

SERİ : II, 14.1 NO.LU TEBLİĞE GÖRE HAZIRLANMIŞ

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

01.01.2018- 30.09.2018

**YÖNETİM KURULU
FAALİYET RAPORU**

İÇİNDEKİLER

| | | |
|----|---|----|
| 1 | Yönetim Kurulu | 3 |
| 2 | Yönetim Kurulu Üyeleri ve Şirket Yönetiminin Özgeçmişleri..... | 5 |
| 3 | Yönetim Kurulunda Oluşturulan Komiteler | 10 |
| 4 | Şirket Sermayesinin %5 ve %10'dan Fazlasına Sahip Ortaklar | 12 |
| 5 | Vizyon & Stratejimiz | 12 |
| 6 | Mali Tablolar ile ilgili Özet Bilgiler ve Temel Rasyolar..... | 15 |
| 7 | GYO Mevzuat Değişiklikleri..... | 18 |
| 8 | Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Raporu | 18 |
| 9 | Şirket Etik Davranış Kuralları..... | 20 |
| 10 | Risk Yönetim ve İç Kontrol Mekanizması | 22 |
| 11 | Ekspertiz Rapor Özetleri | 26 |
| 12 | Portföyde Yer Alan Varlıklara İlişkin Bilgiler | 29 |
| 13 | Portföy Sınırlamaları..... | 39 |
| 14 | 2018 Yılı Gelişmeleriyle İlgili Özet Bilgiler | 40 |
| 15 | Ortaklık Tarafından Belirtilmesi Gerekli Görülen Diğer Hususlar | 41 |
| 16 | Ortaklık Hisse Senedi Performansına İlişkin Bilgiler | 43 |
| 17 | Konsolide Finansal Tablolar | 44 |

Raporun dönemi : 01.01.2018– 30.09.2018

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

Şirketin Faaliyet konusu ve Bilgileri

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

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

Şirket Yönetim Kurulu ve Denetim Komitesi Üyeleri

Yönetim Kurulu

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

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

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

Şirket Yönetim Kurulu'nda görüşülmesi istenen konular, Mali ve İdari İşler Genel Müdür Yardımcısı'nda toplanmakta ve konsolide edilerek gündem oluşturulmaktadır. Yönetim Kurulu, işlerin gerektirdiği ölçüde toplanmaktadır. Türk Ticaret Kanunu'nun 390. Maddesi'nin ikinci fıkrası çerçevesinde alınan kararlarla birlikte 2018 yılının ilk dokuz ayında alınan kararların sayısı 23 olmuştur.

Yönetim Kurulu üyelerimiz sayısal olarak %94 oranında yapılan toplantılara katılmıştır.

2018 yılının ilk üç aylık döneminde Yönetim Kurulu üyelerimizden, bağımsız üyelere önceki yıl gerçekleştirilen genel kurulumuzda belirlendiği üzere her bir bağımsız üye için aylık brüt 6.000,00 TL ve diğer üyelerimize ise aylık brüt 3.000,00 TL huzur hakkı ödemesi yapılmıştır. 13 Mart 2018 tarihli Genel Kurul'da ise, Nisan 2018 tarihinden itibaren huzur hakkı olarak bağımsız üyelere aylık brüt 6.750,00 TL ve diğer Yönetim Kurulu üyelerine aylık brüt 3.250,00 TL ödenmesine karar verilmiştir.

Yönetim Kurulu üyelerimiz ile eş ve ikinci dereceye kadar kan ve sıhri yakınlarının Şirket ve bağlı ortaklıkları ile yıl içinde raporlama tarihi itibarıyla 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 yetkileri 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.

| Ortakların ünvanı | Hisse grubu | Pay tutarı (TL)İmtiyaz | Pay |
|-----------------------------------|------------------------|-----------------------------------|----------------|
| Yapı ve Kredi Bankası A.Ş.* | A | 10.404.000,00 | 26,01% |
| Koray Gayrimenkul ve Yatırım A.Ş. | A | 3.115.999,98 | 7,78% |
| Murat Koray | A | 2.000.000,01 | 5,00% |
| Selim Koray | A | 2.000.000,00 | 5,00% |
| Semra Turgut | A | 2.000.000,00 | 5,00% |
| Diğer | A | 880.000,01 | 2,21% |
| Halka açık kısım | B | 19.600.000,00 | 49,00% |
| Toplam | | 40.000.000,00 | 100,00% |

(*) Yapı ve Kredi Bankası 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:

Gökhan Erün Yönetim Kurulu Başkanı

Gökhan Erün, İstanbul Teknik Üniversitesi Elektronik ve Haberleşme Bölümü lisans, Yeditepe Üniversitesi İşletme Bölümü yüksek lisans mezunudur.

Erün, 1994 yılında Garanti Bankası Hazine Müdürlüğü'nde kariyerine başladı. 1999-2004 yılları arasında Ticari Pazarlama Birim Müdürlüğü görevini yürüttü. 2004'te atandığı Garanti Emeklilik ve Hayat Genel Müdürlüğü görevinden sonra Eylül 2005'te Garanti Bankası'nda Genel Müdür Yardımcısı olarak atandı. Eylül 2015'ten itibaren Garanti Bankası Genel Müdür Vekili olarak kariyerine devam eden Erün, bu dönemde Kurumsal Bankacılık Koordinasyon, Hazine, Hazine Pazarlama ve Finansal Çözümler, Türev Ürünler, Nakit Yönetimi ve İşlem Bankacılığı ve Finansal Kurumlar alanlarından sorumlu olarak görev yaptı. Aynı zamanda Garanti Bankası'nın çeşitli iştiraklerinin Yönetim Kurullarında görev aldı.

Ocak 2018'den itibaren kariyerine Yapı ve Kredi Bankası A.Ş.'de devam eden Gökhan Erün, Yapı ve Kredi Bankası A.Ş.'de Yönetim Kurulu Murahhas Üyesi ve Genel Müdür olarak görev yapmaktadır. Aynı zamanda, Koç Finansal Hizmetler'de Murahhas Üye ve İcra Başkanı olan Gökhan Erün, Yapı Kredi Grubu iştiraklerinin Yönetim Kurullarında da yer almaktadır.

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 Genel Müdürlüğe getirilmiştir.

1988-2004 yılları arasında Genel Müdürlük görevi yanında İcra Kurulu Başkanlığı görevini de sürdürmüştür. 2004-2008 yılları arasında Yönetim Kurulu Başkan Yardımcılığını üstlenmiş olup, 2008-2017 yıllarında Yönetim Kurulu Başkanı olarak görev yapmıştır. Süleyman Yerçil, halihazırda Koray Sigorta Aracılık Hizmetleri A.Ş.'de Yönetim Kurulu Başkan Vekili olarak görev yapmakta olup; 1997 yılından bu yana Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'de Yönetim Kurulu Başkanı 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 UBS Warburg bünyesinde çeşitli görevlerde bulunduktan sonra, 1999-2003 yılları arasında McKinsey & Company, New York'ta Yönetici Danışmanlığı yapmıştır. 2003 yılında Koç Holding'de Finansman Grubu Koordinatörü olarak göreve başlayan Ashaboğlu, 2006 yılından bu yana Koç Holding'de CFO olarak görev yapmaktadır. Aynı zamanda; çeşitli Koç Grubu şirketlerinde Yönetim Kurulu Üyelikleri devam eden Ahmet Ashaboğlu, Koç Finansal Hizmetler A.Ş.'de Yönetim Kurulu Üyesidir. Ahmet Ashaboğlu, Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'de 2011 yılından itibaren Yönetim Kurulu Üyeliği yapmaktadır.

Selim Koray
Yönetim Kurulu Üyesi

Eastern Michigan University (ABD)'yi bitirdikten sonra meslek hayatına Koray Grubu'nda Şantiye-Maliyet Kontrol Müdürü olarak başlamıştır. 1987 yılında Merkez Ofis Satınalma Müdürü görevine atanmış ve 1988-1994 yılları arasında Koray Yapı Endüstrisi İcra Kurulu Üyeliği yapmıştır. Selim Koray, 1998-2017 yılları arasında Koray İnşaat Yönetim Kurulu Başkanlığı görevini üstlenmiş olup, Koray Sigorta Aracılık Hizmetleri A.Ş. ve YKS Tesis Yönetim Hizmetleri A.Ş.'de Yönetim Kurulu Başkanı'dır. Selim Koray, 1996 yılından bu yana Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'de Yönetim Kurulu Üyesi'dir.

Orhun Kartal
Yönetim Kurulu Üyesi

Orhun Kartal, 1986 yılında Ankara Fen Lisesi'nden mezun olmuş ve 1991 yılında Boğaziçi Üniversitesi İnşaat Mühendisliği bölümünü bitirmiştir. Kurucu ortağı olduğu Kayı İnşaat A.Ş. ile profesyonel iş hayatına başlamış olan Orhun Kartal, 21 yıl yönetici ortaklığını yaptığı Kayı İnşaat A.Ş. bünyesinde, 3 kıtada ve 7 farklı ülkede çok sayıda inşaat projesini tamamlamıştır.

Hun Yapı A.Ş.'ni 2012 yılında kuran Orhun Kartal, halihazırda Hun Holding A.Ş. ve Helios Yatırım Enerji Üretim Sanayi ve Ticaret A.Ş.'de Yönetim Kurulu Başkanı olup; Hun Grubu şirketlerinde, Koray Gayrimenkul ve Yatırım A.Ş., Koray Yapı Endüstrisi ve Ticaret A.Ş., Koray İnşaat Sanayi ve Ticaret A.Ş.'de Yönetim Kurulu Üyesi olarak görevlerini sürdürmektedir. Orhun Kartal, 2017 yılında Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Yönetim Kurulu Üyesi olarak atanmıştır.

Niccolò Ubertalli **Yönetim Kurulu Üyesi**

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

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

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

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

İrfan Aktar **Bağımsız Üye**

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

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

M. Nurlu Esemenli
Bağımsız Üye

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

M. Sait Tosyalı
Bağımsız Üye

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

Topluluğun Tüketim, Enerji ve İnşaat şirketlerinde genel müdürlük yapan Sait Tosyalı, sonrasında Endüstriyel Gaz Üreticisi Alman Linde Gaz şirketinin Türkiye, Kazakistan ve Ürdün operasyonlarını yönetti; farklı kültürlerde, çok uluslu ve sınır ötesi şirketlerin birleşme ve yönetimlerinde sorumluluk aldı. Linde Gaz A.Ş.'nin Yönetim Kurulu Başkan Yardımcısı ve Murahhas Azası olarak görev yapan Tosyalı, Linde'nin global yapılandırılması ve yerel sorumlulukların Almanya'daki merkeze alınması neticesi bu görevini sürdürmemeyi tercih etti.

Eylül 2017 itibariyle Türkiye Eğitim Gönüllüleri Vakfı'nın Genel Müdürlüğüne getirilen Sait Tosyalı, halen Sağlık ve Eğitim Vakfı Mütevelli Heyet üyesi olup, çeşitli dönemlerde Vakfın Yönetim Kurulu üyeliği ve Denetim Kurulu Başkanlığı görevlerini üstlendi. Yeni kurulan SUFOD (Sualtı Film ve fotoğrafçıları Derneği) Yönetim Kurulu Üyesidir. Sait Tosyalı aynı zamanda Tat Konservecilik A.Ş.'ye Yönetim Kurulu üyesi olarak atanmıştır.

A.Okay Karaata
Genel Müdür

Viyana Teknik Üniversitesi İnşaat Mühendisliği Bölümü'nden mezun olduktan sonra aynı üniversitede yine İnşaat Mühendisliği alanında yüksek lisans yapmıştır. İş hayatına 1998 yılında Koray Yapı A.Ş.'de Maliyet Kontrol Mühendisi olarak başlamıştır.

2001-2004 yılları arasında İş-Koray A.Ş.'nin Kasaba projesinde önce Planlama Mühendisi, 2004-2006 yılları arasında ise Planlama Müdürü olarak görev yapmıştır. 2006 yılında Emaar Properties Gayrimenkul Geliştirme A.Ş.'de İhaleler ve Sözleşmeler Müdürü görevine getirilmiştir. 2007 yılında Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ne İnşaat Koordinasyon ve İş Geliştirme Müdürü olarak atanan Karaata, 16.07.2015 tarihinden itibaren Genel Müdür olarak görev yapmaktadır ve aynı zamanda YKS Tesis Yönetim Hizmetleri A.Ş.'de Yönetim Kurulu Üyesi'dir.

Songül Altunpolat
Genel Müdür Yardımcısı-Mali ve İdari İşler

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

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

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

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

Bağımsız Yönetim Kurulu Üyelerinin Bağımsızlık Beyanları

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

BAĞIMSIZLIK BEYANI

Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (Şirket) Yönetim 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 itibarıyla 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. 2018 yılının ilk dokuz ayında 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 TFRS prensiplerine uygunluğunun sağlanmasıdır. Komitede iki üye bulunmakta olup, yapılması iki Bağımsız Yönetim Kurulu üyesi şeklindedir. Denetim Komitesi, 2018 yılının ilk dokuz ayı içinde gerekli çoğunluk ve karar yeterlilik sayısı sağlanarak 5 kez toplanmıştır.

Kurumsal Yönetim Komitesi

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

Komite en az iki üyeden oluşur. Komite, yılda iki defa veya gerektiğinde daha sık toplanır. Komite Başkanı bağımsız üyelerden 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. 2018 yılının ilk dokuz ayı içinde Kurumsal Yönetim Komitesi, gerekli çoğunluk ve karar yeterlilik sayısı sağlanarak 2 kez toplanmıştır.

Risk Yönetim Komitesi

Risk Yönetim Komitesi, Şirketin varlığını, gelişmesini ve devamını tehlikeye düşürebilecek stratejik, operasyonel, finansal, hukuki ve sair her türlü riskin erken tespiti, değerlendirilmesi, etki ve olasılıklarının hesaplanması, bu risklerin Şirketin kurumsal risk alma profiline uygun olarak yönetilmesi, raporlanması, tespit edilen risklerle ilgili gerekli önlemlerin uygulanması, karar mekanizmalarında dikkate alınması ve bu doğrultuda etkin iç kontrol sistemlerinin oluşturulması ve entegrasyonu konularında Yönetim Kurulumuza tavsiye ve önerilerde bulunmakta olup, kendisine verilen görevin gerektirdiği sıklıkta ve yılda en az altı kez olacak şekilde toplanır. Risk Yönetim komitesi en az iki üyeden oluşur. Komite başkanı bağımsız üyelerden seçilir. İcra başkanı/genel müdür komitede görev alamaz. Risk Yönetim Komitesi çalışmalarının etkinliğinin sağlanması amacıyla ihtiyaca göre kendi üyeleri arasından ve/veya hariçten seçecekleri Risk Yönetimi konusunda yeterli tecrübe ve bilgi sahibi kişilerden oluşan alt çalışma grupları oluşturulabilir. Risk Yönetim Komitesi, 2018 yılının ilk dokuz ayı içinde gerekli çoğunluk ve karar yeterlilik sayısı sağlanarak 4 kez toplanmıştır.

Stratejik Finansal Hedeflere Ulaşma Performansının Değerlendirilmesi

Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş., stratejik planları çerçevesinde yıllık bütçe ve yıl içinde gerçekleştirmeyi planladığı önemli hedefler konusunda Yönetim Kurulu'nu bilgilendirir ve onaylarına sunar. Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. 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.

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 Gayrimenkul ve Yatırım A.Ş. | 7,78% |
| Murat Koray | 5,00% |
| Selim Koray | 5,00% |
| Semra Turgut | 5,00% |

TOPLAM 97,79%

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.

Vizyonumuz

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

Misyonumuz

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

Stratejimiz

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

Şirket İştiraklerimiz ve Bağlı Ortaklıklarımız

Şirketimizin 30.09.2018 tarihi itibarıyla,

YKS TESİS YÖNETİM HİZMETLERİ A.Ş.

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

Sermayesi : 55.000 TL

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

İştiraklerimizin Aktif büyüklüğüne oranı (Şirket solo finansallarına göre) 30.09.2018 tarihi itibarıyla % 0,26'dır.

Şirketin Faaliyette Bulunduğu Sektör

Türkiye’de Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları (“GYO”) ilk olarak 1995 yılında kurulmuştur. Yaklaşık 23 yıllık bu geçmişinde GYO sektörü sürekli gelişim göstermiş ve devletin verdiği vergisel teşvikler ile sektöre kayda değer miktarda kurumsal sermaye girişinin olması sağlanmıştır. Gayrimenkul sektörüne olan talebin artması ve GYO'ların küçük yatırımcılara, düşük meblağlar karşılığında gayrimenkul yatırımı yapabilmesini olanak vermesi yeni GYO'ların da sektöre girmesinde etkili olmaktadır.

Şirketin Sektörel ve Yatırım Politikaları ile Sektördeki Yeri

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

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

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

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

Mali Tablolara İlgili 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 31.341.926 TL olarak gerçekleşmiştir. Toplam ciro içinde yurtdışı payı yoktur.

Şirket Portföy Değeri

Şirketimizin 30.09.2018 tarihi itibarıyla varlıklarına ilişkin ayrıntılı bilgiler mali tablolar dipnotlarında verilmiştir.

Şirketimizin aktif büyüklüğü (solo finansallarına göre) 30.09.2018 tarihi itibarıyla 78,4 milyon TL olarak gerçekleşmiştir.

Şirketimizin konsolide toplam aktif büyüklüğü ise aynı tarihte 85,7 milyon TL'dir.

Pay başına toplam aktif değeri: 30.09.2018 tarihinde pay başına solo toplam aktif değeri 1,96 TL olmuştur.

Temel Rasyolar

30 Eylül 2018 itibarıyla geçmiş dönem sonu karşılaştırmalı konsolide temel baz rasyolar aşağıdaki gibidir:

| | 30 Eylül 2018 | 31 Aralık 2017 |
|--|----------------------|----------------|
| Brüt kar marjı | %23 | %19 |
| (Solo)-Gayrimenkuller Toplamı/Toplam Varlıklar | %84 | %81 |
| Net Finansal Borç/Özkaynaklar | %0,0 | %0,0 |
| Toplam Finansal Borç/Toplam Varlıklar | %0 | %0 |

Şirket Portföyü

Şirketimizin portföy büyüklüğü (solo finansallarına göre) 30.09.2018 tarihi itibarıyla 75,1 milyon TL olarak gerçekleşmiştir.

Şirket toplam aktiflerinin %84'ünü gayrimenkul sektöründeki yatırımlarından oluşmaktadır. Diğer oran analizleri finansallarımızda yer almaktadır. Şirket aktifine 2018 yılının üçüncü çeyreğinde stok olarak sınıflanan 896.508 TL tutarındaki Göktürk 157 Ada 12 parsel (yeni 200 Ada 1 Parsel) ile Şirket portföyündeki arsa/arazilerin Şirket aktiflerine oranı % 1,1'e ulaşmıştır.

Şirketin Kar Dağıtım Politikası

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

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

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

2018 Yılı Temettü Dağıtım

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

İdari Faaliyetler ve Sonuç

Şirketimiz üst düzey yönetim kadrosu ve görevleri aşağıda gösterildiği gibidir:

A.Okay Karaata Genel Müdür

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

Songül Altunpolat
Genel Müdür Yardımcısı-Mali ve İdari İşler

İş hayatına 1996 yılında Yapı Kredi Bankası Kredi Kartları Yönetimi'nde uzman yardımcısı olarak başlayan Songül Altunpolat, 1 Ocak 2017 tarihi itibarıyla Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ye Mali ve İdari İşler'den sorumlu Genel Müdür Yardımcısı (CFO) olarak atanmıştır.

Şirketimizin organizasyon yapısında yukarıda belirtilen üst düzey yöneticilerle birlikte Muhasebe Müdürü, İmar Mevzuat Müdürü, Satış ve Pazarlama Müdürü bulunmaktadır. İmar Mevzuat Bölümü ile Satış ve Pazarlama Müdürleri direkt olarak Genel Müdür'e bağlı olarak çalışmaktadır. Proje Yönetim Bölümü ise İnşaat Koordinasyon, Tasarım Koordinasyon ve İş Geliştirme bölümlerinden oluşmakta olup, Genel Müdür'e bağlı olarak çalışmaktadır. Mali ve İdari İşler yönetimi ise Muhasebe, Finansal Raporlama ve Yatırımcı İlişkileri bölümlerinden oluşmaktadır. Muhasebe Müdürü ve Finansal Raporlama ve Yatırımcı İlişkileri Yönetmeni direkt olarak Mali ve İdari İşlerden Sorumlu Genel Müdür Yardımcısı'na bağlı çalışırken, İç Kontrol Bölümü doğrudan Yönetim Kurulu'na bağlı olarak görev yapmaktadır.

Personelimizle ilgili diğer idari hususları ise şöyle özetleyebiliriz:

İştirakimiz ile beraber Şirketimizin 30.09.2018 tarihli konsolide raporu itibarıyla çalışan sayısı ortalama 285 kişi olup, aynı tarihli konsolide olmayan raporumuz itibarıyla 14 personelimiz bulunmaktadır. 30.09.2018 tarihi itibarıyla kıdem tazminatı yükümlülüğü konsolide ve konsolide olmayan raporlar bazında sırasıyla 693.921 TL ve 412.097 TL olarak gerçekleşmiştir.

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

Personelimize 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 çalışmaları faaliyetlerimizin en önemli noktalarından birini oluşturmaktadır.

Şirket üst düzey yönetim kadrosunu, yönetim kurulu üyeleri, genel müdür ve genel müdür yardımcıları olarak belirlemiştir. Üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar tutarı, maaş, primler, SGK işveren primi, işsizlik işveren primi, sigortalar ile yönetim kurulu üyelerine ödenen huzur hakkını içermektedir. 30 Eylül 2018 tarihi itibarıyla Şirket'in Yönetim Kurulu üyelerine, genel müdür ve yardımcılara sağlanan faydalar 1.005.687 TL'dir (30 Eylül 2017: 846.833 TL). 30 Eylül 2018 tarihi itibarıyla Grup'un Yönetim Kurulu üyelerine, genel müdür ve yardımcılara sağlanan faydalar 1.635.687 TL'dir (30 Eylül 2017: 1.399.598 TL).

Kurumsal Sosyal Sorumluluklarımız

Şirketimiz her türlü faaliyetinde sosyal sorumluluk bilinciyle yasalara ve çevresel değerlere uyum konusunda özen göstererek hareket etmekte, sosyal sorumluluk ile ilgili tüm çalışmalarını ve yatırımlarını, yerine getirilmesi gereken bir görev anlayışı ile değil, doğal iş seyrinin bir parçası olarak kabul edip hayata geçirmeye çalışmaktadır. Zira, kurumsal sosyal sorumluluk konusundaki yaklaşım ve çalışmalar, Şirketimiz için yerine getirilmesi gereken bir görev anlayışı ile değil bir iş yapış biçimi ve doğal iş akışının en temel yapı taşlarından biri olarak görülmektedir. Şirket projelerini gerçekleştirdiği bölgelerin sosyal, kültürel, sanatsal ve ekonomik gelişimine katkıda bulunmayı amaçlamakta ve bu doğrultuda sosyal sorumluluk projeleri yürütmeye çalışmaktadır. Dönem içinde, çevreye verilen zararlardan dolayı Şirket aleyhine açılan dava bulunmamakta ve içinde olduğumuz sektör ve faaliyetlerimiz dolayısıyla da Şirketimize olumsuz bir geri bildirim bulunmamaktadır.

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

Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Mevzuatındaki Değişiklikler:

10/05/2018 tarihli ve 30417 sayılı Resmi Gazete'de, Sermaye Piyasası Kurulu'nun Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği (III-48.1)'nde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliğ (III-48.1.c) yayınlanmış olup; söz konusu Tebliğin 1'inci maddesi ile 28/5/2013 tarihli ve 28660 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği (III-48.1)'nin geçici 3'üncü maddesinin birinci fıkrasında yer alan "31/12/2017" ibaresi "31/12/2019" olarak değiştirilmiştir.

Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Raporu

BÖLÜM I-Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Beyanı

2018 yılının ilk dokuz ayı içinde yürürlükte bulunan II-17.1 sayılı Kurumsal Yönetim Tebliği kapsamında zorunlu olan ilkelere tam olarak uyulurken, zorunlu olmayan ilkelerin de büyük çoğunluğuna uyum sağlanmıştır. Zorunlu olmayan Kurumsal Yönetim İlkelerine de tam uyum amaçlanmakla birlikte, ilkelerin bir kısmında uygulamada yaşanan zorluklar, bazı ilkelere uyum konusunda gerek ülkemizde gerekse uluslararası platformda devam eden tartışmalar, bazı ilkelerin ise piyasanın ve şirketin mevcut yapısı ile tam örtüşmemesi gibi nedenlerle tam uyum henüz sağlanamamıştır. Henüz uygulamaya konulmamış olan ilkeler üzerinde çalışılmakta olup; şirketimizin etkin yönetimine katkı sağlayacak şekilde idari, hukuki ve teknik alt yapı çalışmalarının tamamlanması sonrasında uygulamaya geçilmesi planlanmaktadır. Aşağıda şirketimiz bünyesinde kurumsal yönetim ilkeleri çerçevesinde yürütülen kapsamlı çalışmalar ve ilgili bölümlerde henüz uyum sağlanamayan ilkeler ve varsa bundan kaynaklanan çıkar çatışmaları açıklanmıştır.

2018 yılının ilk dokuz ayı içinde içinde Kurumsal Yönetim alanındaki çalışmaların başında SPK'nın kurumsal yönetim ilkeleri ile ilgili düzenlemelerini içeren Sermaye Piyasası Kanunu ve bu Kanuna dayanılarak hazırlanan tebliğlere uyum çalışmaları gelmektedir. Yönetim Kurulumuz ve yönetim kurulu komitelerimiz Kurumsal Yönetim Tebliği'ndeki düzenlemelere uygun olarak oluşturulmuştur. Kurulan yönetim kurulu komiteleri etkin olarak faaliyetlerini sürdürmektedir. Yönetim kurulu ve üst düzey yönetici ücret politikası belirlenerek genel kurulda ortakların bilgisine sunulmuştur. Hazırlanan genel kurul bilgilendirme dokümanı ile ilkelere açıklanması zorunlu olan, ortaklık yapısı ve oy hakları, Şirketimiz ve Bağlı Ortaklıklarımızın şirket faaliyetlerini önemli ölçüde etkileyecek yönetim ve faaliyet değişiklikleri gibi genel kurul bilgileri, Yönetim Kurulu üye adayları özgeçmişleri, yönetim kurulu ve üst düzey yönetici ücret politikası, ve açıklanması gereken bilgiler genel kuruldan 3 hafta önce yatırımcılarımızın bilgisine sunulmuştur. Ayrıca Şirketimiz kurumsal internet sitesi ve faaliyet raporu gözden geçirilerek, ilkelere tam uyum açısından gerekli revizyonlar gerçekleştirilmiştir.

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

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

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

- 1.4.2 numaralı ilkeye ilişkin olarak, Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Raporunun 2.4 numaralı bölümde yer alan imtiyazlar esas sözleşmemizde düzenlenmiştir.
- 1.5.2 numaralı ilkeye ilişkin olarak; azlık hakları, Esas Sözleşme ile sermayenin yirmide birinden daha düşük bir orana sahip olanlara tanınmamış olup, genel uygulamalara paralel olarak azınlığa düzenlemelerdeki genel hükümler çerçevesinde haklar sağlanmıştır.
- 4.3.9. numaralı ilkeye ilişkin olarak; Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Raporunun 5.1 numaralı bölümde açıklandığı üzere Yönetim Kurulu'nda kadın üye oranı için bir hedef oran ve hedef zaman belirlenmemiş olup; konu hakkındaki gelişmeler Şirketimiz ve Yönetim Kurulumuz tarafından değerlendirilecektir.
- 4.4.7 numaralı ilkeye ilişkin olarak, Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Raporunun 5.1 numaralı bölümde açıklandığı üzere, yönetim kurulu üyelerinin şirket dışında başka görevler alması sınırlandırılmamıştır;

- 4.5.5 numaralı ilkeye ilişkin olarak; komitelerde görevlendirme Yönetim Kurulu Üyeleri'mizin bilgi birikimi ve deneyimleri dikkate alınarak, ilgili mevzuat doğrultusunda yapılmakta, bazı Yönetim Kurulu Üyeleri birden fazla komitede görevlendirilmektedir. Ancak birden fazla komitede görev alan üyeler, ilişkili konularda görev yapan komiteler arası iletişimi sağlamakta ve işbirliği imkanlarını artırmaktadır.
- 4.6.5 numaralı ilkeye ilişkin olarak; finansal tablo dipnotlarında Yönetim Kurulu Üyeleri'ne ve idari sorumluluğu bulunan yöneticilere yapılan ödemeler genel uygulamalara paralel şekilde toplu olarak kamuya açıklanmaktadır.

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

Genel Kurul Bilgileri

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

Şirket Etik Davranış Kuralları

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

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

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

Etik Davranış Kuralları'nın tüm çalışanlara bildirilmesi, çalışanların bu kurallara gerekli önemi vermelerinin sağlanması ve Etik Davranış Kuralları'na uyulması konusunda gerekli çaba ve liderliğin gösterilmesi orta ve üst düzey yöneticilerin asli görev ve sorumlulukları arasındadır. Şirket'in mevcut Şirket Etik Davranış Kuralları İç Kontrol Birimi tarafından 18.05.2018 tarihinde revizyona tabi tutulup, Yönetim Kurulu onayı ile aynı tarihte yayınlanmıştır.

Şirket ile Çalışan İlişkileri

Şirket, sürdürülebilir büyümeyi sağlayacak katma değeri yaratan en başarılı ve yetkin profesyonellerden oluşan, en çok tercih edilen ve herkesin parçası olmaktan gurur duyduğu ideal kurum olmayı hedeflemektedir.

Bu çerçevede;

- İşe alma ve istihdamda tek ölçü olarak işe uygunluk vasfını aramak, ayrımcılık yapmadan fırsat eşitliği sağlamak,
- Şirketi ileriye götürecek en nitelikli gençleri ve deneyimli profesyonelleri kazanmaya çalışmak,
- Çalışanların yeteneklerinden, gücünden ve 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,
- Şirket'in bilgi ve bilgi sistemleri de dahil olmak üzere, tüm maddi ve gayri maddi varlıklarına şahsi malı gibi özen göstermek, bunları olası kayıp, zarar, yanlış kullanma, suiistimal, hırsızlık ve sabotajlara karşı korumak,
- Şahsi çıkar ve/veya siyasi aktivite ve çıkar için mesai zamanını ve şirket kaynaklarını doğrudan ve dolaylı olarak kullanmamak,
- Kumar, bahis, terör, ahlak dışı, uyuşturucu v.s sitelerine girmemek.

Risk Yönetim ve İç Kontrol Mekanizması

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

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

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

Kredi Riski

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

Faiz Oranı Riski

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

Likidite Riski

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

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

Döviz Kuru Riski

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

Sermaye Risk Yönetimi

Sermayeyi yönetirken Grup'un hedefleri, ortakları ve diğer hissedarlara fayda sağlamak ve sermaye maliyetini azaltmak amacıyla en uygun sermaye yapısını sürdürmek ve Grup'un faaliyetlerinin devamlılığını, büyümesini ve karlılığını artırıcı politikaları sağlayabilmektir. Grup, sermayesini ve alınan kredileri en iyi getiri sağlayacak şekilde yönetmeye çalışmaktadır. Grup yönetimi finansal riskleri azaltan, Grup'un kredibilitesini yükseltici, Grup'un devamlılığını, büyümesini ve karlılığını 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/öz kaynak oranı ve benzer konularda Şirketi etkileyebilecek ileri dönük riskler mevcut durumda görülmemektedir.

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

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

Komite kurulduğu tarihten itibaren Şirketin varlığını, gelişmesini tehlikeye düşüren sebeplerin erken teşhisi, bunun için gerekli önlemler ile çarelerin uygulanması ve riskin yönetilmesi amacına yönelik çalışmalarda bulunmuş ve 2018 yılının ilk dokuz aylık döneminde 4 defa toplanarak ilgili rapor ve değerlendirmelerini Yönetim Kurulu'nun bilgisine sunmuştur. Şirketimiz Genel Kurulu'nun 13 Mart 2018 tarihinde yaptığı toplantıda Yönetim Kurulu yeniden oluşturulmuş olduğundan, Şirketimiz Yönetim Kurulu'nun 21 Mart 2018 tarihli kararı ile, Risk Yönetim Komitesi Başkanlığı'na bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi Sn. M. Nurlu Esemeli'nin ve üyeliğine bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi Sn. M. Sait Tosyalı'nın atanmasına karar verilmiştir.

Şirket faaliyet ve hizmetlerinin etkin, güvenilir ve kesintisiz bir şekilde yürütülmesi için stratejik planlama ve vizyon dahilinde hazırlanan 3 yıllık iş planları iç kontrol tarafından denetlenmiş ve planlar ile mevcut faaliyet yılı için yapılan bütçe gerekli prosedürler dahilinde kontrol edilmiş olup olumsuz bir bulguya rastlanmamıştır. Mali raporlama sisteminden sağlanan bilgilerin bütünlüğü, tutarlılığı, güvenilirliği ve zamanında elde edilebilirliği yanında gerekli güvenliğin sağlanması yolunda rutin kontrollerin yanında haftalık, aylık ve yıllık gibi periyodik yapılan kontroller ile sağlanmakta olup, bu kontroller etkinliği ve kontrolü Komite tarafından kontrol edilip denetlenmektedir. Bu konularda 30 Eylül 2018 itibarıyla olumsuz bir olaya rastlanmamış olup, iç kontrollerin etkinliği teyit edilmiştir.

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

2018 yılının ilk dokuz ayında 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 suistimallerden 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 bağlı olarak çalışan İç Kontrol Departmanı; Şirketin gerçekleştirdiği tüm faaliyetlerin niteliklerini dikkate alarak, operasyonların verimliliği ve etkinliğini sağlamak amacıyla operasyonel faaliyetlerin kontrolleri, iletişim kanalları ile bilgi sistemlerinin ve finansal raporlama sisteminin kontrolü ile mevzuata uygunluk kontrollerinden oluşan iç kontrol faaliyetlerini planlar, gerçekleştirir ve koordine eder.

Genel Kurul

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

Ekspertiz Rapor Özetleri

Kağıthane Ofisparke:

İstanbul ili, Kağıthane İlçesi, Merkez Mahallesi, 6 Pafta içerisindeki 14.235,30 m² yüzölçümlü, 9 Katlı A Blok, 10 Katlı B Blok, 9 Katlı C Blok, 10 Katlı D Blok'tan ibaret B.A.K. bina niteliğindeki 12648 no'lu parsel üzerinde yer alan B Blok, 7. normal katta konumlu, 32 bağımsız bölüm numaralı 540 m²'lik 1 adet ofise ait değerlendirme raporu 28.11.2017 tarihi itibarıyla Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. tarafından hazırlanmıştır.

Mevcut durumda ofis olarak kullanılmakta olan gayrimenkulun Pazar Yaklaşımı yöntemi ile hesaplanan nihai değeri 5.355.000 TL (KDV hariç) olarak takdir edilmiştir.

Levent Loft Bahçe:

İstanbul ili, Şişli ilçesi, Mecidiyeköy Mahallesi, 304 pafta, 1947 ada içerisindeki 1.759,63 m² yüzölçümlü, 90 no'lu parsel üzerinde "Kargir Bina" niteliğindeki ana gayrimenkulde yer alan 23, 43, ve 76 no'lu bağımsız bölüm numaralı 3 adet konuta ait Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş tarafından 28.11.2017 tarihi itibarıyla hazırlanan gayrimenkul değerleme raporunda, söz konusu taşınmazların değeri Pazar Yaklaşımı yöntemi ile 5.170.000 TL (KDV hariç) olarak takdir edilmiştir.

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

| Bağımsız Bölüm No | Kat No | Alan (m2) | Toplam Değer (TL) |
|-------------------------|--------|------------|-------------------|
| 23 No'lu Bağımsız Bölüm | 5.Kat | 120 | 1.670.000 |
| 43 No'lu Bağımsız Bölüm | 10.Kat | 100 | 1.550.000 |
| 76 No'lu Bağımsız Bölüm | 18.Kat | 120 | 1.950.000 |
| Toplam | | 340 | 5.170.000 |

Bomonti Apartman:

İstanbul ili, Şişli ilçesi, Cumhuriyet Mahallesi, 144 pafta, 980 ada, 2.799,27 m² yüzölçümlü, 9 no'lu parsel üzerinde kayıtlı olan "Betonarme Apartman" nitelikli taşınmaz bünyesinde yer alan 17, 34, 35, 39, 42, 56, 69, 75 ve 81 bağımsız bölümün 28.11.2017 tarihi itibarıyla Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş tarafından yapılan değerleme raporunda Pazar Yaklaşımı yöntemi ile takdir edilen değeri 8.710.000 TL (KDV hariç) olarak belirlenmiştir.

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

| Bağımsız Bölüm No | Kat No | Alan (m2) | Yuvarlatılmış Toplam Değeri (TL) |
|-------------------------|--------|-----------------|----------------------------------|
| 17 No'lu Bağımsız Bölüm | 1.Kat | 131,58 | 1.055.000 |
| 34 No'lu Bağımsız Bölüm | 2.Kat | 129,93 | 1.070.000 |
| 35 No'lu Bağımsız Bölüm | 2.Kat | 94,27 | 825.000 |
| 39 No'lu Bağımsız Bölüm | 2.Kat | 93,71 | 820.000 |
| 42 No'lu Bağımsız Bölüm | 2.Kat | 138,47 | 1.170.000 |
| 56 No'lu Bağımsız Bölüm | 3.Kat | 93,71 | 850.000 |
| 69 No'lu Bağımsız Bölüm | 4.Kat | 92,68 | 840.000 |
| 75 No'lu Bağımsız Bölüm | 4.Kat | 103,11 | 875.000 |
| 81 No'lu Bağımsız Bölüm | 4.Kat | 150,88 | 1.205.000 |
| Toplam | | 1.028,34 | 8.710.000 |

Ankara- Çankaya:

Konu taşınmaz Ankara ili, Çankaya ilçesi, Çankaya Mahallesi, 6049 ada, 10.264,32 m² yüzölçümlü 21 parsel no'lu parsel üzerinde kayıtlı olan 7 katlı betonarme AB blok ofis ve işyeri; 11 katlı betonarme C blok mesken; 11 katlı betonarme D blok mesken; 9 katlı betonarme E blok mesken; 5 katlı betonarme F blok ofis ve işyeri ile Arsası bünyesinde yer alan 17 adet bağımsız bölümden oluşmaktadır.

Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.tarafından hazırlanan 28.11.2017 tarihli gayrimenkul değerlendirme raporuna göre Pazar Yaklaşımı yaklaşımı ile bulunan 44.905.385 TL (KDV hariç) tutarın (27.09.2005 tarih, 74566 no'lu Gayrimenkul Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığında İnşaat Yapım Sözleşmesi'ne göre arsa sahipleri %54, yatırımcı %46 ile hasılat paylaşım oranına sahiptir) Şirket'in hissesine düşen taşınmazın değerini daha sağlıklı yansıttığı düşünülmüştür. 30.09.2018 tarihi itibarıyla hazırlanan konsolide ve konsolide olmayan finansal raporlarda yatırım amaçlı gayrimenkuller altında sınıflanan Ankara Çankaya Projesi Ticari kısmının söz konusu ekspertiz raporunda takdir edilmiş tutarı 34.670.385 TL'dir. Şirket'in 30.09.2018 tarihi itibarıyla hazırlanan finansallarında stoklarda maliyet bedelleri ile yer alan Ankara Çankaya projesinine ait satılmayan konut kısmının söz konusu ekspertiz raporundaki tutarı ise 6.595.000 TL olarak takdir edilmiştir.

Elit Residence:

Elit Residence içinde; İstanbul İli, Şişli İlçesi, Meşrutiyet Mahallesi, 1905 ada, 4204,50 m² yüzölçümlü 48 no'lu parsel üzerinde kayıtlı olan Kargir Apartman" nitelikli taşınmaz bünyesinde yer alan 30 ve 42 no'lu bağımsız bölümlerin 28.11.2017 tarihi itibarıyla Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.tarafından Pazar Yaklaşımı yöntemine göre hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporu ile takdir edilen değerleri sırasıyla 3.760.000 TL ve 3.950.000 TL (KDV hariç) olarak tespit edilmiştir.

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

| Bağımsız Bölüm No | Kat No | Alan (m2) | Toplam Değer (TL) |
|-------------------------|--------|------------|-------------------|
| 30 No'lu Bağımsız Bölüm | 11.Kat | 340 | 3.760.000 |
| 42 No'lu Bağımsız Bölüm | 17.Kat | 340 | 3.950.000 |
| Toplam | | 680 | 7.710.000 |

Göktürk -Eyüp (3 Adet Parsel)

İstanbul İli, Eyüpsultan İlçesi, Göktürk Mah., 157 Ada içerisindeki 6.857,89 m² yüzölçümlü bahçe vasıflı 12 no'lu parsel, 997,61 m² yüzölçümlü bahçe vasıflı 13 no'lu parsel ve 266,61 m² yüzölçümlü bahçe vasıflı 14 no'lu parsel için Nova Taşınmaz Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.tarafından Pazar Yaklaşımı yöntemine göre hazırlanan 29 Ocak 2018 tarihli gayrimenkul değerlendirme raporunda takdir edilen toplam değer 39.435.000 TL'dir. 157 Ada 12 no'lu parselin 2.371,16 m²'lik kısmı, 157 Ada 13 no'lu ve 14 no'lu parsellerin DOP, KOP kesintileri olacağı ve İstanbul İstanbul site maliklerine devredileceği için portföye dahil edilmemişlerdir. Şirketimizde kalan eski 157 Ada 12 no'lu parselin 4.486,73 m²'lik kısmının (yeni 200/1) rayiç bedeli 21.784.308 TL'dir.

Portföyde Yer Alan Varlıklara İlişkin Bilgiler

1. Ankara Çankaya Projesi

Ankara Çankaya projesi; Ankara ili, Çankaya ilçesinde yapımına başlanmış konut ve ticari alan projesidir. Proje toplam 62 daire ve 9 ticari üniteden oluşmaktadır.

Çankaya Yerel Kalkınma ve Dayanışma Vakfı, Çankaya Belediye Başkanlığı ve T.C. Kültür ve Turizm Bakanlığı 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 uyma yönünde karar almıştır. Çankaya Yerel Kalkınma ve Dayanışma Vakfı'nın, 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'nın 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 "Müdâhil" sıfatı ile dâhil olduğu Ankara Çankaya projesi ile ilgili, "imar çapı ve ruhsatın iptali" konulu davaya ilişkin olarak, Ankara 9. 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 müdâhil olarak katıldığı bu davada ilk derece mahkemesi, temyiz yolu açık olmak üzere, Şirket lehine davanın reddine karar vermiştir. 31 Mart 2015 tarihinde söz konusu davada Ankara Büyükşehir Belediyesi temyiz başvurusunda bulunmuştur. Şirket aleyhine Danıştay bozma kararı (teyiz kararı) 18 Nisan 2018 tarihinde tebliğ edilmiştir. Temyiz kararına karşı karar düzeltme başvurusunda bulunulmuştur.

30 Eylül 2018 tarihi itibarıyla, arsa sahipleriyle yapılan "Gayrimenkul Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığında İnşaat Yapım Sözleşmesi" uyarınca projenin tamamlanmış kısmına istinaden Şirket'in payı %46'ya ulaşarak ilgili pay paylaşımının tümü tamamlanmıştır.

2. Ankara Ankara Projesi

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

Ankara Ankara (Bilkent) projesi ile ilgili olarak komşu parsel sahipleri tarafından Ankara Büyükşehir Belediyesi ve Çankaya Belediye Başkanlıklarına açılan ve Şirket'in müdâhil olarak katıldığı 1/1000 ve 1/5000 ölçekli imar planlarının iptal talepli dava ile ilgili olarak Ankara 7. İdare Mahkemesi 10 Ekim 2008 tarihli karar ile 1/1000 ve 1/5000'lik planların ve buna bağlı alınan ruhsatların iptal edilmesini karar altına almıştır. Söz konusu karar Şirket ve Çankaya Belediye Başkanlığı tarafından temyiz edilmiş olup, temyiz incelemesi sonucunda mahkeme kararı Danıştay 6. Dairesi tarafından onanmıştır.

Ankara 7. İdare Mahkemesi'nin vermiş olduğu 10 Ekim 2008 tarih, 2007/867E.-2008/1680K. sayılı kararı ile Ankara Ankara (Bilkent) projesine ilişkin yapı izni (inşaat ruhsatı) ve bu iznin dayanağı olan 1/5000 ve 1/1000 ölçekli imar planlarını iptal etmesi üzerine, Çankaya Belediye Başkanlığı, Ankara 7. İdare Mahkemesi'nin söz konusu kararı uyarınca, inşaatın 13 Haziran 2008 tarih ve 385 sayılı yapı kullanma iznini iptal etmiştir. Çankaya Belediye Başkanlığı'nın işbu iptal işleminin iptali için, Şirket tarafından 29 Ocak 2009 tarihinde, yürütmeyi durdurma ve duruşma talepli olarak dava açılmıştır. Dava, Şirket aleyhine sonuçlanmış ve mahkeme, davanın reddine karar vermiştir. Davanın reddi kararı, temyiz incelemesi sonucunda onanmış ve onama kararına karşı, yürütmeyi durdurma talepli olarak karar düzeltme yoluna başvuru yapılmış olup, Danıştay 6. Dairesi karar düzeltme talebini reddetmiştir.

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 vermiştir. Bu karara karşı, temyiz yoluna başvurulmuştur. Temyiz incelemesi sonucunda ilgili kararın bozulmasına, karar düzeltme yolu açık olmak üzere oy çokluğu ile Şirket lehine karar verilmiştir. Ankara Çankaya Belediyesi tarafından Danıştay'da lehimize sonuçlanan kararlar ilgili olarak Danıştay nezdinde yapılan karar düzeltme de 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 yönündeki kararına, temyiz yolu açık olmak üzere, Şirket lehine uyma kararı almıştır. Çankaya Belediyesi bu kararı da temyiz etmiştir. 29 Aralık 2015 tarihinde, Danıştay 14. Dairesi Çankaya Belediyesi'nin yapmış olduğu temyiz başvurusunu reddetmiş ve Şirketimiz lehine verilmiş kararı onamıştır. Çankaya Belediyesi, onama kararına karşı karar düzeltme yoluna gitmiştir. Danıştay 14. Dairesi tarafından 2016/7814 E. sayılı dosyasında karar düzeltme talebi 27 Aralık 2016 tarihinde reddedilmiş olup, karar UYAP sistemi üzerinden öğrenilmiştir. Ankara 11. İdare Mahkemesi'nin Şirket lehine vermiş olduğu yıkım işleminin iptali yolundaki kararına istinaden kesinleşme şerhi 6 Mart 2017 tarihinde yazılmış, böylelikle söz konusu dosya tamamen kapanmıştır.

Danıştay'ın aldığı kararda imar planları ve inşaat ruhsatının iptali sonrası yıkım kararına gidilen süreçte Şirket'in bir kusuru olmadığı ve yıkım işlemine karar verilmesinin idarenin (Belediyelerin) hizmet kusuru nedeniyle olduğu, bu nedenle, ancak yıkıma konu taşınmaz bedeli ödendikten sonra yıkım uygulaması yapılabileceğine işaret edilmektedir. Yapı Kayıt Belgesi ile ilgili olarak İmar Kanununa eklenen geçici 16'ncı Madde ile Yönetmeliği yürürlüğe girmiştir. İmar barışından faydalanmak için Ankara-Ankara Sitesi bağımsız bölüm mülkiyet sahipleri hep birlikte bu başvuruyu yaparlar ve Yapı Kayıt Belgesi alırlarsa sitenin ruhsatsız/iskansız yapı olma durumu ortadan kalkacaktır. Yapı kayıt belgesi mevzuatı çerçevesinde başvuru hakkı sadece mülkiyet sahibine ait olduğundan Şirketin yapı kayıt belgesine başvuru hakkı bulunmamaktadır.

Bu koşullar altında, Ankara-Ankara projesiyle ilgili idarenin aldığı yıkım kararının, taşınmaz bedelleri ödenmeden uygulanamayacağı, dolayısıyla mevcut durumda Şirket'e yansıtacak bir zararın söz konusu olmayacağı düşünülmektedir.

Ankara-Ankara projesiyle ilgili raporlama tarihi itibarıyla devam eden tüketici mahkemelerine istinaden; 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, C Blok 10 no'lu daire sahibi Sn. Aysel Çağlan Karasu Benli, Ankara 4 no'lu Tüketici mahkemesinde Şirketimiz hakkında sırasıyla 2011/347, 2011/464, 2011/678, ve 2013/2626 sayılı dosyalar üzerinden; C Blok, 13 no'lu daire sahibi Sayın Eray Yay Ankara 7 no'lu Tüketici mahkemesinde Şirketimiz hakkında 2011/515 sayılı dosya 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; B2 Blok, 16 no'lu daire sahibi Sayın Mete Önal tarafından, Ankara 2 no'lu Tüketici mahkemesinde Şirketimiz hakkında 2013/2839 sayılı dosya üzerinden davalar açmış olup, bu davalara avukatlarımız tarafından gerekli hukuki girişimler yapılmıştır.

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 dava red kararının düzeltilerek onanmasına ilişkin Yargıtay 13. Hukuk Dairesi'nin karar örneğinin 14 Mayıs 2015 tarihinde sunulduğu, ilgili tüketici davasında, Şirketimiz lehine davanın reddi kararı verilen Ankara 7. Tüketici Mahkemesi'nin 2011/516 esas sayılı dava dosyasının kesinleşmesinin beklenmesine karar verildiği bilgisi edinilmiş olup, 13 Ekim 2015'de görülen bir sonraki duruşmasında ise; ilgili mahkeme, Şirketimiz lehine red kararı ile sonuçlanarak kesinleşen 2011/516 esas sayılı dava dosyasının tetkikine karar vermiştir. Davanın 16 Şubat 2016 tarihinde görülen duruşmasında, hakim değişikliği nedeniyle duruşma dosyası tevzi edilmiş, taraf vekilleri tarafından sunulan mazeret dilekçesi kabul edilmiştir. 22 Eylül 2016 tarihli duruşmada Ankara 7. Tüketici Mahkemesi, hakim değişikliği nedeni ile dosyanın incelemeye alınmasına ve bir sonraki duruşmanın 17 Ocak 2017 tarihinde yapılmasına karar vermiştir. Söz konusu davanın 17 Ocak 2017 tarihinde görülen duruşmasında ise Ankara 7. Tüketici Mahkemesi hakim değişikliği nedeniyle dosyanın incelemeye alınmasına ve bu nedenle duruşmanın 30 Mayıs 2017 tarihine bırakılmasına karar vermiştir. 30 Mayıs 2017 tarihinde görülen duruşmada, Ankara 7. Tüketici Mahkemesi tarafından Şirketimiz lehine davanın reddine karar verilmiş olup; verilen karar için; 6100 Sayılı HMK'nın 341.maddesi gereğince gerekçeli kararın tebliğinden itibaren Ankara 7. Tüketici Mahkemesi'ne, Bölge Adliye Mahkemesi'nin ilgili Dairesi'ne gönderilmek üzere verilecek dilekçe ile iki haftalık süre içinde istinaf yolunun açık olduğuna hükmedilmiştir. Davacının istinaf yoluna başvurmuş olduğu bilgisi 03 Temmuz 2017 tarihinde Şirketimize tebliğ edilmiştir. İstinaf incelemesi neticesinde Ankara Bölge Adliye Mahkemesi 3. Hukuk Dairesi tarafından Şirketimiz lehine Sn.Eray Yay'ın istinaf talebinin reddine karar verildiği 6 Nisan 2018 tarihinde Şirket'e tebliğ edilmiştir. Sn. Eray Yay tarafından söz konusu karara temyiz yoluna başvurulduğu bilgisi 24 Nisan 2018 tarihinde Şirketimize bildirilmiştir.

Ankara 2. Tüketici Mahkemesi'nde Sn. Mete Önal tarafından Şirketimiz aleyhine 2013/2839 sayılı dosya üzerinden açılmış olan davada; Ankara 2. Tüketici Mahkemesi, bekletici mesele yapılan Ankara 7. Tüketici Mahkemesi'nin 2011/516 esas sayılı dava dosyasına kesinleşme şerhi verilerek gönderilmesi için acele müzekkere yazılmasına karar vermiştir. 6 Ekim 2015'de görülen davanın bir sonraki duruşmasında; ilgili mahkeme kararın tebliğinden itibaren 15 gün içerisinde temyiz edilmesi halinde, Yargıtay yolu açık olmak üzere, davanın, Şirketimiz lehine reddine karar vermiştir. 20 Kasım 2015 tarihinde davanın Şirketimiz lehine reddi gerekçeli kararına karşı Sn. Mete Önal'ın temyiz yoluna başvurmuş olduğu bilgisi edinilmiştir. 3 Kasım 2016 tarihinde ise Yargıtay 13. Hukuk Dairesi Tebligat Bölümü tarafından ve 2015/39295 numaralı dosya üzerinden 7 Mart 2017 tarihinde yapılacak olan duruşma günü Şirketimize tebliğ edilmiştir. İlgili murafaanın 7 Mart 2017 tarihinde gerçekleşmesi ve dosyanın heyet tarafından değerlendirilmek üzere ele alınması sonrası; Yargıtay'ın resmi dosya sorgu sayfası üzerinden, Yargıtay 13. Hukuk Dairesi'nin 22.03.2017 tarihli ve 2017/3510 sayılı kararı ile, Şirketimiz lehine alınan red kararının onandığı bilgisi temin edilmiştir. Yargıtay 13. Hukuk Dairesi'nin Şirketimiz lehine verdiği red kararının onaması kararına istinaden hazırlanan Yargıtay ilamı; 24 Nisan 2017 tarihinde tebellüğ edilmiş ve HUMK'nun 440/1 maddesi uyarınca tebliğinden itibaren 15 gün içerisinde karar düzeltme yolunun açık olduğuna hükmedilmiştir. 8 Mayıs 2017 tarihinde Sn. Mete Önal'ın karar düzeltme başvurusu yaptığı bilgisi UYAP sistemi üzerinden öğrenilmiş ve söz konusu karar düzeltme yoluna başvuru dilekçesi 22 Mayıs 2017 tarihinde tebellüğ edilmiştir. Karar düzeltme başvurusuna Şirketimiz tarafından 5 Haziran 2017 tarihinde cevap verilmiştir.

Ankara 4. Tüketici Mahkemesi'nde daire sahipleri Sn. Aysel Çağlan Karasu Benli, Sn. Ayşe Ece Ungan, Sn. Sibel Dumanlı, Sn. Nilgün Altuniç tarafından Şirketimiz aleyhine sırasıyla 2013/2626, 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 edinilmiş olup, 30 Eylül 2015 tarihi itibarıyla görülen duruşmalarında Ankara 4. Tüketici Mahkemesi yargılamaya devam edilmesi yönünde karar vermiştir. Söz konusu davanın 15 Nisan 2016 tarihinde görülen davasında, Ankara 4. Tüketici Mahkemesi, davacıya ilgili celsede aldığı dilekçeyi inceleyip beyanda bulunmak üzere ve taraflara 4. Hukuk Dairesi'nin 2005/920 sayılı karar ile 1 Şubat 2016 tarihli Yargıtay kararını inceleyip beyanda bulunmak üzere süre verilmesine karar vermiştir. Davaların bir sonraki duruşma tarihi 7 Ekim 2016 olarak kararlaştırılmıştır. Sn. Sibel Dumanlı tarafından açılmış 2011/464 sayılı davanın 7 Ekim 2016 tarihli duruşmasında; Ankara 4. Tüketici Mahkemesi, Şirket'imizin husumet itirazı reddine, davanın kısmen kabul kısmen reddi ile karar vermiştir. Karara karşı gerekçeli kararın tebliğinden itibaren iki hafta içerisinde Bölge Adliye Mahkemesine istinaf yoluna başvurulması mümkün olup, söz konusu davaya ilişkin gerekçeli karar 6. Şubat 2017 tarihinde Şirket'e tebliğ edilmiştir. Şirket tarafından Ankara Bölge Adliye Mahkemesi İlgili Hukuk Dairesi'ne sunulmak üzere hazırlanan istinaf dilekçesi Ankara 4. Tüketici Mahkemesi Hakimliği'ne verilmiş olup; Sn. Sibel Dumanlı tarafından sunulan istinaf dilekçesi 23 Şubat 2017 tarihinde Şirket'e tebliğ edilmiştir. Şirket'in söz konusu dilekçeye cevap vermesi için iki haftalık yasal süresi bulunmaktadır. Ayrıca, ihbar olunan Ankara Büyükşehir Belediyesi tarafından istinaf yoluna başvurulmuşsa da, bu başvurunun ihbar olunan sıfatıyla istinaf yoluna başvurulamayacağı gerekçesiyle reddedildiğine ilişkin karar da 23 Şubat 2017 tarihinde Şirket'e tebliğ edilmiştir. T.C. Ankara Bölge Adliye Mahkemesi 3. Hukuk Dairesi'nin istinaf incelemesi sonucunda, Şirket'in istinaf nedenleri doğrultusunda, davanın kabulü yönündeki kararı kaldırarak davanın reddine karar vermiş olup, söz konusu istinaf incelemesi de Şirket'in lehine sonuçlanmıştır. Söz konusu Hukuk Dairesi'nin aldığı bu karara tebliğinden itibaren bir ay içinde Yargıtay temyiz yolunun açık olduğuna hükmedilmiş olup; Sn. Sibel Dumanlı tarafından Bölge Adliye Mahkemesi kararına karşı

teyiz yoluna başvurulmuştur. İlgili dilekçe 18 Temmuz 2017 tarihinde tebliğ edilmiştir. 7 Ekim 2016 tarihinde Ankara 4. Tüketici Mahkemesi görülen ve Sn. Aysel Çağlan Karasu Benli, Sn. Ayşe Ece Ungan, ile Sn. Nilgün Altuniç tarafından Şirketimiz aleyhine açılmış yukarıda bahsedilen diğer tüketici davalarına ilişkin olarak, ilgili mahkeme aynı tarihte 2011/464 esas sayılı dosyasında verdiği kısmen kabul kısmen red kararının bekletici mesele yapılmasına ve duruşma günlerinin 10 Mart 2017 tarihine bırakılmasına karar vermiştir. Ankara 4. Tüketici Mahkemesi 10 Mart 2017 tarihinde görülen duruşmalarda ise, mahkemenin aynı konudaki 2011/464 sayılı dosyasının istinaftan dönüşünün beklenilmesine ve davaların bir sonraki duruşmalarının 20 Eylül 2017 tarihine bırakılmasına karar vermiştir. 20 Eylül 2017 tarihli duruşmalarda hakim değişikliği nedeni ile eski zabıtlar okunmuş olup, ilgili dosyalar için davacı taraflar ve Şirketimiz tarafından mazeret dilekçesi ibraz edilmiştir. Ankara 4. Tüketici Mahkemesi, davacılar ve Şirketimiz tarafından sunulan mazeretlerin kabulüne ve duruşmaların 1 Aralık 2017 tarihine bırakılmalarına karar vermiştir. 1 Aralık 2017 tarihinde görülen duruşmalarda, Ankara 4. Tüketici Mahkemesi tarafından, Mahkeme'nin 2011/464 esas sayılı dosyasının akibetinin, gönderildiği ilgili istinaf dairesinden sorulmasına, teyiz incelemesine konu edilip edilmediğinin bildirilmesinin istenilmesine ve Mahkeme'nin 2011/464 esas sayılı dosyasında verilen karardan bir örneğin ve sunulan emsal karar olduğu belirtilen Ankara 3. Tüketici Mahkemesi'nin 2011/485 esas 2015/2061 karar sayılı kararından ve 6. Tüketici Mahkemesi'nin 2013/1915 esas 2015/1143 karar sayılı kararından ve ilgili Yargıtay onama ilamlarından birer suretin mahkemelerinden ayrı ayrı celbine karar verilmiş olup; ilgili üç tüketici davasının bir sonraki duruşma tarihleri ise 14 Mart 2018 olarak belirlenmiştir. En son 14 Mart 2018 tarihli duruşmalarda, Ankara 4. Tüketici Mahkeme'sinin 2011/464 esas sayılı dosyasının bekletici mesele yapılmasının gerekmediğine, davaların Şirketimiz lehine reddine karar verilmiş olup, gerekçeli kararların tebliği ile 2 haftalık yasal süre içerisinde istinaf yoluna başvuruları açık bırakılmıştır. 27 Nisan 2018 tarihinde Sn. Nilgün Altuniç'e ait istinaf yoluna başvuru dilekçesi tebellüğ edilmiştir. 2011/678 sayılı dava ile Sn. Ayşe Ece Ungan tarafından açılmış ve en son 14 Mart 2018 tarihinde duruşması yapılan davaya ilişkin gerekçeli karar 9 Temmuz 2018 tarihinde Şirket'e tebliğ edilmiştir. ve gelinen aşamada Sn. Ayşe Ece Ungan tarafından istinaf yoluna başvurulmuştur.

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; 18 Haziran 2015 tarihinde görülen davada ise, Ankara 5. Tüketici Mahkemesi'nin, Ankara Ankara Sitesi için alınmış olan yıkım kararının iptaline ilişkin Ankara 11. İdare Mahkemesi tarafından verilen kararının kesinleşmesinin beklenmeye devam edilmesine karar verdiği bilgisi edinilmiştir. Söz konusu davanın 26 Kasım 2015 tarihinde görülen duruşmasında; Ankara 5. Tüketici Mahkemesi, teyiz incelemesi Danıştay 14. Dairesi'nin 2014/8703E. sayılı dosya üzerinden devam etmekte olan Ankara 11. İdare Mahkemesi'nin 2014/431-419 EK sayılı dosyasının kesinleşmesinin beklenilmesine ve bir sonraki duruşmanın 31 Mart 2016 tarihinde yapılmasına karar verdiği bilgisi öğrenilmiştir. 31 Mart 2016 tarihinde görülmesi gereken dava mazeret nedeniyle gerçekleştirilmemiş ve 30 Haziran 2016 tarihine ertelenen duruşmasında; Mahkemenin, Ankara 11. İdare Mahkemesi'nin 2014/431-419 EK sayılı dosyasının kesinleşmesinin beklenilmesine devam edilmesine karar verdiği ve bir sonraki dava tarihini 29 Kasım 2016 olarak belirlendiği bilgisi Şirket'e tebliğ edilmiştir. 29 Kasım 2016 tarihinde görülen davada, Ankara 5. Tüketici Mahkemesi tarafından; Ankara 11. İdare Mahkemesi'nin 2014/431-419 EK sayılı dosyasının kesinleşmesinin beklenilmesine ve bir sonraki duruşmanın 23 Mart 2017 tarihine bırakılmasına karar verilmiştir. 23 Mart 2017 tarihinde görülen duruşmada, Ankara 5. Tüketici Mahkemesi, davacı vekiline esas hakkında

beyanda bulunmak üzere iki hafta süre vermiş ve davanın bir sonraki duruşmasını 18 Nisan 2017 tarihine bırakmıştır. Söz konusu davanın en son 18 Nisan 2017 tarihinde görülen duruşmasında ise Ankara 5. Tüketici Mahkemesi, kararın tebliğinden itibaren iki hafta içerisinde istinaf yolu açık olmak üzere, davanın Şirketimiz lehine reddine karar vermiştir. Şirketimize ilgili gerekçeli karar 21 Temmuz 2017 tarihinde tebliğ edilmiştir. Sn. Asuman Akkaya'nın istinaf başvurusunda bulunduğu bilgisi 21 Ağustos 2017 tarihinde Şirketimizce öğrenilmiştir. Ankara Bölge Adliye Mahkemesi 3. Hukuk Dairesi'nin, istinaf incelemesi sonucunda "18.5.2018 tarihinde yürürlüğe giren 7143 sayılı Kanun'un 16. maddesiyle 3194 sayılı Kanun'a eklenen 16. madde gereğince yapıların yasal hale getirilip getirilmeyeceğinin araştırılması gerekir. Bu durumda, imara aykırı ve kaçak yapılar için 03/05/1985 tarih ve 3194 sayılı İmar Kanunu'na eklenen 16. geçici maddesinin 4. fıkrasında, Yapı Kayıt belgesi verilen yapılarla ilgili bu Kanun uyarınca alınmış yıkım kararları ile tahsil edilemeyen idari para cezaları iptal edilir" hükmü uyarınca, dava konusu uyuşmazlığın ve tarafların hukuki durumunun yeniden değerlendirilmesi gerektiğinden, dava dosyasının yeniden yargılama yapılmak üzere mahkemesine iade edilmesine kesin olarak karar verdiği, tarafların istinaf talebinin kabulü ile dosyayı yeniden yargılama yapılmak üzere Ankara 5. Tüketici Mahkemesi'ne geri gönderdiği Şirketimizce öğrenilmiş olup, söz konusu dosyanın Ankara 5. Tüketici Mahkemesi 2018/267 Esasına kaydedilmiş olduğu ve 16 Ekim 2018 tarihine duruşma günü verildiği bilgisi edinilmiştir. Ankara 5. Tüketici Mahkemesi'nin 16 Ekim 2018 tarihli duruşmasında 7143 sayılı Kanun gereğince Davacının imar barışı yasasından yararlanıp yararlanmadığı ve buna ilişkin delillerini sunmak üzere davacı vekiline gelecek celseye kadar süre verilmesine karar verilmiş olup, bir sonraki celse 24 Ocak 2019 tarinine bırakılmıştır.

Sn. Gözde Gürgün-Emine Hale Gürgün (C blok, 23 nolu daire sahibi) tarafından Şirketimiz'e karşı İstanbul 2. Tüketici Mahkemesi nezdinde açılan 2011/813 esas dosya sayılı davada; Mahkeme tarafından, Ankara-Ankara Sitesi için alınmış olan yıkım kararının iptaline ilişkin Ankara 11. İdare Mahkemesi tarafından verilen kararının kesinleşmesinin beklenmeye devam edilmesine, taraf vekillerince karar örnekleri sunulduğunda taraflara yeni duruşma gününün ayrıca tebliğine karar vermiş olup; İstanbul 2. Tüketici Mahkemesi'nin söz konusu dava hakkında hazırladığı 17 Kasım 2017 tarihli Tensip Tutanağı, 22 Aralık 2017 tarihinde Şirketimiz'e tebliğ edilmiştir. Ankara 11. İdare Mahkemesi'nin ilgili kararı kesinleşmiş olduğundan, dosyada tahkikat aşamasına geçildiği ve bir sonraki duruşmanın 17 Mayıs 2018 tarihine bırakıldığı öğrenilmiştir. 17 Mayıs 2018 tarihinde görülen duruşmada, İstanbul 2. Tüketici Mahkemesi hakim değişikliği nedeniyle dosyanın incelemeye alınmasına, gerekli görüldüğü takdirde keşif yapılmak üzere ayrıca ara karar kurulmasına ve duruşmanın 25 Eylül 2018 tarihine bırakılmasına karar vermiştir. Davanın 25 Eylül 2018 tarihli duruşmasında, İstanbul 2. Tüketici Mahkemesi dosyanın incelemeye alınması, gerekli görüldüğü takdirde keşif yapılması hususunda ayrıca ara karar kurulması kararlarını yinelemiş ve bir sonraki duruşma tarihini ise 7 Mart 2019 olarak belirlemiştir.

Ankara 3. Tüketici Mahkemesi'nde 2011/485 sayılı dosya ile Sn. Mithat 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 verildiği, daha sonra ilgili dava dosyasına, Ankara 7. Tüketici Mahkemesi'nin 2011/516 esas sayılı davasında verilen dava red kararının düzeltilerek onanmasına ilişkin Yargıtay 13. Hukuk Dairesi'nin karar örneğinin sunulduğu ve 1 Aralık 2015 tarihinde görülen duruşmada ise Ankara 3. Tüketici Mahkemesi'nin, davanın, red kararına karşı temyiz yolu açık olmak üzere Şirketimiz lehine reddine karar verdiği Şirketimize tebliğ edilmiş olup, 12 Ocak 2016 tarihinde karşı tarafın

temyiz başvurusunda bulunduğu öğrenilmiştir. T.C. Yargıtay 13. Hukuk Dairesi Tebligat Bölümü'nden 21 Aralık 2016 tarihinde alınan çağrı kağıdı ile söz konusu davanın Yargıtay duruşmasının 9 Mayıs 2017 tarihinde T.C. Yargıtay 13. Hukuk Dairesi'nde 2016/1343 numaralı dosya üzerinden gerçekleştirileceği bilgisi alınmış olup, 9 Mayıs 2017 tarihli Yargıtay duruşmasına katılım sağlanmıştır. 24 Ekim 2017 tarihinde temyiz incelemesi sonucunda onanan ve Şirketimize 28 Kasım 2017 tarihinde tebliğ edilen onama kararına karşı, tebliğinden itibaren 15 gün içerisinde karar düzeltme başvuru yolu açık bırakılmış olup; taraflarca karar düzeltme yoluna başvurulmaması nedeniyle, dosya Şirketimiz lehine kesinleşmiştir.

Ankara 3. Tüketici Mahkemesi'nde 2013/2605 esas sayılı dosya ile Sn. İlhan Kalay (A blok, 32 nolu daire sahibi) tarafından açılmış tüketici davasında; Şirketimiz lehine davanın reddi kararı verilen Ankara 7. Tüketici Mahkemesi'nin 2011/516 esas sayılı dava dosyasının kesinleşmesi ile Şirketimiz lehine yıkım kararını iptal eden Ankara 11. İdare Mahkemesi'nin 2014/431 esas sayılı dava dosyasının kesinleşmesinin beklendiği, ilgili dava dosyasına, Ankara 7. Tüketici Mahkemesi'nin 2011/516 esas sayılı davasında verilen dava red kararının düzeltilerek onanmasına ilişkin Yargıtay 13. Hukuk Dairesi'nin karar örneğinin 12 Mayıs 2015 tarihinde sunulduğu bilgisi edinilmiş olup, davanın 1 Aralık 2015 tarihinde yapılan bir sonraki duruşmasında Ankara 3. Tüketici Mahkemesi'nin, davanın, red kararına karşı temyiz yolu açık olmak üzere, Şirketimiz lehine reddine karar verdiği bilgisi Şirketimiz'e tebliğ edilmiştir. 12 Ocak 2016 tarihinde ise karşı tarafın son karara ilişkin temyiz başvurusunda bulunduğu bilgisi edinilmiştir. Yargıtay 13. Hukuk Dairesi'nin temyiz incelemesi sonucunda; Şirketimiz lehine 24 Ekim 2017 tarih 2016/1337 esas ve 2017/10105 karar sayılı onama kararı 22 Kasım 2017 tarihinde tebliğ edilmiştir. Karara karşı tebliğinden itibaren 15 gün içerisinde karar düzeltme yolunun açık bırakıldığı davada taraflarca karar düzeltme yoluna başvurulmamış olması nedeniyle, dosya Şirketimiz lehine kesinleşmiştir.

Ankara 2. Tüketici Mahkemesi'nde Sn. Hamza Şen tarafından Şirketimiz aleyhine 2013/942 sayılı dosya üzerinden açılmış olan davada; Ankara 2. Tüketici Mahkemesi, bekletici mesele yapılan Ankara 7. Tüketici Mahkemesi'nin 2011/516 esas sayılı dava dosyasına kesinleşme şerhi verilerek gönderilmesi için acele müzekkere yazılmasına karar vermiştir. 6 Ekim 2015'de görülen davanın bir sonraki duruşmasında; ilgili mahkeme kararın tebliğinden itibaren 15 gün içerisinde temyiz edilmesi halinde, Yargıtay yolu açık olmak üzere, davanın, Şirketimiz lehine reddine karar vermiştir. Ankara 2. Tüketici Mahkemesi'nde Sn. Hamza Şen tarafından Şirketimiz aleyhine açılan dava ile ilgili, Şirketimiz lehine verilen red kararı sonrası, söz konusu mahkemenin gerekçeli kararı 12 Şubat 2018 tarihinde Şirketimiz'e tebliğ edilmiş olup, karara karşı 15 gün içerisinde temyiz yoluna başvurulma yolu açık bırakılmıştır. Karara karşı temyiz yoluna başvurulmamış olup, dosya Şirketimiz lehine kesinleşmiştir.

Ankara 6. Tüketici Mahkemesi'nde görülmekte olan 2013/1915 esas sayılı dosya ile Sn. Yalçın Atlı (A Blok, 31 no.lu daire sahibi) tarafından açılmış tüketici davasının 3 Haziran 2015 tarihli duruşmasında, Ankara 6. Tüketici Mahkemesi, davanın, gerekçeli kararın tebliğ tarihinden itibaren 15 gün içerisinde temyizi kabil olmak üzere, Şirketimiz lehine reddine karar verdiği; Gerekçeli Karar'da, Şirketimiz'in inşaat ruhsatı, sözleşme hükümleri ve imar planına uygun bir şekilde edim yükümlülüğünü yerine getirdiği, taşınmazın tapu devrini bilahare yaptığı, bilahare ihbar olunan idarece yıkım kararının alınmasında davalılara yüklenebilir bir kusurun ve hukuka aykırı bir durumun söz konusu olmadığı, davacının oluşturduğunu iddia ettiği maddi ve manevi zararlar konusunda sorumlu idari makamlara yönelik hak arama hürriyetinin mevcut olduğu, ancak iddia olunan zarardan Şirketimiz'in sorumlu tutulamayacağı hüküm altına alınmıştır. Daha önce UYAP Sistemi üzerinden temin edilen söz

konusu gerekçeli karar aslı, 20 Ağustos 2015 tarihinde Şirketimize tebliğ edilmiş olup, Sn. Yalçın Atlı tarafından Ankara 6. Tüketici Mahkemesi'nin 2013/1915 esas, 2015/1143K sayılı kararına istinaden temyiz yoluna başvuru dilekçesi verildiği bilgisi 4 Eylül 2015 tarihinde öğrenilmiştir. 23 Kasım 2017 tarihinde yapılan Özel Durum Açıklaması ile henüz karar tebliğ edilmemiş olmakla birlikte, Yargıtay dosya sorgu sayfasından kararın Yargıtay 13. Hukuk Dairesi'nin 2015/ 36538 Esas numaralı, 2017/10104 Karar Numaralı ilamıyla 24 Ekim 2017 tarihinde onandığı bilgisinin alındığı ve karara karşı tebliğinden itibaren 15 gün içerisinde karar düzeltme yolunun açık olduğu hususu paylaşılmıştı. Yargıtay 13. Hukuk Dairesi'nin ilgili onama ilamı 17 Temmuz 2018 tarihinde Şirketimiz'e tebliğ edilmiş olup, karara karşı tebliğinden itibaren 15 gün içerisinde karar düzeltme başvuru yolunun açık bırakıldığı öğrenilmiştir. Sn. Yalçın Atlı tarafından karar düzeltme yoluna başvurulmamış olup, dava Şirketimiz lehine kesinleşmiş ve dosya tamamıyla kapanmıştır.

Böylece, Şirketimiz hakkında; A Blok, 42 no'lu daire sahibi Sn Mithat Burak Başkale ile A Blok, 32 no'lu daire sahibi Sn. İlhan Kalay'ın Ankara 3 no'lu Tüketici Mahkemesi'nde sırasıyla 2011/485 ve 2013/2605 sayılı dosyalar üzerinden açtıkları davalar ,2C Blok, 40 no'lu daire sahibi Sn. Hamza Şen tarafından, Ankara 2 no'lu Tüketici Mahkemesi'nde açılan 2013/942 sayılı dosyaya ilişkin dava ve A Blok, 31 no'lu daire sahibi Sn. Yalçın Atlı tarafından Ankara 6. Tüketici Mahkemesi'nde açılmış olan 2013/1915 sayılı dosyaya ait dava gelinen aşamada Şirketimiz lehine alınan kararlar ile kesinleşip kapanmıştır.

30 Eylül 2018 tarihi itibarıyla, Ankara 7. Tüketici Mahkemesi'nde devam eden bir tüketici davasına ilişkin verilmiş olan teminat mektubu toplamı 1.000.000 TL'dir.

3. Elit Residence

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

4. 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. Levent Loft Bahçe Daireleri

Levent Loft Bahçe, İstanbul ili, Şişli ilçesinde 1.759,63 metrekare yüzölçümüne sahip, 90 no'lu parsel üzerinde yer alan Levent Loft Bahçe projesinde halihazırda 3 adet bağımsız bölüm bulunmaktadır.

6. Kağıthane Ofis Park

İstanbul ili, Kağıthane ilçesinde 6 pafta, 12648 parselde kayıtlı 14,235.30 m² 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 Aralık 2010 tarihinde kat irtifakı tapusu ve projenin iskan izni alınıp, Şirketimiz lehine kat mülkiyeti tapu devirleri de 8 Şubat 2013 tarihinde gerçekleştirilmiştir.

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

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

Şirket Yönetim Kurulu tarafından 30.01.2018 tarihinde, Koray Yapı Endüstrisi ve Ticaret A.Ş. ve Hüseyin Ayduk Esat Koray arasında 27 Mart 1998 tarihinde imzalanan Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmesi gereğince; İstanbul İli, Eyüpsultan İlçesi, Göktürk Mah., 157 Ada, 12 numaralı parselde (eski 1285 numaralı) bulunan yüzölçümü 6.857,89 m² olan ve 157 Ada, 13 numaralı parselde (eski 1286 numaralı) bulunan yüzölçümü 997,61 m² olan arsaların, Şirket tarafından, Hüseyin Ayduk Esat Koray'dan satın alınmasına, taraflar arasında 1998 yılında yapılan Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmesine istinaden belirtilen arsa bedelleri aynı yıl ödendiğinden, bu aşamada ilave bir bedel ödenmemesine; İstanbul İli, Eyüpsultan İlçesi, Göktürk Mah., 157 Ada, 14 numaralı parselde (eski 1283 numaralı) kayıtlı bulunan yüzölçümü 2.66,61 m² olan arsanın, Şirket tarafından, Koray Yapı Endüstrisi ve Ticaret A.Ş.'dan satın alınmasına, taraflar arasında 1998 yılında yapılan Gayrimenkul Satış Vaadi

Sözleşmesine istinaden arsa bedeli aynı yıl ödendiğinden, bu aşamada ilave bir bedel ödenmemesine karar verilmiştir. İstanbul İstanbul Projesi kapsamında Şirket tarafından verilen taahhütname gereği devralınacak 157 Ada 13 numaralı parsel ve 157 Ada 14 numaralı parsellerin tamamı (sırasıyla 998 m2 ve 267 m2), 157 Ada 12 numaralı parselin ise ilgili merciler tarafından gerçekleştirilecek parselasyon çalışması (18. madde uygulaması) sonrasında kesin yüzölçümü takdir edilecek olan bir kısmının, site maliklerine bedelsiz olarak devredilmesi hususu dikkate alınarak; Şirket'in devir alacağı ve site maliklerine devretmeyeceği yaklaşık 4.487 m2 yüzölçümüne karşılık gelecek söz konusu parseller için ilk kez 31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla hazırlanan finansallarda geriye dönük olarak peşin ödenen giderler hesabı altında 578.145 TL tutarında, söz konusu arsa için verilen avans kayıt edilmiş olup, geçmiş yıl kar/zararı hesaplarında da aynı tutarda düzeltme yapılmıştır.

2 Şubat 2018 tarihi itibarıyla 157 Ada 12-13-14 parsellerin Şirket'e devri gerçekleşmiştir. Ayrıca; son durum itibarıyla ilgili merciler tarafından sonuçlandırılan parselasyon uygulaması (18 madde uygulaması) sonrasında söz konusu parsellerin kayıtları, 200 Ada 1 parsel ve 200 Ada 2 parsel olarak güncellenmiştir. İlgili parselasyon uygulamasına 200 Ada 1 parselin yüzölçümü 4.486,73 m2 olarak tespit edilmiştir. 19 Mart 2018 tarihinde 4.486,73 m2'lik 200 Ada 1 parselin tüm hissesinin Şirket adına tapu tescili işlemi tamamlanmıştır. Şirket'in ilk kez 31 Aralık 2017 tarihi itibarıyla hazırlanan finansallarında geriye dönük olarak peşin ödenen giderler hesabında muhasebeleştiği 578.145 TL tutarındaki arsa avansı ise raporlama tarihi itibarıyla stoklar hesabına sınıflanmıştır. 30 Eylül 2018 tarihi itibarıyla hazırlanan finansallarda ise söz konusu arsalar 896.508 TL bedelle stoklar hesabında yer almaktadır.

PORTFÖY SINIRLAMALARI KONTROLLERİ

Şirket'in, 30 Eylül 2018 tarihi itibarıyla, 13 Haziran 2013 tarih ve 28676 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanan Seri II, 14.1 no'lu "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği"nin 16. Maddesi uyarınca hazırladığı finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğinde olup 28 Mayıs 2013 tarihinde 28660 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri: III, No: 48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği" ve 23 Ocak 2014 tarihinde 28891 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri: III, No: 48.1a sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliğinde Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliği" nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır.

| | Konsolide Olmayan (Bireysel) Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri | İlgili Düzenleme | 30 Eylül 2018 (TL) | 31 Aralık 2017 (TL) |
|-----------|--|-----------------------------------|---------------------------|----------------------------|
| A | Para ve Sermaye Piyasası Araçları | III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(b) | 9.100.619 | 11.171.410 |
| B | Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar | III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(a) | 65.819.298 | 66.726.018 |
| C | İştirakler | III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(b) | 205.341 | 205.341 |
| | İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan) | III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 23/(f) | - | - |
| | Diğer Varlıklar | | 3.234.887 | 4.531.998 |
| D | Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı) | III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 3/(p) | 78.360.145 | 82.634.767 |
| E | Finansal Borçlar | III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 31 | - | - |
| F | Diğer Finansal Yükümlülükler | III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 31 | - | - |
| G | Finansal Kiralama Borçları | III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 31 | - | - |
| H | İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan) | III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 23/(f) | - | - |
| I | Özkaynaklar | III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 31 | 67.085.184 | 67.528.425 |
| | Diğer Kaynaklar | | 11.274.961 | 15.106.342 |
| D | Toplam Kaynaklar | III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 3/(p) | 78.360.145 | 82.634.767 |
| | Konsolide Olmayan (Bireysel) Diğer Finansal Bilgiler | İlgili Düzenleme | 30 Eylül 2018 (TL) | 31 Aralık 2017 (TL) |
| A1 | Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 yıllık Gayrimenkul Ödemeleri İçin Tutulan Kısmı | III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(b) | - | - |
| A2 | Döviz Cinsinden Vadeli-Vadesiz Mevduat /Özel Cari-Katılma Hesabı Ve TL Cinsinden Vadeli Mevduat / Katılma Hesabı | III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(b) | 7.186.825 | 8.162.289 |
| A3 | Yabancı Sermaye Piyasası Araçları | III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(d) | - | - |
| B1 | Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar | III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(d) | - | - |
| B2 | Atıl Tutulan Arsa/Araziler | III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(c) | - | - |
| C1 | Yabancı İştirakler | III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(d) | - | - |
| C2 | İşletmeci Şirkete İştirak | III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 28 | 205.341 | 205.341 |
| J | Gayrinakdi Krediler | III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 31 | 1.000.000 | 1.000.000 |
| K | Üzerinde Proje Geliştirilecek Mülkiyeti Ortaklığa Ait Olmayan İpotekli Arsaların İpotek Bedelleri | III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 22/(e) | - | - |
| L | Tek Bir Şirketteki Para Ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı | III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 22/(l) | 6.612.936 | 4.762.886 |

| | Portföy Sınırlamaları | İlgili Düzenleme | Hesaplama | Asgari/Azami Oran | 30 Eylül 2018(TL) | 31 Aralık 2017(TL) |
|---|---|---------------------------------------|---------------|-------------------|-------------------|--------------------|
| 1 | Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek bedelleri | III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 22/(e) | K/D | Azami %10 | %0,00 | %0,00 |
| 2 | Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar | III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(a),(b) | (B+A1)/D | Asgari %51 | 84,00% | %80,75 |
| 3 | Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler | III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(b) | (A+C-A1)/D | Azami %49 | 11,88% | %13,77 |
| 4 | Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları | III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(d) | (A3+B1+C1)/D | Azami %49 | %0,00 | %0,00 |
| 5 | Atıl Tutulan Arsa/Araziler | III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(c) | B2/D | Azami %20 | %0,00 | %0,00 |
| 6 | İşletmeci Şirkete İştirak | III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 28 | C2/D | Azami %10 | %0,26 | %0,25 |
| 7 | Borçlanma Sınırı | III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 31 | (E+F+G+H+J)/I | Azami %500 | %1,49 | %1,48 |
| 8 | Vadeli/Vadesiz TL/Döviz | III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 22/(e) | (A2-A1)/D | Azami %10 | 9,17% | %9,88 |
| 9 | Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı | III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 22/(l) | L/D | Azami %10 | 8,44% | %5,76 |

2018 Yılı Gelişmeleriyle İlgili Özet Bilgiler

- 13 Mart 2018 tarihinde yapılan Olağan Genel Kurul'da seçilen Yönetim Kurulumuzun yaptığı görev dağılımı sonucu Yönetim Kurulu Başkanlığı'na Sn. Gökhan Erün ve Yönetim Kurulu Başkan Vekilliği'ne Sn. Süleyman Yerçil seçilmiştir.
- Şirketimizin Kurumsal Yönetim Komitesi'ne Sn. İrfan Aktar (Başkan-Yönetim Kurulu Bağımsız Üyesi), Sn. Süleyman Yerçil (Üye-Yönetim Kurulu Başkan Vekili ve Üyesi) ve Sn. Songül Altunpolat (Komite Üyesi-Yatırımcı İlişkiler Sorumlusu) seçilmiştir.
- Şirketimizin Denetim Komitesi'ne Sn. İrfan Aktar (Başkan-Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi) ve Sn. M. Nurlu Esemeli (Üye-Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi) seçilmiştir.
- Şirketimizin Risk Yönetim Komitesi'ne Sn. Mustafa Nurlu Esemeli (Başkan-Yönetim Kurulu Bağımsız Üyesi) ve Sn. M. Sait Tosyalı (Üye-Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi) seçilmiştir.

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

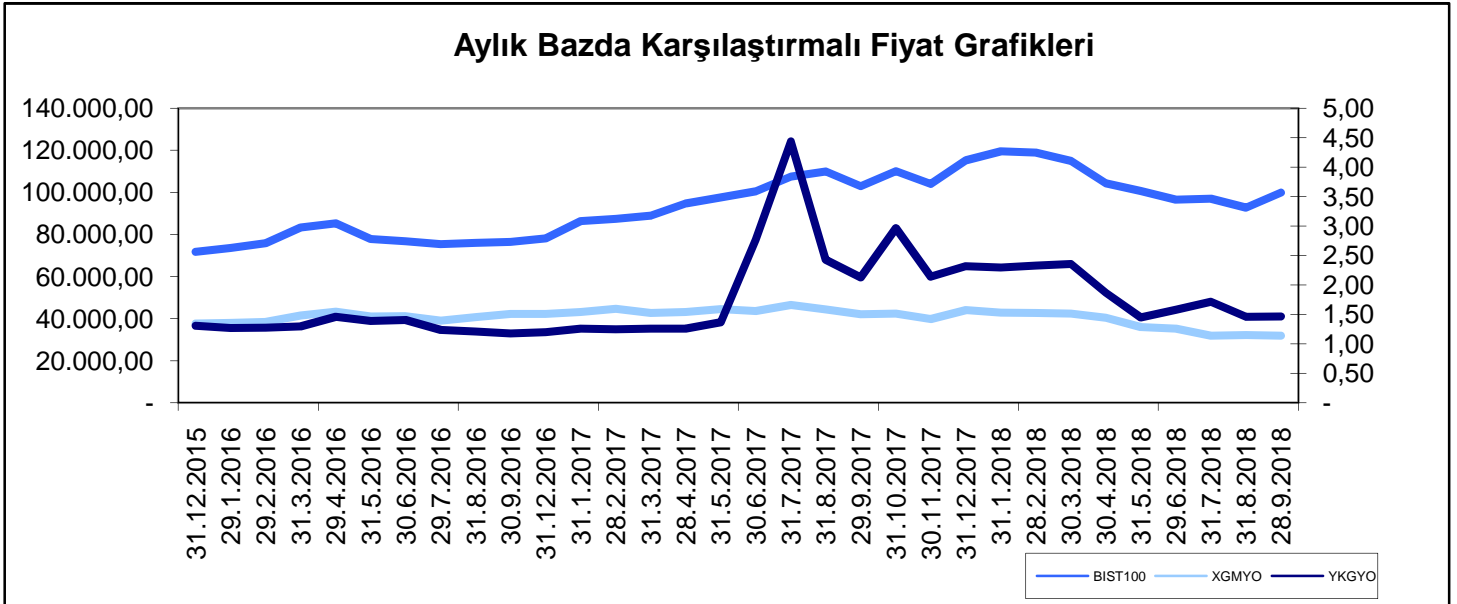
Ortaklık Tarafından Belirtilmesi Gerekli Görülen Diğer Hususlar

- Şirketimize 2018 yılının ilk dokuz aylık döneminde herhangi bir uyarı, ihtar veya idari para cezası verilmemiştir.
- Teknik Yapı Denetim Limited tarafından 2010 yılında 2010/ 323 E. sayılı dosya üzerinden, 15. Asliye Hukuk Ticaret Mahkemesi'nde denetim sözleşmesinin feshi nedeniyle aleyhimize açılan 3.174.109,97 TL tutarındaki tazminat davasına yönelik olarak, 23.01.2014 tarihinde yapılan özel durum açıklaması ile, İstanbul 44. Asliye Ticaret Mahkemesi'nin, 2011/228 esas sayılı dosyası üzerinden verdiği karar ile, davacının talep edebileceği alacak miktarının TL 987.170 (KDV Hariç) (KDV Dahil 1.164.860) olduğuna, davanın kısmen kabulüne temyiz yolu açık olmak üzere karar verdiği ve Şirketimiz avukatlarının kararın temyiz edilmesi için gerekli hukuki işlemleri gerçekleştirecekleri bildirilmiş; 08.12.2014 tarihinde yapılan özel durum açıklaması ile de İstanbul (Kapatılan) 44. Asliye Ticaret Mahkemesi'nin 2011/228 E. ve 2013/365 K. sayılı kararının, Yargıtay tarafından, eksik inceleme yapıldığı ve sunulan delillere uygun düşmeyen gerekçelerle karar verildiği gerekçesiyle bozulmuş olduğu ve ilgili dava dosyasının yeniden incelenmesi için İstanbul 3. Asliye Ticaret Mahkemesi'ne (Kapatılan İstanbul 44. Asliye Ticaret Mahkemesi) gönderildiği bilgisi paylaşılmıştı. 05.01.2015 tarihinde ise söz konusu bozma ilamına istinaden karşı tarafın Yargıtay nezdinde karar düzeltme başvurusunda bulunduğu bilgisi paylaşılmıştır. En son 8 Haziran 2016 tarihinde görülen duruşmada, İstanbul 3. Asliye Ticaret Mahkemesi (Kapatılan İstanbul 44. Asliye Ticaret Mahkemesi) usul ve yasaya uygun olduğu kanısına varılan Yargıtay 23. Hukuk Dairesi'nin 30 Ekim 2014 tarihli bozma ilamına uyulmasına, söz konusu bozma ilamı gereğince, 5 kişilik bilirkişi heyeti tarafından gerekli bilirkişi incelemesi yapılarak rapor alınmasına, bilirkişilerin celse arasında doğrudan atanmalarına ve daha önce Şirket tarafından sunulan teminat mektubunun Şirket'e iade edilmesi yönünde karar vermiş ve bir sonraki dava gününü 27 Ekim 2016 olarak belirlemiştir. Söz konusu 2.290.000 TL değerindeki teminat mektubu ilgili karar neticesinde 1 Temmuz 2016 tarihinde Şirket tarafından iade alınmıştır. 27 Ekim 2016 tarihinde görülen duruşmada; İstanbul 3. Asliye Ticaret Mahkemesi (Kapatılan İstanbul 44. Asliye Ticaret Mahkemesi); bilirkişi heyeti tarafından bahsedilen raporun 3 aylık süre içinde verilmemesini sebep göstererek; bilirkişi raporunun dönüşünün beklenmesine karar vermiş ve bir sonraki duruşma tarihini ise 23 Şubat 2017 olarak tespit etmiştir. İlerleyen süreçte ilgili bilirkişi raporu söz konusu mahkemeye sunulmuş olup; 23 Şubat 2017 tarihinde görülen duruşmada ise, İstanbul 3. Asliye Ticaret Mahkemesi (Kapatılan İstanbul 44. Asliye Ticaret Mahkemesi); kararın taraflara tebliğinden itibaren 2 haftalık süre içinde yargıtay yolu açık olmak üzere; davanın Şirketimiz lehine reddine karar vermiştir. Teknik Yapı Denetim Limited Şirketi, Şirketimiz lehine verilen davanın reddi yönündeki kararı temyiz etmiştir.
- Şirketimizin 2018 yılı hesap dönemine ilişkin finansal raporlarının denetlenmesi ve ilgili düzenlemeler kapsamındaki diğer faaliyetleri yürütmek üzere PwC Bağımsız Denetim ve Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik A.Ş.'nin bağımsız denetim kuruluşu olarak seçilmesine ilişkin Şirketimiz Genel Kurul kararı, İstanbul Ticaret Sicil Müdürlüğü tarafından 22.03.2018 tarihinde tescil edilmiş ve 28.03.2018 tarih, 9546 sayılı Türkiye Ticaret Sicili Gazetesi'nde yayınlanmıştır.

- Yönetim Kurulu'nun 22 Mart 2018 tarihli kararı ile, Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. tarafından 6292 sayılı Kanun gereğince satınalma başvurusu yapılmış olan, İstanbul İli, Eyüpsultan İlçesi, Göktürk Mahallesinde bulunan, 157 Ada, 15 parsel numaralı parselde (eski 969 numaralı parsel) bulunan 8.991,98 m2 yüzölçümlü taşınmazın 2.163,09 m2'lik kısmının (imar uygulaması sonrası 200 Ada, 2 parselin 1.478,02 m2'sinin), Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. tarafından, T.C. İstanbul Valiliği Defterdarlık Avrupa Yakası Milli Emlak Dairesi Başkanlığı'ndan, 6292 sayılı Kanun gereğince, kanuni indirimler sonrası belirlenmiş olan 3.585.407,50 TL bedel ve T.C. İstanbul Valiliği Defterdarlık Avrupa Yakası Milli Emlak Dairesi Başkanlığı tarafından belirlenecek olan ilave masraf ve faiz tutarları ödenerek satın alınmasına; taşınmaz üzerinde, T.C. Maliye Hazinesi (adına) lehine, taksitlendirilecek bedel tutarında ipotek tesisine izin verilmesine karar verilmiştir. Söz konusu arsanın alım bedeli T.C. İstanbul Valiliği Defterdarlık Avrupa Yakası Milli Emlak Dairesi Başkanlığı tarafından belirlenmiştir. Şirketimiz tarafından verilen taahhütname gereği ilgili parsel, İstanbul İstanbul site maliklerine devredilecek olup, bu nedenle söz konusu arsa Şirket portföyüne dahil edilmeyecektir.
- Yönetim Kurulu'nun 16 Mayıs 2018 tarihli kararı ile İstanbul İstanbul sitesi yönetimi tarafından 6292 sayılı Kanun gereğince satınalma başvurusu yapılmış olan ve 7 Mayıs 2018 tarih ve 10741 no'lu muvafakatnamesi ile İstanbul İstanbul Sitesi Yönetimi'nin akdi halefi olarak satın alma hakkı Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ye devredilen, İstanbul İli, Eyüpsultan İlçesi, Göktürk Mahallesinde bulunan, 157 Ada, 15 numaralı parselde (eski 969 numaralı parsel) bulunan 8991.98 m2 yüzölçümlü taşınmazın 6828.89 m2'lik kısmının (imar uygulaması sonrası 200 ada, 2 parselin 4666.14 m2'sinin, 195 ada 8 parselin 84.80 m2'sinin, 199 ada 2 parselin 282.08 m2'sinin), Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. tarafından, T.C. İstanbul Valiliği Defterdarlık Avrupa Yakası Milli Emlak Dairesi Başkanlığı'ndan, 6292 sayılı Kanun gereğince, kanuni indirimler sonrası belirlenmiş olan 11.950.557,50 TL bedelin, %20'si peşin, geri kalan tutarın ise taksitli ödenerek satın alınmasına; taşınmaz üzerinde, T.C. Maliye Hazinesi (adına) lehine, taksitlendirilecek bedel tutarında ipotek tesisine izin verilmesine karar verilmiştir. Söz konusu arsanın alım bedeli T.C. İstanbul Valiliği Defterdarlık Avrupa Yakası Milli Emlak Dairesi Başkanlığı tarafından belirlenmiştir. Şirketimiz tarafından verilen taahhütname gereği ilgili parsel, İstanbul İstanbul site maliklerine devredilecek olup, bu nedenle söz konusu arsa Şirket portföyüne dahil edilmeyecektir.
- Şirketimiz, doğrudan ve dolaylı çevresel etkilerini sistematik bir şekilde yönetmek amacıyla Genel Müdürlük ofisinde Çevre Yönetim Sistemini kurmuş ve dış firma denetimleri sonrası ISO 14001:2015 sertifikasını almıştır. Çevre Yönetim Sistemi çalışmaları kapsamında Üst Yönetim tarafından Çevre Politikası oluşturulmuş ve Çevre Politikası Yönetim Kurulu tarafından 17.07.2018 tarihinde kabul edilerek yürürlüğe girmiştir. Çevre Yönetim Sistemi etkinliğinin sağlanması, performansın geliştirilmesi ve sürdürülebilirliğinin sağlanması amacıyla ÇYS Ekibi belirlenerek, çevre hedefleri oluşturulmuş, çalışanlara çevre ve ISO 14001 bilgilendirme eğitimi verilerek, standarda uygun dokümantasyon yapısı oluşturulmuştur.

Ortaklık Hisse Senedi Performansına İlişkin Bilgiler

Yapı Kredi Koray GYO'nun hisse performansı BIST100 ve XGMYO (Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Endeksi) endeksleriyle karşılaştırmalı olarak aşağıda yer alan grafikte gösterilmektedir. SPK'nın 23.07.2010 tarih ve 21/657 sayılı kararı uyarınca, Borsa İstanbul'da 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 konusu düzenleme 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, 02.01.2018 tarihinden itibaren; Ocak-Haziran 2018 ve Temmuz-Aralık 2018 dönemleri için A Grubu'nda yer almaktadır. Şirketimiz, sürekli müzayede sistemine göre işlem görmekte, kredili işlem ve açığa satışı konu olabilmektedir. 30 Eylül 2018 itibarıyla BIST Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Endeksi (XGMYO) 31.935,87 BIST 100 Endeksi ise 99.956,90 seviyesindedir.



**1 Ocak – 30 Eylül 2018 tarihli hesap dönemine ait
konsolide finansal tablolar**

**YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
VE BAĞLI ORTAKLIKLARI**

**30 EYLÜL 2018 TARİHİ İTİBARIYLA
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU (BİLANÇO)**

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

| | Dipnot referansları | Bağımsız denetimden geçmemiş 30 Eylül 2018 | Bağımsız denetimden geçmiş 31 Aralık 2017 |
|---|---------------------|---|--|
| VARLIKLAR | | | |
| Dönen varlıklar | | 25.262.036 | 29.966.797 |
| Nakit ve nakit benzerleri | 4 | 7.727.365 | 10.583.731 |
| Ticari alacaklar | | | |
| - İlişkili taraflardan ticari alacaklar | 7, 18 | 591.517 | 337.349 |
| - İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar | 7 | 5.716.170 | 4.366.654 |
| Diğer alacaklar | | | |
| - İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar | 8 | 497.612 | 155.480 |
| Stoklar | 9 | 5.932.656 | 7.699.762 |
| Finansal yatırımlar | 5 | 1.913.794 | 3.009.121 |
| Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar | 17 | 413.284 | 272.544 |
| Peşin ödenmiş giderler | | 498.118 | 1.343.884 |
| Diğer dönen varlıklar | 10 | 1.971.520 | 2.198.272 |
| Duran varlıklar | | 60.468.328 | 59.544.736 |
| Diğer alacaklar | | | |
| - İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar | 8 | 323.284 | 313.703 |
| Stoklar | 9 | 896.508 | - |
| Yatırım amaçlı gayrimenkuller | 11 | 57.665.385 | 57.665.385 |
| Maddi duran varlıklar | 12 | 1.435.923 | 1.442.852 |
| Maddi olmayan duran varlıklar | 13 | 25.931 | 23.888 |
| Peşin ödenmiş giderler | | 23.258 | 23.258 |
| Ertelenmiş vergi varlığı | 17 | 98.039 | 75.650 |
| Toplam varlıklar | | 85.730.364 | 89.511.533 |

**YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
VE BAĞLI ORTAKLIKLARI**

**30 EYLÜL 2018 TARİHİ İTİBARIYLA
ÖZET KONSOLİDE FİNANSAL DURUM TABLOSU (BİLANÇO)**

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

| | Dipnot Referansları | Bağımsız denetimden geçmemiş Cari dönem 30 Eylül 2018 | Bağımsız denetimden geçmiş Önceki dönem 31 Aralık 2017 |
|--|------------------------|---|--|
| KAYNAKLAR | | | |
| Kısa vadeli yükümlülükler | | 7.383.742 | 10.805.648 |
| Kısa vadeli borçlanmalar | 6 | - | - |
| Ticari borçlar | | | |
| - İlişkili taraflara borçlar | 7, 18 | 420.614 | 506.908 |
| - İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar | 7 | 2.244.758 | 2.620.143 |
| Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar | 15 | 1.248.821 | 936.545 |
| Diğer borçlar | | | |
| - İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar | 8 | 547.561 | 295.872 |
| Ertelenmiş gelirler | | 850.105 | 1.147.075 |
| Kısa vadeli karşılıklar | | | |
| - Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin kısa vadeli karşılıklar | | - | 79.465 |
| - Diğer kısa vadeli karşılıklar | 16 | 2.071.883 | 5.219.640 |
| Uzun vadeli yükümlülükler | | 8.327.405 | 8.645.885 |
| Diğer borçlar | | | |
| - İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar | 8 | 307.668 | 291.217 |
| Uzun vadeli karşılıklar | | | |
| - Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar | | 1.160.913 | 974.774 |
| - Diğer uzun vadeli karşılıklar | 16 | 6.858.824 | 7.379.894 |
| Özkaynaklar | | 70.019.217 | 70.060.000 |
| Ana ortaklığa ait özkaynaklar | | 68.783.081 | 69.026.126 |
| Ödenmiş sermaye | | 40.000.000 | 40.000.000 |
| Sermaye düzeltmesi farkları | | 91.449.175 | 91.449.175 |
| Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelirler veya giderler | | | |
| - Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları/(kayıpları) | | (407.453) | (336.079) |
| Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler | | 5.228.249 | 5.228.249 |
| Geçmiş yıllar zararları | | (67.315.219) | (69.017.245) |
| Net dönem karı / (zararı) | | (171.671) | 1.702.026 |
| Kontrol gücü olmayan paylar | | 1.236.136 | 1.033.874 |
| Toplam kaynaklar | | 85.730.364 | 89.511.533 |

**YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
VE BAĞLI ORTAKLIKLARI**

**30 EYLÜL 2018 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK
ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE KAR VEYA ZARAR VE
DİĞER KAPSAMLI GELİR TABLOSU**

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

| | Dipnot referansları | Bağımsız | Bağımsız | Yeniden | Yeniden |
|--|---------------------|------------------------|--------------------------|---|---|
| | | denetimden geçmemiş | denetimden geçmemiş | düzenlenmiş(*) | düzenlenmiş(*) |
| | | 1 Ocak - 30 Eylül 2018 | 1 Temmuz - 30 Eylül 2018 | Bağımsız denetimden geçmemiş 1 Ocak - 30 Eylül 2017 | Bağımsız denetimden geçmemiş 1 Temmuz - 30 Eylül 2017 |
| Kar veya zarar kısmı | | | | | |
| Hasılat | | 31.341.926 | 10.209.490 | 40.661.452 | 12.533.928 |
| Satışların maliyeti (-) | | (24.101.260) | (7.800.836) | (32.755.441) | (9.975.059) |
| Brüt kar | | 7.240.666 | 2.408.654 | 7.906.011 | 2.558.869 |
| Genel yönetim giderleri (-) | | (6.262.733) | (2.009.471) | (5.802.637) | (1.941.819) |
| Pazarlama giderleri (-) | | (933.409) | (231.433) | (1.355.973) | (424.138) |
| Esas faaliyetlerden diğer gelirler | 19 | 249.843 | 48.965 | 666.879 | 62 |
| Esas faaliyetlerden diğer giderler(-) | 19 | (1.192.659) | (171.611) | (1.782.215) | (655.884) |
| Esas faaliyet karı/(zararı) | | (898.292) | 45.104 | (367.935) | (462.910) |
| Yatırım faaliyetlerinden gelirler | | 288.682 | 72.592 | 90.444 | 35.226 |
| Finansman geliri (gideri) öncesi faaliyet karı/(zararı) | | (609.610) | 117.696 | (277.491) | (427.684) |
| Finansman gelirleri | 20 | 1.289.987 | 538.010 | 1.769.183 | 354.244 |
| Finansman giderleri (-) | 20 | (14.279) | (7.191) | (1.361.654) | (14.067) |
| Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi karı/(zararı) | | 666.098 | 648.515 | 130.038 | (87.507) |
| Sürdürülen faaliyetler vergi gideri | 17 | (313.262) | (130.499) | (310.183) | (132.071) |
| Dönem vergi gideri | 17 | (324.976) | (120.370) | (314.748) | (121.334) |
| Ertelenmiş vergi geliri | 17 | 11.714 | (10.129) | 4.565 | (10.737) |
| Sürdürülen faaliyetler dönem karı / (zararı) | | 352.836 | 518.016 | (180.145) | (219.578) |
| Dönem karı/(zararı) | | 352.836 | 518.016 | (180.145) | (219.578) |
| Dönem karının/(zararının) dağılımı | | | | | |
| Kontrol gücü olmayan paylar | | 524.507 | 220.942 | 430.914 | 148.224 |
| Ana ortaklık payları | | (171.671) | 297.074 | (611.059) | (367.802) |
| Pay başına kar/(zarar) | | (0,0043) | 0,0074 | (0,0153) | (0,0092) |
| Diğer kapsamlı gelir/(gider) | | | | | |
| Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar | | (92.297) | 32.066 | (52.639) | (12.146) |
| Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları/kayıpları | | (102.972) | 41.670 | (63.651) | (13.449) |
| Ertelenmiş vergi (gideri) geliri | | 10.675 | (9.604) | 11.012 | 1.303 |
| Toplam kapsamlı gelir/(gider) | | 260.539 | 550.082 | (232.784) | (231.724) |
| Toplam kapsamlı gelirin / (giderin) dağılımı | | | | | |
| Kontrol gücü olmayan paylar | | 503.584 | 239.766 | 409.330 | 145.669 |
| Ana ortaklık payları | | (243.045) | 310.316 | (642.114) | (377.393) |

(*)Bakınız Dipnot 2.1.6

**YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.
VE BAĞLI ORTAKLIKLARI**

**30 EYLÜL 2018 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT
ÖZET KONSOLİDE ÖZKAYNAKLAR DEĞİŞİM TABLOSU**

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

| | Sermaye | Sermaye enflasyon düzeltmesi | Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazanç/ (kayıpları) | Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacak birikmiş diğer kapsamlı gelir/giderler | Birikmiş karlar/(zararlar) | | | Kontrol gücü olmayan paylar | Toplam Özkaynaklar |
|--|-------------------|------------------------------------|---|---|--|-------------------------------|----------------------------|--------------------------------------|-----------------------|
| | | | | | Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler | Geçmiş yıllar zararları | Net dönem karı/(zararı) | | |
| 1 Ocak 2018 | 40.000.000 | 91.449.175 | (336.079) | 5.228.249 | (69.017.245) | 1.702.026 | 69.026.126 | 1.033.874 | 70.060.000 |
| Transferler | - | - | - | - | 1.702.026 | (1.702.026) | - | - | - |
| Kar payları | - | - | - | - | - | - | - | (301.322) | (301.322) |
| <i>Diğer kapsamlı gelir (gider)</i> | - | - | (71.374) | - | - | - | (71.374) | (20.923) | (92.297) |
| <i>Net dönem karı (zararı)</i> | - | - | - | - | - | (171.671) | (171.671) | 524.507 | 352.836 |
| Toplam kapsamlı gelir (gider) | - | - | (71.374) | - | - | (171.671) | (243.045) | 503.584 | 260.539 |
| 30 Eylül 2018 | 40.000.000 | 91.449.175 | (407.453) | 5.228.249 | (67.315.219) | (171.671) | 68.783.081 | 1.236.136 | 70.019.217 |
| 1 Ocak 2017 | 40.000.000 | 91.449.175 | (259.269) | 5.228.249 | (60.285.056) | (8.732.189) | 67.400.910 | 811.803 | 68.212.713 |
| Transferler | - | - | - | - | (8.732.189) | 8.732.189 | - | - | - |
| Kar payları | - | - | - | - | - | - | - | (306.378) | (306.378) |
| <i>Diğer kapsamlı gelir (gider)</i> | - | - | (31.055) | - | - | - | (31.055) | (21.584) | (52.639) |
| <i>Net dönem karı (zararı)</i> | - | - | - | - | - | (611.059) | (611.059) | 430.914 | (180.145) |
| Toplam kapsamlı gelir (gider) | - | - | (31.055) | - | - | (611.059) | (642.114) | 409.330 | (232.784) |
| 30 Eylül 2017 | 40.000.000 | 91.449.175 | (290.324) | 5.228.249 | (69.017.245) | (611.059) | 66.758.796 | 914.755 | 67.673.551 |

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş. VE BAĞLI ORTAKLIKLARI

1 OCAK – 30 EYLÜL 2018 TARİHİNDE SONA EREN DOKUZ AYLIK ARA HESAP DÖNEMİNE AİT ÖZET KONSOLİDE NAKİT AKIŞ TABLOSU

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

| | Dipnot Referansları | Bağımsız denetimden geçmemiş Cari dönem 1 Ocak- 30 Eylül 2018 | Yeniden düzenlenmiş(*) Bağımsız denetimden geçmemiş Önceki dönem 1 Ocak- 30 Eylül 2017 |
|---|------------------------|--|---|
| A. İşletme faaliyetlerinden nakit akışları | | (3.759.819) | 26.541.480 |
| Dönem karı/(zararı) | | 352.836 | (180.145) |
| Dönem net karı/(zararı) mutabakatı ile ilgili düzeltmeler | | (1.065.283) | 102.485 |
| Amortisman ve itfa gideri ile ilgili düzeltmeler | 12, 13 | 82.304 | 90.108 |
| Karşılıklar ile ilgili düzeltmeler | | (178.655) | 271.786 |
| Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar (iptali) ile ilgili düzeltmeler | | 82.450 | 374.637 |
| Sektörel gereksinimler çerçevesinde ayrılan karşılıklar (iptali) ile ilgili düzeltmeler | | (261.105) | (102.851) |
| Faiz (gelirleri) ve giderleri ile ilgili düzeltmeler | 20 | (1.282.194) | (569.592) |
| Vergi (geliri) gideri ile ilgili düzeltmeleri düzeltmeler | 17 | 313.262 | 310.183 |
| İşletme sermayesinde gerçekleşen değişimler | | 904.815 | 27.003.941 |
| Finansal yatırımlardaki azalış (artış) | | 1.095.327 | 17.985.305 |
| Ticari alacaklardaki azalış (artış) ile ilgili düzeltmeler | | (1.603.682) | (287.758) |
| Faaliyetlerle ilgili diğer alacaklardaki azalış (artış) | | 142.660 | 1.061.024 |
| Stoklardaki azalışlar (artışlar) ile ilgili düzeltmeler | | 1.448.743 | 9.787.346 |
| Ticari borçlardaki artış (azalış) ile ilgili düzeltmeler | | (461.679) | (465.263) |
| Faaliyetlerle ilgili diğer borçlardaki artış (azalış) | | 580.416 | 36.503 |
| Ertelenmiş gelirlerdeki artış (azalış) | | (296.970) | (1.113.216) |
| Faaliyetlerden elde edilen nakit akışları | | 192.368 | 26.926.281 |
| Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin karşılıklar kapsamında yapılan ödemeler | | (78.748) | (53.924) |
| Vergi iadeleri (ödemeleri) | | (465.717) | (330.877) |
| Diğer nakit girişleri (çıkışları) | | (3.407.722) | - |
| B. Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akışları | | (77.418) | 27.999 |
| Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların satışından kaynaklanan nakit girişleri | 12, 13 | - | 49.565 |
| Maddi ve maddi olmayan duran varlıkların alımından kaynaklanan nakit çıkışları | 12, 13 | (77.418) | (21.566) |
| C. Finansman faaliyetlerinden nakit akışları | | 910.786 | (17.983.473) |
| Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri | | - | 669.886 |
| Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları | | - | (18.699.741) |
| Ödenen temettüleri | | (301.322) | (306.378) |
| Ödenen faiz | | - | (367.633) |
| Alınan faiz | | 1.212.108 | 720.393 |
| Nakit ve nakit benzerlerindeki net artış | | (2.926.451) | 8.586.006 |
| Dönem başı nakit ve nakit benzerleri | 4 | 10.539.204 | 1.208.871 |
| Dönem sonu nakit ve nakit benzerleri | 4 | 7.612.753 | 9.794.877 |

(*) Bakınız Not 2.1.6

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