

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

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

**01.01.2015- 31.03.2015**

**YÖNETİM KURULU  
FAALİYET RAPORU**

## İÇİNDEKİLER

1 Yönetim Kurulu.....	3
2 Yönetim Kurulu Üyeleri ve Şirket Yönetiminin Özgeçmişleri.....	5
3 Yönetim Kurulunda Oluşturulan Komiteler.....	12
4 Şirket Sermayesinin %5 ve %10'dan Fazlasına Sahip Ortaklar.....	14
5 Vizyon & Stratejimiz.....	14
6 Ekonomik Gelişmeler.....	16
7 Sektörel Gelişmeler.....	17
8 Şirketin Sektörel ve Yatırım Politikaları ile Sektördeki Yeri.....	18
9 Mali Tablolar ile ilgili Özet Bilgiler ve Temel Rasyolar.....	19
10 GYO Mevzuat Değişiklikleri.....	22
11 Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Raporu.....	28
12 Şirket Etik Kuralları.....	30
13 Risk Yönetim ve İç Kontrol Mekanizması.....	31
14 Ekspertiz Rapor Özetleri.....	38
15 Portföyde Yer Alan Varlıklara İlişkin Bilgiler.....	44
16 Portföy Sınırlamaları.....	49
17 2015 Yılı Gelişmeleriyle İlgili Özet Bilgiler.....	50
18 Ortaklık Tarafından Belirtilmesi Gerekli Görülen Diğer Hususlar.....	51
19 Ortaklık Hisse Senedi Performansına İlişkin Bilgiler.....	52
20 Konsolide Finansal Tablolar .....	54

**Raporun dönemi :** 01.01.2015 – 31.03.2015

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

**Şirketin Faaliyet konusu ve Bilgileri**

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

Merkez Adresi	Meşrutiyet Mahallesi, 19 Mayıs Caddesi, 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 ve Denetim Komitesi Üyeleri**

**Yönetim Kurulu**

<b><u>Adı Soyadı</u></b>	<b><u>Görevi</u></b>
Faik Açıklalın	Başkan
Süleyman Yerçil	Başkan Vekili (Kurumsal Yönetim Komitesi Üyesi)
Murat Koray	Üye
Selim Koray	Üye
Ahmet Ashaboğlu	Üye
Niccolò Ubertalli	Üye
Adil G. Öztoprak	Bağımsız Üye (Denetim Komitesi Üyesi (Başkan)), (Risk Yönetim Komitesi Üyesi)
Sinan Erözlü	Bağımsız Üye (Kurumsal Yönetim Komitesi Üyesi (Başkan)), (Risk Yönetimi Komitesi Üyesi (Başkan))
İrfan Aktar	Bağımsız Üye (Denetim Komitesi Üyesi)

Yönetim ve Denetim Kurulu Üyeleri 2015 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 web sitesinde "Yatırımcı Köşesi" kısmında yer almaktadır.

Yönetim Kurulu toplantılarının gündemi, Şirket esas mukavelesinin 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, 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 2015 yılının ilk üç aylık dönemi içinde alınan kararların sayısı 17 olmuştur.

Yönetim Kurulu üyelerimiz sayısal olarak %92 oranında yapılan toplantılara katılmıştır.

2015 yılının ilk üç aylık döneminde Yönetim Kurulu üyelerimizden, bağımsız üyelere önceki yıl gerçekleştirilen genel kurulumuzda belirlendiği üzere her bir bağımsız üye için aylık brüt 5.000,00 TL ve diğer üyelerimize ise aylık brüt 1.250,00 TL huzur hakkı ödemesi yapılmıştır. 17 Mart 2015 tarihli Genel Kurul'da ise, bağımsız üyelere ödenecek aylık huzur hakkı tutarları aynı kalırken, diğer Yönetim Kurulu üyelerine Nisan 2015 tarihinden itibaren huzur hakkı olarak aylık brüt 2.500,00 TL ödenmesine karar verilmiştir.

Yönetim Kurulu üyelerimiz ile eş ve ikinci dereceye kadar kan ve sıhrî yakınlarının Şirket ve bağılı ortaklıkları ile yıl içinde şu ana kadar Şirket ile ilişkili taraf olmalarını sağlayacak ve çıkar çatışmasına sebep olabilecek niteliklerde herhangi bir işlemleri olmamıştır. Şirketin faaliyetleriyle ilgili Yönetim Kurulu üyelerinin haklarında açılmış herhangi bir dava bulunmamaktadır.

### **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 yetkilere haizdir. 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 yaşanmamıştır. 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.

<u>Ortakların ünvanı</u>	<u>Hisse grubu</u>	<u>Pay tutarı (TL)</u>	<u>İmtiyaz Pay</u>
Yapı ve Kredi Bankası A.Ş.*	A	10.404.000,00	26,01%
Koray Yapı Endüstrisi A.Ş.	A	3.015.999,98	7,54%
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%
Süleyman Yerçil	A	320.000,00	0,80%
Mustafa Zeki Gönül	A	400.000,00	1,00%
Zeynel Abidin Erdoğan	A	160.000,00	0,40%
Necdet Öztürk	A	0,01	0,00%
Koray İnşaat Sanayii ve Tic.A.Ş.	A	100.000,00	0,25%
Halka açık kısım	B	19.600.000,00	49,00%
<b>Toplam</b>		<b>40.000.000,00</b>	<b>100,00%</b>

\* Yapı ve Kredi Bankası B tipi hisselerinden de %4,44 oranında satın aldığından, A ve B tipi hisselerinin toplamı %30,45 seviyesindedir.

### **Yönetim Kurulu Üyeleri ve Şirket Yöneticilerinin Özgeçmişleri:**

#### **Faik Açıkalın**

##### **Yönetim Kurulu Başkanı**

Faik Açıkalın, 1987 yılında Orta Doğu Teknik Üniversitesi İktisadi ve İdari Bilimler Fakültesi İşletme Bölümü'nden mezun olduktan sonra iş yaşamı ve bankacılık kariyerine, Interbank'ta Uzman Yardımcısı olarak başlamıştır. 1992 ve 1998 yılları arasında Interbank, Marmarabank, Kentbank, Finansbank ve Demirbank'ta müfettişlik, müşteri ilişkileri yönetmenliği, şube müdürlüğü ve pazarlama müdürlüğü gibi çeşitli görevler üstlenmiştir.

1998 yılı Mayıs ayında Dışbank'ta (daha sonra uluslararası finans grubu Fortis tarafından bankanın satın alınması ile Fortis'te) Genel Müdür Yardımcısı olarak göreve başlayan Açıkalın, kısa bir süre sonra Yönetim Kurulu ve iş kolları arasında koordinasyon ve iletişimden sorumlu üst düzey yönetici olarak atanmıştır. Aynı zamanda Kredi Komitesi üyesi olarak da görev yapmaya başlayan Açıkalın, 1999 yılı Haziran ayında banka bünyesinde Genel Müdür Vekilliği ve Yönetim Kurulu Üyeliği görevini üstlenmiştir. 2000 yılı Aralık ayında Genel Müdür ve Murahhas Üye olarak görevlendirilen Açıkalın, Dışbank'ın Fortis Grubu tarafından satın alınmasının ardından Fortisbank Genel Müdürü olarak görevine devam etmiş ve bu süreçte Fortis'in uluslararası yönetiminde de görev almıştır.

Ekim 2007'de Fortisbank'taki görevinden ayrılarak Doğan Gazetecilik CEO'su olarak göreve başlayan Açıkalın, Nisan 2009'da Yapı ve Kredi Bankası A.Ş. Yönetim Kurulu Murahhas Üyesi ve İcra Kurulu Başkanı olarak atanmıştır. 2009 yılı Mayıs ayından bu yana Yapı Kredi CEO'su olarak görev yapan Açıkalın, 2010 yılında mevcut görevine ek olarak Koç Finansal Hizmetler A.Ş.'de Murahhas Üye ve İcra Başkanı olarak görevlendirilmiştir.

2011 yılı 1 Ağustos tarihi itibarıyla mevcut görevlerine ilaveten Koç Holding Bankacılık ve Sigortacılık Grup Başkanı görevine getirilen Açıkalın, ayrıca Yapı Kredi Portföy Yönetimi, Yapı Kredi Yatırım, Yapı Kredi Leasing, Yapı Kredi Faktoring, Yapı Kredi Bank Netherland NV, Yapı Kredi Bank Azerbaycan, Yapı Kredi Bank Moskova, Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı, Koç Tüketici Finansmanı'nda Yönetim Kurulu Başkanı, Banque de Commerce et de Placements S.A.'da ve Allianz Yaşam ve Emeklilik'te Yönetim Kurulu Başkan Vekili ve Türkiye Bankalar Birliği'nde Yönetim Kurulu Üyesi olarak görev almaktadır.

**Süleyman Yerçil**  
**Yönetim Kurulu Başkan Vekili**

Viyana Teknik Üniversitesi İnşaat Mühendisliği Bölümü'nü bitirmesinin ardından Koray Grubu'nda meslek hayatına başlamıştır. Yerçil, Şirketin tüm birimlerinde çalıştıktan sonra 1979'da İcra Kurulu Başkan Yardımcılığı'na, 1983'te Genel Müdürlüğe getirilmiştir.

1988-2004 yılları arasında Genel Müdürlük görevi yanında İcra Kurulu Başkanlığı görevini desürdürmüştür. 2004-2008 yılları arasında Yönetim Kurulu Başkan Yardımcılığını üstlenmiş olup, 2008 yılından itibaren de Yönetim Kurulu Başkanı olarak görevini sürdürmektedir. Yerçil, 1997 yılından bu yana Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'de Yönetim Kurulu Başkan Vekili'dir.

**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 UBSWarburg 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. Ahmet Ashaboğlu, Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı'nda 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. 1994 yılından itibaren Koray Sigorta Aracılık Hizmetleri A.Ş. ve 1996 yılından itibaren de Koray Yapı Endüstrisi ve Ticaret A.Ş.'de Yönetim Kurulu Üyesi olup, 1998 yılından itibaren Koray İnşaat Yönetim Kurulu Başkanı'dır.

Selim Koray, 1996 yılından bu yana Yapı Kredi Koray Yönetim Kurulu Üyesi'dir. Ayrıca, YKS Tesis Yönetim Hizmetleri A.Ş.'de de Yönetim Kurulu Üyeliği'ni sürdürmektedir.

**Murat Koray**  
**Yönetim Kurulu Üyesi**

Öğrenimini Richmond College (İngiltere) ve Eckerd College (ABD)'de yapmıştır. Koray Yapı Endüstrisi'nde 1984-1997 yılları arasında Yönetim Kurulu ve İcra Kurulu Başkan Yardımcılığı, 1997-2001 yılları arasında Yönetim Kurulu Başkan Yardımcılığı yapmıştır.

2001-2004 yıllarında Koray Holding'de Yönetim Kurulu Üyeliği, 2004-2007 yılları arasında Koray Holding Yönetim Kurulu Başkanlığı ve Koray Yapı Endüstrisi'nde Yönetim Kurulu Başkan Yardımcılığı görevlerinde bulunmuştur. 2007-2009 yılları arasında Koray Yapı Endüstrisi Yönetim Kurulu Başkanı olarak görev yapmış olup, 2008 yılından itibaren Koray Gayrimenkul ve Yatırım A.Ş. Yönetim Kurulu Başkanı, 2009'dan itibaren Koray Yapı Endüstrisi Yönetim Kurulu Üyesi, 2002 yılından beri Sazmaş Turizm Yönetim Kurulu Başkanlığı görevini de sürdürmektedir. Murat Koray, 1996 yılından bu yana Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Yönetim Kurulu Üyesi'dir.

**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. 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 Netherland, Yapı Kredi Bank Azerbaijan, Yapı Kredi Bank Moscow, Yapı Kredi Bank Malta ve Yapı Kredi Kültür Sanat Yayıncılık). Ubertalli ayrıca Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı'nda 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. Yurtdışı ardından Türkiye'ye döndükten sonra konut inşaatları ve finans sektöründe çeşitli taahhüt işleri gerçekleştirmiştir. Halen teknik müşavirlik yapan Aktar, son yedi yıldır Galatasaray Spor Kulübü Divan Başkanlığı görevini yapmaktadır. İrfan Aktar 2013 yılından itibaren Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'de Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi olarak görev yapmaktadır.

**Sinan Erözlü**  
**Bağımsız Üye**

Sinan Erözlü, 1999 yılında Purdue University (Indiana, ABD) Endüstri Mühendisliği Bölümü'nü bitirdikten sonra meslek hayatına Production Modeling Corporation (Michigan, ABD)'de endüstri mühendisi olarak başlamıştır. 2003 yılında Boston College (Massachusetts, ABD)'den İşletme Yüksek Lisansı (MBA) derecesi almıştır. 2003-2005 döneminde Almanya Düsseldorf'da Cognis Deutschland GmbH & Co. KG Konsolidasyon Departmanı'nda Müdür Yardımcısı olarak çalışmıştır. 2006 yılında, Arkan & Ergin Grant Thornton'a katılmadan önce, kısa bir süre İstanbul'da Paşabahçe Cam San. ve Tic. A.Ş. Stratejik Planlama Departmanı'nda Strateji Planlama Uzmanı olarak görev almıştır. 2006 yılından bu yana Arkan & Ergin Kurumsal Danışmanlık A.Ş.'de Kurumsal Finansman Müdürü olarak çalışmaktadır. Sinan Erözlü 2012 yılından itibaren Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'de Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi'dir.

**Adil Giray Öztoprak**  
**Bağımsız Üye**

Adil Giray Öztoprak, lisans eğitimini A.Ü. Siyasal Bilgiler Fakültesi, Maliye ve Ekonomi bölümünde tamamlamıştır. Öztoprak, 1966-1975 döneminde Maliye Bakanlığı Teftiş Kurulu'nda görev almış, 1975 yılı içerisinde Bütçe ve Mali Kontrol Genel Müdür Yardımcısı olarak görevini sürdürmüştür. 1976 yılından itibaren birçok şirkette Mali İşler Koordinatörü ve Genel Müdür olarak görev yapan Öztoprak, 1993-2000 döneminde Başaran Nas Yeminli Mali Müşavirlik A.Ş. (PricewaterhouseCoopers) şirketinde Partner (ortak) olarak hizmet vermiştir.



Serbest Yeminli Mali Müşavir olarak çalıştığı 2000 yılından bu yana olan dönemde Yapı ve Kredi Bankası A.Ş., Yapı Kredi Sigorta A.Ş., Yapı Kredi Emeklilik A.Ş., Yapı Kredi Finansal Kiralama A.O., Yapı Kredi Faktoring A.Ş., ve Yapı Kredi Yatırım Menkul Değerler A.Ş.'de kanuni denetçi olarak görev yapmıştır. Öztoprak, Nisan 2013 tarihinden bu yana Yapı ve Kredi Bankası A.Ş.'de Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi ve Koç Finansal Hizmetler'de Yönetim Kurulu Üyesi olarak da görev yapmaktadır. Adil Giray Öztoprak, 2012 yılından itibaren Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'de Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi'dir.

**Erdem Tavas**  
**Genel Müdür**

Boğaziçi Üniversitesi İnşaat Mühendisliği Bölümü'nden mezun olduktan sonra aynı üniversitede yine İnşaat Mühendisliği alanında yüksek lisans yapmış ardından İstanbul Teknik Üniversitesi İnşaat İşletmesi Sertifika Programını tamamlamıştır. İş hayatına 1991 ve 1992 yılında Londra'da Rofe Kennard & Lapworth Danışmanlık firmasında staj yaparak başlamıştır. 1995 yılında Inco İnşaat'ta Saha Mühendisi olmuştur. 1997 yılında Koray İnşaat'ta Maliyet Kontrolü Mühendisliği yaptıktan sonra 1999-2004 yılları arasında İş-Koray A.Ş.'nin Kasaba projesinde Planlama Müdürü olarak görev yapmıştır. 2004 yılında Gap İnşaat'ta Planlama Müdürü olmuş, ardından 2005 yılında OYAK İnşaat'ta Gayrimenkul Geliştirme Danışmanı görevine getirilmiştir.

2006 yılında Yapı Kredi KorayGayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'de Proje Yönetimi'nden sorumlu Genel Müdür Yardımcısı olarak atanmış, 30.06.2009 tarihi itibariyle de Genel Müdür Vekili olarak çalışmasına devam etmiş olan Tavas, 01.12.2010 tarihinden itibaren Genel Müdür olarak görev yapmaktadır ve aynı zamanda YKS Tesis Yönetim Hizmetleri A.Ş.'de Yönetim Kurulu Başkanı'dır.

**Hande Osma**  
**Genel Müdür Yardımcısı-Mali ve İdari İşler**

İstanbul Üniversitesi İktisat Fakültesi İngilizce İktisat Bölümü'nden 1995 yılında mezun olduktan sonra iş hayatına Ernst & Young İstanbul ofisinde bağımsız denetçi olarak başlamıştır. 1997'de Ernst & Young Toronto (Kanada) ofisine, yaklaşık iki sene kıdemli denetçi olarak çalışmak üzere görevli gitmiştir. 1999'da Ernst & Young İstanbul ofisine geri döndükten sonra, Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik (S.M.M.M.) ruhsatını almış ve 2003 yılına kadar Denetim Müdürü olarak görevine devam etmiştir. 2003 yılında Yapı Kredi Emeklilik A.Ş.'ye Denetim Müdürü olarak geçmiş, daha sonra sırasıyla Fon Yönetimi, Risk Yönetimi, Bütçe Planlama ve Kontrol, Finansal Raporlama ve Mali İşler bölümlerinden sorumlu Grup Başkanlığı görevlerinde bulunmuştur. 2004-2005 yıllarında iş hayatına eş zamanlı olarak Marmara Üniversitesi Bankacılık ve Sigortacılık Enstitüsü'nde Sermaye Piyasaları ve Borsa üzerine Yüksek Lisans yapmıştır.

Mayıs 2009'dan itibaren Yapı Kredi Emeklilik A.Ş.'de CFO olarak görevini sürdüren Osmay, 1 Eylül 2013 tarihi itibariyle Yapı ve Kredi Bankası A.Ş. (YKB)'ye Sermaye Yönetimi Destek Direktörü olarak geçmiştir. En son YKB Kurumsal Gelişim Direktörü olarak görevine devam ederken, 1 Haziran 2014 tarihi itibariyle Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ye Mali ve İdari İşler'den sorumlu Genel Müdür Yardımcısı (CFO) olarak atanmış olan Hande Osmay, aynı zamanda YKS Tesis Yönetim Hizmetleri A.Ş.'de Yönetim Kurulu Üyesi'dir.

**Ekrem Semih Baştak**  
**Muhasebe Müdürü**

İstanbul Üniversitesi İktisat Fakültesi Maliye Bölümü'nden mezun olduktan sonra 1993-1995 yıllarında T.C.Maliye Bakanlığı'nda iş hayatına atılmış, 1995-1996 yılları arasında Türkiye Tütüncüler Bankası A.Ş.'de Muhasebe bölümünde çalışmıştır. 1996-2001 yılları arasında Coty Kozmetik Ticaret A.Ş.'de muhasebe, finans ve personel departmanlarında görev almıştır. 2001-2003 yıllarında Pont Dağıtım A.Ş.'de ve 2003-2005 yıllarında Golf Gıda ve Dağıtım A.Ş.'de Muhasebe departmanlarında şef olarak görev yaptıktan sonra 2005 yılında Akfen Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'de Muhasebe Müdürü görevine getirilmiştir. Baştak, 2008 yılından itibaren Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'de Muhasebe Müdürü olarak görev yapmakta olup SMMM ünvanına haizdir.

**A.Okay Karaata**  
**İnşaat Koordinasyon ve İş Geliştirme Müdürü**

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. Karaata, 2007 yılından itibaren Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'de İnşaat Koordinasyon ve İş Geliştirme Müdürü olarak görev yapmaktadır.

**Ferhan Has**  
**İmar Mevzuat Müdürü**

İstanbul Teknik Üniversitesi Mimarlık Fakültesinden mezun olduktan sonra, 1982 yılında İstanbul Büyükşehir Belediyesi Boğaziçi İmar Müdürlüğünde iş hayatına başlayarak planlama, ruhsat, yapı kontrol birimlerinde görev aldıktan sonra, 1994'de İBB İmar Müdürlüğünde imar mevzuatından sorumlu şef ve müdür yardımcısı görevlerini üstlenmiştir. 2001'de İTÜ Mimarlık Fakültesi Restorasyon ana bilim dalında yüksek lisans programını tamamlamıştır. İstanbul 2. Numaralı Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulunda Büyükşehir Belediyesi temsilcisi olarak görev yapmış, 2006'da Büyükşehir Belediyesinde yapılan Koruma Uygulama Denetim Müdürlüğü (KUDEB) kurucu müdür yardımcısı olarak görev aldıktan sonra 2007'de kamu hayatındaki görevine emekli olarak son vermiştir.

2007 yılından itibaren Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'de İmar Mevzuat Müdürü olarak görev yapmaktadır.

**Özlem Kısakürek**  
**Satış & Pazarlama Müdürü**

1997 yılında İstanbul Teknik Üniversitesi Mimarlık Fakültesi, Şehir ve Bölge Planlama Bölümü'nden mezun olmuştur. 2002 yılında Anadolu Üniversitesi, İletişim Fakültesi Halkla İlişkiler önlisansını tamamladı. Çalışma hayatına 1997 yılında Turyap Özel Projeler Ofisi ile başlayıp 1998-2002 yılları arasında Yüksel Yapı Yatırım A.Ş.'de satış danışmanlığı yaptıktan sonra 2005-2011 yılları arasında Tepe İnşaat San.A.Ş.'de Satış ve Pazarlama Müdürü olarak görev almış olup, 2011-2013 yıllarında ise Pasifik Gayrimenkul Yatırım İnşaat A.Ş.'de Satış ve Pazarlama Müdürü olarak görev yapmıştır. Sn. Kısakürek, 2014 Ocak ayından itibaren Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'de Satış ve Pazarlama Müdürü olarak çalışmaktadır.

**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 Kanuna göre Türkiye'de yerleşmiş kişilerden oluşmaktadır.

**BAĞIMSIZLIK BEYANI**

Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (Şirket) Yönetim Kurulunda, mevzuat, esas sözleşme ve Sermaye Piyasası Kurulu tarafından ilan edilen Kurumsal Yönetim İlkelerinde belirlenen kriterler kapsamında, "bağımsız üye" olarak görev yapmaya aday olduğumu, bu kapsamda;

a) Şirket, şirketin ilişkili taraflarından biri veya şirket sermayesinde doğrudan veya dolaylı olarak %5 veya daha fazla paya sahip hissedarların yönetim veya sermaye bakımından ilişkili olduğu tüzel kişiler ile kendim, eşim ve üçüncü dereceye kadar kan ve sıhrî hısımlarım arasında, son beş yıl içinde, doğrudan veya dolaylı istihdam, sermaye veya önemli nitelikte ticari ilişki kurulmadığını,

b) Son beş yıl içerisinde, başta şirketin denetimini, derecelendirilmesini ve danışmanlığını yapan şirketler olmak üzere, yapılan anlaşmalar çerçevesinde şirketin faaliyet ve organizasyonunun tamamını veya belli bir bölümünü yürüten şirketlerde çalışmadığımı ve yönetim kurulu üyesi olarak görev almadığımı,

c) Son beş yıl içerisinde, şirkete önemli ölçüde hizmet ve ürün sağlayan firmaların herhangi birisinde ortak, çalışan veya yönetim kurulu üyesi olmadığımı,

- d) Şirket sermayesinde pay sahibi olmadığımı,
- e) Özgeçmişimde görüleceği üzere bağımsız yönetim kurulu üyeliği sebebiyle üstleneceğim görevleri gereği gibi yerine getirecek mesleki eğitim, bilgi ve tecrübeye sahip olduğumu,
- f) Kamu kurum ve kuruluşlarında, mevcut durum itibariyle tam zamanlı olarak çalışmadığımı,
- g) Şirket faaliyetlerine olumlu katkılarda bulunabileceğimi, şirket ortakları arasındaki çıkar çatışmalarında tarafsızlığımı koruyacağımı, menfaat sahiplerinin haklarını dikkate alarak özgürce karar vereceğimi,
- h) Şirket faaliyetlerinin işleyişini takip edebilecek ve üstlendiğim görevlerin gereklerini tam olarak yerine getirebilecek ölçüde şirket işlerine zaman ayırabileceğimi,
- beyan ederim.

### **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. 2015 yılında şu ana kadar komitelerin çalışması bakımından Yönetim Kurulu'nun olumsuz bir değerlendirmesi olmamıştır. 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 UFRS prensiplerine uygunluğunun sağlanmasıdır. Komitede iki üye bulunmakta olup, yapılması iki Bağımsız Yönetim Kurulu üyesi şeklindedir.

## **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 yapılanması gereği ayrı bir Aday Gösterme Komitesi ve Ücret Komitesi oluşturamadığından bu komitelerin görevleri Kurumsal Yönetim Komitesi tarafından yerine getirilmektedir.

## **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 üyelere 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.

## **Stratejik Finansal Hedeflere Ulaşma Performansının Değerlendirilmesi**

Yapı Kredi Koray, stratejik planları çerçevesinde yıllık bütçe ve yıl içinde gerçekleştirmeyi planladığı önemli hedefler konusunda Yönetim Kurulu'nu bilgilendirir ve onaylarına sunar. 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 Yönetimi'nin finansal performansını bütçeye göre gözden geçirip, stratejik hedefler doğrultusundaki gelişmeleri de takip eder ve gerek gördüğünde öneriler geliştirilir. Şirket 2015 yılının ilk üç aylık döneminde hedeflediği bütçeye paralel hareket etmiş ve belirlenen hedeflerini tutturmayı başarmıştır.

Şirket için önemli olan ve süre gelen davalar ve anlaşmazlık konuları (Ankara-Çankaya projesi, Ankara-Ankara projesi davaları gibi) dışında; Ankara Çankaya projesinde de inşaatın tamamlanma çalışmalarına devam ederek, hedeflediği şekilde Nisan 2015 tarihinden itibaren konut teslimatlarına başlamayı başarmıştır.

### **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 Kredi Bankası A.Ş.	26,01%
Halka Açık	49,00%
Koray Yapı Endüstrisi A.Ş.	7,54%
Murat Koray	5,00%
Selim Koray	5,00%
Semra Turgut	5,00%

-----  
TOPLAM 97,55%  
-----

### **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 oluşturmuştur.

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

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

### **Misyonumuz**

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

### **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.

### **Stratejimiz**

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

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

Şirketimizin 31.03.2015 tarihi itibarıyla,

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

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

**Sermayesi : 55.000 TL**

<b>PAY SAHİBİNİN Adı Soyadı</b>	<b>SERMAYE İŞTİRAKİ</b>	<b>SERMAYE PAYI</b>
YAPI KREDİ KORAY GYO A.Ş.	28.050	% 51
KORAY YAPI END.TİC.AŞ.	26.800	% 48,73
MURAT KORAY	50	%0,09
SELİM KORAY	50	%0,09
SEMRA TURGUT	50	%0,09
<b>TOPLAM</b>	<b>55.000</b>	<b>% 100</b>

#### **2-GELİŞİM GAYRİMENKUL VE YATIRIM TİCARET A.Ş.**

**Şirket Merkezi : Meşrutiyet Mah., 19 Mayıs Cad., İsmet Öztürk Sok., Elit Residence No:3,  
Kat.17 D.42 Şişli 34360/İstanbul**

**Sermayesi : 55.740.000 TL**

<b>PAY SAHİBİNİN Adı Soyadı</b>	<b>SERMAYE İŞTİRAKİ</b>	<b>SERMAYE PAYI</b>
YAPI KREDİ KORAY GYO A.Ş.	55.740.000	% 100
<b>TOPLAM</b>	<b>55.740.000</b>	<b>% 100</b>

İştiraklerimizin Aktif büyüklüğüne oranı (Şirket solo finansallarına göre) 31.03.2015 tarihi itibarıyla %28'dir.

### **Ekonomik Gelişmeler**

2010 ve 2011 yıllarında kaydedilen yüksek büyüme hızları sonrasında özellikle iç talebi dengelemeye yönelik alınan tedbirler etkisini 2012, 2013 ve 2014 yıllarında hissettirerek büyüme oranlarının Türkiye'nin 2008 sonrası büyüme hızının oldukça altında gerçekleşmesine yol açmıştır.

2014 yılında sabit fiyatlarla Gayri Safi Yurt Hasıla (GSYH) büyümesi %2,9 olarak açıklanmıştır. GSYH 2014 yılı dördüncü çeyreği bir önceki yılın aynı çeyreğine göre sabit fiyatlarla %2,6 artmıştır.



Sanayi üretimi ise Ocak ayında yıllık bazda %2,2 oranında gerilemiştir. İşsizlik oranı Aralık ayında %10,9 olmuştur. Şubat ayında yıllık bazda ihracat hacmi %6, ithalat hacmi %7,2 oranında gerilemiştir. Bu dönemde dış ticaret açığı %10,2 oranında daralarak 4,7 milyar USD olarak gerçekleşmiştir.

TC Merkez Bankası (TCMB), 17 Mart'ta gerçekleştirdiği Para Politikası Kurulu toplantısında politika faizi olan 1 hafta vadeli repo ihale faiz oranını %7,5 oranında, borçlanma imkanı faiz oranını da %10,25 seviyesinde bırakmıştır. TCMB USD/TL döviz alış kuru 31 Mart 2015 tarihi itibarıyla 2,6134 olarak gerçekleşmiştir.

Mart ayında yıllık TÜFE %7,61 oranında gerçekleşirken, Yurt İçi ÜFE yıllık bazda %3,41 oranına ulaşmıştır.

### **Sektörel Gelişmeler**

İnşaat sektöründe ciro 2014 yılı son çeyreğinde bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %0,9 artmış ancak üretim endeksi ise bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %0,7 azalmıştır. Takvim etkilerinden arındırılmış İnşaat Ciro Endeksi ise bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %0,6 oranında artarken, 2014 yılında bir önceki yıla göre %4,6 oranında artmış olduğu görülmektedir.

2014 yılında Yapı Ruhsatı verilen yapıların toplam yüzölçümü 217.664,482 m<sup>2</sup> olup, daire sayısı 1.014.678 adettir. Bir önceki yıla göre Yapı Ruhsatı verilen yüzölçümü %24, daire sayısı ise %21 artmıştır. Bu dikkat çekici artış oranlarının yanında güçlü ve istikrarlı büyümenin önündeki en önemli etken olan cari açık problemine karşı girdilerinin neredeyse tamamı Türk malı olan gayrimenkul ve inşaat sektöründeki kıpırdanma Türkiye'nin orta vadeli planlarında belirlen hedeflere ulaşma açısından hayati öneme sahiptir.

2014 yılında Yapı Kullanma İzin Belgesi verilen yapıların toplam yüzölçümü 150.823,673 m<sup>2</sup> olup, toplam daire sayısı 766.527'dir. Bir önceki yıla göre Yapı Kullanma İzin Belgesi verilen yüzölçümü %9, daire sayısı ise %6 artmıştır.

Türkiye genelinde 2015 yılı ilk çeyreğinde, bir önceki yıla göre %15,3 artışla 297.218 adet konut satışı gerçekleşmiştir. Satılan konutların 115.445 adeti ipotekli, 181.773 adeti ise diğer satış türünde gerçekleşmiştir. Yılın ilk çeyreğinde gerçekleşen 297.218 adet satışın 130.120 adeti ilk satış, 167.098 adeti ikinci el satıştır. Ülke genelinde 2015 yılı ilk çeyreğinde satılan konutların 4.268 adeti yabancılara satılmıştır. Geçen yılın aynı çeyreğinde 3.640 adet olarak gerçekleşen yabancılara konut satışı bu yıl %17,3 artışla gerçekleşmiştir. Bu satışların 1.289 adeti Ocak, 1.369 adeti Şubat ve 1.610 adeti Mart ayında gerçekleşmiştir.

Sektörün 2015 yılında gelişim ve büyümeyi olumlu etkilemesi beklenen en önemli faktörün geçtiğimiz 2 yılda olduğu gibi, 35 ilde başlatılan kentsel dönüşüme bağlı olarak sektöre desteğe devam edilmesi, kentsel dönüşüm projelerinde yer alan konutların KDV avantajı gibi nedenlerle yine kentsel dönüşüm projeleri olması beklenmektedir.

2015 yılında kentsel dönüşüm projeleri dışında “Mütekabiliyet Yasası” ile birlikte bireylerin gayrimenkul satın alımındaki mütekabiliyet şartının kaldırılması ile özellikle Körfez ülkelerinden bireysel yatırımcılara konut edinimi konusunda sağlayacağı olanaklar ile sadece konut değil, ticari gayrimenkul alanının da olumlu etkilenmesi beklenmektedir. Özellikle 2014’ün son çeyreğinde katkılarını gördüğümüz bu yasaların etkilerinin 2015 yılının ilk çeyreğinde de artarak devam ettiğini görmekteyiz. Yılın devamında da benzer şekilde devam edeceği öngörülmektedir. Bunların yanı sıra, yine 2B yasası ile İstanbul’un başlıca alt pazarları olmak üzere Türkiye genelinde proje geliştirmeye uygun arsa arzında artış sağlaması ile yeni projelerin ivme kazanması beklentisi sürmektedir.

### **Şirketin Faaliyette Bulunduğu Sektör**

Türkiye’de Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları (“GYO”) ilk olarak 1995 yılında kurulmuştur. Yaklaşık 20 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, 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 2015 yılının ilk çeyreğinde, 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 tamamlanarak planlandığı şekilde 2015 Nisan ayından itibaren konut teslimatlarına başlanılmıştır. Projenin ticari kısmıyla ilgili olarak da kiralama çalışmalarına devam edilmektedir.

Yapı Kredi Koray’ın ticari ve konut alanlarından oluşan ve mimari yapısıyla fark yaratan bu benzersiz karma tipteki Ankara-Çankaya projesi, şehrin çehresini değiştirecek nitelikte özgün bir eserdir.

Yapı Kredi Koray 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 yayınlanan Seri II, 14.1 no'lu "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" ("Tebliğ") hükümlerine uygun olarak hazırlanmaktadır.

#### **Satışlar**

Konsolide net ciro 9.651.408 TL olarak gerçekleşmiştir. Toplam ciro içinde yurtdışı payı yoktur.

Şirketimizin konsolide kredi büyüklüğü 31.03.2015 tarihi itibariyle 109.726.960 TL olarak gerçekleşmiştir.

#### **Şirket Portföy Değeri**

Şirketimizin 2015'in ilk 3 aylık dönemi itibariyle varlıklarına ilişkin ayrıntılı bilgiler mali tablolar dipnotlarında verilmiştir.

Şirketimizin aktif büyüklüğü (solo finansallarına göre) 31.03.2015 tarihi itibariyle 199,5 milyon TL olarak gerçekleşmiştir.

Şirketimizin konsolide toplam aktif büyüklüğü ise aynı tarihte 212,4 milyon TL'dir.

**Pay başına toplam aktif değeri:** 31.03.2015 tarihinde pay başına solo toplam aktif değeri 4,99 TL olmuştur.

### **Temel Rasyolar**

31 Mart 2015 itibariyle geçmiş dönem sonu karşılaştırmalı konsolide temel baz rasyolar aşağıdaki gibidir:

	<b>31 Mart 2015</b>	31 Aralık 2014
Brüt kar marjı	<b>%13,84</b>	%11,42
(Solo)-Gayrimenkuller Toplamı/Toplam Varlıklar	<b>%60</b>	%59
Net Finansal Borç/Özkaynaklar	<b>%138</b>	%112
Toplam Finansal Borç/Toplam Varlıklar	<b>%51,2</b>	%47,1

## **Şirket Portföyü**

Şirketimizin portföy büyüklüğü (solo finansallarına göre) 31.03.2015 tarihi itibarıyla 189,1 milyon TL olarak gerçekleşmiştir.

Şirketimizin solo toplam aktif değer büyüklüğü ise 31.03.2015 tarihinde 199,5 milyon TL'dir.

Şirket toplam aktiflerinin %60'ı gayrimenkul sektöründeki yatırımlarından oluşmaktadır. Şirket aktifinde yer alan arsa/arazi toplamının, toplam aktif büyüklüğü içindeki oranı %13 ve para ve sermaye piyasası araçları ile iştirakler toplamının oranı ise %35 olarak görünmektedir.

## **Şirketin Kar Dağıtım Politikası**

Şirketimiz Türk Ticaret Kanunu hükümleri, Sermaye Piyasası Düzenlemeleri, Vergi Düzenlemeleri ve diğer ilgili düzenlemeler ile Esas Sözleşmemizin kâr dağıtımını ile ilgili maddesi çerçevesinde kar dağıtımını yapmaktadır. Kar dağıtımında, Kurumsal Yönetim İlkeleri'ne uygun olarak pay sahipleri ve Şirket menfaatleri arasında dengeli ve tutarlı bir politika izlenmektedir. Yatırım ve finansman politikalarımız gereği oluşan kar, öncelikle mevcut geçmiş yıllar zararlarına mahsup edileceğinden yakın gelecekte nakit kar dağıtımını öngörülmemektedir.

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 dağıtılabılır dönem karı nakit ve/veya bedelsiz hisse şeklinde dağıtılır.

Kar dağıtımının Genel Kurul toplantısını takiben en geç bir ay içinde yapılması amaçlanmakta olup, 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 dağıtabilir.

## **2014 Yılı Temettü Dağıtım**

Şirketimizin Kar Dağıtım Tabloları "[www.yapikredikoray.com](http://www.yapikredikoray.com)" adresinde yer alan web sayfamızdaki "Yatırımcı Köşesi" bölümü altında yer alan "Kar Dağıtım Politikası" kısmı altında verilmektedir.

## **İdari Faaliyetler ve Sonuç**

Şirketimiz üst düzey yönetim kadrosu ve görevleri aşağıda gösterildiği gibidir:

### **Erdem Tavas Genel Müdür**

İş yaşamına 1991 yılında RofeKennard&Lapworth Danışmanlık firmasında başlayan Erdem Tavas 1 Aralık 2010 tarihinde Yapı Kredi Koray GYO A.Ş.'ye Genel Müdür olarak atanmıştır.

### **Hande Osma Genel Müdür Yardımcısı-Mali ve İdari İşler**

İş hayatına 1995 yılında Ernst&Young Türkiye'de bağımsız denetçi olarak başlayan Hande Osma, 1 Haziran 2014 tarihi itibariyle 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, İmar Mevzuat Müdürü, Satış ve Pazarlama Müdürü ile İnşaat Koordinasyon ve İş Geliştirme Müdürü bulunmaktadır. İmar Mevzuat Bölümü ile Satış ve Pazarlama Müdürleri direkt olarak Genel Müdür'e bağlı olarak çalışmaktadır. Proje Yönetim Bölümü ise İnşaat Koordinasyon ve İş Geliştirme bölümü ile İnşaat ve Tasarım Koordinasyonları bölümünden oluşmakta olup, Genel Müdür'e bağlı olarak çalışmaktadır. Mali ve İdari İşler bölümü ise muhasebe, finans, insan kaynakları, bilgi işlem, yatırımcı ilişkileri, bütçe ve idari işler bölümlerinden oluşmaktadır. İç Kontrol Bölümü ise doğrudan Yönetim Kurulu'na bağlı olarak görev yapmaktadır.

### **Personelimizle ilgili diğer idari hususları ise şöyle özetleyebiliriz:**

İştiraklerimiz ile beraber Şirketimizin 31.03.2015 tarihli konsolide raporları itibariyle çalışan sayısı 42 kişi olup, kıdem tazminatı yükümlülüğü 266.627 TL'dir.

İnsan Kaynakları Birimi 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. 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 yasal 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 çalışmalarını faaliyetlerimizin en önemli noktalarından birini oluşturmaktadır.

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 2015 tarihi itibarıyla Şirketin Yönetim Kurulu üyelerine, genel müdür ve yardımcılara sağlanan faydalar 237.078 TL'dir (31 Aralık 2014: 910.259 TL). 31 Mart 2015 tarihi itibarıyla Grup'un Yönetim Kurulu üyelerine, genel müdür ve yardımcılara sağlanan faydalar 401.598 TL'dir (31 Aralık 2014: 1.667.887 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 Şirketimizin çevresel etki değerlendirmesiyle ilgili bir rapor çalışması bulunmamaktadır.

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

**\*2010 yılı içerisinde, 30.03.2010 tarihli ve 27537 sayılı Resmi Gazete'de "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ"(Seri:VI, No:27) yayımlanmıştır.**

Sermaye Piyasası Kurulu, söz konusu Tebliğ ile mevcut Tebliğ'de yer alan "Portföye alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur"(madde 25/1) şeklindeki düzenlemeye istisnai hüküm eklemiştir.

Bu kapsamda; mülkiyeti tek başına ya da başka kişilerle birlikte ortaklığa ait olan otel, alışveriş merkezi, iş merkezi, hastane, ticari depo, fabrika, ofis binası gibi yapıların, tamamının veya ayrı bölümlerinin yalnızca kira ve benzeri gelir elde etmek amacıyla kullanılması halinde anılan yapının, yapı kullanma izninin alınmasını ve tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut durumuna uygun olması yeterli kabul edilebilecektir.

**\*28 Temmuz 2011 tarihinde 28008 sayılı Resmi Gazete'de; Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına ilişkin esaslar tebliğinde değişiklik yapılmasına dair tebliğ Seri:VI, No:29 ile yayınlanmıştır. Bu tebliğ uyarınca aşağıda bahsedilen maddelerde değişiklikler yapılmıştır:**

**MADDE 1** – 8/11/1998 tarihli ve 23517 sayılı Resmî Gazete’de yayımlanan Seri: VI, No: 11 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 4 üncü maddesinin birinci fıkrasının (1) ve (i) bentleri değiştirilmiştir.

**MADDE 2** – Aynı Tebliğ'in 6 ncı maddesinin üçüncü ve dördüncü fıkraları değiştirilmiştir.

**MADDE 3** – Aynı Tebliğ'in 15 inci maddesine dördüncü fıkra olarak aşağıdaki fıkra eklenmiştir.

“Halka arzdan önce ortaklık paylarının devri herhangi bir orana bakılmaksızın Kurul iznine tabidir. Bu madde kapsamındaki pay devirlerinde, ortaklıkta pay edinecek yeni ortaklar için de kurucularda aranan şartlar aranır.”

**MADDE 4** – Aynı Tebliğ'in 22 nci maddesinin ikinci fıkrası değiştirilmiştir.

**MADDE 5** – Aynı Tebliğ'in 23 üncü maddesinin birinci fıkrasının (a) bendi değiştirilmiştir.

**MADDE 6** – Aynı Tebliğ'in 24 üncü maddesinin birinci fıkrasının (g) bendi değiştirilmiştir.

**MADDE 7** – Aynı Tebliğ'in 25 inci maddesinin birinci fıkrasının (i) ve (n) bentleri değiştirilmiştir.

**MADDE 8** – Aynı Tebliğ'in 27 nci maddesi değiştirilmiştir.

**MADDE 9** – Aynı Tebliğ'in 30 uncu maddesinin ikinci fıkrası değiştirilmiştir.

**MADDE 10** – Aynı Tebliğ'in 32/A maddesinin ikinci fıkrası değiştirilmiştir.

**MADDE 11** – Aynı Tebliğ'in 34 üncü maddesi değiştirilmiştir.

**MADDE 12** – Aynı Tebliğ'in 35 inci maddesinin birinci ve üçüncü fıkraları değiştirilmiştir.

**MADDE 13** – Aynı Tebliğ'in 38 inci maddesi değiştirilmiştir.

**MADDE 14** – Aynı Tebliğ'in 41 inci maddesinin birinci ve ikinci fıkrası yürürlükten kaldırılmıştır.

**MADDE 15** – Aynı Tebliğ'in 42 nci maddesi başlığı ile birlikte değiştirilmiştir.

**MADDE 16** – Aynı Tebliğ'in 43 üncü maddesi değiştirilmiştir.

**MADDE 17** – Aynı Tebliğ'e Geçici Madde 7 olarak aşağıdaki madde eklenmiştir.

**“GEÇİCİ MADDE 7** – Ortaklıklarca, bu Tebliğ değişikliğinin yayım tarihinden önceki mevzuat hükümlerine göre, son kez 30/6/2011 tarihli portföy tablolarının hazırlanması ve kamuya açıklanması gereklidir.

Ortaklıklarca, bu Tebliğ'de finansal raporlara ilişkin olarak öngörülen hükümlerin ilk uygulamasına ise, 30/9/2011 tarihli finansal raporlarda yer verilir.

Bu Tebliğ değişikliğinin yayım tarihinden önce payları halka arz edilmiş olan ortaklıklardan, bu Tebliğ'de yer verilen portföy sınırlamalarına ve bu Tebliğ'in 24 üncü maddesinin birinci fıkrasının (g) bendine uyum sağlayamayanların, 31/12/2012 tarihine kadar söz konusu sınırlamalara uyum sağlamaları gereklidir.

Şu kadar ki, bu Tebliğ değişikliğinin yürürlüğe girdiği tarihte Kurul Karar Organı tarafından karara bağlanmamış mevcut başvurular ile bu Tebliğ değişikliği yürürlüğe girdikten sonra yapılan başvurular, işbu Tebliğ hükümlerine göre sonuçlandırılır.”

**\*30 Aralık 2011 tarihinde 28158 sayılı Resmi Gazete'de; Kurumsal Yönetim İlkelerinin Belirlenmesi ve Uygulanmasına ilişkin tebliğ Seri IV, No: 56 ile yayınlanmıştır.**

Bu tebliğ uyarınca IMKB'de işlem gören diğer şirketlerle birlikte Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarının da uyması gereken Kurumsal Yönetim İlkelerinde geniş çaplı değişikliklere gidilmiştir. Bu Tebliğ ile Kurumsal Yönetim İlkelerinin Madde 4, Madde 5, Madde 6 ve Madde 7, Madde 8 ve Madde 9'da değişikliğe gidilmiştir. Bunların dışında Kamuyu Aydınlatma ve Şeffaflık başlığı altında, 2.1 Kamuyu Aydınlatma Esasları ve Araçları, 2.2 İnternet Sitesi ve 2.3 Faaliyet Raporları başlıkları altındaki maddeler; Menfaat Sahipleri başlığı altında, 3.1 Menfaat Sahiplerine İlişkin Şirket Politikaları, 3.2 Menfaat Sahiplerinin Şirket Yönetimine Katılımının Desteklenmesi, 3.3 Şirketin İnsan Kaynakları Politikası, 3.4 Müşteriler ve Tedarikçilerle İlişkiler ve 3.5 Etik Kurallar ve Sosyal Sorumluluk başlıkları altındaki maddeler; Yönetim Kurulu başlığı altında, 4.1 Yönetim Kurulunun İşlevi, 4.2 Yönetim Kurulunun Faaliyet Esasları, 4.3 Yönetim Kurulunun Yapısı, 4.4 Yönetim Kurulu Toplantılarının Şekli, 4.5 Yönetim Kurulu Bünyesinde Oluşturulan Komiteler ve 4.6 Yönetim Kurulu Üyelerine ve Üst Düzey Yöneticilere Sağlanan Mali Haklar başlıkları altındaki maddelerde çeşitli değişiklikler yapılmış ve bu değişikliklere 30.06.2012 tarihinden geç olmamak üzere yapılacak ilk Genel Kurul toplantısına kadar uyum sağlanması istenmiştir.

**\*11 Şubat 2012 tarihinde Kurumsal Yönetim İlkelerinin belirlenmesine ve uygulanmasına ilişkin tebliğ (Seri:IV, No:56)'de değişiklik yapılmasına dair Seri.IV, No:57 sayılı tebliğ ile :** Seri:IV No:56 sayılı tebliğin: 4.37 nolu ilkesinin “g” bendi; 1.3.10 numaralı maddesi; 4.3.4 numaralı maddesi,4.3.5 nolu maddesi; 4.3.8 maddesinin üçüncü fıkrası değiştirilmiş olup aynı zamanda ve 4.3.7 nolu maddesine “i” bendi eklenmiş ve 4.3.10 nolu madde eklemesi yapılmıştır.

**\*12 Mayıs 2012 tarihinde gayrimenkul yatırım ortaklıklarına ilişkin esaslar tebliğinde değişiklik yapılmasına dair tebliğ (Seri: VI, No: 33) uyarınca aşağıda yer alan değişiklikler yapılmıştır:**

**MADDE 1** – 8/11/1998 tarihli ve 23517 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Seri: VI, No: 11 sayılı Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği'nin 25 inci maddesinin (d) bendi aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

“d) Ortaklık adına, üzerlerinde proje geliştirilmesi amacıyla üst hakkı tesis edilen gayrimenkulleri mülkiyetini edindikten sonra veya tapu kütüğüne şerh edilmiş gayrimenkul satış vaadi sözleşmesi akdedilen gayrimenkulleri kazanç elde etmek amacıyla satabilirler.”



**MADDE 2** – Aynı Tebliğ'in 28 inci maddesi aşağıdaki şekilde değiştirilmiştir.

“**MADDE 28** – Ortaklığın edineceği gayrimenkullere ilişkin aynı haklar Medeni Kanun hükümlerine göre tesis edilir. İrtifak haklarından tapuya tescil edilmesi şartıyla yalnızca intifa hakkı, devre mülk irtifakı ve üst hakkı tesis ettirilebilir. Üst hakkı ve devre mülk hakkının devredilebilmesine ilişkin olarak bu hakları doğuran sözleşmelerde herhangi bir sınırlama getirilemez. Ancak özel kanun hükümleri saklıdır.”

**\*6 Nisan 2013 tarihli Resmi Gazete'de yapılan açıklama ile 30/12/2011 tarihli ve 28158 sayılı Resmî Gazete'de yayımlanan Kurumsal Yönetim İlkelerinin Belirlenmesine ve Uygulanmasına İlişkin Tebliğ (Seri: IV, No: 56)'in 5 inci maddesinin on birinci fıkrasından sonra gelmek üzere aşağıdaki fıkralar eklenmiştir.**

- (12) Yönetim kurulunun, üyelerinin tamamının veya bir kısmının görev süresinin dolması veya üyeliğin boşalması sebebiyle, uyulması zorunlu kurumsal yönetim ilkelerinin uygulanmasını sağlamak üzere karar alamaması halinde Kurul, yönetim kurulundan, 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun 410 uncu maddesi uyarınca, genel kurul toplantısının 30 gün içerisinde yapılmasını teminen genel kurulu toplantıya çağırmasını talep eder. Bu süre içerisinde yönetim kurulunun genel kurulu toplantıya çağırması veya genel kurulun toplanarak uyum için gerekli kararları almaması halinde Kurul, 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu'nun 17 nci maddesi gereğince yönetim kurulunun toplanabilmesi ve karar alabilmesi için gerekli olan ve bağımsızlık kriterini sağlayan asgari sayıda üyeyi, yerlerine usulüne uygun yeni atamalar yapıncaya kadar görev yapmak üzere, resen atar. Yeni yönetim kurulu, Kurul'un uygun görüşünü almak suretiyle, esas sözleşmede zorunlu kurumsal yönetim ilkelerine uyumu sağlayacak gerekli değişiklikleri yaparak ticaret siciline tescil ve ilan ettirir.

- (13) Borsa şirketlerinin, uyulması zorunlu kurumsal yönetim ilkelerinin uygulanmasını sağlamak üzere işlem yapmak ve karar almak için yeterli sayıda yönetim kurulu üyesinin bulunmasına karşın yönetim kurulunun veya genel kurulun bu doğrultuda gerekli işlemleri yapmaması veya kararları almaması halinde Kurul, bu ortaklıklara 30 gün süre verir. Verilen süre içerisinde uyum için gerekli işlemlerin yapılmaması halinde Kurul, 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu'nun 17 nci maddesi gereğince yönetim kurulunun toplanabilmesi ve karar alabilmesi için gerekli olan ve bağımsızlık kriterini sağlayan asgari sayıda üyeyi, mevcut yönetim kurulu üyelerinin yerine resen atar. Yeni yönetim kurulu, Kurul'un uygun görüşünü almak suretiyle, esas sözleşmede zorunlu kurumsal yönetim ilkelerine uyumu sağlayacak gerekli değişiklikleri yaparak ticaret siciline tescil ve ilan ettirir.”

**\* 28 Mayıs 2013 tarihli Resmi Gazete'de yapılan açıklama ile Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği (III-48.1) yürürlüğe girmiştir.**

**\* VII-128.2 sayılı "Gayrimenkul Sertifikaları Tebliği" yeniden düzenlenmiş ve 05/07/2013 tarih ve 28698 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe girmiştir.**

## **Yeni düzenleme ile;**

i. Gayrimenkul sertifikaları halka arz edilerek veya halka arz edilmeksizin nitelikli yatırımcılara satılmak suretiyle ihraç edilebilecektir. Her iki durumda da gayrimenkul sertifikalarının borsada işlem görmeleri zorunludur. Konut veya ticari alan teslimini tercih etmeyen (tali edimi seçen) yatırımcılara asgari olarak gayrimenkul sertifikalarının ihraç değerinin ödenmesi yükümlülüğü getirilmiştir.

ii. T.C. Başbakanlık Toplu Konut İdaresi Başkanlığı (TOKİ), İller Bankası Anonim Şirketi ve bunların bağlı ortaklıklarınca ihraç edilecek veya bunlara ait arsalar üzerinde gerçekleştirilecek gayrimenkul projelerinin finansmanı için yükleniciler tarafından yapılacak ihraçlarda banka garantisi zorunluluğu kaldırılmıştır.

iii. İhraççılara arsa sahibi olma şartı getirilmiştir.

iv. Gayrimenkul sertifikaları halka arzlarında (ikinci madde de belirtilenler hariç) asli ve tali edimlerin yerine getirilmesi için banka garantisi zorunluluğu getirilmiştir. Banka garantisinin kapsamı, itfa bedeli olarak adlandırılan proje bitiş tarihindeki ortalama alan birimi satış fiyatının yatırımcılara ödenmesini içermektedir. Ancak bu bedel her durumda gayrimenkul sertifikalarının ihraç değerinin altında olmayacaktır.

v. Gayrimenkul sertifikaları ihracından elde edilen fonlar inşaat ilerleme raporlarında belirtilen projenin tamamlanma oranına göre ihraççıya aktarılacaktır.

vi. Gayrimenkul sertifikaları, projenin belirli bağımsız bölümlerini veya bağımsız bölümlerin belirli bir alan birimini temsilen ihraç edilebilecektir. Bağımsız bölümlerin belirli bir alan birimini temsil eden gayrimenkul sertifikası ihraçlarında asli edimin yerine getirilmesi sırasında yatırımcılardan talep edilebilecek şerefiyenin ihraç aşamasında belirlenmesi gerektiği Tebliğ’de hüküm altına alınmıştır.

vii. Tebliğ ile Gayrimenkul Sertifikalarının Kurul Kaydına Alınmasına İlişkin Esaslar Tebliği (Seri:III, No:19) yürürlükten kaldırılmıştır.

**\* 30.12.2012 tarih ve 28513 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe giren 6362 sayılı Sermaye Piyasası Kanunu’na (SPKn) uyum çalışmaları kapsamında hazırlanan II-23.1 sayılı “Önemli Nitelikteki İşlemlere İlişkin Ortak Esaslar ve Ayrılma Hakkı Tebliği” (Tebliğ) 24.12.2013 tarih ve 28861 sayılı Resmi Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe girmiştir.**

**\* “Kurumsal Yönetim Tebliği (II-17.1)” 3 Ocak 2014 tarihli Resmi Gazete’de yayımlanarak yürürlüğe girmiştir. Bu tebliğin amaç ve kapsamı, ortaklıklar tarafından uygulanacak kurumsal yönetim ilkeleri ve ilişkili taraf işlemlerine ilişkin usul ve esasları belirlemektir.**

## **Yeni tebliğ ile;**

1."Kurumsal yönetim ilkeleri SPKn ve 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nun yayımlanması sebebiyle, anılan Kanunlarda yer verilen hükümler çerçevesinde revize edilmiştir.

2.SPKn'nun Seri:IV, No:56 sayılı "Kurumsal Yönetim İlkelerinin Belirlenmesine ve Uygulanmasına İlişkin Tebliğ" ile Seri:IV, No:41 sayılı "Sermaye Piyasası Kanununa Tabi Olan Anonim Ortaklıkların Uyacakları Esaslar Tebliği"(Seri:IV, No:41 Tebliği) yürürlükten kaldırılmış ve söz konusu iki tebliğdeki hususlar yeniden düzenlenmiştir.

3.Paylarını ilk defa halka arz etmek üzere Kurul'a başvuran veya payları Ulusal Pazar, İkinci Ulusal Pazar ve Kurumsal Ürünler Pazarı'nda işlem görecektir ortaklıkların, zorunlu ilkelere uyum konusunu belirleyen liste ilan edilene kadar üçüncü grupta yer alan ortaklıkların yükümlülüklerini tabi olacakları hüküm altına alınmıştır.

4.SPKn'nun 17 inci maddesinde yer alan ve ortaklıkların ilişkili tarafları ile arasındaki işlemlere başlanmadan önce, yapılacak işlemin esaslarını belirleyen bir yönetim kurulu kararı alma zorunluluğuna ilişkin hüküm Tebliğ'e eklenmiş ve sadece ortaklıkların değil, ortaklıkların bağlı ortaklıklarının da ilişkili tarafları ile gerçekleştirecekleri işlemlerde aynı yükümlülüğe tabi olduğu hükme bağlanmıştır.

5.SPKn'nun Seri:IV, No:41 Tebliği'nde düzenlenen "Pay sahipleri ile ilişkiler birimi" başlıklı madde; Tebliğ'de "Yatırımcı ilişkileri bölümü" olarak revize edilmiş, söz konusu maddeye bu bölümün ortaklık genel müdürü veya genel müdür yardımcısına ya da muadili diğer idari sorumluluğu bulunan yöneticilerden birine doğrudan bağlı olarak çalışması ve yürütmekte olduğu faaliyetlerle ilgili olarak en az yılda bir kere yönetim kuruluna rapor hazırlayarak sunmasının zorunlu olduğu düzenlenmiştir.

6.SPKn'nun 09.09.2009 tarih ve 28/780 sayılı kararı ile düzenlenmiş olan ve "Teminat, Rehin, İpotek ve Kefaletler" hakkındaki kararı ayrıntılı şekilde Tebliğ'de düzenlenmiştir.

7.Payları borsada işlem görmeyen halka açık ortaklıklar bu Tebliğ kapsamına alınmamışlardır."

**\* "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ (III-48.1a)" 23 Ocak 2014 tarihli Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe girmiştir.**

## **Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Raporu**

### **-Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Beyanı**

Kurumsal Yönetim kavramı dünyada ortaya çıktığı andan itibaren Şirketimiz bu alanda yüksek standartlara erişmek için gerekli adımları hemen atmış ve şirket kültürünün bir parçası haline getirerek azami oranda uygulanması sağlanmıştır.

Sermaye Piyasası Kurulu tarafından 04.07.2003 tarih ve 35/835 sayılı kararı ile kabul edilen ve Temmuz 2003'de kamuya ilk olarak açıklanan ve Mayıs 2005'te revize edildikten sonra Aralık 2012 ve Ocak 2014'de yeni düzenlemeler getirilen 'Kurumsal Yönetim İlkeleri' Şirketimiz tarafından ilk andan itibaren benimsenmiş ve bu evrensel prensiplerin eksiksiz uygulanmasına çalışılmıştır. Şirketimiz kurumsal yönetimin temelini oluşturan, i) Şeffaflık, ii) Adillik, iii) Hesap Verilebilirlik, iv) Sorumluluk prensiplerine uymayı kendine ilke edinmiştir.

03.01.2014 tarih ve 28871 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanarak yürürlüğe giren yeni "Kurumsal Yönetim Tebliği (II-17.1)" ile Seri:IV, No:56 sayılı "Kurumsal Yönetim İlkelerinin Belirlenmesine ve Uygulanmasına İlişkin Tebliğ" ve Seri:IV, No:41 sayılı "Sermaye Piyasası Kanununa Tabi olan Anonim Ortaklıkların Uyacakları Esaslar Tebliği" yürürlükten kaldırılmış; Şirketimiz tarafından söz konusu yeni tebliğ kapsamında zorunlu olan ilkelere tam olarak uyulurken, zorunlu olmayan ilkelerin de büyük çoğunluğuna uyum sağlanmaya çalışılmıştır.

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 oluşturulmadığından 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.

Zorunlu olmayan ('Gönüllü') kurumsal yönetim ilkelerine de tam uyum amaçlanmakla birlikte, henüz uyum sağlanamayan gönüllü kurumsal yönetim ilkelerinden biri olarak Yönetim Kurulu'nda kadın üye bulundurma hususunda yapılan açıklama aşağıdaki tabloda belirtilmiştir:

<b>TAM OLARAK UYUM SAĞLANMAYAN GÖNÜLLÜ İLKE</b>	<b>UYMAMA GEREKÇESİ</b>	<b>ÇIKAR ÇATIŞMASI OLUP/OLMADIĞI</b>
Şirket, Yönetim Kurulu'nda kadın üye oranı için % 25'ten az olmamak kaydıyla bir hedef oran ve hedef zaman belirler ve bu hedeflere ulaşmak için politika oluşturur. Yönetim Kurulu bu hedeflere ulaşma hususunda sağlanan ilerlemeyi yıllık olarak değerlendirir.	Şirket Yönetim Kurulu'nda kadın üye oranının %25'den az olmayacak şekilde bir hedef belirleme çalışmalarını sürdürmekte olup, bu hedefe belirlenen süreçte ulaşılması konusunda Yönetim Kurulu yıllık değerlendirme çalışmaları yaparak gelişmeleri değerlendirecektir.	Yoktur.

Yapı Kredi Koray kurumsal yönetim ilkelerine tam uyumun önemine inanmakta ve şirketlerin yönetim kalitelerinin artması, risklerinin kontrol edilebilmesi ile özellikle sermaye piyasasında kredibilitenin ve saygınlığın artmasını sağladığını düşünmektedir.

SPK'nın 10.12.2004 tarih ve 48/1588 sayılı toplantı kararı gereğince, İstanbul Menkul Kıymetler Borsası'nda (İMKB) işlem gören şirketlerin 2004 yılına ilişkin çalışma raporlarından başlamak üzere, çalışma raporlarında ve varsa İnternet sitelerinde söz konusu Kurumsal Yönetim İlkeleri'ne uyumuyla ilgili beyanlarına yer vermeleri uygun görüldüğünden, Şirketimizce hazırlanan Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Raporu şirketimiz internet sayfasında ve faaliyet raporlarında sürekli olarak güncellenerek, ilkelere tam uyum açısından gerekli revizyonlar gerçekleştirilmektedir.

### **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](http://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 aktarılarak; pay sahiplerine eşit şartlar altında düşüncelerini açıklama ve soru sorma imkanı verilmekte, önerileri dikkate alınmaktadır.

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

### **Şirket Etik 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.

### **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 götürecekt en nitelikli gençleri ve deneyimli profesyonelleri kazanmaya çalışmak,
- Çalışanların yeteneklerinden, gücünden ve yaratıcılığında azami fayda sağlamak,
- Çalışanların eğitilmesi, yönlendirilmesi ve geliştirilmesi için imkan ve fırsat eşitliği sağlamak,
- Adil ve rekabetçi ücret politikaları, etkin ve objektif performans değerlendirme sistem ve uygulamalar ile başarıları ödüllendirmek,
- Yükselme ve ödüllendirmede fırsat eşitliği sağlayarak çalışanların şirkete olan bağlılığını artırmak,
- Çalışma barışının sürekliliğini sağlamak,
- Çalışanlara temiz, sağlıklı ve güvenli çalışma koşulları sağlamak,
- İşbirliği ve dayanışmanın en önemli unsur olduğu şeffaf ve karşılıklı saygıyı teşvik eden, çalışma ortamını yaratmak ve kalıcı kılmak,
- İşyerinde tacize hiç bir şekilde müsaade etmemek,
- Çalışanların görüş ve önerilerini değerlendirmek, yanıtlamak ve motivasyon artırıcı tedbirler almak;

- Çalışanlar ile ilgili özel bilgileri, hukuki zorunluluk haricinde, çalışanın izni ve bilgisi olmadan üçüncü şahıslarla paylaşmamak,
- İnsan haklarına saygılı olmak,

Çalışanlarla ilişkiler açısından temel prensipleri oluşturur.

### **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,
- Şirketin 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.

### **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 artırıcı 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 erken saptanması ve etkin bir risk yönetim sisteminin oluşturulması amaçlarıyla Yönetim Kurulu'na tavsiye ve önerilerde bulunmak üzere Risk Yönetim Komitesi kurulmuştur.

Risk Yönetim Komitesi'nin kurulma amacı; Şirketin varlığını, gelişmesini ve devamını tehlikeye düşürebilecek stratejik, operasyonel, finansal, hukuki ve sair her türlü riskin erken tespiti, değerlendirilmesi, etki ve olasılıklarının hesaplanması, bu risklerin Şirketin kurumsal risk alma profiline uygun olarak yönetilmesi, raporlanması, tespit edilen risklerle ilgili gerekli önlemlerin uygulanması, karar mekanizmalarında dikkate alınması ve bu doğrultuda etkin iç kontrol sistemlerinin oluşturulması ve entegrasyonu konularında Yönetim 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) sistematığı çerçevesinde tanımlanması, değerlendirilmesi, izlenmesi ve Şirketin risk alma profiline uygun olarak ilgili risklerin yönetilmesine ilişkin prensiplerin belirlenmesi, karar mekanizmalarında kullanılmasının sağlanması,
- Olasılık ve etki hesaplarına göre, Şirkette tutulacak ve yönetilecek, paylaşılacak veya tamamen ortadan kaldırılacak risklerin tespiti,
- Risk yönetimi ve iç kontrol sistemlerinin Şirketin kurumsal yapısına entegrasyonunun sağlanması,
- Risk yönetim sistemlerinin 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/özkaynak 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 inci 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 ve Başkanlığı'na bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi Sn. Sinan Erözlü'nün, üyeliğine Yönetim Kurulu Üyesi Sn. Süleyman Yerçil getirilmesine 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 amacıyla yönelik çalışmalarda bulunmuş ve 2015 yılının ilk üç aylık dönemi içerisinde üç defa toplanarak ilgili rapor ve değerlendirmelerini Yönetim Kurulu'nun bilgisine sunmuştur. Şirketimiz Genel Kurulu'nun 17 Mart 2015 tarihinde yaptığı toplantıda Yönetim Kurulu yeniden oluşturulmuş olduğundan, Şirketimiz Yönetim Kurulu'nun 27 Mart 2015 tarihli kararı ile, Risk Yönetim Komitesi Başkanlığı'na bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi Sn. Sinan Erözlü'nün ve üyeliğine bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi Sn. Adil Giray Öztoprak'ın 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 31.03.2015 tarihi itibarıyla son üç aylık dönemde olumsuz bir olaya rastlanmamış olup, iç kontrollerin etkinliği teyit edilmiştir.

\*Şirketin İç Kontrol Bölümü, 2015 yılının ilk üç aylık dönemi 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.

\*2015 yılının ilk üç aylık dönemi içinde 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.
- Konsolide mali tablolar verileri ile bilgilerin doğruluğunu kontrol etmek amacıyla gerekli süreçleri oluşturup kontrollerini yapmak.

Yönetim Kurulu'na bağılı olarak alışan 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.

Ayrıca, Şirketimizin ilgili hesap dönemi süresince, Yapı Kredi Bankası İç Denetim bölümü ile Koç Holding Denetim grubu tarafından periyodik denetimleri yapılmakta ve bulgular st Yönetim ile Yönetim Kurulu'na raporlanmaktadır.

### **Genel Kurul**

2014 faaliyet yılı Şirket Olağan Genel Kurul'u 17 Mart 2015 tarihinde İstanbul'da yapılmıştır. Olağan Genel Kurulu'na ilişkin olarak hazırlanan ve imzalanan Genel Kurul Toplantı Tutanağı ve Hazirun Cetveli [www.yapikredikoray.com](http://www.yapikredikoray.com) adresli internet sitesinde ilan edilmiştir.

## **Ekspertiz Rapor Özetleri**

### **Gelişim Gayrimenkul ve Yatırım Ticaret A.Ş.:**

Gürel Yeminli Mali Müşavirlik ve Bağımsız Denetim Hizmetleri A.Ş.'nin 24.12.2014 tarihli raporunda Düzeltilmiş Özvarlık Değeri yöntemi ile Bağlı Ortaklığımız Gelişim Gayrimenkul ve Yatırım Ticaret A.Ş.'nin değeri 56.496.600 TL olarak takdir edilmiştir. Gelişim Gayrimenkul ve Yatırım Ticaret A.Ş.; bağlı ortaklığımızın aktifinde kayıtlı tarla ve arsaların piyasa değerlerinin belirlenmesi amacıyla 24.12.2014 tarihinde Aktif Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanmış olan Göllü (Riva) Köyü; 1 pafta 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-14-15-16 ve 17 no'lu parseller ile Çayağazı (Riva) Köyü; 2989-2991-2992 ve 2994 no'lu parsellerin emsal karşılaştırma yöntemi ile belirlenmiş olan piyasa değerlerini dikkate almaktadır. Sonuç olarak; Gelişim Gayrimenkul ve Yatırım Ticaret A.Ş.'nin 30.09.2014 tarihli bilançosu ve ilgili parsellerin piyasa değerleri esas alındığında; Düzeltilmiş Özvarlık Değeri yaklaşımla değeri 56.496.600 TL olarak tespit edilmiştir.

	2014-9		2014-9
	Yasal Kayıtlar	Değerleme Farkı	Düzeltilmiş
Dönen Varlıklar	51.081.776		56.532.958
Hazır Değerler	3.019		3.019
Ticari Alacaklar	0		0
Stoklar	42.909.000		48.360.182
Riva Arazileri	42.909.000	5.451.182	48.360.182
Diğer Dönen Varlıklar	8.169.757		8.169.757
Devreden KDV	0		0
Diğer Dönen Varlıklar	0		0
Duran Varlıklar	0		0
<b>AKTİFLER</b>	<b>51.081.776</b>		<b>56.532.958</b>
Kısa Vadeli Yükümlülükler	36.357		36.357
Uzun Vadeli Yükümlülükler	0		0
Özkaynaklar	51.045.419	5.451.182	<b>56.496.600</b>
<b>PASİFLER</b>	<b>51.081.776</b>		<b>56.532.958</b>

### **Kağıthane Ofispark:**

İstanbul ili, Kağıthane İlçesi, Merkez Mahallesi, 12648 parsel no'lu, 14.235,30 m<sup>2</sup> yüzölçümlü, 9 Katlı A Blok, 10 Katlı B Blok, 9 Katlı C Blok, 10 Katlı D Bloktan ibaret B.A.K. Bina vasıflı ana taşınmaz üzerinde B Blok, 7. Katta konumlu, 32 bağımsız bölüm numaralı 1 adet ofise ait değerlendirme raporu 23.12.2014 tarihi itibariyle TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. hazırlanmıştır.

Mevcut durumda ofis olarak kullanılmakta olan gayrimenkulun emsal karşılaştırma yöntemi ile hesaplanan değeri 4.373.756 TL (KDV hariç), yaklaşık değeri ise 4.370.000 TL (KDV hariç) olarak takdir edilmiştir.

### **Levent Loft Bahçe:**

İstanbul ili, Şişli ilçesi, Mecidiyeköy Mahallesi, 304 pafta, 1947 ada, 90 parsel no'lu, 1.759,63 m<sup>2</sup> yüzölçümüne sahip, "Kargir Bina" vasıflı ana gayrimenkul üzerinde konumlu, ve tümü "Konut" vasıflı Levent Loft Bahçe Rezidans'ta yer alan 23, 28, 43, 51 ve 76 no'lu bağımsız bölümlerden oluşan toplam 5 adet konuta ait TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından 23.12.2014 tarihi itibariyle hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporunda, söz konusu taşınmazların değeri emsal karşılaştırma yöntemi ile 7.531.000 TL (KDV hariç) olarak takdir edilmiştir.

Levent Loft Bahçe'de konumlu söz konusu 5 adet konutun toplam değerleri aşağıdaki tabloda yer almaktadır.

Bağımsız Bölüm No	Kat No	Alan (m <sup>2</sup> )	Birim Değer (USD/m <sup>2</sup> )	Toplam Değer (USD)	Toplam Değer (TL)
23 No'lu Bağımsız Bölüm	5.Kat	120	4.350	522.000	1.208.639
28 No'lu Bağımsız Bölüm	6.Kat	145	5.350	775.750	1.796.172
43 No'lu Bağımsız Bölüm	10.Kat	100	5.150	515.000	1.192.431
51 No'lu Bağımsız Bölüm	12.Kat	120	6.000	720.000	1.667.088
76 No'lu Bağımsız Bölüm	18.Kat	120	6.000	720.000	1.667.088
Toplam Değer				3.252.750	7.531.418
Toplam Yaklaşık Değer				3.253.000	7.531.417

### **Bomonti Apartman:**

İstanbul ili, Şişli ilçesi, Cumhuriyet Mahallesi, 144 pafta, 980 ada, 9 parsel no'lu, 2.799,27 m<sup>2</sup> yüzölçümüne sahip, "Betonarme Apartman" vasıflı ana gayrimenkul üzerinde konumlu, tümü "Mesken" vasıflı 17, 34, 35, 39, 42, 56, 69, 75 ve 81 bağımsız bölüm no'lu 9 adet bağımsız bölümün 23.12.2014 tarihi itibariyle TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından yapılan değerlendirme raporunda emsal karşılaştırma yöntemi ile takdir edilen değeri 7.250.000 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	BRÜT	BİRİM DEĞER	TOPLAM DEĞER	TOPLAM DEĞER
17 No'lu Bağımsız Bölüm	1.Kat	131,58	3.000	394.740	913.981
34 No'lu Bağımsız Bölüm	2.Kat	129,93	3.000	389.790	902.520
35 No'lu Bağımsız Bölüm	2.Kat	94,27	3.050	287.524	665.732
39 No'lu Bağımsız Bölüm	2.Kat	93,71	3.050	285.816	661.777
42 No'lu Bağımsız Bölüm	2.Kat	138,47	3.000	415.410	961.840
56 No'lu Bağımsız Bölüm	3.Kat	93,71	3.100	290.501	672.626
69 No'lu Bağımsız Bölüm	4.Kat	92,68	3.100	287.308	665.233
75 No'lu Bağımsız Bölüm	4.Kat	103,11	3.100	319.641	740.097
81 No'lu Bağımsız Bölüm	4.Kat	150,88	3.050	460.184	1.065.510
<b>TOPLAM ADİL PİYASA DEĞERİ</b>				<b>3.130.913</b>	<b>7.249.316</b>
<b>TOPLAM YAKLAŞIK ADİL PİYASA DEĞERİ</b>				<b>3.130.000</b>	<b>7.250.000</b>

#### **Ankara – Ankara :**

Ankara ili, Çankaya ilçesi, Lodumu Mahallesi, 16140 ada, 3 no'lu parsel, 17.952,00 m<sup>2</sup> arsa üzerinde yer alan “Apartman-Beton” vasıflı “Konut-Çatı Aralıklı” niteliğindeki A Blok, 12. katta bulunan, 224/28456 arsa paylı, 45 bağımsız bölüm no'lu; “Konut-Çatı Aralıklı” niteliğindeki B2 Blok, 12. katta bulunan, 170/28456 arsa paylı, 44 bağımsız bölüm no'lu; “Konut-Dubleks” niteliğindeki C Blok, zemin kat + 1. katta bulunan, 277/28456 arsa paylı, 1 bağımsız bölüm no'lu 3 adet taşınmaza ait 23.12.2014 tarihi itibarıyla TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanan değerlendirme raporunda, söz konusu taşınmazlar için emsal karşılaştırma yöntemi ile toplam 1.270.000 TL (KDV hariç) takdir edilmiştir.

Arsa Sahibi Koray Yapı Endüstrisi ve Ticaret A.Ş. ile Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. arasında 10.04.2006 tarih, 79511 no'lu Ankara ili, Çankaya ilçesi, Emek Mahallesi, 16140 ada, 3 parselde kayıtlı arsa üzerinde inşaa edilecek proje ile ilgili Bağımsız Bölümler Paylaşım Protokolü'ne göre A Blok 45 no'lu bağımsız bölümün %57'si, B-2 Blok 44 no'lu bağımsız bölümün %100'ü ve C Blok 1 no'lu bağımsız bölümün %57'si Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ye aittir. Buna göre Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'nin hissesinin arsa piyasa değeri 862.000.- TL (372.000.- USD) olarak hesaplanmıştır.



### **Ankara- Çankaya:**

Konu taşınmaz Ankara ili, Çankaya ilçesi, Çankaya Mahallesi, 6049 ada, 21 parsel no'lu, 10.264,32 m<sup>2</sup> yüzölçümüne sahip, "Bağ" vasıflı, 125/32076 hisse ile "Timur Ahmet Çalika", 8309539/167670000 hisse ile "Nazlı Manyas", 8295607/335340000 hisse ile "Mehmet Fatih Karamancı", 82995073/737748000 hisse ile "Nesrin Çalika", 133163237/3688740000 hisse ile "Zeynep Karamancı", 8323471/335340000 hisse ile "Timur Ahmet Çalika", 8323471/335340000 hisse ile "Murat Karamancı", 1181659/10246500 hisse ile "Esma Karamancı", 85151323/737748000 hisse ile "Semra Uçar", 2162317/33534000 hisse ile "Billur Su Kazaz", 2162317/33534000 hisse ile "Ahmet Ata Kazaz", 29321477/1229580000 hisse ile "Nesrin Çalika" ve 2181253/6415200 hisse ile "Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş." adına kayıtlı taşınmazdır. Ankara-Çankaya projesine ilişkin 10.264,32 m<sup>2</sup> alana sahip 6049 ada, 21 parsel üzerinde mevcutta inşaat halinde 3 adet konut ve 3 adet ticaret blok bulunmaktadır.

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporuna göre maliyet yaklaşımı ile bulunan 89.532.000 TL (%56,60 tamamlanma oranına göre) değer ve geliştirme yaklaşımı ile bulunan 143.502.000 TL (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) değer taşınmazın değerini daha sağlıklı yansıttığı düşünülmüştür.

### **Elit Residence:**

Elit Residence içinde; İstanbul İli, Şişli İlçesi, Meşrutiyet Mahallesi, Büyükdere Caddesi, Fransız Hastahane Arkası Sokağı, 131 Pafta, 1905 Ada, 48 parsel no'lu, 4204,50m<sup>2</sup> yüzölçümüne sahip parsel üzerinde, "Kargir Apartman" niteliğindeki ana gayrimenkulün, 11. Normal katında, 612/26980 arsa paylı, 30 no'lu bağımsız bölüm ile 17. Normal katında, 612/26980 arsa paylı, 42 no'lu bağımsız bölümün 24.12.2014 tarihi itibariyle Aktif Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık AŞ tarafından emsal karşılaştırma yaklaşımına göre hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporu ile takdir edilen değerleri sırasıyla 3.025.000 TL ve 3.160.000 TL (KDV hariç) olarak tespit edilmiştir.

Bağımsız 2 bölüme ait takdir edilen değer tablosu aşağıda yer almaktadır.

<b>1905 Ada 48 Parsel</b>	<b>Toplam Alan (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Birim Değer (TL/m<sup>2</sup>)</b>	<b>Değer (TL)</b>	<b>Takdir Edilen Değer (TL)</b>
11. Kat 30 NoluB.B.Değeri	340	8.900	3.026.000	<b>3.025.000</b>
17. Kat 42 NoluB.B.Değeri	340	9.300	3.162.000	<b>3.160.000</b>

## Riva Doğu:

Çayağzı (Riva) Köyü F22C06A1A pafta,1164 ada, 1 no'lu parsel ve 1-5 pafta, 2989, 2991, 2992, 2993, 2994, 3017, 3028 no'lu parselleri için 24.12.2014 tarihi itibariyle Aktif Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanmış olan gayrimenkul değerlendirme raporu ile söz konusu taşınmazların emsal karşılaştırma yaklaşımı sonucu toplam değerleri 50.600.000 TL (KDV hariç) olarak takdir edilmiştir. Gayrimenkullerin parsel başına takdir edilen değerleri:

Parsel No	Toplam Alan (m <sup>2</sup> )	Birim Değer(TL/m <sup>2</sup> )	Takdir Edilen Değer(TL)	Adil Piyasa Değeri(USD) KDV Hariç
1	38.846,18	250	9.711.545,00	4.184.928,47
3017	26.745,00	216	5.776.920,00	2.489.407,91
3028	21.982,00	216	4.748.112,00	2.046.070,84
2989	71.900,26	138	9.922.235,88	4.275.720,02
2991	21.520,00	216	4.648.320,00	2.003.068,17
2992	22.020,00	216	4.756.320,00	2.049.607,86
2993	24.524,00	216	5.297.184,00	2.282.678,62
2994	28.278,00	203	5.740.434,00	2.473.685,25
TOPLAM			50.601.070,88	21.805.167,15
PİYASA DEĞERİ			50.600.000,00	21.805.000,00
KDV DAHİL PİYASA DEĞERİ			59.708.000,00	25.729.900,00

## Gayrimenkullerin Mülkiyet Bilgileri ve Tapu Kayıtları:

İL	İLÇE	KÖYÜ	MEVKİİ	NİTELİĞİ	PAFTA	ADA	PARSEL	YÜZÖLÇÜMÜ	YEVMIYE	CİLT NO	SAHİFE NO	TAPU TARİHİ	MALİKİ	HİSSESİ
İSTANBUL	BEYKOZ	ÇAYAĞZI	BEYLİK MANDIRA ÇİFTLİĞİ	ARSA	F22C06A1A	1164	1	38.846,18	7001	35	3429	30.11.2012	YAPI KREDİ KORAY GYO AŞ	TAM
İSTANBUL	BEYKOZ	ÇAYAĞZI	BEYLİK MANDIRA ÇİFTLİĞİ	TARLA	1-5		2993	24.524,00	7001	30	2993	30.11.2012	YAPI KREDİ KORAY GYO AŞ	TAM
İSTANBUL	BEYKOZ	ÇAYAĞZI	BEYLİK MANDIRA ÇİFTLİĞİ	TARLA	1-5		3017	26.745,00	797	30	3017	07.03.2000	YAPI KREDİ KORAY GYO AŞ	TAM
İSTANBUL	BEYKOZ	ÇAYAĞZI	BEYLİK MANDIRA ÇİFTLİĞİ	TARLA	1-5		3028	21.982,00	1432	31	3028	01.05.2000	YAPI KREDİ KORAY GYO AŞ	TAM
İSTANBUL	BEYKOZ	ÇAYAĞZI	BEYLİK MANDIRA ÇİFTLİĞİ	BEYLİK MANDIRA ÇİFTLİĞİ ÖZEL ORMANI	1-5		2989	71.900,26	5361	30	2989	12.10.2010	GELİŞİM GAYRİMENKUL ve YATIRIM TİCARET AŞ	TAM
İSTANBUL	BEYKOZ	ÇAYAĞZI	BEYLİK MANDIRA ÇİFTLİĞİ	TARLA	1-5		2991	21.520,00	5361	30	2991	12.10.2010	GELİŞİM GAYRİMENKUL ve YATIRIM TİCARET AŞ	TAM
İSTANBUL	BEYKOZ	ÇAYAĞZI	BEYLİK MANDIRA ÇİFTLİĞİ	TARLA	1-5		2992	22.020,00	5361	30	2992	12.10.2010	GELİŞİM GAYRİMENKUL ve YATIRIM TİCARET AŞ	TAM
İSTANBUL	BEYKOZ	ÇAYAĞZI	BEYLİK MANDIRA ÇİFTLİĞİ	TARLA	1-5		2994	28.278,00	5384	30	2994	13.10.2010	GELİŞİM GAYRİMENKUL ve YATIRIM TİCARET AŞ	TAM

## Riva Göllü:

İstanbul İli, Beykoz İlçesi, Göllü (Riva) Köyü 1 pafta, 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 14, 15, 16, 17 no'lu parsellerin adil piyasa değerinin tespitine yönelik olarak 24.12.2014 tarihi itibarıyla Aktif Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık AŞ tarafından hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporuna göre, söz konusu taşınmazların toplam değeri emsal karşılaştırma yaklaşımı ile 23.293.000 TL (KDV hariç) olarak takdir edilmiştir.

Gayrimenkullerin parsel başına takdir edilen değerleri:

Parsel No	Toplam Alan (m <sup>2</sup> )	Birim Değer (TL/m <sup>2</sup> )	Adil Piyasa Değeri (TL) (KDV Hariç)	Adil Piyasa Değeri (\$) (KDV Hariç)
1	23.136,00	115	2.660.640,00	1.146.531,07
2	5.373,00	115	617.895,00	266.265,19
3	3.443,63	90	309.926,70	133.554,55
4	3.604,00	100	360.400,00	155.304,66
5	1.600,00	80	128.000,00	55.158,15
6	20.025,00	115	2.302.875,00	992.361,89
7	3.162,00	95	300.390,00	129.444,97
8	11.736,00	100	1.173.600,00	505.731,28
9	12.000,00	115	1.380.000,00	594.673,79
10	65.400,00	110	7.194.000,00	3.100.060,33
11	16.500,00	90	1.485.000,00	639.920,71
12	10.800,00	90	972.000,00	418.857,19
14	12.632,00	115	1.452.680,00	625.993,28
15	4.171,00	115	479.665,00	206.698,70
16	13.258,00	100	1.325.800,00	571.317,76
17	10.000,00	115	1.150.000,00	495.561,49
<b>TOPLAM</b>			<b>23.292.871,70</b>	<b>10.037.435,02</b>
<b>PIYASA DEĞERİ</b>			<b>23.293.000,00</b>	<b>10.037.000,00</b>
<b>KDV DAHİL PİYASA DEĞERİ</b>			<b>27.485.740,00</b>	<b>11.843.660,00</b>

Gayrimenkullerin Mülkiyet Bilgileri Ve Tapu Kayıtları:

İL	İLÇE	KÖYÜ	MEVKİİ	NİTELİĞİ	PAFTA	ADA	PARSEL	VÜZÖLÇÜMÜ	YEVMIYE	CİLT NO	SAHİFE NO	TAPU TARİHİ	MALİKİ	HİSSESİ
İSTANBUL	BEYKOZ	GÖLLÜ	ESKİ DAMLAR	TARLA	1	1	1	29.660,00	5384	1	1	13.10.2010	GELİŞİM GAYRİMENKUL VE YATIRIM TİC. AŞ	TAM
İSTANBUL	BEYKOZ	GÖLLÜ	ESKİ DAMLAR	TARLA	1	2	2	5.832,00	5384	1	2	13.10.2010	GELİŞİM GAYRİMENKUL VE YATIRIM TİC. AŞ	TAM
İSTANBUL	BEYKOZ	GÖLLÜ	ESKİ DAMLAR	TARLA	1	3	3	3.443,63	5361	1	3	12.10.2010	GELİŞİM GAYRİMENKUL VE YATIRIM TİC. AŞ	TAM
İSTANBUL	BEYKOZ	GÖLLÜ	ESKİ DAMLAR	TARLA	1	4	4	3.604,00	5361	1	4	12.10.2010	GELİŞİM GAYRİMENKUL VE YATIRIM TİC. AŞ	TAM
İSTANBUL	BEYKOZ	GÖLLÜ	ESKİ DAMLAR	TARLA	1	5	5	1.600,00	5361	1	5	12.10.2010	GELİŞİM GAYRİMENKUL VE YATIRIM TİC. AŞ	TAM
İSTANBUL	BEYKOZ	GÖLLÜ	ESKİ DAMLAR	TARLA	1	6	6	20.025,00	5361	1	6	12.10.2010	GELİŞİM GAYRİMENKUL VE YATIRIM TİC. AŞ	TAM
İSTANBUL	BEYKOZ	GÖLLÜ	ESKİ DAMLAR	TARLA	1	7	7	3.162,00	5361	1	7	12.10.2010	GELİŞİM GAYRİMENKUL VE YATIRIM TİC. AŞ	TAM
İSTANBUL	BEYKOZ	GÖLLÜ	SITMA PINARI	TARLA	1	8	8	11.736,00	5361	1	8	12.10.2010	GELİŞİM GAYRİMENKUL VE YATIRIM TİC. AŞ	TAM
İSTANBUL	BEYKOZ	GÖLLÜ	SITMA PINARI	TARLA	1	9	9	12.000,00	5361	1	9	12.10.2010	GELİŞİM GAYRİMENKUL VE YATIRIM TİC. AŞ	TAM
İSTANBUL	BEYKOZ	GÖLLÜ	SITMA PINARI	TARLA	1	10	10	65.400,00	5361	1	10	12.10.2010	GELİŞİM GAYRİMENKUL VE YATIRIM TİC. AŞ	TAM
İSTANBUL	BEYKOZ	GÖLLÜ	SITMA PINARI	TARLA	1	11	11	16.500,00	5361	1	11	12.10.2010	GELİŞİM GAYRİMENKUL VE YATIRIM TİC. AŞ	TAM
İSTANBUL	BEYKOZ	GÖLLÜ	SITMA PINARI	TARLA	1	12	12	10.800,00	5361	1	12	12.10.2010	GELİŞİM GAYRİMENKUL VE YATIRIM TİC. AŞ	TAM
İSTANBUL	BEYKOZ	GÖLLÜ	SITMA PINARI	TARLA	1	14	14	12.632,00	5361	1	14	12.10.2010	GELİŞİM GAYRİMENKUL VE YATIRIM TİC. AŞ	TAM
İSTANBUL	BEYKOZ	GÖLLÜ	SITMA PINARI	TARLA	1	15	15	4.171,00	5361	1	15	12.10.2010	GELİŞİM GAYRİMENKUL VE YATIRIM TİC. AŞ	TAM
İSTANBUL	BEYKOZ	GÖLLÜ	SITMA PINARI	TARLA	1	16	16	13.258,00	5361	1	16	12.10.2010	GELİŞİM GAYRİMENKUL VE YATIRIM TİC. AŞ	TAM
İSTANBUL	BEYKOZ	GÖLLÜ	SITMA PINARI	TARLA	1	17	17	10.000,00	5361	1	17	12.10.2010	GELİŞİM GAYRİMENKUL VE YATIRIM TİC. AŞ	TAM

## **Portföyde Yer Alan Varlıklara İlişkin Bilgiler**

### **1. Ankara Çankaya Projesi**

Ankara ili, Çankaya ilçesinde yapımına başlanmış konut projesidir. Proje toplam 62 daire ve alışveriş merkezinden oluşmaktadır.

Çankaya Yerel Kalkınma ve Dayanışma Vakfı'nın Çankaya Belediye Başkanlığı ve T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığına aleyhine, Ankara 9. İdare Mahkemesi'nin 2006/2203E sayılı dosya üzerinden açılmış olan davada mahkeme, 30 Aralık 2004 tarihli imar durumu belgesinin, Çankaya Belediyesi Encümeni'nin 23 Aralık 2004 tarihli parsellerin tevhidî kararının, Ankara Kültür ve Tabiat Varlıklarını Koruma Kurulu'nun 16 Nisan 2004 tarihli 9102 sayılı ve 13 Kasım 1995 tarihli 4304 sayılı kararının iptaline karar vermiştir. Mahkeme kararı yürütmeyi durdurma ve duruşma talepli olarak temyiz edilmiştir. Danıştay 6. Dairesi mahkeme kararını onamıştır. Bunun üzerine, yine Danıştay 6. Dairesi nezdinde karar düzeltme yoluna başvuru yapılmış ve Danıştay tarafından Şirket lehine karar verilmiş olup, dosya, Ankara 9. İdare Mahkemesi'ne geri gönderilmiştir. Ankara 9. İdare Mahkemesi, 2013/586E. - 2013/1089K sayılı Kararı ile Danıştay 6. Dairesi'nin bozma kararına onama yönünde karar almıştır. Çankaya Yerel Kalkınma ve Dayanışma Vakfı, Ankara 9. İdare Mahkemesi'nin vermiş olduğu bozmaya uyma ile davanın reddi kararına karşı temyiz yoluna gitmiştir. Temyiz incelemesi karar düzeltme yolu açık olmak üzere Şirket lehine onanmıştır. Bu süreçten sonra Çankaya Yerel Kalkınma ve Dayanışma Vakfı karar düzeltmeye gitmemesi nedeniyle bu karar Şirket lehine kesinleşmiş ve ilgili dava tüm hukuki süreçlerini tamamlayarak Şirket lehine sonlanmıştır.

Ankara 9. İdare Mahkemesi'nin 2007/237E sayılı dosyası üzerinden, Davacı Ankara Büyükşehir Belediye Başkanlığı ile Davalı Çankaya Belediye Başkanlığı arasında görülmekte olan ve Şirket'in davalı Çankaya Belediye Başkanlığı yanında "Müdahil" sıfatı ile dahil olduğu Ankara Çankaya projesi ile ilgili arsanın park ve rekreasyon alanı kullanımında ve Kavaklıdere Vadisi doğal sit alanı içerisinde kalması nedeniyle "imar çapı ve ruhsatın iptali" konulu davaya ilişkin olarak verilen 27 Mayıs 2008 tarihli yürütmenin durdurulma kararına 12 Ağustos 2008 tarihinde Şirket tarafından Ankara Bölge İdare Mahkemesi nezdinde itiraz edilmiştir.

Ankara Bölge İdare Mahkemesi, 18 Aralık 2008 tarihli kararı ile inşaat ruhsatlarının iptaline karar vermiştir. Gerekçeli karar Şirket tarafından temyiz edilmiş olup, temyiz incelemesi, Danıştay 6. Dairesi nezdinde 2009/2706E sayılı dosya üzerinden görüşülmüş ve Şirket lehine karar düzeltme yolu açık olmak üzere karar verilmiştir. Bu gelişme sonrasında, davanın karar düzeltme aşaması da Şirket lehine sonuçlanmış olup; daha sonra da Şirket'in müdahil olarak katıldığı bu davada ilk derece mahkemesi, temyiz yolu açık olmak üzere, Şirket lehine davanın reddine karar vermiştir. 31 Mart 2015 tarihi itibarıyla, söz konusu davada Ankara Büyükşehir Belediyesi'nin temyiz başvurusunda bulunduğu bilgisi edinilmiştir.

Şirket tarafından Ankara-Çankaya Projesi'nin devam etmesine hukuki bakımdan mevcut durumda bir engel olmadığı görüldüğünden mevcut yapı ruhsatına Çankaya Belediyesi tarafından tekrar işlerlik kazandırılmıştır. Bu kapsamda proje tamamlanma çalışmalarına devam edilmiş ve Nisan 2015 tarihinden itibaren konut teslimatlarına başlanılmıştır.

Yapı Kredi Koray GYO ile mal sahibi %46 - %54 oranına göre, kat karşılığı esasına göre oluşacak bağımsız ve ticari bölümleri paylaşacaklardır.

## **2. Ankara Ankara Projesi**

Portföy tablosu tarihi itibarıyla 3 adet satılmamış dairelerin arsa değerinden oluşmaktadır. Kiracı bulunmamaktadır. Değerlemesi yapılan bağımsız bölümlerden, A Blok No.45 ve C Blok No.1'de hasılat paylaşımı (Yapı Kredi'nin payı %57) bulunmaktadır. B2 blok No.44 no'lu bağımsız bölümde ise hasılat paylaşımı bulunmamaktadır.

18.01.2010 tarihinde yapılan özel durum açıklamamızda belirtilen, Ankara-Ankara projesiyle ilgili, Çankaya Belediye Encümeni'nin 3510.25 sayılı yıkım kararına karşı Ankara 11. İdare Mahkemesi'nin 2010/325E. sayılı dosyası üzerinden açılmış iptal davası ile ilgili olarak, Ankara 11. İdare Mahkemesi davanın reddine karar vermiş ve işbu karara karşı da Danıştay nezdinde, temyiz yoluna başvuru yapılması için avukatlarımız tarafından gerekli hukuki işlemler yapılmış olup, dosyamız Danıştay 14. Dairesi'nde incelenmek üzere bulunmaktadır. Temyiz incelemesi sonucu Şirketimiz lehine sonuçlanmış olup, Danıştay tarafından ilgili kararın bozulmasına, karar düzeltme yolu açık olmak üzere oy çokluğu ile karar verilmiştir. Ankara Çankaya Belediyesi tarafından Danıştay'da lehimize sonuçlanan kararlar ilgili olarak Danıştay nezdinde yapılan karar düzeltmede lehimize sonuçlanmış olup, Danıştay 14. Dairesi tarafından lehimize sonuçlanan dava onama için Ankara 11. İdare Mahkemesi'ne geri gönderilmiştir. Ankara 11. İdare Mahkemesi 2014/431E. – 2014/439K. sayılı kararı ile Danıştay 14. Dairesi'nin bozma yönünde kararına temyiz yolu açık olmak üzere Şirket lehine uyma kararı almıştır. Çankaya Belediyesi bu kararı da temyiz etmiştir.

Ankara-Ankara projesiyle ilgili C Blok, 6 no'lu daire sahibi Sayın Nilgün Altuniç; A Blok, 41 no'lu daire sahibi Sayın Sibel Dumanlı; A Blok, 2 no'lu daire sahibi Sayın Ayşe Ece Ungan, A Blok, 18 no'lu daire sahibi Sayın A. Ünal Mercimek ve C Blok 10 no'lu daire sahibi Sn. Aysen Benli, Ankara 4 no'lu tüketici mahkemesinde Şirketimiz hakkında sırasıyla 2011/347, 2011/464, 2011/678,2012/488 ve 2013/2626 sayılı dosyalar üzerinden; A Blok, 42 no'lu daire sahibi Sayın Burak Başkale ve A Blok, 32 no'lu daire sahibi Sayın İlhan Kalay Ankara 3 no'lu tüketici mahkemesinde Şirketimiz hakkında sırasıyla 2011/485 ve 2013/2605 sayılı dosyalar üzerinden; C Blok,13 no'lu daire sahibi Sayın Eray Yay ve B Blok, 35 no'lu daire sahibi Sayın A. Murat Arpınar, Ankara 7 no'lu tüketici mahkemesinde Şirketimiz hakkında sırasıyla 2011/515 ve 2011/516 sayılı dosyalar üzerinden; B2 Blok, 24 no'lu daire sahibi Sayın Asuman Akkaya Ankara 5 no'lu tüketici mahkemesinde Şirketimiz hakkında 2011/611 sayılı dosya üzerinden; C Blok, 23 no'lu daire sahipleri Sayın Gözde ve Emine Hale Gürgün İstanbul 2 no'lu tüketici mahkemesinde Şirketimiz hakkında 2011/813 sayılı dosya üzerinden; 2C Blok, 30 no'lu daire sahibi Sn. Filiz Direkçi ve A1 Blok, 31 no'lu daire sahibi Sn. Yalçın Atlı, Ankara 6 no'lu tüketici mahkemesinde Şirketimiz hakkında sırasıyla 2013/148 ve

2013/1915 sayılı dosyalar üzerinden; 2C Blok, 40 no'lu daire sahibi Sayın Hamza Şen ve Sayın Mete Ünal, Ankara 2 no'lu tüketici mahkemesinde Şirketimiz hakkında sırasıyla 2013/942 ve 2013/2839 sayılı dosyalar üzerinden davalar açmış olup, bu davalara avukatlarımız tarafından gerekli hukuki girişimler yapılmaktadır.

Bu davalardan, Ankara 7. Tüketici Mahkemesi'nde devam eden 3 tanesi için mahkemeye toplamda 2.750.000 TL tutarında teminat mektubu verilmiştir.

Ankara 7. Tüketici Mahkemesi'nde 2011/516 esas sayısı ile Sn. Ahmet Murat Arpınar tarafından Şirketimiz aleyhine açılmış olan davanın temyiz yolu açık olmak üzere lehimize sonuçlandığı bilgisi 27 Ocak 2014 tarihinde öğrenilmiştir.

Ankara 7. Tüketici Mahkemesi'nde 2011/515 esas sayısı ile Sn. Eray Yay tarafından Şirketimiz aleyhine açılmış olan davada, mahkemenin yukarıda bahsi geçen 2011/516 esas sayılı dosyasında verilen kararının kesinleşme sonucuna kadar ilgili davayı bekletici mesele yapılmasına karar verdiği bilgisi 27 Ocak 2014 tarihinde öğrenilmiştir.

Ankara 3. Tüketici Mahkemesi'nde 2011/485 sayılı dosya ile Sn. M. Burak Başkale tarafından Şirketimiz aleyhine açılmış olan davada, mahkemenin yukarıda bahsi geçen 2011/516 esas sayılı dosyası ve Ankara 11. İdare Mahkemesi'nin 2014/431 esas sayılı dosyasında verilen kararların kesinleşmesinin beklenmesine karar verdiği bilgisi 10 Eylül 2014 tarihinde öğrenilmiştir.

Ankara 2. Tüketici Mahkemesi'nde Sn. Hamza Şen ve Sn. Mete Önal tarafından Şirketimiz aleyhine sırasıyla 2013/942 ve 2013/2839 sayılı dosyalar üzerinden açılmış olan davalarda, Ankara 7. Tüketici Mahkemesi'nin 2011/516 esas sayılı dosyasında verilen kararın kesinleşmesinin bekletici mesele yapılmasına karar verildiği bilgisi 16 Eylül 2014 tarihinde öğrenilmiştir.

Ankara 6. Tüketici Mahkemesi'nde 2013/148 sayılı dosya ile Sn. Filiz Direkçi tarafından Şirketimiz aleyhine açılmış olan davada, mahkemenin yukarıda bahsi geçen 2011/516 esas sayılı dosyasında verilen kararının kesinleşme sonucuna kadar beklenmesine karar verdiği bilgisi 23 Ekim 2014 tarihinde öğrenilmiştir.

Ankara 4. Tüketici Mahkemesi'nde daire sahipleri Sn. Aysel Çağlan Karasu Benli, Sn. Arif Ünal Mercimek, Sn. Ayşe Ece Ungan, Sn. Sibel Dumanlı, Sn. Nilgün Altuniç tarafından Şirketimiz aleyhine sırasıyla 2013/2626, 2012/488, 2011/678, 2011/464 ve 2011/347 sayılı dosyalar ile açılmış davalarda; Ankara 7. Tüketici Mahkemesi'nin 2011/516 esas sayılı dosyasının Yargıtay'dan dönüşünün beklenmesine karar verildiği bilgisi 21.11.2014 tarihinde öğrenilmiştir.

Ankara 5. Tüketici Mahkemesi'nde 2011/611 sayılı dosya ile Sn. Asuman Akkaya tarafından Şirketimiz aleyhine açılmış olan davada, Ankara 11. İdare Mahkemesi'nin 2014/431-419 EK sayılı dosyasının kesinleşmesinin beklenilmesine karar verildiği bilgisi 11.12.2014 tarihinde öğrenilmiştir.

### **3. Elit Residence**

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

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

Extensa İstanbul Emlak Yatırım İnşaat ve Ticaret A.Ş.'nin geliştirdiği 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 9 adet bağımsız bölümün tümü kiralanmış durumdadır.

### **5. Riva Arsaları ve Gelişim Gayrimenkul ve Yatırım Ticaret A.Ş.**

Riva projesi, 480.000 m<sup>2</sup> alanda kurulması tasarlanan konut projesi olarak yer almıştır. Şirket tarafından İstanbul İli, Beykoz İlçesi, Riva Bölgesinde bulunan arsaların üzerinde gerçekleştirilmesi planlanan projenin parsellerle ilgili uygulama yapılması için, Riva Göllü'de bulunan arsalar için 1/5.000 ölçekli koruma amaçlı revizyon nazım imar planı ile 1/1.000 ölçekli koruma amaçlı uygulama imar planının ilçe belediyesi tarafından hazırlanarak İstanbul 2 no'lu Tabiat Varlıklarını Koruma Komisyonu ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Tabiat Varlıklarını Koruma Genel Müdürlüğü'nce onaylanması beklenmektedir. Riva Doğu'da bulunan arsalar için ise hazırlanan teklifte yer alan 1/1.000 ölçekli koruma amaçlı imar planının İstanbul 2 no'lu Tabiat Varlıklarını Koruma Komisyonu ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Tabiat Varlıklarını Koruma Genel Müdürlüğü'nce onaylanması beklenmektedir. Riva projesi ile ilgili arsaların 430.912,07 m<sup>2</sup>'lik kısmı Şirket'in bağlı ortaklığı olan ve %100'üne sahip olduğu Gelişim Gayrimenkul ve Yatırım Ticaret A.Ş.'ye 14 Kasım 2008 tarihinde yasal olarak devredilmiştir. Şirket, 30 Kasım 2013'de, F22C06A1A pafta,1164 ada, 38.846,18 m<sup>2</sup> ile 1 nolu parsel ve 1-5 pafta, 24,524 m<sup>2</sup>, 2993 nolu parsellerde bulunan ve ekspertiz değerleri sırasıyla KDV dahil 9.076.021 TL ve KDV dahil 4.803.761 TL olan taşınmazların, Gelişim Gayrimenkul ve Yatırım Ticaret A.Ş.'den ekspertiz değerleriyle toplam KDV dahil 13.879.782 TL bedelle satın almıştır.

Şirketimizin ve bağlı ortaklığımız Gelişim Gayrimenkul ve Yatırım Ticaret A.Ş.'nin portföyünde yer alan Riva Doğu arsalarının Şirketimizin çıkarları doğrultusunda en iyi şekilde değerlendirilmesi amacıyla, proje geliştirmek yerine; Şirketimizin 22.12.2014 tarihli Yönetim Kurulu toplantısında, Şirketimize ait İstanbul ili, Beykoz İlçesi, Riva Doğu (Çayağzı) Köyü, Beylik Mandıra mevkiinde bulunan 4 parseldeki toplam 112.097,18 m<sup>2</sup> arsaların satılmasına yönelik hazırlıklara başlanması ve gerekli işlemlerin yapılması için Şirket Yönetimi'ne yetki verilmesine karar verilmiştir.

Şirketimizin %100 oranında sahipliği bulunduğu bağlı ortaklığımız Gelişim Gayrimenkul'ün de aynı tarihli Yönetim Kurulu toplantısında, Şirkete ait İstanbul ili, Beykoz İlçesi, Riva Doğu (Çayağzı) Köyü, Beylik Mandıra mevkiinde bulunan 4 parseldeki toplam 143.718,26 m2 arsaların satılmasına yönelik hazırlıklara başlanılması ve gerekli işlemlerin yapılması için Şirket Yönetimi'ne yetki verilmesine karar verilmiştir.

Gürel Yeminli Mali Müşavirlik ve Bağımsız Denetim Hizmetleri A.Ş. tarafından 30.12.2014 tarihinde düzenlenen raporda, Düzeltilmiş Özvarlık Değeri Yöntemi ile yapılan hesaplamada %100'üne sahip olduğumuz bağlı ortaklığımız Gelişim Gayrimenkul ve Yatırım Ticaret A.Ş.'nin değeri 56.496.600 TL bulunmuştur.

Grup yönetiminde, 27 Mart 2015 tarih ve 47 numaralı Yönetim Kurulu kararı ile Gelişim Gayrimenkul'e ait İstanbul ili, Beykoz İlçesi, Riva Göllü Köyü, Eskidamlar ve Sıtmapınarı mevkiilerinde bulunan toplam 16 parseldeki 223.823,63 m2 arsaların ("Göllü Arsaları") Şirketin çıkarları doğrultusunda en iyi şekilde değerlendirilmesi amacıyla, Eseyel Danışmanlık ve Dış Ticaret A.Ş.'ne 28.200.000 TL+KDV bedelle satılmasına karar verilmiştir. Satış işlemi 1 Nisan 2015 tarihinde tamamlanmıştır. Gelişim Gayrimenkul'e ait satışa konu Göllü Arsaları, Grup'un 31.12.2014 tarihli konsolide finansal durum tablosunda stoklar hesabında 16.945.907 TL değer ile izlenmekte iken, 31 Mart 2015 tarihi itibarıyla hazırlanan konsolide finansal tablolarda bu arsalar yatırım amaçlı gayrimenkul hesabına, satış değeriyle sınıflanmıştır. Söz konusu işlemle ilgili olarak esas faaliyetlerden diğer gelirler hesabında 11.254.093 TL gerçeğe uygun değer artışı kaydedilmiştir.

## **6. Levent Loft Bahçe Daireleri**

Levent Loft Bahçe, İstanbul ili, Şişli ilçesinde 1.759,63 metrekare yüzölçümüne sahip, 90 no'lu parsel üzerinde yer alan bir projedir. Levent Loft Bahçe projesinden 5 adet bağımsız bölüm yatırım amacıyla satın alınarak portföyümüze dahil edilmiştir.

Levent Loft Bahçe'de bulunan 6 kat 28 no'lu, 18 kat 76 no'lu, 12 kat 51 no'lu ve 10 kat 43 no'lu daireler kiralanmıştır.

## **7. Kağıthane Ofispark**

İstanbul ili, Kağıthane ilçesinde 6 pafta,12648 parselde kayıtlı 14,235.30 m<sup>2</sup> yüzölçümüne sahip olan Kağıthane Ofispark projesinden; B Blok, Kat 6'da bulunan, Bağımsız bölüm 31 ve B Blok, Kat 7'de bulunan, Bağımsız Bölüm 32 olmak üzere toplam 2 adet bağımsız bölüm yatırım amaçlı satın alınmış olup; projenin 23.12.2010 tarihinde kat irtifakı tapusu ve projenin iskan izni alınıp, Şirketimiz lehine kat mülkiyeti tapu devirleri de 08.02.2013 tarihinde gerçekleştirilmiştir.

Kağıthane Ofispark projesinde satın aldığımız 31 no'lu bağımsız bölüm sermaye kazancı elde etmek amacıyla Haziran 2013 tarihinde satılmıştır.



## PORTFÖY SINIRLAMALARI KONTROLLERİ

Şirket, 31 Mart 2015 tarihi itibarıyla, 13 Eylül 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 tablolarının dipnotlarına “Ek Dipnot: Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü” başlıklı ayrı bir dipnot maddesi eklemiştir. Söz konusu dipnotta yer verilen bilgiler SPK’nın Seri:II, 14.1 no’lu “Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği”nin 16. Maddesi uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğindedir ve SPK’nın Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği (III-48.1) ile bu Tebliğ’de Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliği (III-48.1a)’nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır. Ayrıca, bu dipnotta yer verilen bilgiler Şirketin konsolide olmayan verileridir ve bu veriler konsolide finansal tablolarda yer verilen bilgilerle örtüşmeyebilir.

	<b>Konsolide Olmayan (Bireysel) Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri</b>	<b>İlgili Düzenleme</b>	<b>31 Mart 2015 (TL)</b>	<b>31 Aralık 2014 (TL)</b>
<b>A</b>	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(b)	13.594.235	11.890.197
<b>B</b>	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(a)	119.574.213	108.851.281
<b>C</b>	İştirakler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(b)	55.945.341	55.945.341
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 23/(f)	-	-
	<b>Diğer Varlıklar</b>		<b>10.379.760</b>	<b>6.960.964</b>
<b>D</b>	<b>Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)</b>	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 3/(p)	<b>183.647.783</b>	<b>183.647.783</b>
<b>E</b>	Finansal Borçlar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 31	86.752.630	86.752.630
<b>F</b>	Diğer Finansal Yükümlülükler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 31	-	-
<b>G</b>	Finansal Kiralama Borçları	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 31	-	-
<b>H</b>	İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 23/(f)	-	-
<b>I</b>	Özkaynaklar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 31	71.294.955	71.294.955
	<b>Diğer Kaynaklar</b>		<b>25.600.198</b>	<b>25.600.198</b>
<b>D</b>	<b>Toplam Kaynaklar</b>	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 3/(p)	<b>199.493.550</b>	<b>183.647.783</b>
	<b>Konsolide Olmayan (Bireysel) Diğer Finansal Bilgiler</b>	<b>İlgili Düzenleme</b>	<b>31 Mart 2015 (TL)</b>	<b>31 Aralık 2014 (TL)</b>
<b>A1</b>	Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 yıllık Gayrimenkul Ödemeleri İçin Tutulan Kısmı	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(b)	-	-
<b>A2</b>	Vadeli/Vadesiz TL/Döviz	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(b)	13.594.235	11.890.197
<b>A3</b>	Yabancı Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(d)	-	-
<b>B1</b>	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(d)	-	-
<b>B2</b>	Atıl Tutulan Arsa/Araziler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(c)	25.533.761	25.533.761
<b>C1</b>	Yabancı İştirakler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(d)	-	-
<b>C2</b>	İşletmeci Şirkete İştirak	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 28(1a)	205.341	205.341
<b>J</b>	Gayrinakdi Krediler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 31	6.464.718	6.464.718
<b>K</b>	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 22/(e)	-	-
<b>L</b>	Tek Bir Şirketeki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 22/(l)	13.387.358	11.835.203

Portföy Sınırlamaları	İlgili Düzenleme	Hesaplam a	Asgari/Azami Oran	31 Mart 2015	31 Aralık 2014	
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%	0%
2	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(a),(b)	(B+A1)/D	Asgari %51	60%	59%
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(b)	(A+C-A1)/D	Azami %49	35%	37%
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%	0%
5	Atıl Tutulan Arsa/Araziler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(c)	B2/D	Azami %20	13%	14%
6	İşletmeci Şirkete İştirak	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 28/1(a)	C2/D	Azami %10	0%	0%
7	Borçlanma Sınırı	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 31	(E+F+G+H+J)/i	Azami %500	185%	131%
8	Vadeli/Vadesiz TL/Döviz	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(b)	(A2-A1)/D	Azami %10	7%	6%
9	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 22/(l)	L/D	Azami %10	7%	6%

## 2015 Yılı Gelişmeleriyle İlgili Özet Bilgiler

- 17 Mart 2015 tarihinde yapılan Olağan Genel Kurul'da seçilen Yönetim Kurulumuzun yaptığı görev dağılımı sonucu Yönetim Kurulu Başkanlığı'na Sn. Faik Açıkalin ve Yönetim Kurulu Başkan Vekilliği'ne Sn. Süleyman Yerçil seçilmiştir.
- Şirketimizin Kurumsal Yönetim Komitesi'ne Sn. Sinan Erözlü (Başkan-Yönetim Kurulu Bağımsız Üyesi), Sn. Süleyman Yerçil (Üye-Yönetim Kurulu Başkan Vekili ve Üyesi) ve Sn. Hande Osma (Komite Üyesi-Yatırımcı İlişkiler Sorumlusu) seçilmiştir.
- Şirketimizin Denetim Komitesi'ne Sn. Adil Öztoprak (Başkan-Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi) ve Sn. İrfan Aktar (Üye-Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi) seçilmiştir.
- Şirketimizin Risk Yönetim Komitesi'ne Sn. Sinan Erözlü (Başkan-Yönetim Kurulu Bağımsız Üyesi) ve Sn. Adil Giray Öztoprak (Üye-Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi) seçilmiştir.
- Grup yönetimince, 27 Mart 2015 tarih ve 47 numaralı Yönetim Kurulu kararı ile Gelişim Gayrimenkul'e ait İstanbul ili, Beykoz İlçesi, Riva Göllü Köyü, Eskidamlar ve Sıtmapınarı mevkiilerinde bulunan toplam 16 parseldeki 223.823,63 m2 arsaların ("Göllü Arsaları") Şirketin çıkarları doğrultusunda en iyi şekilde değerlendirilmesi amacıyla, Eseyel Danışmanlık ve Dış Ticaret A.Ş.'ne 28.200.000 TL+KDV bedelle satılmasına karar verilmiştir. Satış işlemi 1 Nisan 2015 tarihinde tamamlanmıştır. Gelişim Gayrimenkul'e ait satışa konu Göllü Arsaları, Grup'un 31.12.2014 tarihli konsolide finansal durum tablosunda stoklar hesabında 16.945.907 TL değer ile izlenmekte iken, 31 Mart 2015 tarihi itibarıyla hazırlanan konsolide finansal tablolarda bu arsalar yatırım amaçlı gayrimenkul hesabına, satış değeriyle sınıflanmıştır. Söz konusu işlemle ilgili olarak esas faaliyetlerden diğer gelirler hesabında 11.254.093 TL gerçeğe uygun değer artışı kaydedilmiştir.

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**

- 2015 yılının ilk çeyreği itibariyle Şirketin ödenmiş sermaye yapısında herhangi bir değişiklik olmamıştır.
- Şirketimize 2015 yılının ilk üç aylık döneminde herhangi bir uyarı, ihtar veya verilen idari para cezası verilmemiştir.
- Şirketimiz 16.01.2015 tarihinde, Vakıfbank İstanbul Levent Şubesi aracılığıyla %10,90 faizli, 3.000.000 TL tutarında gecelik rotatif kredi kullanımını gerçekleştirmiştir.
- Şirketimiz 04.02.2015 tarihinde, Vakıfbank İstanbul Levent Şubesi aracılığıyla %10,70 faizli, 7.500.000 TL tutarında 1 yıl vadeli spot kredi ve Akbank İstanbul Kurumsal Şubesi aracılığıyla %10,70 faizli, 7.500.000 TL tutarında 1 yıl vadeli spot kredi kullanımlarını gerçekleştirmiştir. Kullanılan ilgili krediler ile Şirketin bu zamana kadar olan mevcut gecelik rotatif kredileri de kapatılmış olup, bu şekilde kredi vadesi uzatılarak faiz ödemelerinin düşürülmesi amaçlanmıştır.
- Şirketimiz 31.03.2015 tarihinde, Yapı ve Kredi Bankası İstanbul Merkez Şubesi aracılığıyla %10,70 faizli, 4.000.000 TL tutarında 1 yıl vadeli spot kredi ve Yapı ve Kredi Bankası İstanbul Merkez Şubesi aracılığıyla %10,40 faizli, 33.350.000 TL tutarında O/N rotatif kredi kullanımlarını gerçekleştirmiştir.
- Şirketimiz 03.04.2015 tarihinde, 26.06.2015 tarihli döviz (USD) kredisini kapatarak; Akbank İstanbul Kurumsal Şubesi aracılığıyla %11,15 sabit faizli ve erken kapama opsiyonlu, 20.956.000 TL tutarında 1 yıl vadeli spot kredi ve Vakıfbank Levent Şubesi aracılığıyla %10,70 sabit faizli ve erken kapama opsiyonlu, 20.000.000 TL tutarında 1 yıl vadeli spot kredi kullanımlarını gerçekleştirmiştir. Her iki kredinin de vade tarihi 01.04.2016 olup, ilgili kredilerin anapara ve faiz ödemeleri vade sonunda yapılacaktır.
- Şirketimiz 14.04.2015 tarihinde vadesi dolan 5.082.080 USD krediyi yenileyerek, Vakıfbank A.Ş. aracılığıyla 6 ay vadeli %2,90 sabit faizle 5.082.080 USD spot kredi kullanımını gerçekleştirmiştir.
- Şirketimizin bağlı ortaklığı Gelişim Gayrimenkul ve Yatırım Ticaret A.Ş. sermayesini 32.520.000 TL azaltıp, 55.740.000 TL'den 23.220.000 TL'ye indirmek için gerekli işlemlere başlamış olup; konuya ilişkin Olağanüstü Genel Kurul toplantısını 5 Mayıs 2015 tarihinde gerçekleştirme kararı almıştır.

- Şirketimiz Yönetim Kurulu Üyesi Sn. Carlo Vivaldi'nin Yönetim Kurulu üyeliğinden 16 Şubat 2015 tarihi itibarıyla istifa ettiğini bildirmesiyle, istifasının kabulüne ve kendisine Şirketimiz adına verilmiş bulunan Birinci Derece "A" grubu imza yetkisinin iptaline; Şirketimiz Yönetim Kurulu'nda Sn. Carlo Vivaldi'den boşalan Yönetim Kurulu üyeliğine 16 Şubat 2015 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere Sn. Niccolò Ubertalli'nin, toplanacak ilk genel kurulun onayına sunulmak ve bu toplantı tarihine kadar görev yapmak üzere, Türk Ticaret Kanunu'nun 363. Maddesi hükmü doğrultusunda üye olarak seçilmesine karar verilmiştir. 17 Mart 2015 tarihinde yapılan Olağan Genel Kurul toplantısında, Sn. Niccolò Ubertalli Şirket Yönetim Kurulu üyesi olarak seçilmiştir.

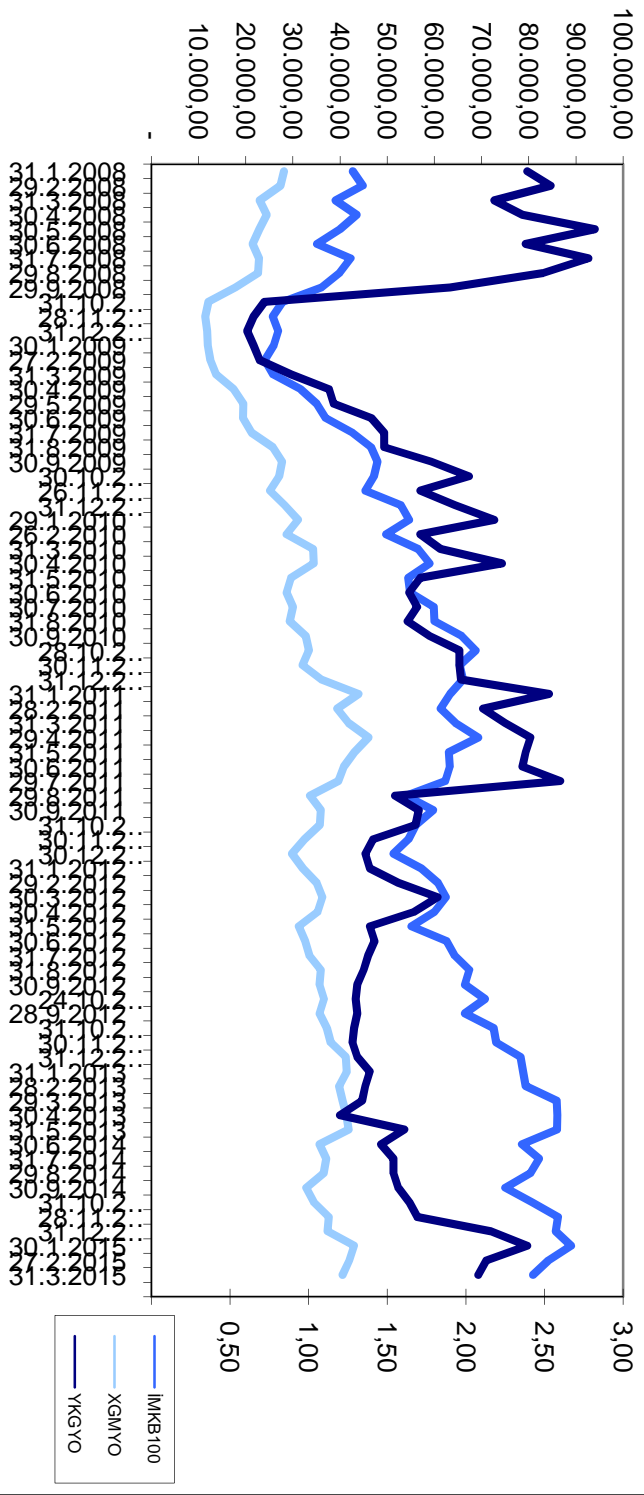
### **Ortaklık Hisse Senedi Performansına İlişkin Bilgiler**

Yapı Kredi Koray GYO'nun 2012, 2013,2014 yıllarına ve 2015 yılının ilk üç aylık dönemine ait hisse performansı BIST100 ve XGMYO (Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Endeksi) endeksleriyle karşılaştırmalı olarak aşağıda yer alan grafikde gösterilmektedir.

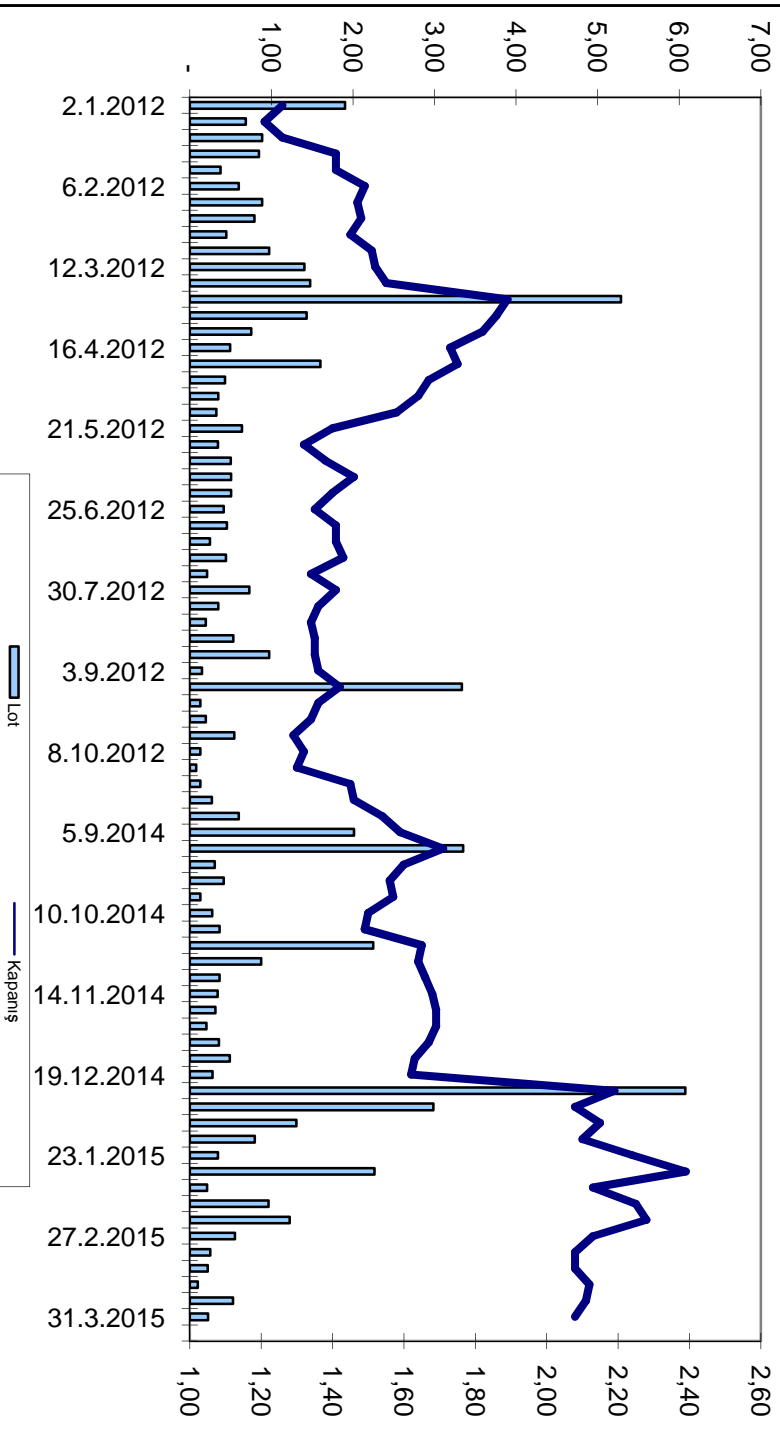
SPK'nın 23.07.2010 tarih ve 21/657 sayılı kararı uyarınca, İMKB'de payları işlem gören şirketlerin paylarının alım satım esasları farklılaştırılmıştır. Şirketlerin A, B veya C olarak gruplandırılması için kriterler oluşturulmuş, A, B, C listeleri kapsamında uygulanacak tedbirler belirlenmiş ve söz konusudüzenleme 01.10.2010 tarihinden itibaren uygulanmaya başlanmıştır. 3 ayda bir yapılacak değerlendirmelerle oluşturulacak A, B, C gruplarına ilişkin listeler BIST ve KAP internet sayfalarında sürekli olarak yer almaktadır. SPK, söz konusu düzenleme ile yatırımcıların hisse senetlerinde daha bilinçli yatırım yapmasını ve yatırım yapmadan önce alınan hisselerin taşıdığı riskin öğrenilmesini amaçlamaktadır.

Bu kapsamda Şirketimiz, A Grubu'nda yer almakta olup, sürekli müzayede sistemine göre işlem görmekte, kredili işlem ve açığa satışa konu olabilmektedir. 31 Mart 2015 itibarıyla BIST Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Endeksi (XGMYO) 40,531, BIST 100 Endeksi ise 80,8463 seviyesindedir.

### Aylık Bazda Karşılaştırmalı Fiyat Grafikleri



### 2012-2015 YKGYO Fiyat İşlem Hacmi



**1 Ocak – 31 Mart 2015 ara hesap dönemine ait  
özet konsolide finansal tablolar**

Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2015 tarihi itibarıyla  
özet konsolide finansal durum tablosu  
(Para birimi Türk Lirası ("TL"))

		Bağımsız incelemeden geçmemiş	Bağımsız denetimden geçmiş
	Dipnot referansları	Cari dönem 31 Mart 2015	Önceki dönem 31 Aralık 2014
<b>Dönen varlıklar</b>		<b>67.517.970</b>	67.950.503
Nakit ve nakit benzerleri	4	<b>363.056</b>	289.028
Ticari alacaklar			
- İlişkili taraflardan ticari alacaklar	7, 19	<b>668.915</b>	314.449
- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	7	<b>6.391.227</b>	5.620.002
Diğer alacaklar			
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	8	<b>798.166</b>	437.672
Stoklar	9	<b>38.640.917</b>	44.838.167
Finansal yatırımlar	5	<b>13.387.358</b>	11.835.203
Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar	18	-	36.518
Peşin ödenmiş giderler		<b>971.026</b>	414.946
Diğer dönen varlıklar	10	<b>6.297.305</b>	4.164.518
<b>Duran varlıklar</b>		<b>144.899.696</b>	116.658.108
Diğer alacaklar			
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	8	<b>38.369</b>	28.628
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	11	<b>132.706.421</b>	104.506.421
Maddi duran varlıklar	12	<b>1.803.559</b>	1.711.280
Maddi olmayan duran varlıklar	13	<b>38.426</b>	101.438
Peşin ödenmiş giderler		<b>16.518</b>	16.542
Ertelenmiş vergi varlığı	18	<b>30.855</b>	28.700
Diğer duran varlıklar	10	<b>10.265.548</b>	10.265.099
<b>Toplam varlıklar</b>		<b>212.417.666</b>	184.608.611

**Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi****31 Mart 2015 tarihi itibariyle  
özet konsolide finansal durum tablosu  
(Para birimi Türk Lirası ("TL"))**

		Bağımsız incelemeden geçmemiş	Bağımsız denetimden geçmiş
	Dipnot referansları	Cari dönem 31 Mart 2015	Önceki dönem 31 Aralık 2014
<b>Kısa vadeli yükümlülükler</b>		<b>133.644.783</b>	<b>108.737.778</b>
Kısa vadeli borçlanmalar	6	<b>109.726.960</b>	86.867.630
Ticari borçlar			
- İlişkili taraflara borçlar	7, 19	<b>2.581.536</b>	1.614.452
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	7	<b>3.663.172</b>	3.676.004
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	15	<b>945.017</b>	1.443.720
Diğer borçlar			
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	8	<b>637.062</b>	159.483
Ertelenmiş gelirler	16	<b>10.177.515</b>	9.338.625
Dönem karı vergi yükümlülüğü	18	<b>227.695</b>	-
Kısa vadeli karşılıklar			
- Diğer kısa vadeli karşılıklar	17, 24	<b>5.664.406</b>	5.615.521
Diğer kısa vadeli yükümlülükler		<b>21.420</b>	22.343
<b>Uzun vadeli yükümlülükler</b>		<b>8.987.029</b>	<b>8.773.818</b>
Uzun vadeli borçlanmalar	6	-	-
Diğer borçlar			
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	8	<b>10.194</b>	10.586
Uzun vadeli karşılıklar			
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar		<b>691.986</b>	639.270
- Diğer uzun vadeli karşılıklar	17, 24	<b>8.284.849</b>	8.123.962
<b>Özkaynaklar</b>		<b>69.785.854</b>	<b>67.097.015</b>
<b>Ana ortaklığa ait özkaynaklar</b>		<b>69.086.266</b>	<b>66.469.805</b>
Ödenmiş sermaye		<b>40.000.000</b>	40.000.000
Sermaye düzeltmesi farkları		<b>91.449.175</b>	91.449.175
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler			
- Diğer Kazanç/Kayıplar		<b>(60.953)</b>	(87.106)
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler		<b>197.659</b>	197.659
Geçmiş yıllar zararları		<b>(65.089.923)</b>	(96.150.971)
Net dönem karı/(zararı)		<b>2.590.308</b>	31.061.048
<b>Kontrol gücü olmayan paylar</b>		<b>699.588</b>	<b>627.210</b>
<b>Toplam kaynaklar</b>		<b>212.417.666</b>	<b>184.608.611</b>



Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

31 Mart 2015 ve 2014 tarihlerinde sona eren üç aylık ara hesap dönemine ait  
özet konsolide kar veya zarar ve diğer kapsamlı gelir tablosu  
(Para birimi Türk Lirası ("TL"))

	Dipnot referansları	Bağımsız incelemeden geçmemiş 1 Ocak - 31 Mart 2015	Bağımsız incelemeden geçmemiş 1 Ocak - 31 Mart 2014
<b>Sürdürülen faaliyetler</b>			
Hasılat		9.651.408	14.171.274
Satışların maliyeti (-)		(8.315.459)	(12.642.601)
<b>Brüt kar</b>		<b>1.335.949</b>	<b>1.528.673</b>
Genel yönetim giderleri (-)		(1.671.560)	(1.845.137)
Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri (-)		(272.432)	(240.364)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	20	11.620.092	53.454
Esas faaliyetlerden diğer giderler(-)	20	(1.824.913)	(566.407)
<b>Esas faaliyet karı/(zararı)</b>		<b>9.187.136</b>	<b>(1.069.781)</b>
Yatırım faaliyetlerinden gelirler		-	-
<b>Finansman gideri öncesi faaliyet karı/ (zararı)</b>		<b>9.187.136</b>	<b>(1.069.781)</b>
Finansman gelirleri	21	13.302	-
Finansman giderleri	21	(6.479.213)	(1.906.512)
<b>Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi karı/ (zararı)</b>		<b>2.721.225</b>	<b>(2.976.293)</b>
<b>Sürdürülen faaliyetler vergi gideri</b>		<b>(78.554)</b>	<b>(113.587)</b>
Dönem vergi gideri	18	(84.000)	(111.589)
Ertelenmiş vergi geliri/(gideri)	18	5.446	(1.998)
<b>Sürdürülen faaliyetler dönem karı/ (zararı)</b>		<b>2.642.671</b>	<b>(3.089.880)</b>
Durdurulan faaliyetler dönem zararı		(677)	(12.404)
<b>Dönem karı/ (zararı)</b>		<b>2.641.994</b>	<b>(3.102.284)</b>
<b>Dönem karının/ (zararının) dağılımı</b>			
Kontrol gücü olmayan paylar		51.686	400.576
Ana ortaklık payları		2.590.308	(3.502.860)
<b>Pay başına kar/ (zarar)</b>			
Sürdürülen faaliyetlerden hisse başına kar/ (zarar)		0,0648	(0,0876)
Durdurulan faaliyetlerden hisse başına zarar		(0,00002)	(0,00031)
<b>Diğer kapsamlı gelir</b>			
<b>Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar</b>		<b>26.153</b>	<b>2.061</b>
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları/kayıpları		57.402	(9.973)
Ertelenmiş vergi etkisi		(10.557)	1.312
Kontrol gücü olmayan paylara transferler		(20.692)	10.722
<b>Toplam kapsamlı kar/ (zarar)</b>		<b>2.688.839</b>	<b>(3.110.945)</b>
<b>Toplam kapsamlı karının/ (zararının) dağılımı</b>			
Kontrol gücü olmayan paylar		72.378	389.854
Ana ortaklık payları		2.616.461	(3.500.799)

Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

1 Ocak – 31 Mart 2015 ve 2014 tarihlerinde sona eren üç aylık ara hesap dönemine ait  
özet konsolide öz kaynaklar değişim tablosu  
(Para birimi Türk Lirası (“TL”))

	Sermaye	Sermaye enflasyon düzeltmesi	Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler	Aktüeryal kazanç/ kayıp	Geçmiş yıllar zararları	Net dönem zararı	Ana ortaklığa ait öz kaynaklar	Kontrol gücü olmayan paylar	Toplam öz kaynaklar
<b>1 Ocak 2015</b>	<b>40.000.000</b>	<b>91.449.175</b>	<b>197.659</b>	<b>(87.106)</b>	<b>(96.150.971)</b>	<b>31.061.048</b>	<b>66.469.805</b>	<b>627.210</b>	<b>67.097.015</b>
Transferler	-	-	-	-	31.061.048	(31.061.048)	-	-	-
Temettü ödemesi	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<i>Diğer kapsamlı gelir</i>			-	26.153	-	-	26.153	20.692	46.845
<i>Net dönem karı</i>	-	-	-	-	-	2.590.308	2.590.308	51.686	2.641.994
<b>Toplam kapsamlı dönem geliri / (gideri)</b>	-	-	-	<b>(68.339)</b>	-	<b>2.590.308</b>	<b>2.616.461</b>	<b>72.378</b>	<b>2.688.839</b>
<b>31 Mart 2015</b>	<b>40.000.000</b>	<b>91.449.175</b>	<b>197.659</b>	<b>(60.953)</b>	<b>(65.089.923)</b>	<b>2.590.308</b>	<b>69.086.266</b>	<b>699.588</b>	<b>69.785.854</b>
<b>1 Ocak 2014</b>	<b>40.000.000</b>	<b>91.449.175</b>	<b>144.424</b>	<b>58.651</b>	<b>(76.319.218)</b>	<b>(19.778.518)</b>	<b>35.554.514</b>	<b>586.690</b>	<b>36.141.204</b>
Transferler	-	-	-	-	(19.778.518)	19.778.518	-	-	-
Temettü ödemesi	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<i>Diğer kapsamlı gelir</i>	-	-	-	2.061	-	-	2.061	(10.722)	(8.661)
<i>Net dönem zararı</i>	-	-	-	-	-	(3.502.860)	(3.502.860)	400.576	(3.102.284)
<b>Toplam kapsamlı dönem geliri / (gideri)</b>	-	-	-	-	-	<b>(3.502.860)</b>	<b>(3.500.799)</b>	<b>389.854</b>	<b>(3.110.945)</b>
<b>31 Mart 2014</b>	<b>40.000.000</b>	<b>91.449.175</b>	<b>144.424</b>	<b>60.712</b>	<b>(96.097.736)</b>	<b>(3.502.860)</b>	<b>32.053.715</b>	<b>976.544</b>	<b>33.030.259</b>

Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

1 Ocak – 31 Mart 2015 ve 2014 tarihlerinde sonra eren üç aylık ara hesap dönemine ait  
özet konsolide nakit akış tablosu  
(Para birimi Türk Lirası ("TL"))

	Dipnot referansı	Bağımsız İncelemeden geçmemiş Cari Dönem 1 Ocak-31 Mart 2015	Bağımsız İncelemeden geçmemiş Önceki Dönem 1 Ocak-31 Mart 2014
<b>İşletme faaliyetlerinden nakit akışları</b>			
Dönem karı/(zararı)		2.641.994	(3.102.285)
<b>Dönem net karı/(zararı) mutabakatı ile ilgili düzeltmeler</b>			
Amortisman ve itfa payları	12,13	119.690	36.950
Değer Düşüklüğü/iptali ile ilgili düzeltmeler			
İstanbul İstanbul taahhüt karşılığı	20	209.771	(5.200)
Ankara Çankaya projesi satışları peşin avansları			
Kıdem tazminatı ve izin karşılığındaki (azalış) /artış		102.853	16.664
Faiz gideri, net	21	2.197.604	851.775
Gerçekleşmemiş kur farkı zararı/(karı)		4.283.864	1.463.185
Yatırım amaçlı gayri menkul gerçeğe uygun değer değişimi	11	(11.254.093)	-
Vergi gideri/geliri ile ilgili düzeltmeler		174.766	113.587
Şüpheli alacak karşılık gideri/(geliri)		-	15.972
<b>İşletme varlık ve yükümlülüklerindeki değişiklik öncesi işletme faaliyetlerinde kullanılan net nakit</b>		<b>(1.523.551)</b>	<b>(609.352)</b>
Stoklardaki değişim	9	(10.748.657)	3.864.484
Alacaklardaki değişim	7,8	(1.514.253)	(2.315.852)
Faaliyetlerle ilgili diğer varlıklardaki (artış)/azalış		(2.605.291)	(259.545)
Borçlardaki değişim	7,8,16	1.449.766	26.508
Faaliyetlerle ilgili diğer yükümlülüklerdeki artış/(azalış)		339.264	247.223
Alınan Faizler		72.008	93.469
<b>Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları</b>		<b>(14.530.714)</b>	<b>1.046.935</b>
Ödenen vergiler	18	-	(12.950)
<b>İşletme faaliyetlerinde kullanılan net nakit</b>		<b>(14.530.714)</b>	<b>1.033.985</b>
<b>Yatırım faaliyetlerinden nakit akışları</b>			
Maddi ve maddi olmayan duran varlık satın alımı	12,13	(148.957)	(54.302)
<b>Yatırım faaliyetlerinden (kullanılan)/ sağlanan net nakit</b>		<b>(148.957)</b>	<b>(54.302)</b>
<b>Finansman faaliyetlerinden nakit akışları</b>			
Ödenen faizler		(1.832.626)	(95.324)
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri		63.511.831	13.085.717
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları		(46.925.506)	(13.968.894)
<b>Finansman faaliyetlerinde sağlanan net nakit</b>		<b>14.753.699</b>	<b>(978.501)</b>
<b>Nakit ve nakit benzeri değerlerdeki net artış/(azalış)</b>		<b>74.028</b>	<b>1.182</b>
<b>Nakit ve nakit benzeri değerlerin dönem başı bakiyesi</b>	4	<b>289.028</b>	<b>96.849</b>
<b>Nakit ve nakit benzeri değerlerin dönem sonu bakiyesi</b>	4	<b>363.056</b>	<b>98.031</b>

\* Yukarıda yer alan konsolide finansal tabloların tamamlayıcı dipnotları, tüm rapor halinde Şirketimiz internet sitesi '[www.yapikredikoray.com/MaliTablolarveDipnotlar.aspx](http://www.yapikredikoray.com/MaliTablolarveDipnotlar.aspx)' adresinde bulunmaktadır.