğer Hususlar Bölümü Böyle bir durum bulunmamaktadır. Böyle bir durum bulunmamaktadır. İdari Faaliyetler ve Sonuç, Kurumsal Sosyal Sorumluluklarımız, Şirket ile Çalışan İlişkileri

3. MENFAAT SAHİPLERİ	
3.1. Menfaat Sahiplerine İlişkin Şirket Politikası	
Kurumsal internet sitesinde tazminat politikasının yer aldığı bölümün adı	Şirket yazılı bir tazminat politikası belirlememiş olup, uygulamada ilgili mevzuat gerekleri yerine getirilmektedir.
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 iletilmek 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	-
Çalışanların temsil edildiği yönetim organları	-
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	Kurumsal İnternet sitemizde İnsan Kaynakları Politikası ayrıca verilmemekle beraber, Faaliyet Raporunda Şirket ile Çalışan İlişkileri kısmında söz konusu uygulamalara ait açıklamalar yer almaktadır.
Pay edindirme planı bulunup bulunmadığı	Hayır
Kurumsal internet sitesinde ayrımcılık ve kötü muameleyi önlemeye yönelik önlemleri içeren insan kaynakları politikasının yer aldığı bölümün adı veya politikanın ilgili maddelerinin özeti	Kurumsal İnternet sitemizde İnsan Kaynakları Politikası ayrıca verilmemekle 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 Rüşvet ve Yolsuzlukla Mücadele Politikamızda yer almaktadır.

3. 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	-

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 (Marco Iannaccone 5 Şubat 2020 tarihi itibarıyla istifa ettiğinden Türk Ticaret Kanunu'nun 363. maddesine göre kendisinin yerine Erhan Adalı, yapılacak ilk Genel Kurula kadar görev yapmak ve ilk Genel Kurulun onayına sunulmak üzere atanmıştır.)		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/739695	Değerlendirildi	Hayır	Evet
Özgür Mungan	Değil	Bağımsız	11.3.2019	https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/739695	Değerlendirildi	Hayır	Evet
M.Sait Tosyalı	Değil	Bağımsız	13.3.2018	https://www.kap.org.tr/tr/Bildirim/739695	Değerlendirildi	Hayır	Evet

4. YÖNETİM KURULU – II	
4.4. Yönetim Kurulu Toplantılarının Şekli	
Raporlama döneminde fiziki olarak toplanmak suretiyle yapılan yönetim kurulu toplantılarının sayısı	4
Yönetim kurulu toplantılarına ortalama katılım oranı	%86
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	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 oluşturamadığından 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 oluşturamadığından 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 bölümün 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	8	7
Kurumsal Yönetim Komitesi	-	%67	%33	5	5
Riskin Erken Saptanması Komitesi	-	%100	%100	6	6

**1 Ocak – 31 Aralık 2019 tarihli hesap dönemine ait
konsolide finansal tablolar**

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

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

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

	Dipnot Referansları	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2019	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2018
VARLIKLAR			
Dönen varlıklar		36.748.394	21.307.993
Nakit ve nakit benzerleri	4	10.674.494	7.947.707
Finansal yatırımlar	5	15.025.486	966.086
Ticari alacaklar			
- İlişkili taraflardan ticari alacaklar	7, 28	81.796	520.186
- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	7	5.309.712	5.802.287
Diğer alacaklar			
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	8	441.427	240.864
Stoklar	9	2.956.583	2.956.643
Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar	20	697.855	607.416
Peşin ödenmiş giderler	15	777.566	600.398
Diğer dönen varlıklar	13	783.475	1.666.406
Duran varlıklar		60.435.584	71.988.781
Ticari alacaklar			
- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	7	795.832	819.139
Diğer alacaklar			
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	8	401.197	373.407
Stoklar	9	1.206.310	974.850
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	10	56.308.000	68.190.090
Maddi duran varlıklar	11	1.470.013	1.415.381
Maddi olmayan duran varlıklar	12	16.090	23.570
Peşin ödenmiş giderler	15	23.258	23.258
Ertelenmiş vergi varlığı	20	214.884	169.086
Toplam varlıklar		97.183.978	93.296.774

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

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

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

	Dipnot Referansları	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2019	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2018
KAYNAKLAR			
Kısa vadeli yükümlülükler		8.006.082	6.855.117
Kısa vadeli borçlanmalar	6	-	-
Ticari borçlar			
- İlişkili taraflara borçlar	7, 28	528.467	494.650
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	7	3.295.022	2.240.019
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	16	1.069.392	949.424
Diğer borçlar			
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	8	272.455	287.795
Ertelenmiş gelirler (müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerin dışında kalanlar)	18	274.102	260.075
Kısa vadeli karşılıklar			
- Diğer kısa vadeli karşılıklar	19	2.566.644	2.623.154
Uzun vadeli yükümlülükler		7.244.774	8.378.860
Uzun vadeli borçlanmalar	6	-	-
Diğer borçlar			
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	8	369.364	360.613
Uzun vadeli karşılıklar			
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar	17	2.030.806	1.682.556
- Diğer uzun vadeli karşılıklar	19	4.844.604	6.335.691
Özkaynaklar		81.933.122	78.062.797
Ana ortaklığa ait özkaynaklar		80.791.661	77.084.385
Ödenmiş sermaye	21	40.000.000	40.000.000
Sermaye düzeltme farkları	21	91.449.175	91.449.175
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler			
- Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları (kayıpları)		(913.774)	(742.737)
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	21	5.228.249	5.228.249
Geçmiş yıllar karları veya zararları		(58.850.302)	(67.315.219)
Net dönem karı veya zararı		3.878.313	8.464.917
Kontrol gücü olmayan paylar		1.141.461	978.412
Toplam kaynaklar		97.183.978	93.296.774

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

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

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

	Dipnot Referansları	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2019	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2018
Kar veya zarar kısmı			
Hasılat	22	47.287.877	45.077.766
Satışların maliyeti (-)	22	(36.976.999)	(35.527.738)
Brüt kar		10.310.878	9.550.028
Genel yönetim giderleri (-)	23	(9.921.519)	(8.365.917)
Pazarlama giderleri (-)	23	(1.069.364)	(1.300.895)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	24	5.690.604	10.967.037
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	24	(2.884.308)	(3.640.704)
Esas faaliyet karı		2.126.291	7.209.549
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	25	1.280.143	479.997
Finansman geliri/(gideri) öncesi faaliyet karı		3.406.434	7.689.546
Finansman gelirleri	26	1.541.875	1.715.928
Finansman giderleri (-)	26	(4.035)	(40.770)
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi karı		4.944.274	9.364.704
Sürdürülen faaliyetler vergi gideri		(459.505)	(336.769)
Dönem vergi gideri	20	(459.042)	(268.390)
Ertelenmiş vergi gideri	20	(463)	(68.379)
Sürdürülen faaliyetler dönem karı		4.484.769	9.027.935
Dönem karı		4.484.769	9.027.935
Dönem karının dağılımı			
Kontrol gücü olmayan paylar		606.456	563.018
Ana ortaklık payları		3.878.313	8.464.917
Pay başına kar			
Pay başına kazanç	27	0,0970	0,2116
Diğer kapsamlı gelir/(gider)			
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar	21	(261.710)	(723.816)
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları / (kayıpları)	17	(307.971)	(885.631)
Ertelenmiş vergi (gideri)/geliri		46.261	161.815
TOPLAM KAPSAMLI GELİR		4.223.059	8.304.119
Toplam kapsamlı gelirin / (giderin) dağılımı			
Kontrol gücü olmayan paylar		515.784	245.860
Ana ortaklık payları		3.707.275	8.058.259

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31ARALIK 2019 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU

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

	Ödenmiş sermaye	Sermaye enflasyon düzeltmesi	Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelir/giderler	Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazanç/ (kayıpları)	Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	Birikmiş karlar/(zararlar)		Ana ortaklığa ait özkaynaklar	Kontrol gücü olmayan paylar	Toplam özkaynaklar
						Geçmiş yıllar zararları	Net dönem karı/(zararı)			
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>	-	-	<i>(171.037)</i>	-	-	-	-	<i>(171.037)</i>	<i>(90.672)</i>	<i>(261.709)</i>
<i>Net dönem karı (zararı)</i>	-	-	-	-	-	-	<i>3.878.313</i>	<i>3.878.313</i>	<i>606.456</i>	<i>4.484.769</i>
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
1 Ocak 2018	40.000.000	91.449.175		(336.079)	5.228.249	(69.017.245)	1.702.026	69.026.126	1.033.874	70.060.000
Transferler	-	-	-	-	-	1.702.026	(1.702.026)	-	-	-
Kar payları	-	-	-	-	-	-	-	-	(301.322)	(301.322)
<i>Diğer kapsamlı gelir (gider)</i>	-	-	<i>(406.658)</i>	-	-	-	-	<i>(406.658)</i>	<i>(317.158)</i>	<i>(723.816)</i>
<i>Net dönem karı (zararı)</i>	-	-	-	-	-	-	<i>8.464.917</i>	<i>8.464.917</i>	<i>563.018</i>	<i>9.027.935</i>
Toplam kapsamlı gelir (gider)	-	-	(406.658)	-	-	-	8.464.917	8.058.259	245.860	8.304.119
31 Aralık 2018	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

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

31 ARALIK 2019 TARİHİNDE SONRA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOSU

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

	Dipnot referansları	Bağımsız denetimden geçmiş 1 Ocak - 31 Aralık 2019	Bağımsız denetimden geçmiş 1 Ocak - 31 Aralık 2018
A. İşletme faaliyetlerinden nakit akışları		(14.750.025)	(3.959.468)
Dönem karı		4.484.769	9.027.935
Dönem net karı/(zararı) mutabakatı ile ilgili düzeltmeler		(4.054.782)	(9.849.511)
Amortisman ve itfa gideri ile ilgili düzeltmeler	11, 12	111.988	111.158
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler		1.831.788	1.325.124
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar (iptali) ile ilgili düzeltmeler		439.293	195.002
Dava ve/veya ceza karşılıkları (iptali) ile ilgili düzeltmeler		213.915	-
Sektörel gereksinimler çerçevesinde ayrılan karşılıklar (iptali) ile ilgili düzeltmeler		1.178.580	1.130.122
Faiz (gelirleri) ve giderleri ile ilgili düzeltmeler	26	(1.540.667)	(1.708.135)
Yatırım amaçlı gayrimenkullerin gerçeğe uygun değer kayıpları (kazançları) ile ilgili düzeltmeler	10, 24	(3.521.060)	(10.524.705)
Vergi (geliri) gideri ile ilgili düzeltmeler	20	459.505	336.769
Yatırım amaçlı gayrimenkullerin elden çıkarılmasından kaynaklanan kayıplar (kazançlar) ile ilgili düzeltmeler	24	(1.044.869)	-
Kar/(zarar) mutabakatı ile ilgili diğer düzeltmeler	24	(351.467)	610.278
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler		(11.505.340)	2.688.497
Finansal yatırımlardaki azalış (artış)	5	(14.059.400)	2.043.035
Ticari alacaklardaki azalış (artış) ile ilgili düzeltmeler	7	1.091.824	(3.047.887)
Faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki azalış (artış) ile ilgili düzeltmeler		477.410	552.119
Stoklardaki azalışlar (artışlar) ile ilgili düzeltmeler	9	(231.400)	4.346.414
Ticari borçlardaki artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler	7	1.088.820	(392.382)
Faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler		113.379	74.198
Ertelenmiş gelirlerdeki (müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerin dışında kalanlar) artış (azalış)		14.027	(887.000)
Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları		(11.075.353)	1.866.921
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar kapsamında yapılan ödemeler		(399.014)	(452.316)
Vergi iadeleri (ödemeleri)		(549.481)	(603.262)
Diğer nakit girişleri (çıkışları)		(2.726.177)	(4.770.811)
B. Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları		16.288.879	(83.369)
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların satışından kaynaklanan nakit girişleri	11, 12	2.476	-
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları	11, 12	(161.616)	(83.369)
Yatırım amaçlı gayrimenkul satımından kaynaklanan nakit girişleri		16.448.019	-
C. Finansman faaliyetlerinden nakit akışları		1.217.944	1.356.960
Ödenen temettüleri		(352.735)	(301.322)
Alınan faiz		1.570.679	1.658.282
Nakit ve nakit benzerlerindeki net artış/(azalış)		2.756.798	(2.685.877)
Dönem başı nakit ve nakit benzerleri	4	7.853.327	10.539.204
Dönem sonu nakit ve nakit benzerleri	4	10.610.125	7.853.327