

**SERİ : II, 14.1 NO.LU TEBLİĞE GÖRE HAZIRLANMIŞ**

**YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**

**01.01.2019- 30.09.2019**

**YÖNETİM KURULU  
FAALİYET RAPORU**

## **İÇİNDEKİLER**

<b>1</b>	<b>Şirketin Faaliyet konusu ve Bilgileri.....</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Şirket Sermayesi ve Ortaklık Yapısı.....</b>	<b>3-4</b>
<b>3</b>	<b>Şirket Yönetim Kurulu Üyeleri .....</b>	<b>4-9</b>
<b>4</b>	<b>Yönetim Kurulu Komiteleri.....</b>	<b>9-10</b>
<b>5</b>	<b>Mali Tablolar ile ilgili Özet Bilgiler ve Temel Rasyolar.....</b>	<b>11-12</b>
<b>6</b>	<b>Kar Dağıtım Politikası.....</b>	<b>12</b>
<b>7</b>	<b>GYO Mevzuat Değişiklikleri.....</b>	<b>15</b>
<b>8</b>	<b>Risk Yönetimi ve İç Kontrol Mekanizması .....</b>	<b>17</b>
<b>9</b>	<b>Ekspertiz Rapor Özetleri .....</b>	<b>20-22</b>
<b>10</b>	<b>Portföyde Yer Alan Varlıklara İlişkin Bilgiler .....</b>	<b>23-25</b>
<b>11</b>	<b>Portföy Sınırlamaları.....</b>	<b>26-27</b>
<b>12</b>	<b>Ortaklık Tarafından Belirtilmesi Gerekli Görülen Diğer Hususlar .....</b>	<b>27-28</b>
<b>13</b>	<b>Ortaklık Hisse Senedi Performansına İlişkin Bilgiler .....</b>	<b>29</b>
<b>14</b>	<b>Konsolide Finansal Tablolar .....</b>	<b>30-35</b>

**Raporun dönemi** : 01.01.2019– 30.09.2019

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

**Şirketin Faaliyet konusu ve Bilgileri**

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

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

**Şirket Sermayesi ve Ortaklık Yapısı**

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

<b><u>Ortakların ünvanı</u></b>	<b><u>Hisse grubu</u></b>	<b><u>Pay tutarı (TL)İmtiyaz</u></b>	<b><u>Pay</u></b>
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%
<b>Toplam</b>		<b>40.000.000,00</b>	<b>100,00%</b>

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

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

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

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

### **Şirket Yönetim Kurulu Üyeleri**

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

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

2019 yılının ilk dokuz ayında Türk Ticaret Kanunu'nun 390. Maddesi'nin ikinci fıkrası çerçevesinde alınanlarla birlikte toplam kararların sayısı 25 olmuştur. Yönetim Kurulu üyelerimizin kararlara katılım oranı %97 olarak gerçekleşmiştir. Yönetim Kurulu 2019 yılının ilk dokuz ayında 3 kez fiziken toplantı yapmış olup, bu toplantılara Yönetim Kurulu üyelerimizin %85'i iştirak etmişlerdir.

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

## **Yönetim Kurulu Üyelerinin Yetki ve Sınırı**

Yönetim Kurulu Başkanı ve Üyeleri Türk Ticaret Kanunu'nun ilgili maddeleri ve Şirket Ana Sözleşmesi'nin 15,17,18. Maddeleri'nde belirtilen yetkileri haizdir. Yönetim Kurulu üyelerinin, TTK'nun “Şirketle İşlem Yapma, Şirkete Borçlanma Yasağı” başlıklı 395 inci maddesinin birinci fıkrası ve “Rekabet Yasağı” başlıklı 396 ncı maddeleri çerçevesinde işlem yapabilmeleri ancak Genel Kurul'un onayı ile mümkündür. Yönetim Kurulu üyelerimiz ile eş ve ikinci dereceye kadar kan ve sıhrî yakınlarının 2019 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. 2019 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.

### **Marco Iannaccone** **Yönetim Kurulu Üyesi**

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

Marco Iannaccone, 1995 yılında 3B S.p.A.'de Milano Uluslararası Satış Müdür Yardımcısı olarak görev yapmıştır. 1995-1997 yılları arasında, KPMG S.p.A.'de Finans ve Risk Yönetimi alanlarında Danışman, 1997-1999 yılları arasında ise Andersen Consulting S.p.A.'de Yeniden Yapılandırma alanında Uzman Danışman olarak çalışmıştır. 1999-2002 yılları arasında Deutsche

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

Haziran 2019'dan itibaren kariyerine Yapı ve Kredi Bankası A.Ş.'de devam eden Iannaccone, Yapı Kredi'de Yönetim Kurulu Murahhas Üyesi ve Operasyonlardan Sorumlu Başkan (COO) olarak görev yapmaktadır. Aynı zamanda, Koç Finansal Hizmetler'de Murahhas Üye ve Operasyonlardan Sorumlu Başkan (COO) olan Iannaccone, Yapı Kredi Grubu iştiraklerinin Yönetim Kurullarında da yer almaktadır. Marco Iannaccone, 1 Haziran 2019 tarihi itibarıyla Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ne Yönetim Kurulu üyesi olarak atanmıştır.

### **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.

### **Kutsan Çelebican** **Bağımsız Üye**

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

yapmaktadır. 2019 yılında toplanan Genel Kurulda Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Yönetim Kurulu Bağımsız Üyesi olarak atanmıştır.

### **Özgür Mungan Bağımsız Üye**

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

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

### **M. Sait Tosyalı Bağımsız Üye**

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

Topluluğun Tüketim, Enerji ve İnşaat şirketlerinde genel müdürlük yapan Sait Tosyalı, sonrasında Endüstriyel Gaz Üreticisi Alman Linde Gaz şirketinin Türkiye, Kazakistan ve Ürdün operasyonlarını yönetti. Linde Gaz A.Ş.'nin Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı ve Murahhas Azası olarak görev yapan Tosyalı farklı kültürlerde, çok uluslu ve sınır ötesi şirketlerin birleşme ve yönetimlerinde sorumluluk aldı.

Eylül 2017 itibariyle Türkiye Eğitim Gönüllüleri Vakfı'nın Genel Müdürlüğüne getirilen Sait Tosyalı, halen Sağlık ve Eğitim Vakfı Mütevelli Heyet üyesi olup, çeşitli dönemlerde Vakfın Yönetim Kurulu üyeliği ve Denetim Kurulu Başkanlığı görevlerini üstlendi. SUFOD (Sualtı Film ve fotoğrafçıları Derneği) Yönetim Kurulu Üyesi olan Sait Tosyalı aynı zamanda Tat Konservelik 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 19 Mart 2019 tarihli Yönetim Kurulu toplantısında, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Kurumsal Yönetim Tebliği'nde yer alan hükümler çerçevesinde komite yapısının aşağıdaki şekilde oluşturulmasına karar verilmiştir.

	<b>Denetim Komitesi</b>	<b>Kurumsal Yönetim Komitesi</b>	<b>Risk Yönetim Komitesi</b>
<b>Başkan</b>	Kutsan Çelebican	Kutsan Çelebican	Özgür Mungan
<b>Üye</b>	Özgür Mungan	Vehbi Ergin Öztürk	M.Sait Tosyalı
<b>Üye</b>	-	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.

### **Denetim Komitesi**

Komitede iki üye bulunmakta olup, yapılanması iki Bağımsız Yönetim Kurulu üyesi şeklindedir. Denetim Komitesi, 2019 yılının ilk dokuz ayı içinde gerekli çoğunluk ve karar yeterlilik sayısı sağlanarak 6 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. 2019 yılının ilk dokuz ayı içinde Kurumsal Yönetim Komitesi, gerekli çoğunluk ve karar yeterlilik sayısı sağlanarak 3 kez toplanmıştır.

### **Risk Yönetim Komitesi**

Risk Yönetim Komitesi, 2019 yılının ilk dokuz ayı içinde gerekli çoğunluk ve karar yeterlilik sayısı sağlanarak 4 kez toplanmıştır.

### **Şirket İştiraklerimiz ve Bağlı Ortaklıklarımız**

30.09.2019 tarihi itibarıyla,

### **YKS TESİS YÖNETİM HİZMETLERİ A.Ş.**

**Şirket Merkezi : Yapı Kredi Plaza C Blok 34330 Levent/İstanbul**

**Sermayesi : 55.000 TL**

<b>PAY SAHİBİ</b>	<b>SERMAYE İŞTİRAKİ</b>	<b>SERMAYE PAYI</b>
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
<b>TOPLAM</b>	<b>55.000</b>	<b>% 100</b>

30.09.2019 tarihi itibarıyla hazırlanan konsolide finansallarımızda yer alan hasılat rakamının %92'lik kısmı, YKS Tesis Yönetim Hizmetleri A.Ş.'den kaynaklanmaktadır.

### **Şirketin Faaliyette Bulunduğu Sektör**

Türkiye'de Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları ("GYO") ilk olarak 1995 yılında kurulmuştur. Yaklaşık 23 yıllık bu geçmişinde GYO sektörü sürekli gelişim göstermiş ve devletin verdiği

vergisel teşvikler ile sektöre kayda değer miktarda kurumsal sermaye girişinin olması sağlanmıştır. Gayrimenkul sektörüne olan talebin artması ve GYO'ların küçük yatırımcılara, düşük meblağlar karşılığında gayrimenkul yatırımı yapabilmesini olanak vermesi yeni GYO'ların da sektöre girmesinde etkili olmaktadır.

### **Şirketin Sektörel ve Yatırım Politikaları ile Sektördeki Yeri**

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

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

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

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

#### **Şirket Portföy Değeri**

Şirketimizin 30.09.2019 tarihi itibarıyla varlıklarına ilişkin ayrıntılı bilgiler mali tablolar dipnotlarında verilmiştir.

Şirketimizin aktif büyüklüğü (solo finansallarına göre) 30.09.2019 tarihi itibarıyla 85,7 milyon TL olarak gerçekleşmiştir.

Şirketimizin konsolide toplam aktif büyüklüğü ise aynı tarihte 93,5 milyon TL'dir.

**Pay başına toplam aktif değeri:** 30.09.2019 tarihinde pay başına solo toplam aktif değeri 2,14 TL olmuştur.

### **Temel Rasyolar**

30 Eylül 2019 itibarıyla geçmiş dönem sonu karşılaştırmalı konsolide temel baz rasyolar aşağıdaki gibidir:

	<b>30 Eylül 2019</b>	31 Aralık 2018
Brüt kar marjı	<b>%22</b>	%21
(Solo)-Gayrimenkuller Toplamı/Toplam Varlıklar	<b>%77</b>	%85
Net Finansal Borç/Özkaynaklar	<b>%0</b>	%0
Toplam Finansal Borç/Toplam Varlıklar	<b>%0</b>	%0

### **Şirket Portföyü**

Şirketimizin portföy büyüklüğü (solo finansallarına göre) 30.09.2019 tarihi itibarıyla 81,7 milyon TL olarak gerçekleşmiştir.

Şirket toplam aktiflerinin %77'si gayrimenkul sektöründeki yatırımlarından oluşmaktadır. Diğer oran analizleri finansallarımızda Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü başlıklı ek dipnotta yer almaktadır. Şirket aktifinde stok olarak sınıflanan 1.159.264 TL tutarındaki Göktürk 200 Ada 1 Parsel (eski 157 Ada 12 parsel) ile Şirket portföyündeki arsa/arazilerin Şirket aktiflerine oranı % 1,4'e 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.

## **2018 Yılı Kar Dağıtım**

Şirketimiz tarafından Türkiye Muhasebe Standartları/Türkiye Finansal Raporlama Standartları (TMS/IFRS) esas alınarak hazırlanan ve PwC Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş. tarafından denetlenen, 1 Ocak-31 Aralık 2018 hesap dönemine ilişkin konsolide finansal tablolarına göre, 2018 yılı faaliyetlerinden 8.464.917,00 TL Ana ortaklığa ait net dönem karı elde edilmiş; Vergi Usul Kanunu (VUK) hükümlerine uygun olarak tutulan kayıtlara göre ise, 865.417,01 TL vergi sonrası net zarar gerçekleşmiştir.

Yönetim Kurulumuzun 13.02.2019 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 2018 yılında VUK hükümlerine uygun olarak tutulan kayıtlara göre gerçekleşen 865.417,01 TL tutarındaki zararın geçmiş yıllar zararlarına ilave edilmesi ve zarar dolayısıyla kar payı dağıtımını yapılmaması, TMS/IFRS esas alınarak hazırlanan 1 Ocak-31 Aralık 2018 hesap dönemine ilişkin konsolide finansal tablolarına göre 8.464.917,00 TL olarak gerçekleşen Ana ortaklığa ait konsolide net dönem karının ise ilgili finansal tablolarda yer alan geçmiş yıl zararlarına mahsup edilmesi teklifinin Genel Kurul'a sunulmasına karar verilmiştir. 11 Mart 2019 tarihli Olağan Genel Kurul Toplantısında söz konusu teklif kabul edilmiştir.

## **Kar Dağıtım Tablosu**

Şirketimizin Kar Dağıtım Tabloları "www.yapikredi.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, Finansal Raporlama ve Yatırımcı İlişkileri bölümlerinden oluşmaktadır. Muhasebe Müdürü ve Finansal Raporlama ve Yatırımcı İlişkileri Yönetmeni 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 30.09.2019 tarihli konsolide raporu itibarıyla çalışan sayısı ortalama 265 kişi olup, aynı tarihli konsolide olmayan raporumuz itibarıyla 12 personelimiz bulunmaktadır. 30.09.2019 tarihi itibarıyla kıdem tazminatı yükümlülüğü konsolide ve konsolide olmayan raporlar bazında sırasıyla 1.305.361 TL ve 539.452 TL olarak gerçekleşirken, aynı tarih itibarıyla konsolide ve konsolide olmayan raporlarda izin karşılığı yükümlülüğü sırasıyla 520.506 TL ve 430.349 TL olarak yer almaktadır.

Şirket üst düzey yönetim kadrosunu, yönetim kurulu üyeleri, genel müdür ve genel müdür yardımcılarını belirlemiştir. Üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar tutarı, maaş, primler, SGK işveren primi, işsizlik işveren primi, sigortalar ile yönetim kurulu üyelerine ödenen huzur hakkını içermektedir. 30 Eylül 2019 tarihi itibarıyla Şirket'in Yönetim Kurulu üyelerine, genel müdür ve yardımcılarının sağlanan faydalar 1.169.618 TL'dir. 30 Eylül 2019 tarihi itibarıyla Grup'un Yönetim Kurulu üyelerine, genel müdür ve yardımcılarının sağlanan faydalar 1.928.618 TL'dir.

## **Kurumsal Sosyal Sorumluluklarımız**

Şirketimiz her türlü faaliyetinde sosyal sorumluluk bilinciyle yasalara ve çevresel değerlere uyum konusunda özen göstererek hareket etmekte, sosyal sorumluluk ile ilgili tüm çalışmalarını ve yatırımlarını, yerine getirilmesi gereken bir görev anlayışı ile değil, doğal iş seyrinin bir parçası olarak kabul edip hayata geçirmeye çalışmaktadır. Dönem içinde, çevreye verilen zararlardan dolayı Şirket aleyhine açılan dava bulunmamakta ve içinde olduğumuz sektör ve faaliyetlerimiz dolayısıyla da Şirketimize olumsuz bir geri bildirim bulunmamaktadır.

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

## **Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Mevzuatındaki Değişiklikler:**

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

## **Genel Kurul Bilgileri**

Genel Kurul toplantı ilanı, gerekli hukuki mevzuat çerçevesinde mümkün olan en fazla sayıda pay sahibine ulaşmayı sağlayacak şekilde, Merkezi Kayıt Kuruluşu'nun e-Yönet ile Elektronik Genel Kurul Sistemi ve www.yapikredikoray.com adresinde yer alan internet sitemizde Genel Kurul toplantısından üç hafta önce kanuni süresi içinde yapılmakta, ayrıca Türkiye Ticaret Sicil Gazetesi'nde yayınlanmaktadır. Genel Kurul toplantısı öncesinde gündem maddeleri ile ilgili olarak gerekli dokümanlar kamuya duyurularak, tüm bildirimlerde yasal süreçlere ve mevzuata uyulmaktadır. Genel Kurul toplantılarımız genellikle Yapı Kredi Bankası Genel Müdürlük binasında yapılmaktadır. Genel Kurul toplantılarımızın yapıldığı mekan tüm pay sahiplerinin katılımına imkan verecek şekilde planlanmaktadır. Genel Kurul toplantısında, gündemde yer alan konular tarafsız ve ayrıntılı bir şekilde, açık ve anlaşılabilir bir yöntemle 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.

## **2018 Yılına Ait Olağan Genel Kurul Toplantısı**

2018 faaliyet yılı Şirket Olağan Genel Kurul'u 11 Mart 2019 tarihinde İstanbul'da yapılmıştır. Olağan Genel Kurulu'na ilişkin olarak hazırlanan ve imzalanan Genel Kurul Toplantı Tutanağı ve Hazır Bulunanlar Listesi [www.yapikredikoray.com](http://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 yaratıcılığında azami fayda sağlamak,
- Çalışanların eğitilmesi, yönlendirilmesi ve geliştirilmesi için imkan ve fırsat eşitliği sağlamak,
- Adil ve rekabetçi ücret politikaları, etkin ve objektif performans değerlendirme sistem ve uygulamalar ile başarıları ödüllendirmek,
- Yükselme ve ödüllendirmede fırsat eşitliği sağlayarak çalışanların şirkete olan bağlılığını artırmak,
- Çalışma barışının sürekliliğini sağlamak,
- Çalışanlara temiz, sağlıklı ve güvenli çalışma koşulları sağlamak,
- İşbirliği ve dayanışmanın en önemli unsur olduğu şeffaf ve karşılıklı saygıyı teşvik eden, çalışma ortamını yaratmak ve kalıcı kılmak,
- İşyerinde tacize hiç bir şekilde müsaade etmemek,
- Çalışanların görüş ve önerilerini değerlendirmek, yanıtlamak ve motivasyon artırıcı tedbirler almak;
- Çalışanlar ile ilgili özel bilgileri, hukuki zorunluluk haricinde, çalışanın izni ve bilgisi olmadan üçüncü şahıslarla paylaşmamak,
- İnsan haklarına saygılı olmak,

Çalışanlarla ilişkiler açısından temel prensipleri oluşturur.



## **Risk Yönetimi ve İç Kontrol Mekanizması**

### **Risk Yönetim Komitesi**

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

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

Risk Yönetim Komitesi'nin görevleri;

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

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

## **Risk Yönetimi ve Risk Yönetim Komitesi Çalışmaları**

Yapı Kredi Koray'ın maruz kaldığı başlıca riskler; finansal riskler (kredi, kur, faiz, likidite ve sermaye riski), operasyonel riskler ve hukuki riskler olarak üç ana başlıkta takip edilmektedir. Piyasaların öngörülemezliği nedeniyle maruz kalınan çeşitli risklerin Şirket performansı üzerindeki potansiyel olumsuz etkilerin en aza indirgenmesi ve menfaatleri doğrultusunda yönetilmesi amaçlanmaktadır.

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

Satışlar, verimlilik, gelir yaratma kapasitesi, borç/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 2019 yılının ilk dokuz ayında 4 defa toplanarak ilgili rapor ve değerlendirmelerini Yönetim Kurulu'nun bilgisine sunmuştur. Şirketimiz Genel Kurulu'nun 11 Mart 2019 tarihinde yaptığı toplantıda Yönetim Kurulu yeniden oluşturulmuş olduğundan, Şirketimiz Yönetim Kurulu'nun 19 Mart 2019 tarihli kararı ile, Risk Yönetim Komitesi Başkanlığı'na bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi Sn. Özgür Mungan'ın ve üyeliğine bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi Sn. M. Sait Tosyalı'nın atanmasına karar verilmiştir.

### **İç Kontrol**

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

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

- Üst Yönetimi, önemli bulgular hakkında zamanında bilgilendirmek, denetim ve kontrol faaliyetleri süresince ortaya çıkan önemli olayları ve gerekli durumlarda Yönetim Kurulu'na raporlama yapmak,
- Faaliyet sonuçlarını değerlendirerek çeşitli kontrol sistemlerinin geliştirilmesini planlamak. Riskleri belirlemek, değerlendirmek ve yönetim seviyelerine raporlamak amacıyla çeşitli faaliyet ve işlemler üzerinde sürekli kontroller yaparak Şirketin genelindeki İç Kontrol Sistemi'nin etkinliğini önceden belirlenen kontrol noktaları bakımından değerlendirmek,

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

Şirketin İç Kontrol Bölümü, 2019 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. 2019 yılının ilk dokuz ayı içinde özel denetim veya kamu denetimi gerektirecek bir olay olmamıştır.

Mali raporlama sisteminden sağlanan bilgilerin bütünlüğü, tutarlılığı, güvenilirliği ve zamanında elde edilebilirliği yanında gerekli güvenliğin sağlanması yolunda rutin kontrollerin yanında haftalık, aylık ve yıllık gibi periyodik yapılan kontroller ile sağlanmakta olup, bu kontroller etkinliği ve kontrolü Risk Yönetimi Komitesi tarafından kontrol edilip denetlenmektedir. Bu konularda 30 Eylül 2019 itibarıyla olumsuz bir olaya rastlanmamış olup, iç kontrollerin etkinliği teyit edilmiştir.

## **Ekspertiz Rapor Özetleri**

### **Kağıthane Ofis Park:**

İstanbul ili, Kağıthane İlçesi, Merkez Mahallesi, 6 Pafta içerisindeki 14.235,30 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>'lik 1 adet ofise ait değerlendirme raporu 25.12.2018 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 6.130.000 TL (KDV hariç) olarak takdir edilmiştir.

### **Levent Loft 2 (Bahçe):**

İstanbul ili, Şişli ilçesi, Mecidiyeköy Mahallesi, 304 pafta, 1947 ada içerisindeki 1.759,63 m<sup>2</sup> yüzölçümlü, 90 no'lu parsel üzerinde "Kargir Bina" niteliğindeki ana gayrimenkulde yer alan 23, 43, ve 76 no'lu bağımsız bölüm numaralı 3 adet konuta ait Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş tarafından 25.12.2018 tarihi itibarıyla hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporunda, söz konusu taşınmazların değeri Pazar Yaklaşımı yöntemi ile 6.110.000 TL (KDV hariç) olarak takdir edilmiştir.

Levent Loft 2 Bahçe'de konumlu söz konusu 3 adet dairenin toplam değerleri aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

<b>Bağımsız Bölüm No</b>	<b>Kat No</b>	<b>Alan (m2)</b>	<b>Toplam Değer (TL)</b>
23 No'lu Bağımsız Bölüm	5.Kat	120	2.040.000
43 No'lu Bağımsız Bölüm	10.Kat	100	1.800.000
76 No'lu Bağımsız Bölüm	18.Kat	120	2.270.000
<b>Toplam</b>		<b>340</b>	<b>6.110.000</b>

### **Extensa Bomonti Apartman:**

İstanbul ili, Şişli ilçesi, Cumhuriyet Mahallesi, 144 pafta, 980 ada, 2.799,27 m<sup>2</sup> yüzölçümlü, 9 no'lu parsel üzerinde kayıtlı olan "Betonarme Apartman" nitelikli taşınmaz bünyesinde yer alan 17, 34, 35, 39, 42, 56, 69, 75 ve 81 bağımsız bölümün 25.12.2018 tarihi itibarıyla Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş .tarafından yapılan değerlendirme raporunda Pazar Yaklaşımı yöntemi ile takdir edilen değeri 9.430.000 TL (KDV hariç) olarak belirlenmiştir.

Extensa Bomonti Apartman'da konumlu söz konusu 9 adet bağımsız bölümün toplam değerleri aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

Bağımsız Bölüm No	Kat No	Alan (m2)	Yuvarlatılmış Toplam Değeri (TL)
17 No'lu Bağımsız Bölüm	1.Kat	131,58	1.140.000
34 No'lu Bağımsız Bölüm (*)	2.Kat	129,93	1.155.000
35 No'lu Bağımsız Bölüm (*)	2.Kat	94,27	890.000
39 No'lu Bağımsız Bölüm	2.Kat	93,71	885.000
42 No'lu Bağımsız Bölüm (*)	2.Kat	138,47	1.270.000
56 No'lu Bağımsız Bölüm (*)	3.Kat	93,71	915.000
69 No'lu Bağımsız Bölüm (*)	4.Kat	92,68	905.000
75 No'lu Bağımsız Bölüm (*)	4.Kat	103,11	950.000
81 No'lu Bağımsız Bölüm (*)	4.Kat	150,88	1.320.000
<b>Toplam</b>		<b>1.028,34</b>	<b>9.430.000</b>

(\*) 25.12.2018 tarihi itibarıyla hazırlanan tespit raporunda yer alan 7 adet daire 2019 yılının ilk dokuz ayı içinde satılmış olup, 30.09.2019 tarihi itibarıyla hazırlanan finansal tablolarımıza ait aktiflerimiz içinde yer almamaktadırlar.

#### **Ankara- Çankaya:**

Konu taşınmaz Ankara ili, Çankaya ilçesi, Çankaya Mahallesi, 6049 ada, 10.264,32 m<sup>2</sup> 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 13 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır.

30.09.2019 tarihi itibarıyla hazırlanan konsolide ve konsolide olmayan finansal raporlarda yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflanan Ankara Çankaya Projesi Ticari kısmının Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan 25.12.2018 tarihli ekspertiz raporunda Pazar Yaklaşımı yöntemi ile takdir edilmiş ve Şirket'in payına düşen tutarı 42.090.090 TL'dir. Şirket'in 30.09.2019 tarihi itibarıyla hazırlanan finansallarında stoklarda 2.956.583 TL maliyet bedeli ile yer alan Ankara Çankaya projesinine ait satılmayan konut kısmının söz konusu ekspertiz raporundaki Şirket'in payına düşen tutarı ise 3.325.000 TL olarak takdir edilmiştir.

Ankara Çankaya projesinde yer alan söz konusu 13 adet bağımsız bölümün Şirket'in payına düşen ve pazar yaklaşımı yöntemi ile takdir edilmiş değerleri aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

Bağımsız Bölüm No (*)	Kat No	Toplam Alan (m2)(**)	Yapı Kredi Koray GYO Hissesine Düşen Toplam Değeri (TL)
1 No'lu Bağımsız Bölüm	1. Bodrum	172	1.882.871
2 No'lu Bağımsız Bölüm	1. Bodrum	948	7.358.650
3 No'lu Bağımsız Bölüm	Zemin+1	344	2.959.335
4 No'lu Bağımsız Bölüm	Zemin+1	579	4.933.790
5 No'lu Bağımsız Bölüm	Zemin	135	1.511.839
6 No'lu Bağımsız Bölüm	Zemin+1	579	4.933.790
7 No'lu Bağımsız Bölüm	Zemin+1	344	2.959.335
8 No'lu Bağımsız Bölüm	2.Kat	565	2.605.210
9 No'lu Bağımsız Bölüm	2.Kat	565	2.605.210
10 No'lu Bağımsız Bölüm	3.Kat	462	2.183.455
11 No'lu Bağımsız Bölüm	3.Kat	462	2.183.455
23 No'lu Bağımsız Bölüm	7.Kat	399,01	3.325.000
1 No'lu Bağımsız Bölüm	B+Z+1	810	5.973.150
<b>Toplam</b>		<b>6.364,01</b>	<b>45.415.090</b>

(\*) 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 399,01 m<sup>2</sup>'dir. Ticari ünite niteliğindeki 12 bağımsız bölümde Şirket'in hisse oranı % 46,97 olup Şirket yaklaşık 2.801m<sup>2</sup> ticari alana sahiptir.

### Elit Residence:

Elit Residence içinde; İstanbul İli, Şişli İlçesi, Meşrutiyet Mahallesi, 1905 ada, 4204,50 m<sup>2</sup> yüzölçümlü 48 no'lu parsel üzerinde kayıtlı olan Kargir Apartman" nitelikli taşınmaz bünyesinde yer alan 30 ve 42 no'lu bağımsız bölümlerin 25.12.2018 tarihi itibarıyla Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.tarafından Pazar Yaklaşımı yöntemine göre hazırlanan gayrimenkul değerleme 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	4.430.000
42 No'lu Bağımsız Bölüm	17.Kat	340	4.655.000
<b>Toplam</b>		<b>680</b>	<b>9.085.000</b>

### Göktürk -Eyüpsultan (200 Ada 1 Parsel)

İstanbul İli, Eyüpsultan İlçesi, Göktürk Mah., 200 Ada içerisindeki 4.486,73 m<sup>2</sup> yüzölçümlü arsa vasıflı 1 no'lu parsel için Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.tarafından Pazar Yaklaşımı yöntemine göre hazırlanan 25 Aralık 2018 tarihli gayrimenkul değerleme raporunda takdir edilen toplam değer 30.040.000 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 2019 tarihi itibarıyla, arsa sahipleriyle yapılan “Gayrimenkul Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığında İnşaat Yapım Sözleşmesi” uyarınca projenin tamamlanmış kısmına istinaden Şirket'in payı %46'ya ulaşarak ilgili pay paylaşımının tümü tamamlanmıştır.

30 Eylül 2019 tarihi itibarıyla ticari ünitelerin tamamı kiraya verilmiş durumdadır.

### **2. Ankara Ankara Projesi**

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

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

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

30 Eylül 2019 tarihi itibarıyla, Ankara 7. Tüketici Mahkemesi'nde devam eden bir tüketici davasına ilişkin verilmiş olan teminat mektubu toplamı 1.000.000 TL'dir.

### **3. Elit Residence**

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

### **4. Extensa Bomonti Apartman Daireleri**

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

Şirket'in 30.09.2019 tarihi itibarıyla portföyünde yer alan 2 adet bağımsız bölümün satış ve tapu devirleri raporlama tarihi sonrası tamamlanmış olup, faaliyet raporu tarihi itibarıyla Şirket portföyünde Extensa Bomonti Apartmanı'nda yer alan herhangi bir daire bulunmamaktadır.

## **5. Levent Loft 2 Bahçe Daireleri**

Levent Loft 2 Bahçe, İstanbul ili, Şişli ilçesinde 1.759,63 metrekare yüzölçümüne sahip, 90 no'lu parsel üzerinde yer alan Levent Loft Bahçe projesinde halihazırda 3 adet bağımsız bölüm bulunmakta olup, bölümlerin tümü kiralanmış durumdadır.

## **6. Kağıthane Ofis Park**

İstanbul ili, Kağıthane ilçesinde 6 pafta, 12648 parselde kayıtlı 14,235.30 m<sup>2</sup> yüzölçümüne sahip olan Kağıthane Ofis Park projesindeki B Blok, 7. katta yer alan 32 no'lu 1 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. 23 Aralık 2010 tarihinde kat irtifakı tapusu ve iskan izni alınmış olan projenin Şirketimiz lehine kat mülkiyeti tapu devri 8 Şubat 2013 tarihinde gerçekleştirilmiştir. Söz konusu bağımsız bölüm kiralanmış durumdadır.

## **7. Göktürk 157 Ada 12 parsel (Yeni 200 Ada 1 Parsel)**

Şirket Yönetim Kurulu tarafından 30.01.2018 tarihinde, Koray Yapı Endüstrisi ve Ticaret A.Ş. ve Hüseyin Ayduk Esat Koray arasında 27 Mart 1998 tarihinde imzalanan Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmesi gereğince; İstanbul İli, Eyüpsultan İlçesi, Göktürk Mah., 157 Ada, 12 numaralı parselde (eski 1285 numaralı) bulunan yüzölçümü 6.857,89 m<sup>2</sup> olan ve 157 Ada, 13 numaralı parselde (eski 1286 numaralı) bulunan yüzölçümü 997,61 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> ve 267 m<sup>2</sup>), 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> olarak tespit edilmiştir. 19 Mart 2018 tarihinde 4.486,73 m<sup>2</sup>'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 muhasebeleştirdiği 578.145 TL tutarındaki arsa avansı ise raporlama tarihi itibarıyla stoklar hesabına sınıflanmıştır. 30 Eylül 2019 tarihi itibarıyla hazırlanan finansallarda söz konusu arsalar 1.159.264 TL bedelle stoklar hesabında yer almaktadır.

## PORTFÖY SINIRLAMALARI KONTROLLERİ

30 Eylül 2019 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.

	<b>Konsolide Olmayan (Bireysel) Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri</b>	<b>İlgili Düzenleme</b>	<b>30 Eylül 2019 (TL)</b>	<b>31 Aralık 2018 (TL)</b>
<b>A</b>	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(b)	<b>15.282.083</b>	7.956.547
<b>B</b>	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(a)	<b>66.177.410</b>	73.434.148
<b>C</b>	İştirakler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(b)	<b>205.341</b>	205.341
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 23/(f)	-	-
	<b>Diğer Varlıklar</b>		<b>4.006.383</b>	4.930.120
<b>D</b>	<b>Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)</b>	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 3/(p)	<b>85.671.217</b>	86.526.156
<b>E</b>	Finansal Borçlar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 31	-	-
<b>F</b>	Diğer Finansal Yükümlülükler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 31	-	-
<b>G</b>	Finansal Kiralama Borçları	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 31	-	-
<b>H</b>	İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 23/(f)	-	-
<b>İ</b>	Özkaynaklar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 31	<b>75.159.499</b>	75.654.733
	<b>Diğer Kaynaklar</b>		<b>10.511.718</b>	10.871.423
<b>D</b>	<b>Toplam Kaynaklar</b>	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 3/(p)	<b>85.671.217</b>	86.526.156
	<b>Konsolide Olmayan (Bireysel) Diğer Finansal Bilgiler</b>	<b>İlgili Düzenleme</b>	<b>30 Eylül 2019 (TL)</b>	<b>31 Aralık 2018 (TL)</b>
<b>A1</b>	Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 yıllık Gayrimenkul Ödemeleri İçin Tutulan Kısmı	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(b)	-	-
<b>A2</b>	Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat /Özel Cari-Katılma Hesabı Ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(b)	<b>7.945.549</b>	6.990.461
<b>A3</b>	Yabancı Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(d)	-	-
<b>B1</b>	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(d)	-	-
<b>B2</b>	Atıl Tutulan Arsa/Araziler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(c)	-	-
<b>C1</b>	Yabancı İştirakler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(d)	-	-
<b>C2</b>	İşletmeci Şirkete İştirak	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 28	<b>205.341</b>	205.341
<b>J</b>	Gayrinakdi Krediler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 31	<b>1.000.000</b>	1.000.000
<b>K</b>	Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 22/(e)	-	-
<b>L</b>	Tek Bir Şirketteki Para Ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 22/(l)	<b>7.864.373</b>	5.122.483

	Portföy Sınırlamaları	İlgili Düzenleme	Hesaplama	Asgari/Azami Oran	30 Eylül 2019 (TL)	31 Aralık 2018 (TL)
1	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 22/(e)	K/D	Azami %10	0,00%	0,00%
2	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(a),(b)	(B+A1)/D	Asgari %51	77,25%	84,87%
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(b)	(A+C-A1)/D	Azami %49	18,08%	9,43%
4	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(d)	(A3+B1+C1)/D	Azami %49	0,00%	0,00%
5	Atıl Tutulan Arsa/Araziler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(c)	B2/D	Azami %20	%0,00	%0,00
6	İşletmeci Şirkete İştirak	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 28	C2/D	Azami %10	0,24%	0,24%
7	Borçlanma Sınırı	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 31	(E+F+G+H+J)/İ	Azami %500	1,33%	1,32%
8	Vadeli/Vadesiz TL/Döviz	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 22/(e)	(A2-A1)/D	Azami %10	9,27%	8,08%
9	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 22/(l)	L/D	Azami %10	9,18%	5,92%

### **Ortaklık Tarafından Belirtilmesi Gerekli Görülen Diğer Hususlar**

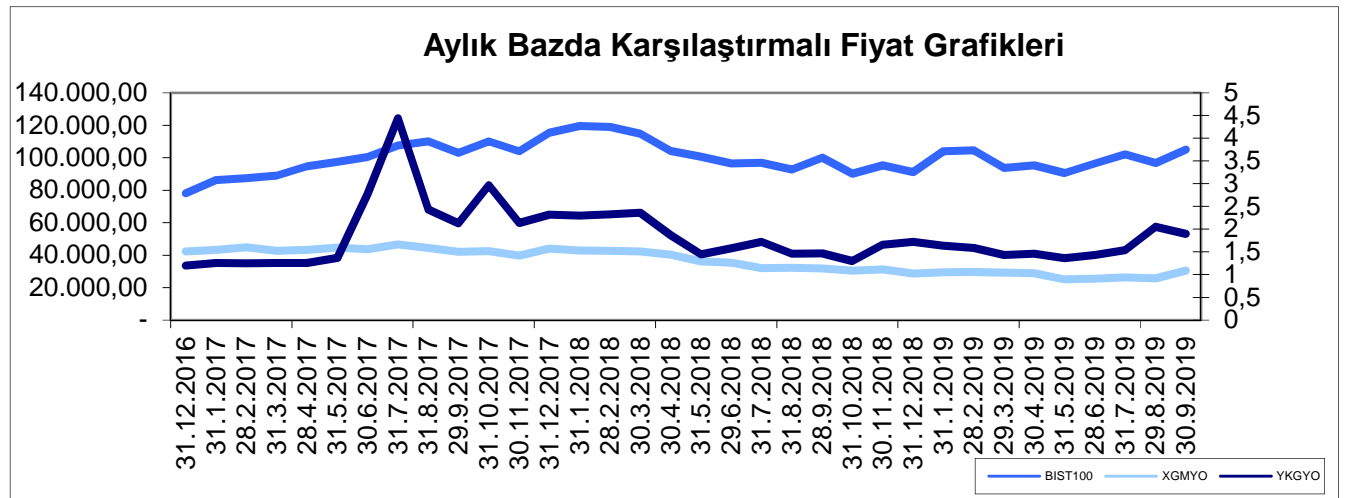
- Şirketimize 2019 yılının ilk dokuz ayı içine herhangi bir uyarı, ihtar veya idari para cezası verilmemiştir.
- Teknik Yapı Denetim Limited tarafından 2010 yılında 2010/ 323 E. sayılı dosya üzerinden, 15. Asliye Hukuk Ticaret Mahkemesi'nde denetim sözleşmesinin feshi nedeniyle aleyhimize açılan 3.174.109,97 TL tutarındaki tazminat davasına yönelik olarak ortaya çıkan gelişmeler özel durum açıklamaları ile duyurulmaktadır. En son 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.
- 15 Mart 2019 tarihli Yönetim Kurulu kararı ile, Şirketimizde Mali ve İdari İşler Genel Müdür Yardımcısı olarak görev yapan Sn. Songül Altunpolat'ın kendi isteğiyle görevinden ayrılması nedeniyle, yerine Sn. Zafer Barış Dikmen'in Mali ve İdari İşler Genel Müdür Yardımcısı olarak atanmasına ve Sn. Songül Altunpolat'ın yerine Kurumsal Yönetim Komitesi Üyesi olarak seçilmesine karar verilmiştir.
- Şirketimizin 2019 yılı hesap dönemine ilişkin finansal raporlarının denetlenmesi ve ilgili düzenlemeler kapsamındaki diğer faaliyetleri yürütmek üzere PwC Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.'nin bağımsız denetim kuruluşu olarak seçilmesine ilişkin Şirketimiz Genel Kurul kararı, İstanbul Ticaret Sicil Müdürlüğü tarafından 29.03.2019 tarihinde tescil edilmiş ve 04.04.2019 tarih, 9802 sayılı Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi'nde yayınlanmıştır.
- 1 Şubat 2019 tarihli Yönetim Kurulu kararı ile, Extensa Bomonti Apartmanı'nda yer alan ve ekspertiz değeri KDV Hariç 890.000 TL olan 35 no'lu bağımsız bölümün KDV Hariç

891.089 TL bedelle satılmasına karar verilmiştir. Raporlama tarihi itibarıyla tapu devri gerçekleşmiş söz konusu bağımsız bölüm, Şirket portföyüne dahil edilmemiştir.

- 18 Şubat 2019 tarihli Yönetim Kurulu kararı ile, Bomonti Apartmanı'nda yer alan ve ekspertiz değeri KDV Hariç 1.270.000 TL olan 42 no'lu bağımsız bölümün KDV Hariç 1.336.634 TL bedelle satılmasına karar verilmiştir. Raporlama tarihi itibarıyla tapu devri gerçekleşmiş söz konusu bağımsız bölüm, Şirket portföyüne dahil edilmemiştir.
- 08 Mart 2019 tarihli Yönetim Kurulu kararı ile, Bomonti Apartmanı'nda yer alan ve ekspertiz değeri KDV Hariç 950.000 TL olan 75 no'lu bağımsız bölümün KDV Hariç 1.039.604 TL bedelle satılmasına karar verilmiştir. Raporlama tarihi itibarıyla tapu devri gerçekleşmiş söz konusu bağımsız bölüm, Şirket portföyüne dahil edilmemiştir.
- 19 Mart 2019 tarihli Yönetim Kurulu kararı ile, Bomonti Apartmanı'nda yer alan ekspertiz değeri KDV Hariç 1.155.000 TL olan 34 no'lu bağımsız bölümün KDV Hariç 1.237.623 TL bedelle satılmasına karar verilmiştir. Raporlama tarihi itibarıyla tapu devri gerçekleşmiş söz konusu bağımsız bölüm, Şirket portföyüne dahil edilmemiştir.
- 31 Temmuz 2019 tarihli Yönetim Kurulu kararı ile, Bomonti Apartmanı'nda yer alan ekspertiz değeri KDV Hariç 1.320.000 TL olan 81 no'lu bağımsız bölümün KDV Hariç 1.628.713 TL bedelle satılmasına karar verilmiştir. Raporlama tarihi itibarıyla tapu devri gerçekleşmiş söz konusu bağımsız bölüm, Şirket portföyüne dahil edilmemiştir.
- 4 Eylül 2019 tarihli Yönetim Kurulu kararı ile, Bomonti Apartmanı'nda yer alan ekspertiz değeri KDV Hariç 905.000 TL olan 69 no'lu bağımsız bölümün KDV Hariç 920.792 TL bedelle satılmasına karar verilmiştir. Raporlama tarihi itibarıyla tapu devri gerçekleşmiş söz konusu bağımsız bölüm, Şirket portföyüne dahil edilmemiştir.
- 17 Eylül 2019 tarihli Yönetim Kurulu kararı ile, Bomonti Apartmanı'nda yer alan ekspertiz değeri KDV Hariç 915.000 TL olan 56 no'lu bağımsız bölümün KDV Hariç 960.396 TL bedelle satılmasına karar verilmiştir. Raporlama tarihi itibarıyla tapu devri gerçekleşmiş söz konusu bağımsız bölüm, Şirket portföyüne dahil edilmemiştir.
- 1 Ekim 2019 tarihli Yönetim Kurulu kararı ile, Bomonti Apartmanı'nda yer alan ekspertiz değeri KDV Hariç 885.000 TL olan 39 no'lu bağımsız bölümün KDV Hariç 970.297 TL bedelle satılmasına karar verilmiştir. Raporlama tarihi itibarıyla tapu devri gerçekleşmeyen söz konusu bağımsız bölüm, Şirket portföyüne dahil edilmiştir.
- 18 Ekim 2019 tarihli Yönetim Kurulu kararı ile, Bomonti Apartmanı'nda yer alan ekspertiz değeri KDV Hariç 1.140.000 TL olan 17 no'lu bağımsız bölümün KDV Hariç 1.212.871 TL bedelle satılmasına karar verilmiştir. Raporlama tarihi itibarıyla tapu devri gerçekleşmeyen söz konusu bağımsız bölüm, Şirket portföyüne dahil edilmiştir.
- Sn. Niccolò Ubertalli, UniCredit Grubu bünyesinde başka bir görev üstlenecek olması nedeniyle Şirketimiz Yönetim Kurulu üyeliğinden 01 Haziran 2019 tarihi itibarıyla istifa etmiş olup, boşalan Yönetim Kurulu Üyeliğine 01 Haziran 2019 tarihinden geçerli olmak üzere, Türk Ticaret Kanunu'nun 363'üncü maddesi uyarınca toplanacak ilk genel kurulun onayına tabi olmak ve ilk genel kurula kadar görev yapmak ve genel kurulun onaylaması halinde selefinin kalan görev süresini tamamlamak üzere Sayın Marco Iannaccone'nin atanmasına karar verilmiştir.

## Ortaklık Hisse Senedi Performansına İlişkin Bilgiler

SPK'nın 30 Ekim 2014 tarihli ve 31/1080 sayılı kararı gereği Borsa İstanbul Pay Piyasası pazarlarında işlem gören payların belirlenen kriterlere göre A, B, C, D grubu şeklinde sınıflandırılmasına ilişkin kararının yayımlandığı 30 Ekim 2014 tarihli ve 30 sayılı Haftalık Bülteni'ne ve İstanbul Borsası Genel Müdürlüğü'nün belirlemiş olduğu A, B, C, D grubu uygulama esasları uyarınca Şirketimiz; Ocak-Haziran 2019 ve Temmuz-Aralık 2019 dönemleri için B Grubu'nda yer almaktadır. Ancak Borsa İstanbul A.Ş. Yönetim Kurulu'nun 27 Eylül 2019 tarihli ve 2019/182 sayılı ve SPK'nın 19 Eylül 2019 tarihli ve 52 sayılı kararları çerçevesinde Pay Piyasası'nda Yıldız Pazar ve Ana Pazar'da işlem gören şirketlerin payları, getirilen yeni kriterler dikkate alınarak benzer büyüklük, derinlik ve likiditeye sahip paylar bir arada işlem görecektir. İlgili değişiklikler 4 Kasım 2019 tarihinde yürürlüğe girecek olup; söz konusu tarih itibarıyla Şirketimiz'in işlem gördüğü Kolektif Yatırım Ürünleri ve Yapılandırılmış Ürünler Pazarı'nın ismi Yapılandırılmış Ürünler ve Fon Pazarı (YÜFP) olarak revize edilecek ve Şirketimiz Ana Pazar Grup 1'de işlem görecektir. Şirketimiz payları, sürekli müzayede sistemine göre işlem görmekte, kredili işlem ve açığa satışa konu olabilmektedir. Yapı Kredi Koray GYO'nun hisse performansı BIST100 ve XGMYO (Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Endeksi) endeksleriyle karşılaştırmalı olarak aşağıda yer alan grafikte gösterilmektedir. 30 Eylül 2019 itibarıyla BIST Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Endeksi (XGMYO) 30.390,20 BIST 100 Endeksi ise 105.033,02 seviyesindedir. Yapı Kredi Koray GYO A.Ş. hissesine (YKGYO) ait 30 Eylül 2019 itibarıyla gerçekleşen fiyat kapanışı 1,90 seviyesindedir.



**1 Ocak – 30 Eylül 2019 tarihli ara hesap dönemine ait  
özet konsolide finansal tablolar**

# YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 30 EYLÜL 2019 TARİHİ İTİBARIYLA ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU (BİLANÇO)

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

		Bağımsız denetimden geçmemiş	Bağımsız denetimden geçmiş
	Dipnot Referansları	Cari dönem 30 Eylül 2019	Önceki dönem 31 Aralık 2018
<b>VARLIKLAR</b>			
<b>Dönen varlıklar</b>			
		<b>28.722.646</b>	<b>21.307.993</b>
Nakit ve nakit benzerleri	4	9.923.004	7.947.707
Ticari alacaklar			
- İlişkili taraflardan ticari alacaklar	7, 18	213.414	520.186
- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	7	5.147.523	5.802.287
Diğer alacaklar			
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	8	412.081	240.864
Stoklar	9	2.956.583	2.956.643
Finansal yatırımlar	5	7.336.534	966.086
Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar	17	656.009	607.416
Peşin ödenmiş giderler		682.415	600.398
Diğer dönen varlıklar	10	1.395.083	1.666.406
<b>Duran varlıklar</b>			
		<b>64.825.581</b>	<b>71.988.781</b>
Ticari alacaklar			
- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	7	779.836	819.139
Diğer alacaklar			
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	8	400.054	373.407
Stoklar	9	1.159.264	974.850
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	11	60.785.090	68.190.090
Maddi duran varlıklar	12	1.468.966	1.415.381
Maddi olmayan duran varlıklar	13	25.911	23.570
Peşin ödenmiş giderler		23.258	23.258
Ertelenmiş vergi varlığı	17	183.202	169.086
<b>Toplam varlıklar</b>			
		<b>93.548.227</b>	<b>93.296.774</b>

**YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.****30 EYLÜL 2019 TARİHİ İTİBARIYLA****ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU (BİLANÇO)**

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

	Dipnot Referansları	Bağımsız denetimden geçmemiş Cari dönem 30 Eylül 2019	Bağımsız denetimden geçmiş Önceki dönem 31 Aralık 2018
<b>KAYNAKLAR</b>			
<b>Kısa vadeli yükümlülükler</b>			
<b>7.657.431</b>			
<b>6.855.117</b>			
Kısa vadeli borçlanmalar	6	-	-
Ticari borçlar			
- İlişkili taraflara borçlar	7, 18	459.939	494.650
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	7	2.816.390	2.240.019
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	15	1.007.384	949.424
Diğer borçlar			
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	8	230.630	287.795
Ertelenmiş gelirler (müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerin dışında kalanlar)		502.540	260.075
Kısa vadeli karşılıklar			
- Diğer kısa vadeli karşılıklar	16	2.640.548	2.623.154
<b>Uzun vadeli yükümlülükler</b>			
<b>8.021.034</b>			
<b>8.378.860</b>			
Uzun vadeli borçlanmalar	6	-	-
Diğer borçlar			
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	8	369.362	360.613
Uzun vadeli karşılıklar			
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar		1.825.867	1.682.556
- Diğer uzun vadeli karşılıklar	16	5.825.805	6.335.691
<b>Özkaynaklar</b>			
<b>77.869.762</b>			
<b>78.062.797</b>			
<b>Ana ortaklığa ait özkaynaklar</b>			
<b>76.794.687</b>			
<b>77.084.385</b>			
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)		(764.720)	(742.737)
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler		5.228.249	5.228.249
Geçmiş yıllar karları veya zararları		(58.850.302)	(67.315.219)
Net dönem karı veya zararı		(267.715)	8.464.917
<b>Kontrol gücü olmayan paylar</b>		<b>1.075.075</b>	<b>978.412</b>
<b>Toplam kaynaklar</b>			
<b>93.548.227</b>			
<b>93.296.774</b>			



# YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 30 EYLÜL 2019 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK

### ARA HESAP DÖNEMİNE AİT

### ÖZET KONSOLİDE KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU

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

		Bağımsız denetimden geçmemiş	Bağımsız denetimden geçmemiş	Bağımsız denetimden geçmemiş	Bağımsız denetimden geçmemiş
	Dipnot referansları	1 Ocak - 30 Eylül 2019	1 Temmuz - 30 Eylül 2019	1 Ocak - 30 Eylül 2018	1 Temmuz - 30 Eylül 2018
<b>Kar veya zarar kısmı</b>					
Hasılat		34.627.704	12.361.127	31.341.926	10.209.490
Satışların maliyeti (-)		(27.144.691)	(10.123.203)	(24.101.260)	(7.800.836)
<b>Brüt kar (zarar)</b>		<b>7.483.013</b>	<b>2.237.924</b>	<b>7.240.666</b>	<b>2.408.654</b>
Genel yönetim giderleri (-)		(7.202.667)	(1.990.658)	(6.262.733)	(2.009.471)
Pazarlama giderleri (-)		(742.072)	(189.786)	(933.409)	(231.433)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	19	1.022.827	604.715	249.843	48.965
Esas faaliyetlerden diğer giderler(-)	19	(2.073.274)	(532.588)	(1.192.659)	(171.611)
<b>Esas faaliyet karı/(zararı)</b>		<b>(1.512.173)</b>	<b>129.607</b>	<b>(898.292)</b>	<b>45.104</b>
Yatırım faaliyetlerinden gelirler		909.808	345.416	288.682	72.592
<b>Finansman geliri (gideri) öncesi faaliyet karı/(zararı)</b>		<b>(602.365)</b>	<b>475.023</b>	<b>(609.610)</b>	<b>117.696</b>
Finansman gelirleri	20	1.212.861	433.010	1.289.987	538.010
Finansman giderleri (-)	20	(4.035)	(3.195)	(14.279)	(7.191)
<b>Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi karı/(zararı)</b>		<b>606.461</b>	<b>904.838</b>	<b>666.098</b>	<b>648.515</b>
<b>Sürdürülen faaliyetler vergi gideri</b>	17	<b>(373.101)</b>	<b>(136.416)</b>	<b>(313.262)</b>	<b>(130.499)</b>
Dönem vergi gideri	17	(360.852)	(84.538)	(324.976)	(120.370)
Ertelenmiş vergi geliri	17	(12.249)	(51.878)	11.714	(10.129)
<b>Sürdürülen faaliyetler dönem karı / (zararı)</b>		<b>233.360</b>	<b>768.422</b>	<b>352.836</b>	<b>518.016</b>
<b>Dönem karı/(zararı)</b>		<b>233.360</b>	<b>768.422</b>	<b>352.836</b>	<b>518.016</b>
<b>Dönem karının/(zararının) dağılımı</b>					
Kontrol gücü olmayan paylar		501.075	245.863	524.507	220.942
Ana ortaklık payları		(267.715)	522.559	(171.671)	297.074
<b>Pay başına kar/(zarar)</b>					
Sürdürülen faaliyetlerden pay başına kazanç/(zarar)		(0,0067)	0,0131	(0,0043)	0,0074
<b>Diğer kapsamlı gelir/(gider)</b>					
<b>Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar</b>		<b>(73.660)</b>	<b>(179.907)</b>	<b>(92.297)</b>	<b>32.066</b>
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları/(kayıpları)		(100.025)	(224.707)	(102.972)	41.670
Ertelenmiş vergi (gideri) geliri		26.365	44.800	10.675	(9.604)
<b>Toplam kapsamlı gelir/(gider)</b>		<b>159.700</b>	<b>588.515</b>	<b>260.539</b>	<b>550.082</b>
<b>Toplam kapsamlı gelirin / (giderin) dağılımı</b>					
Kontrol gücü olmayan paylar		449.398	158.054	503.584	239.766
Ana ortaklık payları		(289.698)	430.461	(243.045)	310.316

# YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

## 30 EYLÜL 2019 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU

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

	Sermaye	Sermaye enflasyon düzeltmesi	Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelir/giderler	Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazanç/ (kayıpları)	Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	Birikmiş karlar/(zararlar)		Ana ortaklığa ait özkaynaklar	Kontrol gücü olmayan paylar	Toplam Özkaynaklar
						Geçmiş yıllar zararları	Net dönem karı/(zararı)			
<b>1 Ocak 2019</b>	<b>40.000.000</b>	<b>91.449.175</b>	<b>(742.737)</b>	<b>5.228.249</b>	<b>(67.315.219)</b>	<b>8.464.917</b>	<b>77.084.385</b>	<b>978.412</b>	<b>78.062.797</b>	
Transferler	-	-	-	-	-	8.464.917	-	-	-	
Kar payları	-	-	-	-	-	(8.464.917)	-	(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	
<b>Toplam kapsamlı gelir (gider)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(21.983)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(267.715)</b>	<b>(289.698)</b>	<b>449.398</b>	<b>159.700</b>	
<b>30 Eylül 2019</b>	<b>40.000.000</b>	<b>91.449.175</b>	<b>(764.720)</b>	<b>5.228.249</b>	<b>(58.850.302)</b>	<b>(267.715)</b>	<b>76.794.687</b>	<b>1.075.075</b>	<b>77.869.762</b>	
<b>1 Ocak 2018</b>	<b>40.000.000</b>	<b>91.449.175</b>	<b>(336.079)</b>	<b>5.228.249</b>	<b>(69.017.245)</b>	<b>1.702.026</b>	<b>69.026.126</b>	<b>1.033.874</b>	<b>70.060.000</b>	
Transferler	-	-	-	-	-	1.702.026	-	-	-	
Kar payları	-	-	-	-	-	(1.702.026)	-	(301.322)	(301.322)	
<i>Diğer kapsamlı gelir (gider)</i>	-	-	(71.374)	-	-	-	(71.374)	(20.923)	(92.297)	
<i>Net dönem karı (zararı)</i>	-	-	-	-	-	(171.671)	(171.671)	524.507	352.836	
<b>Toplam kapsamlı gelir (gider)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(71.374)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>(171.671)</b>	<b>(243.045)</b>	<b>503.584</b>	<b>260.539</b>	
<b>30 Eylül 2018</b>	<b>40.000.000</b>	<b>91.449.175</b>	<b>(407.453)</b>	<b>5.228.249</b>	<b>(67.315.219)</b>	<b>(171.671)</b>	<b>68.783.081</b>	<b>1.236.136</b>	<b>70.019.217</b>	

**YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.****30 EYLÜL 2019 TARİHİNDE SONRA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOSU**

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

	Dipnot Referansları	Bağımsız denetimden geçmemiş Cari dönem 1 Ocak-30 Eylül 2019	Bağımsız denetimden geçmemiş Önceki dönem 1 Ocak-30 Eylül 2018
<b>A. İşletme faaliyetlerinden nakit akışları</b>		<b>(6.760.171)</b>	<b>(3.759.819)</b>
Dönem karı/(zararı)		233.360	352.836
<b>Dönem net karı/(zararı) mutabakatı ile ilgili düzeltmeler</b>		<b>(343.046)</b>	<b>(1.065.283)</b>
Amortisman ve itfa gideri ile ilgili düzeltmeler	12, 13	82.380	82.304
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler		1.271.696	(178.655)
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar (iptali) ile ilgili düzeltmeler		401.100	82.450
Sektörel gereksinimler çerçevesinde ayrılan karşılıklar (iptali) ile ilgili düzeltmeler		870.596	(261.105)
Faiz (gelirleri) ve giderleri ile ilgili düzeltmeler	20	(1.211.655)	(1.282.194)
Vergi (geliri) gideri ile ilgili düzeltmeleri düzeltmeler	17	373.101	313.262
Yatırım amaçlı gayrimenkullerin elden çıkarılmasından kaynaklanan kayıplar (kazançlar) ile ilgili düzeltmeler	19	(609.851)	-
Kar/(zarar) mutabakatı ile ilgili diğer düzeltmeler	19	(248.717)	-
<b>İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler</b>		<b>(4.520.135)</b>	<b>904.815</b>
Finansal yatırımlardaki azalış (artış)		(6.370.447)	1.095.327
Ticari alacaklardaki azalış (artış) ile ilgili düzeltmeler		1.249.555	(1.603.682)
Faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki azalış (artış) ile ilgili düzeltmeler		(586.703)	142.660
Stoklardaki azalışlar (artışlar) ile ilgili düzeltmeler		393.791	1.448.743
Ticari borçlardaki artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler		541.660	(461.679)
Faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler		9.544	580.416
Ertelenmiş gelirlerdeki (müşteri sözleşmelerinden doğan yükümlülüklerin dışında kalanlar) artış (azalış)		242.465	(296.970)
<b>Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları</b>		<b>(4.629.821)</b>	<b>192.368</b>
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar kapsamında yapılan ödemeler		(357.816)	(78.748)
Vergi iadeleri (ödemeleri)		(409.445)	(465.717)
Diğer nakit girişleri (çıkışları)		(1.363.089)	(3.407.722)
<b>B. Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları</b>		<b>7.876.547</b>	<b>(77.418)</b>
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların satışından kaynaklanan nakit girişleri	12, 13	2.476	-
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları	12, 13	(140.780)	(77.418)
Yatırım amaçlı gayrimenkul satımından kaynaklanan nakit girişleri		8.014.851	-
<b>C. Finansman faaliyetlerinden nakit akışları</b>		<b>875.549</b>	<b>910.786</b>
Ödenen Temettüler		(352.735)	(301.322)
Alınan faiz		1.228.284	1.212.108
<b>Nakit ve nakit benzerlerindeki net artış</b>		<b>1.991.925</b>	<b>(2.926.451)</b>
<b>Dönem başı nakit ve nakit benzerleri</b>	4	<b>7.853.327</b>	<b>10.539.204</b>
<b>Dönem sonu nakit ve nakit benzerleri</b>	4	<b>9.845.252</b>	<b>7.612.753</b>