Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin 11.03.2019 Tarihinde Yapılan Olağan Genel Kurul Toplantı Tutanağı

Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin 2018 faaliyet yılına ait Olağan Genel Kurul toplantısı 11.03.2019 Pazartesi günü saat 10.00'da Büyükdere Caddesi, Yapı Kredi Plaza D Blok, Levent/İstanbul adresinde yer alan toplantı salonunda, Ticaret Bakanlığı'nın, İstanbul Ticaret İl Müdürlüğü'nün 08 Mart 2019 tarih ve 42390998 sayılı yazıları ile görevlendirilen Bakanlık Temsilcisi Sn. Feyyaz BAL'nun gözetiminde yapılmıştır.

Toplantıya ait davetin Kanun ve Esas Sözleşmede öngörüldüğü gibi ve gündemi de ihtiva edecek şekilde, Türkiye Ticaret Sicil Gazetesi'nin 15.02.2019 tarih ve 9768 sayılı nüshasında, Merkezi Kayıt Kuruluşu A.Ş.'nin E-şirket ile Elektronik Genel Kurul sisteminde,Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda ve Şirketimiz'in www.yapikredikoray.comkurumsal internet adresinde ilan edilmek suretiyle toplantı gün ve gündemin bildirilmesi süresi içerisinde yapılmıştır.

Hazır Bulunanlar Listesinin tetkikinde; Şirket'in toplam 40.000.000 TL.'lık sermayesine tekabül eden 40.000.000 adet paydan 21.295.871,98-TL'lık sermayeye karşılık 21.295.871,98 adet payın da temsilen olmak üzere toplam 21.295.871,98 adet payın (% 53,24) toplantıda temsil edildiğinin ve böylece gerek Kanun ve gerekse Esas Sözleşme'de öngörülen asgari toplantı nisabının mevcut olduğu açıklanmıştır.

Tevdi Eden Temsilciler tarafından temsil olunan pay bulunmamaktadır.

Yönetim Kurulu üyesi M.Sait Tosyalı tarafından, oy kullanma şekli hakkında açıklamada bulunuldu. Gerek Kanun ve gerekse Şirket esas sözleşmesinde yer aldığı üzere elektronik oy sayımı düzenlemeleri saklı kalmak kaydıyla, toplantı salonunda fiziki olarak katılan sayın pay sahiplerinin açık ve el kaldırma usulü ile oy kullanmalarını, red oyu kullanacak sayın pay sahiplerinin ise red oyunu sözlü olarak beyan etmesi gerektiğini belirtmiştir.

Türk Ticaret Kanunu'nun 1527 inci maddesi'nin beşinci ve altıncı fıkrası gereğince, Şirket'in elektronik genel kurul hazırlıklarını yasal düzenlemelere uygun olarak yerine getirdiği tespit edilmiştir. Yönetim Kurulu üyesi M.Sait Tosyalı tarafından, elektronik genel kurul sistemini kullanmak üzere Sn. Ekin Biçen Öcal atanmış olup, toplantı fiziki ve elektronik ortamda aynı anda açılarak gündemin görüşülmesine geçilmiştir.

Gündem gereğince yapılan müzakere neticesinde aşağıdaki kararlar alınmıştır

Gündem Madde 1: Toplantı Başkanlığına ilişkin Yapı ve Kredi Bankası A.Ş.'nin önerisi okundu.Yapı ve Kredi Bankası A.Ş. vekili Sn. Mehmet Erkan Özdemir Genel Kurul Toplantı Başkanı olarak 21.295.871,98-TL'lik olumlu oy sonucunda oy birliği ile seçildi. Toplantı Başkanı Oy Toplama Memurluğuna Sn. Ahmet Okay Karaata ve Sn. Erdinç Tetik'i, Tutanak Yazmanı olarak da Sn. Songül Altunpolat'ı atadığını belirtti.

Toplantı Başkanı, Genel Kurul toplantısında müzakere edilecek gündem maddeleri için gerekli evrakların hazır bulunduğunu, Yönetim Kurulu üyeleri olarakSn. İrfan Aktar'ın ve Sn. M.Sait Tosyalı'nın, Bağımsız Denetim Şirketi PwC Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik Anonim Şirketi 'ni temsilen iseSn. Hülya Şenel'in toplantıya iştirak ettiğini ve diğer Yönetim Kurulu üyelerinin mazeretlerini bildirerek toplantıya katılamadıklarını belirtti.

Gündem Madde 2: 2018 yılı faaliyetleri hakkında hazırlanan Yıllık Faaliyet Raporu'nun Kamuoyuna (Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda, Şirketin www.yapikredikoray.com adresinde, Merkezi Kayıt Kuruluşu'nun Elektronik Genel Kurul Sistemi'nde ve basılı Faaliyet Raporu Kitapçığı'nda) duyurulduğu şekilde addedilmesi hakkında bilgi verildi ve üzerinde müzakere açıldı. Faaliyet raporu

hakkında söz alan olmadı. 2018 yılı Faaliyet Raporu oylamaya sunuldu ve 21.295.871,98-TL'lik kabul oyu neticesinde oy birliği ile kabul edildi.

Gündem Madde 3: Başkan gündemin 3'üncü maddesi gereğince Bağımsız Denetim Raporu Özeti'nin okunmasını istedi. Toplantıda hazır bulunan BağımsızDenetçi Sn. Hülya Şenel Bağımsız Denetim Kuruluşu PwC Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik Anonim Şirketi'nin rapor özetini okudu. Gündemin bu maddesi oylamaya tabi olmadığından sadece bilgi verildi.

Gündem Madde 4: 2018 yılı faaliyetleri hakkında,Sermaye Piyasası Kurulu'nu Seri II.14.1. sayılı "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" uyarınca Türkiye Muhasebe Standartları/Türkiye Finansal Raporlama Standartları (TMS/TFRS) ve SPK tarafından belirlenen uyulması zorunlu formatlara uygun olarak hazırlanan ve bağımsız denetimden geçmiş konsolide olmayan ve konsolide finansal tabloların Kamuoyuna (Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda, Şirketin www.yapikredikoray.com adresinde, Merkezi Kayıt Kuruluşu'nun Elektronik Genel Kurul Sistemi'nde) duyurulduğu şekilde addedilmesi hakkında bilgi verildi, bilanço ve gelir tablosu ana kalemler itibari ile okundu ve üzerinde müzakere açıldı. Söz alan olmadı. Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri uyarınca TMS/TFRS'ye göre hazırlanan 2018 yılı solo ve konsolide finansal tabloları ile Vergi Usul Kanunu'na göre hazırlanan mali tablolar 21.295.871,98-TL'lik kabul oyu neticesinde oy birliği ile kabul edildi.

Gündem Madde 5: 30/10/2018 tarihi itibariyle Yönetim Kurulu Üyeliğinden isifa eden Sayın Süleyman Yerçil'den boşalan Yönetim Kurulu Üyeliğine Türk Ticaret Kanunu'nun 363'üncü maddesine göre yeni bir yönetim kurulu üyesi ataması yapılmadığı bilgisi verildi; bu kapsamda Türk Ticaret Kanunu'nun 363'üncü maddesine göre yıl içerisinde Yönetim Kurulu üyeliklerine yapılan atama olmadığı için oylama yapılmadı.

Gündem Madde 6: Başkan, Yönetim Kurulu üyelerinin 2018 yılı faaliyetlerinden dolayı ayrı ayrı ibra edilmelerini Genel Kurul'un onayına sundu. Yönetim Kurulu üyelerinin her biri kendi ibralarında sahibi oldukları paylardan doğan oy haklarını kullanmayarak 19.295.871,98-TL'lik kabul oyu neticesinde oy birliği ile ayrı ayrı ibra edildiler.

Gündem Madde 7: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 tablolara göre, 2018 yılı faaliyetlerinden 8.464.917,00 TLAna ortaklığa ait net dönem karı elde edilmiş; Vergi Usul Kanunu (VUK) hükümlerine uygun olarak tutulan kayıtlara göre ise, 865.417,01TL vergi sonrası net zarar gerçekleşmiştir.

Yönetim Kurulu'nun önerisi doğrultusunda, Sermaye Piyasası mevzuatı ile Şirketimiz Esas Sözleşmesi'ne ve 26.03.2014 tarihli Genel Kurul'da pay sahipleritarafından onaylanan Şirketimiz Kar Dağıtım Politikası'na uygun olarak, 2018 yılında VUK hükümlerine uygun olarak tutulan kayıtlara göre gerçekleşen 865.417,01TL 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 tablolara göre 8.464.917,00 TL ana ortaklığa ait konsolide net dönem karının ise geçmiş yıllar zararlarına mahsup edilmesi ve ekli kar dağıtım tablosu 21.295.871,98-TL'lik kabul oyu neticesinde oy birliği ile kabul edildi.

Gündem Madde 8: Sermaye Piyasası Kurulu'nun Seri III- 48.1 "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin" 37'nci maddesi çerçevesinde; Şirket ortaklarına 2018 yılı içinde ekspertiz değerinden düşük tutarlarla yapılan satış ve kiralama işlemi olmadığı konusunda bilgi verildi.

Gündem Madde 9: Gündemin Yönetim Kurulu üyelerinin seçimi ile ilgili 9'uncu maddesinin görüşülmesine geçildi. Yapı ve Kredi Bankası A.Ş.'nin vekili Sn. Mehmet Erkan Özdemir tarafından verilen önerge okundu. Yapılan oylama sonucunda Yönetim Kurulu üye sayısı 3 bağımsız üye ile

birlikte toplam 9 üye olarak belirlenerek, Yönetim Kurulu üyeliklerine,A grubu pay sahiplerinin gösterdiği adaylardan 56302021144 T.C. kimlik numaralı Sn. **Selim KORAY**, 48718282448 T.C. kimlik numaralı Sn. **Orhun KARTAL**, 52537125640 T.C. kimlik numaralı Sn. **Ahmet Fadıl ASHABOĞLU**, 9260491428 vergi kimlik numaralı Sn.**Niccolò UBERTALLI**,50380582696 T.C.kimlik numaralı Sn. **Vehbi Ergin ÖZTÜRK** ve 48859256704 T.C.kimlik numaralı Sn. **Gökhan ERÜN**ve Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yayımlanan "Kurumsal Yönetim Tebliği" çerçevesinde Bağımsız Yönetim Kurulu üyeliklerine ise;18194308666 T.C. kimlik numaralı Sn. **Kutsan ÇELEBİCAN**, 53545433024 T.C. kimlik numaralı Sn. **Özgür MUNGAN** ve 17687119864 T.C.kimlik numaralı Sn. **M. SaitTOSYALI**'nın, 1 yıllık süre için görev yapmak üzere seçilmelerine, 21.295.871,98-TL'lik kabul oyu neticesinde oy birliği ile karar verildi.

Yönetim Kurulu üyelerinin özgeçmişlerinin Genel Kurul toplantısından üç hafta önce Kamuoyuna (Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda, Şirketin www.yapikredikoray.com adresinde, Merkezi Kayıt Kuruluşu'nun Elektronik Genel Kurul Sistemi'nde ve basılı Faaliyet Raporu kitapçığında) duyurulduğunun bilgisi verildi.

Toplantı Başkanı, toplantıya katılamayan kişilerin Yönetim Kurulu adaylık ve görev kabul beyanlarını Bakanlık Temsilcisinin gördüğünü belirtti.

Gündem Madde 10: Sermaye Piyasası Kurulu'nun Kurumsal Yönetim Tebliği kapsamında,"Yönetim Kurulu Üyeleri ile Üst Düzey Yöneticiler için Ücretlendirme Politikası"nın, Kamuyu Aydınlatma Platformu'nda, Şirket'in internet adresinde, Merkezi Kayıt Kuruluşu'nun Elektronik Genel Kurul Sistemi'nde duyurulduğu şekilde addedildiği ve 2018 faaliyet yılına ilişkin konsolide olmayanfinansal tablolarımızın 19 numaralı dipnotunda de belirtildiği üzere, söz konusu Politika kapsamında 2018 yılında Şirketimiz tarafından Şirket'in Yönetim Kurulu Üyelerine ve Üst Düzey Yöneticilerine toplam 1.353.333TL menfaat sağlandığına ilişkin bilgi verilerek, söz konusu hususlar 21.295.871,98-TL'lik kabuloyu neticesinde oy birliği ile kabul edildi.

Gündem Madde 11: Yapı ve Kredi Bankası A.Ş.'nin vekili Sn. Mehmet Erkan Özdemir,Yönetim Kurulu Üyeleri ile Üst Düzey Yöneticiler için Ücretlendirme Politikası çerçevesinde Yönetim Kurulu üyelerinin ücretlerinin belirlenmesine yönelik önergeyi okudu. Bağımsız Yönetim Kurulu üyelerine her biri için yıllık brüt 96.000 TL (Doksanaltıbin Türk Lirası), diğer Yönetim Kurulu üyelerinin her birine yıllık brüt 46.800- TL (Kırkaltıbinsekizyüz Türk Lirası) ücret ödenmesini ve bu ücretin iş bu genel kurul toplantısını takip eden aydan başlamak üzere aylık eşit taksitler halinde yapılmasını teklif etti. Teklif oylamaya sunuldu ve 21.295.871,98-TL'lik kabul oyu neticesinde oy birliği ile kabul edildi.

Gündem Madde 12:Türk Ticaret Kanunu ve Sermaye Piyasası Kanunu çerçevesinde, Denetim Komitesi'nin görüşü dikkate alınarak Yönetim Kurulu tarafından, Şirketin 2019 yılı hesap dönemindeki finansal raporlarının denetlenmesi ile bu kanunlardaki ilgili düzenlemeler kapsamında diğer faaliyetleri yürütmek üzere seçilen, Süleyman Seba Cad. BJK Plaza No:48/9 Beşiktaş İstanbul adresinde bulunan İstanbul Ticaret Sicil Müdürlüğü'ne kayıtlı 201465 Sicil numaralı PwC Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.'nin onaylanmasına ve sözleşme imzalanmasına 21.295.871,98-TL'lik kabul oyu neticesinde oy birliği ile karar verildi.

Gündem Madde 13: Şirketin 2018 yılında herhangi bir bağış ve yardımda bulunmadığı hakkında pay sahiplerine bilgi verildi ve Yapı ve Kredi Bankası A.Ş.'nin vekili Sn. Mehmet Erkan Özdemir 2019 yılında yapılacak bağışların üst sınırının önceki yıl hasılatının %0,2'si (binde iki)olmasını teklif etti. Teklif oylamaya sunuldu ve 21.295.871,98-TL'lik kabul oyu neticesindeoy birliği ile kabul edildi.

Gündem Madde 14:Sermaye Piyasası Kurulu düzenlemeleri gereğince, Şirketin 2018 yılı hesap dönemi içinde üçüncükişiler lehine verdiği teminat, rehin, ipotek ve kefaletler hakkında Genel Kurul toplantısından 3 hafta önce Şirketin internet sitesi ile Merkezi Kayıt Kuruluşu'nun Elektronik Genel

Kurul Sistemi'nde yer alan ve Kamuya Aydınlatma Platformunda açıklanan Bilgilendirme Dökümanında belirtilen aşağıdaki bilgi ortakların bilgisine sunuldu.

31.12.2018 tarihli Konsolide Finansal Tablolarımızın 14 numaralı dipnot maddesinde yer verildiği üzere; Şirketimizin üçüncü kişiler lehine verdiği teminat, rehin, ipotek ve kefalet bulunmamaktadır. Ankara-Ankara projesiyle ilgili Tüketici Mahkemelerinde devam eden davalardan bir tanesi için ilgili hukuki süreç sonuçlanıncaya kadar mahkeme kasasında saklanmak üzere toplam değeri 1.000.000 TL olan teminat mektubu mahkeme kalemineverilmiştir.Bağlı ortaklığımız YKS Tesis Yönetim Hizmetleri tarafından verilen teminat mektuplarının toplamı ise 481.329 TL'dir Gündemin bu maddesi oylamaya tabi olmadığından sadece bilgi verildi.

Gündem Madde 15 :Yönetimkontrolünü 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'ıncı maddeleri çerçevesinde izin verilmesi pay sahiplerinin onayına sunuldu ve 21.295.871,98-TL'lik kabul oyu neticesinde oy birliği ile kabul edildi.

Ayrıca,Sermaye Piyasası Kurulu Kurumsal Yönetim Tebliği doğrultusunda,yönetim kontrolünü elinde bulunduran pay sahiplerinin, yönetim kurulu üyelerinin, idari sorumluluğu bulunan yöneticilerin ve bunların eş ve ikinci dereceye kadar kan ve sıhrî hısımlarının bir kısmının, Şirketimiz ile benzer faaliyet konusu olanlar dahil diğer bazı Koç veya Koray Topluluğu şirketlerinde yönetim kurulu üyesi olarak görev yapmakta oldukları, 2018 yılı içerisinde, Kurumsal Yönetim Tebliği'nin 1.3.6 numaralı ilkesi kapsamında bilgilendirme gerektiren başka bir işlem bulunmadığı konusunda pay sahiplerinebilgi verildi.

Gündem Madde 16: Dilekler ve görüşler maddesinde ortaklar dinlendi, gündemde başka görüşülecek konu kalmadığından toplantıya katılanların başarılı bir yıl geçirilmesi temennisi ile toplantı kapatıldı.

İşbu tutanak toplantı yerinde düzenlenerek okundu ve imzalandı. 11.03.2019

Bakanlık Temsilcisi
Feyyaz Bal

Toplantı Başkanı
Mehmet Erkan Özdemir

Oy Toplama Memuru
Ahmet Okay Karaata

Oy Toplama Memuru
Erdinç Tetik

Tutanak Yazmanı
Songül Altunpolat

YAPI KREDİ KORAY GYO A.Ş. 2018 YILI KÂR DAĞITIM TABLOSU

1.	Ödenmiş / Çıkarılmış Sermaye		40.000.000,00
2.	Genel Kanuni Yasal Yedek Akçe (Yasal Kayıtlara Göre)		5.228.248,84
Esas sözleşme uyarınca kar dağıtımında imtiyaz var ise söz konusu imtiyaza ilişkin bilgi			YOKTUR
		SPK' ya Göre	**Yasal Kayıtlara (YK) Göre**
3.	Dönem Kârı	9.364.704,00	(865.417,01)
4.	Vergiler (-)	(336.769,00)	0,00
5.	Net Dönem Kârı (=)	8.464.917,00	(865.417,01)
6.	Geçmiş Yıllar Zararları (-)	(67.315.219,00)	(89.466.053,77)
7.	Genel Kanuni Yedek Akçe (-)	0,00	0,00
8	NET DAĞITILABİLİR DÖNEM KARI (=)	0,00	0,00
9.	Yıl İçinde Yapılan Bağışlar (+)	0,00	
10.	Bağışlar Eklenmiş Net Dağıtılabilir Dönem Kârı	0,00	
11.	Ortaklara Birinci Kâr Payı	0,00	
	- Nakit	0,00	
	- Bedelsiz	0,00	
	- Toplam	0,00	
12.	İmtiyazlı Pay Sahiplerine Dağıtılan Kâr Payı	0,00	
13	Dağıtılan Diğer Kâr Payı	0,00	
	- Yönetim Kurulu Üyelerine	0,00	
	- Çalışanlara	0,00	
	- Pay Sahibi Dışındaki Kişilere	0,00	
14.	İntifa Senedi Sahiplerine Dağıtılan Kâr Payı	0,00	0,00
15.	Ortaklara İkinci Kâr Payı	0,00	0,00
16.	Genel Kanuni Yedek Akçe	0,00	0,00
17.	Statü Yedekleri	0,00	0,00
18.	Özel Yedekler	0,00	0,00
19.	OLAĞANÜSTÜ YEDEK	0,00	0,00
20.	Dağıtılması Öngörülen Diğer Kaynaklar	0,00	0,00

KAR PAYI ORANLARI TABLOSU

	GRUBU	**TOPLAM DAĞITILAN KAR PAYI**		**TOPLAM DAĞITILAN KAR PAYI/NET DAĞITILABİLİR DÖNEM KARI**	**1 TL NOMİNAL DEĞERLİ HİSSEYE İSABET EDEN KAR PAYI**	
		NAKİT (TL)	**BEDELSİZ (TL)**	**ORANI (%)**	**TUTARI (TL)**	**ORAN (%)**
NET	**A**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**
	B	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**	**0.00**
	TOPLAM	**0.00**	**0.00**		**0.00**	