

SERİ : II, 14.1 NO.LU TEBLİĞE GÖRE HAZIRLANMIŞ

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

01.01.2018- 31.12.2018

**YÖNETİM KURULU
FAALİYET RAPORU**

YÖNETİM KURULUNUN YILLIK FAALİYET RAPORUNA İLİŞKİN BAĞIMSIZ DENETÇİ RAPORU

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

1. Görüş

Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin ("Şirket") ve bağlı ortaklıklarının (hep birlikte "Grup" olarak anılacaktır) 1 Ocak 2018 - 31 Aralık 2018 hesap dönemine ilişkin yıllık faaliyet raporunu denetlemiş bulunuyoruz.

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

2. Görüşün Dayanağı

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

3. Tam Set Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Denetçi Görüşümüz

Grup'un 1 Ocak 2018 - 31 Aralık 2018 hesap dönemine ilişkin tam set konsolide finansal tabloları hakkında 28 Ocak 2019 tarihli denetçi raporumuzda olumlu görüş bildirmiş bulunuyoruz.

4. Yönetim Kurulu'nun Yıllık Faaliyet Raporuna İlişkin Sorumluluğu

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

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



c) Faaliyet raporu ayrıca aşağıdaki hususları da içerir:

- Faaliyet yılının sona ermesinden sonra şirkette meydana gelen ve özel önem taşıyan olaylar,
- Şirketin araştırma ve geliştirme çalışmaları,
- Yönetim kurulu üyeleri ile üst düzey yöneticilere ödenen ücret, prim, ikramiye gibi mali menfaatler, ödenekler, yolculuk, konaklama ve temsil giderleri, ayni ve nakdî imkânlar, sigortalar ve benzeri teminatlar.

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

5. Bağımsız Denetçinin Yıllık Faaliyet Raporunun Bağımsız Denetimine İlişkin Sorumluluğu

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

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

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

Baki Erdal, SMMM
Sorumlu Denetçi

İstanbul, 14 Şubat 2019

İÇİNDEKİLER

1	Yönetim Kurulu Başkanı'nın Mesajı	3
2	Olağan Genel Kurul Toplantı Gündemi	4
3	Yönetim Kurulu	5
4	Yönetim Kurulu Üyeleri ve Şirket Yönetiminin Özgeçmişleri ve Bağımsız Yönetim Kurulu Üyelerine Ait Bağımsızlık Beyanları	7
5	Yönetim Kurulunda Oluşturulan Komiteler	15
6	Şirket Sermayesinin %5 ve %10'dan Fazlasına Sahip Ortaklar	17
7	Vizyon & Stratejimiz	17
8	Mali Tablolar ile ilgili Özet Bilgiler ve Temel Rasyolar	20
9	GYO Mevzuat Değişiklikleri	24
10	Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Raporu	24
11	Şirket Etik Davranış Kuralları	45
12	Risk Yönetim ve İç Kontrol Mekanizması	47
13	Bağlı Şirket Raporu	51
14	Ekspertiz Rapor Özetleri	52
15	Portföyde Yer Alan Varlıklara İlişkin Bilgiler	54
16	Portföy Sınırlamaları	57
17	2018 Yılı Gelişmeleriyle İlgili Özet Bilgiler	58
18	Ortaklık Tarafından Belirtilmesi Gerekli Görülen Diğer Hususlar	59
19	Ortaklık Hisse Senedi Performansına İlişkin Bilgiler	61
20	Konsolide Finansal Tablolar	62

Yönetim Kurulu Başkanı'nın Mesajı

Değerli Ortaklarımız,

Gelişmiş ülke Merkez Bankalarının ve özellikle FED'in 2018 yılındaki parasal sıkılaştırma politikaları, küresel ölçekte düşük faiz-bol likidite döneminin sonuna gelindiğine işaret etmiştir. Bu durum gelişmekte olan ülkeleri olumsuz etkilemiş, portföy yatırımlarının azalmasına ve hatta fon çıkışlarına sebep olmuştur. 2018 yılının ikinci yarısında, yurtiçi piyasalarda, kur ve faizlerde dalgalanma yaşanmıştır. Dalgalanmaların yarattığı belirsizlik, Merkez Bankası'nın uygulamaya koyduğu sıkı para politikası, maliye politikaları ve düzenleyici kurumlar ile bankacılık sektörü arasındaki güçlü işbirliği sayesinde yerini yıl sonuna doğru dengelenme sürecine bırakmıştır.

Ülkemizde ise resmi makamlar tarafından gayrimenkul sektörünü destekleyici vergisel avantajlar ve düzenlenen kampanyalar, 2018 yılında sektörün kur ve faiz dalgalanmalarının yarattığı olumsuz koşullardan daha az etkilenmesini sağlamıştır.

2018 yılında Yapı Kredi Koray GYO, Ankara'nın merkezi Çankaya'da yükselen ve her ayrıntısında Yapı Kredi Koray GYO farkı yaratan Ankara-Çankaya projesinin konut satışlarını çok büyük oranda tamamlamış, projede yer alan tüm ticari kısımların seçkin kiracılarıyla tamamen faaliyete geçmesiyle projeye büyük katma değer kazandırarak stratejik hedeflerine ulaşmıştır.

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

2019 yılında da, en önemli sermayemiz olan yaratıcı ve yetkin insan kaynağımız, güçlü yönetim ekibimiz, kararlarımıza güven duyan yatırımcılarımızın desteğiyle hizmet ve ürünlerimizi tercih eden değerli müşterilerimiz ile birlikte yükselen başarı grafiğimizi devam ettirmek temel hedefimizdir.

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

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

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
11 MART 2019 TARİHLİ OLAĞAN GENEL KURUL TOPLANTI GÜNDEMİ

1. Açılış ve Toplantı Başkanı'nın seçilmesi,
2. Şirket Yönetim Kurulu'na hazırlanan 2018 yılı Faaliyet Raporunun okunması, müzakeresi ve onaylanması,
3. 2018 yılı hesap dönemine ilişkin Bağımsız Denetim Rapor Özeti'nin okunması,
4. 2018 yılı hesap dönemine ilişkin Finansal Tabloların okunması, müzakeresi ve onaylanması,
5. Türk Ticaret Kanunu'nun 363. maddesine göre yıl içerisinde Yönetim Kurulu üyeliklerinde yapılan değişikliğin onaylanması,
6. Yönetim Kurulu üyelerinin Şirket'in 2018 yılı faaliyetlerinden dolayı, ayrı ayrı ibra edilmesi,
7. Şirket'in kar dağıtım politikası çerçevesinde hazırlanan 2018 yılı karının dağıtılması ve kar dağıtım tarihi konusundaki Yönetim Kurulu'nun önerisinin kabulü, değiştirilerek kabulü veya reddi,
8. Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri III- 48.1 "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinin" 37. maddesi çerçevesinde ortaklara bilgi verilmesi,
9. Yönetim Kurulu üyeliklerine seçim yapılması ve görev sürelerinin belirlenmesi, Bağımsız Yönetim Kurulu üyelerinin seçimi,
10. Kurumsal Yönetim İlkeleri gereğince, Yönetim Kurulu Üyeleri ve Üst Düzey Yöneticiler için "Ücret Politikası" ve politika kapsamında yapılan ödemeler hakkında Pay Sahiplerine bilgi verilmesi ve onaylanması,
11. Yönetim Kurulu üyelerinin yıllık brüt ücretlerinin belirlenmesi,
12. Türk Ticaret Kanunu ve Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri gereğince Yönetim Kurulu tarafından yapılan Bağımsız Denetim Kuruluşu seçiminin onaylanması,
13. Şirket'in 2018 yılı içinde yaptığı bağışları hakkında Genel Kurul'a bilgi verilmesi ve 2019 yılında yapılacak bağışlar için üst sınır belirlenmesi,
14. Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri gereğince, Şirket'in ve bağlı ortaklıklarının 2018 yılında üçüncü kişiler lehine verdiği teminat, rehin, ipotek ve kefaletler ile elde edilen gelir ve menfaatler hakkında pay sahiplerine bilgi verilmesi,
15. Yönetim kontrolünü elinde bulunduran pay sahiplerine, Yönetim Kurulu Üyelerine, üst düzey yöneticilere ve bunların eş ve ikinci dereceye kadar kan ve sıhrî yakınlarına; Türk Ticaret Kanunu'nun 395. ve 396. maddeleri çerçevesinde izin verilmesi ve Sermaye Piyasası Kurulu Kurumsal Yönetim Tebliği doğrultusunda 2018 yılı içerisinde bu kapsamda gerçekleştirilen işlemler hakkında pay sahiplerine bilgi verilmesi,
16. Dilek ve görüşler.

Raporun dönemi : 01.01.2018– 31.12.2018

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

Şirketin Faaliyet konusu ve Bilgileri

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

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

Şirket Yönetim Kurulu Üyeleri

Yönetim Kurulu

<u>Adı Soyadı</u>	<u>Görevi</u>
Gökhan Erün	Başkan
Süleyman Yerçil	Başkan Vekili (Kurumsal Yönetim Komitesi Üyesi) (*)
Orhun Kartal	Üye
Selim Koray	Üye
Ahmet Ashaboğlu	Üye
Niccolò Ubertaini	Üye
İrfan Aktar	Bağımsız Üye (Denetim Komitesi Üyesi (Başkan)), (Kurumsal Yönetim Komitesi (Başkan))
M.Nurlu Eşemenli	Bağımsız Üye (Risk Yönetimi Komitesi Üyesi (Başkan)), (Denetim Komitesi Üyesi)
M.Sait Tosyalı	Bağımsız Üye (Risk Yönetimi Komitesi Üyesi)

13 Mart 2018 tarihli Olağan Genel Kurul toplantısında Yönetim Kurulu Üyeleri 2018 yılı hesaplarını incelemek amacı ile toplanacak Olağan Genel Kurul Toplantısı'na kadar seçilmişlerdir. Kurumsal Yönetim Komitesi, Risk Yönetim Komitesi ve Denetim Komitesinin faaliyet ve çalışma esasları konusunda detaylı bilgi şirketimizin internet sitesinde “Yatırımcı İlişkileri” kısmında yer almaktadır.

(*) 30 Ekim 2018 tarihinde Sayın Süleyman Yerçil Yönetim Kurulu Üyeliği'nden ve komite üyeliklerinden istifa etmiştir.

Yönetim Kurulu toplantılarının gündemi, Şirket esas sözleşmesinin açıkça Yönetim Kurulu kararına bağlanmasını emrettiği hususların, ilgili birimlerce Şirket Üst Yönetimi ve Yönetim Kurulu üyelerine bildirilmesiyle belirlenmektedir. Bunun dışında, Yönetim Kurulu üyelerinden herhangi birisinin belirli bir konuya ilişkin karar alınması hususunu, Şirket Üst Yönetimi'ne bildirmesiyle de toplantı gündemi belirlenmektedir.

Şirket Yönetim Kurulu'nda görüşülmesi istenen konular, Yönetim Kurulu Başkanı'nın onayı ile Mali ve İdari İşler Genel Müdür Yardımcısı'nda toplanmakta ve konsolide edilerek gündem oluşturulmaktadır. Yönetim Kurulu, işlerin gerektirdiği ölçüde toplanmaktadır. Türk Ticaret Kanunu'nun 390. Maddesi'nin ikinci fıkrası çerçevesinde alınan kararlarla birlikte 2018 yılında alınan kararların sayısı 31 olmuştur.

Yönetim Kurulu üyelerimizin kararlara katılım oranı %96 olarak gerçekleşmiştir. Yönetim Kurulu 5 kez fiziken toplantı yapmış olup, bu toplantılara Yönetim Kurulu üyelerimizin %75'i iştirak etmişlerdir.

2018 yılının ilk üç aylık döneminde Yönetim Kurulu üyelerimizden, bağımsız üyelere önceki yıl gerçekleştirilen genel kurulumuzda belirlendiği üzere her bir bağımsız üye için aylık brüt 6.000,00 TL ve diğer üyelerimize ise aylık brüt 3.000,00 TL huzur hakkı ödemesi yapılmıştır. 13 Mart 2018 tarihli Genel Kurul'da ise, Nisan 2018 tarihinden itibaren huzur hakkı olarak bağımsız üyelere aylık brüt 6.750,00 TL ve diğer Yönetim Kurulu üyelerine aylık brüt 3.250,00 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 2018 yılı içinde bu düzenlemeler kapsamında herhangi bir işlemleri olmamıştır. Yönetim kontrolünü elinde bulunduran pay sahiplerinin, yönetim kurulu üyelerinin ve bunların eş ve ikinci dereceye kadar kan ve sıhrî hısımlarının bir kısmı, Şirketimiz ile benzer faaliyet konusu olanlar dahil diğer bazı Koç/Koray Topluluğu şirketlerinde yönetim kurulu üyesi veya yönetici olarak görev yapmaktadırlar. 2018 yılı içinde Kurumsal Yönetim Tebliği'nin 1.3.6 numaralı ilkesi kapsamında bilgilendirme gerektiren önemli bir işlem olmamıştır. Yönetim Kurulu üyelerinin Şirket dışında başka görev veya görevler almasına ilişkin bir sınırlandırma ise bulunmamaktadır. Özellikle bağımsız üyelerin iş deneyimleri ve sektörel tecrübelerinin Yönetim Kurulu'na önemli katkısı dolayısıyla böyle bir sınırlandırmaya ihtiyaç duyulmamaktadır. Ayrıca Yönetim Kurulu üyelerimize veya yöneticilerimize Şirket tarafından borç verilmesi, kredi 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.

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	7,78%
Murat Koray	A	2.000.000,01	5,00%
Selim Koray	A	2.000.000,00	5,00%
Semra Turgut	A	2.000.000,00	5,00%
Diğer	A	880.000,01	2,21%
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.

Yönetim Kurulu Üyeleri ve Şirket 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.

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.

Orhun Kartal
Yönetim Kurulu Üyesi

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.

Niccolò Ubertalli

Yönetim Kurulu Üyesi

Niccolò Ubertalli, Politecnico di Torino (Turin, İtalya) Üniversitesi'nden Malzeme Mühendislik bölümünden 1996 yılında mezun olduktan sonra, Vanderbilt Üniversitesi (Tennessee, ABD) Owen İşletme Okulu'nda 2000 yılında Yüksek Lisans eğitimini tamamlamıştır. Ubertalli, Yüksek Lisans sırasında aynı zamanda Teksid Alüminyum Dökümhanesi'nde Program Yöneticisi ve Proses Mühendisi olarak çalışmıştır.

Niccolò Ubertalli, 2000 yılında Milano'ya (İtalya) taşınarak 2002 yılına kadar McKinsey'de Kıdemli Ortak olarak görev yapmıştır. 2002-2004 yılları arasında, UniCredit Clarima'da Müşteri İlişkileri Bölümü'nde Direktör, 2004-2006 yılları arasında ise dünyanın en büyük kredi kartı hacmine sahip olan ve Bank of America tarafından satın alınan MBNA firmasında (ABD ve İngiltere) Birinci Başkan Vekili olarak çalışmıştır. 2006 yılında Bulgaristan'a taşınan Ubertalli, 2009 yılına kadar UniCredit Tüketici Finansmanı'nda Yönetim Kurulu Başkanı ve Murahhas Üye olarak görev yapmıştır.

2009 yılında İtalya'ya geri dönen Ubertalli, UniCredit SpA'de 2009-2011 arası Grup CEO'su için Personel Şefi, 2011-2012 yıllarında ise Tüketici Finansmanı Başkanı olarak çalışmıştır. Ubertalli, 2012 yılında Romanya'ya taşınarak UniCredit Tiriac Bankası'nda Şubat 2015 tarihine kadar Genel Müdür Vekili olarak görev yapmıştır.

Bu dönem içerisinde aynı zamanda Pioneer Investments Yönetim Kurulu Üyesi, UniCredit Tiriac İcra Kurulu Üyesi, UniCredit Bulgaristan Tüketici Finansmanı Yönetim Kurulu Üyesi, UniCredit Romanya Tüketici Kredileri Yönetim Kurulu Üyesi ve Romanya Ergo Asigurari de Vita S.A'de Yönetim Kurulu Üyesi olarak görev yapmıştır. Niccolò Ubertalli, Şubat 2015 tarihi itibarıyla Yapı Kredi'de UniCredit'i temsilen Murahhas Üye ve Genel Müdür Vekili olarak görevlendirilmiştir. Ubertalli aynı zamanda, Koç Finansal Hizmetler Murahhas Üye ve İcra Başkanı Vekili ve Yapı Kredi'nin iştiraklerinde Yönetim Kurulu Başkan Vekili olarak görev yapmaktadır. (Yapı Kredi Yatırım, Yapı Kredi Leasing, Yapı Kredi Faktoring, Yapı Kredi Bank Nederland, Yapı Kredi Bank Azerbaidjan, Yapı Kredi Bank Moscow, Yapı Kredi Bank Malta ve Yapı Kredi Kültür Sanat Yayıncılık). Niccolò Ubertalli ayrıca Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'de ve Allianz Yaşam ve Emeklilik'te Yönetim Kurulu Üyesi'dir.

İrfan Aktar

Bağımsız Üye

Orta ve Lise öğretimini Galatasaray Lisesi'nde yaptıktan sonra yüksek öğretimini Viyana Teknik Üniversitesi Mimarlık Bölümü'nde gerçekleştirmiştir. Aktar, yüksek öğrenim sonrası yurt içi ve dışında çeşitli inşaat firmalarında Proje Yöneticiliği yaptıktan sonra kendi kurduğu inşaat şirketi ile Libya'da 3 yıl ve Suudi Arabistan'da 2 yıl boyunca çeşitli taahhüt işleri gerçekleştirmiştir.

Yurt dışı ardından Türkiye'ye döndükten sonra konut inşaatları ve finans sektöründe çeşitli taahhüt işleri gerçekleştirmiştir. Halen teknik müşavirlik yapan İrfan Aktar, 2013 yılından itibaren Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'de Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi olarak görev yapmaktadır.

M. Nurlu Esemenli
Bağımsız Üye

Viyana Ekonomi, İşletme ve Ticaret Üniversitesi (Wirtschafts Universitaet Wien) mezunu olup, iş hayatına Viyana' da başlamıştır. Esemenli, askerlik görevini tamamladıktan sonra, Ocak 1986 tarihine kadar Pamukbank Genel Müdürlüğü Uluslararası Bankacılık Dış İşler Operasyon Bölümü'nde çalışma hayatına devam etmiş, aynı yıl ADBA Entegre Pazarlama ve İletişim A.Ş. şirketini kurmuştur. Nurlu Esemenli, 32 yıldır söz konusu şirkette aktif olarak görevine devam etmekte ve Türkiye'nin ekonomik, bireysel ve yatırım getirme konularında çeşitli Sivil Toplum örgütlerinde resmi görevler üstlenmektedir.

M. Sait Tosyalı
Bağımsız Üye

Tarsus Amerikan Kolej'i'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 satınalma 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; farklı kültürlerde, çok uluslu ve sınır ötesi şirketlerin birleşme ve yönetimlerinde sorumluluk aldı. Linde Gaz A.Ş.'nin Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı ve Murahhas Azası olarak görev yapan Tosyalı, Linde'nin global yapılandırılması ve yerel sorumlulukların Almanya'daki merkeze alınması neticesi bu görevini sürdürmemeyi tercih etti.

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. Yeni kurulan SUFOD (Sualtı Film ve fotoğrafçıları Derneği) Yönetim Kurulu Üyesidir. Sait Tosyalı aynı zamanda Tat Konservecilik A.Ş.'ye Yönetim Kurulu üyesi olarak atanmıştır.

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 Üyesidir.

Songül Altunpolat
Genel Müdür Yardımcısı-Mali ve İdari İşler

Boğaziçi Üniversitesi Fen-Edebiyat Fakültesi Matematik Bölümü'nden 1996 yılında mezun olduktan sonra iş hayatına Yapı Kredi Bankası Kredi Kartları Yönetimi'nde uzman yardımcısı olarak başlamıştır.

2000 yılında ise Yeditepe Üniversitesi İşletme Fakültesi'nde MBA programında yüksek lisansını tamamlamıştır.

1999-2015 yılları arasında Yapı Kredi Bankası Finansal Raporlama bölümünde Yasal Raporlama Müdürü, IFRS Raporlama Müdürü, Basel II Raporlama ve İş Geliştirme Müdürü görevlerini yapmıştır. 2015-2017 yılları arasında ise Yasal Sermaye ve Bilanço Yönetimi'nde Yasal Sermaye ve Değerlendirme Müdürü olarak görev almıştır.

1 Ocak 2017 tarihi itibarıyla Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ye Mali ve İdari İşler'den sorumlu Genel Müdür Yardımcısı (CFO) olarak atanmış olan Songül Altunpolat, aynı zamanda YKS Tesis Yönetim Hizmetleri A.Ş.'de Yönetim Kurulu Üyesi'dir.

Bağımsız Yönetim Kurulu Üyelerinin Bağımsızlık Beyanları

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

BAĞIMSIZLIK BEYANI

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

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

beyan ederim.

M.SAİT TOSYALI

BAĞIMSIZLIK BEYANI

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

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

beyan ederim.


KUTSAN ÇELEBİCAN

BAĞIMSIZLIK BEYANI

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

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

beyan ederim.

ÖZGÜR MUNGAN

Yönetim Kurulunda Oluşturulan Komitelerin Sayı, Yapı ve Bağımsızlığı

Şirketimizde, Yönetim Kurulu'nun görev ve sorumluluklarını sağlıklı olarak yerine getirmek amacıyla oluşturulmuş komiteler faaliyetlerini belli prosedürler çerçevesinde yürütmektedirler. Komitelerimizde yürütülen çalışmalar düzenli olarak kayıt altına alınmaktadır. Komitelerimiz tarafından bağımsız olarak yapılan çalışmalar sonucunda alınan kararlar yönetim kuruluna öneri olarak sunulmakta, nihai karar yönetim kurulu tarafından alınmaktadır. Yönetim Kurulu, komitelerin etkin ve verimli çalışması için gerekli koordinasyon ve gözetimi sağlar. 2018 yılında Yönetim Kurulu tarafından komitelerinin yaptığı çalışmaları hakkında bilgi edinilmiş ve bunun sonucunda Yönetim Kurulu, komitelerin çalışmalarından beklenen faydanın temin edildiği görüşündedir. Komitelerimiz Denetim, Risk Yönetim ve Kurumsal Yönetim komitelerinden oluşmaktadır.

Denetim Komitesi

Denetim Komitesi, Sermaye Piyasası Mevzuatı'nda denetim komitesi için öngörülen görevleri yerine getirmektedir. Bu kapsamda, Şirketimizin muhasebe sistemi, finansal bilgilerin kamuya açıklanması, bağımsız denetimi ve ortaklığın iç kontrol sisteminin işleyişinin ve etkinliğinin gözetimini yapmaktadır. Bağımsız denetim kuruluşunun seçimi ve her aşamadaki çalışmaları denetimden sorumlu komitenin gözetiminde gerçekleştirilir. Denetimden sorumlu komite, kamuya açıklanacak yıllık ve ara dönem finansal tabloların, ortaklığın izlediği muhasebe ilkelerine, gerçeğe uygunluğuna ve doğruluğuna ilişkin olarak ortaklığın sorumlu yöneticileri ve bağımsız denetçilerinin görüşlerini alarak, kendi değerlendirmeleriyle birlikte yönetim kuruluna yazılı olarak bildirmek zorunda olduğundan yılda en az dört defa ve gerektiğinde daha sık toplanır. Denetim Komitesi'nin, şirket yönetimi ile birlikte sorumluluğu, iç ve dış denetimin titizlikle sürdürülmesi ve kayıtların prosedürlerin ve raporlamaların ilgili kanun, kural ve yönetmeliklere, ayrıca SPK ve TFRS prensiplerine uygunluğunun sağlanmasıdır. Komitede iki üye bulunmakta olup, yapılması iki Bağımsız Yönetim Kurulu üyesi şeklindedir. Denetim Komitesi, 2018 yılı içinde gerekli çoğunluk ve karar yeterlilik sayısı sağlanarak 6 kez toplanmıştır.

Kurumsal Yönetim Komitesi

Kurumsal Yönetim Komitesi, Şirketin kurumsal yönetim ilkelerinin uygulanıp uygulanmadığını, uygulanmıyor ise gerekçesini ve bu prensiplere tam olarak uymama dolayısıyla eğer varsa oluşan çıkar çatışmalarını tespit eder ve yönetim kuruluna kurumsal yönetim uygulamalarını iyileştirici tavsiyelerde bulunur ve pay sahipleri ile ilişkiler biriminin çalışmalarını koordine eder.

Komite en az iki üyeden oluşur. Komite, yılda iki defa veya gerektiğinde daha sık toplanır. Komite Başkanı bağımsız üyelere seçilmekte olup, gerektiğinde Yönetim Kurulu üyesi olmayan konusunda uzman kişilere de komitede yer verilmektedir.

Yatırımcı İlişkileri Bölümü sorumluları Mali ve İdari İşler Genel Müdür Yardımcısı'na bağlı olarak görevlerini yerine getirmekte olup, ilgili Genel Müdür Yardımcısı Bölüm Yöneticisi sıfatıyla SPK tebliği gereği komite üyesi olarak görev almaktadır. Yönetim Kurulu yapılması gereği ayrı bir Aday Gösterme Komitesi ve Ücret Komitesi oluşturamadığından bu komitelerin görevleri Kurumsal Yönetim Komitesi tarafından yerine getirilmektedir. 2018 yılı içinde Kurumsal Yönetim Komitesi, gerekli çoğunluk ve karar yeterlilik sayısı sağlanarak 4 kez toplanmıştır.

Risk Yönetim Komitesi

Risk Yönetim Komitesi, 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 Kurulumuza tavsiye ve önerilerde bulunmakta olup, kendisine verilen görevin gerektirdiği sıklıkta ve yılda en az altı kez olacak şekilde toplanır. Risk Yönetim komitesi en az iki üyeden oluşur. Komite başkanı bağımsız üyelerden seçilir. İcra başkanı/genel müdür komitede görev alamaz. Risk Yönetim Komitesi çalışmalarının etkinliğinin sağlanması amacıyla ihtiyaca göre kendi üyeleri arasından ve/veya hariçten seçecekleri Risk Yönetimi konusunda yeterli tecrübe ve bilgi sahibi kişilerden oluşan alt çalışma grupları oluşturulabilir. Risk Yönetim Komitesi, 2018 yılında gerekli çoğunluk ve karar yeterlilik sayısı sağlanarak 6 kez toplanmıştır.

Stratejik Finansal Hedeflere Ulaşma Performansının Değerlendirilmesi

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

Yapı Kredi Koray Yönetim Kurulu ve üst yönetimi yıl içinde düzenlenen periyodik toplantılarla şirketin hedeflerine ulaşma seviyelerini, bütçelerine göre performanslarını ve faaliyetlerini takip eder ve gerekiyorsa alınması gereken tedbirler konuşulur, ayrıca üst yönetiminin finansal performansını bütçeye göre gözden geçirip, stratejik hedefler doğrultusundaki gelişmeleri de takip eder ve gerek gördüğünde öneriler geliştirilir.

Şirketin Sermayesi, Sermayenin %5 ve %10'undan Fazlasına Sahip Ortaklar:

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

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.	7,78%
Murat Koray	5,00%
Selim Koray	5,00%
Semra Turgut	5,00%

TOPLAM 97,79%

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

Vizyon & Stratejimiz

Yapı Kredi Koray kurulduğu andan itibaren hayata geçirdiği, dünya standartlarında ilkleri yansıtan proje ve uygulamaları, ortaklarına yüksek değer yaratan yatırımlarıyla, sektörde liderliğini ve farkını kanıtlayan öncü bir marka olmuştur.

Yapı Kredi Koray, tüm deneyimi ve enerjisiyle, yaşamın sürekli değişen ve gelişen gereksinimlerine uygun insan odaklı projeleri başarıyla hayata geçirmeyi amaçlamaktadır. Türkiye'de ilkleri gerçekleştiren özgün konseptleri ve kesintisiz müşteri memnuniyeti politikası Şirketin başarı öyküsünde gururla taşıdığı kilometre taşlarıdır.

Yapı Kredi Koray, deneyimi ve performansı ile geliştirdiği her projede piyasa beklentilerini doğru analiz ederek keyifli yaşam alanları yaratmanın yanında, çağdaş kent mimarisinde işlevselliği estetikle buluşturan insan odaklı projelerin, karlı birer yatırım aracı olmasına da çalışmaktadır. Şirket gelişen, değişen ve dönüşen kentlerin gereksinimlerine mükemmel çözümler üreterek sağlıklı gelişiminin yanında, verimli büyümenin de çarpıcı örneklerinden birini oluşturmıştır.

Yapı Kredi Koray, müşteri odaklı, piyasa beklenti ve trendlerini doğru analiz eden işlevselliği estetikle buluşturan, özgün ve yüksek nitelikli projeleriyle mimari kültürümüzün; başarılı mali performansı ile da ortak ve hissedarlarının geleceğine değer katmaya odaklanmıştır.

Gücünü konsept yaratma ve bunları markaya dönüştürmedeki ayırt edici konumundan alan Şirket, benzersiz farkındalık yaratan gelecekteki projeleri için de talep yaratmakta ve konumunu güçlendirmektedir.

Vizyonumuz

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

Misyonumuz

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

Stratejimiz

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

Şirket İştiraklerimiz ve Bağlı Ortaklıklarımız

Şirketimizin 31.12.2018 tarihi itibarıyla,

YKS TESİS YÖNETİM HİZMETLERİ A.Ş.

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

Sermayesi : 55.000 TL

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

31.12.2018 tarihi itibarıyla hazırlanan konsolide finansallarımızda yer alan hasılat rakamının %81'lik kısmı, Ana ortaklık paylarına ait konsolide net dönem karının ise %6,8'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 Tablolarile 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 45.077.766 TL olarak gerçekleşmiştir. Toplam ciro içinde yurtdışı payı yoktur.

Şirket Portföy Değeri

Şirketimizin 31.12.2018 tarihi itibarıyla varlıklarına ilişkin ayrıntılı bilgiler mali tablolar dipnotlarında verilmiştir.

Şirketimizin aktif büyüklüğü (solo finansallarına göre) 31.12.2018 tarihi itibarıyla 86,5 milyon TL olarak gerçekleşmiştir.

Şirketimizin konsolide toplam aktif büyüklüğü ise aynı tarihte 93,3 milyon TL'dir.

Pay başına toplam aktif değeri: 31.12.2018 tarihinde pay başına solo toplam aktif değeri 2,16 TL olmuştur.

Temel Rasyolar

31 Aralık 2018 itibarıyla geçmiş dönem sonu karşılaştırmalı konsolide temel baz rasyolar aşağıdaki gibidir:

	31 Aralık 2018	31 Aralık 2017
Brüt kar marjı	%21	%19
(Solo)-Gayrimenkuller Toplamı/Toplam Varlıklar	%85	%81
Net Finansal Borç/Özkaynaklar	%0	%0
Toplam Finansal Borç/Toplam Varlıklar	%0	%0

Şirket Portföyü

Şirketimizin portföy büyüklüğü (solo finansallarına göre) 31.12.2018 tarihi itibarıyla 81,6 milyon TL olarak gerçekleşmiştir.

Şirket toplam aktiflerinin %85'ini gayrimenkul sektöründeki yatırımlarından oluşmaktadır. Diğer oran analizleri finansallarımızda yer almaktadır. Şirket aktifine 2018 yılının son çeyreğinde stok olarak sınıflanan 974.850 TL tutarındaki Göktürk 157 Ada 12 parsel (yeni 200 Ada 1 Parsel) ile Şirket portföyündeki arsa/arazilerin Şirket aktiflerine oranı % 1,1'e ulaşmıştır.

Kar Dağıtım Politikası

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

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

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

Kar Dağıtım Teklifi

Şirketimiz tarafından Türkiye Muhasebe Standartları/Türkiye Finansal Raporlama Standartları (TMS/TFRS) 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 dağıtımı yapılmaması, TMS/TFRS 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.

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

İş yaşamına 1998 yılında Koray Yapı A.Ş.’de Maliyet Kontrol Mühendisi olarak başlayan A.Okay Karaata 16 Temmuz 2015 tarihinde Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. 'ye Genel Müdür olarak atanmıştır.

Songül Altunpolat Genel Müdür Yardımcısı-Mali ve İdari İşler

İş hayatına 1996 yılında Yapı Kredi Bankası Kredi Kartları Yönetimi'nde uzman yardımcısı olarak başlayan Songül Altunpolat, 1 Ocak 2017 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 yukarıda belirtilen üst düzey yöneticilerle birlikte Muhasebe Müdürü ve İmar Mevzuat Müdürü 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 hususları ise şöyle özetleyebiliriz:

İştirakimiz ile beraber Şirketimizin 31.12.2018 tarihli konsolide raporu itibarıyla çalışan sayısı ortalama 277 kişi olup, aynı tarihli konsolide olmayan raporumuz itibarıyla 12 personelimiz bulunmaktadır. 31.12.2018 tarihi itibarıyla kıdem tazminatı yükümlülüğü konsolide ve konsolide olmayan raporlar bazında sırasıyla 1.120.329 TL ve 457.366 TL olarak gerçekleşmiştir.

Şirketimiz, İnsan Kaynakları uygulamaları çerçevesinde, işin niteliklerine uygun adayları belirler, yetkinliklerini göz önüne alarak, ayrımcılık yapmadan değerlendirir ve işe alınmalarını ve çalışma hayatı boyunca fırsatlardan eşit yararlanmalarını sağlar. Çalışanların performansları değerlendirilmekte; yetkinlikleri ölçülmekte ve ihtiyaçları olan gelişim ve kariyer planları yapılmaktadır. Çalışanların rekabetçi ücret almalarına yönelik olarak sektör bazında rekabet analizi yapılarak, ücret politikaları tespit edilmektedir.

Personelimize mevzuat kapsamında sosyal hakları düzenli ve periyodik olarak sağlanmakta olup, Şirketimiz kanun ve yönetmeliklerin öngördüğü yasal tazminatlar haricinde personelimiz için farklı bir tazminat politikası yürütmemektedir. Şirketimizin belirlenen hedefler doğrultusunda işçi sağlığı ve iş güvenliğinin sürekli geliştirilmesi ve risklerin tespit edilerek giderilmesine yönelik çalışmaları faaliyetlerimizin en önemli noktalarından birini oluşturmaktadır.

Şirket üst düzey yönetim kadrosunu, yönetim kurulu üyeleri, genel müdür ve genel müdür yardımcıları olarak belirlemiştir. Üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar tutarı, maaş, primler, SGK işveren primi, işsizlik işveren primi, sigortalar ile yönetim kurulu üyelerine ödenen huzur hakkını içermektedir. 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla Şirket'in Yönetim Kurulu üyelerine, genel müdür ve yardımcılarına sağlanan faydalar 1.353.333 TL'dir (31 Aralık 2017: 1.149.700 TL). 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla Grup'un Yönetim Kurulu üyelerine, genel müdür ve yardımcılarına sağlanan faydalar 2.193.333 TL'dir (31 Aralık 2017: 1.903.015 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. Zira, kurumsal sosyal sorumluluk konusundaki yaklaşım ve çalışmalar, Şirketimiz için yerine getirilmesi gereken bir görev anlayışı ile değil bir iş yapış biçimi ve doğal iş akışının en temel yapı taşlarından biri olarak görülmektedir. Şirket projelerini gerçekleştirdiği bölgelerin sosyal, kültürel, sanatsal ve ekonomik gelişimine katkıda bulunmayı amaçlamakta ve bu doğrultuda sosyal sorumluluk projeleri yürütmeye 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) ve 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) yayınlanmıştır.

Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Raporu

BÖLÜM I-Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Beyanı

2018 yılında yürürlükte bulunan II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği kapsamında zorunlu olan 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 şirketin mevcut yapısı ile tam örtüşmemesi gibi nedenlerle tam uyum henüz sağlanamamıştır. Henüz uygulamaya konulmamış olan ilkeler üzerinde çalışılmakta olup; şirketimizin etkin yönetimine katkı sağlayacak şekilde idari, hukuki ve teknik alt yapı çalışmalarının tamamlanması sonrasında uygulamaya geçilmesi planlanmaktadır. Aşağıda şirketimiz bünyesinde kurumsal yönetim ilkeleri çerçevesinde yürütülen kapsamlı çalışmalar ve ilgili bölümlerde henüz uyum sağlanamayan ilkeler ve varsa bundan kaynaklanan çıkar çatışmaları açıklanmıştır.

2018 yılı içinde Kurumsal Yönetim alanındaki çalışmalar, SPK'nın kurumsal yönetim ilkeleri ile ilgili düzenlemelerini içeren Sermaye Piyasası Kanunu ve bu Kanuna dayanarak hazırlanan tebliğlere uygun biçimde yürütülmüştür. 2018 yılında yapılan Olağan Genel Kurulumuzda yönetim kurulumuz ve yönetim kurulu komitelerimiz Kurumsal Yönetim Tebliği'ndeki düzenlemelere uygun olarak oluşturulmuştur. Genel kurul öncesinde bağımsız üye adaylarının belirlenmesi ve kamuya duyurulmasına ilişkin süreç gerçekleştirilmiş, düzenlemelere uygun şekilde seçim tamamlanmıştır. Kurulan yönetim kurulu komiteleri etkin olarak faaliyetlerini sürdürmektedir. Hazırlanan genel kurul bilgilendirme dokümanı ile ilkelerde açıklanması zorunlu olan imtiyazlı paylar, oy hakları, organizasyonel değişiklikler gibi genel kurul bilgileri, yönetim kurulu üye adayları özgeçmişleri, yönetim kurulu ve üst düzey yönetici ücret politikası ve açıklanması gereken diğer bilgiler genel kuruldan 3 hafta önce yatırımcılarımızın bilgisine sunulmuştur. Ayrıca Şirketimiz internet sitesi ve faaliyet raporu gözden geçirilerek, ilkelere tam uyum açısından gerekli revizyonlar gerçekleştirilmiştir. Önümüzdeki dönemde de İkelere uyum için mevzuattaki gelişmeler ve uygulamalar dikkate alınarak gerekli çalışmalar yapılacaktır.

Kurumsal Yönetim Tebliği (II-17.1)'nin 6. Maddesi'nde yer verilmiş 'Kurumsal yönetim ilkelerinin uygulanmasında istisnalar' kısmında, 'Üçüncü Grup'taki ortaklıklar için, Yönetim Kurulu'nda iki bağımsız üye olmasının yeterli olduğu belirtildiği halde; Şirketimiz Yönetim Kurulu'nda üç bağımsız üyenin bulunmasını sağlayarak bu ilkeye tam uyum konusunda hassasiyet göstermiştir.

Zorunlu ilkeler kapsamında yer alan diğer bir husus olarak Aday Gösterme Komitesi ve Ücret Komitesi oluşturulması konusunda da; ilgili maddeye uygun olarak, Yönetim Kurulu yapılanması gereği ayrı bir Aday Gösterme Komitesi ve Ücret Komitesi oluşturulamayarak bu komitelerin görevleri Kurumsal Yönetim Komitesi'ne verilmiş olup, bu komitelerin sorumluluğunda olması gereken tüm yetki ve görevler Şirketimiz Kurumsal Yönetim Komitesi tarafından yerine getirilmektedir.

Kurumsal Yönetim İlkelerinden, uygulaması zorunlu olmayan aşağıda belirtilen ilkelere, yukarıda belirtilen gerekçelerle henüz uyum sağlanamamıştır. Konuya ilişkin detaylı bilgiler aşağıda ilgili bölümlerde yer almaktadır. Zorunlu olmayan söz konusu ilkelere tam olarak uyum sağlanamaması nedeniyle Şirketimizin maruz kaldığı çıkar çatışması bulunmamaktadır.

1.4.2 numaralı ilkeye ilişkin olarak, aşağıda 2.4 numaralı bölümde yer alan imtiyazlar esas sözleşmemizde düzenlenmiştir.

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.

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.

4.3.9. numaralı ilkeye ilişkin olarak; aşağıda 5.1 numaralı bölümde açıklandığı üzere Yönetim Kurulu'nda kadın üye oranı için bir hedef oran ve hedef zaman belirlenmemiş olup; konu hakkındaki gelişmeler Şirketimiz ve Yönetim Kurulumuz tarafından değerlendirilecektir.

4.4.7 numaralı ilkeye ilişkin olarak, aşağıda 5.1 numaralı bölümde açıklandığı üzere, yönetim kurulu üyelerinin şirket dışında başka görevler alması sınırlandırılmamıştır.

4.5.5 numaralı ilkeye ilişkin olarak, komitelerde görevlendirme yönetim kurulu üyelerimizin bilgi birikimi ve tecrübeleri dikkate alınarak, ilgili düzenlemeler doğrultusunda yapılmakta, bazı yönetim kurulu üyelerimiz birden çok 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 Kurulda ve finansal tablo dipnotlarımızda yönetim kurulu üyelerine ve idari sorumluluğu bulunan yöneticilere yapılan ödemeler genel uygulamalara paralel şekilde toplu olarak kamuya açıklanmaktadır.

SPK'nın 10.01.2019 tarih ve 2/49 sayılı Kararı uyarınca hazırlanacak Yapı Kredi Koray GYO A.Ş.'nin yeni raporlama formatlarına uygun 2018 yılı Kurumsal Yönetim Uyum Raporu (URF) ve Kurumsal Yönetim Bilgi Formu (KYBF), SPK tarafından uygun görülen süre içerisinde Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda ayrıca kamuya açıklanacaktır.

Önümüzdeki dönemde de İkelere uyum için mevzuattaki gelişmeler ve uygulamalar dikkate alınarak gerekli çalışmalar yapılacaktır.

BÖLÜM II - PAY SAHİPLERİ

2.1. Yatırımcı İlişkileri Bölümü

Pay sahiplerinin daha etkin ve kapsamlı bilgi alabilmelerini sağlamak amacıyla Yatırımcı İlişkileri faaliyetleri Mali ve İdari İşler Bölümü bünyesinde yer alan “Yatırımcı İlişkileri” sorumluluğunda yerine getirilir. Yatırımcı İlişkileri, gerektiğinde diğer birimlerden görüş alarak, gizli ve ticari sır niteliğindeki bilgiler hariç olmak üzere ve bilgi eşitsizliğine yol açmayacak şekilde düzenli olarak şirketin faaliyetleri, finansal durumu ve stratejilerine yönelik olarak pay sahipleri ve potansiyel yatırımcıları bilgilendirmek ve pay sahipleri ile şirket yöneticileri arasındaki çift yönlü iletişimin yönetilmesinden sorumludur.

Bu çerçevede Yatırımcı İlişkileri:

Şirketin finansal iletişim faaliyetlerinin yönetilmesi ile yurtiçi ve yurtdışı bireysel ve kurumsal yatırımcılara tanıtımının yapılması,

Mevcut ve potansiyel yatırımcı olabilecek kurumlar ve aracı kurumlar nezdinde şirketin tanıtılması ile bu kurumlarda çalışan analistler ve araştırma uzmanlarının bilgi taleplerinin karşılanması,

Finansal raporların açıklanması ve pay sahiplerinden gelen soru ve taleplerin yanıtlanması, Şirketin bilgilendirme politikası kapsamında, mevzuatın gerektirdiği kamuyu aydınlatma ile ilgili fonksiyonların yerine getirilmesi,

Yatırımcılara ilişkin veri tabanlarının ve kayıtların güncel ve düzenli olarak tutulmasını sağlamak,

Şirketin, sermaye piyasası araçlarının değerine etki etme ihtimali olan gelişmelerin izlenerek; gerekli analizlerin yapılması ve tüm paydaşların çıkarları gözetilerek strateji önerileri hazırlanması,

Pay sahipleri ile Şirket Üst Yönetimi ve Yönetim Kurulu arasında bir köprü görevi üstlenerek çift yönlü bilgi akışının temin edilmesi,

Pay sahiplerinin Yapı Kredi Koray GYO A.Ş. hakkında bilgi alabileceği internet sitesi, faaliyet raporu, yatırımcı sunumları, yatırımcı bültenleri, şirket tanıtım filmleri vb. iletişim araçlarının düzenli şekilde güncellenerek pay sahiplerinin en doğru, hızlı ve eksiksiz bilgiye ulaşmasını,

sağlamak gibi çalışmalardan sorumludur.

Yatırımcı İlişkileri Sorumluları:

Songül Altunpolat – Mali ve İdari İşler Genel Müdür Yardımcısı

Tel: 0 212 380 16 80

Faks: 0 212 380 16 81

Ekin Biçen Öcal–Yatırımcı İlişkileri ve Finansal Raporlama Yönetmeni, Sermaye Piyasası Faaliyetleri Düzey 3 Lisansı (Lisans No: 203775), Kurumsal Yönetim Derecelendirme Lisansı (Lisans No:700903), Kredi Derecelendirme Lisansı (Lisans No: 601195)

Tel: 0 212 380 16 80

Faks:0 212 380 16 81

Nilay Özbir Muhasebe Müdürü

Tel: 0 212 380 16 80

Faks:0 212 380 16 81

2.1.1. Yatırımcı İlişkileri Bölüm Faaliyetleri Hakkında Bilgi

2018 yılı içinde yatırımcılar ile görüşmeler yapılmış ve mevcut pay sahiplerinin ya da potansiyel yatırımcıların güncel gelişmeler konusunda daha iyi bilgilendirilmesi sağlanmıştır. Bilgi edinme amaçlı telefon, e-posta veya internet yolu ile yapılan başvurular gecikmeksizin cevaplandırılmaya çalışılmış ve yatırımcıların güncel bilgileri takip edebilmelerini temin etmek için, internet sitesi düzenli olarak güncellenmiştir. Yatırımcı taleplerinin yerine getirilmesinde mevzuata uyuma azami özen gösterilmekte olup, geçtiğimiz yıl Şirketimiz ile ilgili pay sahipleri haklarının kullanımına ilişkin olarak intikal eden herhangi bir şikayet veya bu konuda bilgimiz dahilinde Şirketimiz hakkında açılan idari ve kanuni takip bulunmamaktadır.

Kurumsal Yönetim Tebliği'ne istinaden, 24.12.2018 tarihli Yönetim Kurulu kararı ile Yönetim Kurulu'na Bölüm faaliyetlerine ilişkin 2018 yılı raporu sunulmuştur.

2.2. Pay Sahiplerinin Bilgi Edinme Haklarının Kullanımı

Pay sahipleri arasında bilgi alma ve inceleme hakkının kullanımında, ticari sır niteliği dışındaki tüm bilgiler ayırım yapılmadan paylaşılmaktadır.

Pay sahiplerini yıl içinde ilgilendirecek her türlü bilgi özel durum açıklamaları ile duyurulmakta; söz konusu açıklamalar, isteyen yatırımcıların e-posta adreslerine iletilmektedir. İstenen bilgiler çoğunlukla telefon ve elektronik posta aracılığı ile veya birebir toplantılar yolu ile talep edilmektedir.

Yöneltiren soruların tamamının yazılı veya sözlü olarak en kısa sürede cevaplanmasına özen gösterilmektedir. Dönem içerisinde Yatırımcı İlişkileri Bölümü'ne ulaşan başlıca bilgi talepleri aşağıdaki konulara ilişkindir:

- 2018 yılı içinde "Maddi Duran Varlık Alımı" şablonu kullanılarak yapılan duyurular sonrası ilgili arsalar hakkındaki sorular
- Mevcut ve gelecek projelerimiz ile ilgili bilgiler
- Özel durum açıklamalarında yer verilen davalarla ilgili sorular
- Borsada işlem gören hisselerimizin fiyat performansı ile ilgili sorular
- Gerçekleşen gayrimenkul satışları hakkındaki sorular
- İstanbul-İstanbul projesine istinaden ilgili site maliklerine verilen taahhütname kapsamında Şirket finansallarında ayrılan karşılık tutarı hakkındaki tutarlar
- Şirket'e açılmış çeşitli davalar hakkındaki sorular
- Finansal raporların olası açıklanma tarihlerine ilişkin sorular

Kurumumuz hakkında kamuya açıklanan bilgilerin en hızlı ve etkin yolla pay sahiplerine duyurulması esastır. Kurumumuz internet sitesini etkin iletişim yolu olarak kullanmakta ve açıklanan tüm bilgiler eş zamanlı olarak internet sitesinde duyurulmaktadır.

2.2.1. 2018 Yılında Bilgi Edinme Talepleri

Yatırımcı İlişkileri Birimi'ne intikal eden sorular, gizli ve ticari sır niteliğindeki bilgiler hariç olmak üzere, ilgili olduğu konunun en yetkili kişisi ile görüşülerek gerek telefon gerek yazılı gerekse elektronik ortamda cevaplandırılmaktadır. Bu raporun 3.1 nolu bölümünde açıklandığı üzere, kurumsal internet sitesinde pay sahipliği haklarının kullanımını etkileyebilecek her türlü bilgi ve açıklamaya yer verilmiştir.

Bu kapsamda 2018 yılında gelen otuza yakın yatırımcı soruları telefon ve e-posta yoluyla cevaplanmıştır.

2.2.2. Özel Denetçi Talep Hakkı

Esas Sözleşmemizde özel denetçi ataması talebi bireysel bir hak olarak düzenlenmemekle beraber, Türk Ticaret Kanunu'nun 438. maddesi uyarınca her pay sahibi, pay sahipliği haklarının kullanılabilmesi için gerekli olduğu takdirde ve bilgi alma veya inceleme hakkı daha önce kullanılmışsa, belirli olayların özel bir denetimle açıklığa kavuşturulmasını, gündemde yer almasa bile genel kuruldan isteyebilir. Bugüne kadar bu yönde bir talep pay sahiplerinden gelmemiştir. Ayrıca Şirket faaliyetleri, Genel Kurul'da tespit edilen Bağımsız Dış Denetçi (Yapılan son Genel Kurul'da Bağımsız Dış Denetçi olarak PwC Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik Anonim Şirketi seçilmiştir) tarafından denetlenmektedir.

2.3. Genel Kurul Toplantıları

Genel Kurul toplantılarımız Türk Ticaret Kanunu, Sermaye Piyasası Mevzuatı ve Kurumsal Yönetim İlkeleri dikkate alınıp, pay sahiplerinin yeterli bilgilenmesine ve katılımına imkan verecek şekilde yapılmaktadır.

2.3.1. 2018 yılında Yapılan Genel Kurullar

13 Mart 2018 tarihinde yapılan 2017 Faaliyet yılı Olağan Genel Kurul Toplantısı, %53,24 nisapla Yapı Kredi Bankası Genel Müdürlük binasında gerçekleşmiştir. Genel Kurul toplantılarımız, Türk Ticaret Kanunu'nun 1527 maddesi uyarınca elektronik ortamda ve kamuya açık olarak yapılmaktadır. Toplantılar menfaat sahipleri tarafından izlenebilmektedir. Genel Kurulumuz T.C. Gümrük ve Ticaret Bakanlığı Temsilcisi gözetiminde yapılmaktadır.

2.3.2. Davet ve İlanlar

Genel Kurul toplantılarına davet Türk Ticaret Kanunu (TTK), Sermaye Piyasası Kanunu ve şirket esas sözleşmesi hükümlerine göre, Yönetim Kurulunca yapılmaktadır. Genel Kurul'un yapılması için Yönetim Kurulu kararı alındığı anda Merkezi Kayıt Kuruluşu (MKK) A.Ş.'nin E-Yönet ile Elektronik Genel Kurul Sisteminde ve Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda açıklamalar yapılarak kamuoyu bilgilendirilmektedir. Genel Kurul toplantı ilanı, gerekli hukuki mevzuat çerçevesinde mümkün olan en fazla sayıda pay sahibine ulaşmayı sağlayacak şekilde, www.yapikredikoray.com adresinde yer alan internet sitemizde en geç Genel Kurul toplantısından 21 gün önce 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 gündem maddeleri çerçevesinde; bağımsız dış denetim raporları ve yasal denetçi raporu, yıllık faaliyet raporu, finansal tablolar, kar dağıtım önerisi, esas sözleşmede değişiklik yapılacaksa değiştirilen metnin eski ve yeni şekillerini içeren tadil tasarıları, kurumsal yönetim ilkeleri uyum raporu, SPK ve T.C. Gümrük ve Ticaret Bakanlığından alınan ön izinler, şirketin ortaklık ve pay yapısı, yönetim kurulu üyeleriyle ilgili değişiklikler ve aday gösterilecek üyelerle ilgili mevzuat gereği verilmesi gereken bilgiler, şirket ve önemli iştirak ve bağlı ortaklıklarının şirketin faaliyetini önemli ölçüde etkileyebilecek yönetim ve faaliyetlerindeki değişim ile ilgili bilgiler ve pay sahipleri ile SPK'nın eğer varsa gündeme madde konulmasına ilişkin talepleri; Genel Kurul toplantısına davet için yapılan ilan tarihinden itibaren şirket merkezinde ve internet sitesinde pay sahiplerinin en kolay yolla ulaşacağı şekilde incelemelerine açık tutulmaktadır.

2.3.3. Oy Kullanma Yöntemleri

Genel Kurul toplantılarımızda gündem maddelerinin oylanmasında elektronik oy kullanımı ve el kaldırmak suretiyle açık oylama yöntemi kullanılmakta ve toplantıda uygulanacak oy kullanma prosedürü internet sitesi ve ticaret sicil gazetesi ilanlarıyla pay sahiplerinin bilgisine sunulmaktadır. Genel Kurul toplantısında vekaletname yoluyla kendisini temsil ettirecek pay sahipleri için vekaletname örneği internet sitesinde ve gazete ilanı ile pay sahiplerinin kullanımına sunulmaktadır.

2.3.4. Genel Kurula Katılım Esasları

Şirketimizin %51 payına sahip olan A tipi hisseler nama, %49 oranına sahip B tipi hisseleri ise hamiline yazılıdır. Hisseleri Merkezi Kayıt Kuruluşu nezdinde Aracı Kuruluşlar altındaki yatırımcı hesaplarında saklamada bulunan hissedarlarımızdan Genel Kurul toplantısına katılmak isteyenlerin şahsen ya da vekaleten katılımları mümkündür. Toplantıya bizzat iştirak edemeyecek ortaklarımızın, elektronik yöntemle katılacak pay sahiplerinin hakkı ve yükümlülükleri saklı olmak kaydıyla, vekâletnamelerini Şirket'in www.yapikredikoray.com kurumsal internet sayfasındaki Yatırımcı İlişkileri Bölümü kısmında sunulan Genel Kurul Bilgilendirmesinin altında yer alan Genel Kurul Daveti açıklamasındaki örneğe uygun olarak düzenlemeleri veya vekalet formu örneğini Yapı Kredi Yatırım Menkul Değerler A.Ş. (Yapı Kredi Plaza/Levent-İstanbul) ile Şirket Merkezimizden (Elit Residence / Şişli-İstanbul) ve bu doğrultuda, 24.12.2013 tarih ve 28861 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren II.30.1 sayılı "Vekaleten Oy Kullanılması ve Çağrı Yoluyla Vekalet Toplanması Tebliği"nde öngörülen hususları da yerine getirerek, imzası noterce onaylanmış vekaletnamelerini Şirket Merkezimize ibraz etmeleri gerekmektedir. Elektronik Genel Kurul Sistemi üzerinden elektronik yöntemle atanmış olan vekilin bir vekalet belgesi ibrazı gerekli değildir. Söz konusu Tebliğ'de zorunlu tutulan ve Genel Kurul Daveti'nde yer alan vekaletname örneğine uygun olmayan vekaletnameler, hukuki sorumluluğumuz nedeniyle kesinlikle kabul edilmemektedir. Genel Kurul toplantılarımız 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 Üyesi ve Üst Kademe Yöneticilerimiz tarafından gerekli açıklamalarda bulunmaktadır.

2017 Yılı Olağan Genel Kurul'unda, Şirket'in herhangi bir bağış ve yardımda bulunmadığı hakkında pay sahiplerine bilgi verilmiş olup; 2018 yılında yapılacak bağışların üst sınırının önceki yıl hasılatının %0,2'si (bindeiki) olması oybirliği ile kabul edilmiştir.

Nama yazılı pay sahiplerinin Genel Kurula katılımını teminen pay defterine kayıt için kısıtlayıcı bir süre öngörülmemiş olup, yatırımcılarımızın MKK nezdinde genel kurul blokaj listesine kendilerini kaydettirmiş olmaları yeterli görülmektedir.

2.3.5. Toplantı Tutanakları

Toplantı tutanaklarına Kamuyu Aydınlatma Platformu'ndan, Merkezi Kayıt Kuruluşunun Elektronik Bilgi Portalı içinde yer alan e-Genel Kurul bölümünden veya www.yapikredikoray.com adresindeki internet sitemizden ulaşılabilir. Ayrıca şirket merkezinde bu tutanaklar hissedarlarımızın incelemesine açık olup; talep edenlere verilmektedir.

2.3.6. Özellikli İşlemler

Şirket'in sermaye ve yönetim yapısında değişiklik meydana getiren birleşme ve bölünmeye ilişkin kararlar ile II.17.1 sayılı tebliğ uyarınca Kurumsal Yönetim İlkelerinin uygulanması bakımından önemli nitelikte işlemler için Genel Kurul tarafından karar verilmektedir.

Yönetim kontrolünü elinde bulunduran pay sahiplerinin, yönetim kurulu üyelerinin, idari sorumluluğu bulunan yöneticilerin ve bunların eş ve ikinci dereceye kadar kan ve sıhrı hısımlarının bir kısmı, Şirketimiz ile benzer faaliyet konusu olanlar dahil diğer bazı Koç Topluluğu ve Koray Grubu şirketlerinde yönetim kurulu üyesi olarak görev yapmaktadırlar. 2018 yılı içerisinde, Kurumsal Yönetim Tebliği'nin 1.3.6 numaralı ilkesi kapsamında, söz konusu kişiler ile Şirketimiz veya bağlı ortaklığımız arasında çıkar çatışmasına neden olabilecek önemde bir işlem söz konusu olmamıştır.

2.3.7. Genel Kurul Toplantıları İle İlgili Gelişmeler

Yapı Kredi Koray, Kurumsal Yönetim İlkeleri gereği Genel Kurul toplantılarında uygulanacak prosedüre, yönetim kurulu üye adayları hakkında bilgi verilmesi, gündemin gerekli tüm bilgilendirme dokümanları ile birlikte Genel Kuruldan en az 21 gün önce ilan edilerek, tüm dokümanların internet sitesinde yatırımcıların kullanımına sunulması, şirket yönetimini ile finansal tabloların hazırlanmasında sorumluluğu bulunan yetkililer ile denetçilerin yatırımcı sorularını cevaplamak üzere toplantıda hazır bulunmaları, Genel Kurul toplantılarının menfaat sahiplerine açık olması, kararların elektronik oy kullanma ve el kaldırmak suretiyle açık oy şeklinde alınması ve bunun Genel Kurul ilanında kamuya açıklanarak pay sahipleri bilgilendirilmesine azami dikkat etmektedir.

2.4. Oy Hakları ve Azlık Hakları

2.4.1. İmtiyazlı Paylar

Yapı Kredi Koray hisseleri A ve B grubu olarak ikiye ayrılmıştır. Şirketimizde sadece, toplam 9 adet yönetim kurulu üyelerinin 6 adedinin aday gösterilmesi açısından A Grubu pay sahiplerine imtiyaz tanınmıştır. Bunun haricinde Şirketimizde pay sahiplerine ayrıcalık tanıyan herhangi bir imtiyaz mevcut değildir. Şirketimiz paylarını ellerinde bulunduran pay sahiplerinin her pay için bir oy hakları bulunmaktadır.

2.4.2. Oy Hakkı Kullanımı

Şirketimizde oy hakkının kullanılmasını zorlaştıracı uygulamalardan kaçınılmakta; tüm pay sahiplerine eşit, kolay ve uygun şekilde oy kullanımı sağlanmaktadır. Şirketimizde oy hakkını haiz olan imtiyazsız pay sahibi bu hakkını kendisi kullanacağı gibi pay sahibi olmayan üçüncü bir şahıs vasıtasıyla da kullanabilir. Esas sözleşmemizde imtiyazsız paylar için, pay sahibi olmayan kişinin temsilci olarak vekaleten oy kullanmasını engelleyen hüküm bulunmamaktadır. Şirketimiz, Genel Kurul toplantılarında oy hakkının kullanılması bakımından kurumsal temsile önem verir

2.4.3. Oylama Yöntemi

Mevzuat ve esas sözleşmede yer alan özel hükümler saklı kalmak üzere Genel Kurul toplantısında oylama elektronik oy kullanımı ile açık ve el kaldırmak suretiyle yapılır. Pay sahiplerinin talep etmesi halinde oylamanın şekli Genel Kurul tarafından belirlenir.

2.4.4. Azlık Hakları

Şirketimizde TTK ve SPK düzenlemelerine uygun olarak azlık haklarının kullanımına azami özen gösterilmektedir. 2018 yılında Şirketimiz'e bu konuda ulaşan eleştiri ya da şikayet olmamıştır. 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.

2.5. Kar Dağıtım Politikası ve Kar Dağıtım Zamanı

2.5.1. Kar Dağıtım Politikası

Şirketimiz kar dağıtım politikası Sermaye Piyasası Mevzuatı ve esas sözleşmemizde yer alan hükümler çerçevesinde Genel Kurulda belirlenmektedir. Kar dağıtım politikası ve SPK Kurumsal Yönetim İlkelerinde öngörülen detayları içeren yıllık kar dağıtım önerisi faaliyet raporunda yer almakta, Genel Kurulda ortakların bilgisine sunulmakta, ayrıca kar dağıtım tarihçesi ve sermaye artırımlarına ilişkin detaylı bilgiler ile birlikte şirketimizin internet sitesinde kamuya duyurulmaktadır. Şirketimiz Türk Ticaret Kanunu hükümleri, Sermaye Piyasası Mevzuatı, Vergi Mevzuatı ve diğer ilgili mevzuat ile esas sözleşmemizin kar dağıtımı ile ilgili maddesi çerçevesinde kar dağıtımı yapmaktadır.

Kar dağıtımının belirlenmesinde, şirketimizin uzun vadeli stratejileri, iştirak ve bağlı ortaklıklarının sermaye gereksinimleri, yatırım ve finansman politikaları ile karlılık ve nakit durumu dikkate alınmaktadır. Ülke olarak, Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde hazırlanan ve bağımsız denetime tabi tutulan finansal tablolarda yer alan net dönem karı esas alınarak, Sermaye Piyasası Mevzuatı ve ilgili diğer mevzuat çerçevesinde hesaplanan “dağıtılabilir dönem karı” nakit veya bedelsiz hisse şeklinde dağıtılır. Yukarıdaki esaslara göre bulunan dağıtılacak karın, çıkarılmış sermayenin %5'inden az olması halinde kar dağıtımı yapılmaz. Genel Kurulda alınacak karara bağlı olarak dağıtılacak temettü, tamamı nakit veya tamamı bedelsiz hisse şeklinde olabileceği gibi, kısmen nakit ve kısmen bedelsiz hisse şeklinde de belirlenebilir.

Kar dağıtım politikası çerçevesinde, temettü ilgili hesap dönemi itibariyle mevcut payların tümüne eşit olarak dağıtılmaktadır. Kar dağıtımında imtiyaz bulunmamaktadır.

2.5.2. Kar Dağıtım Zamanı

Kar payı dağıtımıyla ilgili olarak Türk Ticaret Kanunu hükümleri, Sermaye Piyasası Kurulu'nun düzenlemeleri ve şirketimiz Esas Sözleşme hükümleri esas alınarak, Genel Kurul'un onayına ve belirlenen yasal sürelerle uyulmaktadır.

2.6. Payların Devri

Şirket paylarının devri herhangi bir sınırlamaya tabi olmayıp, Esas Sözleşmemizde pay sahiplerinin paylarını serbestçe devretmesini zorlaştıracı uygulamalar ve pay devrini kısıtlayan hükümler mevcut değildir.

BÖLÜM III - KAMUYU AYDINLATMAK VE ŞEFFAFLIK

3.1. Kurumsal İnternet Sitesi ve İçeriği

Yapı Kredi Koray internet sitesinde (www.yapikredikoray.com) hem güncel hem de geçmişe dönük periyodik olarak güncellenen bilgiler yer almaktadır. İnternet sitemizde yer alan bilgilerin içeriğini yansıtacak ve yeterli bilgiyi uluslararası yatırımcılara verebilecek şekilde İngilizce olarak hazırlanan bilgilere de Şirketin web sayfasında yer vermeye çalışılır.

Mevcut ve potansiyel yatırımcılara ve aracı kurumlara daha kapsamlı bilgi akışının sağlanmasını teminen internet sitesinde ayrı bir kısımda yatırımcı ilişkileri bölümü yer almaktadır. Sitede yer alan bazı başlıklar aşağıdaki gibidir:

- Kurumsal başlığı altında
 - Şirket Bilgileri
 - Yönetim Kurulu üyeleri ve Şirket üst yönetimi hakkında bilgi
 - Vizyon, Misyon, Strateji
 - Şirketin ortaklık yapısı
 - İştiraklerimiz
 - Kişisel Verilerin Korunması
- Projeler başlığı altında
 - Geliştirdiğimiz
 - Yatırım yaptığımız
 - Devam eden
 - Gerçekleştireceğimiz projeler
- Yatırımcı İlişkileri başlığı altında
 - Kurumsal Yönetim
 - Finansal Göstergeler
 - Finansal Raporlar
 - Genel Kurul
 - Özel Durum Açıklamaları
 - Gayrimenkul Değerleme Raporları
 - Kolaylaştırılmış Birleşme
 - Bağımsız Denetim Firması

bilgileri bulunmaktadır. Şirket'in internet sitesinde, Kurumsal Yönetim alt başlığı altında, Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Raporu, Komitelere ilişkin çalışma esasları, Şirket Esas Sözleşmesi gibi kısımlar yer alırken, yine bu kısımda sunulan Politikalar ve Etik Kurallar başlığı altında ise, Şirket'in Bilgilendirme Politikası, Ücret Politikası, Rüşvet ve Yolsuzlukla Mücadele Politikası, Kâr Dağıtım Politikası, Etik Davranış Kuralları ve Çevre Politikası bulunmaktadır.

Genel Kurul davet metni, vekaletname örneği, Genel Kurul gündemi, Genel Kurul Bilgilendirme Dokümanı, hazır bulunanlar listesi ve toplantı tutanağı bilgileri de Genel Kurul başlığı altında Yatırımcı İlişkileri bölümünde yer almaktadır.

İnternet sitemizin yönetimine ilişkin esaslar bilgilendirme politikasında yer almaktadır. Ayrıca Şirketimiz antetli kağıdında internet adresimize yer verilmiştir.

3.2. Şirket Faaliyet Raporu

Şirket faaliyet raporunda SPK'nın II.17.1 sayılı "Kurumsal Yönetim Tebliği" uyarınca aşağıda ana hatlarıyla yer alan bilgiler bulunmaktadır:

- Faaliyet konusu,
- Finansal duruma ve faaliyet sonuçlarına ilişkin yönetimin analiz ve değerlendirmesi; planlanan faaliyetlerin gerçekleşme derecesi; belirlenen stratejik hedefler karşısında Şirketin durumu,
- İç kontrol sistemine ilişkin açıklamalar,
- Faaliyetlerle ilgili öngörülebilir risklere ilişkin detaylı açıklama,
- Son bir yıl içinde grup içi şirketler ve diğer ilişkili kişi ve kurumlarla yapılan önemli tutardaki işlemlerin analizi,
- Yönetim Kurulu üyelerinin, yöneticilerin ve şirket sermayesinin doğrudan ya da dolaylı olarak en az %5'ine sahip olan pay sahiplerinin, sermayesinin %5'inden fazlasına sahip olduğu veya bu orana bağlı kalmaksızın, yönetim kontrolünü elinde bulundurduğu veya yönetimde etkisinin olduğu şirketlerle, şirket arasındaki ticari ve ticari olmayan iş ve işlemler,
- Yönetim kurulu üyeleri ve yöneticilerin; özgeçmişleri, görev ve sorumlulukları, şirket dışında yürüttükleri görevler ve münhasıran bu konuda şirketçe belirlenen kurallara uyulup uyulmadığı, bağımsız yönetim kurulu üyelerinin bağımsızlık beyanı, ödenen bireysel ücret, ikramiye, diğer menfaatler, şirket sermayesinde pay oran ve tutarları, söz konusu kişiler ve şirket arasında yapılan işlemler, ellerinde bulunan şirkete ait sermaye piyasası araçları, şirketin faaliyetleri ile ilgili olarak haklarında açılan davalar,
- Organizasyon, sermaye, ortaklık yapısı ve yönetim yapısı değişiklikleri,
- Varsa mevzuat hükümlerine aykırı uygulamalar nedeni ile alınan cezalar ve gerekçesine ilişkin açıklama,
- Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı mevzuatındaki değişiklikler,
- Şirket aleyhine açılan önemli davalar ve olası sonuçları; kamu otoriteleri tarafından yapılan uyarı, ihtar veya verilen idari para cezası ve benzeri bilgiler,
- Kar dağıtım politikası; kar dağıtımı yapılmayacaksa gerekçesi,
- Satışlar, verimlilik, karlılık, borç/ öz kaynak oranı ve benzeri konularda hesaplanan oranlar,
- Genel kurulların fonksiyonu, pay sahiplerinin sahip olduğu haklar ve bu hakların kullanılmasına ilişkin esasların açıklandığı metinlere ulaşım bilgileri.

BÖLÜM IV- MENFAAT SAHİPLERİ

4.1. Menfaat Sahiplerinin Bilgilendirilmesi

4.1.1. Genel Olarak Menfaat Sahipleri

Şirketimiz ilgili menfaat sahiplerini, kendilerini ilgilendiren hususlarda düzenli olarak bilgilendirmeleri konusunda azami dikkat etmekte veya gerekli durumlarda internet ve telekomünikasyon araçları kullanılarak bilgilendirilmektedir. Kamuya ilişkin bilgilendirmeler gerek yapılan açıklamalar gerekse medya aracılığı ile verilen demeçlerle yapılmakta; çalışanlarla ise çeşitli organizasyonlar vasıtasıyla bir araya gelinerek bilgi aktarımı söz konusu olmaktadır. Ayrıca Genel Kurul toplantılarımızın tüm menfaat sahiplerine açık olması, internet sitemizde detaylı olarak verilen bilgiler, kapsamlı faaliyet raporlarımız, basın açıklamalarımız ve şeffaflığı esas alan bilgilendirme politikamız kapsamındaki uygulamalarımız ile sadece pay sahiplerinin değil, tüm menfaat sahiplerinin bilgilendirilmesi amaçlanmaktadır.

Şirketimizde bulunan yatırımcı ilişkileri bölümü aracılığı ile menfaat sahiplerinin mevzuata aykırı uygulamalar ve etik açıdan uygun olmayan işlemleri Denetimden Sorumlu Komite'ye iletilmek üzere sunmaları mümkündür.

4.1.2. Çalışanların Bilgilendirilmesi

Çalışanlarımız önemli duyurular, yönetim değişiklikleri ve basın açıklamaları konusunda düzenli olarak bilgilendirilmekte, ayrıca, bazı önemli duyurular ve üst yönetiminin mesajları elektronik posta yoluyla anında tüm çalışanlara iletilmektedir.

4.1.3. Müşteri ve Tedarikçilerle İlişkiler Hakkında Bilgiler

Şirket her zaman iş ortaklarıyla işbirliğini geliştirmeye önem vermektedir. Müşteriler ile profesyonelce kurulan ilişkilerde dürüst ve eşit davranılmakta, sözleşmelerin güvenilirliği ön planda tutulmakta ve taahhütler zamanında yerine getirilmektedir. Tedarikçilerle kurulan ilişkilerin uzun dönemli güvene dayalı olmasına önem verilmekte ve sorumlulukların zamanında yerine getirilmesine dikkat edilmektedir. Şirket, menfaat sahiplerinin şirketin mevzuata aykırı ve etik açıdan uygun olmayan işlemlerini Kurumsal Yönetim Komitesi veya Denetim Komitesine, Yatırımcı İlişkileri vasıtasıyla iletebilir, ayrıca menfaat sahiplerinin mevzuat ve sözleşmelerle korunan haklarının ihlali halinde etkili ve süratli bir tazmin imkanı sağlamaya azami dikkat eder. Müşteri ve tedarikçiler yapılan yazılı ve sözlü iletişimlerle memnuniyetleri ölçülmeye çalışılarak gerekli görülen iyileşme ve düzenlemelerin yapıp hemen uygulamaya geçirilmesi için azami gayret gösterilmekte ve müşteri memnuniyetine yönelik iyileştirme hedefleri şirket yönetimlerinin performans hedeflerine yansıtılmaktadır.

4.2. Menfaat Sahiplerinin Yönetime Katılımı

Şirketimiz menfaat sahipleriyle sözlü ve yazılı toplantılar düzenlemekte, karşılıklı fikir alışverişleri sağlamakta, ayrıca müşterilerimiz ve tedarikçilerimizin görüş ve önerilerini mal ve hizmet sunumunda dikkate alarak, gerekli çalışmaları yapmaktadır. Menfaat sahiplerinin memnuniyetine yönelik iyileştirme hedefleri şirket yönetimlerinin performans hedeflerine yansıtılmaktadır.

4.3. İnsan Kaynakları Politikası

Şirketin insan kaynakları politikasında belirlenen hedef ve stratejiler doğrultusunda; çalışanlarıyla etkin ve motivasyonu yüksek bir organizasyon oluşturulması, tercih edilen ve herkesin parçası olmaktan gurur duyduğu ideal bir kurum olmayı hedeflemektedir.

Bu amaca yönelik olarak İnsan Kaynakları Politikaları çerçevesinde Şirketimiz,

- Yapı Kredi Koray'ı ileriye götürecek nitelikli gençler ve tecrübeli profesyonelleri bünyemize kazandırmayı,
- Adil ve rekabetçi ücret politikaları ve yüksek performans standartları ile başarıyı ödüllendirmeyi,
- Çalışanların sürekli geliştirilmesi için yatırım yapmayı,
- Yükselme ve ödüllendirmelerde fırsat eşitliği sağlayarak çalışanların şirkete olan bağlılığını artırarak devamlılığı sağlamayı,
- Çalışma barışının sürekliliğini sağlamayı, ilke olarak benimsemiştir.

4.3.1. İnsan Kaynakları Politikasının Uygulanması

Yapı Kredi Koray çalışanlarına değer verir ve çalışan haklarına saygılı davranır. İşe alırken çalışanlar ile yapılan sözleşmede, şirketin ve çalışanın karşılıklı sorumluluklarının, çalışma standartlarının tanımlandığı Personel Yönetmeliği'nde çalışanın işe alımından işten ayrılışına kadar insan kaynaklarına yönelik tüm süreçler yer almaktadır. İnsan Kaynakları Birimi, insan kaynakları politikaları çerçevesinde, işin niteliklerine uygun adayları belirler, yetkinliklerini göz önüne alarak, ayrımcılık yapmadan değerlendirir ve işe alınmalarını ve çalışma hayatı boyunca fırsatlardan eşit yararlanmalarını sağlar. 2018 yılı içinde çalışanlarımızdan fırsat eşitliğine aykırı ya da ayrımcılığa sebebiyet verecek bir husus hakkında, Şirketimiz herhangi bir şikayet almamıştır.

Çalışanların performansları değerlendirilmekte; yetkinlikleri ölçülmekte ve ihtiyaçları olan gelişim ve kariyer planları yapılmaktadır. Çalışanların rekabetçi ücret almalarına yönelik olarak sektör bazında rekabet analizi yapılarak, ücret politikaları tespit edilmektedir. Böylece sağlanan fırsat eşitliği çerçevesinde, performans ve yetkinlik değerlendirme sonuçları göz önüne alınarak potansiyeli en yüksek çalışanların belirlenmesi ve hızla daha üst sorumluluklara taşınması sağlanmaktadır. Şirket çalışanları için kanun ve yönetmeliklerin öngördüğü yasal tazminatlar haricinde bir tazminat politikası yürütmemektedir. Çalışanlardan ise; performans odaklı yönetim anlayışını benimsemeleri ve bireysel katılımlarının müşterilere ve hissedarlara katkı sağlayacağını fark etmeleri, yasal olmayan herhangi bir tutum ve davranış içerisinde olamayacakları gibi kendilerine menfaat temini tekliflerini anında yönetime iletmekle yükümlü olduklarının bilincinde olmaları beklenmektedir. Şirketimiz yasal mevzuat çerçevesinde sendikalı iş kolu olmayıp, çalışanlarla toplu sözleşme yapılmadığından bu bağlamda şirket içinde Sendika İş Yeri Temsilcileri bulunmamaktadır. Ayrıca şirketimizin belirlenen hedefler doğrultusunda işçi sağlığı ve iş güvenliğinin sürekli geliştirmesi ve risklerin tespit edilerek giderilmesine yönelik çalışmalar insan kaynakları politikamızın önemli noktalarından birini oluşturmaktadır.

4.4. Etik Kurallar ve Sosyal Sorumluluk

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. Zira, kurumsal sosyal sorumluluk konusundaki yaklaşım ve çalışmalar, Şirketimiz için yerine getirilmesi gereken bir görev anlayışı ile değil bir iş yapış biçimi ve doğal iş akışının en temel yapı taşlarından biri olarak görülmektedir. Şirket, projelerini gerçekleştirdiği bölgelerin sosyal, kültürel, sanatsal ve ekonomik gelişimine katkıda bulunmayı amaçlamakta ve bu doğrultuda sosyal sorumluluk projeleri yürütmeye 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.

Şirketimizin etik kuralları ise faaliyet raporları içinde kamuya açıklanmakta ve internet sayfamızda yer almaktadır. Şirketimizin mevcut Şirket Etik Davranış Kuralları İç Kontrol Birimi tarafından 18.05.2018 tarihinde revizyona tabi tutulup, Yönetim Kurulu onayı ile aynı tarihte yayınlanmıştır.

BÖLÜM V - YÖNETİM KURULU

5.1. Yönetim Kurulunun Yapısı ve Oluşumu

Yapı Kredi Koray'ın, Yönetim Kurulu yapısı SPK tarafından belirlenen ilkelere uygun olarak oluşturulmuştur. Şirketimizin Yönetim Kurulu'ndaki tüm üyeler icrada görevli olmayan üyelerimiz olup; Sayın İrfan Aktar, M.Nurlu Esemeli ve M.Sait Tosyalı ise bağımsız üyelerimiz olarak yer almaktadır. Yönetim Kurulumuzdaki bağımsız üyeler ilkelerde belirtilen bağımsızlık kriterlerini tamamen taşımaktadırlar. Geçmiş faaliyet dönemi itibarıyla, bağımsızlığı ortadan kaldıran bir durum yaşanmamıştır.

Yönetim Kurulu Başkanlığı'na 15 Şubat 2018 tarihinde sunulan; 14 Şubat 2018 tarihli Kurumsal Yönetimden Sorumlu Komite Raporu'nda bağımsız üye sayısı üç olup, bu kişilerin adaylık beyanları ve özgeçmişleri söz konusu rapor doğrultusunda, Yönetim Kurulu'nun yine 15 Şubat 2018 tarihli toplantısında değerlendirilerek ilgili bağımsız üye adaylarının Olağan Genel Kurul Toplantısında ortakların onayına sunulmalarına karar verilmiştir.

Şirket Yönetim Kurulu'nda kadın üye oranı için bir hedef oran ve hedef zaman belirlenmemiş olup; konu hakkındaki gelişmeler Şirketimiz ve Yönetim Kurulumuz tarafından değerlendirilecektir.

5.1.1. Mevcut Yönetim Kurulu Üyelerimiz

Yönetim Kurulu üyelerimizle ilgili özgeçmiş bilgileri faaliyet raporunda ve internet sitesinde detaylı şekilde yer almaktadır.

5.1.2. Yönetim Kurulu Üye Değişiklikleri

Yönetim Kurulu üyelerinin seçildiği Genel Kurul toplantılarını müteakip, görev taksimine ilişkin karar almak suretiyle Yönetim Kurulu Başkan ve vekilleri tespit edilmektedir. Dönem içerisinde Yönetim Kurulu üyeliklerinde boşalma olduğu takdirde, Türk Ticaret Kanunu'nun 363. maddesi hükümleri uygulanmaktadır. 13 Mart 2018 tarihli Olağan Genel Kurul toplantısında Yönetim Kurulu üyesi olarak seçilen Yönetim Kurulu Başkan Vekili Sayın Süleyman Yerçil'in Şirketimiz Yönetim Kurulu Üyeliği'nden ve komite üyeliklerinden istifa etmesi nedeni ile, 30.10.2018 tarih ve 2018/29 sayılı Yönetim Kurulu kararı ile Şirket adına kendisine verilen A Grubu imza yetkisinin iptaline karar verilmiştir. Bağımsız Yönetim Kurulu üye seçimleri Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemelerinde belirlenen prosedür göz önüne alınarak gerçekleştirilir.

5.1.3. Yönetim Kurulu Üyelerinin Şirket Dışında Görev Almaları

Yönetim Kurulu üyelerinin Şirket dışında başka görev veya görevler almasına ilişkin bir sınırlandırma bulunmamaktadır. Özellikle bağımsız üyelerin iş deneyimleri ve sektörel tecrübelerinin Yönetim Kurulu'na önemli katkısı dolayısıyla, böyle bir sınırlandırmaya ihtiyaç duyulmamaktadır.

5.1.4. Yönetim Kurulu Üyelerinin Nitelikleri

Yönetim Kurulu en üst düzeyde etki ve etkinlik sağlayacak şekilde yapılandırılmaktadır. Yönetim Kurulu üyelerinde aranan temel nitelikler SPK tebliğ ve mevzuatlarında yer alan ilkeler ve TTK'nda belirtilen niteliklere uygundur. Yapı Kredi Koray Yönetim Kurulu üyeliğine yüksek bilgi ve beceri düzeyine sahip, nitelikli, belli bir tecrübe, eğitim ve geçmişe sahip olan kişileri seçmeye azami özen göstermektedir. Yönetim Kurulu üyelerimizin öz geçmişleri internet sitemizde ve faaliyet raporunda kamuya duyurulmaktadır, ayrıca Genel Kurul'larda aday gösterilen Yönetim Kurulu üyelerine ve özgeçmişlerine ilişkin bilgi sunulması sağlanmaktadır. Yönetim Kurulu'nda görev alacak üyelerin SPK'nın Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği tarafından belirlenen şartları taşıması zorunludur.

5.1.5. Yönetim Kurulu Üyeleri ile Yöneticilerin Yetki ve Sorumlulukları

Yönetim Kurulu üyelerinin yetki ve sorumlulukları şirketin esas sözleşmesinde belirlenmiş olup; Şirketin imza sirkülerinde ise yetkiler detaylı olarak belirtilmiştir.

5.2. Yönetim Kurulunun Faaliyet Esasları

Yönetim Kurulunun Faaliyetleri Türk Ticaret Kanunu, SPK'nın ilgili mevzuatı ve esas sözleşme hükümleri çerçevesinde yürütülmektedir. Yapılan tüm ilişkili taraf işlemleri SPK'nın Kurumsal Yönetim Tebliği (II-17.1) ve Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği (III-48.1) çerçevesinde gerçekleştirilir. 2018 yılı içinde Genel Kurul onayına sunulması gereken herhangi bir ilişkili taraf işlemi veya önemli nitelikte bir işlem gerçekleşmemiştir. Yönetim Kurulu üyelerinin görevleri esnasındaki kusurları ile şirkette sebep olacakları zarara karşılık 10.000.000 TL karşılığı sigorta yaptırılmıştır.

5.2.1. Gündemin Belirlenmesi ve Toplantıya Çağrı

Yönetim Kurulu toplantılarının gündemi, şirket esas sözleşmesinin açıkça Yönetim Kurulu kararına bağlanmasını emrettiği hususların, ilgili birimlerce Şirket üst yönetimi ve Yönetim Kurulu üyelerine bildirilmesiyle belirlenmektedir. Bunun dışında, Yönetim Kurulu üyelerinden herhangi birisinin belirli bir konuya ilişkin karar alınması hususunu diğer üyelerin onayına sunabileceği gibi, Şirket üst yönetimine bildirmesiyle de toplantı gündemi belirlenebilmektedir.

5.2.2. Yönetim Kurulu Sekretaryası

Şirketin Yönetim Kurulu toplantılarının gündeminin belirlenmesi, TTK'nun 390. maddesinin ikinci fıkrası hükmü dairesinde alınan Yönetim Kurulu kararlarının hazırlanması, Yönetim Kurulu üyelerinin bilgilendirilmesi ve iletişimin kurulması konusunu Yatırımcı İlişkiler Bölümünün bağlı olduğu Mali ve İdari İşler Bölümü üstlenmektedir.

5.2.3. Yönetim Kurulu Toplantıları

Yönetim Kurulu, işlerin gerektirdiği ölçüde toplanmaktadır. Yönetim Kurulu, 2018 yılı içerisinde, üyelerin çoğunun katılımıyla beş defa fiziki olarak toplanmak suretiyle toplantı gerçekleştirmiş olup Türk Ticaret Kanunu'nun 390. maddesinin ikinci fıkrası çerçevesinde alınan kararlarla birlikte 2018 yılı içinde alınan toplam karar sayısı 31 olmuştur.

Şirket Esas Sözleşmesi'ne göre Yönetim Kurulu, Şirket işleri ve işlemleri lüzum gösterdikçe ve Yönetim Kurulu Başkanı veya Başkan Vekili'nin çağrısı üzerine toplanır. Fevkalade durumlarda üyelerden birisinin yazılı isteği üzerine, Yönetim Kurulu Başkanı Yönetim Kurulu'nu toplantıya çağırılmazsa, üyeler de re'sen çağrı yetkisini haiz olurlar.

SPK'nın III-48.1 ve III-48.1a sayılı tebliğleri, 21. Madde uyarınca; aynı maddede belirtilen özellik arz eden işlemlerin gerçekleştirilmesi amacıyla alınan Yönetim Kurulu kararlarının Kurulun özel durumların kamuya açıklanmasına ilişkin düzenlemeleri çerçevesinde kamuya açıklanması, ayrıca karar oy birliği ile alınmadığı takdirde yapılacak ilk Genel Kurul toplantısının gündemine alınarak ortaklara bilgi verilmesi gerekmektedir. Bugüne kadar böyle bir durum yaşanmamıştır.

5.2.4. Yönetim Kurulu Toplantılarında Karşı Oylar

Yönetim Kurulu toplantılarında açıklanan farklı görüş ve karşı oy gerekçeleri ile Yönetim Kurulu üyeleri tarafından sorulan özellikli sorular karar zaptına geçirilmektedir. Ancak yakın zamanda bu türde bir muhalefet veya farklı görüş beyan edilmediğinden kamuya açıklama yapılmamıştır.

5.2.5. Ağırlıklı Oy-Veto Hakkı

Esas sözleşmede yönetim kurulu üyeleri için ağırlıklı oy ve/veya olumsuz veto hakkı tanınmamıştır. Her üyenin bir oy hakkı bulunmaktadır.

5.2.6. Şirketle Muamele Yapma ve Rekabet Yasağı

Faaliyetlerimizi düzenleyen, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 20. Maddesi'ne göre, Yönetim Kurulu Üyeleri, Yönetim Kurulu'nun alacağı kararlarda taraf olan kimselerden bağımsız olmaması durumunda, bu hususu gerekçeleri ile birlikte Yönetim Kurulu'na bildirmek ve toplantı tutanağına işletmekle yükümlüdür. Yönetim Kurulu Başkan ve üyelerinin, şirket faaliyet konusuna giren işleri bizzat veya başkaları adına yapmaları ve bu tür işleri yapan şirketlere ortak olabilmeleri hususunda TTK 395 ve 396. maddeleri kapsamında Genel Kurul'dan onay alınmaktadır. Dönem içinde, Yönetim Kurulu Üyeleri ile ilgili olarak Şirket ile işlem yapma ve rekabet etme yasağına aykırı bir durum yaşanmamış olup Yönetim Kurulu Üyelerimiz diğer Koç Grubu ve Koray Grubu şirketlerinde üst düzey yönetici ve Yönetim Kurulu üyesi olarak görev almaktadırlar. Yönetim Kurulu üyelerinin Şirket dışında başka görev veya görevler almasına ilişkin bir sınırlandırma bulunmamaktadır. Özellikle bağımsız üyelerin iş deneyimleri ve sektörel tecrübelerinin Yönetim Kurulu'na önemli katkısı dolayısıyla, böyle bir sınırlandırmaya ihtiyaç duyulmamaktadır. Yönetim kurulu, Şirketin faaliyetlerini gözetirken çıkar çatışması doğma olasılığının olup olmadığını ve varsa söz konusu çıkar çatışmasının şirket açısından sonuçlarını değerlendirmekte ve Şirket'in çıkarlarına en uygun şekilde hareket edilmesi için gereken kararları almaktadır. Ayrıca, ilişkili taraf işlemlerinde de düzenlemelere uyumun yanısıra, yönetim kurulu tarafından olası suiistimal riskleri değerlendirilmekte ve ilişkili taraf işlemleri titizlikle ele alınmaktadır.

5.3. Yönetim Kurulunda Oluşturulan Komitelerin Sayı, Yapı ve Bağımsızlığı

Şirketimizde, Yönetim Kurulunun görev ve sorumluluklarını sağlıklı olarak yerine getirmek amacıyla oluşturulmuş komiteler faaliyetlerini belli prosedürler çerçevesinde yürütmektedirler. Komitelerimizde yürütülen çalışmalar düzenli olarak kayıt altına alınmaktadır. Komitelerimiz tarafından bağımsız olarak yapılan çalışmalar sonucunda alınan kararlar yönetim kuruluna öneri olarak sunulmakta, nihai karar Yönetim Kurulu tarafından alınmaktadır. Bu komiteler aşağıdaki prensipler doğrultusunda çalışmaktadırlar.

5.3.1. Denetim Komitesi

Denetim Komitesi, Sermaye Piyasası Mevzuatı'nda denetim komitesi için öngörülen görevleri yerine getirmektedir. Bu kapsamda, şirketimizin muhasebe sistemi, finansal bilgilerin kamuya açıklanması, bağımsız denetimi ve ortaklığın iç kontrol sisteminin işleyişinin ve etkinliğinin gözetimini yapmaktadır. Bağımsız denetim kuruluşunun seçimi ve her aşamadaki çalışmaları denetimden sorumlu komitenin gözetiminde gerçekleştirilir. Denetimden sorumlu komite, kamuya açıklanacak yıllık ve ara dönem finansal tabloların, ortaklığın izlediği muhasebe ilkelerine, gerçeğe uygunluğuna ve doğruluğuna ilişkin olarak ortaklığın sorumlu yöneticileri ve bağımsız denetçilerinin görüşlerini alarak, kendi değerlendirmeleriyle birlikte yönetim kuruluna yazılı olarak bildirmek zorunda olduğundan yılda en az dört defa ve gerektiğinde daha sık toplanır. Denetim Komitesi, 2018 yılı boyunca gerekli çoğunluk ve karar yeterlilik sayısı sağlanarak 6 kez toplanmış olup; komitenin faaliyetleri ve toplantı sonuçlarını 5 kez yazılı olarak yönetim kuruluna bildirmiştir.

Denetim Komitesi'nin, Şirket yönetimi ile birlikte sorumluluğu, iç ve dış denetimin titizlikle sürdürülmesi ve kayıtların prosedürlerin ve raporlamaların ilgili kanun, kural ve yönetmeliklere, ayrıca SPK ve TFRS prensiplerine uygunluğunun sağlanmasıdır. Komitede iki üye bulunmakta olup, yapılanması iki Bağımsız Yönetim Kurulu üyesi şeklindedir.

5.3.2. Kurumsal Yönetim Komitesi

Kurumsal Yönetim Komitesi, Şirketin kurumsal yönetim ilkelerinin uygulanıp uygulanmadığını, uygulanmıyor ise gerekçesini ve bu prensiplere tam olarak uymama dolayısıyla eğer varsa oluşan çıkar çatışmalarını tespit eder ve yönetim kuruluna kurumsal yönetim uygulamalarını iyileştirici tavsiyelerde bulunur ve yatırımcı ilişkileri bölümünün çalışmalarını koordine eder. Komite en az iki üyeden oluşur. Komite, yılda iki defa veya gerektiğinde daha sık toplanır. Kurumsal Yönetim Komitesi, gerekli çoğunluk ve karar yeterlilik sayısı sağlanarak 4 kez toplanmıştır. Komite Başkanı bağımsız üyelerden seçilmekte olup, gereğinde Yönetim Kurulu üyesi olmayan konusunda uzman kişilere de komitede yer verilebilir. Yönetim kurulu yapılanması gereği ayrı bir Aday Gösterme Komitesi ve Ücret Komitesi oluşturulmayarak bu komitelerin görevleri Kurumsal Yönetim Komitesi tarafından yerine getirilmektedir.

5.3.3. Risk Yönetim Komitesi

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 Kurulumuza tavsiye ve önerilerde bulunmakta olup kendisine verilen görevin gerektirdiği sıklıkta ve yılda en az altı kez olacak şekilde toplanır. Risk Yönetim Komitesi, 2018 yılı boyunca gerekli çoğunluk ve karar yeterlilik sayısı sağlanarak 6 kez toplanmıştır. Risk yönetim komitesi en az iki üyeden oluşur. Komite başkanı bağımsız üyelerden seçilir. İcra başkanı/genel müdür komitede görev alamaz. Risk Yönetimi Komitesi çalışmalarının etkinliğinin sağlanması amacıyla ihtiyaca göre kendi üyeleri arasından ve/veya hariçten seçecekleri Risk Yönetimi konusunda yeterli tecrübe ve bilgi sahibi kişilerden oluşan alt çalışma grupları oluşturulabilir.

Şirketimizin bağımsız üye sayısının üç olması nedeniyle ve her komite başkanının bağımsız üye olması zorunluluğuna istinaden mevcut durum itibarıyla Denetim Komitesi Başkanımız mesleki tecrübe ve bilgi birikimi nedeniyle aynı zamanda Kurumsal Yönetim Kurulu Başkanlığı görevini de üstlenmektedir. Benzer şekilde, Risk Yönetim Komitesi Başkanımız mesleki deneyim ve bilgi birikimine istinaden aynı zamanda Denetim Komitesi Üyesi olarak görev almaktadır.

Söz konusu komite başkanlarımızın tamamı bağımsız Yönetim Kurulu üyelerimizden oluşmakta olup, icracı olmayan görevleri ifa etmektedirler.

5.4. Risk Yönetim ve İç Kontrol Mekanizması

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.

Şirket, riskin erken saptanması sistemi ve komitesini "Risk Yönetim Komitesi" adı altında 27 Temmuz 2014 tarihinde kurmuş olup, komite iki üyeden oluşmaktadır. Komite kurulduğu tarihten rapor tarihine kadar Şirket'in varlığını, gelişmesini tehlikeye düşüren sebeplerin erken teşhisi, bunun için gerekli önlemler ile çarelerin uygulanması ve riskin yönetilmesi amacına yönelik çalışmalarda bulunmuş ve 2018 yılı içerisinde 6 defa toplanarak ilgili rapor ve değerlendirmelerini Yönetim Kurulu'na sunmuştur.

Yönetim Kuruluna bağlı olarak çalışan İç Kontrol Departmanı, Şirketin gerçekleştirdiği tüm faaliyetlerin niteliklerini dikkate alarak, operasyonların verimliliği ve etkinliğini sağlamak amacıyla operasyonel faaliyetlerin kontrolleri, iletişim kanalları ile bilgi sistemlerinin ve finansal raporlama sisteminin kontrolü ile mevzuata uygunluk kontrollerinden oluşan iç kontrol faaliyetlerini planlar, gerçekleştirir ve koordine eder. İç kontrol sistemlerinin etkinliğini değerlendirerek, Şirketin varlıklarının korunmasını, faaliyetlerin etkin ve verimli bir şekilde Kanuna ve ilgili diğer mevzuata, şirket içi politika ve kurallara uygun olarak yürütülmesini, muhasebe ve finansal raporlama sisteminin güvenilirliğini, bütünlüğünü ve bilgilerin zamanında elde edilebilirliğini sağlayarak iç kontrol sistemlerinin ve iç kontrol faaliyetlerinin riskleri ortadan kaldırmak ve önlemek amacıyla geliştirilmesini sağlar.

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 yapılmasını kontrol etmek.
- Görevlerin fonksiyonel ayrımının 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 incelemek.

5.5. Şirketin Misyon ve Vizyonu ile Stratejik Hedefleri

5.5.1. Şirket'in Vizyonu ve Stratejik Prensipleri

Şirket misyon ve vizyonu Yönetim Kurulu tarafından belirlenerek kamuya açıklanmıştır bu doğrultuda belirlenen stratejik hedeflerde, Yönetim Kurulu tarafından değerlendirilmekte ve onaylanmaktadır. Bu hedef ve stratejiler kamuya faaliyet raporu, internet sitesi gibi açıklama yolları ile duyurulmaktadır. Ana hatları aşağıda verilmiş olan, vizyon, misyon ve stratejimiz, faaliyet raporunun ve internet sitemizin ilgili bölümünde açıklanmaktadır.

Vizyonumuz

- Performansa odaklı bir şirket kültürü yaratarak iş geliştirme, proje yönetimi, satış ve satış sonrası müşteri ilişkileri ile finansal yönetim konularında tüm süreçlerini ve organizasyonunu Dünya'nın 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 performansı sürekliliği ile ortakları ve müşterilerine değer yaratan projeler 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 geçirilmesine yoğunlaştırmıştır. Çağdaş kent mimarisinde işlevselliği estetikle buluşturan konforlu yaşam alanları ve değer yaratan yatırımlar ile hedef kesimlerin beğenisini ve dikkatini çekmeyi hedeflemektedir.

Stratejimiz

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

5.5.2. Stratejik Finansal Planlama Süreci

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

5.5.3. Stratejik Finansal Hedeflere Ulaşma Performansının Değerlendirilmesi

Yapı Kredi Koray Yönetim Kurulu ve üst yönetimi yıl içinde düzenlenen periyodik toplantılarla şirketin hedeflerine ulaşma seviyelerini, bütçelerine göre performanslarını ve faaliyetlerini takip eder ve gerekiyorsa alınması gereken tedbirler konuşulur, ayrıca üst yönetiminin finansal performansını bütçeye göre gözden geçirip, stratejik hedefler doğrultusundaki gelişmeleri de takip eder ve gerek gördüğünde öneriler geliştirilir.

5.6. Yönetim Kurulu Üyelerine ve İdari Sorumluluğu Bulunan Yöneticilere Sağlanan Mali Haklar

Yönetim Kurulu üyeleri ve İdari Sorumluluğu Bulunan Yöneticiler için Ücret Politikası çerçevesinde yapılan ödemeler toplamı her yıl Kurumsal Yönetim Komitesi ve Yönetim Kurulu tarafından değerlendirilmektedir. Bağımsız Yönetim Kurulu Üyelerinin ücretlerinin bağımsızlıklarını koruyacak şekilde olmasına özen gösterilir. Ayrıca, Finansal tablo dipnotlarımızda Yönetim Kurulu Üyeleri ve üst düzey yöneticilere yapılan ödemeler genel uygulamalara paralel olarak toplu olarak kamuya açıklanmaktadır. Yönetim Kurulu üyelerine ve üst düzey yöneticilere sağlanan her türlü hak, menfaat ve ücret ile bunların belirlenmesinde kullanılan kriterler ve ücretlendirme esaslarını içeren Şirketimizin “Yönetim Kurulu Üyeleri ve Üst Düzey Yöneticiler için Ücret Politikası” ilk olarak 16 Mart 2012 tarihli olağan genel kurulumuzdan üç hafta önce yayınlanan "Bilgilendirme Dokümanı" aracılığı ile kurumsal internet sitemizde ortaklarımızın incelemesine sunulmuş ve bu genel kurulu takiben uygulamaya alınmıştır.

Söz konusu politika yenilenerek 17 Mart 2015 tarihinde toplanan olağan genel kurulumuzdan üç hafta önce "Bilgilendirme Dokümanı" vasıtasıyla kurumsal internet sitemizde ortaklarımızın incelemesine sunulmuş ve ilgili genel kurulu takiben uygulamaya alınmıştır.

13 Mart 2018 tarihli Genel Kurulumuz öncesi ilgili politika yatırımcılarımızın bilgisine sunulmuş olup; gerçekleşen genel kurulda yeniden onaylanmıştır. Söz konusu politika Şirketimizin internet sitesinde yer almaktadır.

Olağan Genel Kurulda ve finansal tablo dipnotlarımızda yönetim kurulu üyelerine ve idari sorumluluğu bulunan yöneticilere yapılan ödemeler genel uygulamalara paralel şekilde toplu olarak kamuya açıklanmaktadır.

Kurumsal Yönetim İlkeleri gereğince, Yönetim Kurulu Üyeleri ile Üst Düzey yöneticiler için “Ücretlendirme Politikası” kapsamında yapılan ödemeler hakkında Genel Kurul toplantılarında, toplantı gündemine madde konularak pay sahiplerine bilgi verilmektedir.

Yönetim Kurulu üyelerimize veya yöneticilerimize Şirket tarafından borç verilmesi, kredi kullandırılması, üçüncü bir kişi aracılığıyla şahsi kredi adı altında kredi kullandırılması ve lehlerine teminat verilmesi gibi çıkar çatışmasına yol açacak işlemler söz konusu değildir.

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 bulunmaktadır.

Şirket Etik Davranış Kuralları

Tüm Şirket çalışanlarından, Şirket kültürünün bütünlüğünü sağlayacak tavır ve davranışlar sergilemeleri beklenmektedir. Buna ek olarak tüm çalışanlardan beklenen, sadece Şirket değil Şirketin bağlı bulunduğu ana şirketlerin de isminin saygınlığını ve kurumsal yapısının güvenilirliğini korumak ve geliştirmektir.

Geçici personel de dahil olmak üzere Şirket bünyesinde istihdam edilen tüm çalışanlar Şirket Etik Davranış Kuralları'na uymakla yükümlüdürler.

Tüm paydaşlardan iş etiği kuralları ve bu kuralları destekleyen tüm uygulama prensiplerine uymaları beklenir.

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 18.05.2018 tarihinde revizyona tabi tutulup, Yönetim Kurulu onayı ile aynı tarihte 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 yaratıcılığından 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.

Çalışanların Uyması Gereken Etik Davranış Kuralları

Şirket çalışanlarından beklenenler aşağıda sıralanmıştır:

- Yasalara daima uymak,
- Temel ahlaki ve insani değerler çerçevesinde görevlerini yerine getirmek,
- Tüm ilişkilerinde karşılıklı yarar sağlamak amacıyla hakkaniyetli, iyi niyetli ve anlayışlı davranmak,
- Her ne amaçla olursa olsun kişi ve kuruluşlardan hiçbir şekilde haksız kazanç sağlamamak, rüşvet almamak ve vermemek,
- Sürdürülen görevlerde, ilgili iş etiği kuralları ve bu kuralları destekleyen tüm uygulama prensiplerine uygun olarak hareket etmek,
- Açıkça yetkilendirilmedikçe şirketi taahhüt altında bırakacak bir davranışta, beyanda ya da yazışmada bulunmamak,
- Diğer çalışanları rahatsız edecek ve/veya zarara uğratacak davranışlarda bulunmamak, iş ahengini bozmamak,
- Şirket'in bilgi ve bilgi sistemleri de dahil olmak üzere, tüm maddi ve gayri maddi varlıklarına şahsi malı gibi özen göstermek, bunları olası kayıp, zarar, yanlış kullanma, suiistimal, hırsızlık ve sabotajlara karşı korumak,
- Şahsi çıkar ve/veya siyasi aktivite ve çıkar için mesai zamanını ve şirket kaynaklarını doğrudan ve dolaylı olarak kullanmamak,
- Kumar, bahis, terör, ahlak dışı, uyuşturucu v.s sitelerine girmemek.

Risk Yönetim ve İç Kontrol Mekanizması

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.

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.

Kredi Riski

Grup'un kredi riski esas olarak ticari alacaklarından doğabilmektedir. Ticari alacaklar, Grup yönetimince geçmiş tecrübeler ve cari ekonomik durum göz önüne alınarak değerlendirilmekte ve uygun oranda şüpheli alacak karşılığı ayrılarak risk yönetimi yapılmaktadır.

Faiz Oranı Riski

Faiz oranı değişikliklerinin Grup varlık ve yükümlülüklerine etkisi faiz oranı riski ile ifade edilir. Bu risk, faiz değişimlerinden etkilenen varlıkları aynı tipte yükümlülüklerle karşılamak suretiyle yönetilmektedir.

Likidite Riski

İhtiyatlı likidite risk yönetimi, yeterli ölçüde nakit ve menkul kıymet tutmayı, yeterli miktarda kredi işlemleri ile fon kaynaklarının kullanılabilirliğini ve piyasa pozisyonlarını kapatabilme gücünü ifade eder.

Grup'un mevcut ve ilerideki muhtemel borç gereksinimlerinin fonlanabilme riski, yeterli sayıda ve yüksek kalitedeki kredi sağlayıcılarının erişilebilirliğinin sürekli kılınması suretiyle yönetilmektedir. Grup yönetimi, likidite riskini yönetmek amacıyla, yatırım ihtiyacı ve geçmiş dönemdeki likidite pozisyonlarını da dikkate alarak banka kredisi kullanmaktadır.

Döviz Kuru Riski

Grup, döviz cinsinden borçlu veya alacaklı bulunulan meblağların TL'ye çevrilmesinden dolayı kur değişikliklerinden doğan döviz kuru riskine maruz kalabilmektedir. Şirket, döviz pozisyonunu sürekli olarak analiz ederek söz konusu kur riskine karşı çeşitli finansal enstrümanlar kullanarak gerektiğinde hedge etmekte veya gerekli gördüğü tedbirleri uygulayarak döviz kuru riskinden korunmaya çalışmaktadır.

Sermaye Risk Yönetimi

Sermayeyi yönetirken Grup'un hedefleri, ortakları ve diğer hissedarlara fayda sağlamak ve sermaye maliyetini azaltmak amacıyla en uygun sermaye yapısını sürdürmek ve Grup'un faaliyetlerinin devamlılığını, büyümesini ve karlılığını artırıcı politikaları sağlayabilmektir. Grup, sermayesini ve alınan kredileri en iyi getiri sağlayacak şekilde yönetmeye çalışmaktadır. Grup yönetimi finansal riskleri azaltan, Grup'un kredibilitesini yükseltici, Grup'un devamlılığını, büyümesini ve karlılığını arttırıcı politikalar belirler ve izler. Grup sermaye yapısı söz konusu politikaları destekleyici seviyede olmalıdır.

Sermaye yapısını korumak veya yeniden düzenlemek için Grup ortaklara ödenen temettü tutarını SPK'nın temettü ile ilgili hükümlerine uygun şekilde değiştirebilir, sermayeyi hissedarlara iade edebilir, yeni hisseler çıkarabilir ve borçlanmayı azaltmak için varlıklarını satabilir.

Şirket Risk Yönetim Misyonu

- Şirket faaliyetleri nedeniyle oluşabilecek risklerin Şirket aktif ve pasif dengesini optimize edecek şekilde yönetilmesi;
- Şirketin maruz kalacağı her türlü riskin minimize edilmesi;
- Şirket faaliyet ve yatırımları nedeniyle oluşacak risklerin optimal şekilde yönetilmesi;
- Düzenleyici ve Denetleyici Kurum kanun, yönetmelik ve tebliğlerine uyum sağlanması;
- Şirketin belirlenen proforma sonuçlarına volatilitenin minimize edilerek ulaşılmaya çalışılması.

Risk Yönetim Komitesi

6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nda ve Sermaye Piyasası Kurulu Kurumsal Yönetim İlkeleri'nde yer alan hükümler göz önünde bulundurularak, riskin ertelenmesi 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 Kurulumuza tavsiye ve önerilerde bulunmakta 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) sistematigi 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 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

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

Şirketin öngörülen risklere karşı uygulamaya çalıştığı politika ve yöntemler finansal tablolar dipnotlarında ve faaliyet raporunda "Risk Yönetim ve İç Kontrol Mekanizması" başlığı altında açıklanmaktadır.

Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin 27 Temmuz 2012 tarihli Yönetim Kurulu toplantısında 1 Temmuz 2012 tarihinde yürürlüğe giren 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun 378. maddesine uyum ve Yönetim Kurulu bünyesindeki komitelerin etkin çalışmasını sağlamak amacıyla, Şirketin varlığını, gelişmesini ve devamını tehlikeye düşürebilecek risklerin erken teşhisi, tespit edilen risklerle ilgili gerekli önlemlerin uygulanması ve riskin yönetilmesi amacıyla çalışmalar yapmak üzere Risk Yönetimi Komitesi'nin kurulmasına karar verilmiştir. Komite kuruluşu sonrası Şirketin risk yönetim sistemini değerlendirerek gerekli risk raporlama esaslarını belirlemiş ve gerekli risk yönetmeliğini yayınlamıştır.

Komite kurulduğu tarihten itibaren Şirketin varlığını, gelişmesini tehlikeye düşüren sebeplerin erken teşhisi, bunun için gerekli önlemler ile çarelerin uygulanması ve riskin yönetilmesi amacına yönelik çalışmalarda bulunmuş ve 2018 yılında 6 defa toplanarak ilgili rapor ve değerlendirmelerini Yönetim Kurulu'nun bilgisine sunmuştur. Şirketimiz Genel Kurulu'nun 13 Mart 2018 tarihinde yaptığı toplantıda Yönetim Kurulu yeniden oluşturulmuş olduğundan, Şirketimiz Yönetim Kurulu'nun 21 Mart 2018 tarihli kararı ile, Risk Yönetim Komitesi Başkanlığı'na bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi Sn. M. Nurlu Esemeli'nin ve üyeliğine bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi Sn. M. Sait Tosyalı'nın atanmasına karar verilmiştir.

Şirket faaliyet ve hizmetlerinin etkin, güvenilir ve kesintisiz bir şekilde yürütülmesi için stratejik planlama ve vizyon dahilinde hazırlanan 3 yıllık iş planları iç kontrol tarafından denetlenmiş ve planlar ile mevcut faaliyet yılı için yapılan bütçe gerekli prosedürler dahilinde kontrol edilmiş olup olumsuz bir bulguya rastlanmamıştır. 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 Komite tarafından kontrol edilip denetlenmektedir. Bu konularda 31 Aralık 2018 itibarıyla olumsuz bir olaya rastlanmamış olup, iç kontrollerin etkinliği teyit edilmiştir.

Şirketin İç Kontrol Bölümü, 2018 yılı içinde çalışmasını sürdürmüş olup, Şirket açısından kanun ve yönetmelikler ile prosedürlerine aykırılık teşkil edecek herhangi bir bulgu raporlanmamıştır. İç Kontrol bölümü bağımsızlığını koruyacak şekilde çalışması için gerekli çalışma şartları Şirket tarafından sağlanmaktadır.

2018 yılında özel denetim veya kamu denetimi gerektirecek bir olay olmamıştır.

İç Kontrol

İç Kontrol Departmanı, Şirketin gerçekleştirdiği tüm faaliyetlerin niteliklerini dikkate alarak, operasyonların verimliliği ve etkinliğini sağlamak amacıyla operasyonel faaliyetlerin kontrolleri, iletişim kanalları ile bilgi sistemlerinin ve finansal raporlama sisteminin kontrolü ile mevzuata uygunluk kontrollerinden oluşan iç kontrol faaliyetlerini planlar, gerçekleştirir ve koordine eder. İç kontrol sistemlerinin etkinliğini değerlendirerek, Şirketin varlıklarının korunmasını, faaliyetlerin etkin ve verimli bir şekilde Kanuna ve ilgili diğer mevzuata, şirket içi politika ve kurallara uygun olarak yürütülmesini, muhasebe ve finansal raporlama sisteminin güvenilirliğini, bütünlüğünü ve bilgilerin zamanında elde edilebilirliğini sağlayarak iç kontrol sistemlerinin ve iç kontrol faaliyetlerinin riskleri ortadan kaldırmak ve önlemek amacıyla geliştirilmesini sağlar.

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 incelemek.

Yönetim Kurulu'na bağlı olarak çalışan İç Kontrol Departmanı; Şirketin gerçekleştirdiği tüm faaliyetlerin niteliklerini dikkate alarak, operasyonların verimliliği ve etkinliğini sağlamak amacıyla operasyonel faaliyetlerin kontrolleri, iletişim kanalları ile bilgi sistemlerinin ve finansal raporlama sisteminin kontrolü ile mevzuata uygunluk kontrollerinden oluşan iç kontrol faaliyetlerini planlar, gerçekleştirir ve koordine eder.

Genel Kurul

2017 faaliyet yılı Şirket Olağan Genel Kurul'u 13 Mart 2018 tarihinde İstanbul'da yapılmıştır. Olağan Genel Kurulu'na ilişkin olarak hazırlanan ve imzalanan Genel Kurul Toplantı Tutanağı ve Hazır Bulunanlar Listesi www.yapikredikoray.com adresli internet sitesinde ilan edilmiştir.

Bağlı Şirket Raporu

1 Temmuz 2012 tarihinde yürürlüğe giren 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun 199'uncu maddesi uyarınca, Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Yönetim Kurulu, faaliyet yılının ilk üç ayı içinde, geçmiş faaliyet yılında Şirketin hâkim ortakları ve hakim ortaklarının bağlı şirketlerle ilişkileri hakkında bir rapor düzenlemek ve bu raporun sonuç kısmına faaliyet raporunda yer vermekle yükümlüdür. Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin ilişkili taraflarla yapmış olduğu işlemler hakkında gerekli açıklamalar, Konsolide Finansal Tablolara İlişkin Dipnotlar'ın 28 no'lu dipnotunda yer almaktadır. Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Yönetim Kurulu tarafından hazırlanan 13 Şubat 2019 tarihli Rapor'da "Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin hâkim ortaklarının ve hâkim ortaklarının bağlı ortaklıkları ile 2018 yılı içinde yapmış olduğu tüm işlemlerde, işlemin yapıldığı veya önlemin alındığı veya alınmasından kaçınıldığı anda tarafımızca bilinen hal ve şartlara göre, her bir işlemde uygun bir karşı edim sağlandığı ve Şirketi zarara uğratabilecek alınan veya alınmasından kaçınılan herhangi bir önlem bulunmadığı ve bu çerçevede denkleştirmeyi gerektirecek herhangi bir işlem veya önlemin olmadığı sonucuna ulaşılmıştır." denilmektedir.

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 değerleme 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 m² yüzölçümlü, 90 no'lu parsel üzerinde “Kargir Bina” niteliğindeki ana gayrimenkulde yer alan 23, 43, ve 76 no'lu bağımsız bölüm numaralı 3 adet konuta ait Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından 25.12.2018 tarihi itibarıyla hazırlanan gayrimenkul değerleme 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.

Bağımsız Bölüm No	Kat No	Alan (m2)	Toplam Değer (TL)
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
Toplam		340	6.110.000

Extensa Bomonti Apartman:

İstanbul ili, Şişli ilçesi, Cumhuriyet Mahallesi, 144 pafta, 980 ada, 2.799,27 m² 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 değerleme 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
Toplam		1.028,34	9.430.000

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 13 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır.

Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan 25.12.2018 tarihli gayrimenkul değerleme raporuna göre Pazar Yaklaşımı yaklaşımı ile bulunan 45.415.090 TL (KDV hariç) tutarın (27.09.2005 tarih, 74566 no'lu Gayrimenkul Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığında İnşaat Yapım Sözleşmesi'ne göre arsa sahipleri %54, yatırımcı %46 ile hasılat paylaşım oranına sahiptir) Şirket'in hissesine düşen taşınmazın değerini daha sağlıklı yansıttığı düşünülmüştür. 31.12.2018 tarihi itibarıyla hazırlanan konsolide ve konsolide olmayan finansal raporlarda yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflanan Ankara Çankaya Projesi Ticari kısmının söz konusu ekspertiz raporunda takdir edilmiş tutarı 42.090.090 TL'dir. Şirket'in 31.12.2018 tarihi itibarıyla hazırlanan finansallarında stoklarda maliyet bedelleri ile yer alan Ankara Çankaya projesinine ait satılmayan konut kısmının söz konusu ekspertiz raporundaki tutarı ise 3.325.000 TL olarak takdir edilmiştir.

Elit Residence:

Elit Residence içinde; İstanbul İli, Şişli İlçesi, Meşrutiyet Mahallesi, 1905 ada, 4204,50 m² yüzölçümlü 48 no'lu parsel üzerinde kayıtlı olan Kargir Apartman" nitelikli taşınmaz bünyesinde yer alan 30 ve 42 no'lu bağımsız bölümlerin 25.12.2018 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
Toplam		680	9.085.000

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 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.

31 Aralık 2018 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.

2. Ankara Ankara Projesi

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

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

Şirketimiz hakkında; A Blok, 42 no'lu daire sahibi Sn. Mithat Burak Başkale ile A Blok, 32 no'lu daire sahibi Sn. İlhan Kalay'ın Ankara 3 no'lu Tüketici Mahkemesi'nde sırasıyla 2011/485 ve 2013/2605 sayılı dosyalar üzerinden açtıkları davalar, 2C Blok, 40 no'lu daire sahibi Sn. Hamza Şen tarafından, Ankara 2 no'lu Tüketici Mahkemesi'nde açılan 2013/942 sayılı dosyaya ilişkin dava, A Blok, 31 no'lu daire sahibi Sn. Yalçın Atlı tarafından Ankara 6. Tüketici Mahkemesi'nde açılmış olan 2013/1915 sayılı dosyaya ait dava ve C Blok 10 no'lu daire sahibi Sn. Aysel Çağlan Karasu Benli'nin Ankara 4 no'lu Tüketici Mahkemesi'nde 2013/2026 sayılı dosya üzerinden açtığı dava Şirketimiz lehine alınan kararlar ile kesinleşip 2018 yılı içinde kapanmıştır. Böylece söz konusu açılan toplam tüketici dava sayısı onbeş iken, 2018 yılında geline aşamada beş adet tüketici davasının daha Şirket lehine sonuçlanması ile, toplam tüketici dava sayısı yediye düşmüştür.

31 Aralık 2018 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.

Bomonti Apartman'da 4. katta bulunan 69, 75 ve 81 no'lu daireler, 3. katta bulunan 56 no'lu daire, 1. katta bulunan 17 no'lu daire ve 2. katta bulunan 39, 35, 34 ve 42 no'lu daireler olmak üzere toplam 9 adet bağımsız bölümden sekizi kiralanmış durumdadır.

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 m² yüzölçümüne sahip olan Kağıthane Ofis Park projesindeki B Blok, 7. katta yer alan 32 no'lu 1 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır. 23 Aralık 2010 tarihinde kat irtifakı tapusu ve iskan izni alınmış olan projenin Şirketimiz lehine kat mülkiyeti tapu devri 8 Şubat 2013 tarihinde gerçekleştirilmiştir. Söz konusu bağımsız bölüm kiralanmış durumdadır.

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

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

2 Şubat 2018 tarihi itibarıyla 157 Ada 12-13-14 parsellerin Şirket'e devri gerçekleşmiştir. Ayrıca; son durum itibarıyla ilgili merciler tarafından sonuçlandırılan 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 muhasebeleştirdiği 578.145 TL tutarındaki arsa avansı ise raporlama tarihi itibarıyla stoklar hesabına sınıflanmıştır. 31 Aralık 2018 tarihi itibarıyla hazırlanan finansallarda söz konusu arsalar 974.850 TL bedelle stoklar hesabında yer almaktadır.

PORTFÖY SINIRLAMALARI KONTROLLERİ

31 Aralık 2018 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	31 Aralık 2018 (TL)	31 Aralık 2017 (TL)
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(b)	7.956.547	11.171.410
B	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(a)	73.434.148	66.726.018
C	İştirakler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(b)	205.341	205.341
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 23/(f)	-	-
	Diğer Varlıklar		4.930.120	4.531.998
D	Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 3/(p)	86.526.156	82.634.767
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	75.654.733	67.528.425
	Diğer Kaynaklar		10.871.423	15.106.342
D	Toplam Kaynaklar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 3/(p)	86.526.156	82.634.767
	Konsolide Olmayan (Bireysel) Diğer Finansal Bilgiler	İlgili Düzenleme	31 Aralık 2018 (TL)	31 Aralık 2017 (TL)
A1	Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 yıllık Gayrimenkul Ödemeleri İçin Tutulan Kısmı	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(b)	-	-
A2	Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat /Özel Cari-Katılma Hesabı Ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(b)	6.990.461	8.162.289
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)	5.122.483	4.762.886

	Portföy Sınırlamaları	İlgili Düzenleme	Hesaplama	Asgari/Azami Oran	31 Aralık 2018(TL)	31 Aralık 2017 (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	84,87%	%80,75
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(b)	(A+C-A1)/D	Azami %49	9,43%	%13,77
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%	%0,25
7	Borçlanma Sınırı	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 31	(E+F+G+H+J)/I	Azami %500	1,32%	%1,48
8	Vadeli/Vadesiz TL/Döviz	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 22/(e)	(A2-A1)/D	Azami %10	8,08%	%9,88
9	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 22/(l)	L/D	Azami %10	5,92%	%5,76

2018 Yılı Gelişmeleriyle İlgili Özet Bilgiler

- 13 Mart 2018 tarihinde yapılan Olağan Genel Kurul'da seçilen Yönetim Kurulumuzun yaptığı görev dağılımı sonucu Yönetim Kurulu Başkanlığı'na Sn. Gökhan Erün ve Yönetim Kurulu Başkanvekiliği'ne Sn. Süleyman Yerçil seçilmiştir.
- Şirketimizin Kurumsal Yönetim Komitesi'ne Sn. İrfan Aktar (Başkan-Yönetim Kurulu Bağımsız Üyesi), Sn. Süleyman Yerçil (Üye-Yönetim Kurulu Başkan Vekili ve Üyesi) ve Sn. Songül Altunpolat (Komite Üyesi-Yatırımcı İlişkiler Sorumlusu) seçilmiştir.
- Şirketimizin Denetim Komitesi'ne Sn. İrfan Aktar (Başkan-Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi) ve Sn. M. Nurlu Esemeli (Üye-Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi) seçilmiştir.
- Şirketimizin Risk Yönetim Komitesi'ne Sn. Mustafa Nurlu Esemeli (Başkan-Yönetim Kurulu Bağımsız Üyesi) ve Sn. M. Sait Tosyalı (Üye-Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi) seçilmiştir.
- 13 Mart 2018 tarihli Olağan Genel Kurul toplantısında Yönetim Kurulu üyesi olarak seçilen Sayın Süleyman Yerçil'in Yönetim Kurulu Başkanlığı'na vermiş olduğu dilekçede Şirketimiz Yönetim Kurulu Üyeliği'nden ve komite üyeliklerinden istifa ettiğini bildirdiği anlaşıldığından, 30 Ekim 2018 tarih ve 2018/29 sayılı Yönetim Kurulu kararı ile Şirket adına kendisine verilen A Grubu imza yetkisinin iptaline karar verilmiştir.

Şirket bu gelişmelerin dışında mevcut projeleri ile yeni projeler geliştirme ve yeni yatırımlar yapmak için araştırmalarını sürdürmekte olup, Yönetim Kurulu ve Komiteleri ile koordineli olarak çalışmalarını sürdürmektedir. Şirket yönetimi ayrıca Özel Durum Açıklamaları ile kamuya duyurulan davaların Şirketimiz lehine sonuçlanması için avukatlarıyla birlikte gerekli çalışmaları yoğun bir şekilde sürdürmektedir.

Ortaklık Tarafından Belirtilmesi Gerekli Görülen Diğer Hususlar

- Şirketimize 2018 yılında 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, 23.01.2014 tarihinde yapılan özel durum açıklaması ile, İstanbul 44. Asliye Ticaret Mahkemesi'nin, 2011/228 esas sayılı dosyası üzerinden verdiği karar ile, davacının talep edebileceği alacak miktarının TL 987.170 (KDV Hariç) (KDV Dahil 1.164.860) olduğuna, davanın kısmen kabulüne temyiz yolu açık olmak üzere karar verdiği ve Şirketimiz avukatlarının kararın temyiz edilmesi için gerekli hukuki işlemleri gerçekleştirecekleri bildirilmiş; 08.12.2014 tarihinde yapılan özel durum açıklaması ile de İstanbul (Kapatılan) 44. Asliye Ticaret Mahkemesi'nin 2011/228 E. ve 2013/365 K. sayılı kararının, Yargıtay tarafından, eksik inceleme yapıldığı ve sunulan delillere uygun düşmeyen gerekçelerle karar verildiği gerekçesiyle bozulmuş olduğu ve ilgili dava dosyasının yeniden incelenmesi için İstanbul 3. Asliye Ticaret Mahkemesi'ne (Kapatılan İstanbul 44. Asliye Ticaret Mahkemesi) gönderildiği bilgisi paylaşılmıştır. 05.01.2015 tarihinde ise söz konusu bozma ilamına istinaden karşı tarafın Yargıtay nezdinde karar düzeltme başvurusunda bulunduğu bilgisi paylaşılmıştır. En son 8 Haziran 2016 tarihinde görülen duruşmada, İstanbul 3. Asliye Ticaret Mahkemesi (Kapatılan İstanbul 44. Asliye Ticaret Mahkemesi) usul ve yasaya uygun olduğu kanısına varılan Yargıtay 23. Hukuk Dairesi'nin 30 Ekim 2014 tarihli bozma ilamına uyulmasına, söz konusu bozma ilamı gereğince, 5 kişilik bilirkişi heyeti tarafından gerekli bilirkişi incelemesi yapılarak rapor alınmasına, bilirkişilerin celse arasında doğrudan atanmalarına ve daha önce Şirket tarafından sunulan teminat mektubunun Şirket'e iade edilmesi yönünde karar vermiş ve bir sonraki dava gününü 27 Ekim 2016 olarak belirlemiştir. Söz konusu 2.290.000 TL değerindeki teminat mektubu ilgili karar neticesinde 1 Temmuz 2016 tarihinde Şirket tarafından iade alınmıştır. 27 Ekim 2016 tarihinde görülen duruşmada; İstanbul 3. Asliye Ticaret Mahkemesi (Kapatılan İstanbul 44. Asliye Ticaret Mahkemesi); bilirkişi heyeti tarafından bahsedilen raporun 3 aylık süre içinde verilmemesini sebep göstererek; bilirkişi raporunun dönüşünün beklenmesine karar vermiş ve bir sonraki duruşma tarihini ise 23 Şubat 2017 olarak tespit etmiştir. İlerleyen süreçte ilgili bilirkişi raporu söz konusu mahkemeye sunulmuş olup; 23 Şubat 2017 tarihinde görülen duruşmada ise, 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.
- Şirketimizin 2018 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 22.03.2018 tarihinde tescil edilmiş ve 28.03.2018 tarih, 9546 sayılı Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi'nde yayınlanmıştır.

- 2001 yılında bağımsız bölüm sahiplerine teslimi gerçekleştirilen İstanbul-İstanbul projesi için Şirketimiz tarafından verilen taahhütname kapsamında, projede yer alan ancak 2-B olması nedeniyle mülkiyetleri site sakinlerine devredilememiş olan toplam 8.991,98 m2 alana sahip 157 Ada, 15 Parselin (eski 969 Parselin) 2.163,09 m2'lik kısmının (imar uygulaması sonrası, 199 Ada, 2 Numaralı Parselin 89,35 m2'lik kısmının, 200 Ada, 2 Numaralı Parselin 1.478,00 m2'lik kısmının) Şirket tarafından, T.C. İstanbul Valiliği Defterdarlık Avrupa Yakası Milli Emlak Dairesi Başkanlığı'ndan 6292 sayılı Kanun gereğince, kanuni indirimler sonrası belirlenmiş olan 5.088.051,78 TL bedel ile (%20'si peşin, geri kalan tutarın ise 5 yılda 10 eşit taksitle ödenerek) satın alma işlemleri 29.11.2018 tarihinde tamamlanmıştır. Şirket tarafından verilen taahhütname gereği söz konusu arsa İstanbul İstanbul site maliklerine devredilecektir. Bu nedenle söz konusu arsa Şirket portföyüne dahil edilmemiştir.
- 2001 yılında bağımsız bölüm sahiplerine teslimi gerçekleştirilen İstanbul-İstanbul projesi için Şirketimiz tarafından verilen taahhütname kapsamında, projede yer alan ancak 2-B olması nedeniyle mülkiyetleri site sakinlerine devredilememiş ve İstanbul-İstanbul Sitesi Yönetimi tarafından 6292 sayılı Kanun gereğince satınalma başvurusu yapılmış; takip eden süreçte muvafakatname ile ilgili Site Yönetimi'nin akdi halefi olarak satın alma hakkı Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ye devredilen İstanbul İli, Eyüpsultan İlçesi, Göktürk Mahallesi, 157 Ada, 15 Parsel numaralı Parselde (eski 969 numaralı Parsel) bulunan 8.991,98 m2 yüzölçümlü taşınmazın 6.828,89 m2'lik kısmının (imar uygulaması sonrası 199 Ada, 2 Numaralı Parselin 282,08 m2'lik kısmı, 200 Ada, 2 Numaralı Parselin 4.666,14 m2'lik kısmı) Şirket tarafından, T.C. İstanbul Valiliği Defterdarlık Avrupa Yakası Milli Emlak Dairesi Başkanlığı tarafından 6292 sayılı Kanun gereğince, kanuni indirimler sonrası belirlenmiş olan 11.950.557,50 TL bedel ile (%20'si peşin, geri kalan tutarın ise 5 yılda 10 eşit taksitle ödenerek) satın alma işlemleri 29.11.2018 tarihinde tamamlanmıştır. Şirket tarafından verilen taahhütname gereği söz konusu arsa İstanbul İstanbul site maliklerine devredilecektir. Bu nedenle söz konusu arsa Şirket portföyüne dahil edilmemiştir.
- 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.

Ortaklık Hisse Senedi Performansına İlişkin Bilgiler

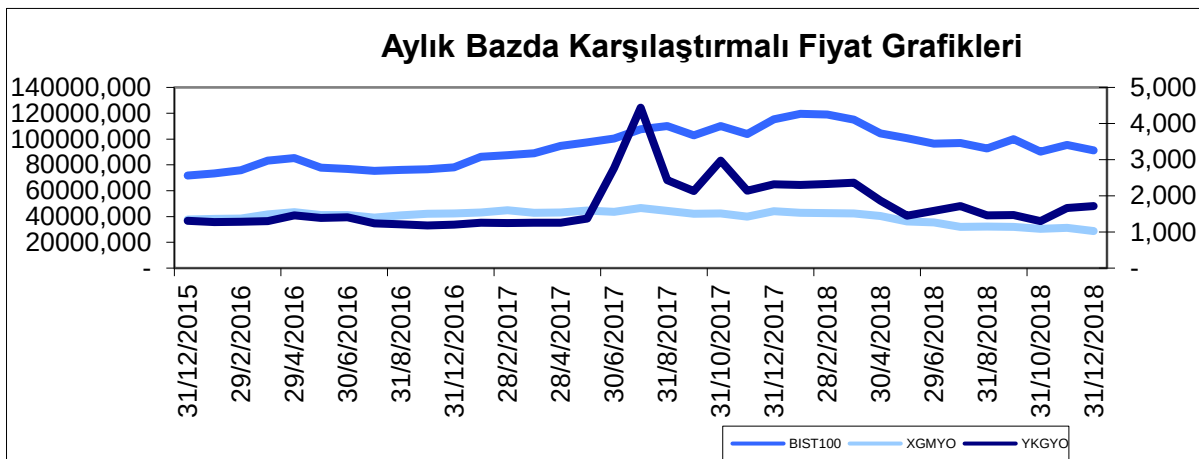
Yapı Kredi Koray GYO'nun hisse performansı BIST100 ve XGMYO (Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Endeksi) endeksleriyle karşılaştırmalı olarak aşağıda yer alan grafikte gösterilmektedir. SPK'nın 30 Ekim 2014 tarihli ve 31/1080 sayılı kararı gereği Borsa İstanbul Pay Piyasası pazarlarında işlem gören payların belirlenen kriterlere göre A, B, C, D grubu şeklinde sınıflandırılmasına ilişkin kararının yayınlandığı 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 oluşturulacak gruplara ilişkin listeler BIST ve KAP internet sayfalarında sürekli olarak yer almaktadır. Bu kapsamda Şirketimiz; Ocak-Haziran 2018 ve Temmuz- Aralık 2018 dönemleri için A Grubu'nda yer alırken; Ocak-Haziran 2019 dönemi için ise B Grubu'nda yer alacaktır. Şirketimiz payları, sürekli müzayede sistemine göre işlem görmekte, kredili işlem ve açığa satışa konu olabilmektedir. 31 Aralık 2018 itibarıyla BIST Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Endeksi (XGMYO) 28.723,93 BIST 100 Endeksi ise 91.270,78 seviyesindedir.

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

YKGYO (BIST-100)-TL	31.12.2018	31.12.2017
Dönem Sonu Hisse Senedi Fiyatı	1,72	2,32
Gün İçi Ağırlıklı Ortalama Fiyatı	1,73	2,34

Yapı Kredi Koray GYO A.Ş. hissesine (YKGYO) ait 2018 yılına ait her çeyrek dönem içinde gerçekleşen en yüksek ve en düşük fiyat bilgisi:

YKGYO (BIST-100)-TL	En Yüksek	En Düşük
1Ç18	2,58	2,16
2Ç18	2,47	1,36
3Ç18	1,85	1,30
4Ç18	2,36	1,29



**1 Ocak – 31Aralık 2018 tarihli hesap dönemine ait
konsolide finansal tablolar**

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 ARALIK 2018 TARİHİ İTİBARIYLA
KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU (BİLANÇO)**

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

		Bağımsız denetimden geçmiş	Bağımsız denetimden geçmiş
	Dipnot Referansları	Cari dönem 31 Aralık 2018	Önceki dönem 31 Aralık 2017
VARLIKLAR			
Dönen varlıklar		21.307.993	29.966.797
Nakit ve nakit benzerleri	4	7.947.707	10.583.731
Ticari alacaklar			
- İlişkili taraflardan ticari alacaklar	7, 28	497.525	337.349
- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	7	5.824.948	4.366.654
Diğer alacaklar			
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	8	240.864	155.480
Stoklar	9	2.956.643	7.699.762
Finansal yatırımlar	5	966.086	3.009.121
Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar	20	607.416	272.544
Peşin ödenmiş giderler	15	600.398	1.343.884
Diğer dönen varlıklar	13	1.666.406	2.198.272
Duran varlıklar		71.988.781	59.544.736
Ticari alacaklar			
- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	7	819.139	-
Diğer alacaklar			
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	8	373.407	313.703
Stoklar	9	974.850	-
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	10	68.190.090	57.665.385
Maddi duran varlıklar	11	1.415.381	1.442.852
Maddi olmayan duran varlıklar	12	23.570	23.888
Peşin ödenmiş giderler	15	23.258	23.258
Ertelenmiş vergi varlığı	20	169.086	75.650
Toplam varlıklar		93.296.774	89.511.533

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 ARALIK 2018 TARİHİ İTİBARIYLA
KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU (BİLANÇO)**

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

	Dipnot Referansları	Bağımsız denetimden geçmiş Cari dönem 31 Aralık 2018	Bağımsız denetimden geçmiş Önceki dönem 31 Aralık 2017
KAYNAKLAR			
Kısa vadeli yükümlülükler		6.855.117	10.805.648
Kısa vadeli borçlanmalar	6	-	-
Ticari borçlar			
- İlişkili taraflara borçlar	7, 28	494.650	506.908
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	7	2.240.019	2.620.143
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	16	949.424	936.545
Diğer borçlar			
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	8	287.795	295.872
Ertelenmiş gelirler	18	260.075	1.147.075
Kısa vadeli karşılıklar			
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar		-	79.465
- Diğer kısa vadeli karşılıklar	19	2.623.154	5.219.640
Uzun vadeli yükümlülükler		8.378.860	8.645.885
Diğer borçlar			
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	8	360.613	291.217
Uzun vadeli karşılıklar			
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar	17	1.682.556	974.774
- Diğer uzun vadeli karşılıklar	19	6.335.691	7.379.894
Özkaynaklar		78.062.797	70.060.000
Ana ortaklığa ait özkaynaklar		77.084.385	69.026.126
Ödenmiş sermaye	21	40.000.000	40.000.000
Sermaye düzeltmesi farkları	21	91.449.175	91.449.175
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler			
<i>Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazaçları</i>		<i>(742.737)</i>	<i>(336.079)</i>
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	21	5.228.249	5.228.249
Geçmiş yıllar zararları		(67.315.219)	(69.017.245)
Net dönem karı / (zararı)		8.464.917	1.702.026
Kontrol gücü olmayan paylar		978.412	1.033.874
Toplam kaynaklar		93.296.774	89.511.533

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.**31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AIT
KONSOLİDE KAR VEYA ZARAR VE DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU**

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

		Bağımsız denetimden geçmiş Cari dönem 1 Ocak - 31 Aralık 2018	Bağımsız denetimden geçmiş Önceki dönem 1 Ocak - 31 Aralık 2017
	Dipnot Referansları		
Kar veya zarar kısmı			
Hasılat	22	45.077.766	52.175.416
Satışların maliyeti (-)	22	(35.527.738)	(42.447.899)
Brüt kar		9.550.028	9.727.517
Genel yönetim giderleri (-)	23	(8.365.917)	(7.526.894)
Pazarlama giderleri (-)	23	(1.300.895)	(1.999.114)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	24	10.967.037	3.828.653
Esas faaliyetlerden diğer giderler (-)	24	(3.640.704)	(2.264.512)
Esas faaliyet karı / (zararı)		7.209.549	1.765.650
Yatırım faaliyetlerinden gelirler	25	479.997	159.993
Finansman geliri (gideri) öncesi faaliyet karı / (zararı)		7.689.546	1.925.643
Finansman gelirleri	26	1.715.928	2.102.409
Finansman giderleri (-)	26	(40.770)	(1.362.903)
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi karı / (zararı)		9.364.704	2.665.149
Sürdürülen faaliyetler vergi gideri		(336.769)	(384.971)
Dönem vergi gideri	20	(268.390)	(383.282)
Ertelenmiş vergi gideri	20	(68.379)	(1.689)
Sürdürülen faaliyetler dönem karı / (zararı)		9.027.935	2.280.178
Dönem karı / (zararı)		9.027.935	2.280.178
Dönem karının / (zararının) dağılımı			
Kontrol gücü olmayan paylar		563.018	578.152
Ana ortaklık payları		8.464.917	1.702.026
Pay başına kar / (zarar)			
Sürdürülen faaliyetlerden pay başına kar / (zarar)	27	0,2116	0,0426
Diğer kapsamlı gelir / (gider)			
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar	21	(723.816)	(126.513)
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları / (kayıpları)	17	(885.631)	(151.872)
Ertelenmiş vergi (gideri) geliri		161.815	25.359
Toplam kapsamlı kar / (zarar)		8.304.119	2.153.665
Toplam kapsamlı gelirin / (giderin) dağılımı			
Kontrol gücü olmayan paylar		245.860	528.449
Ana ortaklık payları		8.058.259	1.625.216

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU

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

	Sermaye	Sermaye enflasyon düzeltmesi	Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazanç/ (kayıpları)	Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	Birikmiş karlar/(zararlar)		Ana ortaklığa ait öz kaynaklar	Kontrol gücü olmayan paylar	Toplam Öz kaynaklar
					Geçmiş yıllar zararları	Net dönem karı/(zararı)			
1 Ocak 2018	40.000.000	91.449.175	(336.079)	5.228.249	(69.017.245)	1.702.026	69.026.126	1.033.874	70.060.000
Transferler	-	-	-	-	1.702.026	(1.702.026)	-	-	-
Kar payları	-	-	-	-	-	-	-	(301.322)	(301.322)
<i>Diğer kapsamlı gelir (gider)</i>	-	-	<i>(406.658)</i>	-	-	-	<i>(406.658)</i>	<i>(317.158)</i>	<i>(723.816)</i>
<i>Net dönem karı (zararı)</i>	-	-	-	-	-	8.464.917	8.464.917	563.018	9.027.935
Toplam kapsamlı gelir (gider)	-	-	(406.658)	-	-	8.464.917	8.058.259	245.860	8.304.119
31 Aralık 2018	40.000.000	91.449.175	(742.737)	5.228.249	(67.315.219)	8.464.917	77.084.385	978.412	78.062.797
1 Ocak 2017	40.000.000	91.449.175	(259.269)	5.228.249	(60.285.056)	(8.732.189)	67.400.910	811.803	68.212.713
Transferler	-	-	-	-	(8.732.189)	8.732.189	-	-	-
Kar payları	-	-	-	-	-	-	-	(306.378)	(306.378)
<i>Diğer kapsamlı gelir (gider)</i>	-	-	<i>(76.810)</i>	-	-	-	<i>(76.810)</i>	<i>(49.703)</i>	<i>(126.513)</i>
<i>Net dönem karı (zararı)</i>	-	-	-	-	-	1.702.026	1.702.026	578.152	2.280.178
Toplam kapsamlı gelir (gider)	-	-	(76.810)	-	-	1.702.026	1.625.216	528.449	2.153.665
31 Aralık 2017	40.000.000	91.449.175	(336.079)	5.228.249	(69.017.245)	1.702.026	69.026.126	1.033.874	70.060.000

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

31 ARALIK 2018 TARİHİNDE SONA EREN HESAP DÖNEMİNE AİT KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOSU

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

		Bağımsız denetimden geçmiş Cari dönem 1 Ocak- 31 Aralık 2018	Bağımsız denetimden geçmiş Önceki dönem 1 Ocak- 31 Aralık 2017
	Dipnot referansları		
A. İşletme faaliyetlerinden nakit akışları		(3.959.468)	27.022.766
Dönem karı (zararı)		9.027.935	2.280.178
Dönem net karı/(zararı) mutabakatı ile ilgili düzeltmeler		(9.849.511)	(2.758.840)
Amortisman ve itfa gideri ile ilgili düzeltmeler	11, 12	111.158	117.949
Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler		1.325.124	241.035
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar (iç ilgili düzeltmeler)		195.002	322.831
Sektörel gereksinimler çerçevesinde ayrılan karşılıklar ile ilgili düzeltmeler		1.130.122	(81.796)
Faiz (gelirleri) ve giderleri ile ilgili düzeltmeler	26	(1.708.135)	(891.619)
Yatırım Amaçlı Gayrimenkullerin Gerçeğe Uygun Değer Kayıpları (Kazançları) ile İlgili Düzeltmeler	10, 24	(10.524.705)	(2.611.176)
Vergi (geliri) gideri ile ilgili düzeltmeleri			
Düzeltilenler	20	336.769	384.971
Kar/ (zarar) mutabakatı ile ilgili diğer düzeltmeler	24	610.278	-
İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler		2.688.497	27.992.153
Finansal yatırımlardaki azalış		2.043.035	14.976.184
Ticari alacaklardaki azalış (artış) ile ilgili düzeltmeler		(3.047.887)	1.046.606
Faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki azalış (artış)		552.119	1.732.440
Stoklardaki azalışlar (artışlar) ile ilgili düzeltmeler		4.346.414	11.171.999
Ticari borçlardaki artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler		(392.382)	(491.441)
Faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış (azalış)		74.198	(360.377)
Ertelenmiş gelirlerdeki artış (azalış)		(887.000)	(83.258)
Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları		1.866.921	27.513.491
Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıkların yapılan ödemeleri		(452.316)	(152.141)
Vergi iadeleri (ödemeleri)	20	(603.262)	(338.584)
Diğer nakit girişleri (çıkışları)	14	(4.770.811)	-
B. Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları		(83.369)	(54.826)
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların satışından kaynaklanan nakit girişleri	11, 12	-	49.565
Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları	11, 12	(83.369)	(104.391)
C. Finansman faaliyetlerinden nakit akışları		1.356.960	(17.637.607)
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri		-	669.886
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları		-	(18.699.742)
Ödenen temettüleri		(301.322)	(306.378)
Ödenen faiz		-	(367.633)
Alınan faiz		1.658.282	1.066.260
Nakit ve nakit benzerlerindeki net artış/(azalış)		(2.685.877)	9.330.333
Dönem başı nakit ve nakit benzerleri	4	10.539.204	1.208.871
Dönem sonu nakit ve nakit benzerleri	4	7.853.327	10.539.204

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