

SERİ : II, 14.1 NO.LU TEBLİĞE GÖRE HAZIRLANMIŞ

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

01.01.2020 - 30.09.2020

**YÖNETİM KURULU
FAALİYET RAPORU**

İÇİNDEKİLER

1	Şirketin Faaliyet Konusu ve Bilgileri	1
2	Şirket Sermayesi ve Ortaklık Yapısı	1
3	Şirket Yönetim Kurulu Üyeleri	2
4	Yönetim Kurulu Üyeleri ve Şirket Üst Düzey Yöneticilerinin Özgeçmişleri.....	3-6
5	Yönetim Kurulu Komiteleri.....	6-7
6	Şirket İştiraklerimiz ve Bağlı Ortaklıklarımız	7
7	Vizyon, Misyon & Stratejimiz.....	7
8	Mali Tablolar ile ilgili Özet Bilgiler ve Temel Rasyolar	8-9
9	Kar Dağıtım Politikası.....	9-10
10	GYO Mevzuat Değişiklikleri.....	11
11	Risk Yönetimi ve İç Kontrol Mekanizması.....	12-14
12	Ekspertiz Rapor Özetleri	15-16
13	Portföyde Yer Alan Varlıklara İlişkin Bilgiler.....	17-18
14	Portföy Sınırlamaları Kontrolleri.....	19-20
15	Ortaklık Tarafından Belirtilmesi Gerekli Görülen Diğer Hususlar	20-21
16	Ortaklık Hisse Senedi Performansına İlişkin Bilgiler	21
17	Kurumsal Yönetim Raporuna ilişkin Beyan	22-23
18	Özet Konsolide Finansal Tablolar	24-29

Raporun dönemi : 01.01.2020 - 30.09.2020

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

Şirketin Faaliyet konusu ve Bilgileri

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

Merkez Adresi	19 Mayıs Caddesi, Dr. İsmet Öztürk Sokak, Elit Residence, No:3, Kat.17, D.42, Şişli 34360 İstanbul
Telefon No	212 380 16 80
Fax No	212 380 16 81
Ticaret Sicil No	359254
İnternet Adresi	www.yapikredikoray.com

Şirket Sermayesi ve Ortaklık Yapısı

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

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

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

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

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

TOPLAM **97,80%**

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

Şirket Yönetim Kurulu Üyeleri

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

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

2020 yılının ilk dokuz ayında Türk Ticaret Kanunu'nun 390. Maddesi'nin ikinci fıkrası çerçevesinde alınanlarla birlikte toplam kararların sayısı 18 olmuştur. Yönetim Kurulu üyelerimizin kararlara katılım oranı %87 olarak gerçekleşmiştir. Yönetim Kurulu 2020 yılının ilk dokuz ayında bir defa da fiziken toplantı yapmış olup, bu toplantıya Yönetim Kurulu üyelerimizin %67'si iştirak etmişlerdir.

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

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

Yönetim Kurulu Üyelerinin Yetki ve Sınırı

Yönetim Kurulu Başkanı ve Üyeleri Türk Ticaret Kanunu'nun ilgili maddeleri ve Şirket Ana Sözleşmesi'nin 15,17,18. Maddeleri'nde belirtilen yetkileri haizdir. Yönetim Kurulu üyelerinin, TTK'nun "Şirketle İşlem Yapma, Şirkete Borçlanma Yasağı" başlıklı 395 inci maddesinin birinci fıkrası ve "Rekabet Yasağı" başlıklı 396 ncı maddeleri çerçevesinde işlem yapabilmeleri ancak Genel Kurul'un onayı ile mümkündür. Yönetim Kurulu üyelerimiz ile eş ve ikinci dereceye kadar kan ve sıhrî yakınlarının 2020 yılının ilk dokuz ayı içinde bu düzenlemeler kapsamında herhangi bir işlemleri olmamıştır. Yönetim kontrolünü elinde bulunduran pay sahiplerinin, yönetim kurulu üyelerinin ve bunların eş ve ikinci dereceye kadar kan ve sıhrî hısımlarının bir kısmı, Şirketimiz ile benzer faaliyet konusu olanlar dahil diğer bazı Koç/Koray Topluluğu şirketlerinde yönetim kurulu üyesi veya yönetici olarak görev yapmaktadırlar. 2020 yılının ilk dokuz ayı 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 kullandırılması, üçüncü bir kişi aracılığıyla şahsi kredi adı altında kredi kullandırılması 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.

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 Azerbaycan ve Yapı Kredi Bank Malta'da Yönetim Kurulu Üye'sidir. Erhan Adalı, 5 Şubat 2020 tarihinde Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Yönetim Kurulu Üyesi olarak atanmıştır.

Kutsan Çelebican
Bağımsız Üye

Yüksek öğrenimini Ankara Üniversitesi Siyasal Bilgiler Fakültesinde yapmıştır. 1969 yılında Maliye Bakanlığı Hesap Uzmanlar 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 Müttevelli 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.

Yönetim Kurulu Komiteleri

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

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

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

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

Denetim Komitesi

Komitede iki üye bulunmakta olup, yapılanması iki Bağımsız Yönetim Kurulu üyesi şeklindedir. Denetim Komitesi, 2020 yılının ilk dokuz aylık döneminde gerekli çoğunluk ve karar yeterlilik sayısı sağlanarak 7 kez toplanmıştır.

Kurumsal Yönetim Komitesi

Yatırımcı İlişkileri Bölümü sorumluları Mali ve İdari İşler Genel Müdür Yardımcısı'na bağlı olarak görevlerini yerine getirmekte olup, ilgili Genel Müdür Yardımcısı Bölüm Yöneticisi sıfatıyla SPK tebliği gereği komite üyesi olarak görev almaktadır. Yönetim Kurulu yapılanması gereği ayrı bir Aday Gösterme Komitesi ve Ücret Komitesi oluşturamadığından bu komitelerin görevleri Kurumsal Yönetim Komitesi tarafından yerine getirilmektedir. 2020 yılının ilk dokuz aylık döneminde Kurumsal Yönetim Komitesi, gerekli çoğunluk ve karar yeterlilik sayısı sağlanarak 2 kez toplanmıştır.

Risk Yönetim Komitesi

Risk Yönetim Komitesi, 2020 yılının ilk dokuz aylık döneminde gerekli çoğunluk ve karar yeterlilik sayısı sağlanarak 3 kez toplanmıştır.

Şirket İştiraklerimiz ve Bağlı Ortaklıklarımız

30.09.2020 tarihi itibarıyla,

YKS TESİS YÖNETİM HİZMETLERİ A.Ş.

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

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

Vizyon, Misyon & Stratejimiz

Vizyonumuz

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

Misyonumuz

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

Stratejimiz

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

Sirketin Faaliyette Bulunduğu Sektör

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

Sirketin Sektörel ve Yatırım Politikaları ile Sektördeki Yeri

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

Bu çerçevede, pazar araştırmalarına dayalı değişen trendlerin ruhunu yansıtan yeni projelerinin oluşumu için çalışmalarını sürdürmüş ve mevcut gelir kaynaklarıyla finanse edilecek, nakit yaratma gücü yüksek, hedef 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. 2020 yılının ilk dokuz aylık dönemi içinde Levent Loft 2 Bahçe projesinden 1 adet dairenin satışı yapılmıştır.

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

Mali Tablolar ile ilgili Özet Bilgiler

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

Satışlar

Konsolide net ciro 37.066.665 TL olarak gerçekleşmiştir. Toplam ciro içinde yurtdışı payı yoktur.

Şirket Portföy Değeri

Şirketimizin 30.09.2020 tarihi itibarıyla varlıklarına ilişkin ayrıntılı bilgiler mali tablolar dipnotlarında verilmiştir.

Şirketimizin aktif büyüklüğü (solo finansallarına göre) 30.09.2020 tarihi itibarıyla 87,0 milyon TL olarak gerçekleşmiştir.

Şirketimizin konsolide toplam aktif büyüklüğü ise aynı tarihte 97,1 milyon TL’dir.

Pay başına toplam aktif değeri: 30.09.2020 tarihinde pay başına solo toplam aktif değeri 2,17 TL olmuştur.

Temel Rasyolar

30 Eylül 2020 itibarıyla geçmiş dönem sonu karşılaştırmalı konsolide temel baz rasyolar aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2020	31 Aralık 2019
Brüt kar marjı	%22	%22
(Solo)-Gayrimenkuller Toplamı/Toplam Varlıklar	%68	%70
Net Finansal Borç/Özkaynaklar	%0	%0
Toplam Finansal Borç/Toplam Varlıklar	%0	%0

Şirket Portföyü

Şirketimizin portföy büyüklüğü (solo finansallarına göre) 30.09.2020 tarihi itibarıyla 83,6 milyon TL olarak gerçekleşmiştir.

Şirket toplam aktiflerinin %68'i gayrimenkul sektöründeki yatırımlarından oluşmaktadır. Diğer oran analizleri finansallarımızda Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü başlıklı ek dipnotta yer almaktadır. Şirket aktifinde stok olarak sınıflanan 1.387.953 TL tutarındaki Göktürk 200 Ada 1 Parsel (eski 157 Ada 12 parsel) ile Şirket portföyündeki arsa/arazilerin Şirket aktiflerine oranı % 1,6'ya ulaşmıştır.

Kar Dağıtım Politikası

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

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

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

2019 Yılı Kar Dağıtım

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. 9 Mart 2020 tarihli Olağan Genel Kurul Toplantısında söz konusu teklif kabul edilmiştir.

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 30.09.2020 tarihli konsolide bazda çalışan sayısı ortalama 253 kişi ve aynı tarihli solo bazda çalışan sayısı ise 9 kişidir. 30.09.2020 tarihi itibarıyla kıdem tazminatı yükümlülüğü konsolide ve konsolide olmayan raporlar bazında sırasıyla 1.410.058 TL ve 511.677 TL olarak gerçekleşirken, aynı tarih itibarıyla konsolide ve konsolide olmayan raporlarda izin karşılığı yükümlülüğü sırasıyla 590.191 TL ve 418.108 TL olarak yer almaktadır.

Şirket üst düzey yönetim kadrosunu, yönetim kurulu üyeleri, genel müdür ve genel müdür yardımcılarını olarak belirlemiştir. Üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar tutarı, maaş, primler, SGK işveren primi, işsizlik işveren primi, sigortalar ile yönetim kurulu üyelerine ödenen huzur hakkını içermektedir. 30 Eylül 2020 tarihi itibarıyla Şirket'in Yönetim Kurulu üyelerine, genel müdür ve yardımcılara sağlanan faydalar 1.412.938 TL'dir (30 Eylül 2019: 1.169.618 TL).

30 Eylül 2020 tarihi itibarıyla Grup'un Yönetim Kurulu üyelerine, genel müdür ve yardımcılara sağlanan faydalar 2.238.688 TL'dir (30 Eylül 2019: 1.928.618 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:

2020 yılının ilk dokuz aylık döneminde Sermaye Piyasası Kurulu'nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nde yapılan önemli bir değişiklik bulunmamakla beraber 9 Ekim 2020 tarih ve 31269 sayılı Resmi Gazete'de Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği (III-48.1)'nde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ (III-48.1.e) yayımlanmıştır.

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 aktararak; pay sahiplerine eşit şartlar altında düşüncelerini açıklama ve soru sorma imkanı verilmekte, önerileri dikkate alınmaktadır.

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

2019 Yılına Ait Olağan Genel Kurul Toplantısı

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

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 yaratıcılığundan 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/özkaynak oranı ve benzer konularda Şirketi etkileyebilecek ileri dönük riskler mevcut durumda görülmemektedir.

Risk Yönetim Komitesi kurulduğu tarihten itibaren Şirketin varlığını, gelişmesini tehlikeye düşüren sebeplerin erken teşhisi, bunun için gerekli önlemler ile çarelerin uygulanması ve riskin yönetilmesi amacıyla yönelik çalışmalarda bulunmuş ve 2020 yılının ilk dokuz aylık dönemi içinde 3 defa toplanarak ilgili rapor ve değerlendirmelerini Yönetim Kurulu'nun bilgisine sunmuştur. Şirketimiz Genel Kurulu'nun 9 Mart 2020 tarihinde yaptığı toplantıda Yönetim Kurulu yeniden oluşturulmuş olduğundan, Şirketimiz Yönetim Kurulu'nun 2 Nisan 2020 tarihli kararı ile, Risk Yönetim Komitesi Başkanlığı'na bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi Sn. Özgür Mungan'nın ve üyeliğine bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi Sn. M. Sait Tosyalı'nın atanmasına karar verilmiştir.

İç Kontrol

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

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

- Üst Yönetimi, önemli bulgular hakkında zamanında bilgilendirmek, denetim ve kontrol faaliyetleri süresince ortaya çıkan önemli olayları ve gerekli durumlarda Yönetim Kurulu'na raporlama yapmak,

- Faaliyet sonuçlarını değerlendirerek çeşitli kontrol sistemlerinin geliştirilmesini planlamak. Riskleri belirlemek, değerlendirmek ve yönetim seviyelerine raporlamak amacıyla çeşitli faaliyet ve işlemler üzerinde sürekli kontroller yaparak Şirketin genelindeki İç Kontrol Sistemi'nin etkinliğini önceden belirlenen kontrol noktaları bakımından değerlendirmek,
- Şirketin karşılaştığı temel riskleri (operasyonel ve piyasa riskleri) izlemek; kontrol edilen birimlerden gerekli açıklamaları talep etmek ve suiistimallerden ve hatalardan kaynaklanan zarar ve riskleri azaltmak amacıyla ilgili birimlere önerilerde bulunmak,
- Şirket faaliyetlerinin, mevzuata, iç yönetmeliklere, yönetim stratejilerine ve politikalarına uygun olarak yapılıp yapılmadığını kontrol etmek; Şirketin iç yönetmeliklerinin ve uygulamalarının geliştirilmesi hakkında görüş bildirmek,
- Kendi görev tanımı ve sorumlulukları doğrultusunda, iç kontrol fonksiyonunun etkinliği ve yeterliliğine yönelik kontrol çalışmaları yapmak,
- Yönetim Kurulu ve Üst Yönetim'in genel ve özel yetkilendirmesine dayanarak yükümlülüklerin yerine getirilmesini ve işlemlerin yapılışını kontrol etmek,
- Görevlerin fonksiyonel ayırımının yapılıp yapılmadığını; çift aşamalı çapraz kontrol ve imza usullerinin tesis edilip edilmediğini; ve belirli limitlerin üzerindeki işlemler için onay verme seviyeleri de dahil olmak üzere yetkilendirme ve sorumlulukların açıkça tanımlanıp tanımlanmadığını kontrol etmek,
- Bilgi sistemi ve yönetimine ilişkin faaliyet ve bu faaliyetlere ilişkin süreçlerin kontrollerini yapmak,
- Nakit para, menkul kıymetler ve benzeri finansal varlıkların erişimine, kullanımına ve güvenliğine yönelik işlem ve faaliyetlerle ilgili olarak üst yönetim tarafından belirlenen genel ve özel risk sınırlarına ve kurallara uyulup uyulmadığını incelemektir.

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

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

Mali raporlama sisteminden sağlanan bilgilerin bütünlüğü, tutarlılığı, güvenilirliği ve zamanında elde edilebilirliği yanında gerekli güvenliğin sağlanması yolunda rutin kontrollerin yanında haftalık, aylık ve yıllık gibi periyodik yapılan kontroller ile sağlanmakta olup, bu kontroller etkinliği ve kontrolü Risk Yönetimi Komitesi tarafından kontrol edilip denetlenmektedir. Bu konularda 30 Eylül 2020 itibarıyla olumsuz bir olaya rastlanmamış olup, iç kontrollerin etkinliği teyit edilmiştir.

Ekspertiz Rapor Özetleri

Kağıthane Ofis Park:

İstanbul ili, Kağıthane İlçesi, Merkez Mahallesi, 6 Pafta içerisindeki 14.235,30 m² yüzölçümlü, 9 Katlı A Blok, 10 Katlı B Blok, 9 Katlı C Blok, 10 Katlı D Blok'tan ibaret B.A.K. bina niteliğindeki 12648 no'lu parsel üzerinde yer alan B Blok, 7. normal katta konumlu, 32 bağımsız bölüm numaralı 540 m²'lik 1 adet ofise ait değerlendirme raporu 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 ve 43 no'lu bağımsız bölüm numaralı 2 adet konuta ait Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş tarafından 25.12.2019 tarihi itibarıyla hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporunda, söz konusu taşınmazların değeri Pazar Yaklaşımı yöntemi ile 4.240.000 TL (KDV hariç) olarak takdir edilmiştir.

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

Bağımsız Bölüm No	Kat No	Alan (m²)	Toplam Değer (TL)
23 No'lu Bağımsız Bölüm	5.Kat	120	2.260.000
43 No'lu Bağımsız Bölüm	10.Kat	100	1.980.000
Toplam		220	4.240.000

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. 30.09.2020 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 30.09.2020 tarihi itibarıyla hazırlanan finansallarında stoklarda 2.956.583 TL maliyet bedeli ile yer alan Ankara Çankaya projesinine ait satılmayan konut kısmının söz konusu ekspertiz raporundaki tamamı Şirket'in payına düşen tutarı ise 3.415.000 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.

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

30 Eylül 2020 tarihi itibarıyla ticari ünitelerin tamamı kiraya verilmiş durumdadır. Ticari ünite kiracılarından bir tanesine ilişkin 2019 yılında başlatılmış olan tahliye davası raporlama tarihi itibarıyla devam etmektedir.

2. Ankara Ankara Projesi

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

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

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

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

3. Elit Residence

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

4. Levent Loft 2 Bahçe Daireleri

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

5. Kağıthane Ofis Park

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

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

Şirket Yönetim Kurulu tarafından 30.01.2018 tarihinde, Koray Yapı Endüstrisi ve Ticaret A.Ş. ve Hüseyin Ayduk Esat Koray arasında 27 Mart 1998 tarihinde imzalanan Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmesi gereğince; İstanbul İli, Eyüpsultan İlçesi, Göktürk Mah., 157 Ada, 12 numaralı parselde (eski 1285 numaralı) bulunan yüzölçümü 6.857,89 m2 olan ve 157 Ada, 13 numaralı parselde (eski 1286 numaralı) bulunan yüzölçümü 997,61 m2 olan arsaların, Şirket tarafından, Hüseyin Ayduk Esat Koray'dan satın alınmasına, taraflar arasında 1998 yılında yapılan Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmesine istinaden belirtilen arsa bedelleri aynı yıl ödendiğinden, bu aşamada ilave bir bedel ödenmemesine; İstanbul İli, Eyüpsultan İlçesi, Göktürk Mah., 157 Ada, 14 numaralı parselde (eski 1283 numaralı) kayıtlı bulunan yüzölçümü 2.66,61 m2 olan arsanın, Şirket tarafından, Koray Yapı Endüstrisi ve Ticaret A.Ş.'dan satın alınmasına, taraflar arasında 1998 yılında yapılan Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmesine istinaden arsa bedeli aynı yıl ödendiğinden, bu aşamada ilave bir bedel ödenmemesine karar verilmiştir. İstanbul İstanbul Projesi kapsamında Şirket tarafından verilen 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 parselasyon uygulaması (18 madde uygulaması) sonrasında söz konusu parsellerin kayıtları, 200 Ada 1 parsel ve 200 Ada 2 parsel olarak güncellenmiştir. İlgili parselasyon uygulamasına 200 Ada 1 parselin yüzölçümü 4.486,73 m2 olarak tespit edilmiştir. 19 Mart 2018 tarihinde 4.486,73 m2'lik 200 Ada 1 parselin tüm hissesinin Şirket adına tapu tescili işlemi tamamlanmıştır. Şirket'in ilk kez 31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla hazırlanan finansallarında geriye dönük olarak peşin ödenen giderler hesabında muhasebeleştirildiği 578.145 TL tutarındaki arsa avansı ise raporlama tarihi itibarıyla stoklar hesabına sınıflanmıştır. 30 Eylül 2020 tarihi itibarıyla hazırlanan finansallarda söz konusu arsalar 1.387.953 TL bedelle stoklar hesabında yer almaktadır.

PORTFÖY SINIRLAMALARI KONTROLLERİ

30 Eylül 2020 tarihi itibarıyla, 13 Haziran 2013 tarih ve 28676 sayılı Resmi Gazete’de yayınlanan Seri II, 14.1 no’lu “Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği”nin 16. Maddesi uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğinde olup 28 Mayıs 2013 tarihinde 28660 sayılı Resmi Gazete’de 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	30 Eylül 2020 (TL)	31 Aralık 2019 (TL)
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(b)	24.094.352	23.232.142
B	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(a)	59.335.540	61.735.182
C	İştirakler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(b)	205.341	205.341
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 23/(f)	285.026	-
	Diğer Varlıklar		3.079.577	3.441.191
D	Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 3/(p)	86.999.836	88.613.856
E	Finansal Borçlar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 31	-	-
F	Diğer Finansal Yükümlülükler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 31	-	-
G	Finansal Kiralama Borçları	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 31	-	-
H	İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 23/(f)	-	-
I	Özkaynaklar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 31	78.492.759	79.087.378
	Diğer Kaynaklar		8.507.077	9.526.478
D	Toplam Kaynaklar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 3/(p)	86.999.836	88.613.856
	Konsolide Olmayan (Bireysel) Diğer Finansal Bilgiler	İlgili Düzenleme	30 Eylül 2020 (TL)	31 Aralık 2019 (TL)
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 yıllık Gayrimenkul Ödemeleri İçin Tutulan Kısmı	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(b)	-	-
A2	Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat /Özel Cari-Katılma Hesabı Ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(b)	7.939.968	8.206.656
A3	Yabancı Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(d)	-	-
B1	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(d)	-	-
B2	Atıl Tutulan Arsa/Araziler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(c)	-	-
C1	Yabancı İştirakler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(d)	-	-
C2	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)	7.848.196	7.108.779

	Portföy Sınırlamaları	İlgili Düzenleme	Hesaplama	Asgari/Azami Oran	30 Eylül 2020 (TL)	31 Aralık 2019 (TL)
1	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 22/(e)	K/D	Azami %10	0,00%	0,00%
2	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(a),(b)	(B+A1)/D	Asgari %51	68,20%	69,67%
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(b)	(A+C-A1)/D	Azami %49	27,93%	26,45%
4	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(d)	(A3+B1+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	İşletmecisi Şirkete İştirak	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 28	C2/D	Azami %10	0,24%	0,23%
7	Borçlanma Sınırı	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 31	(E+F+G+H+J)/İ	Azami %500	1,27%	1,26%
8	Vadeli/Vadesiz TL/Döviz	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 22/(e)	(A2-A1)/D	Azami %10	9,13%	9,26%
9	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 22/(l)	L/D	Azami %10	9,02%	8,02%

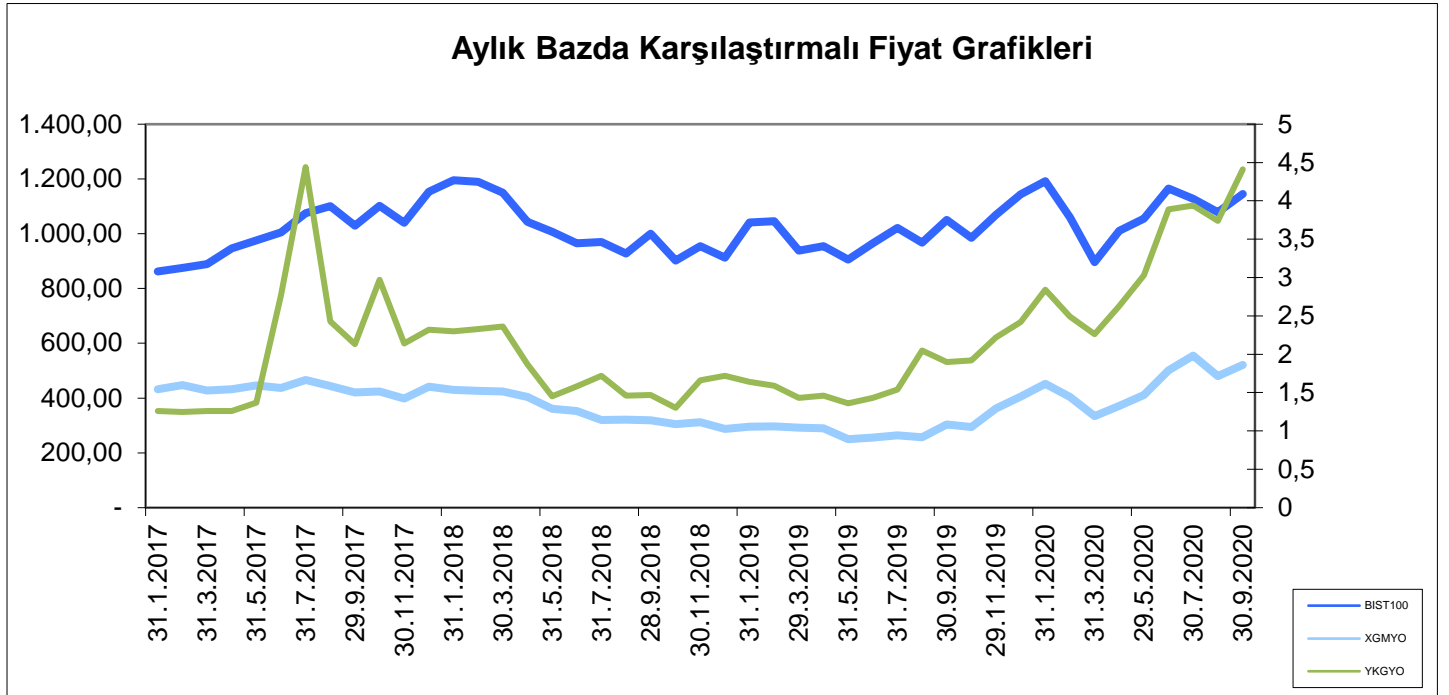
Ortaklık Tarafından Belirtilmesi Gerekli Görülen Diğer Hususlar

- Şirketimize 2020 yılının ilk dokuz ayı 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. 17 Mart 2020 tarihinde Yargıtay'da görülen duruşmaya Davacı taraf katılmamış olup, Yargıtay 23. Hukuk Dairesi tarafından duruşmanın ertelenmesi kararı alınmıştır. 30 Haziran 2020 tarihinde görülen murafaa duruşmasında Yargıtay 23. Hukuk Dairesi, karşı tarafın temyiz itirazlarının yerinde görülmediğini belirterek, Yerel Mahkeme'nin Şirketimiz lehine verdiği kararı, tebliğini takip eden 15 gün içerisinde Yargıtay nezdinde karar düzeltme yolunu açık bırakarak onamıştır. Teknik Yapı Denetim Limited tarafından karar düzeltme yoluna başvurulduğu öğrenilmiştir.
- Şirketimizin 2020 yılı hesap dönemine ilişkin finansal raporlarının denetlenmesi ve ilgili düzenlemeler kapsamındaki diğer faaliyetleri yürütmek üzere PwC Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.'nin bağımsız denetim kuruluşu olarak seçilmesine ilişkin Şirketimiz Genel Kurul kararı, İstanbul Ticaret Sicil Müdürlüğü tarafından 17.04.2020 tarihinde tescil edilmiş ve 21.04.2020 tarih, 10063 sayılı Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi'nde yayımlanmıştır.
- Tüm dünyayı etkisi altına alan COVID-19 salgınından dolayı, gerek Grup'un içinde bulunduğu sektörde gerekse genel ekonomik aktivitede yaşanan gelişmeler/yavaşlamalar paralelinde Grup'un operasyonlarında aksamalar yaşanabilmektedir. Bu kapsamda Koronavirüs kaynaklı olarak Grup'un Ankara Çankaya Projesindeki bazı kiracılar faaliyetlerine Mart, Nisan ve Mayıs aylarında arasında ara vermiş olup, sektör uygulamalarına paralel olarak kapalı kaldıkları bu dönemde Grup tarafından kira alınmamıştır. 1 Haziran 2020 tarihinden itibaren faaliyetlerine tekrar başlayan kiracıların faaliyetlerinde önemli ölçüde düşüş gözlemlendiğinden, bazı kiracılardan gelen talepler ve sektör uygulamaları dikkate alınarak

1 Haziran 2020 tarihinden itibaren 3 - 7 aylık sürelerde geçerli olmak üzere %20-%35 arasında değişen oranlarda indirim yapılmasına karar verilmiştir. Bu süreçte, COVID-19'un Grup'un faaliyetlerine ve finansal durumuna olası etkilerini mümkün olan en az seviyeye indirmek için gerekli aksiyonlar Grup yönetimi tarafından alınmıştır. Salgının yayılmasını engellemeye yönelik kısıtlamaların azalması ile birlikte, bilanço tarihi itibarıyla Şirket faaliyetleri kesintisiz devam etmektedir. COVID-19 etkisinin gerek dünyada gerekse Türkiye'de ne kadar süre ile devam edeceği, ne kadar yayılabileceği henüz net olarak tahmin edilememekte olup; etkilerin şiddeti ve süresi netleştikçe orta ve uzun vade için daha belirgin ve sağlıklı bir değerlendirme yapma imkanı söz konusu olabilecektir. Bununla birlikte, 30 Eylül 2020 tarihli ara dönem konsolide finansal tabloları hazırlanırken COVID-19 salgınının olası etkileri değerlendirilmiş ve konsolide finansal tabloların hazırlanmasında kullanılan tahmin ve varsayımlar gözden geçirilmiştir. Grup bu kapsamda, 30 Eylül 2020 tarihli ara dönem konsolide finansal tablolarında meydana gelebilecek muhtemel değer düşüklüklerini test etmiş ve herhangi bir değer düşüklüğü tespit edilmemiştir.

Ortaklık Hisse Senedi Performansına İlişkin Bilgiler

Şirketimiz'in payları, Pay Piyasası'nda Ana Pazar'da sürekli müzayede sistemine göre işlem görmektedir. Yapı Kredi Koray GYO'nun hisse performansı BIST100 ve XGMYO (Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Endeksi) endeksleriyle karşılaştırmalı olarak aşağıda yer alan grafikte gösterilmektedir. 30 Eylül 2020 itibarıyla BIST Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Endeksi (XGMYO) 520,47; BIST 100 Endeksi ise 1.145,24 seviyesindedir. Yapı Kredi Koray GYO A.Ş. hissesine (YKGYO) ait 30 Eylül 2020 itibarıyla gerçekleşen fiyat kapanışı 4,41 seviyesindedir.



Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Beyanı

Sermaye Piyasası Kurulu (“SPK”) tarafından kamuya ilk olarak Temmuz 2003’de açıklanan “Kurumsal Yönetim İlkeleri” Şirketimiz tarafından benimsenmekte ve bu ilkeler büyük oranda uygulanmaktadır. 2020 yılının ilk dokuz ayı içinde 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; Yönetim Kurulu 2020 yılının ilk dokuz ayı içerisinde bir kez fiziken toplantı yapmış olup, yönetim kurulu üyelerimizin yönetim kurulu toplantılarına fiziksel katılım oranı %67’dir.

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.

**1 Ocak - 30 Eylül 2020 tarihli ara hesap dönemine ait
özet konsolide finansal tablolar**

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 EYLÜL 2020 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU

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

	Dipnot Referansları	Bağımsız denetimden geçmemiş 30 Eylül 2020	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2019
VARLIKLAR			
Dönen varlıklar		39.262.480	36.748.394
Nakit ve nakit benzerleri	4	12.117.771	10.674.494
Finansal yatırımlar	5	16.154.384	15.025.486
Ticari alacaklar			
- İlişkili taraflardan ticari alacaklar	7, 20	74.727	81.796
- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	7	5.156.973	5.309.712
Diğer alacaklar			
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	8	581.122	441.427
Stoklar	9	2.956.583	2.956.583
Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar	17	674.436	697.855
Peşin ödenmiş giderler		891.891	777.566
Diğer dönen varlıklar	13	654.593	783.475
Duran varlıklar		57.847.693	60.435.584
Ticari alacaklar			
- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	7	603.184	795.832
Diğer alacaklar			
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	8	376.061	401.197
Stoklar	9	1.387.953	1.206.310
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	10	53.763.000	56.308.000
Maddi duran varlıklar	11	1.445.580	1.470.013
Maddi olmayan duran varlıklar	12	15.361	16.090
Peşin ödenmiş giderler		-	23.258
Ertelenmiş vergi varlığı	17	256.554	214.884
Toplam varlıklar		97.110.173	97.183.978

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

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 EYLÜL 2020 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU

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

	Dipnot Referansları	Bağımsız denetimden geçmemiş 30 Eylül 2020	Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2019
KAYNAKLAR			
Kısa vadeli yükümlülükler		7.378.513	8.006.082
Kısa vadeli borçlanmalar	6	-	-
Ticari borçlar			
- İlişkili taraflara borçlar	7, 20	435.406	528.467
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	7	2.949.579	3.295.022
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	15	1.065.421	1.069.392
Diğer borçlar			
- İlişkili taraflara diğer borçlar	8	273.849	-
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	8	330.919	272.455
Ertelenmiş gelirler (müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerin dışında kalanlar)		909.927	274.102
Kısa vadeli karşılıklar			
- Diğer kısa vadeli karşılıklar	16	1.413.412	2.566.644
Uzun vadeli yükümlülükler		7.779.521	7.244.774
Uzun vadeli borçlanmalar	6	-	-
Diğer borçlar			
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	8	369.362	369.364
Uzun vadeli karşılıklar			
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar		2.000.249	2.030.806
- Diğer uzun vadeli karşılıklar	16	5.409.910	4.844.604
Özkaynaklar		81.952.139	81.933.122
Ana ortaklığa ait özkaynaklar		80.522.394	80.791.661
Ödenmiş sermaye		40.000.000	40.000.000
Sermaye düzeltme farkları		91.449.175	91.449.175
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler			
- Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları (kayıpları)		(796.930)	(913.774)
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler		5.228.249	5.228.249
Geçmiş yıllar karları veya zararları		(54.971.989)	(58.850.302)
Net dönem karı veya zararı		(386.111)	3.878.313
Kontrol gücü olmayan paylar		1.429.745	1.141.461
Toplam kaynaklar		97.110.173	97.183.978

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

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 EYLÜL 2020 VE 2019 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT ÖZET KONSOLİDE KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU

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

	Dipnot referansları	Bağımsız denetimden geçmemiş 1 Ocak - 30 Eylül 2020	Bağımsız denetimden geçmemiş 1 Temmuz - 30 Eylül 2020	Bağımsız denetimden geçmemiş 1 Ocak - 30 Eylül 2019	Bağımsız denetimden geçmemiş 1 Temmuz - 30 Eylül 2019
Kar veya zarar kısmı					
Hasılat		37.066.665	12.166.381	34.627.704	12.361.127
Satışların maliyeti (-)		(28.996.098)	(9.250.687)	(27.144.691)	(10.123.203)
Brüt kar/(zarar)		8.070.567	2.915.694	7.483.013	2.237.924
Genel yönetim giderleri (-)		(7.775.395)	(2.424.435)	(7.202.667)	(1.990.658)
Pazarlama giderleri (-)		(686.899)	(217.400)	(742.072)	(189.786)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	18	688.035	(35.678)	1.022.827	604.715
Esas faaliyetlerden diğer giderler(-)	18	(2.215.435)	(739.943)	(2.073.274)	(532.588)
Esas faaliyet karı/(zararı)		(1.919.127)	(501.762)	(1.512.173)	129.607
Yatırım faaliyetlerinden gelirler		1.123.153	346.543	909.808	345.416
Finansman geliri/(gideri) öncesi faaliyet karı/(zararı)		(795.974)	(155.219)	(602.365)	475.023
Finansman gelirleri	19	1.526.544	1.000.094	1.212.861	433.010
Finansman giderleri (-)	19	(34.528)	(1.451)	(4.035)	(3.195)
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi karı/(zararı)		696.042	843.424	606.461	904.838
Sürdürülen faaliyetler vergi (gideri)/geliri	17	(452.017)	(219.822)	(373.101)	(136.416)
Dönem vergi/(gideri) geliri	17	(505.564)	(214.893)	(360.852)	(84.538)
Ertelenmiş vergi (gideri)/geliri	17	53.547	(4.929)	(12.249)	(51.878)
Sürdürülen faaliyetler dönem karı/(zararı)		244.025	623.602	233.360	768.422
Dönem karı/(zararı)		244.025	623.602	233.360	768.422
Dönem karının/(zararının) dağılımı					
Kontrol gücü olmayan paylar		630.136	286.026	501.075	245.863
Ana ortaklık payları		(386.111)	337.576	(267.715)	522.559
Pay başına kazanç/(zarar)		(0,0097)	0,0084	(0,0067)	0,0131
Diğer kapsamlı gelir/(gider) kısmı					
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar					
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları/(kayıpları)		152.002	117.352	(100.025)	(224.707)
Ertelenmiş vergi etkisi		(11.877)	(17.768)	26.365	44.800
Diğer kapsamlı gelir/(gider)		140.125	99.584	(73.660)	(179.907)
Toplam kapsamlı gelir/(gider)		384.150	723.186	159.700	588.515
Toplam kapsamlı gelirin/(giderin) dağılımı					
Kontrol gücü olmayan paylar		653.416	320.853	449.398	158.054
Ana ortaklık payları		(269.266)	402.333	(289.698)	430.461

Takip eden açıklama ve dipnotlar özet konsolide finansal tabloların tamamlayıcı parçalarıdır

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 EYLÜL 2020 VE 2019 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT ÖZET KONSOLİDE ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU

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

	Ödenmiş sermaye	Sermaye düzeltme farkları	Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelir (giderler)	Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	Birikmiş karlar/(zararlar)			Kontrol gücü olmayan paylar	Toplam özkaynaklar
			Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları/(kayıpları)		Geçmiş yıllar kar/zararları	Net dönem karı/(zararı)	Ana ortaklığa ait özkaynaklar		
1 Ocak 2020	40.000.000	91.449.175	(913.774)	5.228.249	(58.850.302)	3.878.313	80.791.661	1.141.461	81.933.122
Transferler	-	-	-	-	3.878.313	(3.878.313)	-	-	-
Kar payları	-	-	-	-	-	-	-	(365.132)	(365.132)
<i>Diğer kapsamlı gelir (gider)</i>	-	-	116.844	-	-	-	116.844	23.280	140.124
<i>Net dönem karı (zararı)</i>	-	-	-	-	-	(386.111)	(386.111)	630.136	244.025
Toplam kapsamlı gelir (gider)	-	-	116.844	-	-	(386.111)	(269.267)	653.416	384.149
30 Eylül 2020	40.000.000	91.449.175	(796.930)	5.228.249	(54.971.989)	(386.111)	80.522.394	1.429.745	81.952.139
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>	-	-	(21.983)	-	-	-	(21.983)	(51.677)	(73.660)
<i>Net dönem karı (zararı)</i>	-	-	-	-	-	(267.715)	(267.715)	501.075	233.360
Toplam kapsamlı gelir (gider)	-	-	(21.983)	-	-	(267.715)	(289.698)	449.398	159.700
30 Eylül 2019	40.000.000	91.449.175	(764.720)	5.228.249	(58.850.302)	(267.715)	76.794.687	1.075.075	77.869.762

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

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

30 EYLÜL 2020 VE 2019 TARİHLERİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMLERİNE AİT ÖZET KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOSU

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

	Dipnot Referansları	Bağımsız denetimden geçmemiş 1 Ocak - 30 Eylül 2020	Bağımsız denetimden geçmemiş 1 Ocak - 30 Eylül 2019
İşletme faaliyetlerinden nakit akışları		(2.150.607)	(6.760.171)
Dönem karı/(zararı)		244.025	233.360
Dönem net karı/(zararı) mutabakatı ile ilgili düzeltmeler		595.591	(343.046)
Amortisman ve itfa gideri ile ilgili düzeltmeler	11, 12	96.013	82.380
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler		1.309.844	1.271.696
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar (iptali) ile ilgili düzeltmeler		380.519	401.100
Dava ve/veya ceza karşılıkları (iptali) ile ilgili düzeltmeler	18	154.162	-
Sektörel gereksinimler çerçevesinde ayrılan karşılıklar (iptali) ile ilgili düzeltmeler		775.163	870.596
Faiz (gelirleri)/giderleri ile ilgili düzeltmeler	19	(480.244)	(1.211.655)
Vergi (geliri)/gideri ile ilgili düzeltmeleri	17	452.017	373.101
Maddi duran varlıkların elden çıkarılmasından kaynaklanan Kayıplar/(kazançlar) ile ilgili düzeltmeler	11	(137.160)	-
Yatırım amaçlı gayrimenkullerin elden çıkarılmasından kaynaklanan kayıplar/(kazançlar) ile ilgili düzeltmeler	18	(593.614)	(609.851)
Kar/(zarar) mutabakatı ile ilgili diğer düzeltmeler	18	(51.265)	(248.717)
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler		(885.913)	(4.520.135)
Finansal yatırımlardaki azalış/(artış)	5	(1.128.898)	(6.370.447)
Ticari alacaklardaki azalış/(artış) ile ilgili düzeltmeler		249.560	1.249.555
Faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki azalış/(artış) ile ilgili düzeltmeler		(76.744)	(586.703)
Stoklardaki azalışlar/(artışlar) ile ilgili düzeltmeler	8	(181.643)	393.791
Ticari borçlardaki artış/(azalış) ile ilgili düzeltmeler	7	(438.504)	541.660
Faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış/(azalış) ile ilgili düzeltmeler		54.491	9.544
Ertelemiş gelirlerdeki (müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerin dışında kalalanlar) artış/(azalış)		635.825	242.465
Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları		(46.297)	(4.629.821)
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar kapsamında yapılan ödemeler		(259.075)	(357.816)
Vergi iadeleri/(ödemeleri)		(482.146)	(409.445)
Diğer nakit girişleri/(çıkışları)		(1.363.089)	(1.363.089)
Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları		3.204.923	7.876.547
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların satışından kaynaklanan nakit girişleri	11, 12	137.830	2.476
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları	11, 12	(71.521)	(140.780)
Yatırım amaçlı gayrimenkul satımından kaynaklanan nakit girişleri		3.138.614	8.014.851
Finansman faaliyetlerinden nakit akışları		450.913	875.549
Ödenen temettüleri		(91.283)	(352.735)
Alınan faiz		542.196	1.228.284
Nakit ve nakit benzerlerindeki net artış		1.505.229	1.991.925
Dönem başı nakit ve nakit benzerleri	4	10.610.125	7.853.327
Dönem sonu nakit ve nakit benzerleri	4	12.115.354	9.845.252

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