



T.C.
Sermaye Piyasası Kurulu Başkanlığı
Kurumsal Yatırımcılar Dairesi Başkanlığı

Sayı :E-12233903-340.08-1828
Konu :Kayıtlı Sermaye Tavanı Süresinin Uzatılmasına İlişkin
Esas Sözleşme Değişikliği Hk.

15.02.2021

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
Elit Residence 19 Mayıs Caddesi Dr. İsmet Öztürk Sokak No:3 Kat:17 D:42
34360 Şişli / İSTANBUL

İlgi : 26.01.2021 tarih ve YKK/Mİ/15 sayılı yazınız.

İlgi’de kayıtlı yazınızla; Şirketinizin 100.000.000 TL tutarındaki mevcut kayıtlı sermaye tavanının 2021-2025 yılları için 100.000.000 TL olarak yeniden belirlenmesi amacıyla esas sözleşmenizin “Sermaye ve Paylar” başlıklı 7. maddesinin ve Kurulumuzun III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği’nde yapılan değişikliklere uyum sağlanması amacıyla esas sözleşmenizin “Portföyün İdaresi” başlıklı 9. ve “Özellik Arz Eden Kararlar” başlıklı 16. maddelerinin tadiline uygun görüş verilmesi talebiyle Kurulumuza başvurulmuştur.

Başvurunuzun değerlendirilmesi sonucunda, Şirketinizin esas sözleşmesinin 7., 9. ve 16. maddelerinin Ek’teki şekilde değiştirilmesi uygun görülmüştür. Ancak bu uygun görüş, işbu yazı tarihinden itibaren 6 ay süreyle geçerlidir. Bu nedenle, Ek’te gönderilen tadil metnlerinin 6 ay içinde Şirketiniz genel kurulunda karara bağlanmaması halinde, esas sözleşme değişikliği için Kurulumuzdan tekrar uygun görüş alınması gerekmektedir.

Kurulumuzca verilen izni takiben, esas sözleşmenizin tadil edilen maddelerinin T.C. Ticaret Bakanlığı’nın onayından geçirilerek diğer kanuni işlemlerin tamamlanması, sonrasında tescile ilişkin ilanın yayımlandığı Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi’nin bir örneğinin ilanı izleyen 6 iş günü içinde Kurulumuza gönderilmesi gerekmektedir.

Bilgi edinilmesini ve gereğini rica ederim.

Onur ATILLA
Daire Başkanı

Ek: Onaylı Esas Sözleşme Tadil Metni (6 adet).

Bu belge güvenli elektronik imza ile imzalanmıştır.

Belge Doğrulama Kodu: 6155CED9-52C9-4284-B69E-E2F015765ABB

Belge Doğrulama Adresi: <https://dogrulama.spk.gov.tr>

Mustafa Kemal Mahallesi, Dumlupınar Bulvarı (Eskişehir Yolu) No 156 06530 Çankaya/ANKARA,
Tel (312) 2929090, Faks (312) 2929000,
İstanbul Temsilciliği: Harbiye Mah. Asker Ocağı Cad. No 6 Suzer Plaza 34367 Şişli / İSTANBUL
Tel (212) 334 55 00, Faks (212) 334 56 00
e-posta iletisim@spk.gov.tr, İnternet Adresi <http://www.spk.gov.tr>
Kep Adresi: spk@hsg01.kep.tr

Bilgi için: Evrim CAN UZER
Başuzman
Telefon No: (312) 292 8436

ESKİ METİN

MADDE 7. SERMAYE VE PAYLAR

Şirket'in Sermaye Piyasası Kanunu hükümlerine göre kayıtlı sermaye tavanı 100.000.000 TL (Yüz Milyon Türk Lirası) olup her biri 1 TL (Bir Türk Lirası) itibari değerinde 100.000.000 (Yüz Milyon) adet paya bölünmüştür.

Sermaye Piyasası Kurulu'nca verilen kayıtlı sermaye tavanı izni, 2017-2021 yılları arasındaki 5 (beş) yıllık dönem için geçerlidir. 2021 yılı sonunda izin verilen kayıtlı sermaye tavanına ulaşamamış olsa dahi, 2021 yılından sonra Yönetim Kurulunun sermaye artırım kararı alabilmesi için; daha önce izin verilen tavan ya da yeni bir tavan tutarı için Sermaye Piyasası Kurulu'ndan izin almak suretiyle Genel Kuruldan yeni bir süre için yetki alınması zorunludur. Söz konusu yetkinin alınmaması durumunda Şirket yönetim kurulu kararıyla sermaye artırımını yapamaz.

Şirketin çıkarılmış sermayesi tamamı ödenmiş 40.000.000 TL (Kırk Milyon Türk Lirası) olup bu çıkarılmış sermaye 1 TL itibari değerinde 40.000.000 (Kırk Milyon) adet paya ayrılmış ve tamamı ortaklar tarafından muvazaadan ari olarak taahhüt edilmiş ve nakden ödenmiştir. Çıkarılmış sermayeyi temsil eden pay grupları, A Grubu nama yazılı 20.400.000 (Yirmi Milyon Dört Yüz Bin) adet pay karşılığı 20.400.000 (Yirmi Milyon Dört Yüz Bin) TL'nden ve B Grubu hamiline yazılı 19.600.000 (On Dokuz Milyon Altı Yüz Bin) adet pay karşılığı 19.600.000 (On Dokuz Milyon Altı Yüz Bin) TL'nden oluşmaktadır.

YENİ METİN

MADDE 7. SERMAYE VE PAYLAR

Şirket'in Sermaye Piyasası Kanunu hükümlerine göre kayıtlı sermaye tavanı 100.000.000 TL (Yüz Milyon Türk Lirası) olup her biri 1 TL (Bir Türk Lirası) itibari değerinde 100.000.000 (Yüz Milyon) adet paya bölünmüştür.

Sermaye Piyasası Kurulu'nca verilen kayıtlı sermaye tavanı izni, **2021-2025** yılları arasındaki 5 (beş) yıllık dönem için geçerlidir. **2025** yılı sonunda izin verilen kayıtlı sermaye tavanına ulaşamamış olsa dahi, **2025** yılından sonra Yönetim Kurulunun sermaye artırım kararı alabilmesi için; daha önce izin verilen tavan ya da yeni bir tavan tutarı için Sermaye Piyasası Kurulu'ndan izin almak suretiyle Genel Kuruldan yeni bir süre için yetki alınması zorunludur. Söz konusu yetkinin alınmaması durumunda Şirket yönetim kurulu kararıyla sermaye artırımını yapamaz.

Şirketin çıkarılmış sermayesi tamamı ödenmiş 40.000.000 TL (Kırk Milyon Türk Lirası) olup bu çıkarılmış sermaye 1 TL itibari değerinde 40.000.000 (Kırk Milyon) adet paya ayrılmış ve tamamı ortaklar tarafından muvazaadan ari olarak taahhüt edilmiş ve nakden ödenmiştir. Çıkarılmış sermayeyi temsil eden pay grupları, A Grubu nama yazılı 20.400.000 (Yirmi Milyon Dört Yüz Bin) adet pay karşılığı 20.400.000 (Yirmi Milyon Dört Yüz Bin) TL'nden ve B Grubu hamiline yazılı 19.600.000 (On Dokuz Milyon Altı Yüz Bin) adet pay karşılığı 19.600.000 (On Dokuz Milyon Altı Yüz Bin) TL'nden oluşmaktadır.

YAPI KREDİ-KORAY
GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.



A Grubu paylar nama, B Grubu paylar hamiline yazılı olup A Grubu nama yazılı payların devri kısıtlanamaz.

Yönetim Kurulu, 2017-2021 yılları arasında Sermaye Piyasası Kanunu hükümlerine ve Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemelerine uygun olarak, kayıtlı sermaye tavanına kadar yeni paylar ihraç ederek çıkarılmış sermayeyi artırmaya ve pay sahiplerinin yeni pay alma hakkının sınırlandırılması ile sermaye piyasası mevzuatı hükümleri dahilinde imtiyazlı veya nominal değerinin üzerinde veya altında pay çıkarılması konusunda karar almaya yetkilidir. Yeni pay alma hakkını kısıtlama yetkisi, pay sahipleri arasında eşitsizliğe yol açacak şekilde kullanılamaz.

A grubu payların, Yönetim Kurulu üyelerinin seçiminde bu Esas Sözleşmenin 15.maddesinde belirtilen surette aday gösterme imtiyazı vardır.

Çıkarılan paylar tamamen satılarak bedelleri ödenmedikçe veya satılamayan paylar iptal edilmedikçe yeni pay çıkarılamaz.

Sermaye artırımlarında A Grubu Paylar karşılığında A Grubu, B Grubu Paylar Karşılığında B Grubu yeni paylar çıkarılacaktır. Ancak Yönetim Kurulu pay sahiplerinin yeni pay alma hakkını sınırladığı takdirde çıkarılacak yeni payların tümü B Grubu Hamiline yazılı olarak çıkarılır. Çıkarılmış sermaye miktarının Şirket unvanının kullanıldığı belgelerde gösterilmesi zorunludur.

Sermayeyi temsil eden paylar kaydileştirme esasları çerçevesinde kayden izlenir.

Aynı Sermaye artırım kararı sadece Genel Kurulda alınabilir.

A Grubu paylar nama, B Grubu paylar hamiline yazılı olup A Grubu nama yazılı payların devri kısıtlanamaz.

Yönetim Kurulu, **2021-2025** yılları arasında Sermaye Piyasası Kanunu hükümlerine ve Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemelerine uygun olarak, kayıtlı sermaye tavanına kadar yeni paylar ihraç ederek çıkarılmış sermayeyi artırmaya ve pay sahiplerinin yeni pay alma hakkının sınırlandırılması ile sermaye piyasası mevzuatı hükümleri dahilinde imtiyazlı veya nominal değerinin üzerinde veya altında pay çıkarılması konusunda karar almaya yetkilidir. Yeni pay alma hakkını kısıtlama yetkisi, pay sahipleri arasında eşitsizliğe yol açacak şekilde kullanılamaz.

A grubu payların, Yönetim Kurulu üyelerinin seçiminde bu Esas Sözleşmenin 15.maddesinde belirtilen surette aday gösterme imtiyazı vardır.

Çıkarılan paylar tamamen satılarak bedelleri ödenmedikçe veya satılamayan paylar iptal edilmedikçe yeni pay çıkarılamaz.

Sermaye artırımlarında A Grubu Paylar karşılığında A Grubu, B Grubu Paylar Karşılığında B Grubu yeni paylar çıkarılacaktır. Ancak Yönetim Kurulu pay sahiplerinin yeni pay alma hakkını sınırladığı takdirde çıkarılacak yeni payların tümü B Grubu Hamiline yazılı olarak çıkarılır. Çıkarılmış sermaye miktarının Şirket unvanının kullanıldığı belgelerde gösterilmesi zorunludur.

Sermayeyi temsil eden paylar kaydileştirme esasları çerçevesinde kayden izlenir.

Aynı Sermaye artırım kararı sadece Genel Kurulda alınabilir.



YAPI KREDİ-KORAY
SAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

MADDE 9 . PORTFÖYÜN İDARESİ

Şirket portföyünün idaresinde Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemelerine uyulur. Şirket portföyünün para ve sermaye piyasası araçlarından oluşan kısmının, Şirket aktif toplamının %10'unu aşması halinde, bu varlıkların yönetimi için sermaye piyasası mevzuatı çerçevesinde bir portföy yönetim şirketinden portföy yönetimi hizmeti alınabilir.

MADDE 16 . ÖZELLİK ARZ EDEN KARARLAR

Şirket ile işbu maddenin "Taraflar" başlıklı (a) bendinde sayılan taraflar arasında olan ve yine işbu maddenin "Özellik Arz Eden Kararlar" başlıklı (b) bendinde sayılan işlemlerin gerçekleştirilmesi amacıyla alınan Yönetim Kurulu kararlarının Sermaye Piyasası Kurulu'nun özel durumların kamuya açıklanmasına ilişkin düzenlemeleri çerçevesinde kamuya açıklanması, ayrıca karar oybirliği ile alınmadığı takdirde yapılacak ilk Genel Kurul toplantısının gündemine alınarak ortaklara bilgi verilmesi gerekir.

A) Taraflar;

- 1) Şirket'te sermayenin %20 veya üzerinde paya veya bu oranda oy hakkına sahip ortaklar,
- 2) Şirket'te Yönetim Kuruluna aday gösterme imtiyazını içeren pay sahibi ortaklar,
- 3) (1) ve (2) numaralı alt bentlerde sayılanların %20'den fazla paya veya bu oranda oy hakkına sahip oldukları diğer şirketler,

MADDE 9. PORTFÖYÜN İDARESİ

Şirket portföyünün idaresinde Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemelerine uyulur. Şirket portföyünün para ve sermaye piyasası araçlarından oluşan kısmının, Şirket aktif toplamının %10'unu aşması halinde, Şirket portföyünün para ve sermaye piyasası araçlarından oluşan kısmı, Şirket bünyesinde Sermaye Piyasası Kurulu'nun lisanslama düzenlemeleri çerçevesinde lisans belgesine sahip yeterli sayıda portföy yöneticisi istihdam etmek suretiyle Şirketçe yönetilebileceği gibi, imzalanacak bir sözleşme kapsamında, portföy yönetim şirketlerinden portföy yönetimi veya yatırım danışmanlığı hizmeti alınabilir.

MADDE 16 . ÖZELLİK ARZ EDEN KARARLAR

Şirket ile ilişkili taraflar arasında yapılan işlemler hakkında, Sermaye Piyasası Kurulunun III-48.1 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği hükümleri saklı kalmak kaydıyla Kurul tarafından belirlenen kurumsal yönetim ilkeleri uygulanır.

Şirket aktif toplamının %75'ini aşmayan tutardaki varlıklarının toptan satışında TTK'nın 408. maddesinin ikinci fıkrasının (f) bendi ile Sermaye Piyasası Kanununun 23. maddesi hükümleri uygulanmaz.

YAPI KREDİ-KORAY
GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.



- 4) Şirket'in iştirakleri,
- 5) Şirket'e işletmecilik hizmeti veren şirketler,
- 6) Şirket'e portföy yönetim hizmeti veren şirketler,
- 7) Şirket'e danışmanlık hizmeti veren şirketler,
- 8) Şirket'e inşaat hizmeti verecek müteahhitler,
- 9) Şirket'in ortak olduğu bir adi ortaklığın diğer ortakları,
- 10) Şirket'in Türkiye Muhasebe Standartları çerçevesinde Kurulca belirlenen düzenlemelerde yer alan ilişkili tarafları.

B) Özellik Arz Eden Kararlar;

- 1) Şirket portföyünden varlık alınması, satılması, kiralanması veya kiraya verilmesine ilişkin kararlar,
- 2) Şirket portföyündeki varlıkların pazarlamasını gerçekleştirecek şirketlerin belirlenmesine ilişkin kararlar,
- 3) Kredi ilişkisi kurulmasına ilişkin kararlar,
- 4) Şirket'in paylarının halka arzında, satın alma taahhüdünde bulunan yatırım kuruluşlarının belirlenmesine ilişkin kararlar,
- 5) Ortak yatırım yapılmasına ilişkin kararlar,
- 6) Şirket'e mali, hukuki veya teknik danışmanlık hizmeti verecek gerçek veya tüzel kişilerin belirlenmesine ilişkin kararlar,
- 7) Şirket'e proje geliştirme, kontrol veya müteahhitlik, işletmecilik veya portföy yönetimi hizmeti verecek gerçek veya tüzel kişilerin belirlenmesine ilişkin kararlar,
- 8) (a) bendinde yer alan tüzel kişilerin ihraç ettiği sermaye piyasası araçlarının Şirket portföyüne alınmasına ilişkin kararlar,
- 9) Adi ortaklık kurulmasına veya mevcut bir adi ortaklığın faaliyetlerine son verilmesine ilişkin kararlar,
- 10) Şirket ile Türkiye Muhasebe Standartları çerçevesinde Kurulca belirlenen düzenlemelerde yer alan ilişkili taraflar arasında mal ve hizmet alımına dayanan işlemlere ilişkin kararlar,
- 11) Bunlar dışında kalmakla birlikte, (A) bendinde sayılan taraflardan herhangi

YAPI KREDİ KOBAY
GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.



birisinin lehine sonuç doğurucu nitelikteki kararlar.

Sermaye Piyasası Kanunu'nun 17 nci maddesinin üçüncü fıkrası kapsamına giren bir ilişkili taraf işleminde bağımsız yönetim kurulu üyelerinin olumsuz oy vermesi nedeniyle oybirliğinin sağlanamamış olması halinde anılan kanun maddesi hükmü uygulanır.



YAPI KREDİ KOBAY
GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.