

SERİ : II, 14.1 NO.LU TEBLİĞE GÖRE HAZIRLANMIŞ

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

01.01.2021 - 31.03.2021

**YÖNETİM KURULU
FAALİYET RAPORU**

1	Şirketin Faaliyet Konusu ve Bilgileri	1
2	Şirket Sermayesi ve Ortaklık Yapısı	1
3	Şirket Yönetim Kurulu Üyeleri	2
4	Yönetim Kurulu Komiteleri	2
5	Şirket İştiraklerimiz ve Bağlı Ortaklıklarımız	3
6	Şirketin Sektörel ve Yatırım Politikaları ile Sektördeki Yeri	4
7	Mali Tablolar ile ilgili Özet Bilgiler ve Temel Rasyolar	4
8	Kar Dağıtım Politikası	5
9	Üst Yönetim ve İdari Faaliyetler	6
10	GYO Mevzuat Değişiklikleri	6
11	Genel Kurul Bilgileri	7
12	Risk Yönetimi ve İç Kontrol Mekanizması	8
13	Ekspertiz Rapor Özetleri	10
14	Portföyde Yer Alan Varlıklara İlişkin Bilgiler	12
15	Portföy Sınırlamaları	14
16	Ortaklık Tarafından Belirtilmesi Gerekli Görülen Diğer Hususlar	15
17	Ortaklık Hisse Senedi Performansına İlişkin Bilgiler	17

Raporun dönemi : 01.01.2021- 31.03.2021

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 Sermayesi ve Ortaklık Yapısı

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

Dönem içerisinde bedelli veya bedelsiz sermaye artırımını yapılmamıştır.

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından verilen kayıtlı sermaye tavanı izni 2021-2025 yılları (5 yıl) için geçerlidir. Şirketimizin kayıtlı sermaye tavanının geçerlilik süresinin 2025 yılına uzatılmasına ilişkin Esas Sözleşme değişikliği tasarısı 9 Mart 2021 tarihinde yapılan Genel Kurul toplantısında pay sahipleri tarafından onaylanmıştır.

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

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

Şirket ortaklarından Koray Gayrimenkul ve Yatırım A.Ş. ile Yapı ve Kredi Bankası A.Ş. ve Şirket'in diğer A Grubu pay sahipleri (Selim Koray, Murat Koray, Semra Turgut, Süleyman Yerçil, Mustafa Ayhan Gönül, Gülümser Erdoğan, Mustafa Sinan Gönül, Nurşin Gönül, Burçin Bahadır Erdoğan, Burcu Erdoğan Gönül) arasında yapılması öngörülen ve Rekabet Kurumu ve Sermaye Piyasası Kurulu'nun onayına tabi pay devirlerine ilişkin bilgiler 24 Şubat 2021, 25 Şubat 2021 ve 26 Şubat 2021 tarihlerinde Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda (KAP'ta) kamuya açıklanmıştır. 31 Mart 2021 tarihi itibarıyla söz konusu pay devri gerçekleşmemiş olduğundan, raporlama tarihi itibarıyla pay oranlarında değişiklik olmamıştır.

İlgili yetkili kurumların izinleri raporlama tarihi sonrası alınmış olup, genel kurul toplantısında ilgili onayların alınması halinde gerçekleşecek pay devri sonrası Yapı ve Kredi Bankası A.Ş. ve sözkonusu diğer A Grubu pay sahiplerinin paylarının Koray Gayrimenkul ve Yatırım A.Ş.'ne devri ile Koray Gayrimenkul ve Yatırım A.Ş.'nin Şirket'in ortaklık yapısında; A grubu toplam pay tutarı 20.399.999,98 TL'ye, B grubu toplam pay tutarı ise 1.775.872,00 TL'ye çıkacaktır. Pay devri sonrası Koray Gayrimenkul ve Yatırım A.Ş.'nin A grubu pay oranı %51'e, B grubu pay oranı ise %4,44'e ulaşacaktır.

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

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

- (*) Raporlama tarihi itibarıyla, Halka Açık paylarda, Yapı ve Kredi Bankası A.Ş.'nin %4,44 oranında sahip olduğu B tipi hisseleri de yer almaktadır. Bu yüzden Yapı ve Kredi Bankası A.Ş.'nin Şirket sermayesindeki payı toplamı %30,45 seviyesindedir. Raporlama tarihi sonrası gerçekleşmesi öngörülen pay devri sonrası, Yapı ve Kredi Bankası A.Ş.'nin Şirket sermayesindeki %4,44 oranında sahip olduğua B grubu payları Koray Gayrimenkul ve Yatırım A.Ş.'ye devir olacaktır.
- (**) Raporlama tarihi sonrası gerçekleşmesi öngörülen pay devri sonrası Koray Gayrimenkul ve Yatırım A.Ş'nin A grubu toplam pay oranı %51'e ulaşacaktır. İlâveten, Koray Gayrimenkul ve Yatırım A.Ş'nin, Yapı ve Kredi Bankası A.Ş.'den devir alacağı %4,44 oranındaki B grubu payları ile Şirket sermayesindeki ortaklık oranı %55,4'e yükselecektir.

Şirket Yönetim Kurulu Üyeleri

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

Yönetim Kurulu Üyeleri 9 Mart 2021 tarihli Olağan Genel Kurul toplantısında 2021 yılı hesaplarını incelemek amacı ile toplanacak Olağan Genel Kurul Toplantısı'na kadar seçilmişlerdir. Ancak 16 Nisan 2021 tarihinde kamuyla paylaşılan ve 17 Mayıs 2021 tarihinde yapılacağı duyurulan Olağanüstü Genel Kurul çağrısı uyarınca öngörülen pay devri ile bağlantılı olarak Şirket Yönetim Kurulu Üyeleri yeniden belirlenecek olup, Olağanüstü Genel Kurul duyurularında paylaşılan bilgilendirme dokümanında aday üyelerin özgeçmişleri de sunulmuştur.

Yönetim Kurulu Komiteleri

Şirket'in 8 Nisan 2021 tarihli Yönetim Kurulu toplantısında, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Kurumsal Yönetim Tebliği'nde yer alan hükümler çerçevesinde komite yapısının aşağıdaki şekilde oluşturulmasına karar verilmiştir.

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

Komitelerin çalışma esasları Şirket'imizin internet sitesinde "Yatırımcı İlişkileri" kısmında yer almaktadır.

Denetim Komitesi

Komitede iki üye bulunmakta olup, yapılanması iki Bağımsız Yönetim Kurulu üyesi şeklindedir. Denetim Komitesi, 2021 yılının ilk üç aylık döneminde gerekli çoğunluk ve karar yeterlilik sayısı sağlanarak 4 kez toplanmıştır.

Kurumsal Yönetim Komitesi

Yatırımcı İlişkileri Bölümü sorumluları Mali ve İdari İşler Genel Müdür Yardımcısı'na bağlı olarak görevlerini yerine getirmekte olup, ilgili Genel Müdür Yardımcısı Bölüm Yöneticisi sıfatıyla SPK tebliği gereği komite üyesi olarak görev almaktadır. Yönetim Kurulu yapılanması gereği ayrı bir Aday Gösterme Komitesi ve Ücret Komitesi oluşturamadığından bu komitelerin görevleri Kurumsal Yönetim Komitesi tarafından yerine getirilmektedir. 2021 yılının ilk üç aylık döneminde Kurumsal Yönetim Komitesi, gerekli çoğunluk ve karar yeterlilik sayısı sağlanarak 2 kez toplanmıştır.

Risk Yönetim Komitesi

Risk Yönetim Komitesi, 2021 yılının ilk üç aylık döneminde gerekli çoğunluk ve karar yeterlilik sayısı sağlanarak 1 kez toplanmıştır.

Şirket İştiraklerimiz ve Bağlı Ortaklıklarımız

31.03.2021 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

Şirketin Faaliyette Bulunduğu Sektör

Türkiye’de Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları (“GYO”) ilk olarak 1995 yılında kurulmuştur. Yaklaşık 26 yıllık bu geçmişinde GYO sektörü sürekli gelişim göstermiş ve devletin verdiği vergisel teşvikler ile sektöre kayda değer miktarda kurumsal sermaye girişinin olması sağlanmıştır. Gayrimenkul sektörüne olan talebin artması ve GYO’ların küçük yatırımcılara, düşük meblağlar karşılığında gayrimenkul yatırımı yapabilmesini olanak vermesi yeni GYO’ların da sektöre girmesinde etkili olmaktadır.

Şirketin Sektörel ve Yatırım Politikaları ile Sektördeki Yeri

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

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

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

2019 yılı içerisinde Ankara-Çankaya projesinde yer alan F Ticari Blok ve Bomonti Apartman projesinde yer alan 9 adet bağımsız ünitenin tamamının satışları gerçekleştirilmiştir. 2020 yılı içinde Levent Loft 2 Bahçe projesinden 1 adet dairenin satışı yapılmıştır. 2021 yılının ilk üç aylık döneminde Ankara-Çankaya projesinde yer alan son konutun da satışı sonucu raporlama tarihi itibarıyla Şirket’in portföyünde söz konusu projeye ait bir konut stoğu bulunmamaktadır.

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

Mali Tablolar ile ilgili Özet Bilgiler

Finansal tablolar Sermaye Piyasası Kurulu’nun (“SPK”) 13 Haziran 2013 tarih ve 28676 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Seri II, 14.1 no’lu “Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği” (“Tebliğ”) ve 28 Mayıs 2013 tarih ve 28660 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan “Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği” hükümlerine uygun olarak hazırlanmaktadır. Şirketimiz konsolide ve konsolide olmayan finansal tabloları ve tamamlayıcı dipnotları, Şirketimiz internet sitesi 'www.yapikredikoray.com/MaliTablolarveDipnotlar.aspx' adresinde bulunmaktadır.

Satışlar

Konsolide net ciro 16.315.983 TL olarak gerçekleşmiştir. Toplam ciro içinde yurtdışı payı yoktur.

Şirket Portföy Değeri

Şirketimizin 31.03.2021 tarihi itibarıyla varlıklarına ilişkin ayrıntılı bilgiler mali tablolar dipnotlarında verilmiştir.

Şirketimizin aktif büyüklüğü (solo finansallarına göre) 31.03.2021 tarihi itibarıyla 88,9 milyon TL olarak gerçekleşmiştir.

Şirketimizin konsolide toplam aktif büyüklüğü ise aynı tarihte 98,8 milyon TL'dir.

Pay başına toplam aktif değeri: 31.03.2021 tarihinde pay başına solo toplam aktif değeri 2,22 TL olmuştur.

Temel Rasyolar

31 Mart 2021 itibarıyla geçmiş dönem sonu karşılaştırmalı konsolide temel baz rasyolar aşağıdaki gibidir:

	31 Mart 2021	31 Aralık 2020
Brüt kar marjı	%20	%21
(Solo)-Gayrimenkuller Toplamı/Toplam Varlıklar	%67	%71
Net Finansal Borç/Özkaynaklar	%0	%0
Toplam Finansal Borç/Toplam Varlıklar	%0	%0

Şirket Portföyü

Şirketimizin portföy büyüklüğü (solo finansallarına göre) 31.03.2021 tarihi itibarıyla 83,7 milyon TL olarak gerçekleşmiştir.

Şirket toplam aktiflerinin %67'si gayrimenkul sektöründeki yatırımlarından oluşmaktadır. Diğer oran analizleri finansallarımızda Portföy sınırlamalarına uyumun kontrolü başlıklı ek dipnotta yer almaktadır. Şirket aktifinde stok olarak sınıflanan 1.437.434 TL tutarındaki Göktürk 200 Ada 1 Parsel (eski 157 Ada 12 parsel) ile Şirket portföyündeki arsa/arazilerin Şirket aktiflerine oranı % 1,6'ya ulaşmıştır.

Kar Dağıtım Politikası

Şirketimiz Türk Ticaret Kanunu hükümleri, Sermaye Piyasası Düzenlemeleri, Vergi Düzenlemeleri ve diğer ilgili düzenlemeler ile Esas Sözleşmemizin kar dağıtımı ile ilgili maddesi çerçevesinde kar dağıtımı 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.

2020 Yılı Kar Dağıtımı

Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. yönetimi tarafından Türkiye Finansal Raporlama Standartları (TFRS) esas alınarak hazırlanan ve PwC Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş. tarafından denetlenen, 1 Ocak – 31 Aralık 2020 hesap dönemine ilişkin konsolide finansal tablolarına göre, 1.540.396,00 TL Ana ortaklığa ait net dönem karı elde edilmiş; Vergi Usul Kanunu (VUK) hükümlerine uygun olarak tutulan kayıtlara göre ise, 207.677,68 TL cari yıl karı gerçekleşmiştir. Yönetim Kurulumuzun 08.02.2020 tarihli toplantısında, Sermaye Piyasası mevzuatı ile Şirketimiz Esas Sözleşmesi'ne ve 26.03.2014 tarihli Genel Kurul'da ortaklar tarafından onaylanan Şirketimiz Kar Dağıtım Politikası'na uygun

olarak 2020 yılında VUK hükümlerine uygun olarak tutulan kayıtlara göre gerçekleşen 207.677,68 TL tutarındaki karın geçmiş yıllar zararlarına mahsup edilmesi ve geçmiş yıllar zararları dolayısıyla kar payı dağıtımı yapılmaması, TFRS esas alınarak hazırlanan 1 Ocak 2020 - 31 Aralık 2020 hesap dönemine ilişkin konsolide finansal tablolarına göre 1.540.396,00 TL olarak gerçekleşen Ana ortaklığa ait konsolide net dönem karının ise ilgili finansal tablolarda yer alan geçmiş yıllar zararlarına mahsup edilmesi teklifinin Genel Kurul'a sunulmasına karar verilmiştir. 9 Mart 2021 tarihli Olağan Genel Kurul Toplantısında söz konusu teklif kabul edilmiştir.

Kar Dağıtım Tablosu

Şirketimizin Kar Dağıtım Tabloları "www.yapikredikoray.com" adresinde yer alan internet sayfamızdaki "Yatırımcı İlişkileri" bölümünde "Kurumsal Yönetim" kısmında yer alan "Politikalar ve Etik Kurallar" alt başlığında "Kar Dağıtım Politikası" ismi altında verilmektedir.

Üst Yönetim ve İdari Faaliyetler

Şirketimiz üst düzey yönetim kadrosu ve görevleri aşağıda gösterildiği gibidir:

A.Okay Karaata Genel Müdür

A.Okay Karaata 16 Temmuz 2015 tarihinde Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ye Genel Müdür olarak atanmıştır.

Zafer Barış Dikmen Genel Müdür Yardımcısı-Mali ve İdari İşler

Zafer Barış Dikmen 15 Mart 2019 tarihi itibarıyla Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ye Mali ve İdari İşler'den sorumlu Genel Müdür Yardımcısı (CFO) olarak atanmıştır.

Şirketimizin organizasyon yapısında Mali ve İdari İşler, İmar ve Mevzuat, İç Kontrol ve Proje Yönetimi Bölümleri bulunmaktadır. İmar Mevzuat Bölümü direkt olarak Genel Müdür'e bağlı olarak çalışmaktadır. Proje Yönetim Bölümü ise İnşaat Koordinasyon, Tasarım Koordinasyon ve İş Geliştirme bölümlerinden oluşmakta olup, Genel Müdür'e bağlı olarak çalışmaktadır. Mali ve İdari İşler yönetimi ise Muhasebe, Yatırımcı İlişkileri, Finansal Raporlama ve Portföy Yönetimi bölümlerinden oluşmaktadır. Muhasebe Müdürü ve Yatırımcı İlişkileri, Finansal Raporlama ve Portföy Yönetimi Müdürü direkt olarak Mali ve İdari İşlerden Sorumlu Genel Müdür Yardımcısı'na bağlı çalışırken, İç Kontrol Bölümü doğrudan Yönetim Kurulu'na bağlı olarak görev yapmaktadır.

Personelimizle ilgili diğer idari hususlar:

Bağlı Ortaklığımız ile beraber Şirketimizin 31.03.2021 tarihli konsolide bazda çalışan sayısı ortalama 245 kişi ve aynı tarihli solo bazda çalışan sayısı ise 8 kişidir. 31.03.2021 tarihi itibarıyla kıdem tazminatı yükümlülüğü konsolide ve konsolide olmayan raporlar bazında sırasıyla 1.505.132 TL ve 478.222 TL olarak gerçekleşirken, aynı tarih itibarıyla konsolide ve konsolide olmayan raporlarda izin karşılığı yükümlülüğü sırasıyla 583.731 TL ve 426.528 TL olarak yer almaktadır.

Şirket üst düzey yönetim kadrosunu, yönetim kurulu üyeleri, genel müdür ve genel müdür yardımcılarını olarak belirlemiştir. Üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar tutarı, maaş, primler, SGK işveren primi, işsizlik işveren primi, sigortalar ile yönetim kurulu üyelerine ödenen huzur hakkını içermektedir.

31 Mart 2021 tarihi itibarıyla Şirket'in Yönetim Kurulu üyelerine, genel müdür ve yardımcılarına sağlanan faydalar 552.288 TL'dir (31 Mart 2020: 471.741 TL). 31 Mart 2021 tarihi itibarıyla Grup'un Yönetim Kurulu üyelerine, genel müdür ve yardımcılarına sağlanan faydalar 874.788 TL'dir (31 Mart 2020: 752.991 TL).

Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Mevzuatındaki Değişiklikler:

9 Ekim 2020 tarih ve 31269 sayılı Resmi Gazete’de Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği (III-48.1)’nde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ (III-48.1.e) yayımlanmıştır. Yönetim Kurulu tarafından, söz konusu Tebliğ’de yapılan değişiklik nedeniyle, Şirket Esas Sözleşmesi’nin “Portföyün İdaresi” başlıklı 9. Maddesinin değiştirilmesine, “Özellik Arz Eden Kararlar” başlıklı 16. Maddesinin ise kaldırılmasına yönelik karar alınmış olup, ilgili değişiklikler için Sermaye Piyasası Kurulu ve Ticaret Bakanlığı nezdinde gerekli izinlerin alınmasını takiben bahsedilen maddelere ait yeni metinler, 9 Mart 2021 tarihinde yapılan Olağan Genel Kurul Toplantısında pay sahiplerinin onayına sunulmuştur. İlgili değişiklikleri içeren tadil metinleri 30.03.2021 tarihinde tescil edilmiş ve aynı tarihte Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi’nde yayınlanmıştır. Son değişiklikleri içeren yürürlükteki Şirket Esas Sözleşmesi aynı tarihte Kamuyu Aydınlatma Platformu ve Şirket internet sitesinde kamuoyunun bilgilerine sunulmuştur.

Genel Kurul Bilgileri

Genel Kurul toplantı ilanı, gerekli hukuki mevzuat çerçevesinde mümkün olan en fazla sayıda pay sahibine ulaşmayı sağlayacak şekilde, Kamuyu Aydınlatma Platformu, 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.

2020 Yılına Ait Olağan Genel Kurul Toplantısı

2020 faaliyet yılı Şirket Olağan Genel Kurul’u 9 Mart 2021 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.

17 Mayıs 2021 tarihinde yapılacak Olağanüstü Genel Kurul Toplantısı

Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Olağanüstü Genel Kurulu aşağıda yer alan gündemi görüşüp karara bağlamak üzere, 17 Mayıs 2021 Pazartesi günü, saat 15:00’da, Büyükdere Caddesi Yapı Kredi Plaza, D Blok, Konferans Salonu, Levent, Beşiktaş/İstanbul, Türkiye adresinde yapılacaktır.

1. Açılış ve Toplantı Başkanı’nın seçilmesi,
2. Yönetim Kurulu üyelerinin Şirket’in 17 Mayıs 2021 tarihli Olağanüstü Genel Kurul toplantısına kadar faaliyetlerinden dolayı, ayrı ayrı ibra edilmesi,
3. Şirket ortaklık yapısını değiştirecek 24 Şubat 2021, 25 Şubat 2021 ve 26 Şubat 2021 tarihli Özel Durum açıklamalarında belirtilen pay devirleri ile ilgili olarak Sermaye Piyasası Kurulu ve Rekabet Kurumu’ndan gerekli izinlerin alınmış olması ve esas sözleşme değişikliği için Sermaye Piyasası Kurulu ile Ticaret Bakanlığı’ndan gerekli onayların alınmış olması şartıyla; Yönetim Kurulu’nun Şirket Esas Sözleşmesi’nin “Şirketin Unvanı” başlıklı 2. maddesi, “Şirketin Merkez ve Şubeleri” başlıklı 4’üncü maddesi ve “Yönetim Kurulu, Üyelerin Seçimi ve Yönetim Kurulu Kararları” başlıklı 15. Maddesinin değiştirilmesi hakkındaki önerisinin kabulü, değiştirilerek kabulü veya reddedilmesi,

4. Gündemin 3. Maddesinin Genel Kurul tarafından kabul edilmesi durumunda, tadil edilmiş haline göre, Şirketin değişen Esas Sözleşmesi hükümleri doğrultusunda, Yönetim Kurulu üyeliklerine yeniden seçim yapılması ve görev sürelerinin belirlenmesi, Bağımsız Yönetim Kurulu üyelerinin seçimi,
5. Yeni seçilen Yönetim Kurulu üyelerinin 2021 yılının kalan kısmı için geçerli olacak brüt ücretlerinin belirlenmesi,
6. 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.
7. Dilek ve görüşler.

Risk Yönetimi ve İç Kontrol Mekanizması

Risk Yönetim Komitesi

Şirketimizin 27 Temmuz 2012 tarihli Yönetim Kurulu toplantısında, 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nda ve Sermaye Piyasası Kurulu Kurumsal Yönetim İlkeleri'nde yer alan hükümler göz önünde bulundurularak, riskin 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 Kuruluna tavsiye ve önerilerde bulunmak olup, kendisine verilen görevin gerektirdiği sıklıkta ve yılda en az altı kez olacak şekilde toplanır. Komite ile ilgili çalışma esasları ve komitenin görevleri Şirket internet sitesinde kamuya paylaşılmaktadır. Komite görev alanına giren konularda Yönetim Kurulu'na yazılı veya sözlü olarak değerlendirmelerini ve tavsiyelerini bildirir.

Risk Yönetim Komitesi Çalışmaları

Risk Yönetim Komitesi, 2021 yılının ilk üç ayı içinde 1 defa toplanarak ilgili rapor ve değerlendirmelerini Yönetim Kurulu'nun bilgisine sunmuştur. Şirketimiz Genel Kurulu'nun 9 Mart 2021 tarihinde yaptığı toplantıda Yönetim Kurulu yeniden oluşturulmuş olduğundan, Şirketimiz Yönetim Kurulu'nun 8 Nisan 2021 tarihli kararı ile, Risk Yönetim Komitesi Başkanlığı'na bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi Sn. Özgür Mungan'ın ve üyeliğine bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi Sn. M. Sait Tosyalı'nın atanmasına karar verilmiştir.

İç Kontrol

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

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

- Üst Yönetimi, önemli bulgular hakkında zamanında bilgilendirmek, denetim ve kontrol faaliyetleri süresince ortaya çıkan önemli olayları ve gerekli durumlarda Yönetim Kurulu'na raporlama yapmak,
- Faaliyet sonuçlarını değerlendirerek çeşitli kontrol sistemlerinin geliştirilmesini planlamak. Riskleri belirlemek, değerlendirmek ve yönetim seviyelerine raporlamak amacıyla çeşitli faaliyet ve işlemler

üzerinde sürekli kontroller yaparak Şirketin genelindeki İç Kontrol Sistemi'nin etkinliğini önceden belirlenen kontrol noktaları bakımından değerlendirmek,

- Şirketin karşılaştığı temel riskleri (operasyonel ve piyasa riskleri) izlemek; kontrol edilen birimlerden gerekli açıklamaları talep etmek ve suiistimallerden ve hatalardan kaynaklanan zarar ve riskleri azaltmak amacıyla ilgili birimlere önerilerde bulunmak,
- Şirket faaliyetlerinin, mevzuata, iç yönetmeliklere, yönetim stratejilerine ve politikalarına uygun olarak yapılıp yapılmadığını kontrol etmek; Şirketin iç yönetmeliklerinin ve uygulamalarının geliştirilmesi hakkında görüş bildirmek,
- Kendi görev tanımı ve sorumlulukları doğrultusunda, iç kontrol fonksiyonunun etkinliği ve yeterliliğine yönelik kontrol çalışmaları yapmak,
- Yönetim Kurulu ve Üst Yönetim'in genel ve özel yetkilendirmesine dayanarak yükümlülüklerin yerine getirilmesini ve işlemlerin yapılışını kontrol etmek,
- Görevlerin fonksiyonel 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 incelemektir.

Şirketin İç Kontrol Bölümü, 2021 yılının ilk üç ayı içinde çalışmasını sürdürmüş olup, Şirket açısından kanun ve yönetmelikler ile prosedürlerine aykırılık teşkil edecek herhangi bir bulgu raporlanmamıştır. İç Kontrol bölümü bağımsızlığını koruyacak şekilde çalışması için gerekli çalışma şartları Şirket tarafından sağlanmaktadır. 2021 yılının ilk üç ayı içinde özel denetim veya kamu denetimi gerektirecek bir olay olmamıştır.

21 Şubat 2020 tarihli Yönetim Kurulu Kararı ile, Sermaye Piyasası Kurulu'nun VII-128.9 Bilgi Sistemleri Tebliği (Tebliğ) ile halka açık şirketler için getirilen yükümlülükler kapsamında ve Risk Yönetimi Komitesi'nin görüşleri çerçevesinde kabul edilen Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Bilgi Güvenliği Politikası kapsamındaki çalışmalar 2021 yılının ilk üç ayı içinde de devam etmiştir. 11 Şubat 2021 tarihli Risk Yönetim Komitesi toplantısında, 2020 yılına ait ilgili Tebliğ kapsamında gerekli olan yıllık değerlendirmeler ele alınmıştır.

Mali raporlama sisteminden sağlanan bilgilerin bütünlüğü, tutarlılığı, güvenilirliği ve zamanında elde edilebilirliği yanında gerekli güvenliğin sağlanması yolunda rutin kontrollerin yanında haftalık, aylık ve yıllık gibi periyodik yapılan kontroller ile sağlanmakta olup, bu kontroller etkinliği ve kontrolü Risk Yönetim Komitesi tarafından kontrol edilip denetlenmektedir. Bu konularda 31 Mart 2021 itibarıyla olumsuz bir olaya rastlanmamış olup, iç kontrollerin etkinliği teyit edilmiştir.

Ekspertiz Rapor Özetleri

Kağıthane Ofis Park:

İstanbul ili, Kağıthane İlçesi, Merkez Mahallesi, 6 Pafta içerisindeki 14.235,30 m² yüzölçümlü, 9 Katlı A Blok, 10 Katlı B Blok, 9 Katlı C Blok, 10 Katlı D Blok'tan ibaret B.A.K. bina niteliğindeki 12648 no'lu parsel üzerinde yer alan B Blok, 7. normal katta konumlu, 32 bağımsız bölüm numaralı 540 m²'lik 1 adet ofise ait değerleme raporu 28.12.2020 tarihi itibarıyla Ekol Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanmıştır. Mevcut durumda ofis olarak kullanılmakta olan gayrimenkulun Pazar Yaklaşımı yöntemi ile hesaplanan nihai değeri 6.900.000 TL (KDV hariç) olarak takdir edilmiştir.

Levent Loft 2 (Bahçe):

İstanbul ili, Şişli ilçesi, Mecidiyeköy Mahallesi, 304 pafta, 1947 ada içerisindeki 1.759,63 m² yüzölçümlü, 90 no'lu parsel üzerinde "Kargir Bina" niteliğindeki ana gayrimenkulde yer alan 23 ve 43 no'lu bağımsız bölüm numaralı 2 adet konuta ait Ekol Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından 28.12.2020 tarihi itibarıyla hazırlanan gayrimenkul değerleme raporunda, söz konusu taşınmazların değeri Pazar Yaklaşımı yöntemi ile 4.615.000 TL (KDV hariç) olarak takdir edilmiştir.

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

Bağımsız Bölüm No	Kat No	Alan (m2)	Toplam Değer (TL)
23 No'lu Bağımsız Bölüm	5.Kat	90	2.475.000
43 No'lu Bağımsız Bölüm	10.Kat	75	2.140.000
Toplam		165	4.615.000

Ankara - Çankaya:

Konu taşınmaz Ankara ili, Çankaya ilçesi, Çankaya Mahallesi, 6049 ada, 10.264,32 m² yüzölçümlü 21 parsel no'lu parsel üzerinde kayıtlı olan 7 katlı betonarme AB blok ofis ve işyeri; 11 katlı betonarme C blok mesken; 11 katlı betonarme D blok mesken; 9 katlı betonarme E blok mesken; 5 katlı betonarme F blok ofis ve işyeri ile Arsası bünyesinde yer alan 12 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır.

Şirket 2019 yılı içinde söz konusu projede yer alan F Blok'taki kendi payına düşen kısmın satışını gerçekleştirmiştir. 31.03.2021 tarihi itibarıyla hazırlanan konsolide ve konsolide olmayan finansal raporlarda yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflanan Ankara Çankaya Projesi Ticari kısmının Ekol Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanan 28.12.2020 tarihli ekspertiz raporunda Pazar Yaklaşımı yöntemi ile takdir edilmiş ve Şirket'in payına düşen tutarı 40.296.924 TL'dir.

Şirket'in 31.12.2020 tarihi itibarıyla hazırlanan finansallarında stoklarda 2.956.583 TL maliyet bedeli ile yer alan ve 28.12.2020 tarihli ekspertiz raporunda Pazar Yaklaşımı yöntemi ile takdir edilen değeri 3.420.000,00 TL olan konut niteliğindeki 23 No'lu bağımsız bölümünün satışı 2021 yılının ilk çeyreğinde gerçekleşmiş olup, 31 Mart 2021 itibarıyla hazırlanan Şirket finansallarında ilgili projeye ait herhangi bir konut stoğu yer almamaktadır.

Ankara Çankaya projesinde yer alan söz konusu 12 adet bağımsız bölümün Şirket'in payına düşen ve pazar yaklaşımı yöntemi ile takdir edilmiş değerleri ilgili değerlendirme raporunda aşağıdaki şekilde yer almaktadır.

Bağımsız Bölüm No (*)	Blok Adı	Toplam Alan (m2)(**)	Yapı Kredi Koray GYO Hissesine Düşen Toplam Değeri (TL)
1 No'lu Bağımsız Bölüm	A-B	172	2.254.373,34
2 No'lu Bağımsız Bölüm	A-B	948	7.749.408,37
3 No'lu Bağımsız Bölüm	A-B	344	3.123.246,40
4 No'lu Bağımsız Bölüm	A-B	579	5.354.136,69
5 No'lu Bağımsız Bölüm	A-B	135	1.596.847,78
6 No'lu Bağımsız Bölüm	A-B	579	5.847.280, 86
7 No'lu Bağımsız Bölüm	A-B	344	3.419.132,90
8 No'lu Bağımsız Bölüm	A-B	565	3.099.763,35
9 No'lu Bağımsız Bölüm	A-B	565	3.099.763,35
10 No'lu Bağımsız Bölüm	A-B	462	2.376.485,23
11 No'lu Bağımsız Bölüm	A-B	462	2.376.485,23
23 No'lu Bağımsız Bölüm (*)(**)	C	360	3.420.000,00
Toplam		5.515	43.716.923,51

(*) 23 No'lu Bağımsız Bölüm konut niteliğinde olup, geriye kalan tüm bağımsız bölümler ticari niteliğe sahiptir. Söz konusu konut niteliğindeki bağımsız bölüm 2021 yılının ilk üç ayı içinde satıldığı için, 31 Mart 2021 tarihi itibarıyla hazırlanan Şirket finansallarında yer almamaktadır.

(**) Konut niteliğindeki 23 No'lu Bağımsız Bölümün tüm hissesi söz konusu satış öncesinde, Yapı Kredi Koray GYO A.Ş.'ne ait olup Şirket'in satış öncesi söz konusu bölümde sahip olduğu alan 360 m2'dir. 31 Mart 2021 tarihi itibarıyla Şirket ilgili konutta herhangi bir alana sahip değildir. Ticari ünite niteliğindeki 11 bağımsız bölümde Şirket'in hisse oranı % 46,97 olup Şirket yaklaşık 2.421 m2 ticari alana sahiptir.

Elit Residence:

Elit Residence içinde; İstanbul İli, Şişli İlçesi, Meşrutiyet Mahallesi, 1905 ada, 4.204,50 m² yüzölçümlü 48 no'lu parsel üzerinde kayıtlı olan Kargir Apartman" nitelikli taşınmaz bünyesinde yer alan 30 ve 42 no'lu bağımsız bölümlerin 28.12.2020 tarihi itibarıyla Ekol Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından Pazar Yaklaşımı yöntemine göre hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporu ile takdir edilen değerleri toplam 10.200.000 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	279	5.000.000
42 No'lu Bağımsız Bölüm	17.Kat	279	5.200.000
Toplam		558	10.200.000

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 Ekol Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından Pazar Yaklaşımı yöntemine göre hazırlanan 28 Aralık 2020 tarihli gayrimenkul değerlendirme raporunda takdir edilen toplam değer 39.000.000 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 11 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 Mart 2021 tarihi itibarıyla, arsa sahipleriyle yapılan "Gayrimenkul Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığında İnşaat Yapım Sözleşmesi" uyarınca projenin tamamlanmış kısmına istinaden Şirket'in payı %46'ya ulaşarak ilgili pay paylaşımının tümü tamamlanmıştır.

31 Mart 2021 tarihi itibarıyla ticari ünitelerin tamamı kiraya verilmiş durumdadır. Ticari ünite kiracılarından bir tanesine ilişkin 2019 yılında başlatılmış olan tahliye davası 2021 yılının ilk üç ayı içinde kiracının tahliyesi ile sonuçlanmış olup, söz konusu ticari ünite halihazırda kiraya verilmemiştir.

2. Ankara Ankara Projesi

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

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

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

31 Mart 2021 tarihi itibarıyla, Ankara 7. Tüketici Mahkemesi'nde Şirket lehine kesinleşmiş olan bir tüketici davası için daha önceki dönemlerde mahkemeye 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 bölüm kiraya verilmiştir. Şirket tarafından sahip olunan diğer daire (42 numaralı bağımsız bölüm) ise Şirket tarafından ofis olarak kullanılmaktadır.

4. Levent Loft 2 Bahçe Daireleri

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

5. Kağıthane Ofis Park

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

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

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

2 Şubat 2018 tarihi itibarıyla 157 Ada 12-13-14 parsellerin Şirket'e devri gerçekleşmiştir. Ayrıca; son durum itibarıyla ilgili merciler tarafından sonuçlandırılan parselasyon uygulaması (18 madde uygulaması) sonrasında söz konusu parsellerin kayıtları, 200 Ada 1 parsel ve 200 Ada 2 parsel olarak güncellenmiştir. İlgili parselasyon uygulamasına 200 Ada 1 parselin yüzölçümü 4.486,73 m2 olarak tespit edilmiştir. 19 Mart 2018 tarihinde 4.486,73 m2'lik 200 Ada 1 parselin tüm hissesinin Şirket adına tapu tescili işlemi tamamlanmıştır. Şirket'in ilk kez 31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla hazırlanan finansallarında geriye dönük olarak peşin ödenen giderler hesabında muhasebeleştirdiği 578.145 TL tutarındaki arsa avansı ise raporlama tarihi itibarıyla stoklar hesabına sınıflanmıştır. 31 Mart 2021 tarihi itibarıyla hazırlanan finansallarda söz konusu arsalar 1.437.434 TL bedelle stoklar hesabında yer almaktadır.

PORTFÖY SINIRLAMALARI KONTROLLERİ

31 Mart 2021 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 9 Ekim 2020 tarihinde 31269 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanan Seri: III, No: 48.1.e 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 Mart 2021 (TL)	31 Aralık 2020 (TL)
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(b)	24.049.901	22.156.757
B	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, Gayrimenkul Yatırım Fonu Katılma Payları ve sermayesine %100 oranında iştirak ettikleri 28 inci maddenin birinci fıkrasının (ç) bendi kapsamındaki şirketler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(a)	59.453.259	62.409.424
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)	634.299	285.026
	Diğer Varlıklar		4.593.190	2.984.702
D	Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 3/(p)	88.935.990	88.041.250
E	Finansal Borçlar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 31	-	-
F	Diğer Finansal Yükümlülükler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 31	-	-
G	Finansal Kiralama Borçları	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 31	-	-
H	İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 23/(f)	-	-
İ	Özkaynaklar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 31	81.764.243	80.353.804
	Diğer Kaynaklar		7.171.747	7.687.446
D	Toplam Kaynaklar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 3/(p)	88.935.990	88.041.250
	Konsolide Olmayan (Bireysel) Diğer Finansal Bilgiler	İlgili Düzenleme	31 Mart 2021 (TL)	31 Aralık 2020 (TL)
A1	Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 yıllık Gayrimenkul Ödemeleri İçin Tutulan Kısmı	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(b)	-	-
A2	Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat /Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat/Katılma Hesabı	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(b)	8.414.685	8.244.381
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	İşletmeciler Şirkete İştirak	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.28/1(a)	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)	8.406.044	8.035.359

	Portföy Sınırlamaları	İlgili Düzenleme	Hesaplama	Asgari/ Azami Oran	31 Mart 2021 (TL)	31 Aralık 2020 (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, Gayrimenkul Yatırım Fonu Katılma Payları ve sermayesine %100 oranında iştirak Ettikleri 28. İnci maddenin birinci fıkrasının (ç) bendi kapsamındaki şirketler.	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(a),(b)	(B+A1)/D	Asgari %51	66,85%	70,89%
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(b)	(A+C-A1)/D	Azami %49	27,27%	25,40%
4	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(d)	(A3+B1+C1)/D	Azami %49	0,00%	0,00%
5	Atıl Tutulan Arsa/Araziler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(c)	B2/D	Azami %20	%0,00	%0,00
6	İşletmeci Şirkete İştirak	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md.28/1(a)	C2/D	Azami %10	0,23%	0,23%
7	Borçlanma Sınırı	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 31	(E+F+G+H+J)/ İ	Azami %500	1,22%	1,24%
8	Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat/Özel Cari-Katılma Hesabı ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat/Katılma Hesabı	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(b)	(A2-A1)/D	Azami %10	9,46%	9,36%
9	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 22/(l)	L/D	Azami %10	9,45%	9,13%

Ortaklık Tarafından Belirtilmesi Gerekli Görülen Diğer Hususlar

- Şirketimize 2021 yılının ilk üç ayı içinde herhangi bir uyarı, ihtar veya idari para cezası verilmemiştir.
- Teknik Yapı Denetim Limited tarafından 2010 yılında denetim sözleşmesinin feshi nedeniyle aleyhimize açılan ve gelişmeleri özel durum açıklamaları ile duyurulmuş olan 3.174.109,97 TL tutarındaki tazminat davası, geline aşamada Yargıtay 23. Hukuk Dairesi'nin karşı tarafın karar düzeltme istemini reddetmesi sonucunda Şirketimiz lehine kesinleşmiştir.
- Yönetim Kurulu tarafından, 9 Şubat 2021 tarihinde Ankara ili, Çankaya ilçesi, Çankaya/Kavaklıdere Mahallesi, İran Caddesi, 6049 Ada, 21 Parselde yer alan Ankara-Çankaya projesinden; 28 Aralık 2020 tarihli ekspertiz değeri KDV hariç 3.420.000 TL olan C Blok 23 no'lu bağımsız bölümün, satış bedelinin 1.100.000 TL'si peşin, kalan bedeli ise takip eden on ay içerisinde taksitler halinde tahsil edilmek üzere KDV hariç 3.474.576 TL bedelle satılmasına karar verilmiştir.
- SPK Kurumsal Yönetim Tebliği ve Kâr Payı Tebliğindeki düzenlemeler doğrultusunda, Şirketimizdeki sürdürülebilirlik çalışmaları kapsamında; bağış ve sponsorluk işlemleri bakımından uyulması gereken standart, ilke ve kuralları belirlemek üzere oluşturulan Bağış ve Sponsorluk Politikası 5 Mart 2021 tarihinde Yönetim Kurulu tarafından değerlendirilmiş ve kabul edilmiştir. İlgili metin www.yapikredikoray.com adresindeki internet sitemizde kamuya paylaşılmaktadır.
- Şirketimizin 2021 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 Sicili Müdürlüğü tarafından 30 Mart 2021 tarihinde tescil edilmiş ve 30.03.2021 tarih, 10298 sayılı Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi'nde yayınlanmıştır.

- Tüm dünyayı etkisi altına alan COVID-19 salgınından dolayı, gerek Grup'un içinde bulunduğu sektörde gerekse genel ekonomik aktivitede yaşanan gelişmeler/yavaşlamalar paralelinde Grup'un operasyonlarında aksamalar yaşanabilmektedir. Bu kapsamda 2020 yılındaki uygulamalara paralel olarak, Ankara Çankaya Projesi'ndeki kira indirimi uygulamaları Grup'un bazı kiracılarından gelen talepler ve sektör uygulamaları doğrultusunda 2021 yılının ilk üç aylık döneminde de devam etmiştir. Söz konusu indirimler sonrası, ekspertiz değeri KDV hariç yıllık 1.231.536 TL, fiili kira tutarı KDV hariç yıllık 1.243.536 TL olan gayrimenkullerimizden 2021 yılının ilk üç ayında tahsil edilemeyen kira tutarı, 242.721 TL olarak gerçekleşmiştir. Bu süreçte, COVID-19'un Grup'un faaliyetlerine ve finansal durumuna olası etkilerini mümkün olan en az seviyeye indirmek için gerekli aksiyonlar Grup yönetimi tarafından alınmıştır. Salgının yayılmasını engellemeye yönelik kısıtlamaların azalması ile birlikte, bilanço tarihi itibarıyla Grup faaliyetleri kesintisiz devam etmektedir. Bununla birlikte, 31 Mart 2021 tarihi itibarıyla konsolide olmayan finansal tabloları hazırlanırken COVID-19 salgınının olası etkileri değerlendirilmiş ve konsolide olmayan finansal tabloların hazırlanmasında kullanılan tahmin ve varsayımlar gözden geçirilmiştir. Grup bu kapsamda, 31 Mart 2021 tarihi itibarıyla konsolide olmayan finansal tablolarında meydana gelebilecek muhtemel değer düşüklüklerini test etmiş ve herhangi bir değer düşüklüğü tespit edilmemiştir.
- Şirket Yönetim Kurulu'nun 7 Nisan 2021 tarihli kararı ile, Koray Gayrimenkul ve Yatırım A.Ş. ile Yapı ve Kredi Bankası A.Ş. ve Şirket'in diğer A Grubu pay sahipleri (Selim Koray, Murat Koray, Semra Turgut, Süleyman Yercil, Mustafa Ayhan Gönül, Gülümser Erdoğan, Mustafa Sinan Gönül, Nurşin Gönül, Burçin Bahadır Erdoğan, Burcu Erdoğan Gönül) arasında 24 Şubat 2021, 25 Şubat 2021 ve 26 Şubat 2021 tarihlerinde kamuya açıklanan pay devir sözleşmeleri çerçevesinde, yetkili kurumlardan pay devirlerine ilişkin gerekli onayların alınması halinde, pay devir sözleşmelerinde yer alan diğer ön koşulların yerine getirilmesi amacıyla; Yönetim Kurulu tarafından Şirket Esas Sözleşmesi'nin; "Şirketin Unvanı" başlıklı 2. Maddesinin pay devir sözleşmesinin 5.2. numaralı maddesine istinaden değiştirilmesine, "Merkez ve Şubeleri" başlıklı 4. Maddesinin, Şirket'in merkez adresinin değiştirilecek olması sebebi ile tadil edilmesine, "Yönetim Kurulu, Üyelerin Seçimi ve Yönetim Kurulu Kararları" başlıklı 15. Maddesinin şirketin yönetim kurulu üye sayısının ve aday gösterme ile ilgili esasların değiştirilmesi amacıyla değiştirilmesine; söz konusu değişiklikler için Sermaye Piyasası Kurulu ve Ticaret Bakanlığı nezdinde gerekli izinlerin alınması için başvuru yapılmasına ve bu değişiklikleri içeren söz konusu maddelere ait yeni metinlerin, öngörülen pay devirlerinin yetkili kurumlar tarafından onaylanmasını takiben yapılacak Olağanüstü Genel Kurul Toplantısında pay sahiplerinin onayına sunulmasına karar verilmiştir.
- Şirket Yönetim Kurulu'nun 16 Nisan 2021 tarihli kararı ile Şirket Olağanüstü Genel Kurulu'nun söz konusu kamuya açıklanan pay devir sözleşmelerindeki yetkili kurumlardan pay devirlerine ilişkin gerekli onayların ve esas sözleşme değişiklikleri için yetkili kurumlardan gerekli izinlerin alınmış olması halinde, pay devir işlemleriyle bağlantılı olarak gerçekleştirilmek koşuluyla, 17 Mayıs 2021 tarihinde yapılmasına karar verilmiştir. Olağanüstü Genel Kurulu'na ait duyurular Şirket tarafından, Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi'nde, Şirket'in www.yapikredikoray.com kurumsal internet adresinde, Merkezi Kayıt Kuruluşu'nun e-şirket ile Elektronik Genel Kurul sistemi ve Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda yapılmıştır. 17 Mayıs 2021 tarihinde yapılacak Şirket Olağanüstü Genel Kurulu'na ilişkin gündem maddeleri ve esas sözleşme tadil tasarısı ile Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemelerine uyum için gerekli açıklamaları içeren Bilgilendirme Notları 16 Nisan 2021 tarihinde Şirket Merkezi'nde Pay Sahiplerinin incelemelerine hazır hale getirilip, Şirket kurumsal internet sitesinde, Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda ve Elektronik Genel Kurul sisteminde yayınlanmıştır. Ayrıca, 15 Nisan 2021 tarihli Yönetim Kurulu kararı ile Olağanüstü Genel Kurul'un onayına Şirketimizin bağımsız üye adayları olarak sunulmaları karar verilen Sayın Özgür Mungan ve Sayın Hasan Recai Anbarcı'ya ilişkin özgeçmişler 16 Nisan 2021 tarihinde yapılan sözkonusu KAP duyurusunda ve Şirket'in kurumsal internet adresindeki Yatırımcı İlişkileri kısmında yer alan Genel Kurul başlığı altında sunulan Bilgilendirme Dokümanında kamuyla paylaşılmıştır.

- Koray Gayrimenkul ve Yatırım A.Ş. ile Yapı ve Kredi Bankası A.Ş. ve Şirket'in Diğer A Grubu pay sahipleri arasında imzalanan pay devir sözleşmesi işlemlerine ilişkin olarak, Rekabet Kurumu internet sitesinden, Şirketimiz paylarının bir kısmının Koray Gayrimenkul ve Yatırım A.Ş. tarafından devralınması işlemine Rekabet Kurulu'nun 01.04.2021 tarihli Kararı ile izin verildiği öğrenilmiştir.
- Sermaye Piyasası Kurulu'nun 22/04/2021 tarih ve 2021/21 sayılı Bülteni ile, Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin (Şirket) ortaklık yapısındaki değişikliğe izin verilmesi talebinin olumlu karşılanmasına karar verildiği açıklanmıştır.

Ortaklık Hisse Senedi Performansına İlişkin Bilgiler

Şirketimiz'in payları, Pay Piyasası'nda Ana Pazar'da sürekli müzayede sistemine göre işlem görmektedir. Yapı Kredi Koray GYO'nun hisse performansı BIST100 ve XGMYO (Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Endeksi) endeksleriyle karşılaştırmalı olarak aşağıda yer alan grafikte gösterilmektedir. 31 Mart 2021 itibarıyla BIST Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Endeksi (XGMYO) 634.57; BIST 100 Endeksi ise 1.391,73 seviyesindedir. Yapı Kredi Koray GYO A.Ş. hissesine (YKGYO) ait 31.03.2021 itibarıyla gerçekleşen fiyat seviyesi ise 6,85'dir.

