

SERİ : II, 14.1 NO.LU TEBLİĞE GÖRE HAZIRLANMIŞ

YAPI KREDİ KORAY GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

01.01.2015- 30.09.2015

**YÖNETİM KURULU
FAALİYET RAPORU**

İÇİNDEKİLER

1 Yönetim Kurulu.....	3
2 Yönetim Kurulu Üyeleri ve Şirket Yönetiminin Özgeçmişleri.....	5
3 Yönetim Kurulunda Oluşturulan Komiteler.....	12
4 Şirket Sermayesinin %5 ve %10'dan Fazlasına Sahip Ortaklar.....	14
5 Vizyon & Stratejimiz.....	15
6 Ekonomik Gelişmeler.....	17
7 Sektörel Gelişmeler.....	18
8 Şirketin Sektörel ve Yatırım Politikaları ile Sektördeki Yeri.....	21
9 Mali Tablolar ile ilgili Özet Bilgiler ve Temel Rasyolar.....	22
10 GYO Mevzuat Değişiklikleri.....	25
11 Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Raporu.....	30
12 Şirket Etik Kuralları.....	32
13 Risk Yönetim ve İç Kontrol Mekanizması.....	34
14 Ekspertiz Rapor Özetleri.....	39
15 Portföyde Yer Alan Varlıklara İlişkin Bilgiler.....	46
16 Portföy Sınırlamaları.....	53
17 2015 Yılı Gelişmeleriyle İlgili Özet Bilgiler.....	54
18 Ortaklık Tarafından Belirtilmesi Gerekli Görülen Diğer Hususlar.....	55
19 Ortaklık Hisse Senedi Performansına İlişkin Bilgiler.....	57
20 Konsolide Finansal Tablolar	59

Raporun dönemi : 01.01.2015 – 30.09.2015

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

Şirketin Faaliyet konusu ve Bilgileri

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

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

Şirket Yönetim Kurulu ve Denetim Komitesi Üyeleri

Yönetim Kurulu

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

Yönetim ve Denetim Kurulu Üyeleri 2015 yılı hesaplarını incelemek amacı ile toplanacak Olağan Genel Kurul Toplantısı'na kadar seçilmişlerdir. Kurumsal Yönetim Komitesi, Risk Yönetim Komitesi ve Denetim Komitesinin faaliyet ve çalışma esasları konusunda detaylı bilgi şirketimizin web sitesinde "Yatırımcı Köşesi" kısmında yer almaktadır.

Yönetim Kurulu toplantılarının gündemi, Şirket esas mukavelesinin açıkça Yönetim Kurulu kararına bağlanmasını emrettiği hususların, ilgili birimlerce Şirket Üst Yönetimi ve Yönetim Kurulu üyelerine bildirilmesiyle belirlenmektedir. Bunun dışında, Yönetim Kurulu üyelerinden herhangi birisinin belirli bir konuya ilişkin karar alınması hususunu, Şirket Üst Yönetimi'ne bildirmesiyle de toplantı gündemi belirlenmektedir. Şirket Yönetim Kurulu'nda görüşülmesi istenen konular, Mali ve İdari İşler Genel Müdür Yardımcısı'nda toplanmakta ve konsolide edilerek gündem oluşturulmaktadır. Yönetim Kurulu, işlerin gerektirdiği ölçüde toplanmaktadır. Türk Ticaret Kanunu'nun 390. Maddesi'nin ikinci fıkrası çerçevesinde alınan kararlarla birlikte 2015 yılının ilk dokuz aylık dönemi içinde alınan kararların sayısı 49 olmuştur.

Yönetim Kurulu üyelerimiz sayısal olarak %93 oranında yapılan toplantılara katılmıştır.

2015 yılının ilk üç aylık döneminde Yönetim Kurulu üyelerimizden, bağımsız üyelere önceki yıl gerçekleştirilen genel kurulumuzda belirlendiği üzere her bir bağımsız üye için aylık brüt 5.000,00 TL ve diğer üyelerimize ise aylık brüt 1.250,00 TL huzur hakkı ödemesi yapılmıştır. 17 Mart 2015 tarihli Genel Kurul'da ise, bağımsız üyelere ödenecek aylık huzur hakkı tutarları aynı kalırken, diğer Yönetim Kurulu üyelerine Nisan 2015 tarihinden itibaren huzur hakkı olarak aylık brüt 2.500,00 TL ödenmesine karar verilmiştir. Dolayısıyla, 30 Eylül 2015 tarihi itibarıyla Yönetim Kurulu'ndaki bağımsız üyelerimize aylık brüt 5.000,00 TL ve diğer üyelerimize aylık brüt 2.500,00 TL huzur hakkı ödenmektedir.

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

Yönetim Kurulu Üyelerinin Yetki ve Sınırı

Yönetim Kurulu Başkanı ve Üyeleri Türk Ticaret Kanunu'nun ilgili maddeleri ve Şirket Ana Sözleşmesi'nin 15,17,18. Maddeleri'nde belirtilen yetkilere haizdir. Yönetim Kurulu Başkan ve üyelerinin, Şirket faaliyet konusuna giren işleri bizzat veya başkaları adına yapmaları ve bu tür işleri yapan şirketlere ortak olabilmeleri hususunda TTK 395. ve 396. Maddeleri kapsamında Genel Kurul'dan onay alınmaktadır. Dönem içinde, Yönetim Kurulu üyeleri ile ilgili olarak Şirket ile işlem yapma ve rekabet etme yasağına aykırı bir durum yaşanmamıştır. Yönetim Kurulu üyelerinin Şirket dışında başka görev veya görevler almasına ilişkin bir sınırlandırma ise bulunmamaktadır. Özellikle bağımsız üyelerin iş deneyimleri ve sektörel tecrübelerinin Yönetim Kurulu'na önemli katkısı dolayısıyla böyle bir sınırlandırmaya ihtiyaç duyulmamaktadır. Ayrıca Yönetim Kurulu üyelerimize veya yöneticilerimize Şirket tarafından borç verilmesi, kredi kullanılması, üçüncü bir kişi aracılığıyla şahsi kredi adı altında kredi kullanılması ve lehlerine kefalet gibi teminatlar verilmesi söz konusu olmamıştır.

<u>Ortakların ünvanı</u>	<u>Hisse grubu</u>	<u>Pay tutarı (TL)</u>	<u>İmtiyaz Pay</u>
Yapı ve Kredi Bankası A.Ş.*	A	10.404.000,00	26,01%
Koray Yapı Endüstrisi A.Ş.(**)	A	3.015.999,98	7,54%
Murat Koray	A	2.000.000,01	5,00%
Selim Koray	A	2.000.000,00	5,00%
Semra Turgut	A	2.000.000,00	5,00%
Süleyman Yerçil	A	320.000,00	0,80%
Mustafa Zeki Gönül	A	400.000,00	1,00%
Zeynel Abidin Erdoğan	A	160.000,00	0,40%
Necdet Öztürk	A	0,01	0,00%
Koray İnşaat Sanayii ve Tic.A.Ş.(**)	A	100.000,00	0,25%
Halka açık kısım	B	19.600.000,00	49,00%
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.

(**) 22 Ekim 2015 tarihinde Koray Gayrimenkul ve Yatırım A.Ş. tarafından Şirketimizin dolaşımında olmayan A grubu paylarından; Koray Yapı Endüstrisi A.Ş.'ye ait 3.015.999,98 adet hisse ile Koray İnşaat Sanayii ve Tic. A.Ş.'ne ait 100.000,00 adet hisse satın alınmış olup; bu işlemle birlikte 22 Ekim 2015 tarihi itibarıyla Koray Gayrimenkul ve Yatırım A.Ş.'nin Şirketimiz sermayesindeki payı 3.115.999,98 adet(%7,79) olmuştur.

Yönetim Kurulu Üyeleri ve Şirket Yöneticilerinin Özgeçmişleri:

Faik Açıkalın

Yönetim Kurulu Başkanı

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

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

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

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

Süleyman Yerçil **Yönetim Kurulu Başkan Vekili**

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

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

Ahmet Ashaboğlu **Yönetim Kurulu Üyesi**

Tufts Üniversitesi’nin (ABD) ardından Massachusetts Institute of Technology (MIT)’de (ABD) Makine Yüksek Mühendisliği programını tamamlamıştır. 1994 yılında MIT’de Araştırma Görevlisi olarak iş hayatına başlayan Ashaboğlu, 1996-1999 yıllarında 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. Ahmet Ashaboğlu, Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı’nda 2011 yılından itibaren Yönetim Kurulu Üyeliği yapmaktadır.

Selim Koray
Yönetim Kurulu Üyesi

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

H. Murat Çekici
Yönetim Kurulu Üyesi

H.Murat Çekici, 1988 yılında Marmara Üniversitesi İktisat Bölümü'nden mezun olup, 1989 yılında İstanbul Üniversitesi'nde Muhasebe-Denetim alanında yüksek lisans öğrenimini tamamlamıştır. 1991-1995 yılları arasında Borusan Granit A.Ş.'de Mali İşler Şefi olarak çalışan H.Murat Çekici; 1995-2000 yıllarında, Muhasebe Müdürü olarak Borusan Birleşik Boru Fabrikaları A.Ş.'de çalışmıştır.

2000 yılında, Koray Şirketler Topluluğu'na katılan Sayın Çekici; halen Yönetim Kurulu Üyesidir ve Genel Müdürlük görevini yürütmektedir. H.Murat Çekici, Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı'na Ağustos 2015 tarihinde Yönetim Kurulu Üyesi olarak atanmıştır. SMMM ve Bağımsız Denetçi ünvanlarına sahip Sayın Çekici, İstanbul Üniversitesi Sosyal Bilimler Enstitüsü bünyesinde doktora tez çalışmasına devam etmektedir.

Niccolò Ubertalli
Yönetim Kurulu Üyesi

Niccolò Ubertalli, Politecnico di Torino (Turin, İtalya) Üniversitesi'nden Malzeme Mühendislik bölümünden 1996 yılında mezun olduktan sonra, Vanderbilt Üniversitesi (Tennessee, ABD) Owen İşletme Okulu'nda 2000 yılında Yüksek Lisans eğitimini tamamlamıştır. Ubertalli, Yüksek Lisans sırasında aynı zamanda Teksid Alüminyum Dökümhanesi'nde Program Yöneticisi ve Proses Mühendisi olarak çalışmıştır. Ubertalli, 2000 yılında Milano'ya (İtalya) taşınarak 2002 yılına kadar McKinsey'de Kıdemli Ortak olarak görev yapmıştır. 2002-2004 yılları arasında, UniCredit Clarima'da Müşteri İlişkileri Bölümü'nde Direktör, 2004-2006 yılları arasında ise dünyanın en büyük kredi kartı hacmine sahip olan ve Bank of America tarafından satın alınan MBNA firmasında (ABD ve İngiltere) Birinci Başkan Vekili olarak çalışmıştır. 2006 yılında Bulgaristan'a taşınan Ubertalli, 2009 yılına kadar UniCredit Tüketici Finansmanı'nda Yönetim Kurulu Başkanı ve Murahhas Üye olarak görev yapmıştır. 2009 yılında İtalya'ya geri dönen Ubertalli, UniCredit SpA'de 2009-2011 arası Grup CEO'su için Personel Şefi, 2011-2012 yıllarında ise Tüketici Finansmanı Başkanı olarak çalışmıştır. Ubertalli, 2012 yılında Romanya'ya taşınarak UniCredit Tiriac Bankası'nda Şubat 2015 tarihine kadar Genel Müdür Vekili olarak görev yapmıştır.

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

İrfan Aktar **Bağımsız Üye**

Orta ve Lise öğretimini Galatasaray Lisesi'nde yaptıktan sonra yüksek öğretimini Viyana Teknik Üniversitesi Mimarlık Bölümü'nde gerçekleştirmiştir. Aktar, yüksek öğrenim sonrası yurt içi ve dışında çeşitli inşaat firmalarında Proje Yöneticiliği yaptıktan sonra kendi kurduğu inşaat şirketi ile Libya'da 3 yıl ve Suudi Arabistan'da 2 yıl boyunca çeşitli taahhüt işleri gerçekleştirmiştir. Yurtdışı ardından Türkiye'ye döndükten sonra konut inşaatları ve finans sektöründe çeşitli taahhüt işleri gerçekleştirmiştir. Halen teknik müşavirlik yapan Aktar, son yedi yıldır Galatasaray Spor Kulübü Divan Başkanlığı görevini yapmaktadır. İrfan Aktar 2013 yılından itibaren Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'de Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi olarak görev yapmaktadır.

Sinan Erözlü **Bağımsız Üye**

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

Adil Giray Öztoprak **Bağımsız Üye**

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

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

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 Karaata, 16.07.2015 tarihinden itibaren Genel Müdür olarak görev yapmaktadır ve aynı zamanda YKS Tesis Yönetim Hizmetleri A.Ş.'de Yönetim Kurulu Başkanı'dır.

Bahar Tunçel Uslu **Genel Müdür Yardımcısı-Mali ve İdari İşler**

Orta Doğu Teknik Üniversitesi Siyaset Bilimi ve Kamu Yönetimi Bölümü'nden 2004 yılında mezun olduktan sonra iş hayatına PricewaterhouseCoopers İstanbul Ofisi'nde bağımsız denetçi olarak başlamıştır. 2006 yılında Yapı Kredi Finansal Kiralama A.O.'ya Raporlama Yöneticisi olarak geçmiş ve 2009 yılında aynı şirketin Planlama ve Kontrol Bölümü'ne atanmıştır. Ağustos 2015 tarihine kadar Yapı Kredi Finansal Kiralama A.O.'da piyasa risk yönetimi, finansal raporlama, bütçe, yatırımcı ilişkileri ve MIS'ten sorumlu İş Planlama ve Finansal Raporlama Müdürü olarak görev almıştır.

2011 yılında Koç Üniversitesi Executive MBA programında yüksek lisansını tamamlayan Bahar Tunçel Uslu, Serbest Muhasebeci Mali Müşavirlik (S.M.M.M.) ruhsatına, Sermaye Piyasası İleri Düzey Lisansına ve Kurumsal Yönetim Lisansına sahiptir.

1 Ağustos 2015 tarihi itibariyle Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ye Mali ve İdari İşler'den sorumlu Genel Müdür Yardımcısı (CFO) olarak atanmış olan Bahar Tunçel Uslu, aynı zamanda YKS Tesis Yönetim Hizmetleri A.Ş.'de Yönetim Kurulu Üyesi'dir.

Ekrem Semih Baştak
Muhasebe Müdürü

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

Ferhan Has
İmar Mevzuat Müdürü

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

Ayhan Candüz
Satış & Pazarlama Müdürü

Anadolu Üniversitesi Turizm ve Otel İşletmeciliği Bölümü'nden mezun olduktan sonra yine aynı üniversitenin İşletme Fakültesi İşletme Bölümünden mezun olmuştur. İş hayatına 1998 yılı başında TNT International Express Taşımacılık Tic. Ltd. Şti.'nde Satış Temsilcisi olarak başlayan Candüz, Bölge Satış Müdürü olduktan sonra 2000 yılı itibariyle Şube Müdürü olarak çalışmaya devam etmiştir.

2006 yılında Koray İnşaat ve Sanayi A.Ş.'de Satış ve Pazarlama Müdürü olarak çalışmaya başlayan Candüz, Şirketin birçok farklı projesinde görev almıştır. 29 Haziran 2015 tarihi itibarıyla Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'de Satış ve Pazarlama Müdürü olarak çalışmaktadır.

Bağımsız Yönetim Kurulu Üyelerinin Bağımsızlık Beyanları

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

BAĞIMSIZLIK BEYANI

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

- a) Şirket, şirketin ilişkili taraflarından biri veya şirket sermayesinde doğrudan veya dolaylı olarak %5 veya daha fazla paya sahip hissedarların yönetim veya sermaye bakımından ilişkili olduğu tüzel kişiler ile kendim, eşim ve üçüncü dereceye kadar kan ve sıhrî hısımlarım arasında, son beş yıl içinde, doğrudan veya dolaylı istihdam, sermaye veya önemli nitelikte ticari ilişki kurulmadığını,
- b) Son beş yıl içerisinde, başta şirketin denetimini, derecelendirilmesini ve danışmanlığını yapan şirketler olmak üzere, yapılan anlaşmalar çerçevesinde şirketin faaliyet ve organizasyonunun tamamını veya belli bir bölümünü yürüten şirketlerde çalışmadığımı ve yönetim kurulu üyesi olarak görev almadığımı,
- c) Son beş yıl içerisinde, şirkete önemli ölçüde hizmet ve ürün sağlayan firmaların herhangi birisinde ortak, çalışan veya yönetim kurulu üyesi olmadığımı,
- d) Şirket sermayesinde pay sahibi olmadığımı,
- e) Özgeçmişimde görüleceği üzere bağımsız yönetim kurulu üyeliği sebebiyle üstleneceğim görevleri gereği gibi yerine getirecek mesleki eğitim, bilgi ve tecrübeye sahip olduğumu,
- f) Kamu kurum ve kuruluşlarında, mevcut durum 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. 2015 yılında şu ana kadar komitelerin çalışması bakımından Yönetim Kurulu'nun olumsuz bir değerlendirmesi olmamıştır. Komitelerimiz Denetim, Risk Yönetim ve Kurumsal Yönetim komitelerinden oluşmaktadır.

Denetim Komitesi

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

Kurumsal Yönetim Komitesi

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

Komite en az iki üyeden oluşur. Komite, yılda iki defa veya gerektiğinde daha sık toplanır. Komite Başkanı bağımsız üyelerden seçilmekte olup, gereğinde Yönetim Kurulu üyesi olmayan konusunda uzman kişilere de komitede yer verilmektedir. Yatırımcı İlişkileri Bölümü sorumluları Mali ve İdari İşler Genel Müdür Yardımcısı'na bağlı olarak görevlerini yerine getirmekte olup, ilgili Genel Müdür Yardımcısı Bölüm Yöneticisi sıfatıyla SPK tebliği gereği komite üyesi olarak görev almaktadır. Yönetim Kurulu yapılanması gereği ayrı bir Aday Gösterme Komitesi ve Ücret Komitesi oluşturamadığından bu komitelerin görevleri Kurumsal Yönetim Komitesi tarafından yerine getirilmektedir.

Risk Yönetim Komitesi

Risk Yönetim Komitesi, Şirketin varlığını, gelişmesini ve devamını tehlikeye düşürebilecek stratejik, operasyonel, finansal, hukuki ve sair her türlü riskin erken tespiti, değerlendirilmesi, etki ve olasılıklarının hesaplanması, bu risklerin Şirketin kurumsal risk alma profiline uygun olarak yönetilmesi, raporlanması, tespit edilen risklerle ilgili gerekli önlemlerin uygulanması, karar mekanizmalarında dikkate alınması ve bu doğrultuda etkin iç kontrol sistemlerinin oluşturulması ve entegrasyonu konularında Yönetim Kurulumuza tavsiye ve önerilerde bulunmakta olup, kendisine verilen görevin gerektirdiği sıklıkta ve yılda en az altı kez olacak şekilde toplanır. Risk Yönetim komitesi en az iki üyeden oluşur. Komite başkanı bağımsız 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.

Stratejik Finansal Hedeflere Ulaşma Performansının Değerlendirilmesi

Yapı Kredi Koray, stratejik planları çerçevesinde yıllık bütçe ve yıl içinde gerçekleştirilmeyi planladığı önemli hedefler konusunda Yönetim Kurulu'nu bilgilendirir ve onaylarına sunar. Yapı Kredi Koray Yönetim Kurulu ve Üst Yönetimi yıl içinde düzenlenen periyodik toplantılarla Şirketin hedeflerine ulaşma seviyelerini, bütçelerine göre performanslarını ve faaliyetlerini takip eder ve gerekiyorsa alınması gereken tedbirler konuşulur. Ayrıca, Üst Yönetimi'nin finansal performansını bütçeye göre gözden geçirip, stratejik hedefler doğrultusundaki gelişmeleri de takip eder ve gerek gördüğünde öneriler geliştirilir. Şirket 2015 yılının ilk dokuz aylık döneminde hedeflediği bütçeye paralel hareket etmiş ve belirlenen hedeflerini tutturmayı başarmıştır.

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

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

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

Sermayenin %5 ve % 10 undan fazlasına sahip ortaklar;

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

TOPLAM 97,55%

(*) 22 Ekim 2015 tarihinde Koray Gayrimenkul ve Yatırım A.Ş. tarafından Şirketimizin dolaşımında olmayan A grubu paylarından; Koray Yapı Endüstrisi A.Ş.'ye ait 3.015.999,98 adet hisse satın alınmış olup; Koray Gayrimenkul ve Yatırım A.Ş. tarafından Koray İnşaat Sanayii ve Tic. A.Ş.'ye ait 100.000,00 adet Şirketimiz hisselerinin de satın alınması ile 22 Ekim 2015 tarihi itibarıyla Koray Gayrimenkul ve Yatırım A.Ş.'nin Şirketimiz sermayesindeki payı 3.115.999,98 adete(%7,79) ulaşmıştır.

Vizyon & Stratejimiz

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

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

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

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

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

Misyonumuz

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

Vizyonumuz

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

Stratejimiz

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

Şirket İştiraklerimiz ve Bağlı Ortaklıklarımız

Şirketimizin 30.09.2015 tarihi itibarıyla,

1-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
KORAY YAPI END.TİC.AŞ.	26.800	% 48,73
MURAT KORAY	50	% 0,09
SELİM KORAY	50	% 0,09
SEMRA TURGUT	50	% 0,09
TOPLAM	55.000	% 100

2-GELİŞİM GAYRİMENKUL VE YATIRIM TİCARET A.Ş.

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

Sermayesi : 23.220.000 TL(*)

PAY SAHİBİNİN Adı Soyadı	SERMAYE İŞTİRAKİ	SERMAYE PAYI
YAPI KREDİ KORAY GYO A.Ş.	23.220.000	% 100
TOPLAM	23.220.000	% 100

İştiraklerimizin Aktif büyüklüğüne oranı (Şirket solo finansallarına göre) 30.09.2015 tarihi itibarıyla % 15'tir.

(*)Gelişim Gayrimenkul'ün 27 Mart 2015 tarihli Yönetim Kurulu toplantısında, Gelişim Gayrimenkul'e ait İstanbul ili, Beykoz İlçesi, Riva Göllü Köyü, Eskidamlar ve Sıtmapınarı mevkiilerinde bulunan toplam 16 parseldeki 223.823m² arsalarının ("Göllü Arsaları") Şirket'in çıkarları doğrultusunda en iyi şekilde değerlendirilmesi amacıyla, Eseyel Danışmanlık ve Dış Ticaret A.Ş.'ne 28.200.000 TL+KDV bedelle satılmasına karar verilmiş olup, ilgili satış ve tapu devir işlemleri 1 Nisan 2015 tarihi itibarıyla tamamlanmıştır.

Bu satış işlemi sonrasında Gelişim Gayrimenkul sermayesini 32.520.000 TL azaltıp, 55.740.000 TL'den 23.220.000 TL'ye indirmek için gerekli işlemlere başlanmış ve konuya ilişkin Olağanüstü Genel Kurul toplantısını 5 Mayıs 2015 tarihinde gerçekleştirmiştir. Rapor tarihi itibarıyla Gelişim Gayrimenkul'ün sermaye indirimine gitmesi İstanbul Ticaret Sicil Müdürlüğü tarafından onaylanmış olup, 30.09.2015 tarihi itibarıyla, Yapı Kredi Koray'ın ilgili iştirakteki sermaye iştirak payı 23.220.000 TL'dir.

Ekonomik Gelişmeler

Küresel krizin etkilerinden hala tam olarak sıyrılamayan dünya ekonomisi, 2015'in ilk dokuz aylık sürecinde de büyüme açısından hayal kırıklığı yaratmıştır. Dünya genelinde istihdamın hala global kriz öncesi seviyelere ulaşamamış olması, gelir dağılımının giderek bozulması ve ikinci dünya savaşından beri en büyük çaptaki mülteci hareketliliği birçok ülkede sosyal barışı tehdit eder seviyeye ulaşmıştır. IMF'nin yayınladığı son tahminlerine göre dünyada ekonomik büyüme 2015'te %3,1 ile oldukça zayıf bir yıl olan 2014'ün bile altında kalacaktır.

Söz konusu sorunlar karşısında geleneksel yollarla sonuç alamayan birçok ülkenin umudu 2015 yılında da merkez bankalarının genişlemeci para politikaları olmuş ve buna istinaden 2015 yılının ilk dokuz ayı döneminde başta Fed olmak üzere merkez bankalarının alacağı kararlar yakından takip edilmiş, bunlarla ilgili beklentiler ve spekülasyonlar piyasaların yönünü belirlemiştir.

ABD'de istihdam ve konut piyasalarındaki göreceli iyileşmelere karşın, enflasyonun hala çok aşağı seviyelerde olması ve özellikle Çin olmak üzere global piyasalara ilişkin kaygılar nedeniyle Fed politika faizini hala yükseltmemiştir. Bunların yanında; 2014'ün ikinci yarısından itibaren ekonominin kademeli bir şekilde ivme kazandığı euro bölgesinde Avrupa Merkez Bankası, tahvil alımları yoluyla piyasaya likidite sağlamaya devam ederek, hem büyümeyi destekleme, hem de enflasyonu %2'lik hedefe çıkarma yönünde çabalarını sürdürmüştür. İngiltere, Japonya ve İsviçre merkez bankaları da benzer yollarla; çok düşük seviyedeki faizler (bazı durumlarda negatif faiz oranları) ve de parasal genişlemeye dayanarak ekonomilerini desteklemeye sürdürmektedirler.

Gelişmiş ülkelerdeki göreceli büyümeye rağmen, gelişmekte olan ülkelerde 2015'in ilk dokuz ayında büyüme konusunda oldukça zayıf bir performans göze çarpmaktadır. Ekonomik büyümesi uzun yıllardır ihracata ve yatırımlara dayanan Çin, global krizi takip eden dönemde, azalan yurtdışı talebi dikkate alarak, yurtiçi talebi canlandırmaya yönelik yollar aramaya başlamış ancak uyguladığı genişlemeci maliye ve para politikaları, yurtiçi talebin istenilen oranda büyümesi adına yetersiz kalmıştır. Çin'in büyüme hızı düşme trendine girmiş ve 2015 itibariyle %7'lere kadar gerilemiştir. Tüm bu gelişmeler sonucu; ülkede izlenen bireysel yatırımcıların borsalara yönlendirilmesi ve buna paralel olarak ülkedeki finansal piyasalarının yabancı piyasalarla daha fazla entegrasyonuna ilişkin politikalar, 2014 ve 2015'in ilk yarısında Çin borsalarında bir balona yol açmıştır. Bu balonun Haziran ayında patlaması sadece Çin'de değil, bütün dünya piyasalarında hissedilmiştir. Çin'deki büyüme hızının düşmesi ve Ağustos ayındaki devalüasyon kararı gibi Çin hükümetinin aldığı kararlar; ekonomileri Çin'e doğrudan ya da dolaylı olarak bağlı birçok ülkede önemli yansımaları olmuştur. Söz konusu ülkeler için de en başta büyüme hızlarındaki yavaşlama gözlenirken, emtia fiyatlarındaki düşüş de diğer bir gelişme olarak dikkat çekmektedir. Dünya genelinde zayıf talep koşullarına rağmen, arzın artmaya devam etmesi, emtia fiyatlarını baskı altında tutmaktadır. Bu durum Türkiye başta olmak üzere net emtia ithalatçısı ülkeler için olumlu bir durumken, başta Brezilya ve Rusya olmak üzere emtia ihracatçısı birçok ülke düşen emtia fiyatlarından olumsuz etkilenmektedir.

Uzun ve son derece sancılı bir müzakere sonucu yeni bir kurtarma paketini kabul eden Yunanistan 2015'te dünya gündemini uzun bir süre meşgul eden ülkelerin başında gelmiştir. Rusya ve Ukrayna arasında yaşanan gerilim, Suriye'deki iç savaş ve bunun yarattığı mülteci dalgası ve İran'la P5+1 ülkelerinin nükleer müzakereleri başarıyla tamamlamaları, 2015'te dünya ekonomisinde etkili olan diğer önemli konular olmuştur.

2015 yılının ilk dokuz aylık dönemi itibariyle Türkiye global ekonomik gelişmelerden en olumsuz etkilenen ülkeler arasında yer almaktadır. Son yıllardaki göreceli iyileşmeye rağmen; benzer ülkeler ile kıyaslandığında yüksek seyreden cari işlemler açığı ve özel sektörün yüklü döviz borcu, Türkiye'ye yönelik risk algısını artırmaktadır. Merkez Bankası'nın geleneksel olmayan ve tahmin edilmesi zor para politikası, belirsizliklerin arttığı bir dönemde iç ve dış piyasalar için güven telkin edememektedir. 7 Haziran seçimleri sonucu hükümet oluşturulamaması; 1 Kasım'da seçimlerin tekrarlanması sonucunu doğurmuştur. Temmuz ayından itibaren terör saldırılarının yeniden başlamasıyla birlikte, ülkedeki politik belirsizlikler yükselmiştir. Söz konusu gelişmelerin en belirgin olumsuz etkisi, tüketici ve yatırımcı güveninde görülmüştür. Yayınlanan endeksler, hem hane halklarının, hem de şirketlerin ekonomiye duydukları güvenin son yılların en düşük düzeyine gerilediğine işaret etmektedir.

Yurtiçi ve yurtdışındaki olumsuz gelişmeler, Türkiye'de finansal piyasalarda satışlara yol açmıştır ve tüm gelişmelere paralel olarak Eylül sonu itibariyle gösterge tahvilin faizi %11 seviyelerinin üstüne çıkmış, hisse senetleri de sene başına göre yaklaşık %15 değer kaybetmiştir. Yabancı yatırımcıların TL cinsi varlıklarını satıp dövize geçmeleri ve yurtiçi bireysel ve kurumsal döviz talebinin artması ile de TL hızla değer kaybetmiştir. 2015'in genelinde enflasyon %5'lik Merkez Bankası hedefinin oldukça üzerinde seyretmektedir. Gıda fiyatlarındaki dalgalanmalar ve değer kaybeden TL'nin etkisiyle de yükselen enflasyon, Eylül sonu itibariyle %8.0 düzeyinde bulunmaktadır.

Sektörel Gelişmeler

İnşaat sektöründe ciro 2015 yılı ikinci çeyreğinde bir önceki çeyreğe göre %3,1 oranında azalmış, mevsim ve takvim etkilerinden arındırılmış inşaat üretim endeksi 2015 yılı 2. çeyreğinde bir önceki çeyreğe göre %1,5 oranında, önceki yılın aynı çeyreğine göre ise %1,8 oranında artmıştır. Takvim etkilerinden arındırılmış İnşaat Ciro Endeksi ise bir önceki yılın aynı çeyreğine göre %1,6 oranında azalmıştır.

2015 yılı ilk altı ayında bir önceki yıla göre belediyeler tarafından Yapı Ruhsatı verilen yapıların yüzölçümü %28,4, bina sayısı %27,4, değeri %22,9, daire sayısı %27,7 oranında azalmıştır. Yapı Ruhsatı verilen binaların 2015 yılı Ocak-Haziran ayları toplamında; yapıların toplam yüzölçümü 89,6 milyon m² iken; bunun 48,5 milyon m²'si (%54,1) konut, 23,6 milyon m²'si (%26,4) konut dışı ve 17,5 milyon m²'si (%19,5) ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşmiştir.

2015 yılı Ocak- Haziran döneminde kullanma amacına göre 63,2 milyon m2 (%70,5) ile en yüksek paya iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip olup, bunu 8,5 milyon m2 (%9,5) ile ofis (işyeri) binaları izlemiştir.

Yine aynı dönemde yapı sahipliğine göre, özel sektör 73,8 milyon m2 (%82,4) ile en büyük paya sahip olmuştur. Bunu 14,4 milyon m2 (%16,1) ile devlet sektörü ve 1,4 milyon m2 (%1,5) ile yapı kooperatifleri izlemiştir. Daire sayısına göre ise, toplam 423.360 dairenin 388.356'sı özel sektör, 28.107'si devlet sektörü ve 6.897'si yapı kooperatifleri tarafından alınmıştır.

2015 yılı ilk yarısında Yapı Ruhsatı verilen yapıların yüzölçümü illere göre 20,4 milyon m2 (%22,7) ile İstanbul en yüksek paya sahip olup, İstanbul'u 7,8 milyon m2 (%8,7) ile Ankara, 3,7 milyon m2 (%4,1) ile İzmir izlemiştir. Yüzölçümü en düşük olan iller sırasıyla Muş, Hakkari ve Şırnak olmuştur.

Daire sayılarına göre, 2015 yılı ilk yarısında İstanbul ili 101.352 adet (%23,9) ile en yüksek paya sahip olup, İstanbul'u 31.888 adet (%7,5) ile Ankara ve 19.544 adet (%4,6) ile İzmir izlemiştir. Daire sayısı en az olan iller ise sırası ile Hakkari, Muş ve Artvin olmuştur.

2015 yılı ilk altı ayında bir önceki yıla göre belediyeler tarafından Yapı Kullanma İzin Belgesi verilen yapıların bina sayısı %26,8, yüzölçümü %19,4, değeri %13,8, daire sayısı %16,6 oranında azalmıştır. Yapı Kullanma İzin Belgesi verilen binaların 2015 yılı Ocak-Haziran ayları toplamında; yapıların toplam yüzölçümü %67,8 milyon m2 iken bunun 40,8 milyon m2'si (%60,2) konut, 16 milyon m2'si (%23,6) konut dışı ve 11 milyon m2'si (%16,2) ise ortak kullanım alanı olarak gerçekleşmiştir.

Kullanma amacına göre 2015 yılı ilk yarısında 50,9 milyon m2 (%75,1) ile en yüksek paya iki ve daha fazla daireli ikamet amaçlı binalar sahip olup, bunu 7,9 milyon m2 (%11,7) ile ofis işyeri binaları izlemiştir.

Yapı sahipliğine göre, özel sektör 59,9 milyon m2 (%88,4) ile en büyük paya sahip olup, bunu 5,9 milyon m2 (%8,8) ile devlet sektörü ve 1,9 milyon m2 (%2,8) ile yapı kooperatifleri izlemiştir. Daire sayısına göre ise, toplam 351.210 dairenin 326.722'si özel sektör, 15.839'u devlet sektörü ve 8.649'u yapı kooperatifleri tarafından alınmıştır.

İllere göre 12,2 milyon m2 (%18,0) ile İstanbul en yüksek paya sahip olup, İstanbul'u 7,5 milyon m2 (%11,1) ile Ankara, 3,9 milyon m2 (%5,8) ile İzmir izlemiştir. Yüzölçümü en düşük olan iller sırasıyla Ardahan, Hakkari ve Muş olmuştur.

Daire sayılarına göre, İstanbul ili 73.351 adet (%20,9) ile en yüksek paya sahip olup, İstanbul'u 32.226 adet (%9,2) ile Ankara ve 23.545 adet (%6,7) ile İzmir izlemiştir. Daire sayısı en az olan iller sırası ile Hakkari, Muş ve Ardahan olmuştur.

Türkiye genelinde 2015 yılı Ağustos ayında, bir önceki yılın aynı ayına göre %6,5 oranında artışla 112.463 adet konut satışı gerçekleşmiştir. Konut satışlarında, İstanbul 18.873 adet konut satışı ile en yüksek paya (%16,8) sahip olup, İstanbul'u 13.139 adet konut satışı (%11,7) ile Ankara, 6.490 adet konut satışı (%5,8) ile İzmir izlemiştir. Konut satış sayısının en düşük olduğu iller sırasıyla 13 konut ile Ardahan, 24 konut ile Hakkari, 57 konut ile Bayburt olmuştur.

2015 yılı Ağustos ayında satılan konutların 36.021 adeti ipotekli, 76.442 adeti ise diğer satış türünde gerçekleşmiştir. Türkiye genelinde ipotekli konut satışları bir önceki yılın aynı ayına göre %1,9 oranında artış göstererek 36.021 olmuştur. Toplam konut satışları içinde ipotekli satışların payı %32 olarak gerçekleşmiştir. İpotekli satışlarda İstanbul 7.593 adet konut satışı ve %21,1 pay ile ilk sırayı almıştır. Toplam konut satışları içerisinde ipotekli satış payının en yüksek olduğu il %46,2 ile Ardahan olmuştur. Diğer konut satışları Türkiye genelinde bir önceki yılın aynı ayına göre %8,8 oranında artarak 76.442 olmuştur. Diğer konut satışlarında İstanbul 11.280 konut satışı ve %14,8 pay ile ilk sıraya yerleşmiştir. İstanbul'daki toplam konut satışları içinde diğer satışların payı %59,8 olarak gerçekleşmiştir. Ankara 8.488 adet diğer konut satışı ile ikinci sırada yer alırken, Ankara'yı 4.196 adet konut satışı ile İzmir izlemiştir. Diğer konut satışının en az olduğu il 7 adet konut ile Ardahan olmuştur.

2015 yılı Ağustos ayında Türkiye genelinde ilk defa satılan konut sayısı bir önceki yılın aynı ayına göre %9 artarak 53.218 olarak gerçekleşmiştir. Toplam konut satışları içinde ilk satışın payı %47,3 olmuştur. İlk satışlarda İstanbul 9.070 adet konut satışı ile en yüksek paya (%17) sahip olurken, İstanbul'u 6.153 adet konut satışı ile Ankara ve 2.709 adet konut satışı ile İzmir izlemiştir.

Türkiye genelinde ikinci el konut satışları Ağustos 2015'te bir önceki yılın aynı ayına göre %4,3 artış göstererek 59.245 olmuştur. İkinci el konut satışlarında da İstanbul 9.803 konut satışı ve %16,5 pay ile ilk sıraya yerleşmiştir. İstanbul'daki toplam konut satışları içinde ikinci el satışların payı %51,9 olarak gerçekleşmiştir. Ankara 6.986 adet konut satışı ile ikinci sırayı alırken, Ankara'yı 3.781 adet konut satışı ile İzmir takip etmiştir.

Yabancılara konut satışı Ağustos 2015'te bir önceki yılın aynı ayına göre %15,2 artarak 2.044 adet olarak gerçekleşmiştir. Yabancılara yapılan konut satışlarında Ağustos ayında ilk sırayı 602 adet konut ile İstanbul almıştır. İstanbul'u sırasıyla 518 adet konut satışı ile Antalya, 177 adet konut satışı ile Bursa, 147 adet konut satışı ile Yalova, 110 adet konut satışı ile Sakarya ve 108 konut satışı ile Trabzon izlemiştir.

Ağustos ayında ülke uyruklarına göre en çok konut satışı 401 konut ile Irak vatandaşlarına yapılmış olup, Irak'ı sırasıyla 271 konut ile Suudi Arabistan, 226 konut ile Kuveyt, 155 konut ile Rusya Federasyonu ve 86 konut ile İngiltere izlemiştir.

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

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

Şirketin Faaliyette Bulunduğu Sektör

Türkiye’de Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları (“GYO”) ilk olarak 1995 yılında kurulmuştur. Yaklaşık 20 yıllık bu geçmişinde GYO sektörü sürekli gelişim göstermiş ve devletin verdiği vergisel teşvikler ile sektöre kayda değer miktarda kurumsal sermaye girişinin olması sağlanmıştır. Gayrimenkul sektörüne olan talebin artması ve GYO'ların küçük yatırımcılara, düşük meblağlar karşılığında gayrimenkul yatırımı yapabilmesini olanak vermesi yeni GYO'ların da sektöre girmesinde etkili olmaktadır.

Şirketin Sektörel ve Yatırım Politikaları ile Sektördeki Yeri

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

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

Yapı Kredi Koray 2015 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 kiralama çalışmalarına devam edilmektedir.

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

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

Mali Tablolar ile ilgili Özet Bilgiler

Finansal tablolar Sermaye Piyasası Kurulu'nun ("SPK") 13 Haziran 2013 tarih ve 28676 sayılı Resmi Gazete'de yayınlanan Seri II, 14.1 no'lu "Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği" ("Tebliğ") hükümlerine uygun olarak hazırlanmaktadır.

Satışlar

Konsolide net ciro 44.083.737 TL olarak gerçekleşmiştir. Toplam ciro içinde yurtdışı payı yoktur.

Şirketimizin konsolide kredi büyüklüğü 30.09.2015 tarihi itibariyle 86.400.519 TL olarak gerçekleşmiştir.

Şirket Portföy Değeri

Şirketimizin 2015'in 9 aylık dönemi itibariyle varlıklarına ilişkin ayrıntılı bilgiler mali tablolar dipnotlarında verilmiştir.

Şirketimizin aktif büyüklüğü (solo finansallarına göre) 30.09.2015 tarihi itibariyle 159 milyon TL olarak gerçekleşmiştir.

Şirketimizin konsolide toplam aktif büyüklüğü ise aynı tarihte 171,5 milyon TL'dir.

Pay başına toplam aktif değeri: 30.09.2015 tarihinde pay başına solo toplam aktif değeri 3,99 TL olmuştur.

Temel Rasyolar

30 Eylül 2015 itibariyle geçmiş dönem sonu karşılaştırmalı konsolide temel baz rasyolar aşağıdaki gibidir:

	30 Eylül 2015	31 Aralık 2014
Brüt kar marjı	%17,01	%11,42
(Solo)-Gayrimenkuller Toplamı/Toplam Varlıklar	%69	%59
Net Finansal Borç/Özkaynaklar	%110	%112
Toplam Finansal Borç/Toplam Varlıklar	%50	%47

Şirket Portföyü

Şirketimizin portföy büyüklüğü (solo finansallarına göre) 30.09.2015 tarihi itibariyle 148,8 milyon TL olarak gerçekleşmiştir.

Şirket toplam aktiflerinin %69'u gayrimenkul sektöründeki yatırımlarından oluşmaktadır. Şirket aktifinde yer alan arsa/arazi toplamının, toplam aktif büyüklüğü içindeki oranı %16 ve para ve sermaye piyasası araçları ile iştirakler toplamının oranı ise %25 olarak görünmektedir.

Şirketin Kar Dağıtım Politikası

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

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

Kar dağıtımının Genel Kurul toplantısını takiben en geç bir ay içinde yapılması amaçlanmakta olup, kar dağıtım tarihine Genel Kurul karar vermektedir. Genel Kurul veya yetki verilmesi halinde Yönetim Kurulu, Sermaye Piyasası düzenlemelerine uygun olarak kar payının taksitli dağıtımına karar verebilir.

Şirket Esas Sözleşmesi'ne göre; Yönetim Kurulu, Genel Kurul tarafından yetkilendirilmiş olmak ve Sermaye Piyasası düzenlemelerine uymak kaydı ile kar payı avansı dağıtılabilir.

2014 Yılı Temettü Dağıtım

Şirketimizin Kar Dağıtım Tabloları "www.yapikredikoray.com" adresinde yer alan web sayfamızdaki "Yatırımcı Köşesi" bölümü altında yer alan "Kar Dağıtım Politikası" kısmı altında verilmektedir.

İdari Faaliyetler ve Sonuç

Şirketimiz üst düzey yönetim kadrosu ve görevleri aşağıda gösterildiği gibidir:

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 GYO A.Ş.'ye Genel Müdür olarak atanmıştır.

Bahar Tunçel Uslu Genel Müdür Yardımcısı-Mali ve İdari İşler

İş hayatına 2004 yılında PricewaterhouseCoopers İstanbul Ofisi'nde bağımsız denetçi olarak başlayan Bahar Tunçel Uslu, 1 Ağustos 2015 tarihi itibariyle Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ye Mali ve İdari İşler'den sorumlu Genel Müdür Yardımcısı (CFO) olarak atanmıştır.

Şirketimizin organizasyon yapısında yukarıda belirtilen üst düzey yöneticilerle birlikte Muhasebe Müdürü, İmar Mevzuat Müdürü ve 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 ve İş Geliştirme bölümü ile İnşaat ve Tasarım Koordinasyonları bölümünden oluşmakta olup, Genel Müdür'e bağlı olarak çalışmaktadır. Mali ve İdari İşler bölümü ise muhasebe, finans, insan kaynakları, bilgi işlem, yatırımcı ilişkileri, bütçe ve idari işler bölümlerinden oluşmaktadır. İç Kontrol Bölümü ise doğrudan Yönetim Kurulu'na bağlı olarak görev yapmaktadır.

Personelimizle ilgili diğer idari hususları ise şöyle özetleyebiliriz:

İştiraklerimiz ile beraber Şirketimizin 30.09.2015 tarihli konsolide raporları itibariyle çalışan sayısı 38 kişi olup, kıdem tazminatı yükümlülüğü 303.703 TL'dir.

İnsan Kaynakları Birimi politikaları çerçevesinde, işin niteliklerine uygun adayları belirler, yetkinliklerini göz önüne alarak, ayrımcılık yapmadan değerlendirir ve işe alınmalarını ve çalışma hayatı boyunca fırsatlardan eşit yararlanmalarını sağlar. Çalışanların performansları değerlendirilmekte; yetkinlikleri ölçülmekte ve ihtiyaçları olan gelişim ve kariyer planları yapılmaktadır. Çalışanların rekabetçi ücret almalarına yönelik olarak sektör bazında rekabet analizi yapılarak, ücret politikaları tespit edilmektedir. Personelimize yasal mevzuat kapsamında sosyal hakları düzenli ve periyodik olarak sağlanmakta olup, Şirketimiz kanun ve yönetmeliklerin öngördüğü yasal tazminatlar haricinde personelimiz için farklı bir tazminat politikası yürütmemektedir. Şirketimizin belirlenen hedefler doğrultusunda işçi sağlığı ve iş güvenliğinin sürekli geliştirilmesi ve risklerin tespit edilerek giderilmesine yönelik çalışmalarını faaliyetlerimizin en önemli noktalarından birini oluşturmaktadır.

Şirket üst düzey yönetim kadrosunu, yönetim kurulu üyeleri, genel müdür ve genel müdür yardımcılarını olarak belirlemiştir. Üst düzey yöneticilere sağlanan faydalar tutarı, maaş, primler, SGK işveren primi, işsizlik işveren primi, sigortalar ile yönetim kurulu üyelerine ödenen huzur hakkını içermektedir. 30 Eylül 2015 tarihi itibariyle Şirketin Yönetim Kurulu üyelerine, genel müdür ve yardımcılara sağlanan faydalar 723.879 TL'dir (31 Aralık 2014: 910.259 TL). 30 Eylül 2015 tarihi itibariyle Grup'un Yönetim Kurulu üyelerine, genel müdür ve yardımcılara sağlanan faydalar 1.212.439 TL'dir (31 Aralık 2014: 1.667.887 TL).

Kurumsal Sosyal Sorumluluklarımız

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

Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Mevzuatındaki Değişiklikler:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

i. Gayrimenkul sertifikaları halka arz edilerek veya halka arz edilmeksizin nitelikli yatırımcılara satılmak suretiyle ihraç edilebilecektir. Her iki durumda da gayrimenkul sertifikalarının borsada işlem görmeleri zorunludur.

Konut veya ticari alan teslimini tercih etmeyen (tali edimi seçen) yatırımcılara asgari olarak gayrimenkul sertifikalarının ihraç değerinin ödenmesi yükümlülüğü getirilmiştir.

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

iii. İhraççılara arsa sahibi olma şartı getirilmiştir.

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

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

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

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

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

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

Yeni tebliğ ile;

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

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

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

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

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

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

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

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

Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Raporu

-Kurumsal Yönetim İlkelerine Uyum Beyanı

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Genel Kurul Bilgileri

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

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

Şirket Etik Kuralları

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

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

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

Şirket ile Çalışan İlişkileri

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

Bu çerçevede;

- İşe alma ve istihdamda tek ölçü olarak işe uygunluk vasfını aramak, ayrımcılık yapmadan fırsat eşitliği sağlamak,
- Şirketi ileriye götürecek en nitelikli gençleri ve deneyimli profesyonelleri kazanmaya çalışmak,
- Çalışanların yeteneklerinden, gücünden ve yaratıcılığından azami fayda sağlamak,
- Çalışanların eğitilmesi, yönlendirilmesi ve geliştirilmesi için imkan ve fırsat eşitliği sağlamak,
- Adil ve rekabetçi ücret politikaları, etkin ve objektif performans değerlendirme sistem ve uygulamalar ile başarıları ödüllendirmek,
- Yükselme ve ödüllendirmede fırsat eşitliği sağlayarak çalışanların şirkete olan bağlılığını artırmak,
- Çalışma barışının sürekliliğini sağlamak,
- Çalışanlara temiz, sağlıklı ve güvenli çalışma koşulları sağlamak,
- İşbirliği ve dayanışmanın en önemli unsur olduğu şeffaf ve karşılıklı saygıyı teşvik eden, çalışma ortamını yaratmak ve kalıcı kılmak,
- İşyerinde tacize hiç bir şekilde müsaade etmemek,
- Çalışanların görüş ve önerilerini değerlendirmek, yanıtlamak ve motivasyon artırıcı tedbirler almak;
- Çalışanlar ile ilgili özel bilgileri, hukuki zorunluluk haricinde, çalışanın izni ve bilgisi olmadan üçüncü şahıslarla paylaşmamak,
- İnsan haklarına saygılı olmak,

Çalışanlarla ilişkiler açısından temel prensipleri oluşturur.

Çalışanların Uyması Gereken Etik Davranış Kuralları

Şirket çalışanlarından beklenenler aşağıda sıralanmıştır:

- Yasalara daima uymak,
- Temel ahlaki ve insani değerler çerçevesinde görevlerini yerine getirmek,
- Tüm ilişkilerinde karşılıklı yarar sağlamak amacıyla hakkaniyetli, iyi niyetli ve anlayışlı davranmak,
- Her ne amaçla olursa olsun kişi ve kuruluşlardan hiçbir şekilde haksız kazanç sağlamamak, rüşvet almamak ve vermemek,
- Sürdürülen görevlerde, ilgili iş etiği kuralları ve bu kuralları destekleyen tüm uygulama prensiplerine uygun olarak hareket etmek,

- Açıkça yetkilendirilmedikçe şirketi taahhüt altında bırakacak bir davranışta,beyanda ya da yazışmada bulunmamak,
- Diğer çalışanları rahatsız edecek ve/veya zarara uğratacak davranışlarda bulunmamak, iş ahengini bozmamak,
- Şirketin bilgi ve bilgi sistemleri de dahil olmak üzere, tüm maddi ve gayri maddi varlıklarına şahsi malı gibi özen göstermek, bunları olası kayıp, zarar,yanlış kullanma, suiistimal, hırsızlık ve sabotajlara karşı korumak,
- Şahsi çıkar ve/veya siyasi aktivite ve çıkar için mesai zamanını ve şirket kaynaklarını doğrudan ve dolaylı olarak kullanmamak.

Risk Yönetim ve İç Kontrol Mekanizması

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

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

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

Kredi Riski

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

Faiz Oranı Riski

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

Likidite Riski

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

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

Döviz Kuru Riski

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

Sermaye Risk Yönetimi

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

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

Şirket Risk Yönetim Misyonu

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

- Şirketin belirlenen proforma sonuçlarına volatilitenin minimize edilerek ulaşılmaya çalışılması.

Risk Yönetim Komitesi

6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu'nda ve Sermaye Piyasası Kurulu Kurumsal Yönetim İlkeleri'nde yer alan hükümler göz önünde bulundurularak, riskin erken saptanması ve etkin bir risk yönetim sisteminin oluşturulması amaçlarıyla Yönetim Kurulu'na tavsiye ve önerilerde bulunmak üzere Risk Yönetim Komitesi kurulmuştur.

Risk Yönetim Komitesi'nin kurulma amacı; Şirketin varlığını, gelişmesini ve devamını tehlikeye düşürebilecek stratejik, operasyonel, finansal, hukuki ve sair her türlü riskin erken tespiti, değerlendirilmesi, etki ve olasılıklarının hesaplanması, bu risklerin Şirketin kurumsal risk alma profiline uygun olarak yönetilmesi, raporlanması, tespit edilen risklerle ilgili gerekli önlemlerin uygulanması, karar mekanizmalarında dikkate alınması ve bu doğrultuda etkin iç kontrol sistemlerinin oluşturulması ve entegrasyonu konularında Yönetim Kurulumuza tavsiye ve önerilerde bulunmakta olup, kendisine verilen görevin gerektirdiği sıklıkta ve yılda en az altı kez olacak şekilde toplanır.

Risk Yönetim Komitesi'nin görevleri;

- Şirket hedeflerine ulaşmayı etkileyebilecek mevcut ve olası risk unsurlarının Kurumsal Risk Yönetimi (ERM) sistematığı çerçevesinde tanımlanması, değerlendirilmesi, izlenmesi ve Şirketin risk alma profiline uygun olarak ilgili risklerin yönetilmesine ilişkin prensiplerin belirlenmesi, karar mekanizmalarında kullanılmasının sağlanması,
- Olasılık ve etki hesaplarına göre, Şirkette tutulacak ve yönetilecek, paylaşılacak veya tamamen ortadan kaldırılacak risklerin tespiti,
- Risk yönetimi ve iç kontrol sistemlerinin Şirketin kurumsal yapısına entegrasyonunun sağlanması,
- Risk yönetim sistemlerinin gözden geçirilmesi ve risklerin yönetim sorumluluğunu üstlenen ilgili bölümlerdeki uygulamaların, komite kararlarına uygun gerçekleştirilmesinin gözetimi,
- Teknik iflasın erken teşhisi ve Yönetim Kurulu'nun bu konuda uyarılması, önlemlere ilişkin öneri geliştirilmesi,
- SPK düzenlemeleri ve Türk Ticaret Kanunu ile komiteye verilen/verilecek diğer görevleri yerine getirmektir.

Komite yukarıdaki konularda Yönetim Kurulu'na yazılı veya sözlü olarak değerlendirmelerini ve tavsiyelerini bildirir.

Risk Yönetimi ve Risk Yönetim Komitesi Çalışmaları

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

*Şirketin öngürülen risklere karşı uygulamaya çalıştığı politika ve yöntemler finansal tablolar dipnotlarında ve faaliyet raporunda “Risk Yönetim ve İç Kontrol Mekanizması” başlığı altında açıklanmaktadır.

*Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.’nin 27 Temmuz 2012 tarihli Yönetim Kurulu toplantısında 1 Temmuz 2012 tarihinde yürürlüğe giren 6102 sayılı Türk Ticaret Kanunu’nun 378 inci maddesine uyum ve Yönetim Kurulu bünyesindeki komitelerin etkin çalışmasını sağlamak amacıyla, Şirketin varlığını, gelişmesini ve devamını tehlikeye düşürebilecek risklerin erken teşhisi, tespit edilen risklerle ilgili gerekli önlemlerin uygulanması ve riskin yönetilmesi amacıyla çalışmalar yapmak üzere Risk Yönetimi Komitesi’nin kurulmasına 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 2015 yılının ilk dokuz aylık dönemi içerisinde dört defa toplanarak ilgili rapor ve değerlendirmelerini Yönetim Kurulu’nun bilgisine sunmuştur. Şirketimiz Genel Kurulu’nun 17 Mart 2015 tarihinde yaptığı toplantıda Yönetim Kurulu yeniden oluşturulmuş olduğundan, Şirketimiz Yönetim Kurulu’nun 27 Mart 2015 tarihli kararı ile, Risk Yönetim Komitesi Başkanlığı’na bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi Sn. Sinan Erözlu’nün ve üyeliğine bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi Sn. Adil Giray Öztoprak’ın atanmasına karar verilmiştir.

*Şirket faaliyet ve hizmetlerinin etkin, güvenilir ve kesintisiz bir şekilde yürütülmesi için stratejik planlama ve vizyon dahilinde hazırlanan 3 yıllık iş planları iç kontrol tarafından denetlenmiş ve planlar ile mevcut faaliyet yılı için yapılan bütçe gerekli prosedürler dahilinde kontrol edilmiş olup olumsuz bir bulguya rastlanmamıştır. Mali raporlama sisteminden sağlanan bilgilerin bütünlüğü, tutarlılığı, güvenilirliği ve zamanında elde edilebilirliği yanında gerekli güvenliğin sağlanması yolunda rutin kontrollerin yanında haftalık, aylık ve yıllık gibi periyodik yapılan kontroller ile sağlanmakta olup, bu kontroller etkinliği ve kontrolü Komite tarafından kontrol edilip denetlenmektedir. Bu konularda 30.09.2015 tarihi itibarıyla son dokuz aylık dönemde olumsuz bir olaya rastlanmamış olup, iç kontrollerin etkinliği teyit edilmiştir.

*Şirketin İç Kontrol Bölümü, 2015 yılının ilk dokuz aylık dönemi içinde çalışmasını sürdürmüş olup, Şirket açısından kanun ve yönetmelikler ile prosedürlerine aykırılık teşkil edecek herhangi bir bulgu raporlanmamıştır. İç Kontrol bölümü bağımsızlığını koruyacak şekilde çalışması için gerekli çalışma şartları Şirket tarafından sağlanmaktadır.

*2015 yılının ilk dokuz aylık dönemi içinde özel denetim veya kamu denetimi gerektirecek bir olay olmamıştır.

İç Kontrol

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

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

- Üst Yönetimi, önemli bulgular hakkında zamanında bilgilendirmek, denetim ve kontrol faaliyetleri süresince ortaya çıkan önemli olayları ve gerekli durumlarda Yönetim Kurulu'na raporlama yapmak.
- Faaliyet sonuçlarını değerlendirerek çeşitli kontrol sistemlerinin geliştirilmesini planlamak. Riskleri belirlemek, değerlendirmek ve yönetim seviyelerine raporlamak amacıyla çeşitli faaliyet ve işlemler üzerinde sürekli kontroller yaparak Şirketin genelindeki İç Kontrol Sistemi'nin etkinliğini önceden belirlenen kontrol noktaları bakımından değerlendirmek.
- Şirketin karşılaştığı temel riskleri (operasyonel ve piyasa riskleri) izlemek; kontrol edilen birimlerden gerekli açıklamaları talep etmek ve suiistimallerden ve hatalardan kaynaklanan zarar ve riskleri azaltmak amacıyla ilgili birimlere önerilerde bulunmak.
- Şirket faaliyetlerinin, mevzuata, iç yönetmeliklere, yönetim stratejilerine ve politikalarına uygun olarak yapılıp yapılmadığını kontrol etmek; Şirketin iç yönetmeliklerinin ve uygulamalarının geliştirilmesi hakkında görüş bildirmek.
- Kendi görev tanımı ve sorumlulukları doğrultusunda, iç kontrol fonksiyonunun etkinliği ve yeterliliğine yönelik kontrol çalışmaları yapmak.
- Yönetim Kurulu ve Üst Yönetim'in genel ve özel yetkilendirmesine dayanarak yükümlülüklerin yerine getirilmesini ve işlemlerin yapılmasını kontrol etmek.

- Görevlerin fonksiyonel ayırımının yapıp 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.

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

Genel Kurul

2014 faaliyet yılı Şirket Olağan Genel Kurul'u 17 Mart 2015 tarihinde İstanbul'da yapılmıştır. Olağan Genel 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

Gelişim Gayrimenkul ve Yatırım Ticaret A.Ş.:

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

30.09.2014 tarihli bilançosu ve ilgili parsellerin piyasa değerleri esas alındığında; Düzeltilmiş Özvarlık Değeri yaklaşımı ile değeri 56.496.600 TL olarak tespit edilmiştir.

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

Kağıthane Ofispark:

İstanbul ili, Kağıthane İlçesi, Merkez Mahallesi, 12648 parsel no'lu, 14.235,30 m² yüzölçümlü, 9 Katlı A Blok, 10 Katlı B Blok, 9 Katlı C Blok, 10 Katlı D Bloktan ibaret B.A.K. Bina vasıflı ana taşınmaz üzerinde B Blok, 7. Katta konumlu, 32 bağımsız bölüm numaralı 1 adet ofise ait değerlendirme raporu 23.12.2014 tarihi itibarıyla TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. hazırlanmıştır.

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

Levent Loft Bahçe:

İstanbul ili, Şişli ilçesi, Mecidiyeköy Mahallesi, 304 pafta, 1947 ada, 90 parsel no'lu, 1.759,63 m² yüzölçümüne sahip, "Kargir Bina" vasıflı ana gayrimenkul üzerinde konumlu, ve tümü "Konut" vasıflı Levent Loft Bahçe Rezidans'ta yer alan 23, 28, 43, 51 ve 76 no'lu bağımsız bölümlerden oluşan toplam 5 adet konuta ait TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından 23.12.2014 tarihi itibariyle hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporunda, söz konusu taşınmazların değeri emsal karşılaştırma yöntemi ile 7.531.000 TL (KDV hariç) olarak takdir edilmiştir.

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

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

23.12.2014 tarihi itibariyle hazırlanan söz konusu değerlendirme raporunda toplam değere dahil 1.796.172 TL tutarındaki 28 No'lu Bağımsız Bölümün satışı ve tapu devri 21.07.2015 tarihinde gerçekleşmiş olup, 30 Eylül 2015 tarihi itibariyle hazırlanmış olan Şirket finansallarında ve ilgili portföy tablolarına bu tutar dahil edilmemiştir.

Bomonti Apartman:

İstanbul ili, Şişli ilçesi, Cumhuriyet Mahallesi, 144 pafta, 980 ada, 9 parsel no'lu, 2.799,27 m² yüzölçümüne sahip, "Betonarme Apartman" vasıflı ana gayrimenkul üzerinde konumlu, tümü "Mesken" vasıflı 17, 34, 35, 39, 42, 56, 69, 75 ve 81 bağımsız bölüm no'lu 9 adet bağımsız bölümün 23.12.2014 tarihi itibariyle TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından yapılan değerlendirme raporunda emsal karşılaştırma yöntemi ile takdir edilen değeri 7.250.000 TL (KDV hariç) olarak belirlenmiştir.

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

Bağımsız Bölüm No	Kat No	BRÜT	BİRİM DEĞER	TOPLAM DEĞER	TOPLAM DEĞER
17 No'lu Bağımsız Bölüm	1.Kat	131,58	3.000	394.740	913.981
34 No'lu Bağımsız Bölüm	2.Kat	129,93	3.000	389.790	902.520
35 No'lu Bağımsız Bölüm	2.Kat	94,27	3.050	287.524	665.732
39 No'lu Bağımsız Bölüm	2.Kat	93,71	3.050	285.816	661.777
42 No'lu Bağımsız Bölüm	2.Kat	138,47	3.000	415.410	961.840
56 No'lu Bağımsız Bölüm	3.Kat	93,71	3.100	290.501	672.626
69 No'lu Bağımsız Bölüm	4.Kat	92,68	3.100	287.308	665.233
75 No'lu Bağımsız Bölüm	4.Kat	103,11	3.100	319.641	740.097
81 No'lu Bağımsız Bölüm	4.Kat	150,88	3.050	460.184	1.065.510
TOPLAM ADİL PİYASA DEĞERİ				3.130.913	7.249.316
TOPLAM YAKLAŞIK ADİL PİYASA DEĞERİ				3.130.000	7.250.000

Ankara – Ankara :

Ankara ili, Çankaya ilçesi, Lodumu Mahallesi, 16140 ada, 3 no'lu parsel, 17.952,00 m² arsa üzerinde yer alan “Apartman-Beton” vasıflı “Konut-Çatı Aralıklı” niteliğindeki A Blok, 12. katta bulunan, 224/28456 arsa paylı, 45 bağımsız bölüm no'lu; “Konut-Çatı Aralıklı” niteliğindeki B2 Blok, 12. katta bulunan, 170/28456 arsa paylı, 44 bağımsız bölüm no'lu; “Konut-Dubleks” niteliğindeki C Blok, zemin kat + 1. katta bulunan, 277/28456 arsa paylı, 1 bağımsız bölüm no'lu 3 adet taşınmaza ait 23.12.2014 tarihi itibarıyla TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanan değerleme raporunda, söz konusu taşınmazlar için emsal karşılaştırma yöntemi ile toplam 1.270.000 TL (KDV hariç) takdir edilmiştir.

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

Ankara- Çankaya:

Konu taşınmaz Ankara ili, Çankaya ilçesi, Çankaya Mahallesi, 6049 ada, 21 parsel no'lu, 10.264,32 m² yüzölçümüne sahip, “Bağ” vasıflı, 125/32076 hisse ile “Timur Ahmet Çalika”, 8309539/167670000 hisse ile “Nazlı Manyas”, 8295607/335340000 hisse ile “Mehmet Fatih Karamancı”, 82995073/737748000 hisse ile “Nesrin Çalika”, 133163237/3688740000 hisse ile “Zeynep Karamancı”, 8323471/335340000 hisse ile “Timur Ahmet Çalika”, 8323471/335340000 hisse ile “Murat Karamancı”, 1181659/10246500 hisse ile “Esma Karamancı”, 85151323/737748000 hisse ile “Semra Uçar”, 2162317/33534000 hisse ile “Billur Su Kazaz”, 2162317/33534000 hisse ile “Ahmet Ata Kazaz”, 29321477/1229580000 hisse ile “Nesrin Çalika” ve 2181253/6415200 hisse ile “Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.” adına kayıtlı taşınmazdır. Ankara-Çankaya projesine ilişkin 10.264,32 m² alana sahip 6049 ada, 21 parsel üzerinde mevcutta inşaat halinde 3 adet konut ve 3 adet ticaret blok bulunmaktadır.

TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından hazırlanan ve 30 Eylül 2015 tarihi itibariyle hazırlanan finansal tablolar ve ilgili dipnotlarında referans olarak kullanılan 23.12.2014 tarihli gayrimenkul değerlendirme raporuna göre maliyet yaklaşımı ile bulunan 89.532.000 TL (%56,60 tamamlanma oranına göre) değer ve geliştirme yaklaşımı ile bulunan 143.502.000 TL (27.09.2005 tarih, 74566 no'lu Gayrimenkul Satış Vaadi ve Arsa Payı Karşılığında İnşaat Yapım Sözleşmesi'ne göre arsa sahipleri %54, yatırımcı %46 ile hasılat paylaşım oranına sahiptir) değer taşınmazın değerini daha sağlıklı yansıttığı düşünülmüştür.

7 Ekim 2015 tarihinde Ankara-Çankaya projesinde tamamlanmış olan 39 adet bağımsız bölüm için, TSKB Gayrimenkul Değerleme A.Ş. tarafından yeni bir gayrimenkul değerlendirme raporu hazırlanmış olup, Şirket'e aynı tarih itibariyle sunulmuş ve Şirket internet sayfasında söz konusu yeni değerlendirme raporu yayımlanmış bulunmaktadır.

Elit Residence:

Elit Residence içinde; İstanbul İli, Şişli İlçesi, Meşrutiyet Mahallesi, Büyükdere Caddesi, Fransız Hastahane Arkası Sokağı, 131 Pafta, 1905 Ada, 48 parsel no'lu, 4204,50m² yüzölçümüne sahip parsel üzerinde, “Kargir Apartman” niteliğindeki ana gayrimenkulün, 11. Normal katında, 612/26980 arsa paylı, 30 no'lu bağımsız bölüm ile 17. Normal katında, 612/26980 arsa paylı, 42 no'lu bağımsız bölümün 24.12.2014 tarihi itibariyle Aktif Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık AŞ tarafından emsal karşılaştırma yaklaşımına göre hazırlanan gayrimenkul değerlendirme raporu ile takdir edilen değerleri sırasıyla 3.025.000 TL ve 3.160.000 TL (KDV hariç) olarak tespit edilmiştir.

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

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

Riva Doğu:

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

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

Gayrimenkullerin Mülkiyet Bilgileri ve Tapu Kayıtları:

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

Riva Göllü:

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

Gayrimenkullerin parsel başına takdir edilen değerleri:

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

Gayrimenkullerin Mülkiyet Bilgileri Ve Tapu Kayıtları:

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

Portföyde Yer Alan Varlıklara İlişkin Bilgiler

1. Ankara Çankaya Projesi

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

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

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

Ankara Bölge İdare Mahkemesi, 18 Aralık 2008 tarihli kararı ile inşaat ruhsatlarının iptaline karar vermiştir. Gerekçeli karar Şirket tarafından temyiz edilmiş olup, temyiz incelemesi, Danıştay 6. Dairesi nezdinde 2009/2706E sayılı dosya üzerinden görüşülmüş ve Şirket lehine karar düzeltme yolu açık olmak üzere karar verilmiştir. Bu gelişme sonrasında, davanın karar düzeltme aşaması da Şirket lehine sonuçlanmış olup; daha sonra da Şirket'in müdahil olarak katıldığı bu davada ilk derece mahkemesi, temyiz yolu açık olmak üzere, Şirket lehine davanın reddine karar vermiştir. 31 Mart 2015 tarihinde söz konusu davada Ankara Büyükşehir Belediyesi'nin temyiz başvurusunda bulunduğu bilgisi edinilmiş olup, 30 Eylül 2015 tarihi itibarıyla yeni bir gelişme olmamıştır.

Şirket tarafından Ankara-Çankaya Projesi'nin devam etmesine hukuki bakımdan mevcut durumda bir engel olmadığı görüldüğünden mevcut yapı ruhsatına Çankaya Belediyesi tarafından tekrar işlerlik kazandırılmıştır. Bu kapsamda projeye devam edilerek inşaat tamamlanmış ve Nisan 2015 tarihinden itibaren de şimdiye kadar Gayrimenkul Satış Vaadi Sözleşmesi yapılarak satılan konutların teslimatlarına başlanılmış olup 10 Eylül 2015 tarihi itibari ile de yapı kullanma izin belgeleri alınmıştır.

Yapı Kredi Koray GYO ile mal sahibi projenin bağımsız bölümlerini için %46 - %54 oranına, ticari bölümlerini ise %46,97-%53,03 oranına göre paylaşacaklardır.

2. Ankara Ankara Projesi

Portföy tablosu tarihi itibariyle 2 adet satılmamış dairelerin arsa değerinden oluşmaktadır. Kiracı bulunmamaktadır. Değerlemesi yapılan bağımsız bölümlerden, A Blok No.45'de hasılat paylaşımı (Yapı Kredi'nin payı %57) bulunmaktadır. B2 blok No.44 no'lu bağımsız bölümde ise hasılat paylaşımı bulunmamaktadır.

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

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

2C Blok, 30 no'lu daire sahibi Sn. Filiz Direkçi ve A1 Blok, 31 no'lu daire sahibi Sn. Yalçın Atlı, Ankara 6 no'lu tüketici mahkemesinde Şirketimiz hakkında sırasıyla 2013/148 ve 2013/1915 sayılı dosyalar üzerinden; 2C Blok, 40 no'lu daire sahibi Sayın Hamza Şen ve Sayın Mete Ünal, Ankara 2 no'lu tüketici mahkemesinde Şirketimiz hakkında sırasıyla 2013/942 ve 2013/2839 sayılı dosyalar üzerinden davalar açmış olup, bu davalara avukatlarımız tarafından gerekli hukuki girişimler yapılmıştır.

Bu davalardan, Ankara 7. Tüketici Mahkemesi'nde 2011/516 esas sayısı ile Sn. Ahmet Murat Arpınar tarafından Şirketimiz aleyhine açılmış olan davanın temyiz yolu açık olmak üzere lehimize sonuçlandığı bilgisi 27 Ocak 2014 tarihinde öğrenilmiş ve sonrasında Sn. Ahmet Murat Arpınar'ın avukatlarının temyiz yolu başvurusunun da Şirketimiz lehine, tebliğinden itibaren 15 gün içerisinde karar düzeltme yoluna başvuru hakkı açık olmak üzere, "mahkeme kararının düzeltilerek onanması" şeklinde sonuçlandığı bilgisi edinilmişti. Bu aşama sonrasında da, Sn. Ahmet Murat Arpınar'ın avukatlarının süresi içerisinde, Yargıtay 13. Hukuk Dairesi'nin 9 Nisan 2015 tarih, 2015/12986E.-2015/11207K. sayılı düzelterek onama ilamına karşı karar düzeltme yolu başvurusu yapmamış olmaları üzerine, davanın Şirketimiz lehine reddi kararının kesinleştiğine dair 16 Haziran 2015 tarihli Kesinleşme Şerhi, 17 Haziran 2015 tarihinde avukatlarımız tarafından temin edilmiş olup; bu dava ile ilgili Ankara 7. İdare Mahkemesi'nde 2011/516 esas sayılı dosyaya sunmuş olduğumuz 750.000,00 TL bedelli kesin-süresiz Banka Teminat Mektubu da iade alınmıştır.

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, rapor tarihi sonrası 13 Ekim 2015'de görülen bir sonraki duruşmasında ise; ilgili mahkemenin, Şirketimiz lehine red kararı ile sonuçlanarak kesinleşen 2011/516 esas sayılı dava dosyasının tetkikine ve bir sonraki duruşmanın 16 Şubat 2016 tarihinde yapılmasına karar verdiği Şirketimize tebliğ edilmiştir.

Ankara 3. Tüketici Mahkemesi'nde 2011/485 sayılı dosya ile Sn. M. Burak Başkale tarafından Şirketimiz aleyhine açılmış olan davada, mahkemenin yukarıda bahsi geçen 2011/516 esas sayılı dosyası ve Ankara 11. İdare Mahkemesi'nin 2014/431 esas sayılı dosyasında verilen kararların kesinleşmesinin beklenmesine karar 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 bir sonraki duruşma tarihinin 1 Aralık 2015 olması yönünde karar alındığı bilgisi edinilmiş olup, 30 Eylül 2015 tarihi itibarıyla yeni bir gelişme olmamıştır.

Ankara 2. Tüketici Mahkemesi'nde Sn. Hamza Şen ve Sn. Mete Önal tarafından Şirketimiz aleyhine sırasıyla 2013/942 ve 2013/2839 sayılı dosyalar üzerinden açılmış olan davalarda; Ankara 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. Rapor tarihi sonrası 6 Ekim 2015'de görülen davanın bir sonraki duruşmasında ise; ilgili mahkeme kararın tebliğinden itibaren 15 gün içerisinde temyiz edilmesi halinde, Yargıtay yolu açık olmak üzere, davanın, Şirketimiz lehine reddine karar vermiştir.

Ankara 6. Tüketici Mahkemesi'nde 2013/148 sayılı dosya ile Sn. Filiz Direkçi tarafından Şirketimiz aleyhine açılmış olan davada, mahkemenin yukarıda bahsi geçen 2011/516 esas sayılı dosyasında verilen kararının kesinleşme sonucuna kadar beklenmesine karar verildiği; daha sonra ise Sn. Filiz Direkçi vekilleri tarafından Şirketimiz'e karşı açılan söz konusu davanın 13 Mayıs 2015 tarihli duruşmasına, Sn. Filiz Direkçi vekilleri mazeretsiz olarak katılmadıklarından ve yargılama sürecinde bu durum ikinci kez gerçekleştiğinden, Ankara 6. Tüketici Mahkemesi'nin, Hukuk Muhakemeleri Kanunu m.320/4 hükmü uyarınca, gerekçeli kararın tebliğ tarihinden itibaren on beş gün içinde temyizi kabil olmak üzere, davanın açılmamış sayılmasına karar verdiği bilgisi edinilmiştir. Ankara 6. Tüketici Mahkemesi'nin vermiş olduğu davanın açılmamış sayılması kararı, Şirketimiz lehine kesinleşmiş olup, dava dosyasına Şirketimiz tarafından sunulmuş olan 1.000.000-TL bedelli Banka Teminat Mektubu, 11.08.2015 tarihinde iade alınmıştır. Dava dosyası, bu şekilde, Şirketimiz lehine kapanmıştır.

Böylece, daha önce Ankara 6. ve 7. Tüketici Mahkemeleri'nde devam eden 3 dava için mahkemeye toplamda 2.750.000 TL tutarında teminat mektubu verilmiş iken; 2 davanın kazanılmasının kesinleşmesi ile 30 Eylül 2015 tarihi itibarıyla, devam eden davaya ilişkin verilmiş olan teminat mektubu toplamı 1.000.000 TL'ye inmiştir.

Ankara 4. Tüketici Mahkemesi'nde daire sahipleri Sn. Aysel Çağlan Karasu Benli, Sn. Arif Ünal Mercimek, Sn. Ayşe Ece Ungan, Sn. Sibel Dumanlı, Sn. Nilgün Altunıç tarafından Şirketimiz aleyhine sırasıyla 2013/2626, 2012/488, 2011/678, 2011/464 ve 2011/347 sayılı dosyalar ile açılmış davalarda; Ankara 7. Tüketici Mahkemesi'nin 2011/516 esas sayılı dosyasının Yargıtay'dan dönüşünün beklenmesine karar verildiği bilgisi edinilmiş olup, 30 Eylül 2015 tarihi itibarıyla görülen duruşmalarında ise; Ankara 4. Tüketici Mahkemesi yargılamaya devam edilmesi ve bir sonraki duruşmanın 15 Nisan 2016 tarihinde yapılması yönünde karar vermiştir.

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, Ankara Ankara Sitesi için alınmış olan yıkım kararının iptaline ilişkin Ankara 11. İdare Mahkemesi tarafından verilen kararının kesinleşmesinin beklenmeye devam edilmesine karar verdiği bilgisi edinilmiş olup, davanın bir sonraki duruşması 26 Kasım 2015 tarihinde yapılacaktır.

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.

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, 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 verdiği bilgisi edinilmiş olup, rapor tarihi itibariyle yeni bir gelişme olmamıştır.

Ankara 3. Tüketici Mahkemesi'nde görülmekte olan 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 ve davanın duruşmasının 1 Aralık 2015 tarihinde yapılacağı bilgisi edinilmiş olup, rapor tarihi itibariyle yeni bir gelişme olmamıştır.

3. Elit Residence

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

4. Bomonti Apartman Daireleri

Extensa İstanbul Emlak Yatırım İnşaat ve Ticaret A.Ş.'nin geliştirdiği Bomonti Apartman projesinden yatırım amaçlı alınmış olan 9 adet bağımsız bölümle ilgili Şirketimiz lehine kat irtifakı tapu devirleri 23 Kasım 2010 tarihinde ve kat mülkiyeti tapu devirleri ise tarafımıza 22 Aralık 2011 tarihinde yapılmıştır.

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

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

Riva projesi, önceki yıllarda 480.000 m² alanda kurulması tasarlanan konut projesi olarak yer almıştı. Grup tarafından İstanbul İli, Beykoz İlçesi, Riva Bölgesinde bulunan arsaların üzerinde gerçekleştirilmesi planlanan projenin parsellerle ilgili uygulama yapılması için, Riva Göllü'de bulunan arsalar için 1/5.000 ölçekli koruma amaçlı revizyon nazım imar planı ile 1/1.000 ölçekli koruma amaçlı uygulama imar planının ilçe belediyesi tarafından hazırlanarak İstanbul 2 no'lu Tabiat Varlıklarını Koruma Komisyonu ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Tabiat Varlıklarını Koruma Genel Müdürlüğü'nce onaylanması beklenmiştir.

Riva Doğu'da bulunan arsalar için ise, hazırlanan teklifte yer alan 1/1.000 ölçekli koruma amaçlı imar planının İstanbul 2 no'lu Tabiat Varlıklarını Koruma Komisyonu ile Çevre ve Şehircilik Bakanlığı Tabiat Varlıklarını Koruma Genel Müdürlüğü'nce onaylanması halen beklenmekte olup; Şirketin 31 Aralık 2014 tarihli finansal tablolarında yatırım amaçlı gayrimenkuller olarak sınıflanan Riva Doğu arsalarına ilişkin bu imar izinlerinin de alınmasını takiben, söz konusu arsaların satılarak önemli ölçüde nakit girişi sağlanması planlanmıştır.

Riva projesi ile ilgili arsaların 430.912,07 m²'lik kısmı Şirketin bağlı ortaklığı olan ve %100'üne sahip olduğu Gelişim Gayrimenkul ve Yatırım Ticaret A.Ş. ('Gelişim Gayrimenkul')'e 14 Kasım 2008 tarihinde yasal olarak devredilmiştir. Şirket, 30 Kasım 2013'de, F22C06A1A pafta,1164 ada, 38.846,18 m² ile 1 nolu parsel ve 1-5 pafta, 24,524 m², 2993 nolu parsellerde bulunan ve ekspertiz değerleri sırasıyla KDV dahil 9.076.021 TL ve KDV dahil 4.803.761 TL olan taşınmazların, Gelişim Gayrimenkul ve Yatırım Ticaret A.Ş.'den ekspertiz değerleriyle toplam KDV dahil 13.879.782 TL bedelle satın almıştır.

Şirketimizin ve bağlı ortaklığımız Gelişim Gayrimenkul'ün portföyünde yer alan Riva Doğu arsalarının Şirketimizin çıkarları doğrultusunda en iyi şekilde değerlendirilmesi amacıyla, proje geliştirmek yerine; Şirketimizin 22.12.2014 tarihli Yönetim Kurulu toplantısında, Şirketimize ait İstanbul ili, Beykoz İlçesi, Riva Doğu (Çayağzı) Köyü, Beylik Mandıra mevkiinde bulunan 4 parseldeki toplam 112.097,18 m² arsaların satılmasına yönelik hazırlıklara başlanması ve gerekli işlemlerin yapılması için Şirket Yönetimi'ne yetki verilmesine karar verilmiştir. Gelişim Gayrimenkul'ün de aynı tarihli Yönetim Kurulu toplantısında, Şirkete ait İstanbul ili, Beykoz İlçesi, Riva Doğu (Çayağzı) Köyü, Beylik Mandıra mevkiinde bulunan 4 parseldeki toplam 143.718,26 m² arsaların satılmasına yönelik hazırlıklara başlanması ve gerekli işlemlerin yapılması için Şirket Yönetimi'ne yetki verilmesine karar verilmiştir.

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

Grup yönetimi, Gelişim Gayrimenkul'ün 27.03.2015 tarihli Yönetim Kurulu toplantısında, Gelişim Gayrimenkul'e ait İstanbul ili, Beykoz İlçesi, Riva Göllü Köyü, Eskidamlar ve Sıtmapınarı mevkiilerinde bulunan toplam 16 parseldeki 223.823,63 m² arsaların ("Göllü Arsaları") Şirketin çıkarları doğrultusunda en iyi şekilde değerlendirilmesi amacıyla, Eseyel Danışmanlık ve Dış Ticaret A.Ş.'ne 28.200.000 TL+KDV bedelle satılmasına karar vermiştir. Satış işlemi 01.04.2015 tarihinde tamamlanmıştır. Gelişim Gayrimenkul'e ait satışa konu Göllü Arsaları, Grup'un 31.12.2014 tarihli konsolide finansal durum tablosunda stoklar hesabında 16.945.907 TL değer ile izlenmekte iken; 31.03.2015 tarihi itibarıyla hazırlanan konsolide finansal tablolarda bu arsalar yatırım amaçlı gayrimenkul hesabına, satış değeriyle sınıflanmıştır ve böylece esas faaliyetlerden diğer gelirler hesabında 11.254.093 TL gerçeğe uygun değer artışı kaydedilmiştir.

01.04.2015 tarihi itibarıyla de satış işleminin tamamlanmasıyla, bu tutar 30.09.2015 tarihli konsolide finansal tablolarda yine aynı hesapta satış karı olarak yer almıştır.

6. Levent Loft Bahçe Daireleri

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

Bu 5 adet bağımsız bölümden KDV Hariç 775.750 USD (1.796.172 TL) ekspertiz değerli; 6. Kat 28 No.lu konut, 21 Temmuz 2015 tarihinde KDV Hariç 880.000 USD (2.340.800 TL) bedelle satılmış ve tapu devri gerçekleşmiştir.

Levent Loft Bahçe'de bulunan diğer 4 dairemizin 3 tanesi rapor tarihi itibarıyla kiralanmış durumdadır.

7. Kağıthane Ofispark

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.

PORTFÖY SINIRLAMALARI KONTROLLERİ

Şirket, 30 Eylül 2015 tarihi itibarıyla, 13 Haziran 2013 tarih ve 28676 sayılı Resmi Gazete’de yayınlanan Seri II, 14.1 no’lu “Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği”nin 16. Maddesi uyarınca finansal tablolarının dipnotlarına “Ek Dipnot: Portföy Sınırlamalarına Uyumun Kontrolü” başlıklı ayrı bir dipnot maddesi eklemiştir. Söz konusu dipnotta yer verilen bilgiler SPK’nın Seri:II, 14.1 no’lu “Sermaye Piyasasında Finansal Raporlamaya İlişkin Esaslar Tebliği”nin 16. Maddesi uyarınca finansal tablolardan türetilmiş özet bilgiler niteliğindedir ve SPK’nın Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği (III-48.1) ile bu Tebliğ’de Değişiklik Yapılmasına Dair Tebliği (III-48.1a)’nin portföy sınırlamalarına uyumun kontrolüne ilişkin hükümleri çerçevesinde hazırlanmıştır. Ayrıca, bu dipnotta yer verilen bilgiler Şirketin konsolide olmayan verileridir ve bu veriler konsolide finansal tablolarda yer verilen bilgilerle örtüşmeyebilir.

	Konsolide Olmayan (Bireysel) Finansal Tablo Ana Hesap Kalemleri	İlgili Düzenleme	30 Eylül 2015 (TL)	31 Aralık 2014 (TL)
A	Para ve Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(b)	15.679.170	11.890.197
B	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(a)	109.688.780	108.851.281
C	İştirakler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(b)	23.425.341	55.945.341
	İlişkili Taraflardan Alacaklar (Ticari Olmayan)	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 23/(f)	-	-
	Diğer Varlıklar		10.671.813	6.960.964
D	Toplam Varlıklar (Aktif Toplamı)	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 3/(k)	159.465.105	183.647.783
E	Finansal Borçlar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 31	85.811.519	86.752.630
F	Diğer Finansal Yükümlülükler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 31	-	-
G	Finansal Kiralama Borçları	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 31	-	-
H	İlişkili Taraflara Borçlar (Ticari Olmayan)	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 23/(f)	-	-
İ	Özkaynaklar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 31	58.341.043	71.294.955
	Diğer Kaynaklar		15.312.543	25.600.198
D	Toplam Kaynaklar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 3/(k)	159.465.105	183.647.783
	Konsolide Olmayan (Bireysel) Diğer Finansal Bilgiler	İlgili Düzenleme	30 Eylül 2015 (TL)	31 Aralık 2014 (TL)
A1	Para ve Sermaye Piyasası Araçlarının 3 yıllık Gayrimenkul Ödemeleri İçin Tutulan Kısmı	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(b)	-	-
A2	Vadeli/Vadesiz TL/Döviz	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(b)	15.679.170	11.890.197
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)	25.533.761	25.533.761
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	4.714.718	6.464.718
K	Üzerinde proje geliştirilecek mülkiyeti ortaklığa ait olmayan ipotekli arsaların ipotek 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)	15.609.516	11.835.203

	Portföy Sınırlamaları	İlgili Düzenleme	Hesaplama	Asgari/Azami Oran	30 Eylül 2015 (TL)	31 Aralık 2014 (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	0,0%	0,0%
2	Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(a),(b)	(B+A1)/D	Asgari %51	68,8%	59,3%
3	Para ve Sermaye Piyasası Araçları ile İştirakler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(b)	(A+C-A1)/D	Azami %49	24,5%	36,9%
4	Yabancı Gayrimenkuller, Gayrimenkule Dayalı Projeler, Gayrimenkule Dayalı Haklar, İştirakler, Sermaye Piyasası Araçları	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(d)	(A3+B1+C1)/D	Azami %49	0,0%	0,0%
5	Atıl Tutulan Arsa/Araziler	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 24/(c)	B2/D	Azami %20	16,0%	13,9%
6	İşletmeci Şirkete İştirak	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 28	C2/D	Azami %10	0,1%	0,1%
7	Borçlanma Sınırı	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 31	(E+F+G+H+J)/İ	Azami %500	155,2%	130,7%
8	Vadeli/Vadesiz TL/Döviz	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 22/(e)	(A2-A1)/D	Azami %10	9,8%	6,5%
9	Tek Bir Şirketteki Para ve Sermaye Piyasası Araçları Yatırımlarının Toplamı	III-48.1 sayılı Tebliğ, Md 22/(l)	L/D	Azami %10	9,8%	6,4%

2015 Yılı Gelişmeleriyle İlgili Özet Bilgiler

- 17 Mart 2015 tarihinde yapılan Olağan Genel Kurul'da seçilen Yönetim Kurulumuzun yaptığı görev dağılımı sonucu Yönetim Kurulu Başkanlığı'na Sn. Faik Açıklın ve Yönetim Kurulu Başkan Vekilliği'ne Sn. Süleyman Yerçil seçilmiştir.
- Şirketimizin Kurumsal Yönetim Komitesi'ne Sn. Sinan Erözlü (Başkan-Yönetim Kurulu Bağımsız Üyesi), Sn. Süleyman Yerçil (Üye-Yönetim Kurulu Başkan Vekili ve Üyesi) ve Sn. Hande Osma (Komite Üyesi-Yatırımcı İlişkiler Sorumlusu) seçilmiştir. Ancak, Şirketimizin 22.07.2015 tarihli Yönetim Kurulu toplantısında; Şirketimizin Mali ve İdari İşler Genel Müdür Yardımcısı olarak görev yapan Sn. Hande Osma'nın 31.07.2015 tarihi itibarıyla kendi isteğiyle görevinden ayrılacak olması nedeniyle, aynı tarih itibarıyla yerine Sn. Bahar Tunçel Uslu'nun Mali ve İdari İşler Genel Müdür Yardımcısı olarak atanmasına ve kendisinin Kurumsal Yönetim Komitesi Üyesi- Yatırımcı İlişkiler Sorumlusu) olarak görevlendirilmesine karar verilmiştir.
- Şirketimizin Denetim Komitesi'ne Sn. Adil Öztoprak (Başkan-Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi) ve Sn. İrfan Aktar (Üye-Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi) seçilmiştir.
- Şirketimizin Risk Yönetim Komitesi'ne Sn. Sinan Erözlü (Başkan-Yönetim Kurulu Bağımsız Üyesi) ve Sn. Adil Giray Öztoprak (Üye-Bağımsız Yönetim Kurulu Üyesi) seçilmiştir.

- Grup yönetimi, Gelişim Gayrimenkul'ün 27 Mart 2015 tarih ve 7 numaralı Yönetim Kurulu kararı ile Gelişim Gayrimenkul'e ait İstanbul ili, Beykoz İlçesi, Riva Göllü Köyü, Eskidamlar ve Sıtmapınarı mevkiilerinde bulunan toplam 16 parseldeki 223.823,63 m2 arsaların ("Göllü Arsaları") Şirketin çıkarları doğrultusunda en iyi şekilde değerlendirilmesi amacıyla, Eseyel Danışmanlık ve Dış Ticaret A.Ş.'ne 28.200.000 TL+KDV bedelle satılmasına karar vermiştir. Satış işlemi 1 Nisan 2015 tarihinde tamamlanmıştır. Gelişim Gayrimenkul'e ait satışa konu Göllü Arsaları, Grup'un 31.12.2014 tarihli konsolide finansal durum tablosunda stoklar hesabında 16.945.907 TL değer ile izlenmekte iken; 31 Mart 2015 tarihi itibarıyla hazırlanan konsolide finansal tablolarda bu arsalar yatırım amaçlı gayrimenkul hesabına, satış değeriyle sınıflanmış ve böylece esas faaliyetlerden diğer gelirler hesabında 11.254.093 TL gerçeğe uygun değer artışı kaydedilmiştir. 1 Nisan 2015 tarihi itibarıyla de satış işleminin tamamlanmasıyla, bu tutar 30 Eylül 2015 tarihli konsolide finansal tablolarda yine aynı hesapta satış karı olarak yer almıştır.

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 çalışmalarını yoğun bir şekilde sürdürmektedir.

Ortaklık Tarafından Belirtilmesi Gerekli Görülen Diğer Hususlar

- 2015 yılının ilk dokuz ayında Şirketin ödenmiş sermaye yapısında herhangi bir değişiklik olmamıştır. Ancak; 22 Ekim 2015 tarihinde Koray Gayrimenkul ve Yatırım A.Ş.tarafından Şirketimizin dolaşımında olmayan A grubu paylarından; Koray Yapı Endüstrisi A.Ş.'ne ait 3.015.999,98 adet hisse ile Koray İnşaat Sanayii ve Tic. A.Ş.'ne ait 100.000,00 adet hisse devir alınmış olup; bu işlemle birlikte 22 Ekim 2015 tarihi itibarıyla Koray Gayrimenkul ve Yatırım A.Ş.'nin Şirketimiz sermayesindeki payı 3.115.999,98 adet(%7,79) olmuştur.
- Şirketimize 2015 yılının ilk dokuz aylık döneminde herhangi bir uyarı, ihtar veya verilen idari para cezası verilmemiştir.
- Şirketimiz 16.01.2015 tarihinde, Vakıfbank İstanbul Levent Şubesi aracılığıyla %10,90 faizli, 3.000.000 TL tutarında gecelik rotatif kredi kullanımını gerçekleştirmiştir.
- Şirketimiz 04.02.2015 tarihinde, Vakıfbank İstanbul Levent Şubesi aracılığıyla %10,70 faizli, 7.500.000 TL tutarında 1 yıl vadeli spot kredi ve Akbank İstanbul Kurumsal Şubesi aracılığıyla %10,70 faizli, 7.500.000 TL tutarında 1 yıl vadeli spot kredi kullanımlarını gerçekleştirmiştir. Kullanılan ilgili krediler ile Şirketin bu zamana kadar olan mevcut gecelik rotatif kredileri de kapatılmış olup, bu şekilde kredi vadesi uzatılarak faiz ödemelerinin düşürülmesi amaçlanmıştır.
- Şirketimiz 31.03.2015 tarihinde, Yapı ve Kredi Bankası İstanbul Merkez Şubesi aracılığıyla %10,70 faizli, 4.000.000 TL tutarında 1 yıl vadeli spot kredi ve Yapı ve

Kredi Bankası İstanbul Merkez Şubesi aracılığıyla %10,40 faizli, 33.350.000 TL tutarında O/N rotatif kredi kullanımlarını gerçekleştirmiştir.

- Şirketimiz 14.10.2015 tarihinde, vadesi dolan 5.082.080 USD tutarında kredinin yenilenmesi için, Vakıfbank aracılığıyla %3.05 faizli, 5.082.080 USD tutarında 6 ay vadeli spot kredi kullanımını gerçekleştirmiştir.
- Şirketimiz 03.04.2015 tarihinde, 26.06.2015 tarihli döviz (USD) kredisini kapatarak; Akbank İstanbul Kurumsal Şubesi aracılığıyla %11,15 sabit faizli ve erken kapama opsiyonlu, 20.956.000 TL tutarında 1 yıl vadeli spot kredi ve Vakıfbank Levent Şubesi aracılığıyla %10,70 sabit faizli ve erken kapama opsiyonlu, 20.000.000 TL tutarında 1 yıl vadeli spot kredi kullanımlarını gerçekleştirmiştir. Her iki kredinin de vade tarihi 01.04.2016 olup, ilgili kredilerin anapara ve faiz ödemeleri vade sonunda yapılacaktır.
- Şirketimiz 21.05.2015 tarihinde, Akbank İstanbul Kurumsal Şubesi aracılığıyla %11,85 sabit faizli ve erken kapama opsiyonlu, 8.000.000 TL tutarında 1 yıl vadeli spot kredi kullanımını gerçekleştirmiştir. İlgili kredinin vade tarihi 20.05.2016 olup, anapara ve faiz ödemesi vade sonunda yapılacaktır. Söz konusu kredi kullanımı ile mevcut gecelik rotatif krediler de kapatılmıştır.
- Şirketimizin bağlı ortaklığı Gelişim Gayrimenkul ve Yatırım Ticaret A.Ş. sermayesini 32.520.000 TL azaltıp, 55.740.000 TL'den 23.220.000 TL'ye indirmek için Olağanüstü Genel Kurul toplantısını 05.05.2015 tarihinde gerçekleştirmiştir. 30.09.2015 tarihi itibarıyla, Gelişim Gayrimenkul ve Yatırım Ticaret A.Ş.'nin sermaye indirimine gitmesi İstanbul Ticaret Sicil Müdürlüğü tarafından onaylanmıştır.
- Şirketimizin yatırım amaçlı gayrimenkuller hesabında, KDV Hariç 775.750 USD (1.796.172 TL) tutarındaki ekspertiz değeri ile yer alan; İstanbul ili, Şişli İlçesi, Levent Loft Bahçe'deki konutlarından 6. Kat 28 No.lu bağımsız bölümün KDV Hariç 880.000 USD (2.340.800 TL) bedelle satışı ve tapu devri 21.07.2015 tarihinde gerçekleşmiştir.
- Şirketimiz Yönetim Kurulu Üyesi Sn. Carlo Vivaldi'nin Yönetim Kurulu üyeliğinden 16.02.2015 tarihi itibarıyla istifa ettiğini bildirmesiyle, istifasının kabulüne ve kendisine Şirketimiz adına verilmiş bulunan Birinci Derece "A" grubu imza yetkisinin iptaline; Şirketimiz Yönetim Kurulu'nda Sn. Carlo Vivaldi'den boşalan Yönetim Kurulu üyeliğine 16.02.2015 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere Sn. Niccolò Ubertalli'nin, toplanacak ilk genel kurulun onayına sunulmak ve bu toplantı tarihine kadar görev yapmak üzere, Türk Ticaret Kanunu'nun 363. Maddesi hükmü doğrultusunda üye olarak seçilmesine karar verilmiştir. 17.03.2015 tarihinde yapılan Olağan Genel Kurul toplantısında, Sn. Niccolò Ubertalli Şirket Yönetim Kurulu üyesi olarak seçilmiştir.
- Şirketimizin 01.07.2015 tarihli Yönetim Kurulu toplantısında; Şirketimizin Genel Müdürü Sn. Erdem Tavas'ın 16.07.2015 tarihi itibarıyla kendi isteğiyle görevinden ayrılması nedeniyle, yerine Sn. Ahmet Okay Karaata'nın 16.07.2015 tarihi itibarıyla Şirketimizin Genel Müdürü olarak atanmasına karar verilmiştir.

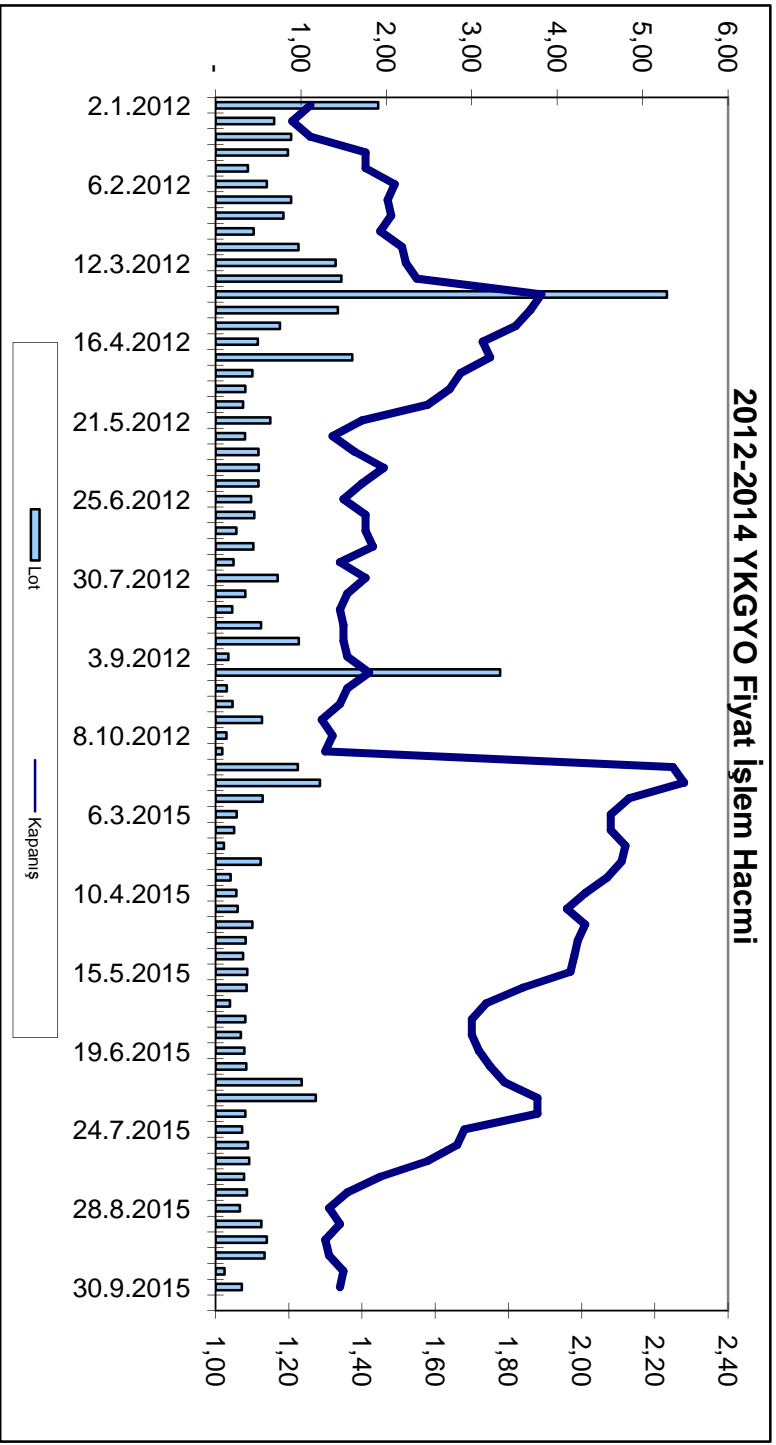
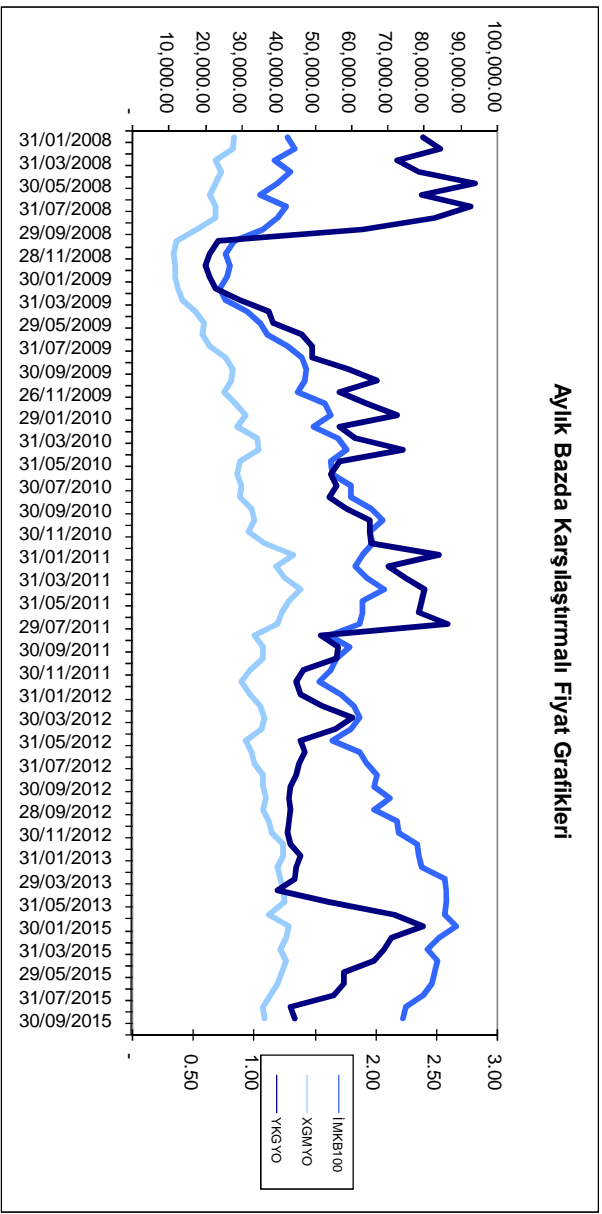
- Şirketimizin 22.07.2015 tarihli Yönetim Kurulu toplantısında; Şirketimizin Mali ve İdari İşler Genel Müdür Yardımcısı olarak görev yapan Sn. Hande Osma'nın 31.07.2015 tarihi itibarıyla kendi isteğiyle görevinden ayrılacak olması nedeniyle, aynı tarih itibarıyla yerine Sn. Bahar Tunçel Uslu'nun Mali ve İdari İşler Genel Müdür Yardımcısı olarak atanmasına ve kendisinin Kurumsal Yönetim Komitesi Üyesi olarak görevlendirilmesine karar verilmiştir.
- Şirketimiz Yönetim Kurulu Üyesi Sn. Murat Koray'ın Yönetim Kurulu üyeliğinden 24.08.2015 tarihi itibarıyla istifa ettiğini bildirmesiyle, istifasının kabulüne ve kendisine Şirketimiz adına verilmiş bulunan Birinci Derece "A" grubu imza yetkisinin iptaline; Şirketimiz Yönetim Kurulu'nda Sn. Murat Koray'dan boşalan Yönetim Kurulu üyeliğine 24.08.2015 tarihinden itibaren geçerli olmak üzere Sn. Hüseyin Murat Çekici'nin, toplanacak ilk genel kurulun onayına sunulmak ve bu toplantı tarihine kadar görev yapmak üzere, Türk Ticaret Kanunu'nun 363. Maddesi hükmü doğrultusunda üye olarak seçilmesine karar verilmiştir.

Ortaklık Hisse Senedi Performansına İlişkin Bilgiler

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

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

Bu kapsamda Şirketimiz, A Grubu'nda yer almakta olup, sürekli müzayede sistemine göre işlem görmekte, kredili işlem ve açığa satışa konu olabilmektedir. 30 Eylül 2015 itibarıyla BIST Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Endeksi (XGMYO) 36.362 BIST 100 Endeksi ise 74.205 seviyesindedir.



**1 Ocak – 30 Eylül 2015 ara hesap dönemine ait
özet konsolide finansal tablolar**

Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

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

		Bağımsız incelemeden geçmemiş	Bağımsız denetimden geçmiş
	Dipnot referansları	Cari dönem 30 Eylül 2015	Önceki dönem 31 Aralık 2014
Dönen varlıklar		61.755.436	67.950.503
Nakit ve nakit benzerleri	4	167.328	289.028
Ticari alacaklar			
- İlişkili taraflardan ticari alacaklar	7, 18	470.505	314.449
- İlişkili olmayan taraflardan ticari alacaklar	7	5.944.084	5.620.002
Diğer alacaklar			
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	8	1.613.604	437.672
Stoklar	9	29.913.234	44.838.167
Finansal yatırımlar	5	15.609.516	11.835.203
Cari dönem vergisiyle ilgili varlıklar	17	-	36.518
Peşin ödenmiş giderler		403.995	414.946
Diğer dönen varlıklar	10	7.633.170	4.164.518
Duran varlıklar		109.771.170	116.658.108
Diğer alacaklar			
- İlişkili olmayan taraflardan diğer alacaklar	8	108.159	28.628
Yatırım amaçlı gayrimenkuller	11	103.376.570	104.506.421
Maddi duran varlıklar	12	1.698.404	1.711.280
Maddi olmayan duran varlıklar	13	73.745	101.438
Peşin ödenmiş giderler		11.712	16.542
Ertelenmiş vergi varlığı	17	38.128	28.700
Diğer duran varlıklar	10	4.464.452	10.265.099
Toplam varlıklar		171.526.606	184.608.611

Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi**30 Eylül 2015 tarihi itibarıyla
özet konsolide finansal durum tablosu
(Para birimi Türk Lirası ("TL"))**

		Bağımsız incelemeden geçmemiş	Bağımsız denetimden geçmiş
	Dipnot referansları	Cari dönem 30 Eylül 2015	Önceki dönem 31 Aralık 2014
Kısa vadeli yükümlülükler		99.015.881	108.737.778
Kısa vadeli borçlanmalar	6	86.400.519	86.867.630
Ticari borçlar			
- İlişkili taraflara borçlar	7, 18	581.090	1.754.056
- İlişkili olmayan taraflara ticari borçlar	7	2.752.881	3.536.400
Çalışanlara sağlanan faydalar kapsamında borçlar	15	810.682	1.443.720
Diğer borçlar			
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	8	508.160	159.483
Ertelenmiş gelirler		2.970.940	9.338.625
Dönem karı vergi yükümlülüğü	17	133.515	-
Kısa vadeli karşılıklar			
- Diğer kısa vadeli karşılıklar	16, 23	4.858.094	5.615.521
Diğer kısa vadeli yükümlülükler		-	22.343
Uzun vadeli yükümlülükler		8.185.315	8.773.818
Diğer borçlar			
- İlişkili olmayan taraflara diğer borçlar	8	74.893	10.586
Uzun vadeli karşılıklar			
- Çalışanlara sağlanan faydalara ilişkin uzun vadeli karşılıklar		600.775	639.270
- Diğer uzun vadeli karşılıklar	16, 23	7.509.647	8.123.962
Özkaynaklar		64.325.410	67.097.015
Ana ortaklığa ait özkaynaklar		63.721.779	66.469.805
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			
- Diğer Kazanç/Kayıplar		(140.896)	(87.106)
Kardan ayrılan kısıtlanmış yedekler		249.228	197.659
Geçmiş yıllar zararları		(65.141.492)	(96.150.971)
Net dönem (zararı)/ karı		(2.694.236)	31.061.048
Kontrol gücü olmayan paylar		603.631	627.210
Toplam kaynaklar		171.526.606	184.608.611

Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

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

		Bağımsız incelemeden geçmemiş	Bağımsız incelemeden geçmemiş	Bağımsız incelemeden geçmemiş	Bağımsız incelemeden geçmemiş
	Dipnot referansları	1 Ocak - 30 Eylül 2015	1 Temmuz - 30 Eylül 2015	1 Ocak - 30 Eylül 2014	1 Temmuz - 30 Eylül 2014
Sürdürülen faaliyetler					
Hasılat		44.083.737	14.773.902	32.665.194	9.559.847
Satışların maliyeti (-)		(36.583.342)	(12.550.802)	(28.753.839)	(8.347.223)
Brüt kar		7.500.395	2.223.100	3.911.355	1.212.624
Genel yönetim giderleri (-)		(5.189.389)	(902.494)	(4.728.532)	(1.394.551)
Pazarlama, satış ve dağıtım giderleri (-)		(992.287)	(424.099)	(731.659)	(242.801)
Esas faaliyetlerden diğer gelirler	19	14.431.761	2.630.559	(21.546)	119.941
Esas faaliyetlerden diğer giderler(-)	19	(7.329.243)	(1.636.925)	(3.725.363)	335.045
Esas faaliyet zararı		8.421.237	1.890.141	(5.295.745)	30.258
Yatırım faaliyetlerinden gelirler		-	-	-	-
Finansman gideri öncesi faaliyet zararı		8.421.237	1.890.141	(5.295.745)	30.258
Finansman gelirleri	20	4.294.325	1.931.301	3.366.136	923.771
Finansman giderleri	20	(14.570.249)	(4.168.305)	(8.422.884)	(4.851.607)
Sürdürülen faaliyetler vergi öncesi karı /zararı		(1.854.687)	(346.863)	(10.352.493)	(3.897.578)
Sürdürülen faaliyetler vergi gideri		(619.927)	(456.963)	(283.416)	(111.883)
Dönem vergi gideri	17	(616.094)	(438.176)	(279.918)	(106.232)
Ertelenmiş vergi gelir/gideri	17	(3.833)	(18.787)	(3.498)	(5.651)
Sürdürülen faaliyetler dönem zararı		(2.474.614)	(803.826)	(10.635.909)	(4.009.461)
Durdurulan faaliyetler dönem zararı		-	-	(677)	-
Dönem zararı		(2.474.614)	(803.826)	(10.636.586)	(4.009.461)
Dönem zararının dağılımı					
Kontrol gücü olmayan paylar		219.622	(909)	493.067	194.767
Ana ortaklık payları		(2.694.236)	(802.917)	(11.129.653)	(4.204.228)
Pay başına zarar					
Sürdürülen faaliyetlerden hisse başına zarar		(0,0619)	(0,0201)	(0,2659)	(0,1002)
Durdurulan faaliyetlerden hisse başına zarar		-	-	(0,00002)	-
Diğer kapsamlı gelir					
Kar veya zararda yeniden sınıflandırılmayacaklar		(53.790)	(42.577)	(68.339)	(5.358)
Tanımlanmış fayda planları yeniden ölçüm kazançları/kayıpları		(71.534)	(54.744)	(74.991)	(5.333)
Ertelenmiş vergi etkisi		5.995	4.111	2.247	(9)
Kontrol gücü olmayan paylara transferler		11.749	8.056	4.405	(16)
Toplam kapsamlı zarar		(2.540.153)	(854.459)	(10.709.330)	(4.014.803)
Toplam kapsamlı zararının dağılımı					
Kontrol gücü olmayan paylar		207.873	(8.965)	488.662	194.783
Ana ortaklık payları		(2.748.026)	(845.494)	(11.197.992)	(4.209.586)

Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

1 Ocak – 30 Eylül 2015 ve 2014 tarihlerinde sona eren dokuz aylık ara hesap dönemine ait
özet konsolide özkaynaklar değişim tablosu
(Para birimi Türk Lirası (“TL”))

	Sermaye	Sermaye enflasyon düzeltmesi	Kardan Ayrılan Kısıtlanmış yedekler	Aktüeryal Kazanç/ Kayıp	Geçmiş yıllar zararları	Net dönem zararı	Ana ortaklığa ait özkaynaklar	Kontrol gücü olmayan paylar	Toplam Özkaynaklar
1 Ocak 2015	40.000.000	91.449.175	197.659	(87.106)	(96.150.971)	31.061.048	66.469.805	627.210	67.097.015
Transferler	-	-	51.569	-	31.009.479	(31.061.048)	-	-	-
Temettü ödemesi	-	-	-	-	-	-	-	(231.452)	(231.452)
<i>Diğer kapsamlı gelir</i>	-	-	-	(53.790)	-	-	(53.790)	(11.749)	(65.539)
<i>Net dönem zararı</i>	-	-	-	-	-	(2.694.236)	(2.694.236)	219.622	(2.474.614)
Toplam kapsamlı dönem geliri / (gideri)	-	-	-	(53.790)	-	(2.694.236)	(2.748.026)	207.873	(2.540.153)
30 Eylül 2015	40.000.000	91.449.175	249.228	(140.896)	(65.141.492)	(2.694.236)	63.721.779	603.631	64.325.410
1 Ocak 2014	40.000.000	91.449.175	144.424	58.651	(76.319.218)	(19.778.518)	35.554.514	586.690	36.141.204
Transferler	-	-	53.234	-	(19.831.752)	19.778.518	-	-	-
Temettü ödemesi	-	-	-	-	-	-	-	(238.806)	(238.806)
<i>Diğer kapsamlı gelir</i>	-	-	-	(68.339)	-	-	(68.339)	(4.405)	(72.744)
<i>Net dönem zararı</i>	-	-	-	-	-	(11.129.653)	(11.129.653)	493.067	(10.636.586)
Toplam kapsamlı dönem geliri / (gideri)	-	-	-	(68.339)	-	(11.129.653)	(11.197.992)	488.662	(10.709.330)
30 Eylül 2014	40.000.000	91.449.175	197.658	(9.688)	(96.150.970)	(11.129.653)	24.356.522	836.546	25.193.068

Yapı Kredi Koray Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi

1 Ocak – 30 Eylül 2015 ve 2014 tarihlerinde sonra eren dokuz aylık ara hesap dönemine ait
özet konsolide nakit akış tablosu
(Para birimi Türk Lirası ("TL"))

		Bağımsız incelemeden geçmemiş	Bağımsız incelemeden geçmemiş
	Dipnot referansları	1 Ocak – 30 Eylül 2015	1 Ocak – 30 Eylül 2014
İşletme faaliyetlerinden nakit akışları			
Dönem zararı		(2.474.614)	(10.636.586)
Dönem net zararı mutabakatı ile ilgili düzeltmeler			
İstanbul İstanbul taahhüt karşılığı	19	(1.371.742)	564.733
Vergi gideri/geliri ile ilgili düzeltmeler	17	619.927	283.416
Amortisman ve itfa payları	12, 13	149.810	146.722
Yatırım amaçlı gayrimenkul gerçeğe uygun değer değişikliği, net	11	-	(986.044)
Yatırım amaçlı gayrimenkul satışı	11	1.796.172	-
Yatırım amaçlı gayrimenkul sahiplik oranındaki değişime ilişkin gelir	11	(666.321)	-
Kıdem tazminatı ve izin karşılığındaki (azalış) /artış		46.812	31.734
Faiz gideri	20	6.595.865	3.496.829
Faiz geliri		(257.767)	(299.948)
Gerçekleşmemiş kur farkı zararı(karşı)		1.511.047	(3.569.138)
Maddi duran varlık satış zarı (karşı)		(755)	-
İşletme sermayesindeki değişimler			
Stoklardaki değişim	9	14.924.933	(2.246.877)
Alacaklardaki değişim		(1.744.474)	(2.208.916)
Borçlardaki değişim		(1.534.628)	7.122
Ödenen kıdem tazminatı		(156.841)	(17.459)
Diğer varlık ve yükümlülüklerdeki değişimler		(4.509.550)	3.155.728
Ödenen vergiler		(626.274)	(142.070)
Alınan faizler		114.545	255.932
İşletme faaliyetlerinden nakit akışları			
		12.416.145	(12.164.822)
Yatırım faaliyetlerinden kaynaklanan nakit akımları			
Vadeli / bloke mevduat		-	(799.548)
Maddi ve maddi olmayan duran varlık satın alımı	12, 13	(104.958)	(160.448)
Maddi ve maddi olmayan duran varlık satışı		3.678	-
Yatırım faaliyetlerinden sağlanan net nakit			
		(101.280)	(959.996)
Finansman faaliyetlerinden nakit akışları			
Borçlanmadan kaynaklanan nakit girişleri		127.917.394	109.699.071
Borç ödemelerine ilişkin nakit çıkışları		(138.046.273)	(94.166.221)
Ödenen faizler		(2.076.236)	(2.240.184)
Ödenen temettüleri		(231.450)	(238.806)
Finansman faaliyetlerinden sağlanan / (kullanılan) net nakit			
		(12.436.565)	13.053.860
Nakit ve nakit benzerlerindeki artış / (azalış)			
		(121.700)	(70.958)
Dönem başı itibarıyla nakit ve nakit benzerleri	4	289.028	96.849
Dönem sonu itibarıyla nakit ve nakit benzerleri			
	4	167.328	25.891

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